

Ziele und Maßnahmenvorschläge zur Einzelhandelsentwicklung in Pappenheim

1 Quantitative Entwicklung des Einzelhandels

Die Stadt Pappenheim befindet sich im Spannungsfeld von Einkaufsstandorten höherer zentralörtlicher Funktion. Die Standortanalyse hat ergeben, dass die Stadt Pappenheim nur für Solnhofen und bedingt für Langenaltheim einen Erreichbarkeitsvorteil bietet. Für die Einwohner aller anderen Gemeinden des regionalen Umfeldes sind zentralörtlich höherrangige Orte mit einem umfassenderen Einzelhandelsangebot in kürzerer bzw. annähernd vergleichbarer Reisezeit erreichbar. In der Folge sind für Pappenheim eine starke Binnenorientierung und eine vergleichsweise geringe Bindungsquote regionalen Umsatzpotenzials festzustellen. Auf Grund der regionalen Wettbewerbssituation wird es kaum gelingen, das Marktgebiet des Pappenheimer Einzelhandels auszudehnen. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen weisen für Pappenheim zudem auf ein künftig schrumpfendes Nachfragepotenzial bei einer insgesamt unterdurchschnittlichen Kaufkraftausstattung hin. Das heißt, die Grunderfordernis zum Erhalt einer ortsangemessenen Einzelhandelsausstattung liegt in einer Stabilisierung der rückläufigen Einwohnerzahlen und somit im Erhalt eines ausreichenden lokalen Nachfragepotenzials. Wird dies nicht gelingen, ist mittelfristig mit dem Rückzug weiterer Ladengeschäfte zu rechnen.

Der Verkaufsflächenbestand der Stadt Pappenheim ist im Vergleich eher gering, er entspricht jedoch im Wesentlichen dem lokalen und aktivierbaren regionalen Nachfragepotenzial. Unter betriebswirtschaftlich-ökonomischen Gesichtspunkten ist im Hinblick auf das regional begrenzte Marktgebiet und der dort vorhandenen Kaufkraft kein nennenswerter Spielraum bezüglich einer Ausweitung der Verkaufsflächen vorhanden.

Die Sortimentsstruktur des Einzelhandels gewährleistet in der Grundversorgung ein angemessenes Angebot und stellt in Warengruppen der periodischen Nachfrage ein Grundangebot her.

Ein besonderes und weiter entwicklungsfähiges Potenzial stellt die naturräumlich und touristisch attraktive Lage Pappenheims im Talraum der Altmühl dar. Dieses touristische Eigenschaftspotenzial kann gezielt aufgegriffen und weiterentwickelt werden, um die touristisch induzierten Einzelhandelsausgaben zu steigern und so flankierend den Einzelhandelsbestand zu sichern.

