

STADT ULM

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Erweiterung des NETTO-Marktes an der Söflinger Straße 120/124 in 89077 Ulm



NETTO-Bestandsmarkt an der Söflinger Straße in Ulm; Foto: Dr. Heider.

Augsburg, den 27. August 2018

**Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Erweiterung des
NETTO-Marktes an der Söflinger Straße 120/124 in 89077 Ulm**

Auftraggeber: Ulmer Wohnungs- und Siedlung-Gesellschaft mbH
Neue Straße 100
89073 Ulm

Projektleitung: Dr. Manfred Heider
Projektbearbeitung: Dipl. Geogr. (Univ.) Herbert Brunner
Ausführung/Datenstand: 07./08.2018

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH.

Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Tendenzen des Lebensmitteleinzelhandels	7
3	Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele	8
3.1	Relevante Standortrahmenbedingungen der Stadt Ulm	8
3.2	Projektangaben und Lage des Vorhabens	10
3.3	Städtebauliche Ziele – Einordnung in das 'Kommunale Märkte- konzept' der Stadt Ulm	15
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und bestehende Wettbewerbssituation	17
4.1	Einzugsgebiet und vorhandenes Kaufkraftpotenzial.....	17
4.2	Projektrelevante Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel	20
5	Bewertungsfaktoren, Wirkungsanalyse	25
5.1	Bewertungskriterien und Methodik	25
5.2	Umsatz und Umsatzherkunft	30
5.3	Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse.....	33
5.4	Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen.....	35
6	Prüfung der überörtlichen / landesplanerischen Verträglichkeit	39
7	Zusammenfassung / Fazit.....	44

1 Aufgabenstellung

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH plant, das im Zuge des Gutachterverfahrens Weststadt Ulm Söflinger Straße 120/124 entworfene Neubebauungskonzept zu realisieren und in diesem Zuge auch den am Standort Söflinger Straße 120 langjährig bestehenden NETTO-Lebensmittelmarkt neu zu errichten und an aktuelle Marktanforderungen anzupassen. Im Zuge der geplanten Modernisierung des Standortes soll der bestehende Lebensmittelmarkt durch einen Neubau mit Wohnnutzungen im Obergeschoss ersetzt werden. Gemäß vorliegender Planunterlagen ist auf Basis der geplanten Geschäftsfläche eine Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² möglich. Dies würde eine Zunahme der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um bis zu ca. 590 m² mit sich bringen.

Das Vorhaben überschreitet mit der projektierten Größe die Schwellenwerte der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit als großflächiger Einzelhandel einzustufen. Dies bedeutet, dass, der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO folgend, Auswirkungen möglich werden, die sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtische Entwicklung und Ordnung auswirken können. Im Hinblick auf die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens müssen die genannten Auswirkungen in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO des Vorhabens fehlen, damit dieses nicht sondergebietspflichtig ist. Dies erfordert die Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit des Vorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ebenso erforderlich wie eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung besitzt die Vereinbarkeit des Standortes mit den einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielen der Stadt Ulm. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielen der Stadt Ulm (gemäß 'Kommunales Märktekonzept' der Stadt Ulm, GD 152/13 v. 26.03.2013) sowie das Nicht-Vorliegen negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO; aus Einzelhandelssicht insbes. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung) Voraussetzung der Zulässigkeit des Vorhabens. Die Erfüllung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist im Hinblick auf den § 1 Abs. 4 BauGB nicht nur Voraussetzung einer etwaigen Bauleitplanung sondern auch auf die Genehmigungsfähigkeit des NETTO-Vorhabens unter Maßgabe der Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg relevanten Inhalte sowie der Einzelhandelserlass und dessen Ergänzung sind hier besonders zu beachten.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll der Klärung der Verträglichkeit des Vorhabens bzw. speziell der mit dem Vorhaben ggf. einhergehenden negativen Auswirkungen dienen. Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und mit dem Vorhaben einhergehender etwaiger städtebaulich relevanter negativer Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das städtische und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen den Kern der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Hierzu wird analysiert, inwieweit im Fall maximal möglicher Umsatzauswirkungen negative Auswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben für die Stadt Ulm bzw. speziell des westlichen Stadtgebietes zu erwarten sind bzw. ausgeschlossen werden können. Die Frage etwaiger überörtlicher Auswirkungen ist sowohl im Hinblick auf die raumordnerisch/landesplanerische Zulässigkeit, d.h. die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und der Regionalplanung als auch die nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ebenfalls relevanten Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden zu betrachten.

