

Stadt Ulm

ulm

Kommunales Märktekonzept für Ulm

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation

Im Jahr 1993 hat der Ulmer Gemeinderat das Einzelhandelsgutachten „Gutachten zur Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung in Ulm“ der Kommunal- und Wirtschaftsberatung Husemann beraten und beschlossen. Diese Konzeption stellte die Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in den 90er Jahren dar.

Die Ausgangssituation war seinerzeit, dass die Stadt Ulm im Hinblick auf ihre oberzentrale Funktion als Einkaufsstadt erheblich an Bedeutung verloren hatte. Dies lag insbesondere an der dynamischen Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in den benachbarten Klein- und Mittelstädten.

Es wurden drei Problembereiche identifiziert:

- Wahrnehmung oberzentraler Funktionen
- Nahversorgung
- Strukturprobleme Innenstadt

Rückblickend kann man folgende Bilanz ziehen:

Um die oberzentrale Einkaufs- und Versorgungsfunktion zu stärken, wurden schwerpunktmäßig in der Blaubeurer Straße großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt (Blautalcenter, IKEA-Fachmarktzentrum, Baumärkte).

Hinsichtlich der Nahversorgung konnten entsprechend des in dem Gutachten entwickelten polyzentrischen Zentrenkonzepts neue Quartierszentren mit Versorgungsfunktion entwickelt bzw. bestehende in ihrer Funktion gesichert werden (Oberer Eselsberg, Böfingen (Funktionsstärkung), Egginger Weg/ Römerpark und Donaustetten).

Die damals festgestellten Strukturprobleme in der Innenstadt konnten durch zahlreiche Maßnahmen aus heutiger Sicht weitgehend behoben werden (Neue Mitte, Umbau Frauenstraße, Parkleitsystem und neue Parkhäuser, Sanierung Judenhof und anderer Bereiche).

Die damalige Einzelhandelskonzeption stellte eine überaus bedeutende Grundlage für eine wichtige Phase der Ulmer Einzelhandelsentwicklung dar.

Im Jahr 2000 ist ein weiteres Gutachten, das „Zentrenkonzept und GfK City*Monitor für die Stadt Ulm“ in Auftrag gegeben worden. Das Konzept beinhaltet eine qualitative Bewertung des Ulmer Innenstadteinzelhandels, eine Überprüfung des Nahversorgungskonzepts für die Ulmer Stadtteile und eine Wettbewerbs- und Kaufkraftanalyse. Die Standortempfehlungen bezogen sich insb. auch auf die damals anstehende IKEA/ Fachmarktzentrumansiedlung und seinerzeit aktuelle Planungen in der Innenstadt.

Diese Konzeptionen sind nunmehr jedoch in die Jahre gekommen. Die Bestandserhebung der Verkaufsflächen ist nach 13 bzw. 20 Jahren veraltet. Zudem bestehen heute andere planungsrechtliche Vorgaben als damals. Eine Steuerungsfunktion konnten diese Konzeptionen in den letzten Jahren daher nicht mehr entfalten.

2. Planungsanlass

Auf Grund der Ulmer Grundstückspolitik sind in dieser Zeit keine Fehlentwicklungen zu verzeichnen gewesen. Dennoch zeichnet sich ab, dass verstärkt Bestrebungen dahingehend bestehen, Bestandsimmobilien bzw. Grundstücke von privat an Einzelhandelsinvestoren zu veräußern. Derzeit bestehen an einigen Stellen im Stadtgebiet beispielsweise alte Bebauungspläne, die eine Einzelhandelsnutzung nicht ausschließen.

Würde die Stadt Ulm auf diese Entwicklung konzeptionell nicht reagieren, wäre es aller Voraussicht nach zukünftig nur noch mit sehr großem, einzelfallbezogenem Planungsaufwand möglich, diese Entwicklungen durch das zur Verfügung stehende bauplanungsrechtliche Instrumentarium, wie der Zurückstellung von Baugesuchen und der Veränderungssperre, zu verhindern.

Um hier wieder neue Zielvorgaben formulieren zu können und die Grundlage für bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist eine Neuaufstellung der Einzelhandelskonzeption für Ulm erforderlich.

3. Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Märktekonzept sollen die folgenden grundsätzlichen Zielsetzungen verfolgt werden:

- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt in der Innenstadt sowie in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen,
- Sicherung des ausgewogenen, „arbeitsteiligen“ Verhältnisses zwischen Einzelhandelsbesatz Innenstadt und Blaubeurer Straße,
- Sicherung der Nahversorgung durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche,
- Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelbetrieben an integrierten Standorten außerhalb der Zentren auf der Grundlage einer gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung,
- Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten.

4. Einordnung der Märktekonzeption in die Leitbilddiskussion der kompakten Stadt

Im Rahmen der derzeit in der Stadtgesellschaft geführten Leitbilddiskussion der kompakten Stadt nimmt das Thema Nahversorgung einen hohen Stellenwert ein. Kompakte Stadt bedeutet gleichzeitig auch „Stadt der kurzen Wege“. Kurze Wege sind wiederum notwendig, um zum Einen überhaupt von fußläufiger Nahversorgung sprechen zu können. Von Nahversorgung spricht man bei einem Fußweg von max. ca. 500 m und einem in das Quartier städtebaulich eingebundenen, d.h. integrierten Lebensmittelbetrieb. Zum Anderen muss der fußläufige Einzugsbereich um einen Lebensmittelbetrieb der Nahversorgung ein ausreichend großes Einwohnerpotential vorweisen können. Dies gelingt nur bei einer entsprechenden Einwohnerdichte. Anders ausgedrückt: Um funktionierende Nahversorgungsstandorte herum muss eine gewisse städtebauliche Verdichtung entweder bestehen oder erzielt werden können. Ist dies nicht der Fall, bzw. kann dies nicht erreicht werden, ist Nahversorgung für diese Stadtquartiere nur sehr schwierig zu realisieren.

Des Weiteren wird zukünftig vor dem Hintergrund einer älter und in Teilen auch ärmer werdenden Gesellschaft die Erreichbarkeit solcher Nahversorgungszentren mit öffentlichen Verkehrsmitteln immer wichtiger. In den großen Ulmer Stadtteilen Wiblingen, Böfingen und Eselsberg, aber auch am Kuhberg und in der Weststadt liegen die Quartierszentren mit ihren Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft zu Haltestellen des ÖPNV.

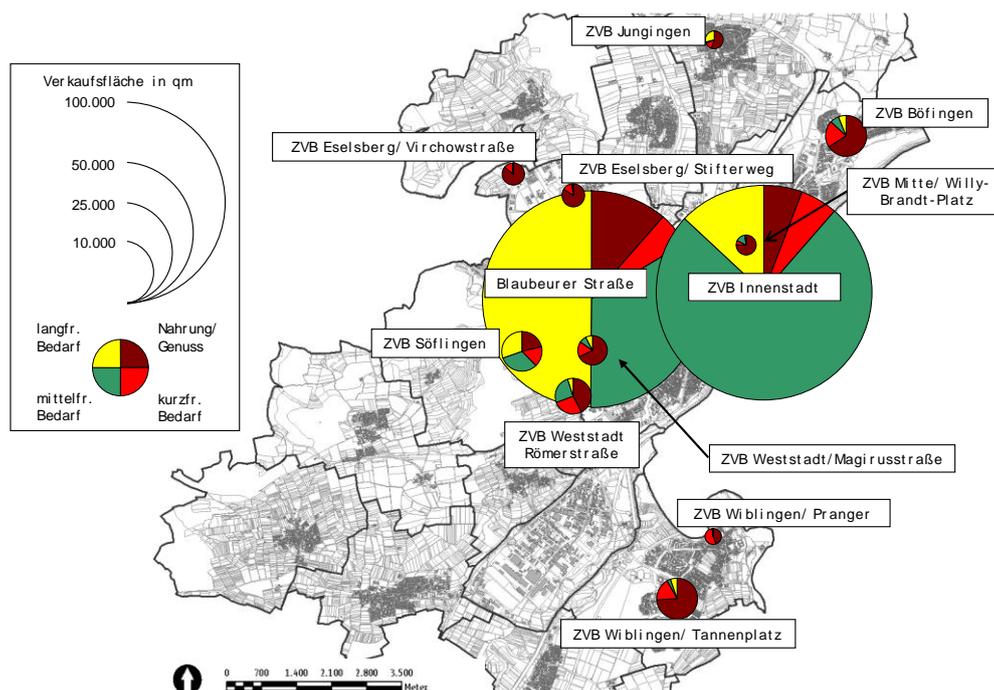
5. Die IST-Situation im Ulmer Einzelhandel

Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebsgrößen

In Ulm existieren zwei Einzelhandelsschwerpunkte: die Innenstadt und die Blaubeurer Straße. Die Verkaufsflächengrößen sind mit je ca. 125.000 m² in etwa gleich groß.

