



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 25. OKT. 2013				
III	II	III	IV	V
21.A	X			

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadtverwaltung
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
89070 Ulm

Stadt Ulm	
Zentrale Dienste	
Eing.	24. Okt. 2013
Tgb.-Nr.	1/427
Bearb. Stelle	

Tübingen 23.10.2013
Name Armin Adler
Durchwahl 07071 757-3226
Aktenzeichen 21-13/2437.5 / Ulm/Sedelhöfe
(Bitte bei Antwort angeben)

Einkaufszentrum Sedelhöfe in Ulm;
Entscheidung nach § 18 Landesplanungsgesetz
Schreiben vom 22.02.2013, Az. w. o.

Für den geplanten Bau des Einkaufszentrums im Bereich der Sedelhöfe in Ulm war die Notwendigkeit der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zu prüfen. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange trifft die höhere Raumordnungsbehörde folgende Entscheidung:

1. Auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für den geplanten Bau eines Einkaufszentrums im Bereich der Sedelhöfe in der Stadt Ulm wird unter folgenden Maßgaben abgesehen:

Die Verkaufsfläche (VK) eines Einkaufszentrums ist auf **insgesamt maximal 18.000 m²** zu beschränkt.

Die Verkaufsflächen teilen sich wie folgt jeweils maximal auf:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Nahrungs- und Genussmittel | 2.800 m ² VK |
| • Gesundheit / Körperpflege | 1.500 m ² VK |
| • Blumen, Pflanzen, Zoologischer Bedarf | 500 m ² VK |
| • Zeitung, Zeitschriften, Bücher | 1.000 m ² VK |
| • Papier/Büro/Schreibwaren, Hobby sowie
Bastel- und Spielwaren | 1.800 m ² VK |

- | | |
|--|--------------------------|
| • Bekleidung | 10.000 m ² VK |
| • Schuhe | 1.700 m ² VK |
| • Sport | 1.200 m ² VK |
| • Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Geschenkartikel | 1.500 m ² VK |
| • Elektrowaren | 2.800 m ² VK |
| • Einrichtung, Möbel | 600 m ² VK |
| • sonstiger Einzelhandel | 1.000 m ² VK |
2. Diese Maßgaben sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Ulm und dem Regierungspräsidium Tübingen zu sichern.
 3. Die Entscheidung ist gebührenpflichtig. Die Gebühr wird in einem gesonderten Bescheid festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

A. Darstellung des Sachverhalts

Die Stadt Ulm beabsichtigt auf dem sog. „Sedelhöfe-Quartier“ ein Einkaufszentrum mit max. 18.000 m² Gesamtverkaufsfläche zu realisieren. Basierend auf dem Siegerentwurf des Investorenwettbewerbes der MAB Development Deutschland GmbH sollen im Rahmen der Quartiersentwicklung der Sedelhöfe rd. 28.900 m² Mietfläche entstehen. Das o. a. Vorhaben liegt am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt unmittelbar an der Fußgängerzone und somit in einer hochzentralen Innenstadtlage am Anfangs- / Endpunkt der Fußgängerzone und (Haupt-) Geschäftslage Bahnhofstraße.

Im Rahmen einer projektbezogenen Abstimmung fanden im August / September 2012 sowie im Januar 2013 mit den Beteiligten (Regierungspräsidium Tübingen, Regionalverband Donau-Iller, Stadt Ulm, IHK Ulm) sowie dem Projektentwickler MAB drei Abstimmungstermine statt, in denen die raumordnerischen Rahmenbedingungen für das Projekt diskutiert und für die Auswirkungsuntersuchung durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) festgelegt wurden. Aufgrund der möglichen raumordnerischen Auswirkungen, wurde im Einzugsgebiet des Vorhabens der Fokus insbesondere auf die Sortimentsbereiche **Beklei-**

ding, Schuhe / Lederwaren und Elektrowaren gelegt, da diese Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wesentliche Attraktivitätsfaktoren des Oberzentrums Ulm sind und somit eine wesentlich stärkere Marktdurchdringung als der kurzfristige Bedarf (Grundversorgung d.h. Lebensmittel und andere nahversorgungsrelevante Bereiche) erreichen. Nach Vorlage der „Auswirkungsanalyse zum geplanten Einkaufszentrum Sedelhöfe“ durch die GMA vom Januar 2013 sind die einschlägigen Prüfungskriterien des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002 das **Kongruenz- und Integrationsgebot** sowie das **Beeinträchtigungsverbot**, die als eigenständige Ziele¹ der Raumordnung gelten, einhalten.