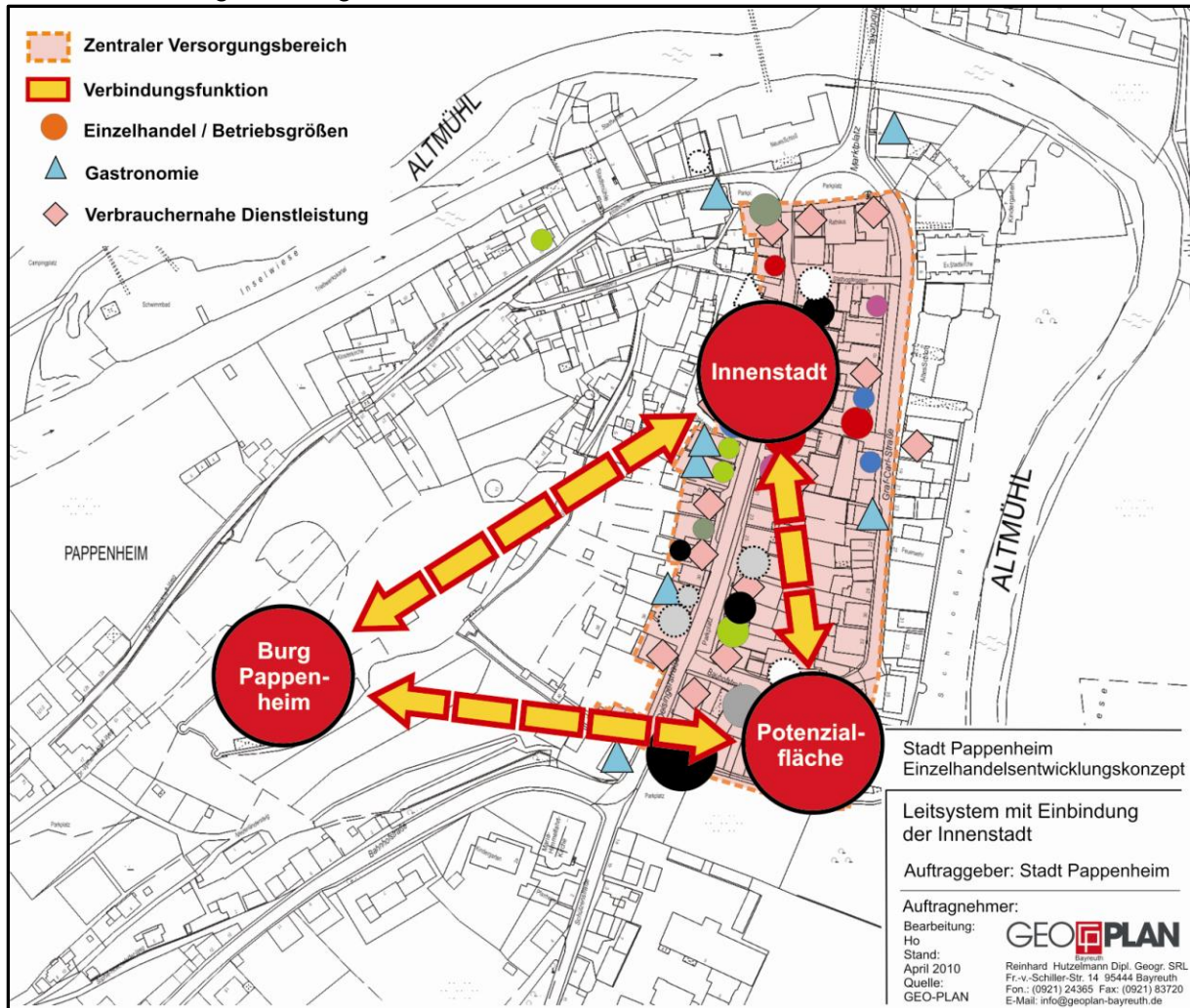
Die Standortanalyse hat ergeben, dass es dem Pappenheimer Einzelhandel zwar gelingt eine Grundversorgung herzustellen, die Bindungsquoten jedoch gering sind. Die Sortimentsstruktur weist Angebotslücken auf (z. B. Schuhe, Foto, Optik, Elektroartikel). So fehlt im Bereich Lebensmittel ein Discountangebot. Dies entspricht auch den von der Bevölkerung vermissten Einkaufsmöglichkeiten. Jedoch ist auch bei der Annahme deutlich erhöhter Bindungsquoten für Pappenheim **kein ausreichendes Marktpotenzial** für eine betriebswirtschaftlich rentable und damit zukunftssichere Angebotsergänzung nachweisbar.

2 Räumliche Entwicklung des Einzelhandels

Ziel sollte sein, die **räumlich kompakte Standortstruktur des Einzelhandels** zu erhalten, damit eine weitgehend gute Erreichbarkeit zu gewährleisten und so die Nutzung der Innenstadt als Einkaufsstandort zu sichern. Durch die Schaffung **attraktiver Rahmenbedingungen** (z.B. gestalterische Attraktivität der Innenstadt, Marketingaktivitäten) gilt es, abwanderungswillige Unternehmen an den Standort zu binden bzw. neue zu gewinnen.

Der Stadt Pappenheim wird empfohlen, die räumliche Entwicklung des Einzelhandels auf den dargestellten zentralen Versorgungsbereich (siehe Abbildung unten) sowie den bereits entwickelten Standort des Vollsortimenters zu bündeln. Von der Entwicklung weiterer Solitärstandorte bzw. Standorten an nur teilintegrierter Lage wird auch im Hinblick auf die absehbare demographische Entwicklung abgeraten.