Absolut betrachtet befinden sich in der Ulmer Einkaufsinnenstadt 20 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 m² oder mehr gegenüber 31 Betrieben am Standort Blaubeurer Straße. Die Betriebe in der Innenstadt tragen in einem hohen Maße zur Einkaufsattraktivität der Ulmer Innenstadt bei.

Zudem besteht durch den hohen Anteil an Läden bis zu 100 m² ein kleinteilig strukturiertes Angebot, das der Ulmer Innenstadt ein individuelles Flair verleiht und zur Identität und Vielfalt der Ulmer Einkaufsinnenstadt beiträgt.

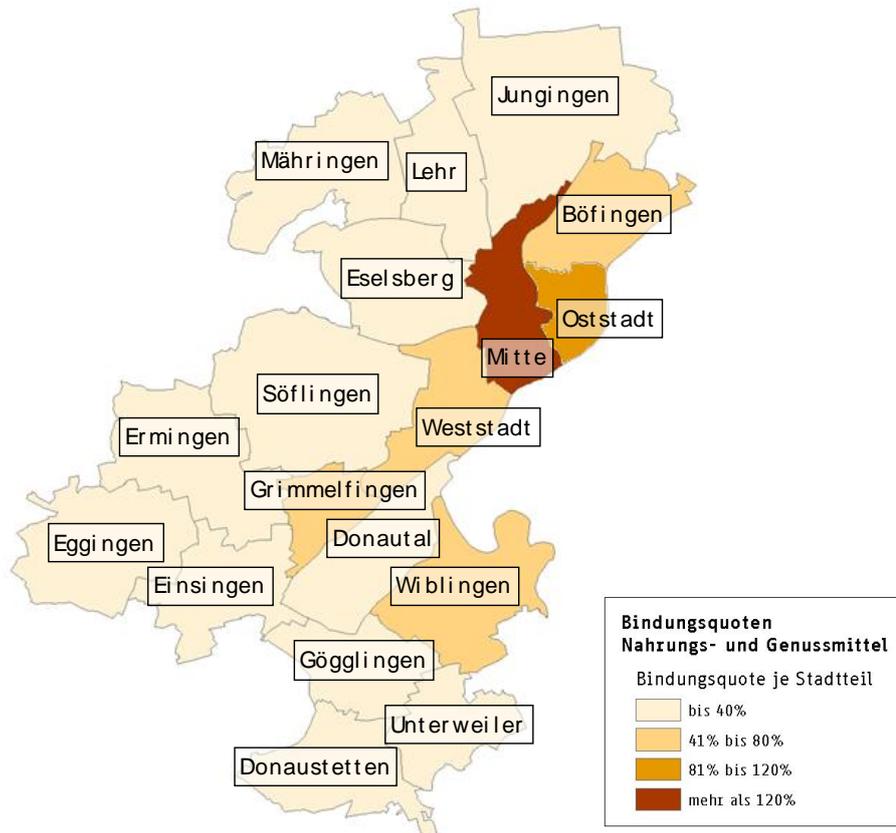


Karte 1: Verkaufsflächen und Angebotsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche und des Einzelhandelsstandortes Blaubeurer Straße

Quelle: Dr. Donato Acocella: Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm, S. 73 (Anlage 2)

Nahversorgung:

Im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel liegt in der derzeitigen IST-Situation bei einer Bindungsquote von rd. 100 % eine rechnerische Vollversorgung für die Bevölkerung der Stadt Ulm vor, etwaige Kaufkraftzu- und -abflüsse heben sich auf. Allerdings werden hiervon etwa 46 % der Umsätze an nicht integrierten Standorten erzielt. Betrachtet man dementsprechend die Bindungsquoten von Lebensmittelbetrieben an integrierten Standorten, ergibt sich für die Nahversorgungssituation in Ulm folgendes Bild:



Karte 2: Bindungsquoten **integrierter** Standorte im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf Stadtteilebene