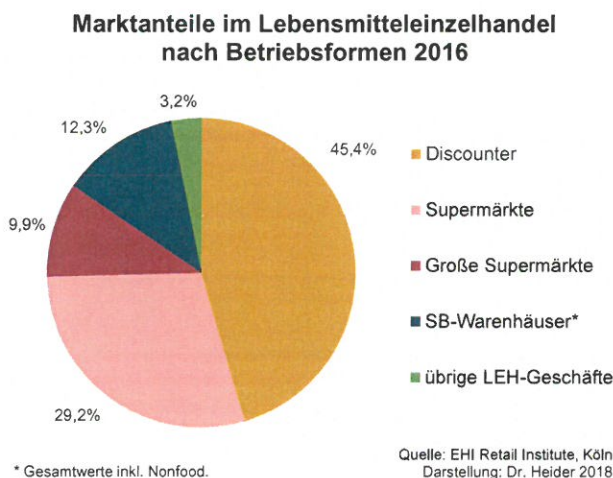
Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

- Erfassung der für das Vorhaben relevanten aktuellen Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Wettbewerb sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen Ulms
- Überschlägige Ermittlung der relevanten geänderten städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen seit Erstellung des 'Kommunalen Märktekonzeptes' der Stadt Ulm 2013
- Positionierung des Vorhabens im Rahmen des 'Kommunalen Märktekonzeptes' der Stadt Ulm
- Erfassung und Umsatzschätzung des bestehenden vorhabenrelevanten Einzelhandelsangebotes in Ulm nach Standortlagen, Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit der durch das Vorhaben tangierter zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgung in Ulm
- Struktur des Vorhabens (Betriebstyp, Sortimente, Flächenprogramm); Erfassung der kleinräumigen Standortssituation
- Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und des projektrelevanten Kaufkraftvolumens
- Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze für das Vorhaben
- Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den Einzelhandel Ulms (Varianten: Status-Quo; Projektrealisierung)
- Einordnung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Ulm gemäß Einzelhandelskonzept

- Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens
- Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit an Hand der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur und Versorgungssituation in Ulm und im Projekteinzugsgebiet gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
- Ermittlung der raumordnerisch und landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen
- Prüfung der Vereinbarkeit der Planungssituation am Vorhabenstandort mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- Einordnung und Bewertung des zu untersuchenden Vorhabens in die raumordnerischen und landesplanerischen Anforderungen gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg insbes. Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot
- Fazit / zusammenfassende Bewertung.

2 Tendenzen des Lebensmitteleinzelhandels

Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in einem anhaltenden Konzentrationsprozess – aktuell vereinen die Top 5 der Branche nahezu 75%, die Top 10 gut 87% der Umsätze in Deutschland auf sich.¹ Die Zahl der Verkaufsstellen ist dabei weiter rückläufig. Kleinere Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels verlieren zunehmend ihre Wettbewerbsfähigkeit, ebenso wie aus Betreibersicht zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Betriebe der Filialunternehmen. Der Trend zum Verkaufsflächenwachstum hält dementsprechend trotz schwieriger Marktbedingungen unverändert an – insgesamt sowie auch je Einzelgeschäft. Da reale Umsatzzuwächse fehlen bzw. nur noch sehr gering ausfallen, sind durch das weitere Flächenwachstum niedrigere Flächenumsätze je Betrieb unabdingbar.



Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels steigt insbesondere die Zahl der Verbrauchermärkte/großen Supermärkte und der Lebensmitteldiscounter. Letztere profitieren trotz aktuell recht guter Konjunkturdaten v.a. von der anhaltend hohen Preissensibilität der Verbraucher. Die Discounter binden, aktuellsten Untersuchungen zu Folge, bundesweit derzeit ca. 45% der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels; allerdings kann das deutlich reduzierte Wachstum

seit 2004 und der seit 2013 erfolgende leichte, aber stetige Umsatzanteilsrückgang als ein Indiz dafür gesehen werden, dass eine Sättigung erreicht ist und die Marktanteile der Discounter kaum noch steigerungsfähig sind.² Verbrauchermärkte bzw. große Supermärkte mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Angebot können ihren Marktanteil hingegen zunehmend wieder ausbauen. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum befördert diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nimmt auch deshalb insbesondere der Anteil der Bio-Produkte sowie verstärkt auch der veganen Produkte eine stetig wachsende Rolle ein; Grund hierfür ist das gewachsene Bewusstsein der Kunden/Konsumenten für gesunde und zunehmend eben auch für nachhaltig produzierte Lebensmittel.³

¹ Vgl. www.marketing-boerse.de.

