

Dr. Manfred Heider Bismarckstraße 5 86159 Augsburg Telefon 0821/52 78 53 Telefax 0821/52 29 87 www.drmheider.de info@drmheider.de

MARKT ERKHEIM

"Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept"

- Fachteil Wirtschaft und Wohnen -



Augsburg, 17.03.2017





MARKT Erkheim

"Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept" – Fachteil Wirtschaft, Wohnen und Freizeit

Auftraggeber: Markt Erkheim

Projektleitung: Dr. Manfred Heider

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. (Univ.) Herbert Brunner

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG UND AUFGABENSTELLUNG	5
2	WESENTLICHE STRUKTURDATEN ERKHEIMS	6
2.1	Lage im Raum, verkehrliche Erschließung und landesplanerische Funktion	6
2.2	Bevölkerung – Entwicklung, Struktur und Prognose	7
2.3	Wohnungsbau	11
2.4	Wohnraumbedarfsprognose	13
2.5 2.5.	Wirtschaftsstandort Erkheim 1 Der Wirtschaftsraum Unterallgäu	15 15
2.5. 2.5.	3	16 20
2.6	Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenbedarf	21
3	DER EINZELHANDELSSTANDORT ERKHEIM	23
3.1	Marktgebiet und Kaufkraft	23
3.1.	1 Raumsituation und Marktgebiet	23
3.1.	G	25
3.1.	3 Kaufkraftorientierung im Marktgebiet und Kaufkraftbindung des Einzelhandels in Erkheim	27
3.2	Branchen-, Größen- und Standortstruktur des Erkheimer Einzelhandels	31
3.2.	1 Branchenstruktur des Einzelhandels	31
3.2.		32
3.2.	3 Standortstruktur	34
3.3	Einzelhandelsergänzendes Komplementärangebot und weiterer gewerblicher	
	Betriebsbesatz	38
3.4	Einzelhandels- und Geschäftsstandort Ortsmitte	41
3.4.	1 Bestands- und Standortstrukturen in der Ortsmitte Erkheims	41
3.4.	2 Qualität der gewerblich genutzten Immobilien in der Ortsmitte	46
3.4.	3 Barrierefreiheit bei der Zugänglichkeit der gewerblich genutzten Immobilien	47
3.4.	4 Ladenqualität der Einzelhandelbetriebe in der Ortsmitte Erkheims	49
3.5	Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung	50
3.6	Verkaufsflächenbedarf und Ausbaumöglichkeiten	55

4	GEGENÜBERSTELLUNG DER STÄRKEN UND SCHWÄCHEN	58
4.1	Rahmenbedingungen und Struktur	58
4.2	Einzelhandel und Ortsmitte	59
4.3	Kommunikation und Marketing	60
5	STÄRKUNGS- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE ORTSMITTE	61
5.1	Leitlinien der Einzelhandels- und Standortentwicklung	61
5.2	Zentrale Aspekte zur Stärkung der Erkheims bzw. speziell der Erkheimer Ortsmitte	62
6	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	68

1 Vorbemerkung und Aufgabenstellung

Der Markt Erkheim möchte seine Ortsmitte aktiv weiterentwickeln und attraktiver gestalten. Die Ausbildung einer attraktiven Ortsmitte mit eigener Identität und Sicherung der dortigen Versorgungseinrichtungen ist ein wesentliches Ziel der im Rahmen der Städtebauförderung angestrebten Aktivitäten und Maßnahmen. Einzelhandel und Gewerbe, ergänzt durch weitere gewerbliche und freizeit-/tourismusbezogene Nutzungen aus Dienstleistungen und Gastronomie, nehmen für die Ortsmitten- und die Gemeindeentwicklung eine besondere Bedeutung ein. Hierbei stellen die Bereiche Wirtschaft und Einzelhandel mit deren Bedeutung für Funktionsfähigkeit, Attraktivität und Belebung der Ortsmitte sowie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung Kernaufgaben und Ansatzpunkte der Weiterentwicklung dar. Insbesondere die Standortgunst Erkheims an der A 96 stellen sowohl ein gewerbliches Potenzial wie auch eine günstige Voraussetzung der Weiterentwicklung des Wohnstandortes Erkheim dar.

Es sollten im Rahmen des "Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)" (Vorbereitende Untersuchungen nach §141 Abs. 3 BauGB) die sich stellenden Fragen für den Standort Erkheim im Rahmen einer gesamtörtlich ausgelegten Betrachtung mit Vertiefung für die Ortsmitte unter Berücksichtigung der Handlungsfelder Wirtschaft/Einzelhandel/Gastronomie/Tourismus sowie Wohnen einer analytischen Betrachtung unterzogen werden, eine entsprechende Ziel- und Maßnahmenkonzeption im Rahmen des ISEK erarbeitet werden.

Im Rahmen des Vorgehens wurde eine Betrachtung dieser Handlungsfelder auf der Ebene der Gesamtgemeinde und gesamtörtlicher Kennziffern sowie anhand differenzierter Bestandserfassungen und Analysen zum Wirtschafts- und Wohnstandort Erkheim und seiner Ortsmitte erforderlich. Die zentralörtliche Bedeutung sowie verkehrliche und strukturelle Lagegunst Erkheims waren hier besonders zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen waren im vorliegenden Fachteil drei Ergebnisfelder für die Erarbeitung des ISEK von besonderer Bedeutung:

- Die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Erkheim mit Aussagen zum Gewerbebedarf und zur Entwicklung und Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Erkheim
- Die Entwicklung der Ortsmitte als funktionsfähiges und die Grundversorgung sicherndes Zentrum
- Die Entwicklung des Wohnstandortes Erkheim mit Aussagen zum Wohnbaubedarf und zur Versorgung der Bevölkerung

2 Wesentliche Strukturdaten Erkheims

2.1 Lage im Raum, verkehrliche Erschließung und landesplanerische Funktion

Der Markt Erkheim liegt im schwäbischen Landkreis Unterallgäu und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim, zu der der Markt Erkheim sowie die Nachbargemeinden Kammlach, Lauben und Westerheim gehören.

Der Hauptsiedlungsbereich Erkheims befindet sich direkt an der St 2011, die in Nord-Süd-Richtung durch den Kernort verläuft und Erkheim u.a. mit den Nachbargemeinden Lauben im Nordwesten und Sontheim im Süden verbindet. Die regionalbedeutsame, bundesstraßenähnlich ausgebaute Kreisstraße MN 37 verbindet Erkheim mit dem östlich gelegenen Mindelheim und mündet an der Autobahnanschlussstelle Erkheim in die in Ost-West-Richtung verlaufende BAB 96 (München – Lindau). Diese wiederum kreuzt rund 15 km westlich die in Nord-Süd-Richtung verlaufende BAB 7 (Ulm – Kempten). Die Anbindung Erkheims an das überregionale Straßenverkehrsnetz kann damit alles in allem als recht gut eingestuft werden. Im ÖPNV ist Erkheim mit zwei Linien des Verkehrsbundes Mittelschwaben¹ in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Über einen eigenen Bahnanschluss verfügt die Marktgemeinde hingegen nicht. Die ÖPNV-Anbindung ist entsprechend eingeeschränkt.

Siedlungsstrukturell setzt sich die Marktgemeinde Erkheim aus dem Kernort Erkheim und neun weiteren amtlich benannten Gemeindeteilen zusammen, die weiträumig im Gemeindegebiet verteilt liegen. Insgesamt ist das Gebiet sehr ländlich geprägt.

Im aktuellen Regionalplan der Region Donau-Iller ist Erkheim als Kleinzentrum ausgewiesen. "Als Kleinzentren sollen Gemeinden mit einem Versorgungs- und Siedlungskern festgelegt werden, der die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs der Bevölkerung des Nahbereichs bereitstellt."² Aus landesplanerischer Sicht hat Erkheim demnach nicht nur eine lokale, sondern in Teilen auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Dies gilt speziell für Güter des kurzfristigen, täglichen Bedarfs. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass Erkheim gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 als bisheriges Kleinzentrum, und damit als Zentraler Ort der Grundversorgung, bis zur Anpassung der Regionalpläne einem Grundzentrum gleichgestellt ist.

Die nächstgelegenen Orte höherer Zentralität sind das Oberzentrum Memmingen südwestlich und das Mittelzentrum Mindelheim östlich (beide in ca. 15 km Entfernung) sowie

¹ Linien 954 und 967.

² Vgl. Regionalplan Donau-Iller (1. Fortschreibung), Kap. 3.



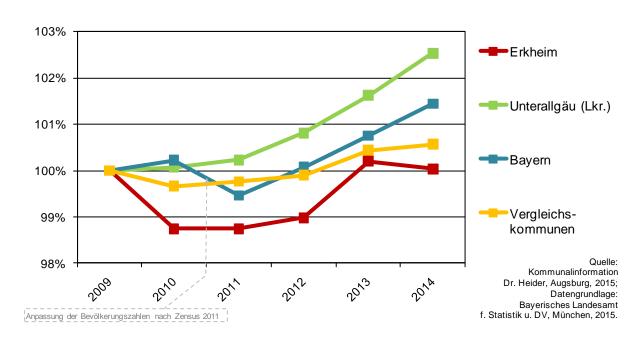
das Mittelzentrum Bad Wörishofen (ca. 25 km Entfernung) südöstlich von Erkheim. Diese zentralen Orte liegen, wie Erkheim, entlang der A 96; in der näheren Umgebung Erkheims befinden sich somit drei attraktive und schnell erreichbare Zentren höherer Stufe.

Die in den nachfolgenden Kapiteln angeführten Kennzahlen dienen einer Basiseinschätzung des Wohn-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandortes Erkheim. Die Darstellung erfolgt dabei jeweils im Vergleich zum Landkreis Unterallgäu, zu Bayern sowie zu einer bayernweiten Auswahl von 14 bayerischen Kommunen der gleichen Einwohnergrößenklasse Erkheims, so dass eine bessere Einordnung der Zahlen möglich ist.

2.2 Bevölkerung – Entwicklung, Struktur und Prognose

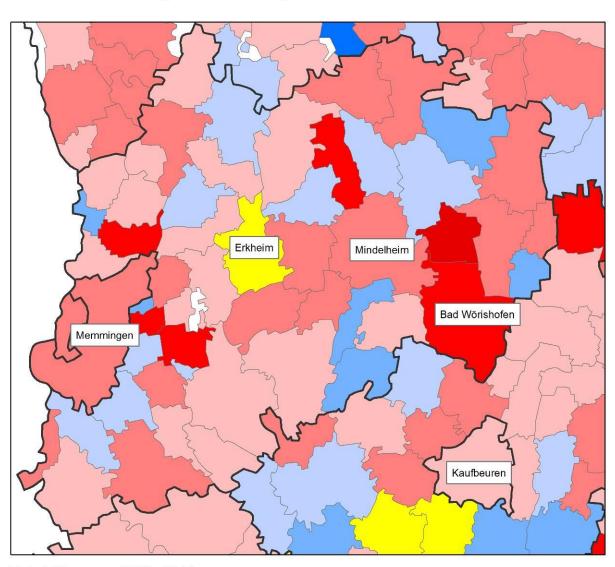
Nach Angaben des Statistischen Landesamtes verfügt die Marktgemeinde Erkheim derzeit über rund 2.950 Einwohner. Nachdem in den letzten Jahren ein leichter Aufwärtstrend in der Bevölkerungsentwicklung erkennbar war, verläuft diese nun wieder eher stagnativ bis leicht rückläufig. Im Vergleich dazu sind im Landkreis Unterallgäu und dem Bundesland Bayern durchweg positive Entwicklungen festzustellen. Die Vergleichskommunen weisen ebenfalls einen positiven, wenn auch in den letzen Jahren zunehmend stagnierenden Bevölkerungsverlauf auf.

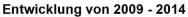
Entwicklung der Einwohner 2009-2014 (2009=100%)





Einwohnerentwicklung 2009-2014 in % (2009=100%)





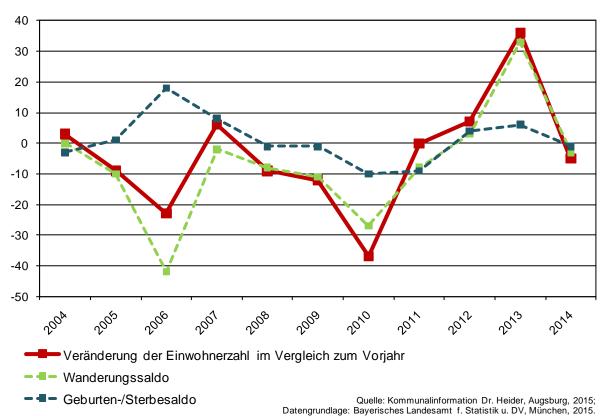


Kartengrundlage:
Bay. Landesamt für Vermessung u. Geoinformation
Datengrundlage:
Bay. Landesamt für Statistik und DV, München 2015
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2016



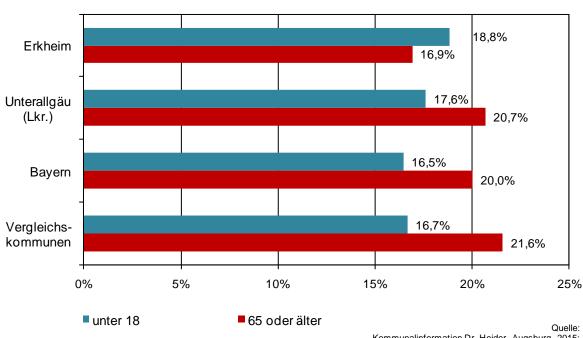
- HEIDER
- Die verhaltene Entwicklung der Einwohnerzahlen in Erkheim bzw. die im Vergleich zu einem Großteil der Gemeinden des Landkreises unterdurchschnittliche Entwicklung der Einwohnerzahlen in Erkheim während der letzten Jahre zeigt auch vorstehende Karte.
- Stellt man die Einwohnerentwicklung Erkheims der Entwicklung des Geburten-/Sterbesaldos bzw. auch des Wanderungssaldos in einer Langzeitbetrachtung der letzten elf Jahre gegenüber, so zeigt sich eine hohe Korrelation der Einwohnerentwicklung mit der des Wanderungssaldos. Der Zusammenhang zwischen der Entwicklung des Geburten-/Sterbesaldos und der Einwohnerentwicklung ist zwar ebenfalls erkennbar, aber insgesamt weit weniger stark ausgeprägt. Die Steigerung des Wanderungssaldos durch aktives Werben um neue Einwohner ist somit ein entscheidender Faktor und mehr als hinreichendes Mittel für eine positive Einwohnerentwicklung selbst bei leicht negativem Geburten-/Sterbesaldo.

Entwicklung der Einwohner sowie des Wanderungs- und Geburten-/Sterbesaldos 2004-2014



Der deutschlandweit feststellbare demografische Wandel bzw. speziell der Trend zur zunehmenden Alterung der Gesellschaft macht auch vor Erkheim nicht halt, wenngleich der Anteil der unter 18-Jährigen (18,8%) bislang noch über dem der über 65Jährigen (16,9%) liegt. Aufgrund des seit Jahren feststellbaren Rückgangs des Anteils der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung (2009: ca. 21,9%, 2014: ca. 18,8%) zugunsten der älteren Altersgruppen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der bereits in den letzten Jahren erkennbar steigende Anteil der Senioren in absehbarer Zeit den Anteil der Jugendlichen übertreffen wird. Sowohl in den Vergleichskommunen als auch im bayern- bzw. landkreisweiten Vergleich ist die (Über-) Alterung der Bevölkerung demgegenüber bereits heute feststellbar; der jeweilige Anteil der über 65-Jährigen liegt in diesen drei Vergleichsregionen jeweils klar über dem Anteil der unter 18-Jährigen.

Bevölkerungsstruktur - ausgewählte Altersgruppen 2014



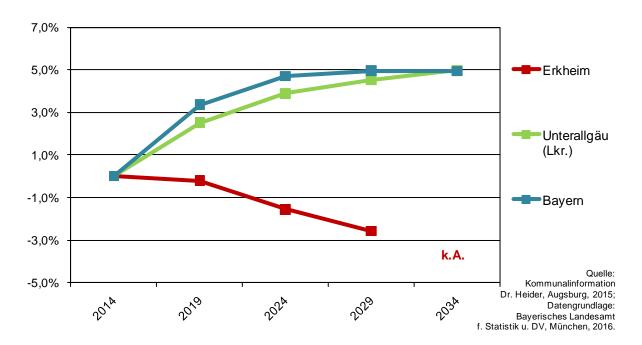
Kommunalinformation Dr. Heider, Augsburg, 2015;
Datengrundlage:
Bayerisches Landesamt f. Statistik u. DV, München, 2015.

Gemäß aktueller Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik verläuft die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Erkheim und des Landkreises Unterallgäu wie folgt: Für den Landkreis Unterallgäu wird bis 2034 eine durchwegs positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert; insgesamt betrachtet wird die Bevölkerungszahl im Landkreis in den nächsten Jahren prognostisch Jahr für Jahr weiter zunehmen. Für Erkheim wird hingegen ein durchwegs rückläufiger Bevölkerungsverlauf vorhergesagt; bis 2029 soll die Bevölkerungszahl um ca. 2,6% abnehmen. Die bayernweite Entwicklung ähnelt der des Landkreises; bis 2029 bzw. 2034 wird von einem Bevölkerungszuwachs von rund 5% ausgegangen. Hier ist an-



zumerken, dass die vorliegende Bevölkerungsprognose wesentlich durch die Fortschreibung der Bevölkerung im Rahmen der vorliegenden Strukturen bestimmt wird. Die Prognose kann keine kleinräumig sich ändernden Rahmenbedingungen beinhalten, wie diese durch aktives lokales Handeln durchaus beeinflussbar sind. So hängt die tatsächliche Entwicklung außer von übergeordneten gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen auch von strukturfördernden Entwicklungen und Aktivitäten vor Ort ab. Kommunale Wohnbau- und Wirtschaftsentwicklungen bestimmen den Entwicklungsverlauf mit und können maßgeblich vor Ort beeinflusst werden.

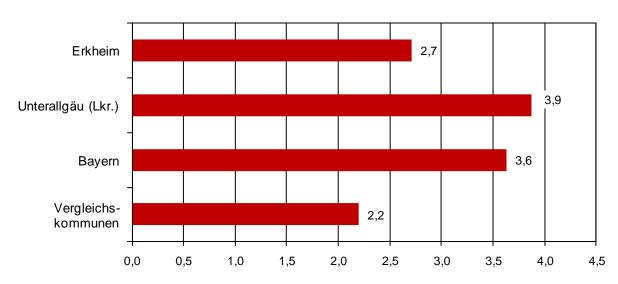
Bevölkerungsprognose bis 2034



2.3 Wohnungsbau

In Erkheim wurden im Jahr 2014 rund 2,7 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner fertig gestellt. Damit wird nicht nur der Wert des Landkreises Unterallgäu (3,9 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner) deutlich unterschritten, gleiches gilt auch im Vergleich zu Bayern (ca. 3,6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner). Lediglich in den Vergleichskommunen wurden 2014 weniger Wohnungen pro 1.000 Einwohner als in Erkheim fertig gestellt (2,2). Hinzu kommt, dass die Wohnbautätigkeit Erkheims in den Jahren davor teils nochmals erkennbar niedriger war als 2014; 2015 ist erstmals wieder ein deutlicher Anstieg festzustellen.