Im Hinblick darauf, dass die raumordnerischen Kernregelungen der Einzelhandelssteuerung des Landesentwicklungsplans 2002 beachtet werden und im vorliegenden Fall einem Raumordnungsverfahren (ROV) keine wesentliche Steuerungsfunktion mehr zukommt, kam das Regierungspräsidium zum Ergebnis, dass von einem ROV abgesehen werden kann und hat mit Schreiben vom 22.02.2013 den berührten Planungsträgern Gelegenheit gegeben, sich sowohl zu den raumordnerischen Gesichtspunkten als auch zur Verfahrensweise zu äußern.

B. Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 Nummer 19 der Raumordnungsverordnung, „*ist für Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben*“ ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, wenn das Vorhaben im Einzelfall raumbedeutsam ist und überörtliche Bedeutung hat. Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größe und seiner Ausstrahlung über den unmittelbaren Stadtbereich Ulm hinaus raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung.

Nach § 18 Abs. 4 Landesplanungsgesetz - LplG - kann von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist; dies gilt insbesondere, wenn das Vorhaben u.a. Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht.

¹ Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, §§ 3 Nr. 2 u. 4 Abs. 1 ROG u. des § 4 Abs. 1 u. 4 LplG

Durch das Vorhaben sind die einschlägigen Prüfungskriterien des LEP 2002 das **Kongruenzgebot** (Konzentrations- oder Zentralitätsgebots), das **Beeinträchtigungsverbot** und das **Integrationsgebot**, die als eigenständige Ziele der Raumordnung gelten, betroffen.

a) Kongruenzgebot

Nach Plansatz 3.3.7 Z² LEP 2002 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Zentralen Orten vom Unterzentrum aufwärts ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden („Zentralitätsgebots“).

Zum Einfügen in das zentralörtliche Versorgungssystem legt der LEP 2002 u.a. in seinem Plansatz 3.3.7.1 Z weiter folgendes fest:

„Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.“

b) Beeinträchtigungsverbot

Der LEP 2002 führt in seine Plansätze 3.3.7.1 Z und 3.3.7.2 Z dazu folgendes aus:

- PS 3.3.7.1 Z Satz 2: „Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- PS 3.3.7.2 Z Satz 1: „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.“

c) Integrationsgebot

Zum Integrationsgebot führt der LEP 2002 in seinem Plansatz 3.3.7.2 Z Sätze 2 und 3 dazu folgendes aus:

- PS 3.3.7.2 Z Satz 2: „Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden“.
- PS 3.3.7.2 Z Satz 3: „Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage“

² Z = Ziel der Raumordnung

C. Prüfung

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot (PS 3.3.7.1 Satz 1 LEP) als raumordnerisches Komplementärziel³ ist Ausfluss des sog. Konzentrations- oder Zentralitätsgebots (PS 3.3.7 LEP). Grundlage des Kongruenzgebots ist die Leitvorstellung der Raumordnung des Bundes einer *„nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt“* (§ 1 Abs. 2 ROG). Dies wird weiter konkretisiert durch das in § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG niedergelegte Zentrale-Orte System. Nach dieser Regelung des ROG ist *„die prägende Vielfalt des Gesamtraums und seiner Teilräume zu sichern. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Mit dem Ziel der Stärkung und Entwicklung des Gesamtraums und seiner Teilräume ist auf Kooperationen innerhalb von Regionen und von Regionen miteinander, die in vielfältigen Formen, auch als Stadt-Land-Partnerschaften, möglich sind, hinzuwirken. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.“* In Nr. 3 führt das ROG weiter aus, dass *„die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten ist; dies gilt auch in dünn besiedelten Regionen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten“*.

Diese grundlegenden Ausführungen im ROG sind im LEP 2002 weiter konkretisiert. Der Regionalplan Donau-Iller trifft keine konkretisierende Festlegung.