² Vgl. bulwiengesa AG (2017): Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland – Marktstrukturen 2016.

³ Während der Umsatz mit Bio-Lebensmittel laut HDE im Jahr 2002 rund 3 Mrd. € betrug, lag dieser lt. Foodwatch 2016 bereits bei ca. 9,5 Mrd. € – Tendenz steigend.

3 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele

3.1 Relevante Standortrahmenbedingungen der Stadt Ulm

- ▶ Die Universitätsstadt Ulm liegt am südöstlichen Rand der Schwäbischen Alb unmittelbar an der Grenze zu Bayern. Sie weist laut Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ca. 123.955 Einwohner auf.⁴ Die Bevölkerungszahl hat sich damit seit dem Zensus im Jahr 2011 in der Summe erkennbar positiv entwickelt (+ 5,5%).
- ▶ Siedlungsstrukturell betrachtet ist die Stadt Ulm in 18 Stadtteile untergliedert, wobei die Kernstadt⁵ über etwas mehr als die Hälfte der Einwohner verfügt. Die weiteren Stadtteile sind teils eng mit der Kernstadt verbunden, teils aber auch räumlich erkennbar separiert. Einwohnerbezogen weisen v.a. Wiblingen, Söflingen und Böfingen hohe Bevölkerungszahlen auf, die weiteren Stadtteile sind deutlich weniger stark besiedelt.
- ▶ Ulm ist sowohl ein prosperierender Wirtschafts- als auch ein wichtiger Wissenschaftsstandort. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigen stetig⁶, das Pendlersaldo ist deutlich positiv⁷ und die Hochschullandschaft ist u.a. mit der Universität Ulm (inkl. Universitätsklinikum) und der privaten Hochschule für Kommunikation und Gestaltung sehr gut aufgestellt. Die Umlandbedeutung sowie die regionale Anziehungskraft sind entsprechend hoch.
- ▶ Verkehrlich ist Ulm über die Autobahnen A8 und A7 sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Zusätzlich verlaufen mit den Bundesstraßen 10, 19, 28, 30 und 311 weitere bedeutende Verkehrswege durch das Ulmer Stadtgebiet; somit ist die Stadt auch gut aus dem Umland erreichbar. Im Öffentlichen Nahverkehr ist auf das ICE- und Regionalbahnnetz der Bahn sowie auf das Stadt- und Regionalbuslinien- bzw. Straßenbahnnetz zu verweisen.
- ▶ Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg bzw. auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Ulm zusammen mit der bayerischen Nachbarstadt Neu-Ulm als gemeinsames Oberzentrum ausgewiesen. Der Stadt kommt demnach eine überörtliche Versorgungsfunktion zu. *"Oberzentren sollen als*

⁴ Stand: 4. Quartal 2016, Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

⁵ Mit den Stadtteilen Mitte, Oststadt, Weststadt, Eselsberg.

⁶ 2008: 81.765 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 2016: 91.869 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

⁷ Pendlersaldo 2016: +42.351; Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

*Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereiches von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleistet."*⁸

- ▶ Gemäß 'Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm' aus dem Jahr 2011 stellt sich das Einzugsgebiet von Ulm ellipsenförmig dar. Es erstreckt sich im Norden in etwa bis Göppingen, Heidenheim und Dillingen, im Süden endet es etwa im Bereich der beiden Städte Memmingen und Bad Saulgau. Im Westen ist die Grenze des Einzugsgebietes auf die Mitte der Distanz nach Stuttgart anzusetzen und im Osten wird es v.a. durch München und Augsburg begrenzt.⁹ Im August 2010 gab es in der Stadt rund 800 Einzelhandelsbetriebe, die über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 336.100 m² verfügten; der darauf erzielte Umsatz lag bei ca. 1.086,2 Mio. €. Mit rd. 48.650 m² entfallen etwa 14-15% der Gesamtverkaufsfläche auf den für diese Verträglichkeitsanalyse besonders projektrelevanten Lebensmittelbereich; der 2011 erzielte Umsatz im Lebensmittelbereich lag in der Summe bei ca. 225,9 Mio. €.¹⁰

- ☞ **Die Stadt Ulm kann nicht nur als wirtschaftliches Zentrum der Region mit weiterhin stabilen Zukunftsaussichten, sondern kann als Oberzentrum auch als starker und überörtlich/regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort eingeordnet werden. Der Lebensmittelbereich ist in der Gesamtbetrachtung bereits heute als weitgehend gut besetzt einzuordnen.**

⁸ Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002), Kap. 2.5.8.