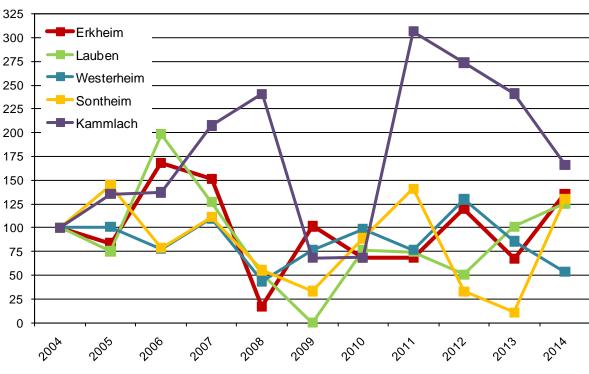


Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider, Augsburg, 2015; Datengrundlage: Bayerisches Landesamt f. Statistik u. DV, München, 2015.

Vergleicht man die auf die Einwohner normierte Wohnungsfertigstellungsquote (Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner) der Jahre 2004-2014 von Erkheim sowie den Gemeinden des einzelhandelsbezogenen Marktgebietes des Marktes Erkheim³, also im unmittelbaren regionalen Umfeld, so zeigt sich ein sehr durchwachsenes Bild. Während die entsprechenden Werte in Erkheim, Lauben, Westerheim und Sontheim zwar recht wechselhaft sind, aber insgesamt relativ ähnlich verlaufen, ist der Entwicklung der entsprechenden Werte Kammlachs von deutlichen Abweichungen zu den übrigen Quotienten und von extremen Schwankungen geprägt. Alles in allem ist jedoch weder in Erkheim, noch in den weiteren vier Kommunen des einzelhandelsbezogenen Marktgebietes eine klare Tendenz ablesbar – weder im zeitlichen Verlauf, noch im Entwicklungsverlauf der einzelnen Kommunen.

12

³ Vgl. hierzu genauere Ausführungen in Kap. 2.



Wohnungsfertigstellungen / 1.000 Einwohner 2004-2014 im kommunalen Vergleich (2004 = 100%)

Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider, Augsburg, 2015; Datengrundlage: Bayerisches Landesamt f. Statistik u. DV, München, 2015.

2.4 Wohnraumbedarfsprognose

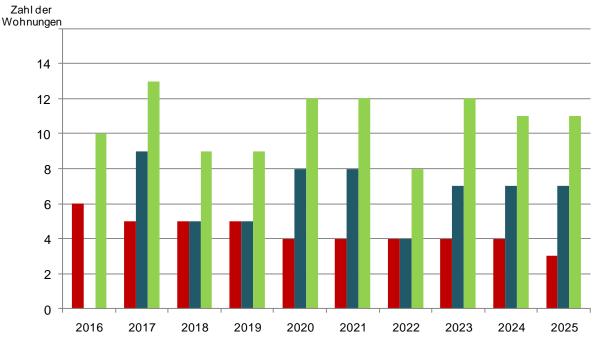
Die nachfolgende Wohnraumbedarfsprognose wurde auf Basis dreier unterschiedlicher Szenarien der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erstellt:

- Szenario 1: Bevölkerungsentwicklung auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Bayerisches Landesamtes für Statistik (BLfS), d.h. tendenziell stetige Abnahme der Einwohnerzahlen Erkheims (vgl. Kap. 1.2)
- Szenario 2: Steigerung der Wanderungsgewinne, um die aktuelle Bevölkerungszahl zumindest beibehalten zu können (d.h. Gewährleistung stagnierender / gleichbleibender Einwohnerzahlen)
- Szenario 3: höhere Wanderungsgewinne, um einen Beibehalt des durchschnittlichen Bevölkerungszuwachses zwischen 2011 und 2015 von durchschnittlich rund 12 Einwohner / Jahr gewährleisten zu können

Für die Wohnraumbedarfsprognose nimmt dabei neben der zu erwartenden bzw. angestrebten Bevölkerungsentwicklung v.a. auch die durchschnittliche Haushaltsgröße eine zentrale Rolle ein. Diese ist in Neubaugebieten im ländlichen Raum mit mehrheitlich jungen Familien mit einem Durchschnittswert von ca. 2,8 anzusetzen. Darüber hinaus wurde als weiterer wesentlicher Faktor der Prognoseberechnungen berücksichtigt, welcher Anteil der fertiggestellten Wohnungen auf "Zuwanderer" entfällt und welcher durch "Einheimische" in Anspruch genommen wird; hierfür wurden die Zahlen der letzten Jahre zugrundegelegt und bis 2025 entsprechend fortgeschrieben.

Die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose können – je nach Szenario – folgendermaßen zusammengefasst werden:

Prognostisch zu erwartender Wohnungsbedarf - auf Basis der dargestellten drei Bevölkerungsszenarien



- Szenario 1: Bevölkerungsentwicklung auf Basis der BLfS-Prognose
- Szenario 2: stagnierende / gleichbleibende Einwohnerzahlen
- Szenario 3: Beibehalt des durchschnittlichen Bevölkerungszuwachses seit 2011

Datengrundlage: Bay. Landesamt für Statistik (BLfS), bearbeitet durch Dr. Heider 2016

Grundsätzlich gilt dabei zunächst anzuführen, dass allen drei Szenarien gemein ist, dass weiterhin ein zusätzlicher Bedarf an neuen Wohneinheiten besteht. Dies gilt auch im Szenario 1 – also bei tendenziell abnehmenden Bevölkerungszahlen. Dies ist v.a. damit

zu begründen, dass es allein auf Basis rückläufiger Einwohnerzahlen nicht zu erwarten ist, dass es zu einem völligen Erliegen der Wohnbautätigkeit kommen wird. Ein gewisser Veränderungsbedarf, der Wohnungsnachfrage am Ort erzeugen wird, wird erfahrungsgemäß immer bestehen, wenngleich dieser durch den prognostisch rückläufigen Anteil der mittleren Altersklassen in Erkheim⁴ – also der Bevölkerungsgruppe, die potenziell den größten Wohnbedarf aufweist – tendenziell regressiv sein wird.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Wohnungs- bzw. Wohnraumbedarf in Erkheim in den nächsten Jahren stark vom angestrebten Ziel der Bevölkerungsentwicklung abhängt. Will man allein den Bedarf aus der internen Entwicklung, also zur Versorgung der eigenen Bevölkerung gemäß Bevölkerungsentwicklungsszenario 1 decken, sind basierend auf den Wohnbauzahlen der letzten Jahre durchschnittlich lediglich vier bis fünf neue Wohnungen pro Jahr bis 2025 notwendig. Um die notwendigen "Zuwanderer" zur unserer Ansicht nach anzustrebenden Umkehrung der prognostizierten rückläufigen, natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu einem Zuzug nach Erkheim bewegen und entsprechend unterbringen zu können, sind in Szenario 2 durchschnittlich etwa sechs und in Szenario 3 durchschnittlich elf Wohnungsneubauten pro Jahr bis 2025 nötig.

2.5 Wirtschaftsstandort Erkheim

2.5.1 Der Wirtschaftsraum Unterallgäu

Der Landkreis Unterallgäu, in dessen Zentrum der Markt Erkheim liegt, ist nicht nur Lebensraum für rund 139.000 Menschen, sondern auch ein starker Wirtschaftsraum mit gutem Wachstumspotenzial. Zahlreiche international bekannte und agierende Unternehmen wie etwa der Werkzeugmaschinenhersteller Grob-Werke, Naturkost Rapunzel oder der Sensorenhersteller Magnet-Schultz haben ihren Firmensitz im Unterallgäu. Neben der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (u.a. A 7, A 96, Allgäu Airport Memmingen) und der Lage zwischen den starken Wirtschaftszentren München, Stuttgart Augsburg und Zürich weist der Wirtschaftsraum Unterallgäu nicht nur stabile mittelständische Strukturen in Handwerk, Handel und im Dienstleistungsbereich auf, sondern verfügt auch über gute Standortrahmenbedingungen für Gründer, Investoren und wachstumsstarke Unternehmen. Beispielhaft kann hierfür u.a. die nahezu flächendeckende Breitbandversorgung angeführt werden, welche optimale Kommunikationsmöglichkeiten bietet. Hinzu kommen ein vielfältiges Angebot an Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien, gut ausgebildete Fachkräfte sowie die Innovationskraft und die Netzwerkstrukturen des gesamten Allgäus. Nicht zu vergessen sind auch die hervorragenden weichen Standortfaktoren im Kneippland® Unterallgäu.

⁴ Gemäß Berechnungen des Bay. Landesamtes für Statistik.

2.5.2 Zentrale Wirtschaftsstrukturdaten der Marktgemeinde Erkheim

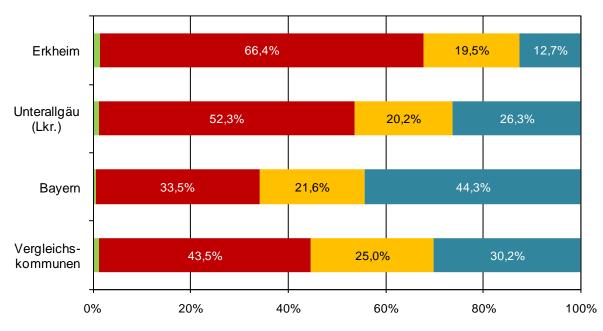
Erkheim ist zwar überwiegend von Wohnbebauung geprägt, im Süden des Hauptortes an der A 96 befinden sich jedoch auch umfangreiche Gewerbegebiete; im Einzelnen handelt es sich dabei um das "Gewerbegebiet Frühmahd", das "Gewerbegebiet Südlich der A 96" und das "Gewerbegebiet am Nordrand Schlegelsbergs". Das größte Unternehmen im Ort ist die Firma Baufritz, deren Gebäude in Form eines Holzkopfes unmittelbar in Nähe der A 96 das Ortseingangsbild mitgestaltet. Die Firma ist in der Holzbaubranche tätig und stellt Fertighäuser her. In der Wirtschaftsstruktur kommt auch deshalb dem produzierenden Gewerbe eine stark herausgehobene Bedeutung zu. Gemessen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro Einwohner wird deutlich, das Erkheim eine nicht unerhebliche Funktion als Arbeitsplatzstandort einnimmt. Dennoch ist der Pendlersaldo negativ, d.h. es pendeln mehr Arbeitnehmer aus der Marktgemeinde aus, als einpendeln. Die genauen wirtschaftlichen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

- Derzeit sind in Markt Erkheim ca. 1.060 Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt, wobei sich die Zahl in den letzten Jahren deutlich erhöht hat.⁵ Mit rund zwei Drittel (66,4%) der Beschäftigten ist der Anteil des produzierenden Gewerbes im Vergleich der Wirtschaftsbereiche mit Abstand am größten. Deutlich weniger Arbeitnehmer sind im Dienstleistungssektor mit den Bereichen Handel und Verkehr (19,5%) sowie unternehmensbezogenen, öffentlichen und privaten Dienstleistungen (12,7%) tätig. Den schwächsten Wirtschaftsbereich stellt mit 1,4% der Beschäftigten die Landund Forstwirtschaft dar. Alles in allem ist die Wirtschaft somit relativ stark vom produzierenden Gewerbe abhängig. Im Landkreis sowie in den Vergleichskommunen ist das produzierende Gewerbe zwar ebenfalls der jeweils stärkste Wirtschaftsbereich, ist durch einen deutlich stärkeren Dienstleistungsbereich jedoch weniger dominant. Die Wirtschaftsstruktur ist sowohl im Landkreis, als auch bei den Vergleichskommunen erkennbar ausgeglichener. Bayernweit betrachtet nimmt der Dienstleistungssektor vor dem produzierenden Gewerbe bereits die wichtigste Rolle ein.
- Die Beschäftigtendichte als Quotient der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pro Einwohner liegt in Erkheim mit einem Wert von 0,36 vergleichsweise hoch und nur knapp hinter dem bayerischen Gesamtwert (0,4). Sie ist erkennbar höher als im Landkreis (0,32) und liegt deutlich über dem entsprechenden Wert der Vergleichskommunen (0,24). Dies verdeutlicht die relativ starke Stellung Erkheims als Arbeitsplatzstandort.
- Die gute wirtschaftliche Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Erkheim während der letzten Jahre bzw. auch die eingangs beschriebene starke Position des Wirtschaftsraumes Unterallgäu, mit nahezu durchwegs steigenden Beschäftigtenzahlen zwischen 2009 und 2014 in den meisten der zugehörigen Gemeinden, ist auch der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

_

⁵ Zwischen 2009 und 2014 um gut 8%.

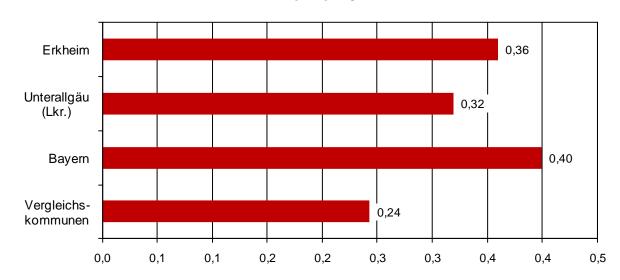
Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) auf die Wirtschaftsbereiche 2014



- Land- und Forstwirtschaft
- Produzierendes Gewerbe
- Handel und Verkehr
- Unternehmensbezogene, öffentliche und private Dienstleistungen

Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider, Augsburg, 2015;
Datengrundlage: Bayerisches Landesamt f. Statistik u. DV, München, 2015.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) / Einwohner 2014



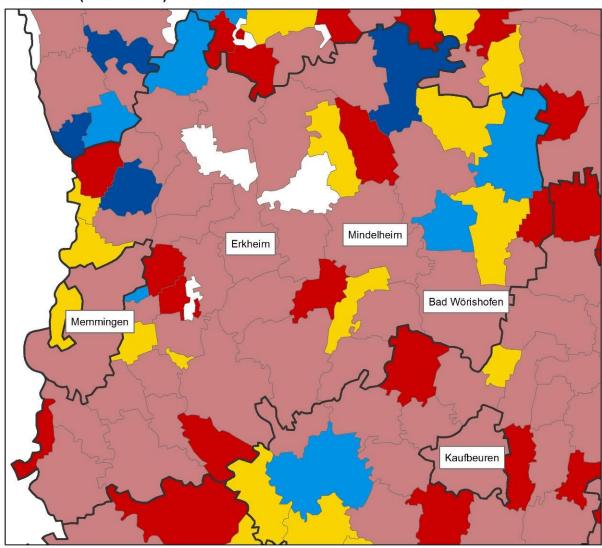
Quelle:

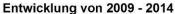
Kommunalinformation Dr. Heider, Augsburg, 2015; Datengrundlage:

Bayerisches Landesamt f. Statistik u. DV, München, 2015.



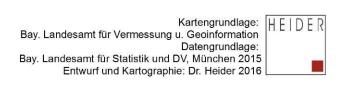
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in % 2009-2014 (2009=100%)





gemeindefreies Gebiet

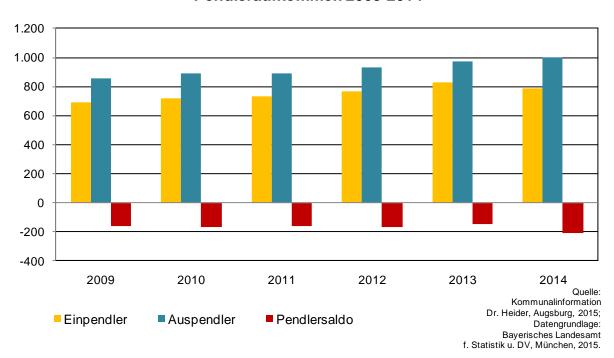




HEIDER

Trotz der hohen Beschäftigtendichte weist Erkheim mehr Auspendler als Einpendler auf. Laut Angaben des Statistischen Landesamtes⁶ stehen in Erkheim 788 Einpendlern 997 Auspendler gegenüber (jeweils über Gemeindegrenzen). Der Pendlersaldo ist somit – wie auch in den vergangenen Jahren – erkennbar negativ (- 209). 2014 erreichte dieser sogar seinen Tiefstwert der betrachteten letzten sechs Jahre.

Pendleraufkommen 2009-2014

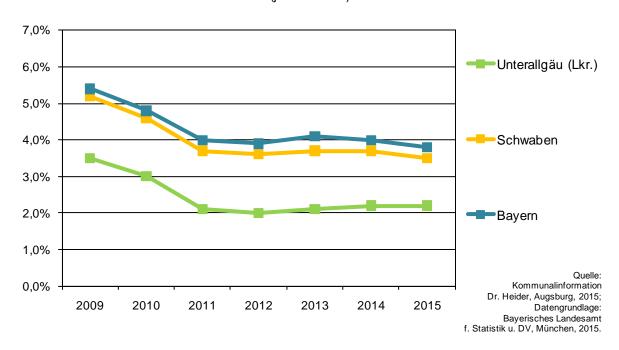


Die Arbeitslosenquote ist im Freistaat Bayern, dem Regierungsbezirk Schwaben und dem Landkreis Unterallgäu nach einem kurzzeitigen Anstieg zwischen 2008 und 2009 in Folge der Wirtschaftskrise bis 2011 durchwegs wieder stetig gesunken. 2011 wurde etwa wieder das Niveau von 2008 erreicht. Seither sind die Arbeitslosenquoten in den drei betrachteten Räumen weitgehend stabil bzw. weisen in Bayern und Schwaben jüngst sogar erneut eine rückläufige Tendenz auf; im Landkreis Unterallgäu ist hingegen ein minimaler Anstieg – bei insgesamt niedrigerem Niveau – zu erkennen. Nichtsdestotrotz kann in allen drei Raumeinheiten alles in allem quasi von Vollbeschäftigung gesprochen werden.

⁶ Stand: 30.06.2014.

⁷ Arbeitslosenquoten auf Gemeindebasis werden nur für kreisfreie Städte ausgewiesen, für andere Städte und Gemeinden sind Arbeitslosenquoten i.d.R. nicht erhältlich.

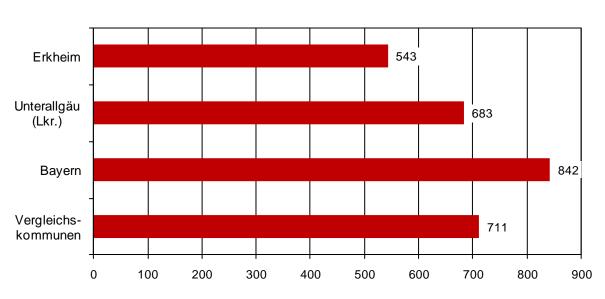
Entwicklung der Arbeitslosenquote 2009-2015 (jeweils 30.6.)



In der Gemeinde Erkheim waren zum Stand 12.2015 laut Angaben der Bundesagentur für Arbeit insgesamt 25 Personen arbeitslos. Rund 20% von diesen waren unter 25 Jahre und rund 56% 50 Jahre oder älter.