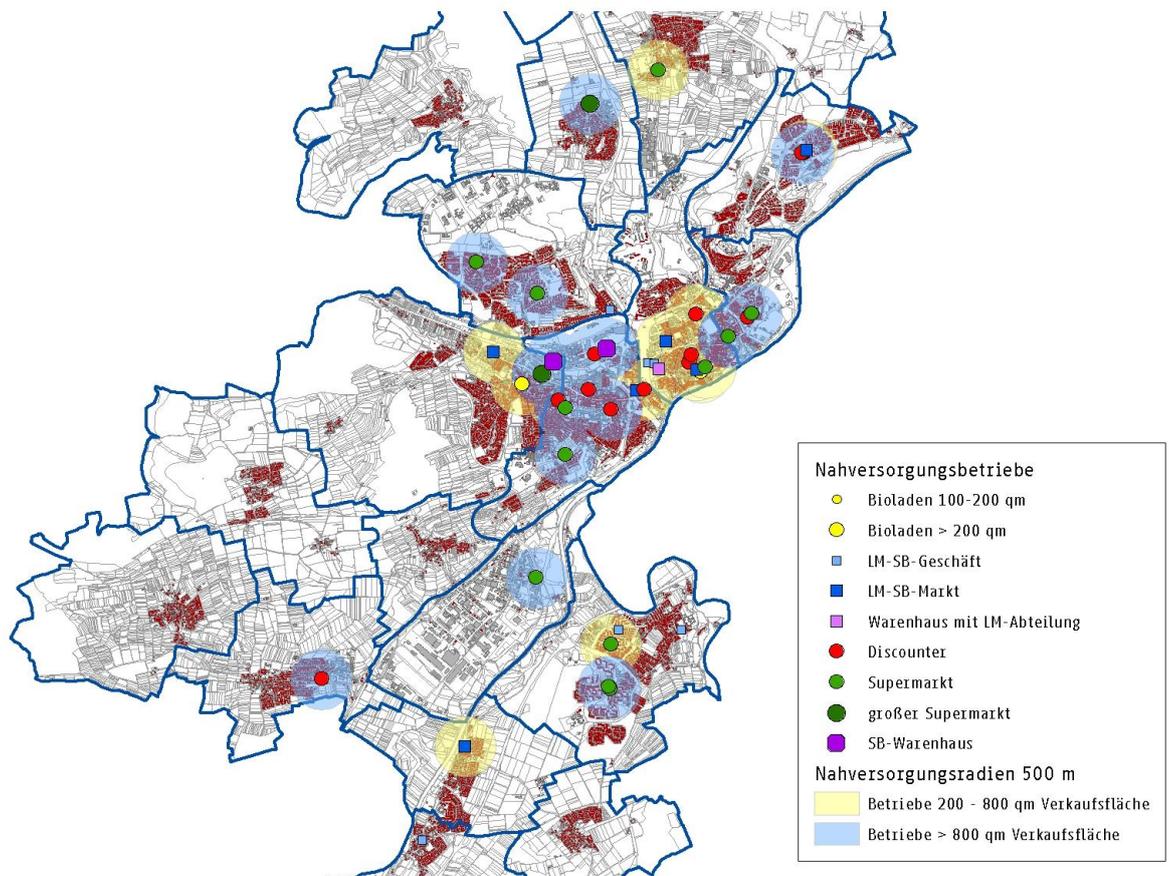
Quelle: Dr. Donato Acocella: Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm, S. 83 (Anlage 2)

Insg. gibt es in Ulm 47 Lebensmittelbetriebe, wovon 20 Betriebe großflächig sind, d. h. mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Rein rechnerisch versorgt ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² 2.500 Einwohner mit Nahrungs- und Genussmitteln. 39 der 47 Betriebe befinden sich an integrierten Standorten und tragen zu einem hohen Maße zur Nahversorgung bei. Allerdings fällt auf die nicht integrierten Betriebe auf Grund ihrer Größe rd. 40 % der Verkaufsfläche, der Umsatzanteil liegt sogar bei 46 %.

Bei 17 der Betriebe liegt die Verkaufsfläche unter 400 m². Diese Betriebe befinden sich zum Großteil in integrierten Lagen und tragen somit in einem hohen Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei. Diese Betriebe reagieren sensibel gegenüber Neuansiedlungen/ Erweiterungen im näheren Umfeld.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass nur für die beiden Stadtteile Mitte und Oststadt ein sehr gute Bindungsquote durch Lebensmittelbetriebe an integrierten Standorten zu verzeichnen ist.