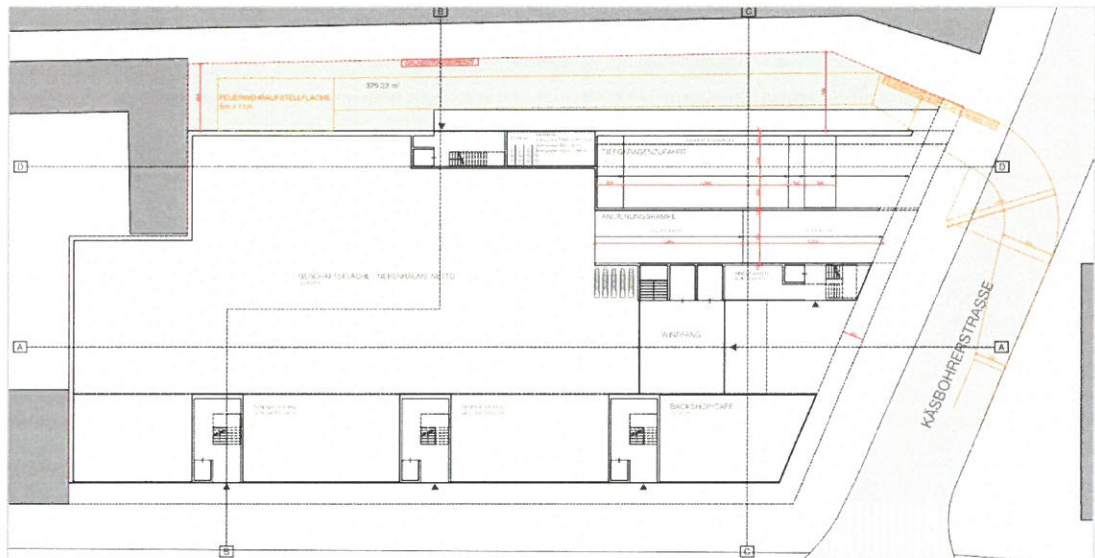
⁹ Vgl. Stadt Ulm (2011): Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm, Kap. 3.2.4.

¹⁰ Vgl. Stadt Ulm (2011): Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm, Kap. 3.2.3.

3.2 Projektangaben und Lage des Vorhabens

- Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH plant im Zuge der geplanten Realisierung des Neubebauungskonzeptes Weststadt Ulm Söflinger Straße 120/124 auch den am Standort Söflinger Straße 120 langjährig bestehenden NETTO-Lebensmittelmarkt durch einen Neubau mit Wohnnutzungen im Obergeschoss zu ersetzen. Gemäß vorliegender Planung ist auf Basis der maximal möglichen Geschäftsfläche von ca. 1.430 m² von einer maximal möglichen Verkaufsfläche von bis zu ca. 1.100 m² auszugehen. Damit würde sich die Verkaufsfläche des NETTO-Marktes um bis zu ca. 590 m² erhöhen.

Lageplan des NETTO-Vorhabens



Quelle: Dorner/Matt/Architekten, Bregenz; bearbeitet durch Dr. Heider, 2018.

- Der bestehende NETTO-Markt ist nicht nur hinsichtlich seines Erscheinungsbildes, sondern auch in Bezug auf die bestehende Größe nicht mehr als zeitgemäß einzustufen. Nahezu alle (filialisierten) Lebensmittelmärkte Ulms und dabei auch insbesondere die im Ulmer Westen sind nicht nur erkennbar moderner, sondern weisen quasi durchwegs auch eine (meist deutlich) höhere Verkaufsfläche auf.

NETTO-Bestandsmarkt an der Söflinger Straße



Foto: Dr. Heider, 2018.

