



Anlage 9 zu GD 218/23

Müller Handels GmbH & Co. KG
z.H. Herrn Yannick Mayer
Leitung Bauwesen
Albstraße 92
89081 Ulm-Jungingen

Augsburg, 20.06.2022

BV Karlstraße – aktualisierende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Karlstraße/Neutorstraße in 89073 Ulm vom 27. Juli 2018

Sehr geehrter Herr Mayer, sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage, ob die Neukonzeption eines Lebensmittelvollsortimentsbetriebes im Bauvorhaben Karlstraße mit ca. 100 m² Verkaufsfläche mehr als die unsererseits 2018/2019 (Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Karlstraße/Neutorstraße in 89073 Ulm vom 27. Juli 2018 sowie Nachtrag vom 05.04.2019) als städtebaulich verträglich ermittelte Verkaufsfläche ebenso städtebaulich verträglich wäre, nachfolgend unsere aktualisierende gutachterliche Einschätzung. In dieser wurden die geänderten Parameter des Vorhabens sowie die geänderten vorhabenrelevanten Standort- und Marktbedingungen berücksichtigt.

Analyse und Bewertung des aktuellen Vorhabens

A) Städtebauliche Bedeutung

Die grundsätzliche städtebaulich-funktionale Bedeutung des aktuell geplanten Edeka-Marktes entspricht nach wie vor der in unserer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung 2018 festgestellten "...wichtigen Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung des Ulmer Stadtteils Mitte. Die geplante Ansiedlung kann zur **Stärkung und langfristigen Sicherung der lokalen Nahversorgungssituation** daher als grundsätzlich sinnvoll erachtet werden."

B) Städtebauliche Verträglichkeit

Neben der Nahversorgungsfunktion stellte die städtebauliche Verträglichkeit des 2018 untersuchten Lebensmittelmarkt-Vorhabens die weitere wesentliche Voraussetzung für die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm sowie die nach Untersuchung der Auswirkungen erfolgte Feststellung der Widerlegbarkeit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dar, nach welcher der untersuchte Lebensmittelmarkt, trotz seiner Großflächigkeit und der Überschreitung der Regelvermutungsgrenze, nicht zwingend der Ausweisung eines Sondergebietes bedurfte.

Die Analyse und Feststellung der städtebaulichen Verträglichkeit bezog sich in unserer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung 2018 auf eine Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimentsbetriebs von ca. 1.400 m² sowie die 2018 vorliegenden Markt- und Standortbedingungen.

Für die Einschätzung, inwieweit die städtebauliche Verträglichkeit auch für den aktuell geplanten Lebensmittelmarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche unter den heutigen Markt und Standortbedingungen vorläge, sollen die Kerndeterminanten der 2018 erfolgten Analyse und Bewertung aktualisiert betrachtet werden. Hierzu erfolgte eine durch frühere Erhebungen und Desktoprecherche gestützte Aktualisierung der projektrelevanten Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel, eine Neuberechnung/-bewertung des zu erwartenden Umsatzes sowie eine Aktualisierung der ökonomischen Wirkungsanalyse.

- Im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet¹ befinden sich derzeit, auf Basis der auf mehreren vor-Ort-Erhebungen und einer aktuellen Desktoprecherche gestützten Aktualisierung der **projektrelevanten Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel**, 98 Betriebe, die Lebensmittel in nennenswertem Umfang in ihrem Angebot führten. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um einen Großen Supermarkt (Edeka), einen größeren (Aldi) und einen kleineren (Norma) Lebensmitteldiscounter, zwei kleine Supermärkte (Feneberg, Rewe) und einen Bio-Supermarkt (Alnatura) im 'A-Zentrum Innenstadt', um einen weiteren Supermarkt (Rewe) im 'D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz' sowie um einen Großen



¹ Inkl. 'A-Zentrum Innenstadt', 'D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz' und 'Nahversorgungsstandort in integrierter Lage' an der Wielandstraße; vgl. Abb. S. 4.