Abb.: Vernetzung von Burg, Innenstadt und Potenzialfläche sdl. der Bahnhofstraße



Quelle: GEO-PLAN 2010

3 Flankierende Maßnahmen der Einzelhandelsentwicklung

Planungsrechtlich nicht unmittelbar gesteuert werden können qualitative Aspekte der Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt der Handlungsspielraum der Kommunen vorwiegend in der Herstellung attraktiver und die Einzelhandelsentwicklung unterstützender Rahmenbedingungen.

Stärkung der Wohnfunktion

Vordringliches Ziel der Stadt Pappenheim sollte es sein, Maßnahmen zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung zu ergreifen. Handlungsbedarfs besteht in der weiteren Entwicklung und Profilierung als **lebenswerter Wohnstandort** in naturräumlich begünstigter Lage und in der Nähe zu attraktiven Städten mit gehobenem Versorgungsangebot. Die Haushaltsbefragung gibt hierzu folgende thematische Ansatzpunkte:

- Massive gestalterische Aufwertung der Innenstadt, ihrer Straßen und Plätze
- Abbau der Verkehrsbelastung der Innenstadt und Parkraummanagement
- Aufwertung des Gastronomieangebotes, Freiluftgastronomie in der Innenstadt
- Ausbau des Freizeitangebotes, insbesondere für Familien, Kinder und Jugendliche
- Aufwertung und Kommunikation des Naherholungsangebotes
- Offensives Binnenmarketing, um Aufbruchstimmung zu erzeugen
- Offensives Standortmarketing

Standortmarketing

Positionierung und Vermarktung Pappenheims mit **einem klaren Profil** und nach innen wie auch nach außen. Die Stadt verfügt sowohl in städtebaulicher, historischer und touristischer Hinsicht über besondere Potenziale, die eine Alleinstellung begründen und ein **positives Standortmarketing** begünstigen.

Innenstadtgestaltung

Der Stadt Pappenheim wird angeraten die **Innenstadtgestaltung** deutlich stärker an den Belangen der Fußgänger und teilweise auch der Radfahrer auszurichten. Schwerpunkt sollte eine **Reduzierung der Kfz-Stellplätze** im öffentlichen Raum sein, um so Möglichkeiten zur **Aufweitung der Seitenräume** zu schaffen.

Parkraumkonzept und Leitsysteme für Autofahrer und Fußgänger

Die Standortanalyse hat ein großzügiges Stellplatzangebot in der Innenstadt ergeben. Gelingt es, **Dauerparker an periphere Parkmöglichkeiten** zu lenken, kann die Zahl der Stellplätze verringert werden, ohne die Erreichbarkeit der Innenstadt zu beeinträchtigen. **In der Innenstadt fehlen dz. nutzbare Räume und Plätze für Veranstaltungen.** So wird der Marktplatz als Kfz-Parkplatz genutzt. Dies beeinträchtigt nicht nur das Stadtbild, es nimmt auch Raum für Veranstaltungen und Märkte.

- ➔ Der Stadt Pappenheim wird empfohlen, durch ein schlüssiges **Parkraumkonzept** in der Innenstadt Räume für Aufenthalt, Freiluftgastronomie und Veranstaltungen zu schaffen.
- ➔ Das Parkraumkonzept sollte durch ein **Parkleitsystem** unterstützt werden, das ortsunkundige Besucher auf randlich gelegene Parkplätze mit unbegrenzter Parkdauer lenkt.
- ➔ Von diesen Parkplätzen sollte ein **Fußgängerleitsystem** die Besucher zur Innenstadt bzw. zur Burg und anderen Sehenswürdigkeiten der Stadt Pappenheim führen.
- ➔ Eine **ansprechende Oberflächengestaltung**, ggf. ein **niveaugleicher Ausbau** der Deisingerstraße, verbunden mit einer attraktiven und zweckgerechten Möblierung, können Rahmenbedingungen für mehr Aufenthaltsqualität und somit für längere Aufenthaltsdauern in der Innenstadt schaffen.

Leerstandsinitiative

In der Innenstadt befinden sich leerstehende Ladengeschäfte. Bis zu einer Reaktivierung der sollten Möglichkeiten der Zwischennutzung geprüft werden. Einige Leerstände in der Innenstadt werden bereits durch ortsansässige Betriebe als Lager oder für Dekorationszwecke genutzt. Der Stadt Pappenheim wird empfohlen, gemeinsam mit den Immobilieneigentümern, Banken und Maklern **Strategien und Instrumente zur Reaktivierung bzw. Zwischennutzung der Leerstände** zu erarbeiten. Dies gilt vor allem für die Innenstadt und den zentrumsnahen Stadtbereich, aber z. B. auch für den Gebäudekomplex des ehem. EDEKA-Standortes am südwestlichen Stadtrand.