- Der NETTO-Standort im Stadtteil Weststadt im Mittelwesten der Stadt Ulm befindet sich im Kreuzungsbereich der etwa in Ost-West-Richtung verlaufenden Söflinger Straße und der von Norden kommenden, senkrecht darauf treffenden Kässbohrerstraße. Da die Söflinger Straße direkt von der etwas weiter östlich gelegenen B 28/Hindenburgring abzweigt und eine wichtige Erschließungsstraße des Ulmer Westens darstellt, ist der Vorhabenstandort im Individualverkehr recht gut zu erreichen.

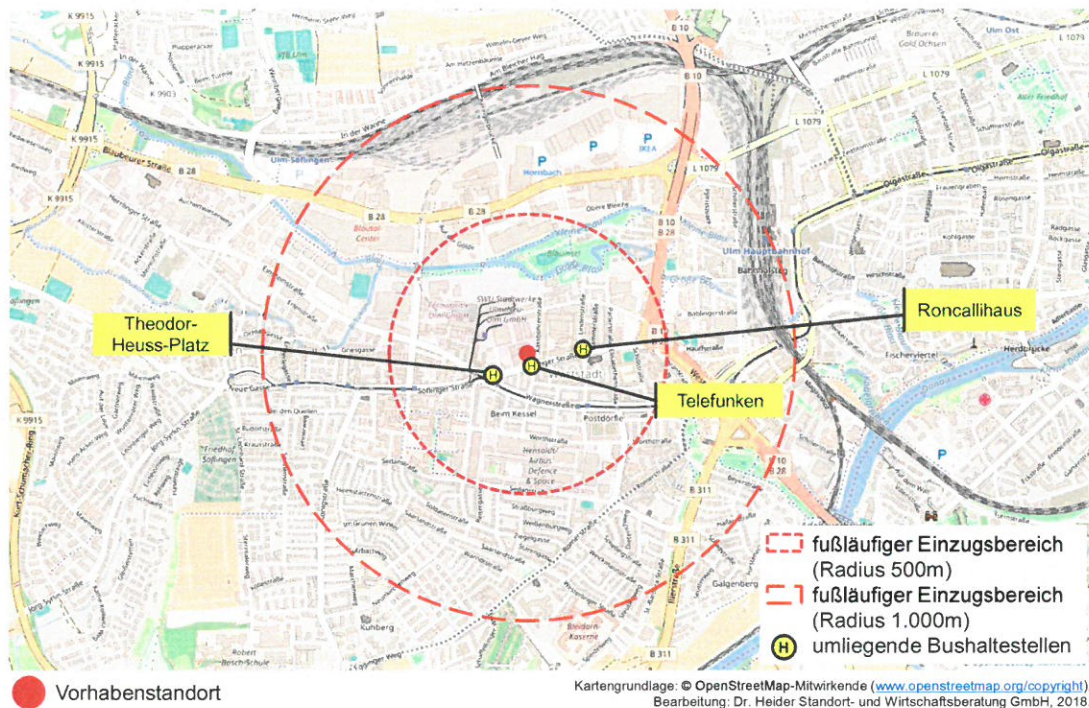
Standort und verkehrliche Anbindung des NETTO-Lebensmittelmarktes



● Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2018.

ÖPNV-Anbindung des zu untersuchenden NETTO-Marktes



- Neben der guten Pkw-Erreichbarkeit ist der Standort des zu untersuchenden NETTO-Lebensmarktes auch gut in das Nahverkehrsnetz der Stadt Ulm eingebunden. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle 'Telefunken' befindet sich quasi direkt am Vorhabenstandort. Auch die beiden westlich bzw. östlich davon gelegenen Haltestellen 'Theodor-Heuss-Platz' bzw. 'Roncallihaus' sind noch gut fußläufig zu erreichen. Ergänzend ist anzumerken, dass die Haltestellen 'Telefunken' und 'Roncallihaus' lediglich temporär von Regionalbussen des Donau-Iller-Nahverkehrsverbundes (DING) bedient werden. Die Haltestelle 'Theodor-Heuss-Platz' – lediglich ca. 150-200 m westlich des NETTO-Marktes – wird zudem auch regelmäßig von der Straßenbahn (Linie 1) angefahren. Damit ist auch ohne Pkw eine problemlose Anbindung gewährleistet.
- Das Standortumfeld des NETTO-Vorhabenstandortes ist nördlich der Söflinger Straße neben einzelnen Wohnbauten überwiegend von Gewerbenutzungen geprägt, südlich der Söflinger Straße befindet sich hingegen umfangreiche Wohnbebauung. Auch eine Berufsschule liegt unweit südöstlich des Vorhabenstandortes. Alles in allem ist das Standortumfeld des Vorhabenstandortes somit als gemischt genutzt geprägt einzustufen, wobei verdichtete Wohnbebauung jedoch speziell südlich der Söflinger Straße klar dominiert.