Supermarkt (Rewe) und einen Lebensmitteldiscounter (Lidl) an einem 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage' an der Wielandstraße. Hinzu kommen, wie bereits 2018, mehrere durchwegs kleinflächige Lebensmittelspezialbetriebe (u.a. Käshäusle, Confiserie Hussel, Kornmühle Bioladen etc.), ethnische Lebensmittelanbieter (z.B. Mizan Market, Peschenk Market), einzelne kleinere Getränkemärkte/-anbieter (z.B. Trinkli) sowie eine Reihe von Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger). Auch mehrere Tankstellenshops und einzelne weitere Betriebe, die Lebensmittel als Randsortiment anbieten (z.B. Drogeriemärkte Müller und dm) sind zu erwähnen. Die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich² beträgt derzeit überschlägig ca. 11.500 m² und damit rund 2.550 m² mehr als 2018. Im Vergleich zur Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung 2018 sind dabei insbesondere die Neuansiedlung eines Großen Supermarktes (Edeka) in den Sedelhöfen, die Reduzierung der betriebs-eigenen Lebensmittelabteilung bei gleichzeitiger Neuintegration eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) im Untergeschoss von Galeria-Kaufhof sowie die Neuansiedlung eines kleinen Supermarktes (Rewe) als Ersatz für einen Lebensmitteldiscounter (Netto) in der Innenstadt Ulms anzuführen. Darüber hinaus ist auch die Schließung eines mittelgroßen, bereits 2018 als wenig attraktiv eingestuften Lebensmittelmarktes (Treff 3000) an einem konzeptionell ausgewiesenen 'Nahversorgungsstandort in integrierter Lage' an der Frauenstraße anzumerken. Speziell die innerstädtischen Angebotsstrukturen im Lebensmittelbereich konnten seit der 2018 erstellten Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung somit deutlich ausgebaut, die Nahversorgungsfunktion der Innenstadt deutlich gestärkt werden. Außerhalb der Innenstadt gab es wenig Veränderungen. Die Nahversorgungssituation im außerhalb der Innenstadt gelegenen, nördlichen Teil des Einzugsgebietes ist weiterhin begrenzt und hat sich mit der Schließung von Treff 3000 sogar noch etwas reduziert.

- ▶ Standorträumlich differenziert entfallen derzeit 73 Betriebe, die Lebensmittel in nennenswertem Umfang in ihrem Angebot führen auf das 'A-Zentrum Innenstadt'. Die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich³ beträgt ca. 7.370 m². Im 'D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz' sind mit einem eher kleinen Rewe-Supermarkt und einem angeschlossenen Bäcker zwei Lebensmittelanbieter ansässig. Im 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage' an der Wielandstraße sind drei Lebensmittelanbieter (Rewe, Lidl, Bäckerei) situiert. Alle weiteren im Einzugsgebiet befindlichen Anbieter sind außerhalb konzeptionell ausgewiesener Zentren in meist solitärer Streulage situiert. Größere (filialisierte) Anbieter sind dabei nicht vorhanden, es handelt sich durchwegs um mittelgroße bzw. meist um eher kleine Anbieter.

² D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte/-betriebe, aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich.

³ D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte/-betriebe, aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich.

zugsgebiet (Zonen 1 und 2) des Vorhabens eine Steigerung um rund 180 Personen bedeuten; damit würde eine Zunahme des verfügbaren Kaufkraftvolumens im Lebensmittelbereich um ca. 0,5 Mio. € einhergehen. Dieser Bevölkerungszuwachs darf angesichts der im Bereich Karlstraße sowie im weiteren Einzugsgebiet zu erwartenden Wohnungsfertigstellungen⁷ als Mindestzunahme eingestuft werden, in der Realität dürfte eine stärkere Bevölkerungszunahme erfolgen, mit entsprechend zusätzlicher Kaufkraft. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird in der nachfolgenden Prognoserechnung nur der niedrigere Bevölkerungszuwachs lt. Statistischem Landesamt einbezogen. Das durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu erwartende Kaufkraft-Ausbaupotenzial kann in Teilen auch vom projektierten Edeka-Markt an der Karl-/Neutorstraße genutzt werden, ohne dass damit Umsatzumverteilungen ausgelöst werden.

Für die Verifizierung, Zusammensetzung und Herkunftsermittlung des Prognose-Umsatzes des projektierten Edeka Supermarktes mit einer um 100 m² vergrößerten Verkaufsfläche von jetzt ca. 1.500 m² wurde das Marktanteilskonzept zugrunde gelegt.⁸ Für den geplanten Lebensmittelmarkt lassen sich prognostisch folgende Marktanteile und Umsätze ermitteln:

Marktanteile, Umsatzherkunft und Prognose-Umsatz des Edeka-Marktes mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche

Zone	Kaufkraft (in Mio. €)	Markt- anteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Food Einzugsgebietszone 1	26,2	12	3,2	
Food Einzugsgebietszone 2	13,1	11	1,4	
Food außerhalb der Einzugsgebiets- zonen 1 und 2 (= Streuumsätze)	---		0,3	
Summe Food	---		4,9	100
Nonfood (ca. 10%)	---		0,5	---
Gesamtsumme	---		5,4	---

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2022

⁷ Stadt Ulm: Bevölkerungsvorausrechnung Stadt Ulm 2040, Stand September 2020.

