



Ergänzende Stellungnahme zur „Verträglichkeitsanalyse für den Fachmarktstandort Rudolf-Diesel-Straße (Bemessung von Verkaufsflächenobergrenzen für die dort ansässigen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 37) Stadt Sonthofen“ vom 16. März 2021

Im Rahmen der Abstimmung mit der Landesplanung ergab sich im Zusammenhang mit den landesplanerischen Berechnungen zu den möglichen Flächendimensionen für die Lebensmittelmärkte eine Differenz zwischen der festgesetzten Verkaufsflächenflächensumme und der laut landesplanerischen Berechnung möglichen Flächensumme. Diese Differenz lag bei rund 400 qm.

Eine gutachterliche Überprüfung der Berechnungen ergab, dass die Potenziale des Fremdenverkehrs standardmäßig nicht Grundlage der Potenzialermittlung in den landesplanerischen Berechnungen sind. Da in Sonthofen die fremdenverkehrlichen Aktivitäten nicht unerheblich sind, wurden die Ausgabenpotenziale der Touristen ermittelt und in die landesplanerische Berechnung integriert.

Die Übernachtungszahlen von 2019 sind die aktuellsten ohne Corona Einfluss. Diese verwenden wir (204.773 Übernachtungen) in Abstimmung mit dem Fachbereich Tourismus/Sport/Veranstaltungen/Kultur der Stadt Sonthofen. Eine Hochrechnung der Tagesbesucher ergibt sich aus den Empfehlungen durch das dwif (Deutsches Wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München), nach denen das Verhältnis zwischen Übernachtungsgästen und Tagesbesuchern im Allgäu bei 2,8 zu 1 liegt. Aus der Verrechnung der Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel und der Differenzierung auf Sortimentsgruppen für Übernachtungsgäste ergibt sich ein zusätzliches Ausgabenpotenzial für Lebensmittel von 2,2 Mio. €. p.a. in Sonthofen. Berücksichtigt sind auch die hochgerechneten Tagesbesucher (Methodik siehe Einzelhandelskonzept Sonthofen). Aus dem Gesamtpotenzial von dann 15,8 Mio. € ergibt sich eine maximal Verkaufsflächenobergrenze für Supermärkte und große Supermärkte von 4.800 qm. Ohne Fremdenverkehr gehen wir von 4.100 qm aus. Damit reichen die ermittelten Potenziale aus, die Festsetzungen für Verkaufsflächen im Bebauungsplan Nr.37 in Einklang mit der landesplanerischen Vorgabe zu bringen.

Für den Elektrofachmarkt mit weißer und brauner Ware wäre eine maximal mögliche Verkaufsfläche von 4.000 qm einzutragen.

Tabelle 1 Landesplanerische Berechnungen Sonthofen, einschl. Fremdenverkehrspotenziale

Sortimente/Betriebsform	Potenzial aus Sonthofen	Potenzial aus Fremdenverkehr	Potenzial Sonthofen gesamt	Berechnung aktuell	
	in €	in €	in €	Min. in qm	Max. in qm
NUG Discounter	13.598.351	2.200.000	15.798.351	2.700	4.200
NUG große Supermärkte	13.598.351	2.200.000	15.798.351	3.700	4.800
NUG Supermärkte	13.598.351	2.200.000	15.798.351	3.900	4.800
NUG Verbrauchermarkt (nur food)	13.598.351	2.200.000	15.798.351	2.600	3.100
NUG SB-Warenhaus	13.598.351	2.200.000	15.798.351	2.100	2.400
Elektrofachmarkt (weiß/braun)	16.068.594	0	16.068.594	2.700	4.000

Erlangen, den 20. Januar 2022

Norbert Lügen
(Geschäftsführer)