Standortumfeld des zu untersuchenden NETTO-Marktes

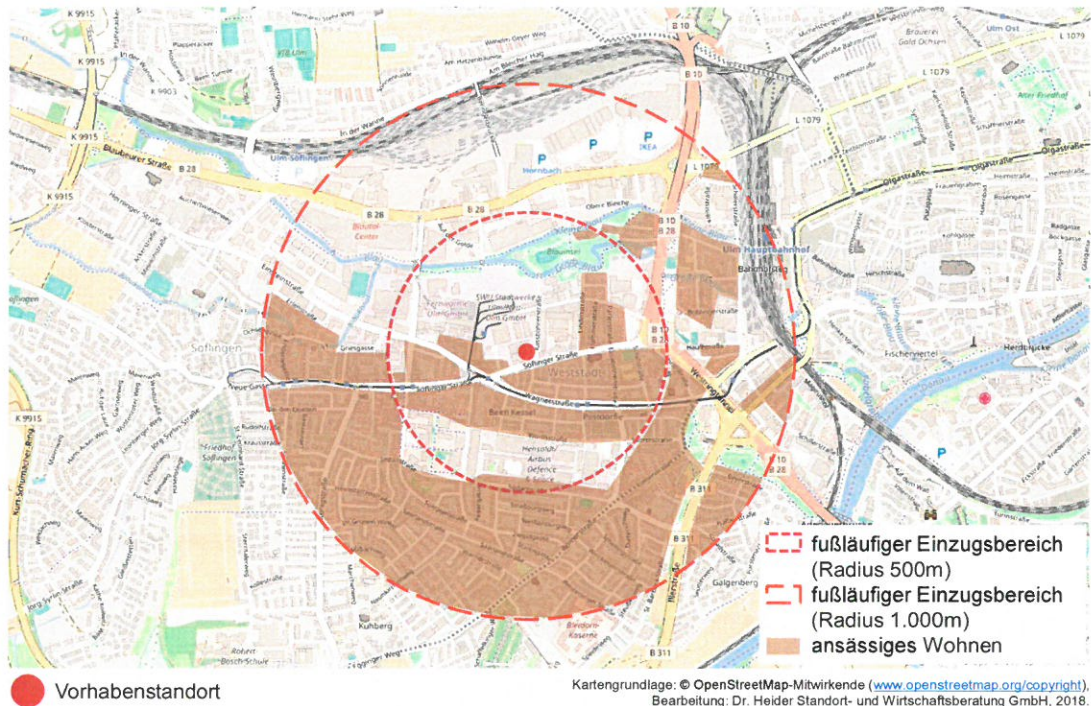


Fotos: Dr. Heider, 2018.

- Aus Versorgungssicht kommt dem NETTO-Lebensmittelmarkt eine hohe Nahversorgungsfunktion für die angrenzende, wie auch die im weiteren Umfeld lebende Wohnbevölkerung zu (vgl. nachfolgende Karte). Die geplante Modernisierung/Erweiterung des Marktes kann diese langfristig sichern. Entsprechendes wird auch im 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Ulm bestätigt; gemäß der, dem Beschluss beiliegenden Karte zum 'Kommunalen Märktekonzept' ist der Vorhabenstandort als 'Nahversorgungsstandort in ZVB bzw. sonstigen integrierten Lagen ab 400 m²' ausgewiesen.¹¹

¹¹ Vgl. Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013 und die zugehörige Anlage 2 GD 152/13.

Bestehender Wohngebietsanschluss und Nahversorgungsbedeutung des zu untersuchenden NETTO-Lebensmittelmarktes an der Söflinger Straße



Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Nach eigener Einschätzung des Standortumfeldes, entspricht die Eigenart der näheren Umgebung entweder einem Gewerbegebiet i.S.v. § 8 BauNVO oder einem Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO. In beiden Fällen ist das Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 34 Abs. 3 BauGB) sowie im Hinblick auf die Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen.