Zieht man um die Lebensmittelbetriebe einen 500 m-Radius (bis zu dieser Entfernung spricht man von Nahversorgung), und verschneidet diese mit den hier lebenden Einwohnern, so kann man den Nahversorgungsgrad für Ulm ermitteln. Dieser liegt bei rd. 64 % und ist im Vergleich zu anderen Großstädten eher gering. Dies liegt unter anderem an den relativ kleinen Ortsteilen, in denen keine Nahversorgung vorhanden ist. Zudem sind Nahversorgungslücken auch dort festzustellen, wo deutliche topographische Unterschiede vorhanden sind und hierdurch bedingt die Siedlungsstruktur nicht zusammenhängend ist (z.B. Safranberg/ Eichenplatz/ Braunland).



Karte 3: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe in der Stadt Ulm

Quelle: Dr. Donato Acocella: Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm, S. 88 (Anlage 2)

6. Steuerungsinstrumente

Die beiden wesentlichen planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente im Ulmer Märktekonzept stellen die

- Festlegung zentraler Versorgungsbereiche und die
- Ulmer Sortimentsliste

dar.

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind per Definition räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Insbesondere kann auch solchen Einkaufsbereichen eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommen, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen. Zentrale Versorgungsbereiche setzen zudem eine integrierte Lage voraus.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, wie sie der Gutachter vorgenommen hat, ist eine zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung. Nur durch die Abgrenzung dieser Bereiche kann bauplanungsrechtlich an anderer Stelle im Stadtgebiet Einzelhandel ausgeschlossen werden. Zudem können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebots gem. § 2 Abs. 2 BauGB bei Einzelhandelsansiedlungen in Nachbargemeinden auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Der Gutachter hat die in der Stadt Ulm festgestellten zentralen Versorgungsbereiche einer Hierarchisierung und Kategorisierung unterzogen (vgl. Anlage 2, S. 96).

Im Ergebnis wurde folgende Einstufung vorgenommen:

Zentrenhierarchie	Zentraler Versorgungsbereich	Ausprägung
A-Zentrum	– Innenstadt	49 % der Verkaufsfläche aller zentrenrelevanten Sortimente dort angesiedelt
B-Zentrum	-	in Ulm nicht vorhanden
C-Zentrum	– Söflingen	Angebot auch im mittel- und langfristigen Bedarf Große Anzahl an Betrieben (44)
D1-Zentrum	– Böfingen – Wiblingen/ Tannenplatz – Weststadt/ Römerstraße	vergleichsweise große Verkaufsflächen mit je 2 Lebensmittelbetrieben/ Drogerie
D2-Zentrum	– Eselsberg/ Stifterweg	je 1 großflächiger Lebensmittelbetrieb

	<ul style="list-style-type: none"> – Eselsberg/ Virchowstraße – Mitte/ Willy-Brandt-Platz – Weststadt/ Magirusstraße 	
D3-Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> – Jungingen – Wiblingen/ Pranger 	<p>relativ geringe Verkaufsflächen</p> <p>nur kleiner Supermarkt bzw. Lebensmittel-SB-Geschäft vorhanden</p>

Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. kann, und umgekehrt in den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel bestimmter Einzelhandel ausgeschlossen werden soll, ist diesbezüglich ein städtebaulicher Rahmen zu schaffen.