⁸ Wesentliche Aspekte zur Ermittlung der Marktanteilsquoten sind v.a. Größe und Betriebstyp des Lebensmittelmarkt-Vorhabens, Wettbewerbssituation, Lage- und Verkehrsbeziehungen sowie sonstige Aspekte, wie z.B. Pendlersituation vor Ort etc.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist zu erkennen, dass das Lebensmittelmarkt-Vorhaben unverändert (wie 2018) weit überwiegend der lokalen Nahversorgung der Ulmer Stadtmitte dienen wird. Durch die intensivere Wettbewerbssituation im Innenstadtbereich (Stichworte: Edeka, Aldi) wird sich der zu erwartende Marktanteil in der Einzugsgebietszone 1 im Vergleich zu 2018 aller Voraussicht nach etwas reduzieren. Eine überörtliche bzw. auch eine größere gesamtstädtische Versorgungsbedeutung kommt dem geplanten Edeka-Markt auch in der vergrößerten Variante und bei aktueller Betrachtung der Wettbewerbssituation nicht zu. Neben der lokalen Versorgungsfunktion ist mit ca. 0,3 Mio. € nicht räumlich verortbaren Streuumsätzen zu rechnen, welche neben der zu erwartenden Attraktivität und Anziehungskraft eines neuen, modernen Lebensmittelvollsortimentsbetriebes, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, umliegend Beschäftigten und Pendlerwegen sowie auch Gästen/Zufallskunden etc. geschuldet sind.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der im Vorhaben prognostizierten Umsätze sowie in welchem Umfang dabei Umverteilungseffekte durch das zu untersuchende Edeka-Vorhaben zu erwarten sind.

Die Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes des Edeka-Vorhabens am Standort Karlstraße/Neutorstraße in Ulm

Umsatzzusammensetzung des Lebensmittelmarkt-Vorhabens	Umsatz in Mio. €
Nutzung zu erwartender, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale bis 2030 (Lebensmittel) (aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	0,2
räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Lebensmittel)	0,3
durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Lebensmittel)	4,4
Nutzung zu erwartender Kaufkraftpotenziale bis 2030 (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)	0,2
räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)	0,1
durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	0,2
Prognose-Umsatz des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes	5,4

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2022

Die nachfolgend dargestellte, an das veränderte Lebensmittelmarkt-Vorhaben (Edeka-Markt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche) angepasste **ökonomische Wirkungsanalyse** zeigt die aus aktueller Sicht zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich aus dem bestehenden Einzelhandel (im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet sowie auch darüber hinaus in der Wirkungszone⁹), unterschieden nach relevanten Standortbereichen.

Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich nach Standortlagen:

Lebensmittelbereich (= Hauptsortiment) des geplanten Supermarktes/Vollsortimentsbetriebes	Ist- Umsatz	4,4 Mio. € Umsatzumverteilung durch das Vorhaben	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
zentraler Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt	38,7	1,8	4,6
zentraler Versorgungsbereich D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz	n.a.	0,2	6,7
Nahversorgungsstandorte in integrierten Lagen im Projekt-Einzugsgebiet	11,5	0,7	6,1
außerhalb ausgewiesener Zentren/Standorte gelegene Standortlagen mit eingeschränkter Nahversorgungsbedeutung im Projekt-Einzugsgebiet	5,2	0,2	3,8
zentraler Versorgungsbereich D1-Zentrum Böfingen (außerhalb Projekt-Einzugsgebiet)	12,0	0,3-0,4	2,9
sonstige Standorte/Standortlagen in Ulm (außerhalb des Projekt-Einzugsgebietes)	38,8	1,1-1,2	3,0
Gesamt	n.a.	4,4	4,0

n.a. = aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen
ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2022.

Die **Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen** des an der Karlstraße/Neutorstraße in Ulm geplanten Edeka-Vorhabens mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² erfolgt unter den in der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung 2018 (inkl. Nachtrag vom 05.04.2019) beschriebenen sowie den seither veränderten, vorstehend erläuternden Veränderungen der bestehenden Voraussetzungen unter Beachtung der städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung.

⁹ Vgl. hierzu entsprechende Erläuterungen in der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung 2018; diese gelten unverändert.