2.5.3 Sonstige Wirtschaftsindikatoren – Schulden und Tourismus

Die Höhe der Pro-Kopf-Verschuldung stellt sich folgendermaßen dar: Während die Kommunen in Bayern 2014 durchschnittlich mit rund 842 Euro pro Einwohner verschuldet sind, liegt die Quote in den übrigen Referenzräumen durchwegs – teils deutlich – niedriger. Dies gilt speziell für Erkheim; die Gemeinde weist mit einem Wert von 543 Euro Schulden pro Einwohner die im Vergleich niedrigste Verschuldungsquote auf. Im Landkreis Unterallgäu bzw. in den Vergleichskommunen hat jeder Einwohner hingegen bereits durchschnittlich 683 bzw. 711 Euro öffentliche Schulden zu tragen, was zwar unter dem bayerischen Durchschnittswert, aber klar über dem Wert Erkheims liegt. Im direkten Vergleich steht die Gemeinde Erkheim hinsichtlich ihrer Finanzlage somit relativ gut da.



Schulden / Einwohner 2014 in Euro

Quelle: Kommunalinformation Dr. Heider, Augsburg, 2015; Datengrundlage: Bayerisches Landesamt f. Statistik u. DV, München, 2015.

Erkheim ist zentral im Kneippland Unterallgäu gelegen, das überregional für seine reizvolle Landschaft bekannt ist. Seine schöne Lage macht es zu einem beliebten Ziel für Wanderer und Nordic Walker und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Auch die Nähe zu München, Augsburg, Ulm, dem Bodensee und den Allgäuer Alpen, dem Legoland und den Königsschlössern bei Füssen machen die Gemeinde interessant für Touristen. Die Übernachtungszahlen im Landkreis Unterallgäu liegen mit 6,7 Übernachtungen genau so hoch wie im Freistaat Bayern – einem der bei Touristen beliebtesten Bundesländer Deutschlands. Genaue Übernachtungszahlen für die Marktgemeinde Erkheim werden hingegen aufgrund der niedrigen Zahl von Übernachtungsangeboten nicht statistisch erfasst und können daher nicht ausgewiesen werden.

2.6 Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenbedarf

Allgemein gilt: Eine Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenbedarfsprognose auf kommunaler Ebene ist von vielen Faktoren abhängig, die teils nicht endogen zu beeinflussen sind und entsprechend auch immer mit klaren Unsicherheiten behaftet sind. Als Beispiel hierfür können politische Entscheidungen, großkonjunkturelle Entwicklungen oder Verschiebungen in der internationalen Wettbewerbsfähigkeit eines Landes – und in Folge auch seiner Städte und Regionen – angeführt werden. Hinzu kommt speziell bei kleineren Gemein-

den wie Erkheim, dass die Ansiedlung oder ggf. auch die Schließung nur eines für die lokale Wirtschaftsstruktur wichtigen Betriebes die Gesamtsituation deutlich verändern kann und damit alle vorher getroffenen Prognosen obsolet macht. Wichtig für den zukünftigen Verlauf des Arbeitskräfteaufkommens einer Gemeinde sind daher insbesondere die bestehende Wirtschaftsstruktur sowie die sich bietenden Chancen, d.h. globale / nationale Trends wie lokale Möglichkeiten, die für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes genutzt werden können.

In Bezug auf den Wirtschafts-/Arbeitsplatzstandort Erkheim ist, wie bereits in Kap. 1.5.2 aufgezeigt, festzuhalten, dass die Marktgemeinde eine weitgehend starke und stabile Wirtschaftsstruktur und damit einhergehend auch eine vergleichsweise hohe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort aufweist. Als Beleg hierfür ist v.a. die vergleichsweise hohe Beschäftigtendichte anzuführen, welche erkennbar über der des Landkreises Unterallgäu und deutlich über dem Durchschnittswert der Vergleichskommunen, also einer Auswahl von 14 Kommunen ähnlicher Größenordnung wie Erkheim aus ganz Bayern, liegt. Dementsprechend kann für Erkheim kein strukturelles Defizite an Arbeitsplätzen und damit auch kein struktureller Bedarf an Arbeitsplätzen konstatiert werden.

Um dennoch einen Ausbau der Arbeitsplatzfunktion und eine weitere Stärkung des Wirtschaftsstandortes Erkheim erreichen zu können, sollte v.a. eine Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Unternehmensbesatzes erfolgen. Dafür ist es erforderlich, neben kontinuierlichen Kontakten zwischen der Gemeindeverwaltung und den ansässigen Gewerbebetrieben und einem wirtschaftsfreundlichen Auftreten der Gemeindeverwaltung, die bestehenden Stärken der Gemeinde (z.B. Lage im starken Wirtschaftsraum Unterallgäu, starker Mittelstand mit einer hohen Leistungsfähigkeit der ansässigen Betriebe, weitere Gewerbeflächen vorhanden) herauszustellen und weiterzuentwickeln und die sich global wie lokal bietende Chancen – auch im Zuge der zunehmenden Digitalisierung der Industrie bzw. Wirtschaft – gezielt und konsequent zu nutzen. Im Ergebnis sollte es so gelingen, die Position des Wirtschaftsstandortes Erkheim langfristig zu sichern bzw. Schritt für Schritt weiter zu stärken.

3 Der Einzelhandelsstandort Erkheim

3.1 Marktgebiet und Kaufkraft

3.1.1 Raumsituation und Marktgebiet

Für die Abgrenzung des Marktgebietes⁸ einer Stadt bzw. einer Gemeinde sind insbesondere die Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes, die Attraktivität des dort bestehenden Angebotes sowie die regionale Wettbewerbssituation von entscheidender Bedeutung. Teilweise spielen auch historisch bedingte Einkaufs-/Wirtschaftsbeziehungen sowie subjektive Verbraucherentscheidungen eine wichtige Rolle. Auch Pendlerverflechtungen sind zu beachten.

Der Markt Erkheim hat in seiner Funktion als Kleinzentrum, bzw. perspektivisch Grundzentrum, im ländlichen Raum mit einem über das eigene Gemeindegebiet hinausgehenden Nahbereich nicht nur eine lokale, sondern auch eine gewisse überörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Die umliegenden, relativ starken Mittel- und Oberzentren üben jedoch – insbesondere unter Berücksichtigung der eher begrenzten Einzelhandelsausstattung und –bedeutung des Klein- bzw. Grundzentrums Erkheim – eine vergleichsweise stark begrenzende Wirkung auf die Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes Erkheim aus.

Detailliert betrachtet erfolgte die Abgrenzung des Marktgebietes der Gemeinde Erkheim auf folgender Grundlage:

- der vorhandenen Einzelhandelsausstattung in Erkheim
- der Einzelhandelsausstattung im Umland, d.h. der umliegenden Wettbewerbsstädte
- der Erfassung der Zeit- und Wegedistanzen zwischen Erkheim und den Wohnorten der Verbraucher / Kunden
- den Pendlerverflechtungen im Untersuchungsraum.

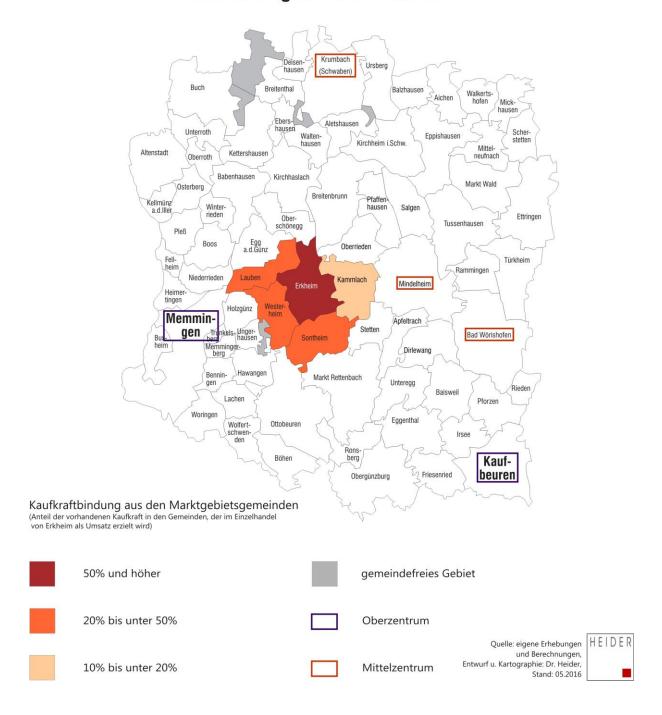
Zum Marktgebiet von Erkheim werden dabei nur Gemeinden gerechnet, aus denen ein nennenswerter Anteil (mind. 10%) der dort verfügbaren Kaufkraft nach Erkheim fließt und dort gebunden wird. Weitere Umsätze (d.h. von Bewohnern außerhalb des Marktgebietes liegender Gemeinden, von Touristen / Besuchern und Zufallskunden) werden ergänzend in Form von sog. Streuumsätzen berücksichtigt. Innerhalb des Marktgebietes bestehen üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung an den Einzelhandel einer Gemeinde bzw. hier Erkheims; dies ist v.a. mit den wachsenden

⁸ Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher überwiegend zum Einkauf in die Einzelhandelsbetriebe der Untersuchungsgemeinde orientieren.



Entfernungen und der Zunahme der Wettbewerbssituation zu begründen. Die zonale Gliederung des Marktgebietes soll dies verdeutlichen.

Das Marktgebiet und die Kaufkraftbindung aus dem Marktgebiet von Erkheim



Das aktuelle Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Erkheim umfasst die Einwohner der Marktgemeinde Erkheim sowie rund 7.870 Einwohner aus den angrenzenden Gemeinden Lauben, Sontheim, Westerheim und Kammlach. Somit deckt sich das Marktgebiet Erkheims sowohl mit der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim, wie auch mit dem landesplanerisch zugeordneten Nahbereich. Alles in allem wohnen im Marktgebiet Erkheims derzeit insgesamt etwa 10.820 Einwohner, welche als potenzielle Kunden zur Verfügung stehen.

3.1.2 Die Kaufkraft im Marktgebiet

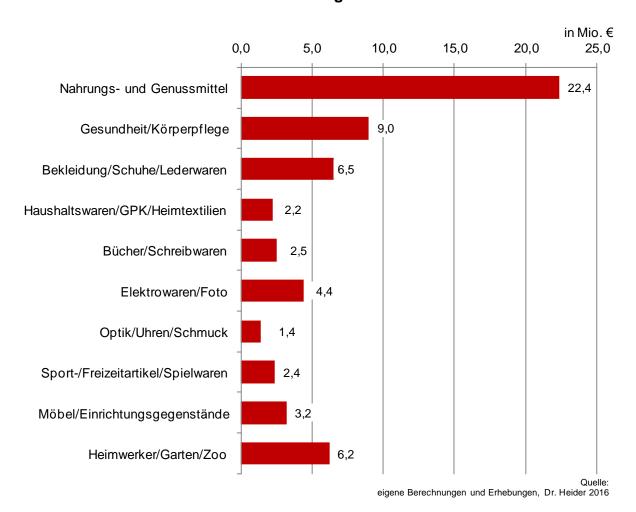
Das im Marktgebiet vorhandene Kaufkraftvolumen ist die Summe der einzelhandelsrelevanten Ausgaben der Einwohner des Marktgebietes. Ermittelt wird diese aus der Bevölkerungszahl multipliziert mit den sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben. Die Pro-Kopf-Ausgaben im Marktgebiet wurden auf Basis von durchschnittlichen Ausgabenbeträgen in der Bundesrepublik sowie unter Berücksichtigung der im Marktgebiet vorliegenden Abweichungen vom bundesdeutschen Kaufkraftdurchschnitt ermittelt. Die hierbei vorliegenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern weisen für die Marktgemeinde Erkheim aktuell ein leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegendes Kaufkraftniveau aus. Gleiches gilt, sogar noch etwas verstärkt, auch für die zum überörtlichen Marktgebiet gehörenden Gemeinden.

Die Ermittlung der durchschnittlichen Ausgabenbeträge je Einwohner erfolgte in eigenen Berechnungen und Abgleichungen auf Grundlage vorliegender Zahlenmaterialien des Stat. Bundesamtes und verschiedener Marktforschungsinstitute.

- Das Kaufkraftvolumen, das in Erkheim und seinem Marktgebiet für Ausgaben im Einzelhandel bereit steht, beträgt aktuell insgesamt etwa 60,2 Mio. €. Hiervon steht für den Lebensmittelsektor mit ca. 22,4 Mio. € (= rund 37% des Kaufkraftpotenzials) der größte Einzelanteil zur Verfügung.
- In Erkheim selbst beträgt das potenziell für den Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen rund 16,6 Mio. €. In den überörtlichen Gemeinden des Marktgebietes steht mit zusammen ca. 43,6 Mio. € nochmals gut zweieinhalb Mal so viel Kaufkraftpotenzial zur Verfügung als in Erkheim selbst. Hierbei ist jedoch abermals anzuführen, dass v.a. aufgrund der Wettbewerbsstädte im Umland sowie auch des begrenzten Angebotsbesatzes in Erkheim nur ein Teil dieses Kaufkraftvolumens nach Erkheim fließt. Dies ist jedoch nicht ungewöhnlich, sondern in den Marktgebieten jedes anderen Einzelhandelsstandortes prinzipiell genauso selbst in den dicht besetzten Oberzentren.
- Auch in den einzelnen Warenbereichen bestehen aufgrund der unterschiedlichen Angebots- und Wettbewerbssituation in Erkheim bzw. im Erkheimer Umland zonale

Unterschiede hinsichtlich des dem Einzelhandelsstandort Erkheim zurechenbaren Kaufkraftvolumens der Bevölkerung angrenzender Gemeinden. Die Versorgungsbedeutung Erkheims für die überörtlichen Gemeinden des Marktgebietes hängt dabei in hohem Maße von der Fristigkeit des jeweiligen Sortiments und der Entfernung von Erkheim zur jeweiligen Gemeinde ab. Kurz: Je kurzfristiger das Sortiment und je weiter die Entfernung, desto geringer ist normalerweise die Versorgungsbedeutung Erkheims für die jeweilige Gemeinde.

Kaufkraftvolumen im Marktgebiet nach Branchen



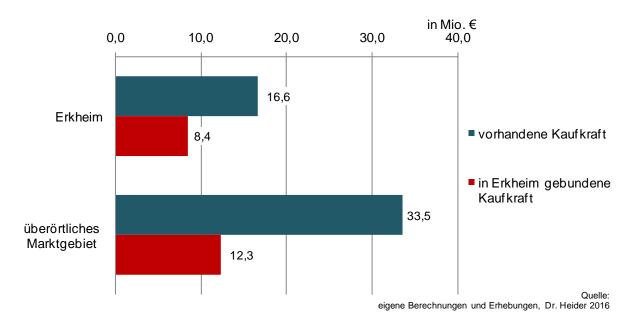


3.1.3 Kaufkraftorientierung im Marktgebiet und Kaufkraftbindung des Einzelhandels in Erkheim

Die Kaufkraftströme in Erkheim wurden mittels einer sortimentsdifferenzierten Auswertung und Quantifizierung bestehender Einkaufsorientierungen sowie Einzelhandelsangebote im Marktgebiet und dessen Umland ermittelt. Die Kaufkraftbindung in Erkheim als der Anteil der im Marktgebiet bereitstehenden Kaufkraft, die durch die aus dem Marktgebiet auf Erkheim gerichteten Ausgaben im Einzelhandel von Erkheim umgesetzt wird, wurde auf Grundlage der Kaufkraftbewegungen im Marktgebiet sowie der in Erkheim erzielten Einzelhandelsumsätze berechnet.

Rund 34% des im Marktgebiet vorhandenen Kaufkraftvolumens wird derzeit durch den Erkheimer Einzelhandel gebunden. Dies ist unter Berücksichtigung der eher geringen Größe und der zentralörtlichen Funktion / Bedeutung der Marktgemeinde, der relativ kurzen Entfernung zum Oberzentrum Memmingen im Westen und dem Mittelzentrum Mindelheim im Osten, welche beiden über die BAB 96 sehr schnell zu erreichen sind sowie nachgeordnet auch den umliegenden Grundzentren (z.B. Babenhausen, Markt Rettenbach) – als recht passabler Wert einzustufen. Von der nicht gebundenen Kaufkraft aus dem Marktgebiet verbleibt ein (geringer) Teil in den Gemeinden des Marktgebietes, ein weiterer, deutlich größerer Teil fließt nach außerhalb des Marktgebietes (v.a. in die umliegenden Mittel- und Oberzentren).

In Erkheim gebundene Kaufkraft des Marktgebietes 2016



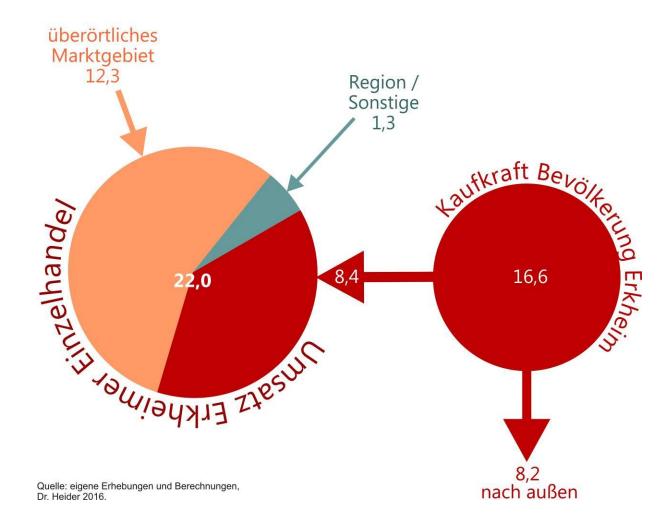
⁹ Hinzu kommen Streuumsätze aus der Region bzw. durch Besucher / Touristen.

- Von den ca. 16,6 Mio. € einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Bevölkerung in Erkheim werden ca. 8,4 Mio. € vor Ort gebunden. Dies entspricht etwas mehr als der Hälfte (ca. 51%) des in Erkheim vorhandenen Kaufkraftvolumens (über alle Warengruppen), was für ein Grundzentrum mit üblicherweise bestehenden Lücken im Angebotsbesatz ein recht guter Bindungswert ist. Circa 8,2 Mio. € des in Erkheim vorhandenen Kaufkraftvolumens fließen demnach derzeit ab vorwiegend in die umliegenden Mittel- und Oberzentren bzw. zunehmend auch in den Onlinehandel¹0. Gründe hierfür sind v.a. fehlende bzw. nur eingeschränkt vorhandene Angebote im eigenen Einzelhandelsbesatz (z.B. im Bereich Bekleidung / Schuh / Lederwaren, im Elektrowarenbereich, im Möbelbereich etc.), die hohe Einzelhandelsattraktivität und Umlandwirkung der umliegenden Wettbewerbsstädte sowie die generell ansteigende Bedeutung des Onlinekaufes.
- Aus den Gemeinden des überörtlichen Marktgebietes werden zusammen ca. 12,3 Mio. € bzw. etwa ein gutes Drittel (ca. 37%) der dort vorhandenen Kaufkraft in Erkheim gebunden, was ebenfalls als recht ordentliche Kaufkraftabschöpfungsquote einzustufen ist.
- Durch zusätzlich hinzukommende Streuumsätze von außerhalb des Marktgebietes, von Touristen, Pendlern und Zufallskunden können zusätzlich überschlägig nochmals ca. 1,3 Mio. € gebunden werden, was rund sechs Prozent des Gesamteinzelhandelsumsatzes Erkheims entspricht.
- Der Einzelhandelsumsatz in Erkheim beträgt somit aktuell in der Summe ca. 22,0 Mio. €. Nur gut 38% der Umsätze des Einzelhandels in Erkheim kommen aus der Gemeinde selbst, die weiteren Umsätze stammen zum überwiegenden Teil aus dem überörtlichen Marktgebiet bzw. werden nachgeordnet durch Streuumsätze aus der Region bzw. durch Touristen / Tagesbesucher generiert. Die Umsatzzusammensetzung verdeutlicht die relativ hohe Bedeutung des überörtlichen Marktgebietes, also der Bevölkerung des Nahbereiches bzw. der zur Verwaltungsgemeinschaft zählenden Gemeinden für den Einzelhandelsstandort Erkheim.