Der - zwischenzeitlich außer Kraft getretene - Einzelhandelserlass führt zur Funktion des Kongruenzgebots aus, dass *„das Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der räumlichfunktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweili-*

³ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.07.2012 - 3 S 351/11

gen Zentralitätsstufe entsprechen muss. Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass der Zentrale Ort die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, dass ein Zentraler Ort durch die Aufgabenwahrnehmung außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs die räumlich-strukturell bedeutsame Aufgabenwahrnehmung durch die anderen Zentralen Orte beeinträchtigt⁴. Nach dem Einzelhandelserlass liegt eine Verletzung des Kongruenzgebots vor, „wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll“.⁵

Die Stadt Ulm ist nach PS 2.5.8 LEP 2002 als Oberzentrum festgelegt. Oberzentren sollen „als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereichs von mehreren hunderttausend Einwohner (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten.“

Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Davon ist dann auszugehen, wenn der Kaufkraftzufluss von außerhalb des Verflechtungsbereichs der Standortgemeinde einen Wert von 30 % übersteigt. Die Stadt Ulm bildet zusammen mit der Stadt Neu Ulm das Oberzentrum der Region Donau-Iller. Nach den Vorgaben des LEP 2002 ist der Verflechtungsbereich der Oberzentren in der Regel die gesamte Region. Nach der vorgelegten GMA-Analyse kommen voraussichtlich zwischen 90 % bis max. 95% des Umsatzes aus der Region bzw. aus dem Verflechtungsbereich. Im Umkehrschluss kommen ca. 5 % bis 10 % des Umsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereichs. Entsprechend kann eine wesentliche Überschreitung des Kaufkraftzuflusses von außerhalb ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das **Kongruenzgebot** liegt somit nicht vor.

⁴ Einzelhandelserlass, Kap. 3.2.1.1

⁵ ebenda, Kap. 3.2.1.4,

Beeinträchtigungsverbot

Das „Beeinträchtigungsverbot“ basiert auf den in § 2 Abs. 2 ROG postulierten Grundsätzen der Raumordnung wonach

- *„im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben sind“.* Dabei ist die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern (..) .
- *die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren ist, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.*
- *die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen sind“.*

Einzelhandelsgroßprojekte können bei falscher Standortwahl oder Größenordnung neben der Störung des zentralörtlichen Versorgungssystems auch die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nachteilig beeinflussen. Deshalb ist es notwendig, durch landesplanerische Festlegungen auf die Raumverträglichkeit derartiger Vorhaben hinzuwirken. Dazu dienen die Vorgaben für Standortgemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion, zum Standort innerhalb der Gemeinde und zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts in seinem Einzugsbereich. Die Regelungen zum Beeinträchtigungsverbot dienen deshalb ausschließlich dem Ziel, negative Auswirkungen raumordnerischer und städtebaulicher Art zu verhindern. Ein irgendwie gearteter Konkurrenzschutz ist nicht Gegenstand der raumordnerischen Prüfung. Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, ihre Bauleitpläne an diese Ziele der Raumordnung anzupassen⁶.

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Standortgemeinde ist in der Regel ausgeschlossen, wenn derartige Vorhaben in einem Stadt- oder Ortskern errichtet oder erweitert oder diesem möglichst nahe zugeordnet werden. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen.

Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne des Oberzentrums Ulm/Neu Ulm und anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich ist jedoch in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn dort wegen des zu erwartenden Umsatzverlustes Geschäftsauf-

⁶ Vgl. Begründung zu PS 3.3.7 Z LEP 2002, S. B 36, und § 1 Abs. 4 BauGB.

gaben drohen⁷. „Anhaltswert für eine derartige Annahme ist“ gemäß Nr. 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses „ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabensspezifischen Sortiment“. Allerdings kann eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte auch bereits bei Werten deutlich darunter eintreten. Notwendig ist deshalb die Berücksichtigung auch genereller Entwicklungen des Einzelhandels in den Innenstädten, welche eine Verschärfung der Konkurrenzsituation in den Innenstädten zur Folge haben. Tendenziell ist deshalb davon auszugehen, dass der kritische Wert bei eher unter 10 % bzw. 20% bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten erreicht wird.

Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den innerstädtischen Anbietern in Ulm in den Sortimentsbereiche **Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Elektrowaren** werden zwar oberhalb der Schwellenwerte für Umsatzverluste bei zentrenrelevanten Sortimenten liegen, aber aufgrund der Lage des Planvorhabens in der Innenstadt Ulm keine städtebauliche Relevanz aufweisen. Durch die Realisierung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Ulmer Innenstadt kann es grundsätzlich zu einer Funktionsstärkung des gesamten Handelsstandortes „Innenstadt Ulm“ kommen. Es ist nicht Aufgabe einer raumordnerischen Steuerung bestehende Betriebe vor Konkurrenz zu schützen.