- ▶ Die zu erwartenden Umverteilungsquoten im Lebensmittelbereich steigen aufgrund des seither erkennbar ausgebauten Wettbewerbsbesatzes (v.a. in der Innenstadt Ulms) – trotz eines etwas höheren Gesamtumsatzes und eines höheren umzuverteilenden Umsatzes im Lebensmittelbereich des geplanten Edeka-Marktes – in keinem der betrachteten Standortbereiche im Vergleich zur Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung 2018 nennenswert an, teilweise sinken sie sogar leicht. Für den Nonfood-Bereich ist wie 2018 festzustellen, dass der im Worst-Case-Ansatz zu erwartende umverteilungswirksame Umsatz der Nonfood-Randsortimente des Supermarkt-Vorhabens in Höhe von ca. 0,2 Mio. € angesichts der Verteilung auf diverse Einzelsortimente lediglich zu sehr geringfügigen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und zu minimalen wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird.
- ▶ Resultierend aus keinen kritisch zu wertenden Umsatzumverteilungen sowie unter Berücksichtigung der seit 2018 fortgeschrittenen Nahversorgungssituation im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet kann wie 2018 bzw. 2019 konstatiert werden, dass vom geplanten Lebensmittelmarkt-Vorhaben keine Beeinträchtigung bestehender Zentren/zentraler Versorgungsbereiche oder sonstiger wichtiger Nahversorgungsstrukturen zu erwarten ist. Relevante Negative Auswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht können analog zu 2018/2019 ausgeschlossen werden; dies gilt sowohl für den Lebensmittel- als auch für den Nonfoodbereich.
- ▶ Vom Vorhaben sind, auch in der aktuell geplanten Größe mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, unter den derzeit vorliegenden Markt- und Strukturbedingungen, den im Worst-Case-Ansatz aktuell prognostizierten Umsatzumverteilungen und den daraus abzuleitenden Auswirkungen, keine wesentlichen wirtschaftlichen oder gar städtebaulich relevanten Negativeffekte auf die Betriebe bzw. die Versorgungsfunktion der aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht besonders schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche in Ulm zu erwarten. Weder die im Einzugsgebiet bzw. in der Wirkungszone liegenden zentralen Versorgungsbereiche, noch die außerhalb davon liegenden zentralen Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben wesentlich negativ beeinflusst werden. Das Vorhaben lässt darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an 'Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage' annehmen. So wird sich auch das aktuelle Vorhaben aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht nicht negativ auf die weiteren Lebensmittelanbieter/-strukturen auswirken, denen ergänzend zu den Zentren/zentralen Versorgungsbereichen konzeptionell eine wichtige Nahversorgungsfunktion eingeräumt wird.
- ▶ Die in der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse 2018 festgestellte Widerlegbarkeit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO mit der daraus folgenden nicht zwingenden Ausweisung eines Sondergebietes kann auch für

das aktuell um ca. 100 m² vergrößerte Lebensmittelmarkt-Vorhaben festgestellt werden. Wie 2018 festgestellt, ist auch das aktuelle Vorhaben des Lebensmittelmarktes an der Karlstraße ein der Nah-/Grundversorgung dienender Betrieb, welcher eine Nahversorgungsbedeutung und keine über die Nahversorgung hinausreichende Zentren-/Innenstadtrelevanz aufweist, der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert und zur Stärkung/Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung geeignet. Unter diesen einzelhandelsbezogenen Aspekten kommt vorliegend die 'Atypik' des Betriebes in Betracht. D.h. das Lebensmittelmarkt-Vorhaben unterliegt aufgrund seiner spezifischen Fallkonstellation nicht der "quasi automatischen" Zuordnung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO – mit dessen Erfordernissen der Kerngebiets- oder Sondergebietspflicht i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Da zudem keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens bzw. auch darüber hinaus zu erwarten sind, kann die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als widerlegt angesehen werden. Hinsichtlich der raumordnerischen Anforderungen an einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg kann davon ausgegangen werden, dass diese auch für das aktuell um 100 m² Verkaufsfläche größere Lebensmittelmarkt-Vorhaben erfüllt werden.

C) Fazit

Zusammenfassend bewertet, kann das aktuelle Lebensmittelmarkt-Vorhaben an der Karlstraße auch bei einer Verkaufsfläche von 1.500 m² aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion als versorgungsstrukturell sinnvoll und den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend als städtebaulich verträglich eingestuft werden. Unter Berücksichtigung der vorliegenden städtebaulichen Atypik und fehlender Negativauswirkungen käme nach vorliegender Einschätzung auch für das aktuelle Lebensmittelmarkt-Vorhaben eine Genehmigung ohne zwingendes Erfordernis der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO in Betracht.

Für Fragen und Erläuterungen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Manfred Heider