28

¹⁰ Zur Verdeutlichung: Während der Umsatz im stationären Handel in Deutschland in den letzten fünf Jahren insgesamt um lediglich ca. 6,5% anstieg, wuchs der Umsatz im Onlinehandel in diesen fünf Jahren um insgesamt gut 70%. Der Onlinehandel hat sich somit inzwischen zu einem bedeutenden Anbieter im Einzelhandel und zu einem ernst zu nehmenden Wettbewerber des stationären Handels entwickelt.

Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze in Erkheim 2016 (in Mio. €)



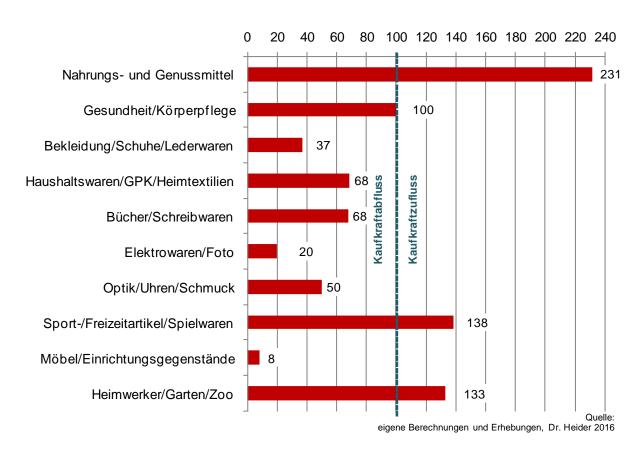
- ▶ Die überörtliche Bedeutung des Erkheimer Einzelhandels wird auch an den Zentralitätswerten¹¹ ersichtlich. Diese differieren je nach Sortimentsgruppe zwar relativ stark, sind insgesamt betrachtet für ein Grundzentrum mit üblicherweise begrenzter regionaler Versorgungsbedeutung und Ausstrahlungskraft als überdurchschnittlich einzustufen.
- Während bei Nahrungs- und Genussmitteln, bei den Branchengruppen Sport-/ Freizeitartikel / Spielwaren und Heimwerken / Garten / Zoo sowie nachgeordnet auch bei

¹¹ Zentralität einer Branchengruppe: in einer Branchengruppe erzielte Umsätze in Erkheim in Relation zu der in der jeweiligen Branchengruppe vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Erkheimer Bevölkerung. Dabei bedeuten Werte größer 100, dass mehr Kaufkraft in den Einzelhandel Erkheims zufließt, als aus Erkheim abfließt und umgekehrt.

HEIDER

der Branchengruppe Gesundheit / Körperpflege aufgrund des für ein Grundzentrum im ländlichen Raum vergleichsweise umfangreichen Angebotes (v.a. durch V Markt und EVG bedingt) (sehr) hohe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb festzustellen sind, liegen die Zentralitätswerte in den anderen Sortimentsbereichen teils deutlich niedriger. Dennoch sind sie auch in diesen Branchengruppen einem Grundzentrum weitestgehend angemessen, wenngleich dort demzufolge in der Summe Kaufkraft aus Erkheim abfließt. Hauptgründe für die geringe Zentralität Erkheims in den betreffenden Branchen (z.B. Möbel / Einrichtungsgegenstände, Elektrowaren / Foto, Bekleidung / Schuhe / Lederwaren etc.) sind, wie bereits mehrfach beschrieben, einerseits fehlende bzw. nur eingeschränkt vorhandene Angebote¹² sowie andererseits die hohe Wettbewerbsposition konkurrierender Standorte (v.a. Ober- und Mittelzentren) im Umland. Auch der Onlinehandel nimmt eine immer bedeutender werdende Marktposition ein und zweigt einen zunehmend größer werdenden Anteil vom Kaufkraftfluss ab.

Zentralität nach Branchengruppen



¹² So ist z.B. der üblicherweise frequenzstarke Bekleidungsbereich im Wesentlichen nur durch eine kleine Damenboutique sowie als Randsortiment im V-Markt besetzt. Ein Textildiscounter, welcher u.U. noch als tragfähig einzustufen wäre, fehlt hingegen.

30

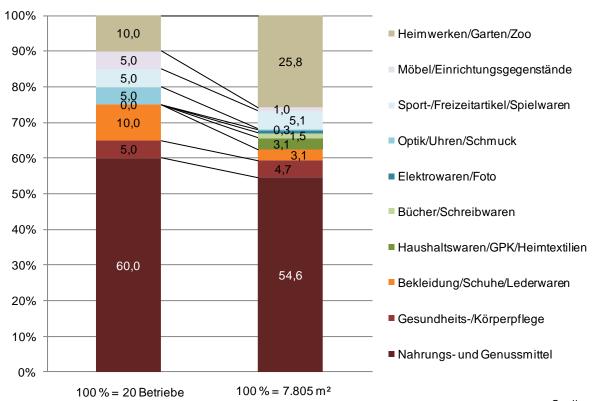


3.2 Branchen-, Größen- und Standortstruktur des Erkheimer Einzelhandels

3.2.1 Branchenstruktur des Einzelhandels

Im gesamten Gemeindegebiet von Erkheim sind zum Erhebungszeitpunkt (Mai 2016) 20 Einzelhandelsbetriebe ansässig. 13 Die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels und des einzelhandelsorientierten Ladenhandwerks (Bäcker, Metzger) beträgt rund 7.800 m².

Die Branchenstruktur des Einzelhandels



Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 05.2016

Nahezu zwei Drittel aller Betriebe (ca. 65%) sowie rund 59% der Gesamtverkaufsfläche Erkheims sind dem kurzfristigen Bedarfsbereich¹⁴ zuzuordnen; der Großteil da-

¹³ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass unmittelbar nach der Erhebung zwei Betriebe in der Ortsmitte geschlossen haben (II Pomodoro, Bücherstube Träber), welche aus diesem Grund nicht mehr in die genannten Zahlen mit einberechnet wurden.

¹⁴ = Nahrungs- und Genussmittel, Apotheke / medizinische Artikel, Drogerie / Parfümerie.

- von gehört zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Der in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches erzielte Umsatz beträgt in der Summe circa 16.9 Mio. €.¹⁵
- Acht Betriebe (35% aller Betriebe) sind dem mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen (Branchengruppen s. Anhang). Im mittel- und längerfristigen Bedarfsbereich werden auf zusammen etwa 3.175 m² Verkaufsfläche, das entspricht ca. 41% der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche Erkheims, Umsätze in Höhe von ca. 5,1 Mio. € erzielt.
- Insgesamt betrachtet ist festzustellen, dass in Erkheim alle Branchengruppen zumindest durch ein Minimalangebot in wenigsten einem Betrieb besetzt sind. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass eine Reihe von Branchen bzw. Branchengruppen nur als Randsortiment in einem Betrieb mit anderem Hauptsortiment angeboten werden (vorwiegend bei V-Markt, EVG sowie nachgeordnet Edeka). Zu erwähnen ist diesbezüglich auch, dass einzelne Branchen (z.B. Apotheke, Optiker) durch lediglich einen Anbieter besetzt sind; die Schließung des betreffenden Betriebes würde also den Wegfall eines ganzen Sortiments und somit auch eine klare Einschränkung der lokalen Versorgungssituation bedeuten.
- Den Verkaufsflächenschwerpunkt nimmt, wie für ein Grundzentrum üblich, der kurzfristige Bedarfsbereich bzw. speziell der Lebensmittelbereich ein. Nichtsdestotrotz ist
 auch der mittel- und langfristige Bedarfsbereich in der Gesamtbetrachtung noch durch
 ein weitgehend angemessenes Warenangebot besetzt. Dies gilt insbesondere für die
 Branchengruppe Heimwerken / Garten / Zoo, welche insbesondere durch den ansässigen EVG-Markt für einen Ort dieser Größenordnung und Versorgungsfunktion ebenfalls überdurchschnittlich stark besetzt ist; zurückzuführen ist dies wohl v.a. auf die
 unmittelbare Lage Erkheims an der Autobahn, wodurch die Gemeinde bzw. speziell
 auch der betreffende Markt sehr gut aus dem Umland zu erreichen ist.
- Alles in allem verfügt Erkheim über ein für ein Grundzentrum dieser Größenordnung und unter Berücksichtigung der vergleichsweise hohen regionalen Wettbewerbssituation relativ gutes, in Teilbereichen sogar überdurchschnittlich stark ausgeprägtes Einzelhandelsangebot.

3.2.2 Größenstruktur des Einzelhandels

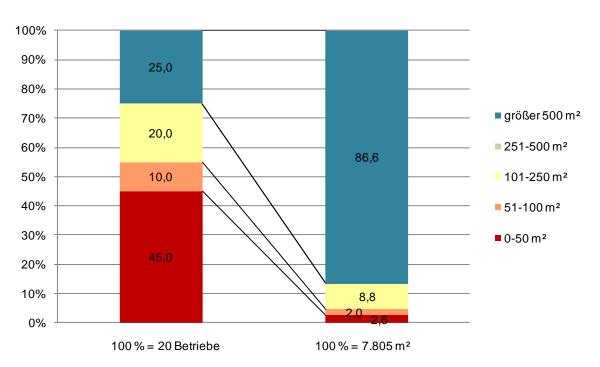
Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt in Erkheim bei rund 390 m², was im Vergleich mit anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung als überdurchschnitt-

¹⁵ Die Zuordnung der Betriebe (ohne ausgeprägten Schwerpunkt) erfolgte bei Verkaufsflächen und Umsätzen aufgeteilt nach Branchengruppen, bei der Zahl der Betriebe wurden diese dem jeweiligen Hauptsortiment zugeordnet.



lich hoher Wert einzustufen ist. Dies ist v.a. mit den ansässigen Großbetrieben des Einzelhandels (V-Markt, EVG sowie nachgeordnet Edeka und Penny) zu begründen, welche den Durchschnittswert deutlich nach oben schieben, da der Großteil der Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet eher kleinteilig strukturiert ist.

Die Größenstruktur des Einzelhandels



Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 05.2016

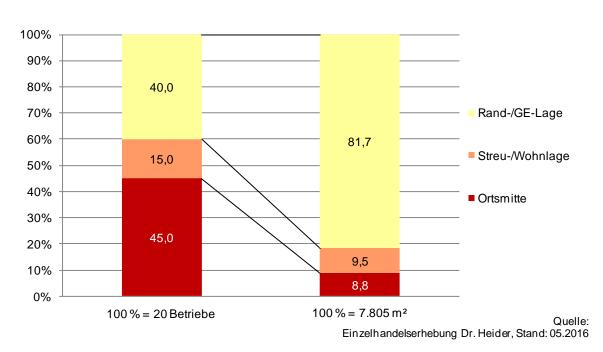
- ▶ Bei einer differenzierteren Betrachtung zeigt sich dementsprechend folgendes Bild: 55% der ansässigen Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von maximal 100 m² auf, ca. 82% davon haben eine Verkaufsfläche von maximal 50 m². Der Verkaufsflächenanteil der Betriebe mit max. 100 m² Verkaufsfläche liegt demgegenüber bei lediglich ca. 5%, wobei gut die Hälfte auf Betriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² entfällt. Andererseits verfügen ein Viertel aller Betriebe über mindestens 500 m² Verkaufsfläche, ihr Gesamtverkaufsflächenanteil summiert sich jedoch in der Summe auf ca. 87%.
- Die grundsätzliche Problematik bei Kleinflächen, wie sie in Erkheim zahlenmäßig vorherrschen, besteht darin, dass diese aus betriebswirtschaftlicher Sicht gegenüber größeren Betriebseinheiten meist ungünstigere Kostenanteile besitzen. Zudem sind in einer Vielzahl von Branchen aufgrund des Platzmangels auch Beschränkungen beim entsprechenden Warenangebot unvermeidbar. In Folge davon berücksichtigen Kunden den jeweiligen Laden oftmals nur noch unzureichend bzw. gar nicht mehr bei ih-

ren Einkäufen. Mit Ausnahme von Betrieben des Lebensmittelhandwerks, wie Bäckereien und Metzgereien, und von Branchen mit hoher Flächenproduktivität – wie Apotheken oder Optikern – sind Kleinflächen daher oftmals als eher kritisch für die Zukunftsfähigkeit als Einzelhandelsgeschäft zu werten, sofern nicht besondere Betriebsbedingungen wie Ladeneigentum, der Einsatz der eigenen Arbeitskraft oder – im Zeitalter des E-Commerce – der Aufbau eines angeschlossenen Onlineshops größenbedingte Nachteile kompensieren können. Im Einzelfall kann der bei diesen Größen zu erzielende Umsatz im Hinblick auf die Überlebensfähigkeit eines Betriebes dennoch bereits heute bedenklich und unter wirtschaftlichen Aspekten kaum mehr tragfähig sein. Der weitere Verlust von Geschäften – speziell im Ortsmittenbereich – und einen damit einhergehenden Funktionsverlust der Ortsmitte als Hauptzentrum und der Gemeinde Erkheim gilt es trotz teils schwieriger Rahmenbedingungen konsequent und mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln entgegenzuwirken.

3.2.3 Standortstruktur

Die räumliche Verteilung des in der Marktgemeinde Erkheim ansässigen Einzelhandels ist aus städtebaulicher Sicht durch drei Hauptstandortkategorien geprägt: der abgegrenzten Ortsmitte (= Hauptzentrum), den integrierten Streu-/Wohngebietslagen sowie den nur noch bedingt integrierten Rand-/Gewerbegebietslagen.

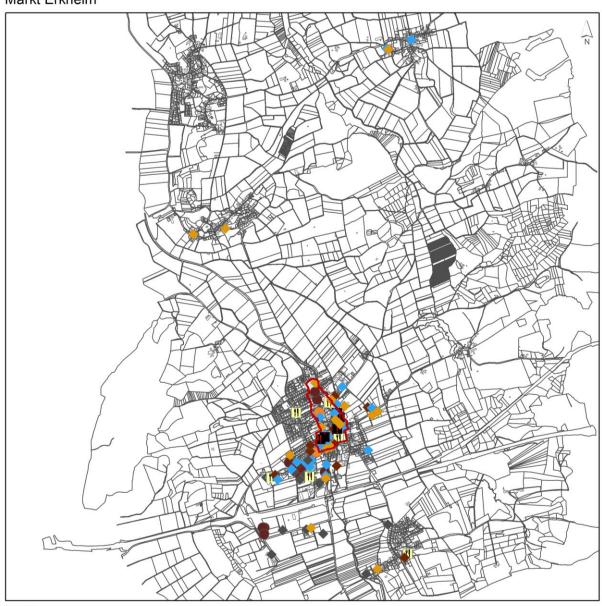
Die räumliche Verteilung des Einzelhandels





Gewerbliche Nutzungen und Leerstände im Gemeindegebiet

Markt Erkheim



- Ortsmitte
- Nahrungs-und Genussmittel
- Gesundheits-/Körperpflegemittel
- Bekleidung/Schuhe/Lederwaren
- Haushaltswaren/Heimtextilien/GPK
- Bücher/Schreibwaren
- Elektrowaren/Foto
- Optik/Uhren/Schmuck
- Sportartikel/Spielwaren/Freizeitartikel

- Möbel/Einrichtungsgegenstände Total Möbel/Einrichtungsgegenstände
- Heimwerken/Garten/Zoo
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Leerstand
- sonstiges Gewerbe (inkl. Handwerk)
- produzierendes Gewerbe
- sonstige Einrichtung

Stand: Mai 2016 Kartengrundlage: Markt Erkheim Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2016



Die aktuellen Strukturen stellen sich im Einzelnen folgendermaßen dar:

- In der sehr weiträumig abgegrenzten Ortsmitte (vgl. obige Karte) befinden sich neun der insgesamt 20 in Erkheim ansässigen Einzelhandelsbetriebe, d.h. 45% aller Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet sind der abgegrenzten Ortsmitte zuzuordnen. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Betriebe liegt in der Summe bei ca. 690 m², was lediglich ca. 9% des Gesamteinzelhandelsbestandes im Gemeindegebiet entspricht und im Vergleich mit anderen Kommunen als sehr niedriger Wert einzustufen ist. Der Grund für diesen relativ niedrigen Verkaufsflächenanteil der abgegrenzten Ortsmitte ist, dass die dort ansässigen Betriebe bis auf wenige Ausnahmen recht kleinflächig strukturiert sind.
- Mit der eher begrenzten Anzahl der Betriebe und deren überwiegend geringen Verkaufsflächengrößen ergeben sich zwangsläufig auch Beschränkungen bei der Branchenvielfalt des in der abgegrenzten Ortsmitte ansässigen Einzelhandelsbesatzes. Nichtsdestotrotz sind neben wichtigen Grundversorgungsanbietern (Bäcker, Metzger, Käseladen, Apotheke) auch einzelne über die unmittelbare Grundversorgung hinausgehende Anbieter vorzufinden (Schuh- und Geschenkartikel-/Dekoladen, Gärtnerei, Militärshop). Dies ist für die funktionale Bedeutung und auch die Anziehungskraft der Ortsmitte wichtig und als klar positiv beeinflussender Aspekt zu werten.
- ▶ Weitere drei Betriebe bzw. 15% aller Einzelhandelsbetriebe Erkheims und rund 10% der gesamtörtlichen Verkaufsfläche befinden sich in den außerhalb der abgegrenzten Ortsmitte gelegenen, integrierten Streu-/Wohngebietslagen. Dabei handelt es sich um wichtige, den Ortsmittenbesatz zumindest branchenbezogen ergänzende Anbieter. Im Einzelnen sind dabei ein Bekleidungsanbieter bzw. eine Damenboutique, ein Optiker sowie ein kleiner Raiffeisenmarkt, der neben Baumarktartikeln vorwiegend Getränke anbietet, zu nennen.
- Der nur noch bedingt integrierten Rand-/Gewerbegebietslage nördlich der Autobahn sowie der kaum noch als integriert einzustufenden Rand-/Gewerbegebietslage südlich der Autobahn sind acht weitere Betriebe (40% aller Betriebe) zuzuordnen, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von zusammen ca. 6.375 m² den Großteil der in Erkheim ansässigen Einzelhandelsfläche (= ca. 82% der Gesamtverkaufsfläche am Ort) ausmachen. Der Verkaufsflächenschwerpunkt im Erkheimer Einzelhandel liegt demnach klar bei den Rand-/Gewerbegebietslagen. Nicht nur der weit überwiegende Teil der Erkheimer Verkaufsfläche, sondern auch alle großen Lebensmittelmärkte welche speziell im Gegensatz zu den kleineren (Spezial-)Anbietern der Ortsmitte eine umfassende Versorgung im Lebensmittelbereich bzw. im Bereich der kurzfristigen, täglichen Versorgung¹6 gewährleisten bzw. alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe¹7 welche eine herausgehobene Bedeutung für die Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes Erkheim haben sind in dieser Standortlage anzutreffen.