Des Weiteren liegen die Umsatzumverteilungen in den umliegenden Mittel- und Unterzentren in den Sortimentsbereichen **Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Elektrowaren** zwischen 4 % und 8 % und damit in einem Bereich, der keine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche (Stadt- und Ortskern) bzw. der Versorgungsstrukturen der umliegenden Mittel- und Unterzentren im Einzugsgebiet befürchten lässt. Die höchste Umverteilung von 8 % ist im Bereich Senden zu erwarten. Da die hauptsächlichen Wettbewerber nicht in der Innenstadt von Senden, sondern außerhalb des zentralen Versorgungskern liegen, ist dadurch jedoch keine städtebauliche Relevanz der Auswirkungen zu konstatieren. Eine solche Schädigung ist erst dann anzunehmen, wenn die Umsatzumverteilung in den dargestellten Umfang (ca. 10%) zu Lasten des dortigen innerstädtischen Einzelhandels gehen würde.

Beeinträchtigungen, die unterhalb dieser Schwellenwerte liegen, sind raumordnerisch nicht relevant. Insofern können nach der o. a. GMA-Analyse städtebauliche

⁷ Vgl. Begründung zu PS 3.3.7 Z ff LEP 2002, S. B 36 und B 37.

Auswirkungen im Einzugsgebiet und in der Stadt Ulm ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das **Beeinträchtungsverbot** kann nicht angenommen werden.

Integrationsgebot

Der LEP führt in der Begründung⁸ zu den Plansätzen 3.3.7 aus, dass *„Einzelhandelsgroßprojekte bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen können. Deshalb ist es notwendig, durch landesplanerische Festlegungen auf die Raumverträglichkeit derartiger Vorhaben hinzuwirken. Dazu dienen die Vorgaben für Standortgemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion, zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts und zum Standort innerhalb der Gemeinde. Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, ihre Bauleitpläne an diese Ziele der Raumordnung anzupassen. [...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Bei Vorhaben, die auf Grund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder auf Grund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich.“*

Das Integrationsgebot des PS 3.3.7.2 Satz 2 des LEP 2002 gehört *„gleichfalls zu den Zielen, die als Grundzüge der Planung die Planungskonzeption des LEP 2002 tragen und damit den für ihn wesentlichen Gehalt bestimmen“* Nach dieser Entscheidung des VGH Baden-Württemberg⁹ zählt das Integrationsgebot zu den weiteren, das Zentrale-Orte-Prinzip und das Kongruenzgebot konkretisierenden raumordnerischen Regeln, dessen Ziel die raumverträgliche Entwicklung des Einzelhandels nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für die Gemeinden insgesamt ist. Der Einzelhandel ist danach an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Das Integrationsgebot dient damit der Sicherstellung einer raumstrukturell und -funktionell verträglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

⁸ Landesentwicklungsplan 2002, Begründung, S. B 36 f

⁹ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.07.2012 - 3 S 351/11

Das o. a. Vorhaben liegt städtebaulich integriert am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt unmittelbar an der Fußgängerzone und somit in einer zentralen Innenstadtlage am Anfangs- / Endpunkt der Fußgängerzone und (Haupt-) Geschäftslage Bahnhofstraße. Eine fußläufige Anbindung ist dadurch sowie durch die Lage am Hauptbahnhof bzw. an den dortigen weiteren ÖPNV-Haltestellen vorhanden. Somit wird das **Integrationsgebot** des LEP 2002 ebenfalls eingehalten.

D. Anhörung

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde von den Städten Heidenheim und Giengen, dem Landratsamt Heidenheim sowie dem Regionalverband Ostwürttemberg darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf die Zentralen Orte der Region Ostwürttemberg bzw. der Städte Heidenheim und Giengen zu untersuchen sei. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die Stadt Heidenheim zum Einzugsgebiet des Vorhabens gehöre.

Das Einzugsgebiet wurde nach einheitlichen Kriterien im Einvernehmen mit dem Regionalverband Donau-Iller, der IHK Ulm und dem Handelsverband Baden-Württemberg abgegrenzt. Grundlage hierfür sind zum einen vorhandene Einkaufsorientierungen, die sich vor allem anhand von Raum-Zeit-Distanzen (=Anfahrtszeiten) definieren lassen. Ferner sind für die Abgrenzung auch die Ausstrahlung des Untersuchungsobjekts in das Umland und demgegenüber die relevante Wettbewerbssituation in den jeweiligen umliegenden zentralen Orten relevant.