Zunächst ist hier auf die allgemeinen Vorgaben der Landesplanung zu verweisen. Im Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg ist zu dieser Fragestellung eine „Muster-Sortimentsliste“ entwickelt worden. Diese kann aber nicht ohne weiteres auf die jeweilige Situation einer Stadt übertragen werden. So kann es sein, dass in einer Stadt ein in der Regel zentrenrelevantes Warensortiment in der Innenstadt gar nicht mehr existent ist. Daher sind jeweils die örtlichen Gegebenheiten gutachterlich zu untersuchen. Dies ist auch für die vorliegende Konzeption erfolgt.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, auch aus Gründen der Rechtssicherheit, dem gutachterlichen Vorschlag für die „Ulmer Liste“ – wie in Tabelle 1 aufgeführt – zu folgen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> – Antiquitäten – Babyausstattung – Bastel- und Geschenkartikel – Bekleidung aller Art – (Schnitt-)Blumen – Briefmarken – Bücher – Computer, Kommunikationselektronik – Elektrogroßgeräte – Elektrokleingeräte – Foto, Video – Gardinen und Zubehör – Glas, Porzellan, Keramik – Haus-, Heimtextilien, Stoffe – Haushaltswaren/ Bestecke – Hörgeräte – Kosmetika und Parfümerieartikel – Kunstgewerbe/ Bilder und-rahmen – Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle – Leder- und Kürschnerwaren – Musikinstrumente und –zubehör – Nähmaschinen – Optik – Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf – Reformwaren – Sanitätswaren – Schuhe und Zubehör – Spielwaren – Sportartikel, einschl. Sportgeräte – Tonträger – Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren – Unterhaltungselektronik und Zubehör – Waffen, Jagdbedarf – Zeitungen/ Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> – Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör – Bauelemente, Baustoffe – Beleuchtungskörper, Lampen – Beschläge, Eisenwaren – Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten – Boote, Bootszubehör – Büromaschinen (ohne Computer) – Campingartikel – Fahrräder und Zubehör – motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör – Farben, Lacke – Fliesen – Gartenhäuser,- geräte – Holz – Installationsmaterial – Kamine und –öfen – Kinderwagen, -sitze – Küchen (inkl. Einbaugeräte) – Maschinen und Werkzeuge – Möbel (inkl. Büromöbel und Matratzen) – Pflanzen und –gefäße – Rollläden und Markisen – Zooartikel/ lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> – Arzneimittel – Drogeriewaren – Nahrungs- und Genussmittel – Zooartikel/ Tiernahrung und –zubehör 	

Tabelle 1: Ulmer Sortimentsliste

Hinsichtlich der Steuerungswirkung der Ulmer Liste im Zusammenwirken mit der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche können die folgenden Ziele und Grundsätze für die Steuerung des Einzelhandels in Ulm festgehalten werden.

Zusammengefasst und vereinfacht dargestellt, gelten zunächst die folgenden Oberziele:

- Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Konzentration der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- Konzentration nicht zentrenrelevanter Sortimente auf den Einzelhandelsstandort Blaubeurer Straße

Grundsätze für den Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel:

- Großflächige Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (A-Zentrum) zulässig.
- Unterhalb der Großflächigkeit auch in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (C- und D-Zentren) zulässig. Großflächige Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.
- Mögliche Ausnahme für sonstige integrierte Standorte: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig, Lebensmittelbetriebe im Einzelfall auch großflächig.
- Ausnahme für nicht integrierte Standorte: Zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise als Randsortimente in einer Größenordnung von maximal 10 % der Verkaufsfläche, absolut jedoch maximal 800m² zulässig, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden (z.B. Heimtextilien im Möbelmarkt).

Grundsätze für den Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel:

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen und in der Blaubeurer Straße zulässig.
- Für die weitere Entwicklung des Standorts Blaubeurer Straße ist folgendes zu beachten:
 - Bei der Neuansiedlung von Betrieben am Standort Blaubeurer Straße ist eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente zu berücksichtigen (s.o.).
 - Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment sollen auf ihren Bestand festgeschrieben werden.
 - Die räumliche Zulässigkeit von großflächigem, nicht zentrenrelevantem und flächenintensiven Einzelhandel sollte auf den in Anlage 3 gekennzeichneten Bereich entlang der Blaubeurer Straße beschränkt werden.
 - In den sonstigen bestehenden Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Bereichen sollen auch für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden.

7. Zukünftige Entwicklung der Verkaufsflächen

Vorliegend interessiert insbesondere das Verkaufsflächenpotenzial im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bis zum Jahr 2020. Der Gutachter hat hierzu eine Prognose mit unterschiedlichen Varianten erstellt. Hierbei sind insb. die Parameter Bevölkerungszuwachs, Kaufkraftbindung und städtische Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots eingeflossen.

Unter der Annahme, dass die Wettbewerbssituation im Umland sich bezüglich des Warensortiments Nahrungs- und Genussmittel in den nächsten Jahren nicht wesentlich ändert, ist in den nächsten zehn Jahren von einem Verkaufsflächenpotential von ca. 5000 m² Verkaufsfläche auszugehen. Dies entspricht drei bis fünf zusätzlichen Lebensmittelbetrieben in Ulm.

Voraussetzung für die Ansiedlung ist, dass der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und hinsichtlich der im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche ist zu vermeiden.