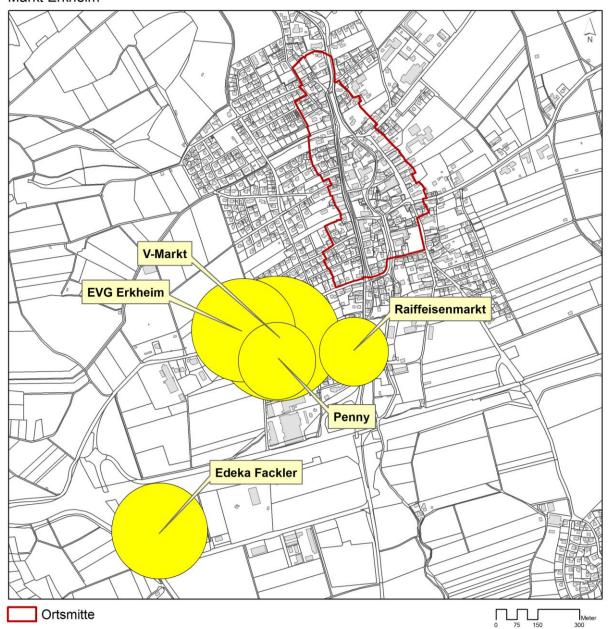
¹⁶ Neben Lebensmittel sind in diesem Zusammenhang speziell auch Drogeriewaren anzuführen.

¹⁷ VKF > 800 m² (gemäß Vorgaben der BauNVO).

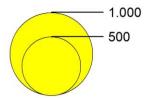


Großbetriebe im Gemeindegebiet

Markt Erkheim



Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßbetriebe in m² (ab 500 m² VKF)





Insgesamt betrachtet ist die weitläufig abgegrenzte Ortsmitte hinsichtlich der Betriebszahl zwar (knapp) der am dichtesten besetzte Einzelhandelsstandort im gesamten Gemeindegebiet von Erkheim, aufgrund der geringen räumlichen Kompaktheit der ansässigen Betriebe und ihrer Kleinstrukturiertheit ist ihre Ausstrahlungskraft aus Einzelhandelssicht jedoch als begrenzt einzustufen. Der Großteil der in Erkheim ansässigen Verkaufsfläche und dabei speziell alle großen Lebensmittelmärkte bzw. alle großflächigen Einzelhandelbetriebe sind ausnahmslos außerhalb der Ortsmitte in Rand/Gewerbegebietslage angesiedelt. Für Erkheim selbst übernimmt die Ortsmitte dennoch eine wichtige Grundversorgungs- wie auch Identifikationsfunktion. Wenn man die bestehenden Dienstleistungs-/Komplementäranbieter sowie auch die öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schule etc.) hinzuzählt (vgl. Kap. 2.3) stellt die Ortsmitte trotz der begrenzten Einzelhandelsbedeutung nach wie vor das multifunktional geprägte Hauptzentrum der Marktgemeinde Erkheim dar.

3.3 Einzelhandelsergänzendes Komplementärangebot und weiterer gewerblicher Betriebsbesatz

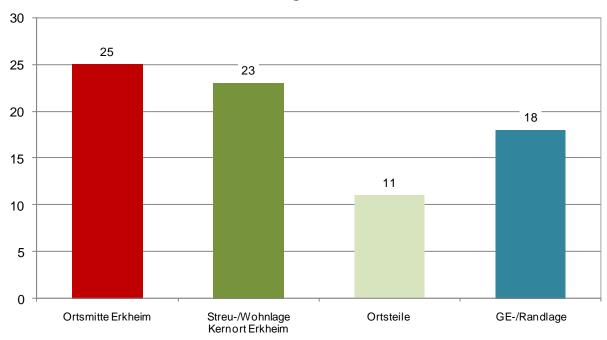
Die den Einzelhandel ergänzenden, konsumorientierten¹⁸ Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie nachgeordnet auch die verschiedenen Handwerks- und sonstigen Dienstleistungsbetriebe sind ein wichtiger und nicht zu unterschätzender Bestandteil in der Wirtschaftsstruktur eines jeden Wirtschaftsund Einzelhandelsstandortes. Dies gilt gesamtstädtisch/-örtlich, aber speziell auch für eine Innenstadt bzw. Ortsmitte.

- Auch in Erkheim gibt es neben den 20 Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, welche zumindest in Teilen als konsumorientiert und unmittelbar einzelhandelsergänzend einzustufen sind. Im Einzelnen handelt es sich dabei u.a. neben zweier Banken (Sparkasse, VR-Bank) und verschiedenen (Fach-) Ärzten und Gesundheitsdienstleistern (z.B. Physiotherapie, Heilpraktikerin, Wellnessmassage) u.a. auch um Versicherungsanbieter, ein Steuerberater, ein Fitnessstudio oder eine Fahrschule etc. sowie um mehrere Gastronomiebetriebe (u.a. Restaurant / Gasthof, Bistro / Bar).
- Hinzu kommen sonstige Dienstleistungsanbieter (Textil- und Foliendruck, Hausverwaltung, Immobilienbüro), verschiedene Handwerksbetriebe (u.a. Schreiner, Spengler, Steinmetz) und sonstige gewerbliche Anbieter (z.B. Bauunternehmen, Entgrattechnik, Elektrotechnik, Kfz-Betriebe), die zwar ein wichtiger Bestandteil des lokalen Wirt-

¹⁸ Als konsumorientierte Dienstleistungsbetriebe werden Dienstleistungsanbieter bezeichnet, die üblicherweise hohe Austauschbeziehungen mit Einzelhandelsbetrieben aufweisen. Hierzu zählen u.a. Friseure, Reisebüros, Banken, Ärzte und Gesundheitsdienstleister etc.

- schaftsgefüges, aber nur sehr begrenzt als unmittelbar einzelhandelsergänzend einzustufen sind.
- Öffentliche Einrichtungen, wie v.a. das Rathaus oder auch Kindergarten, Volksschule und die Bücherei oder das Dorfschulmuseum, komplettieren das Angebot und sind daher in diesem Zusammenhang ebenfalls anzuführen. Dies gilt umso mehr, als sie durch den durch sie ausgelösten Kundenstrom üblicherweise positiv auf die Kundenfrequenz der Einzelhandelsbetriebe einwirken.
- Alles in allem konnten in Erkheim ergänzend zum Einzelhandel nahezu 80 gewerbliche bzw. öffentliche Komplementärangebote erfasst werden. Die räumliche Verteilung dieser Anbieter / Betriebe zeigt folgende Grafik:

Die räumliche Verteilung der sonstigen gewerblichen Anbieter sowie der öffentlichen Einrichtungen in den wesentlichen Standortlagen Erkheims



Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Heider, Stand: 05.2016

Aus städtebaulicher Sicht sind insbesondere die Komplementärangebote im Ortsmittenbereich relevant. Die dort angesiedelten Komplementärangebote führen zu einem attraktiven Funktionsmix und verstärken den zentrumsbildenden Charakter – speziell wenn sie möglichst räumlich kompakt anzutreffen sind, was jedoch in Erkheim nur teilweise der Fall ist. Die durch ihr (gebündeltes) Vorhandensein ausgelösten Kopplungseffekte führen i.d.R. zu einem verstärkten Kundenaustausch zwischen den Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handwerksbetrieben und stärken dadurch den gesamten

Ortsmittenbereich in seiner Funktion als Hauptzentrum. Eine enge Verzahnung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungs-/Komplementärangebote und v.a. auch eine gemeinsame Vermarktung führen üblicherweise zu einer Stärkung der Ortsmitte und können dazu beitragen, sich im lokalen wie regionalen Standortwettbewerb hervorzuheben und besser zu positionieren.

- In Erkheim konnten in der abgegrenzten Ortsmitte insgesamt 25 Komplementär- bzw. sonstige Gewerbebetriebe und öffentliche/soziale Einrichtungen aus einer Vielzahl unterschiedlicher Angebotsbereiche erfasst werden. Dementsprechend kommen zu den neun Einzelhandelsanbietern nochmals nicht ganz dreimal so viele, konsumorientierte bzw. einzelhandelsergänzende Komplementäranbieter hinzu. In Kombination mit dem ansässigen Einzelhandel besteht daher trotz der quantitativ begrenzten Verkaufsflächenausstattung ein multifunktional geprägtes Zentrum mit einem insgesamt interessanten Angebotsmix. Diese Angebotsvielfalt gilt es zu erhalten bzw. soweit als möglich auszubauen.
- In Wohn-/Streulage im Kernort befinden sich mit insgesamt 23 aufgenommenen Betrieben nochmals fast ebenso viele gewerbliche bzw. Komplementäranbieter. Diese sind in Teilen ebenfalls noch als konsumorientiert bzw. unmittelbar einzelhandelsergänzend einzustufen, wenngleich auch eine Reihe "sonstiger" (d.h. nur bedingt den Einzelhandel positiv beeinflussender) Anbieter / Betriebe hinzuzählen. Ähnliches gilt für die Ortsteile mit nochmals insgesamt elf Gewerbeanbietern aus unterschiedlichen Bereichen. Die konsumorientierten Anbieter in Streu-/Wohnlagen tragen zur Anziehungskraft des Gesamteinzelhandelsstandortes Erkheim bei, für die Ortsmitte wirken sie jedoch meist nur noch in eingeschränktem Maße als unmittelbar standortstärkend; dies gilt speziell für die Gewerbebetriebe in den weiter entfernt gelegenen Ortsteilen.
- Gleiches gilt ggf. nochmals verstärkt auch für die 18 in Gewerbegebiets-/Randlagen ansässigen Anbieter. Diese sind zumeist dem Handwerk bzw. dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen und haben daher keine ausgeprägte Einzelhandelsergänzungsfunktion mehr.
- Alles in allem nehmen die ergänzenden Komplementärnutzungen sowie nachgeordnet auch die sonstigen Gewerbebetriebe, die die Funktionalität eines jeden Zentrums
 neben dem Einzelhandel teils maßgeblich beeinflussen, auch in der Ortsmitte Erkheims eine gewichtige Stellung im bestehenden Angebotsmix ein. Die dortigen
 Dienstleistungsangebote erhöhen ergänzend zum ansässigen Einzelhandel nicht nur
 die Funktionalität und Versorgungsbedeutung, sondern tragen oftmals auch in einem
 nicht zu unterschätzenden Maße zur Kundenfrequenz der Einzelhandelsbetriebe bei.

3.4 Einzelhandels- und Geschäftsstandort Ortsmitte

3.4.1 Bestands- und Standortstrukturen in der Ortsmitte Erkheims

- In der weiträumigen Ortsmitte Erkheims, welche in etwa von der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim an der Babenhausener Straße im Norden bis zur Kreuzung Schlößlestraße bzw. Memminger Straße mit der Günztalstraße im Süden und von der Poststraße im Westen bis zur Marktstraße im Osten reicht, sind derzeit insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 690 m² vorhanden.
- ▶ Etwa 100 m² entfallen dabei auf Betriebe, die im Hauptsortiment Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs¹¹ anbieten. Im Einzelnen handelt es sich dabei um zwei Bäckereien, eine Metzgerei, einen Käseladen und eine Apotheke.²⁰ Diese können in der Summe zwar eine gute und angemessene Grundversorgung, aber keine umfassende Vollversorgung wahrnehmen.
 - Ergänzend ist zum Thema Lebensmittel noch anzumerken, dass es in Erkheim auch keinen regelmäßig stattfindenden Wochen-/Bauernmarkt gibt, der die bestehenden Anbieter ergänzen würde und bestehende Angebotslücken (v.a. Obst, Gemüse, Spezialitäten) füllen könnte. Wochenmärkte können wichtige Frequenzbringer sein und werden im Zuge der allgemeinen Rückbesinnung auf Lebensmittel aus der Region üblicherweise recht gut angenommen. Durch die durch sie erreichte "Sonderfrequenz" können i.d.R. auch die weiteren Betriebe einer Innenstadt bzw. Ortsmitte profitieren und ggf. neue Kunden erreichen. Aus den genannten Gründen sollte über die Installation eines regelmäßig stattfindenden Wochenmarktes zumindest nachgedacht werden wenngleich die Größe und das Einzugsgebiet Erkheims eine Umsetzung perspektivisch nicht einfach machen.
- Die weitere Verkaufsfläche in der Ortsmitte entfällt auf Betriebe, die hauptsächlich Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs anbieten. Im Einzelnen sind dies ein Schuhladen, ein Geschenke-/Dekoladen, ein Militärshop sowie eine Gärtnerei.
- Die Struktur bzw. das Bild des Einzelhandels in der Ortsmitte wird nahezu ausschließlich durch inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt. Filialisierte Betriebe sind mit Ausnahme der Bäckerei Ried nicht vorhanden.

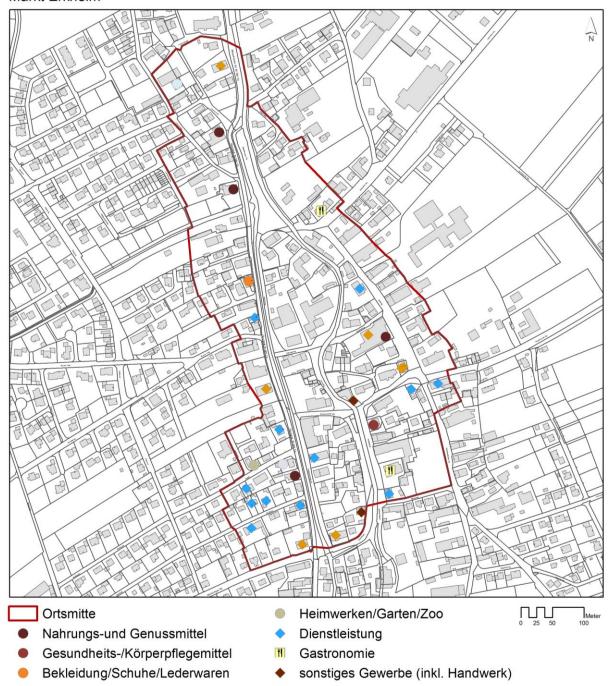
²⁰ Die lokale Versorgung mit Drogeriewaren wird derzeit u.a. durch die bestehenden Lebensmittelmärkte außerhalb der Ortsmitte (v.a. V-Markt, Edeka) sichergestellt.

¹⁹ D.h. v.a. Lebensmittel, Getränke, Apotheker- und Drogeriewaren.



Gewerbliche Nutzungen in der Ortsmitte

Markt Erkheim



- Sportartikel/Spielwaren/Freizeitartikel
- Möbel/Einrichtungsgegenstände
- sonstige Einrichtung



- Für die Größe der Gemeinde und ihre regionale sowie versorgungsstrukturelle Bedeutung als Klein- bzw. perspektivisch Grundzentrum herrscht eine zwar wenig ausgeprägte, aber im Vergleich zu anderen Orten dieser Größenordnung noch akzeptable Branchenstruktur. Neben einer guten Grundversorgung gibt es auch einzelne Anbieter, die klassisch innenstadt- bzw. ortsmittenrelevante Sortimente (v.a. Schuhe, Geschenk- und Dekoartikel) anbieten. Dennoch ist der Angebotsmix begrenzt, was neben der geringen Einwohner-/Kundenzahl in Erkheim sowie auch in den anderen Orten des zugehörigen Marktgebietes auch mit den umfangreichen Randsortimenten einzelner in Rand-/Gewerbegebietslage ansässiger Betriebe zu begründen ist.
- Zudem fehlen in der Ortsmitte, wie bereits beschrieben, größere Einzelhandelbetriebe mit Magnetwirkung. Kaum einer der dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe weist aufgrund seines Warenangebotes und seiner Flächengröße die Funktion eines überörtlich ausstrahlenden Leitbetriebes auf.
- Trotz der bestehenden Standortschwächen bzw. Einschränkungen (v.a. wenig kompakter Geschäftsbesatz, Kleinstrukturiertheit, begrenzte Branchenvielfalt, fehlende Magnetbetriebe)²¹ kommt der Ortsmitte Erkheims dennoch eine wichtige, wenngleich nur bedingt über das eigene Gemeindegebiet hinausgehende Einzelhandels-, Versorgungs- und Identifikationsfunktion zu.

Leer stehende Ladenlokale bzw. sonstige Geschäftsleerstände²² mit häufig unansehnlichen Schaufensterfronten und mit fortschreitender Dauer auch zunehmenden Immobilienmängeln prägen vielerorts das Bild unserer Städte und Gemeinden. Besonders betroffen sind dabei oft auch die Innenstädte bzw. Ortsmitten. Dabei beeinträchtigen Leerstände einzelner Ladenlokale / Geschäftshäuser nicht nur das Erscheinungsbild der Immobilie, sondern wirken sich – zumindest bei gebündeltem Auftreten – auch negativ auf das Gesamterscheinungsbild eines Standortbereiches sowie dessen Image aus. Dies gilt in Teilen auch für Erkheim bzw. die Ortsmitte Erkheims. Zusammengefasst stellt sich die Leerstandssituation in der Ortsmitte Erkheims wie folgt dar:

In der abgegrenzten Ortsmitte bestanden zum Erhebungszeitpunkt (05.2016) fünf²³ leer stehende Geschäftseinheiten. Dabei handelt es sich, soweit erkennbar, durchwegs um ehemalige Einzelhandelsbetriebe.

²¹ Generell gilt: Das gebündelte Vorhandensein von Einzelhandelsbetrieben und dabei in besonderem Maße von innenstadt- bzw. ortsmittenrelevanten Sortimenten ist entscheidend für die Ausstrahlungs-/ Anziehungskraft einer Innenstadt bzw. Ortsmitte. Ähnliches gilt neben den Einzelhandelsbetrieben auch für die ansässigen Dienstleistungsanbieter (u.a. Banken, Versicherungen, Ärzte / Gesundheitsdienstleister etc.) und Gastronomiebetriebe, wodurch nicht nur ein dichter Geschäftsbesatz, sondern auch ein interessanter, multifunktionaler Branchen- und Angebotsmix entsteht. Alles zusammen trägt in entscheidendem Maße zur Zentralitätsfunktion eines Zentrums / einer Ortsmitte bei.

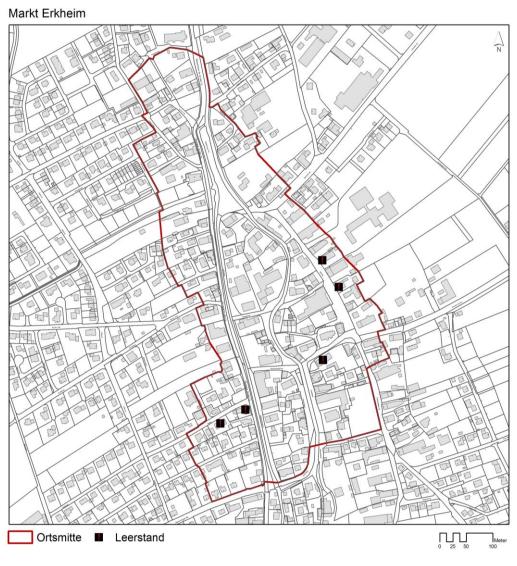
²² Teils auch Wohnleerstände.

²³ Hierbei sind die kurz nach dem Erhebungstag geschlossenen Betriebe II Pomodoro und Bücherstube Träber mit eingerechnet.