Gleichwohl hat das Regierungspräsidium veranlasst, die Region Ostwürttemberg näher auf die einschlägigen raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens „Sedelhöfe“ zu untersuchen. Mit Schreiben vom 17.05.2013 hat das Regierungspräsidium die o. a. Träger öffentlicher Belange vom Ergänzungsgutachten der GMA vom 15.05.2013 unterrichtet und dieses zugesandt. Im Hinblick darauf, dass die raumordnerischen Kernregelungen der Einzelhandelssteuerung des LEP 2002 nach wie vor beachtet werden und die Umsatzumverteilung voraussichtlich nur zwischen 4 % und 6 % liegen werden, kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne zu befürchten ist.

Ferner hat die Stadt Ehingen vorgetragen, dass sich aktuell die Umsatzleistung im Segment Bekleidung/Schuhe in Ehingen zugunsten der zentralen Innenstadtlage verschiebe. Dies sei vom Gutachter nicht berücksichtigt. Des Weiteren sei von einem Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot auszugehen.

Derzeit ist die Ansiedlung eines weiteren Textilgeschäftes mit rd. 2.000 m² VK in der Innenstadt von Ehingen geplant. Damit ist mit einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt zu rechnen. Des Weiteren ist sowohl mit einer Umsatzausweitung als auch mit einer verstärkten Kaufkraftbindung in der Innenstadt zu rechnen. Dies gilt insbesondere, da es sich hier um einen leistungsfähigen Anbieter (H & M) handelt. Die Umsatzumverteilung in der Innenstadt Ehingen wird demnach zwischen 4 % und 6 % in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe liegen. Durch die Ansiedlung der Sedelhöfe kann davon ausgegangen werden, dass die Funktionsfähigkeit der Ehinger Innenstadt nicht beeinträchtigt wird. Bei einer Umsatzumverteilung zwischen 4 % und 6 % ist auch mit keinen relevanten städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Somit kann auch für die Stadt Ehingen ein Verstoß gegen das **Beeinträchtungsverbot** nicht angenommen werden.

Weitere Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen.

E. Entscheidung

Nach § 18 Abs. 4 LplG kann von einem ROV abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist; dies gilt insbesondere, wenn das Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht. Wie oben ausgeführt werden die raumordnerischen Kernregelungen der Einzelhandelssteuerung des LEP 2002 vom Vorhaben eingehalten. Die Durchführung eines ROV würde im vorliegenden Fall keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Die Belange der Raumordnung werden über einen öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Ulm und dem Regierungspräsidium Tübingen eingebracht und dauerhaft gesichert. Die höhere Raumordnungsbehörde sieht deshalb von der Durchführung eines ROV ab.

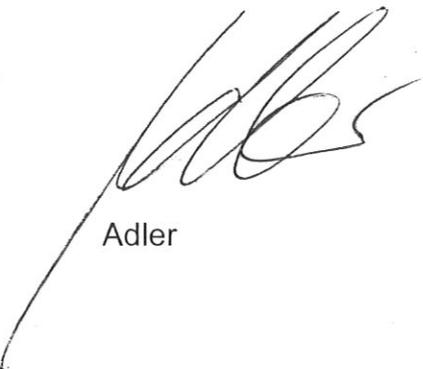
Die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange werden durch das Regierungspräsidium Tübingen über diese Entscheidung informiert.

KOSTENENTSCHEID

Das Absehen von einem ROV ist nach den §§ 1, 3, 4, 5 und 7 des Landesgebüh-
rengesetzes - LGebG - in Verbindung mit der Gebührenordnung und Ziff. 21.2
des Gebührenverzeichnisses gebührenpflichtig. Persönliche oder sachliche Ge-
bührenfreiheit besteht nach § 10 Abs. 5 LGebG nicht.

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe
beim Verwaltungsgericht in 72488 Sigmaringen, Karlstr. 13, schriftlich oder münd-
lich zur Niederschrift bei der Geschäftsstelle des Gerichts Klage gegen das Land
Baden-Württemberg erhoben werden.



Adler