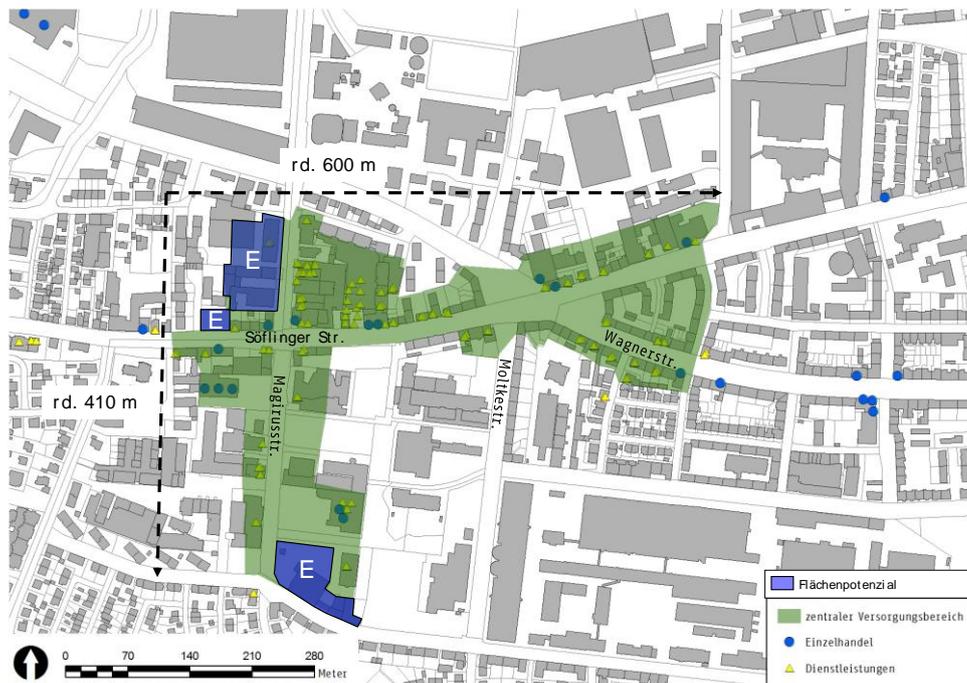
8. Räumliche Entwicklungsoptionen

Zentrale Versorgungsbereiche

Zu den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen macht der Gutachter diverse Vorschläge hinsichtlich deren Entwicklung. Diese Vorschläge sind teilweise langfristig zu sehen. Gemein ist ihnen, dass die räumliche Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche aus städtebaulichen Gründen in der Regel nicht ausgedehnt werden kann bzw. soll.

Eine Ausnahme hiervon stellt der Bereich Weststadt/ Magirusstraße dar. Dieser Bereich unterliegt derzeit einem räumlichen, funktionalen und städtebaulichen Entwicklungsprozess hin zu einem Kompetenzzentrum für Gesundheit und Altenpflege. Zudem stellt dieses Stadtquartier derzeit und zukünftig einen Wohnungsbauschwerpunkt dar (Entwicklung Magirus Brandschutz/ Gummi-Welz-Areal etc.). In diesem Bereich ist mit weiteren Einwohnerzuwächsen zu rechnen. Daher soll der Versorgungsbereich funktional aufgewertet und räumlich gesehen zukünftig ausgedehnt werden. Hierzu sind entsprechende Entwicklungskonzepte zu erstellen.

Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Weststadt/ Magirusstraße kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:



Karte 4: Perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Weststadt/ Magirusstraße

Quelle: Dr. Donato Acocella: Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm, S. 88 (Anlage 2)

9. Änderung von Bebauungsplänen

Entsprechend der Zielsetzung des Märktekonzepts ist seitens der Verwaltung zunächst eine Überprüfung des Bauplanungsrechts in den Bereichen vorgesehen, für die entweder

- keine Bebauungspläne vorhanden sind,
- Bebauungspläne mit alter Baunutzungsverordnung bestehen oder
- neuere Bebauungspläne vorhanden sind, die entsprechend angepasst werden müssen.

Änderungsverfahren sind insb. in den Bereichen durchzuführen, in denen ein gewisser Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben erkennbar ist (z.B. in der Weststadt, Blaubeurer Straße). Im Rahmen der erforderlich werdenden Abwägung kann der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nur auf der Grundlage eines entsprechenden Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Die vorliegende Konzeption stellt hierzu die erforderliche Begründung dar.

Bei allen neuen Bebauungsplänen ist ggf. durch entsprechende Festsetzungen die Umsetzung des Märktekonzepts zu gewährleisten.