- Als standortprägend sind dabei insbesondere die zwei an der Marktstraße bestehenden Leerstände sowie einer an der Schlößlestraße einzustufen. Angesichts der insgesamt begrenzten Besatzdichte wirken sich aber auch die beiden anderen leer stehenden Ladenflächen erkennbar negativ auf das Erscheinungsbild der Ortsmitte aus.
- Auch aus diesem Grund sollte der Leerstandssituation in der Ortsmitte verstärkt aktiv entgegengesteuert werden, damit dieser aus städtebaulicher Sicht wichtigste Standortbereich Erkheims auch zukünftig die Chance hat, als attraktiver und funktional bedeutsamer Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort wahrgenommen zu werden.

Leerstehende Ladeneinheiten in der Ortsmitte





Bestehende Geschäftsleerstände in der abgegrenzten Ortsmitte Erkheims



Marktstraße 10 (inzwischen leer stehend)



Marktstraße 16 (inzwischen leer stehend)



Schlößlestraße 5



Günztalstraße 9 (inzwischen leer stehend)



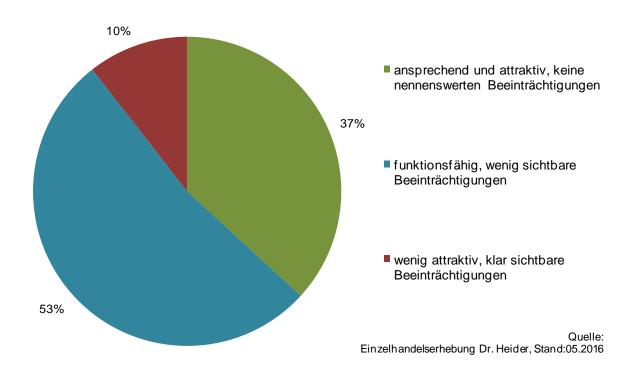
Poststraße 3

Fotos: Dr. Heider; Stand: Mai/Juni 2016.

3.4.2 Qualität der gewerblich genutzten Immobilien in der Ortsmitte

Defizitäre Immobilien – in funktionaler, gestalterischer oder qualitativer Hinsicht – stellen Hindernisse auf dem Weg zu einer durchgehend hohen Attraktivität einer Innenstadt bzw. Ortsmitte dar. Infolgedessen können Innenstädte / Ortsmitten ihr grundsätzlich bestehendes Potenzial hinsichtlich Anziehungskraft und letztendlich auch Kundenzuspruch oft nicht voll ausschöpfen. Aus diesem Grund erfolgte im Rahmen der Untersuchungen auch eine gebäudescharfe Bewertung des Erscheinungsbildes der gewerblich genutzten Immobilien in der Ortsmitte Erkheims. In die Bewertung wurden insbesondere die Gestaltung und der (Renovierungs-) Zustand der Gebäudefassade mit einbezogen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Relation zum Durchschnittswert der gewerblich genutzten Immobilien der gesamten Ortsmitte Erkheims.

Qualitätsbewertung der gewerblich genutzten Immobilien in der Ortsmitte von Erkheims



Das äußere Erscheinungsbild der gewerblich genutzten bzw. nutzbaren Immobilien (d.h. inklusive Geschäftsleerstände) in der abgegrenzten Ortsmitte Erkheims ist insgesamt betrachtet als weitgehend ordentlich einzustufen. Einzelne Immobilien fallen dabei aufgrund ihrer teils recht beeindruckenden Fassade oder einer besonders gelungenen Renovierung / Modernisierung sofort positiv ins Auge (z.B. Bäckerei Schüt-

zenbäck, Schuhe Hämmerle, Rathaus), andere Immobilien weisen demgegenüber mehr oder weniger deutliche Beeinträchtigungen am Renovierungszustand oder in der Fassadengestaltung auf (z.B. abbröckelnder / verrußter Putz, nur (mehr) bedingt zeitgemäße Farb-/Fassadengestaltung etc.). Alles in allem ist jedoch ein weitgehend anständiger Gesamteindruck festzustellen, wenngleich es durchaus erkennbare Niveauunterschiede zwischen den verschiedenen Immobilien gibt und grundsätzlich bestehende Potenziale teils nicht komplett ausgeschöpft werden.

3.4.3 Barrierefreiheit bei der Zugänglichkeit der gewerblich genutzten Immobilien

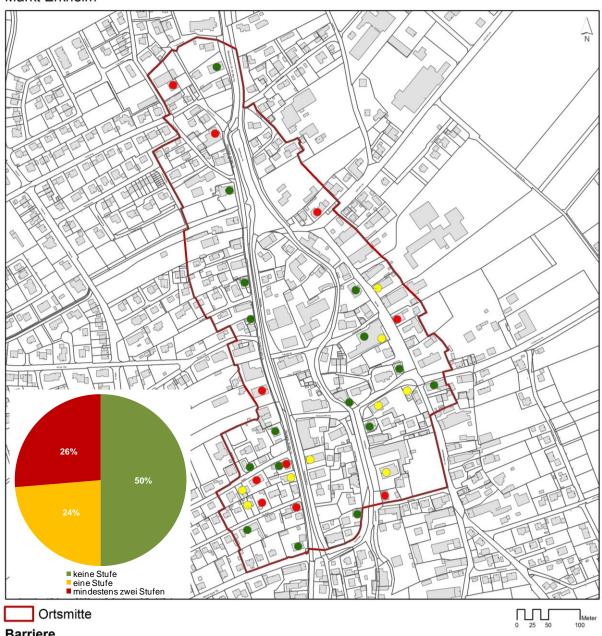
Ein zunehmend wichtiger werdender Aspekt in unseren Städten und Gemeinden stellt die Barrierefreiheit dar. Dabei geht es nicht nur um eine barrierearme bzw. barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes, sondern auch um eine möglichst barrierefreie Zugänglichkeit öffentlicher wie auch gewerblich genutzter Gebäude. Dies gilt umso mehr, als im Hinblick auf den fortschreitenden demografischen Wandel die Wichtigkeit des Aspektes "Barrierefreiheit" stetig weiter zunehmen wird. Aus diesem Grund wurde im Rahmen dieser Untersuchungen auch die Zugänglichkeit der gewerblich genutzten Immobilien in der Ortsmitte Erkheims analysiert. Konkret wurde dabei insbesondere die Zahl der zu überwindenden Stufen bei Eintritt in ein gewerblich bzw. öffentlich genutztes Gebäude aufgenommen. Die Erfassung fand dabei in drei Kategorien statt: keine Stufe, eine Stufe bzw. zwei oder mehrere Stufen. Während ein ebener Eintritt bzw. zumindest eine Rampe eine ungehinderte Zugänglichkeit gewährleistet, sind Gebäuden mit zwei oder mehr Stufen deutliche Zugangsbarrieren zu konstatieren, die einen ungehinderten Eintritt für einzelne Bevölkerungsgruppen deutlich erschweren.

Die Ergebnisse der Bewertungen sind in nachstehender Karte dargestellt. Alles in allem zeigt sich ein durchwachsenes, aber im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden tendenziell positives Bild: die Hälfte der gewerblich bzw. öffentlich genutzten Immobilien in der abgegrenzten Ortsmitte Erkheims weist einen ebenen, weitestgehend barrierefreien Zugang ohne Stufen im Eingangsbereich auf; dies liegt im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden, die unsererseits in den letzten Jahren untersucht wurden, eher im oberen Bereich. Nichtsdestotrotz weisen 24% mindestens eine Stufe und 26% mindestens zwei Stufen am Eingang auf, was beides – zumindest für ältere und / oder physisch beeinträchtigte Personen bzw. Bevölkerungsgruppen – eine deutliche Zugangsbarriere darstellt. Insgesamt betrachtet ist hinsichtlich des Themas "Barrierefreiheit" somit trotz eines bereits relativ guten Status quo durchaus noch weiterer Handlungsbedarf zu erkennen. Wo die Schaffung eines ebenen Zugangs aufgrund baulicher oder sonstiger Gegebenheiten nicht unmittelbar umsetzbar ist, sollte zumindest die Vereinfachung des Zutritts durch eine (ggf. mobile) Rampe überdacht werden. Nur so kann das Thema "Barrierefreiheit" in der Ortsmitte Erkheims umfassend gelöst werden.



Zugänglichkeit der gewerblich genutzten Immobilien und Leerstände in Erdgeschosslage in der Ortsmitte

Markt Erkheim



Barriere

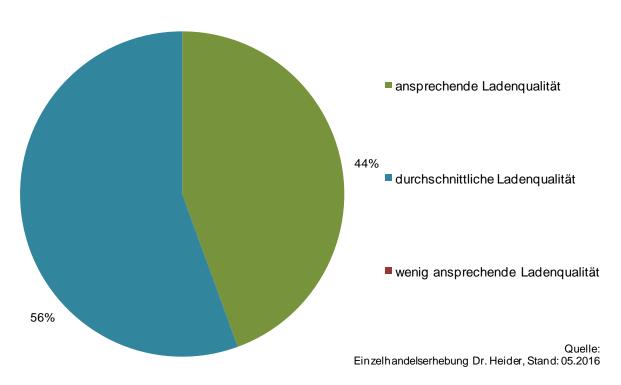
- keine Stufe
- eine Stufe
- zwei oder mehrere Stufen



3.4.4 Ladenqualität der Einzelhandelbetriebe in der Ortsmitte Erkheims

Zur Ermittlung der Ladenqualität des Einzelhandels in der Ortsmitte Erkheims wurde eine Bewertung analog zur Bewertung der gewerblich genutzten Immobilien durchgeführt. Als Kriterien hierzu dienten die Schaufenstergestaltung und Außenwerbung sowie Innengestaltung und Warenpräsentation der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe. Bewertet wurden hierbei nur Einzelhandelsbetriebe, bei Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ist eine Bewertung des Innenzustandes der Betriebe oftmals nur eingeschränkt möglich und für das vorliegende Konzept zudem von eher untergeordneter Bedeutung. Die Bewertung erfolgt wiederum jeweils in Relation zum Durchschnittswert der gesamten Ortsmitte.





Bei der Ladenqualität zeigt sich ein insgesamt recht ordentliches Bild. Bei rund 44% der Betriebe kann man zwar durchaus von einem vergleichsweise attraktiven und ansprechenden Ladenauftritt sprechen. Die Läden sind freundlich gestaltet, der Kunde kann sich wohl fühlen. Etwas über die Hälfte der bewerteten Ladenlokale (ca. 56%) verfügt jedoch "nur" über eine durchschnittliche, aber keine besonders herausragende Ladenqualität. Die Ladengestaltung sowie die Warenpräsentation dieser Betriebe hin-

terlassen hierbei zwar einen gepflegten und marktgerechten Eindruck, weisen jedoch i.d.R. keine besonderen Highlights auf.

- Positiv ist anzumerken, dass die Ladenqualität keines Einzelhandelbetriebes in der Ortsmitte Erkheims als schlecht bzw. nicht mehr ansprechend zu bewerten war. Dies gilt v.a. auch deshalb, da gerade in kleineren Orten wie Erkheim oftmals die Gefahr besteht, dass durch ausbleibende Investitionen in das Ladendesign bzw. in den Geschäftsauftritt eine weitere Zunahme solcher Betriebe erfolgt, was in jedem Fall vermieden werden sollte – gerade auch deshalb, da Kunden heutzutage verwöhnt sind und üblicherweise gewisse Ansprüche an das Erscheinungsbild eines Ladens haben.
- Insgesamt betrachtet zeigt sich bei den gewerblich genutzten Immobilien und den Einzelhandelsgeschäften im Ortsmittenbereich ein durchschnittlicher bis teils recht guter Gesamteindruck. Geschäfte / Immobilien, die Positivfaktoren aufweisen sind klar in der Mehrheit, mit deutlich sichtbaren Negativfaktoren belegte Geschäfte / Immobilien treten kaum auf. Lediglich das Erscheinungsbild einzelner Immobilien ist als modernisierungs- bzw. attraktivierungsbedürftig einzustufen. Bei der Barrierefreiheit ist zwar ebenfalls noch Verbesserungsbedarf zu erkennen, dennoch kann hier insgesamt betrachtet ein vergleichsweise guter Stand konstatiert werden der jedoch ebenfalls weiter verbessert werden kann und sollte. Alles in allem ist somit aus funktionaler Sicht durchaus noch Handlungsbedarf auszumachen. Nur so kann die Ortsmitte ihre Potenziale umfassend nutzen bzw. wieder stärker sichtbar machen und sich auch zukünftig als Handels- und Gewerbestandort präsentieren, der ausreichende Chancen hat, sich im lokalen wie regionalen Wettbewerbsgefüge behaupten zu können.

3.5 Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation bzw. speziell den Besatz mit Lebensmittelanbietern (Lebensmittelmärkte, -handwerksbetriebe und –spezialanbieter) in der Gemeinde Erkheim zeigt nachstehende Karte und kann aktuell folgendermaßen charakterisiert werden:

- In der abgegrenzten Ortsmitte wird die Nahversorgung quasi allein von Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) gewährleistet. Lediglich ein kleiner Käseladen kommt noch als weiterer Lebensmittel(spezial)anbieter hinzu. Einen Lebensmittelmarkt oder weitere Spezialanbieter wie etwa einen Obst-/Gemüseladen, ein Reformhaus, einen Weinladen o.ä. gibt es nicht (mehr).
- Die in der Ortsmitte anzutreffenden Lebensmittelanbieter k\u00f6nnen eine wichtige Grundversorgung, aber keine umfassende Versorgung mit Lebensmitteln bieten. Diese \u00fcbernehmen – wie heutzutage oftmals \u00fcblich – die au\u00dderhalb der Ortsmitte angesiedelten Lebensmittelm\u00e4rkte.

- Nichtsdestotrotz kommt den in der Ortsmitte ansässigen Lebensmittelanbietern, zumindest in Teilen, eine nicht zu unterschätzende überörtliche Anziehungskraft zu. Neben der üblicherweise hohen Kundenfrequenz von Lebensmittelanbietern ist auch dies ein wesentlicher Grund für die in jeden Fall anzustrebende Sicherung der bestehenden Anbieter im Ortsmittenbereich; durch die Lebensmittelanbieter in der Ortsmitte wird diese belebt und die weiteren Einzelhandels- und Komplementäranbieter können i.d.R. von der durch sie ausgelösten Frequenz durch Kundenaustauscheffekte profitieren.
- Die in Erkheim ansässigen Lebensmittelmärkte (V-Markt, Edeka, Penny) sowie auch die ergänzenden Getränkemärkte (EVG Getränkemarkt, Raiffeisen Getränkemarkt) sind ausnahmslos außerhalb der abgegrenzten Ortsmitte in Gewerbegebiets-/ Randlagen anzutreffen. Diesbezüglich ist aus Nahversorgungsaspekten ergänzend anzumerken: während der Großteil der großen bzw. größeren Lebensmittel-/Getränkemärkte im nördlich der Autobahn gelegenen Gewerbegebiet mit unmittelbarem Anschluss zum bewohnten Siedlungsbereich des Kernortes Erkheim ansässig sind, befindet sich der Edeka Supermarkt im südlich der Autobahn gelegenen Gewerbegebiet ohne direkten Wohnanschluss; dies schränkt die Nahversorgungsbedeutung dieses Betriebes erkennbar ein.
- Die meisten der genannten Lebensmittelmärkte erfüllen trotz ihrer Gewerbegebiets-/ Randlage eine wichtige Funktion für die lokale Nahversorgung; eine wichtige Funktion für die überörtliche Versorgungsbedeutung des Einzelhandelsstandortes Erkheim kann ausnahmslos allen Lebensmittelmärkten konstatiert werden.
- ▶ Ergänzend ist der Vollständigkeit halber noch zu erwähnen, dass in den Ortsteilen außerhalb des Kernortes Erkheim keine weiteren Lebensmittelanbieter vorhanden sind was angesichts der geringen Größe der Ortsteile jedoch zu erwarten war.
- Alles in allem verfügt Erkheim über ein insgesamt gutes Lebensmittelangebot zur Versorgung der eigenen Bevölkerung, wie auch der des Umlandes bzw. speziell des zugeordneten Nahbereiches, wenngleich insbesondere im Lebensmittelspezialbereich Lücken festzustellen sind und die Nahversorgungsfunktion einzelner Anbieter durch die fehlende Anbindung an bestehende Wohngebiete teils erheblich eingeschränkt ist.

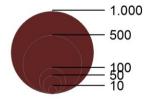


Lebensmitteleinzelhandel im Gemeindegebiet

Markt Erkheim



Verkaufsfläche der Lebensmittelbetriebe in m²





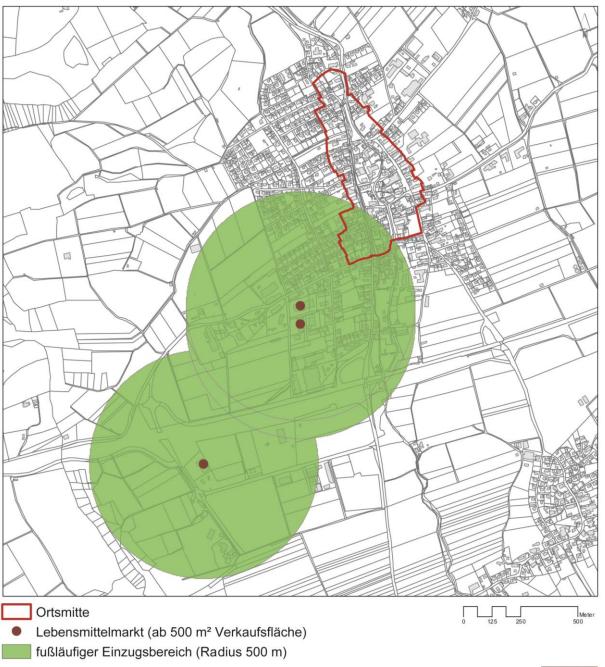
Ein detailliertes Bild der Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet, d.h. die Abdeckung der Wohngebiete mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelmärkten, zeigt nachfolgende Karte und kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Insgesamt betrachtet ist nochmals festzuhalten, dass in der abgegrenzten Ortsmitte zwar ein gutes Grundversorgungsangebot, aber kein Lebensmittelanbieter mit einem umfassenden Versorgungsangebot ansässig ist. Die wohnortnahe Versorgung der dort lebenden Bevölkerung ist dadurch merklich eingeschränkt.
- ▶ Eine umfassende, wohnortnahe Versorgung gewährleisten v.a. die beiden im nördlich der Autobahn gelegenen Gewerbegebiet ansässigen Lebensmittelmärkte (V-Markt und Penny). Der südwestliche Bereich der Kernstadt weist trotz der Gewerbegebietslage dieser Betriebe dementsprechend recht gute Nahversorgungsstrukturen auf.
- Der Rest der Kernstadt ist durch das Fehlen eines fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarktes / Vollversorgers hingegen in besonderem Maße auf den Pkw angewiesen, was insbesondere für ältere und / oder mobilitätseingeschränkte Bewohner problematisch sein kann.
- Ahnliches gilt auch für die Einwohner der kleineren Ortsteile, welche ebenfalls sehr mobilitätsabhängig sind. Dies gilt umso mehr, als in den Ortsteilen außerhalb des Kernortes auch eine Minimal-/Grundversorgungsangebot durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) o.ä. fehlt. Eine Verbesserung der Versorgungssituation in diesen Ortsteilen ist aufgrund der gegebenen Standortlagebedingungen und den gängigen Marktanforderungen der Betreiber jedoch auch zukünftig nicht zu erwarten. Zur Verbesserung der Versorgungssituation wäre soweit gewünscht lediglich ein Ausbau der mobilen Versorgung bzw. die Einführung eines Lieferservices ortsansässiger Betriebe denkbar.
- Abschließend gilt es jedoch nochmals klar herauszustellen, dass das Lebensmittelangebot in Erkheim insgesamt betrachtet und in Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden ähnlicher Größenordnung als sehr gut besetzt einzustufen ist. Ein nennenswerter Mangel bzw. gar eine Unterversorgung ist gesamtörtlich betrachtet nicht festzustellen. Lediglich die Ansiedlung des einen oder anderen Spezialanbieters vorzugsweise im Ortsmittenbereich oder eines Wochen-/Bauernmarktes würde die Angebotssituation einerseits sinnvoll ergänzen und qualitativ abrunden sowie andererseits die Ortsmitte als Hauptzentrum nach kürzlich erfolgter Schließung eines Feinkostanbieters (II Pomodoro) wieder erkennbar stärken. Die Umsetzung eines solchen Vorhabens dürfte angesichts der bestehenden Standortrahmenbedingungen jedoch als eher schwierig einzustufen sein.



Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet

Markt Erkheim



Stand: Mai 2016
Kartengrundlage: Markt Erkheim
Entwurf und Kartographie: Dr. Heider 2016

3.6 Verkaufsflächenbedarf und Ausbaumöglichkeiten

Der Vergleich der am Einzelhandelsstandort Erkheim erzielten Umsätze mit dem vor Ort und im überörtlichen Marktgebiet verfügbaren Kaufkraftvolumina zeigt die aktuelle Kaufkraftbindung und gibt Einblick in die sortimentsweise Ausstattung, Attraktivität und marktbezogene Ausbaumöglichkeiten des lokalen Einzelhandels. Werden die in Erkheim perspektivisch erreichbaren Kaufkraftbindungsquoten mit der derzeit erzielten Kaufkraftbindung verglichen, lässt sich bei einer aktuellen Kaufkraftbindung, die niedriger als die potenziell erreichbare Kaufkraftbindung ist, auf Ausbaupotenziale in der jeweiligen Sortimentsgruppe schließen.

Unter Zugrundelegung der Wettbewerbswirkung umliegender Einkaufs-/Wettbewerbsstädte und auch des perspektivisch weiter zunehmenden Internethandels / Onlineshoppens, den dort erzielten Einzelhandelsumsätzen sowie unter Berücksichtigung entsprechender Werte aus ähnlich strukturierten Zentren und branchenspezifischer Besonderheiten lassen sich die perspektivisch zu erreichenden Kaufkraftbindungsquoten für Erkheim ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkaufsflächenausbaumöglichkeiten ist neben einer ggf. möglichen, standortangepassten Erhöhung der Kaufkraftbindungsquoten grundsätzlich auch der aus der zu erwartenden Kaufkraftentwicklung entstehende Bedarf zu berücksichtigen. Dieser ergibt sich aus der mittelfristig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der Pro-Kopf-Kaufkraftentwicklung. Für Erkheim und die Gemeinden des überörtlichen Marktgebietes ist bis 2020 unter Berücksichtigung der aktuellen, amtlichen Bevölkerungsprognose allerdings lediglich von einer stabil bleibenden bis maximal leicht zunehmenden Bevölkerungszahl auszugehen. Ähnliches gilt auch für das zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen. Insofern sind hiervon im Ergebnis keine wesentlichen Wachstumsimpulse für den Erkheimer Einzelhandel zu erwarten.

In der Summe können für jedes Sortiment die zusätzlich noch erzielbaren Umsatzpotenziale bestimmt werden. Die letztendlich ermittelten Verkaufsflächen, entsprechen der Division der zusätzlich erreichbaren Umsätze durch marktübliche, sortiments- und betriebstypspezifische Flächenleistungen.

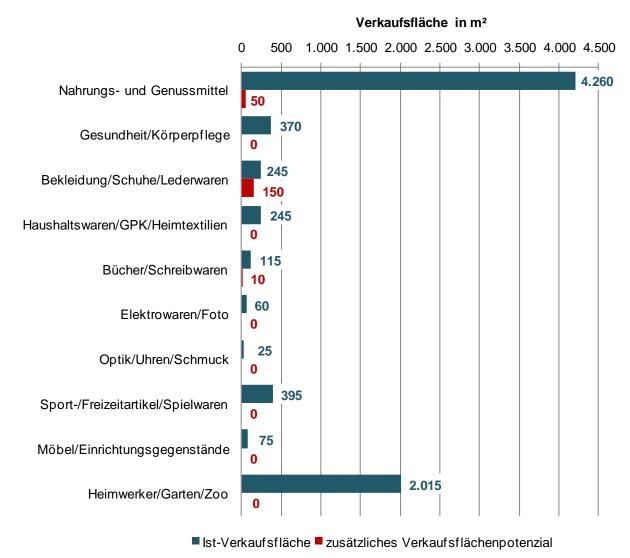
Das in nachfolgender Darstellung ermittelte Ausbaupotenzial der Verkaufsflächen stellt den flächenbezogenen Ausbaurahmen des Erkheimer Einzelhandels dar. Diese Ausbaumöglichkeiten berücksichtigen eine auf die Eigenpotenziale aus Erkheim und seinem Marktgebiet gerichtete Entwicklung, welche unter der Zielsetzung einer gesamtörtlichen Sicherung der erreichbaren Umsatzpotenziale eine moderate Verkaufsflächenanpassung einplant, ohne Umsatzumverteilungen zu bewirken. Die aufgezeigten Flächen basieren auf den derzeitigen Marktbedingungen, mögliche Verbesserungen der Standortattraktivität und Marktprofilierung sind nur bedingt berücksichtigt.



Grundsätzlich gilt: Das prognostizierte Ausbaupotenzial beruht aufgrund der räumlichen Nähe zu den umliegenden, größeren Wettbewerbsstädten auf einem vorsichtigen Ansatz, dennoch kann auch diese eher konservative Prognose nicht garantieren, dass in allen Sortimenten die markttechnisch möglichen Umsatzziele auch tatsächlich erreicht werden. Demzufolge sind bei Verkaufsflächenzuwächsen, die sich am vorliegenden Prognoseansatz orientieren, dennoch prinzipiell geringfügige Umsatzrückgänge im Bestand möglich – wenngleich dies nicht plausibel ist. Eine völlige Stagnation der Flächenentwicklung stellt jedoch keine ernsthafte Alternative dar, da damit ein Rückschritt der Marktposition unvermeidlich und eine Modernisierung und Anpassung des Bestandes an aktuelle Marktbedingungen kaum mehr möglich wird.

Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis 2020

auf Basis der Ergänzungspotenziale und der Kaufkraftentwicklung



Quelle: eigene Berechnungen und Erhebungen, Dr. Heider 2016

- Das Ausbaupotenzial der Verkaufsfläche für Erkheim lässt sich insgesamt d.h. über alle Branchen bzw. Branchengruppen hinweg mit lediglich rund 210 m² bis ins Jahr 2020 beziffern. Dies entspricht ca. 3% des Bestandes zum Erhebungszeitpunkt.
- Das größte Ausbaupotenzial ist mit rund 150 m² im Bereich Bekleidung / Schuhe / Lederwaren vorhanden. Konkret ist speziell die Ansiedlung eines Textildiscounters denkbar; in Erkheim besteht derzeit kein entsprechender Anbieter, obgleich in Orten dieser Größenordnung und mit diesem Marktgebiet oftmals ein entsprechender Betrieb vorhanden ist. Räumlich wäre hierbei eine Ansiedlung im Ortsmittenbereich anzustreben, da ein entsprechender Anbieter zu einer klaren Aufwertung dieses zentralen Standortbereiches führen würde und durch zu erwartende Agglomerationseffekte perspektivisch auch die bereits ansässigen Betriebe profitieren könnten.²⁴
- Im Lebensmittelbereich bestehen v.a. für kleinere Spezialanbieter wie etwa einen Obst-, Gemüse- oder Weinladen bzw. ggf. auch ein kleines Reformhaus, welche bisher nicht in Erkheim vorzufinden sind, Ansiedlungsmöglichkeiten. Aufgrund der eher geringen Flächenansprüche dieser Betriebe sind hierbei ebenfalls Ansiedlungsmöglichkeiten für die Ortsmitte abzuleiten.
- Die bestehenden Ausbaupotenziale in den anderen Warengruppen sind, soweit überhaupt vorhanden, hingegen durchwegs gering und überwiegend am ehesten für eine Abrundung und ggf. Modernisierung des bestehenden Angebotes nutzbar.
- Für eine Reihe von Branchen bzw. Branchengruppen sind auf Basis der bestehenden Marktsituation und üblicher Marktanforderungen, wie in der obigen Grafik zu erkennen, keine nennenswerten Ausbaumöglichkeiten mehr abzuleiten. Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass die bestehenden und z.T. recht attraktiven Anbieter durch eine geschickte Angebotspolitik weiter wachsen.
- Ergänzend ist anzufügen, dass bei Interpretation und Heranziehung dieser Ergebnisse unbedingt der sortimentsbezogene Ansatz zu berücksichtigen ist. So kann beispielsweise zur Beurteilung eines Vorhabens mit einer bestimmten Verkaufsfläche nicht das gesamte bestehende Ausbaupotenzial herangezogen werden, vielmehr müssen die dargestellten Ergebnisse getrennt nach einzelnen Sortimentsbereichen betrachtet werden.
- Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Ausbaupotenziale nicht per se dafür geeignet sind, dass daraus direkt unter betriebswirtschaftlichen Aspekten tragfähige zusätzliche Einzelhandelsbetriebe abgeleitet werden können. Hierfür sind differenzierte Einzelbetrachtungen erforderlich.²⁵

²⁵ Zum Einen sind die Sortimentsgruppen aus Teilsortimenten zusammengefasst, die nicht alle den entsprechenden Nachholbedarf aufweisen müssen, zum Anderen bieten die teils zu verzeichnenden geringen Flächenerweiterungspotenziale nur für wenige Sortimente ausreichend große und überlebensfähige Betriebsflächen.

²⁴ Als mögliche Geschäftsfläche wäre z.B. der Leerstand in der Marktstraße 10 oder der in der Schlößlestraße 5 denkbar.

4 Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen

4.1 Rahmenbedingungen und Struktur

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
landesplanerische Ausweisung als Kleinbzw. Grundzentrum mit einem über das Gemeindegebiet hinausgehenden Nahbereich → überörtliche Versorgungsfunktion	
gute überregionale Verkehrsanbindung mit der Lage an der BAB 96 und der Kreisstraße MN 37 sowie der Nahlage zur BAB 7	fehlender Bahnanschluss → beschränkte ÖPNV-Anbindung
Nähe zum Allgäu Airport Memmingen	zuletzt negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen; langfristige Prognosen sagen auch zukünftig eine negative Entwicklung voraus
Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamt- bevölkerung bislang noch höher als der Anteil der über 65-Jährigen	Fortschreiten des demografischen Wandels mit einer (Über-) Alterung der Bevölkerung zu erwarten
	Einwohnerentwicklung stark von Wanderungssaldo abhängig → kein bzw. kaum natürliches Bevölkerungswachstum
hohe Beschäftigtendichte spiegelt Erkheims bedeutende Funktion als Arbeitsstandort wider	wenig ausgeglichene Wirtschaftsstruktur mit einer starken Abhängigkeit vom produzie- renden Gewerbe
bestehendes Gewerbeflächenangebot Naturraum und natürliche Lagegunst, Gastronomie, Kultur-/Veranstaltungsangebote und breites Vereinsangebot tragen zu einem hohen Freizeitwert bei	
geringe Arbeitslosenquote	
	unkontinuierliche und eher unterdurch- schnittliche Wohnungsfertigstellungen
vergleichsweise niedrige Verschuldung	
hohe Übernachtungszahlen in der Region bzw. speziell im Landkreis Unterallgäu	geringe touristische Bedeutung Erkheims sowie eingeschränktes Übernachtungsange- bot in Erkheim

4.2 Einzelhandel und Ortsmitte

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
deutlich über das eigene Gemeindegebiet hinausgehendes Marktgebiet des Einzelhandels mit insgesamt ordentlicher Marktdurchdringung → entsprechend hohe Versorgungsbedeutung für das Umland – speziell im Lebensmittelbereich, aber teils auch darüber hinaus	Konkurrenz und Begrenzung des Marktgebietes speziell durch umliegende Ober- und Mittelzentren
überdurchschnittlicher Zentralitätswert – insgesamt sowie teils auch in einzelnen Warenbereichen	
insgesamt vergleichsweise umfangreiches Einzelhandelsangebot, alle Branchengrup- pen sind zumindest als Randsortiment ver- treten	deutlich eingeschränktes Angebot im übli- cherweise frequenzstarken Bekleidungsbe- reich
vergleichsweise hoher Anteil an anziehungs- starken Großbetrieben	anziehungsstarke Großbetriebe sind durchwegs außerhalb der Ortsmitte angesiedelt → überdurchschnittlich hoher Anteil der Gewerbegebietslagen in der räumlichen Zusammensetzung des Einzelhandelsbestandes
ergänzende und relativ diversifizierte Kom- plementärangebote tragen einen wichtigen Teil zur Angebotsvielfalt und zur Frequenz- steigerung in der Ortsmitte bei	begrenzte Anzahl von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsmitte, die meisten davon sind sehr kleinflächig → (stark) begrenzte Magnetfunktion kein regelmäßig stattfindender Wochen-/ Bauernmarkt, der als Frequenzbringer für
Betriebe des Lebensmittelhandwerks in der Ortsmitte liefern qualitativ hochwertige Ver- sorgung	die Ortsmitte fungieren könnte quantitativ begrenztes und wenig diversifiziertes Lebensmittelangebot in der Ortsmitte durch Fehlen von Reformhaus, Obst- und Gemüseladen etc.
insgesamt ist für einen Ort dieser Größen- ordnung eine gute Lebensmittelversorgung gewährleistet	da sich alle größeren Lebensmittelmärkte in Gewerbe-/Ortsrandlage befinden, ist die Bevölkerung stark auf den Pkw angewiesen → problematisch bspw. bei immobilen Bevölkerungsgruppen / Senioren

	vorhandene Leerstände wirken sich negativ auf das Gesamterscheinungsbild der Orts- mitte aus
	insgesamt eher geringes Ausbaupotential für Einzelhandelsverkaufsflächen vorhanden, lediglich im Lebensmittelspezialbereich sowie im Textil(discount)bereich bestehen nennenswerte Ausbaupotenziale/-chancen
weitgehend ordentliches Erscheinungsbild der Gebäudefassaden in der Ortsmitte, einige der Gebäude fallen sogar sehr positiv auf	nur die Hälfte der gewerblich genutzten Immobilien sind barrierefrei, einzelne Immo- bilien mit Renovierungsbedarf beeinträchti- gen den Standorteindruck
die Ladenqualität ist insgesamt gut, keiner der vorhandenen Betriebe fällt durch eine negative Schaufenster- oder Außengestal- tung auf	

4.3 Kommunikation und Marketing

Stärken/Chancen	Schwächen/Risiken
moderner Internetauftritt, übersichtliche Gestaltung der Homepage	Fehlen eines Corporate Design, das neben der Homepage sowohl die von der Marktgemeinde durchgeführten Veranstaltungen als auch das Mitteilungsblatt führen sollten
regelmäßig erscheinendes Mitteilungsblatt	Fehlen einer einheitlichen Vermarktung der Aktionen und Veranstaltungen der Gemeinde
Organisation der Gemeinde in der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim mit eigenem Internetauftritt der VG Erkheim	

5 Stärkungs- und Entwicklungskonzept für die Ortsmitte

Leitlinien der Einzelhandels- und Standortentwicklung 5.1

Erkheim stellt trotz seiner relativ geringen Größe und seiner zentralörtlichen Einstufung als Klein- bzw. Grundzentrum einen wichtigen, überörtlich nicht unbedeutenden Versorgungsstandort dar. Das Marktgebiet geht deutlich über das eigene Gemeindegebiet hinaus und umfasst neben dem eigenen Gemeindegebiet auch die Nachbarkommunen Lauben, Westerheim und Sontheim sowie nachgeordnet Kammlach. Die Wettbewerbssituation in der Region bedingt, in Kombination mit der eher geringen Größe der Gemeinde, jedoch in den meisten Sortimenten / Sortimentsbereichen kaum mehr steigerungsfähige Marktanteile / Bindungsquoten. Lediglich in einzelnen Branchen(-gruppen) ist noch ein gewisses Verkaufsflächenausbaupotenzial erkennbar.²⁶

Trotz der überörtlichen Ausstrahlungskraft und dem zwar begrenzten, aber in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der bestehenden Standortrahmenbedingungen dennoch als relativ vielfältig einzustufenden Nutzungsbesatz²⁷ in der Ortsmitte weist dieser zentrale Standortbereich Erkheims – also das gewachsene / traditionelle Zentrum der Marktgemeinde – einen erkennbaren Stärkungs- und Verdichtungsbedarf auf. Die geringe funktionale Kompaktheit sowie die teils bereits als prägend einzustufenden Leerstände können als ein wichtiger Beleg hierfür angeführt werden. Um die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte zu sichern bzw. zu steigern und ihre Attraktivität zu erhöhen, wird daher eine deutlich auf den aus städtebaulicher Sicht bevorzugt zu entwickelnden Standortbereich der Ortsmitte gerichtete Entwicklung erforderlich. Die bestehenden Chancen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Ortsmitte Erkheims sollen konsequent genutzt und aktiv angegangen werden. Neben dem Einzelhandel besitzt hier das ergänzende und zentrumsstärkende Komplementärangebot (v.a. Dienstleistungen, Gastronomie) eine hohe Bedeutung. Ähnliches gilt auch für die Wohnfunktion, welche in der Ortsmitte Erkheims noch klare Ausbau-/ Verdichtungspotenziale erkennen lässt. Darüber hinaus sollte eine funktionsfähige Ortsmitte immer auch ein attraktiver und ansprechender öffentlicher Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sein.

Darüber hinaus sollte die Lage-/Standortgunst Erkheims zur Sicherung und Weiterentwicklung als interessanter Gewerbe- wie auch Wohnstandort genutzt sowie die bestehende Einzelhandelsfunktion bzw. speziell auch die in der Gesamtbetrachtung recht guten Nahversorgungsangebote erhalten werden. Auch eine geeignete Standortpositionierung (z.B. als attraktiver Gewerbe- und familienfreundlicher Wohnstandort) inklusive einer angemessenen (Selbst-)Vermarktung ist anzuraten.

²⁶ Vgl. Kap. 2.6.

²⁷ Einzelhandel und ergänzende Komplementärangebote.

Dementsprechend gilt, dass die Zukunfts- und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte wie auch des Gesamtortes durch eine Qualitäts- und Strukturverbesserung auf Basis nachfolgender Leitlinien gesichert und gestärkt werden sollte. Die Planungs- und Genehmigungspolitik der Marktgemeinde sowie die städtebaulichen und standortfördernden Aktivitäten sollten sich zukünftig konsequent an diesen Grundsätzen ausrichten.