Gastronomie

Das gastronomische Angebot in Pappenheim bedarf nach Ansicht der Bevölkerung einer spürbaren Aufwertung, insbesondere hinsichtlich Angebotsqualität und Freiluftbetrieb. Angeregt wird, gemeinsam **mit den Gastronomen eine Initiative zu gründen**, die sich gezielt um Möglichkeiten bemüht, das gastronomische Angebot weiter zu attraktivieren. Dazu zählt auch die Herstellung von Freiluftschankflächen in der Innenstadt.

Marktauftritt des Einzelhandels

Der Marktauftritt des Pappenheimer Einzelhandels sollte bei den Kunden einen qualitätsvollen Eindruck hinterlassen. Eine ansprechende Optik sowie eine gute Servicequalität sind hierbei die Grundlagen des Erfolges. Themen sind u.a.:

- **Angebots-/Servicequalität:** Intensive Kooperation des Einzelhandels zum Ausbau des Serviceangebotes sowie zur Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen oder Werbe- und Marketingmaßnahmen.
- **Öffnungszeiten:** In Zusammenarbeit mit dem Einzelhandel und ggf. auch der Gastronomie sollten Lösungsmöglichkeiten zur Vereinheitlichung von Ladenöffnungszeiten erarbeitet und kommuniziert werden.

- **Schaufenstergestaltung:** Es überwiegt dz. ein konservativer, eher unauffälliger Auftritt. Besondere Gestaltungselemente (z. B. Blickfänge) fehlen weitestgehend. Die Auspreisung der Waren ist überwiegend unvollständig. Empfohlen wird eine Offensive zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung, z. B. durch Wettbewerbe, in denen die Kunden das schönste Schaufenster, die schönste Dekoration, die ansprechendste Außenwerbung etc. prämiieren.

Weiterentwicklung und Vernetzung des touristischen Angebots

In der Standortanalyse wurde ein touristisch induziertes einzelhandelsrelevantes Umsatzpotenzial von rd. 1,9 Mio. € berechnet, dessen Realisierung jedoch der Gesamtdestination Naturpark zuzurechnen ist. Ziel der Stadt Pappenheim sollte sein, ihr touristisches Angebotspotenzial nachhaltig auszubauen und so eine entsprechende Wertschöpfung zu fördern.

Neben der Altmühl prägt die Burg das touristische Angebot der Stadt. Daran anknüpfend könnte die Stadt Pappenheim das Thema Mittelalter gezielt für touristische Marketingaktivitäten aufgreifen und gemeinsam mit der gräflichen Verwaltung Chancen und Wege eines Angebotsausbaus prüfen. Ergänzend zu den in der Innenstadt befindlichen historischen Gebäuden sollte die Entwicklung der Fläche südl. der Bahnhofstraße geprüft werden. Gelänge es, hier eine attraktive touristische Nutzung einzurichten so könnte ein Spannungsbogen von der Burg über die Innenstadt zum neuen Standort erzeugt werden.

4 Abschließende Bewertung

Der Stadt Pappenheim stellt sich ein breit gefächertes Aufgabenspektrum, dessen Bewältigung in der Summe seiner Wirkungen geeignet ist, den Einzelhandel am Standort zu sichern und qualitativ weiter zu entwickeln. Im Vordergrund steht dabei nicht der quantitative Ausbau sondern der Erhalt und im besten Fall Ausbau des Nachfragepotenzials. Neben Maßnahmen zur Verbesserung des Marktauftritts, die dem Einzelhandel anzuraten sind, liegt der Handlungsschwerpunkt auf folgenden Aspekten:

- Profilierung als lebenswerter Wohnstandort
- Auswertung von Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Innenstadt
- Ausbau des touristischen Angebotes und dessen Vernetzung mit der Innenstadt.

Der Stadt Pappenheim wird angeraten, die Aufgabenstellungen in einem kooperativen Prozess gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie mit den Gewerbetreibenden der Stadt anzupacken. Die signalisierte Kooperationsbereitschaft der gräflichen Verwaltung ist als wichtiges und positives Element hierbei zu sehen.