Leitlinien der zukünftigen Einzelhandels- und Standortentwicklung in Erkheim:

- Nutzung der lage- und verkehrlichen Standortgunst zur Sicherung und Weiterentwicklung als attraktiver Gewerbe-/Wohnstandort und Lebensraum
- Stärkung der Position der Ortsmitte im Gesamtort sowie Erhöhung der Anziehungskraft der Ortsmitte durch Angebotssicherung/-modernisierung und Belebung
- Erhalt der bestehenden Einzelhandelszentralität und Nahversorgungsangebote
- Immobilien, Betriebe und städtebauliches Umfeld als wichtige Faktoren bei der Standortstärkung berücksichtigen
- Standortmarketing als wesentlichen Bestandteil der Positionierung nutzen.

5.2 Zentrale Aspekte zur Stärkung der Erkheims bzw. speziell der Erkheimer Ortsmitte

Die Attraktivität einer Innenstadt bzw. Ortsmitte als gewachsenes, traditionelles Hauptzentrum und damit aus städtebaulicher Sicht wichtigsten Standortbereich einer Stadt bzw. Gemeinde wird in hohem Maße durch das Vorhandensein eines möglichst breiten Branchenspektrums aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Freizeit / Kultur bestimmt. Dem Einzelhandel kommt dabei üblicherweise zwar eine wichtige Leitfunktion zu, ergänzende Nutzungen wie etwa Ärzte / Gesundheitsdienstleister und weitere Dienstleistungsanbieter (z.B. Banken, Friseure etc.), Gastronomiebetriebe, Freizeit-/Kultureinrichtungen, öffentliche Verwaltung, Bildung / Arbeit und auch das Wohnen nehmen jedoch eine ebenso bedeutsame (Komplementär-)Funktion für das Funktionieren einer Innenstadt/Ortsmitte ein. Die Summe der genannten Teilfunktionen prägt die einzigartige Zusammensetzung des innerstädtischen bzw. ortsmittenbezogenen Erscheinungsbildes, sorgt für das Funktionieren einer Innenstadt/Ortsmitte und stellt zudem auch einen wesentlichen Teil der identitätsbildenden Merkmale einer Innenstadt/Ortsmitte dar.

Bildung Gastro-**Arbeit** nomie Kunst/ Ärzte Freizeit / Kultur Handel ORTSMITTE Wohnen öffentl. Verwaltung Dienstleistungen Dr. Heider, 2016

Wichtige Nutzungen und Identitätspole unserer Innenstädte bzw. Ortsmitten

Fallen zunehmend Betriebe aus diesen, für das Funktionieren einer Innenstadt bzw. Ortsmitte wichtigen Angebotsbereichen weg und werden nicht durch adäquate Folgenutzungen nachbesetzt, reduziert sich die Gesamtattraktivität dieses zentralen Standortbereiches. Ohne entsprechendes Gegenlenken verschlechtert sich nicht nur das Gesamtangebot, sondern auch die wirtschaftliche Situation der verbleibenden Betriebe zunehmend; weitere Schwächungen des Standortraumes bis hin zu Betriebsaufgaben und funktionsgefährdenden Auswirkungen auf die Einzelhandels-/Besatzstruktur sind nicht auszuschließen bzw. sogar zu erwarten.

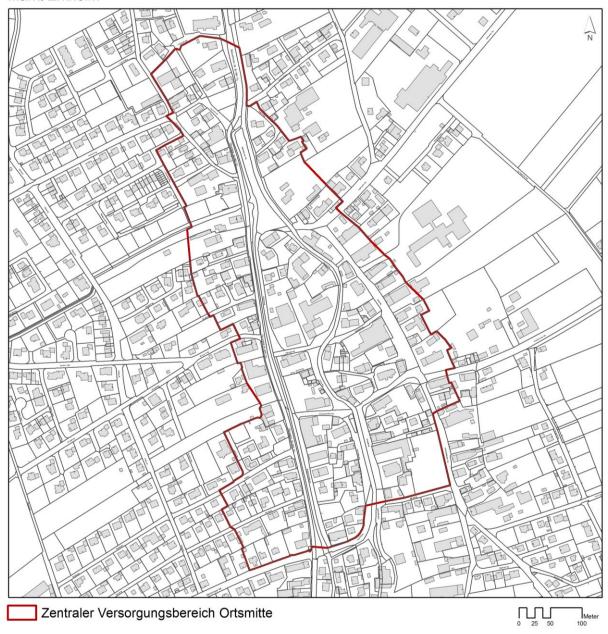
Grundgedanke des Stärkungs- und Entwicklungskonzeptes für die Ortsmitte Erkheims ist daher die priorisierte Ausrichtung bzw. aktive Lenkung der vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen auf diesen nicht nur unter städtebaulichen Aspekten herausgehobenen Standortbereich. Die abgegrenzte Ortsmitte verfügt über ein hohes Identifikationspotenzial für die Bürger Erkheims und ist auch deshalb in besonderem



Maße in seiner Funktion als sog. 'zentraler Versorgungsbereich' zu erhalten, zu schützen und funktional weiterzuentwickeln.

Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte

Markt Erkheim





Ziel ist es, die für einen 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte' wichtigen und zu dessen Stärkung besonders geeigneten Waren- und Komplementärangebote soweit als möglich dort zu konzentrieren. Dies gilt im Einzelhandel speziell für die sog. "innenstadtbzw. ortsmittenrelevanten Sortimente"28, die üblicherweise in besonders hohem Maße zur Stärkung einer Innenstadt bzw. Ortsmitte beitragen und deshalb auch in Erkheim soweit als möglich gezielt in der abgegrenzten Ortsmitte bzw. dem 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte', welcher mit der abgegrenzten Ortsmitte aus der vorstehenden Einzelhandelsanalyse identisch ist (vgl. vorstehende Karte), konzentriert werden sollten. Daneben sind aber auch die ebenso wichtigen Angebotsbereiche der verbraucherbezogenen Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeit / Kultur nicht nur zu sichern, sondern aktiv zu stärken. Es geht darum, in der Ortsmitte Erkheims einen möglichst vielfältigen und ansprechenden Angebotsmix aus Einkaufsangeboten, ergänzenden Dienstleistungen, einladenden gastronomischen Angeboten sowie möglichst auch ein interessantes und spannendes Freizeit-/Kulturangebot offerieren zu können, der Einwohner, Kunden und Besucher anspricht. In der Ortsmitte müssen die Bedürfnisse von Einkauf über Erledigungen bis hin zu Arztbesuchen erfüllt werden können und dies in einem Ambiente und einer Qualität, welche so attraktiv sind, dass dies in wachsendem Maß angenommen wird und zu einer stärkeren Belebung und Frequentierung führt.

Ein möglichst abwechslungsreicher und zeitgemäß gestalteter Geschäfts-/Angebotsbesatz mit qualitativer und kundenorientierter Ausrichtung, ein einladendes Gesamterscheinungsbild sowie eine angenehme Aufenthaltsqualität auch im öffentlichen Raum stellen grundlegende Aspekte eines attraktiven und lebendigen Geschäftsstandortes dar. Ergänzend dazu sollte aber auch die Wohnfunktion erhalten und gestärkt werden – nicht nur um einen lebendigen, stärker verdichteten Standortraum garantieren, sondern auch um die notwendige Mantelbevölkerung für ansässige bzw. angestrebte Grund-/Nahversorgungsangebote in der Ortsmitte gewährleisten zu können. Um dies auch in der Ortsmitte Erkheims verstärkt zu erreichen, müssen alle Verantwortlichen – also insbesondere Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer wie auch Marktgemeinderat und verwaltung an einem Strang ziehen und standortstärkende Einzelmaßnahmen konsequent umsetzen. Wesentliche Grundlage dieser Maßnahmen stellt das nachstehend aufgezeigte und zur Umsetzung empfohlene Stärkungskonzept Ortsmitte und Gesamtort mit den Haupthandlungsbereichen/-feldern Immobilien- und Flächenmanagement, Wohnen und Leben, Schwerpunkt / Vernetzung / Konzentration, Ortsbild / Gestaltung öffentlicher Raum sowie Image / Marketing dar. Die Verknüpfung der verschiedenen Handlungsfelder sowie die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen sind im Rahmen der weiteren Gemeindeentwicklung aktiv voranzutreiben.

_

²⁸ Vgl. hierzu z.B. die sog. "Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen" aus dem LEP Bayern 2013, bei der die verschiedenen Sortimente des Einzelhandels hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Nahversorgungs-, Innenstadt- bzw. sonstigen Bedarf eingeteilt werden.

Stärkungskonzept Ortsmitte und Gesamtort

Handlungsfeld 1: Immobilien- und Flächenmanagement

Projektentwicklung – speziell in der Ortsmitte zur Nutzungsverdichtung und Belebung, z.B. weitere Reaktivierung des Molkereigeländes (z.B. Ansiedlung Bücherei, Installation Wochenmarkt), Wohnverdichtung

Eigentümerberatung und -betreuung

Gebäudeattraktivierung, inkl. Barrierefreiheit

Handlungsfeld 2: Wohnen und Leben

Wohnbauflächen + Nachverdichtung zur Stabilisierung bzw. im Optimalfall zur Steigerung der Bevölkerungszahl

Sicherung der Einzelhandels- und Gewerbebetriebe zum Erhalt der Versorgungsqualität

Pflege und Nutzung des hohen natürlichen und ortsbildabhängigen Freizeitwertes

Anbindung des Fahrrad-/Wanderweges von Erkheim an den regional bedeutsamen Kemmeltal-Radweg optimieren, um für Besucher / Touristen interessanter zu werden

Handlungsfeld 3: Schwerpunkt / Vernetzung / Konzentration

Konzentration des Geschäfts-/Komplementärbesatzes in der Ortsmitte

stärkere Vernetzung der Teilräume

Reaktivierungsmaßnahmen für nicht-/untergenutzte Flächen und Immobilien

Handlungsfeld 4: Ortsbild / Gestaltung öffentlicher Raum

Erhöhung Aufenthaltsqualität und Attraktivierung der Straßenräume in der Ortsmitte

Aufwertung Eingangssituation

fußgängerfreundliche Aufwertung des Straßenraumes, inkl. Barrierefreiheit

Handlungsfeld 5: Image / Marketing

regionale Profilierung als starker Wirtschafts- und attraktiver Wohnstandort

Orts(mitten)marketing

Gemeinschaftsaktionen / Veranstaltungen / Events

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

6 Zusammenfassung der Ergebnisse

- Der Markt Erkheim ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim, zu der der Markt Erkheim sowie die Nachbargemeinden Kammlach, Lauben und Westerheim gehören.
- Im Markt Erkheim leben derzeit etwas über 2.950 Einwohner. Nachdem in den letzten Jahren ein leichter Aufwärtstrend in der Bevölkerungsentwicklung erkennbar war, verläuft diese nun wieder eher stagnativ bis leicht rückläufig. Auch zukünftig wird für Erkheim, gemäß aktueller Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik, ein rückläufiger Bevölkerungsverlauf erwartet; bis 2029 soll die Bevölkerungszahl um ca. 2,6% abnehmen. Diese amtliche Prognose kann jedoch keine kleinräumig sich ändernden Rahmenbedingungen beinhalten, wie diese durch aktives lokales Handeln durchaus beeinflussbar sind. So hängt die tatsächliche Entwicklung, außer von übergeordneten gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen, auch von strukturfördernden Entwicklungen und Aktivitäten vor Ort ab. Kommunale Wohnbauund Wirtschaftsentwicklungen bestimmen den Entwicklungsverlauf mit und können maßgeblich vor Ort beeinflusst werden.
- ▶ Der Wohnungs- bzw. Wohnraumbedarf in Erkheim der nächsten Jahre hängt dementsprechend stark vom angestrebten Ziel der Bevölkerungsentwicklung ab. Will man allein den Bedarf aus der internen Entwicklung, also zur Versorgung der eigenen Bevölkerung decken, sind deutlich weniger Wohnungen pro Jahr notwendig, als bei einer anzustrebenden Umkehrung der prognostizierten rückläufigen, natürlichen Bevölkerungsentwicklung.
- In Bezug auf den Wirtschafts-/Arbeitsplatzstandort Erkheim ist festzuhalten, dass die Marktgemeinde eine weitgehend starke und stabile Wirtschaftsstruktur und damit einhergehend auch eine vergleichsweise hohe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort aufweist. Dementsprechend kann für Erkheim kein strukturelles Defizit und damit auch kein struktureller Bedarf an Arbeitsplätzen konstatiert werden. Um dennoch einen Ausbau der Arbeitsplatzfunktion und eine weitere Stärkung des Wirtschaftsstandortes Erkheim erreichen zu können, sollte v.a. eine Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Unternehmensbesatzes erfolgen.
- Im aktuellen Regionalplan der Region Donau-Iller ist Erkheim als Kleinzentrum ausgewiesen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist Erkheim als bisheriges Kleinzentrum, und damit als Zentraler Ort der Grundversorgung, bis zur Anpassung der Regionalpläne einem Grundzentrum gleichgestellt. Aus landesplanerischer Sicht hat die Gemeinde demnach nicht nur eine lokale, sondern in Teilen auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Dies gilt speziell für Güter des kurzfristigen, täglichen Bedarfs.
- Das aktuelle Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Erkheim deckt sich sowohl mit der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim, wie auch mit dem landesplanerisch zugeord-

- neten Nahbereich; die landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion kann Erkheim gut erfüllen.
- Im gesamten Gemeindegebiet von Erkheim sind zum Erhebungszeitpunkt (Mai 2016) 20 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels und des einzelhandelsorientierten Ladenhandwerks (Bäcker, Metzger) beträgt rund 7.800 m². Damit verfügt Erkheim über ein für ein Grundzentrum dieser Größenordnung, und unter Berücksichtigung der sehr ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation, relativ gutes, in Teilbereichen sogar überdurchschnittlich ausgeprägtes Einzelhandelsangebot.
- Der aktuelle Einzelhandelsumsatz in Erkheim beträgt in der Summe ca. 22,0 Mio. €. Die dargelegte Umsatzzusammensetzung verdeutlicht die relativ hohe Bedeutung des überörtlichen Marktgebietes, also der Bevölkerung des Nahbereiches bzw. der zur Verwaltungsgemeinschaft zählenden Gemeinden für den Einzelhandelsstandort Erkheim.
- Räumlich differenziert ist festzustellen: Insgesamt betrachtet ist die Ortsmitte hinsichtlich der Betriebszahl zwar (knapp) der am dichtesten besetzte Einzelhandelsstandort
 im gesamten Gemeindegebiet von Erkheim, aufgrund der geringen räumlichen Kompaktheit der ansässigen Betriebe und ihrer Kleinstruktur ist ihre Ausstrahlungskraft
 aus Einzelhandelssicht jedoch als begrenzt einzustufen. Der Großteil der in Erkheim
 ansässigen Verkaufsfläche, und dabei speziell alle großen Lebensmittelmärkte bzw.
 alle großflächigen Einzelhandelbetriebe, sind ausnahmslos außerhalb der Ortsmitte in
 Rand-/Gewerbegebietslage angesiedelt. Für Erkheim selbst übernimmt die Ortsmitte
 dennoch eine wichtige Grundversorgungs- wie auch Identifikationsfunktion. Werden
 die bestehenden Dienstleistungs-/Komplementäranbieter sowie auch die öffentlichen
 Einrichtungen (Rathaus, Schule etc.) hinzugerechnet, stellt die Ortsmitte, trotz ihrer
 begrenzten Einzelhandelsbedeutung, nach wie vor das multifunktional geprägte
 Hauptzentrum der Marktgemeinde Erkheim dar.
- Aus qualitativer Sicht zeigt sich bei den gewerblich genutzten Immobilien und den Einzelhandelsgeschäften im Ortsmittenbereich ein durchschnittlicher bis teils recht guter Gesamteindruck. Geschäfte / Immobilien, die Positivfaktoren aufweisen, sind klar in der Mehrheit, mit deutlich sichtbaren Negativfaktoren belegte Geschäfte / Immobilien treten kaum auf. Allerdings ist das Erscheinungsbild einzelner gewerblich genutzter Immobilien als modernisierungs- bzw. attraktivierungsbedürftig einzustufen um einen anzustrebenden möglichst positiven Standorteindruck nicht zu beeinträchtigen. Im Hinblick auf die Barrierefreiheit ist ebenfalls noch Verbesserungsbedarf zu erkennen. Alles in allem ist somit aus funktionaler Sicht durchaus noch Handlungsbedarf auszumachen. Nur so kann die Ortsmitte ihre Potenziale umfassend nutzen bzw. ihre Attraktivität stärker sichtbar machen und sich auch künftig noch als funktionsfähiger Handels- und Gewerbestandort präsentieren.
- Erkheim verfügt rein quantitativ betrachtet über ein insgesamt sehr umfangreiches Lebensmittelangebot. Die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung, wie auch der

des Umlandes bzw. speziell des zugeordneten Nahbereiches ist demnach prinzipiell gesichert. Aus Nahversorgungssicht sind dabei jedoch sowohl im nördlichen Teil des Kernortes, als auch in den Ortsteilen Nahversorgungslücken zu konstatieren; die betroffenen Bewohner sind daher in besonderem Maße auf den Pkw angewiesen – was insbesondere für ältere und / oder mobilitätseingeschränkte Bewohner problematisch ist. Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel mit den vorliegenden Marktanforderungen läßt eine Verbesserung der Versorgungssituation in den unversorgten Ortsbereichen realistischerweise kaum erreichen. Zur Verbesserung der dortigen Versorgungssituation wäre ein Ausbau der mobilen Versorgung bzw. die Einführung eines Lieferservices ortsansässiger Betriebe denkbar.

- ▶ Das Verkaufsflächenausbaupotenzial für Erkheim lässt sich insgesamt d.h. über alle Branchen bzw. Branchengruppen hinweg – mit lediglich rund 210 m² bis ins Jahr 2020 beziffern und ist dementsprechend begrenzt. Die bestehenden Ausbaupotenziale sind daher überwiegend v.a. für eine Abrundung und ggf. Modernisierung des bestehenden Angebotes nutzbar.
- Die Zukunfts- und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte, wie auch des Gesamtortes, sollte durch eine Qualitäts- und Strukturverbesserung auf Basis nachfolgender Leitlinien der zukünftigen Einzelhandels- und Standortentwicklung in Erkheim gesichert und gestärkt werden:
 - Nutzung der lage- und verkehrlichen Standortgunst zur Sicherung und Weiterentwicklung als attraktiver Gewerbe-/Wohnstandort und Lebensraum
 - Stärkung der Position der Ortsmitte im Gesamtort sowie Erhöhung der Anziehungskraft der Ortsmitte durch Angebotssicherung/-modernisierung und Belebung
 - Erhalt der bestehenden Einzelhandelszentralität und Nahversorgungsangebote
 - Immobilien, Betriebe und städtebauliches Umfeld als wichtige Faktoren bei der Standortstärkung berücksichtigen
 - Standortmarketing als wesentlichen Bestandteil der Positionierung nutzen.
- Frkheims ist die priorisierte Ausrichtung bzw. aktive Lenkung der vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen auf diesen nicht nur unter städtebaulichen Aspekten herausgehobenen Standortbereich. Wesentliche Grundlage hierfür und wichtige Basis für daraus abzuleitende Maßnahmen stellen die herausgearbeiteten Haupthandlungsbereiche/-felder Immobilien- und Flächenmanagement, Wohnen und Leben, Schwerpunkt / Vernetzung / Konzentration, Ortsbild / Gestaltung öffentlicher Raum sowie Image / Marketing dar. Die Verknüpfung der verschiedenen Handlungsfelder sowie die Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen sind im Rahmen der weiteren Gemeindeentwicklung aktiv voranzutreiben.