-  Die Standortlage des zu untersuchenden NETTO-Vorhabens ist speziell in südlicher Richtung durch relativ dichte, im Umfeld lebende Wohnbevölkerung, für die der Lebensmittelmarkt aktuell wie zukünftig wichtige Nahversorgungsaufgaben übernimmt bzw. übernehmen kann gekennzeichnet. Darüber hinaus ist am Vorhabenstandort auch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV und MIV) gewährleistet.

3.3 Städtebauliche Ziele – Einordnung in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm

Mit dem im März 2013 von der Stadt Ulm beschlossenen 'Kommunalen Märktekonzept' sollen folgende Ziele erreicht 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 Versorgungsgebiete,
- ▶ standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelbetrieben an integrierten Standorten außerhalb der Zentren auf der Grundlage einer gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung,
- ▶ Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten.¹²

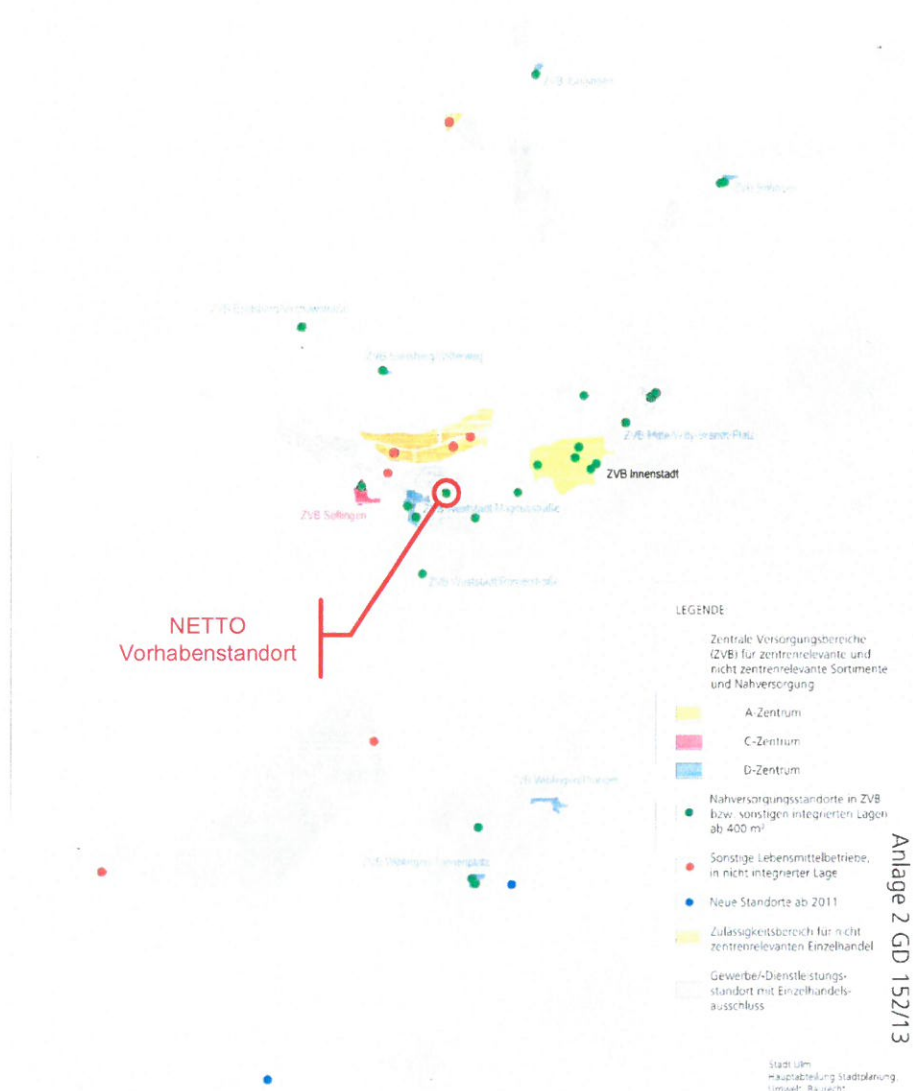
Der zu untersuchende NETTO-Markt bzw. dessen Standort an der Söflinger Straße 120 ist in der dem o.g. Stadtratsbeschluss beiliegenden Karte zum 'Kommunalen Märktekonzept'¹³ als **'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage ab 400 m²'** ausgewiesen (vgl. nachfolgende Karte). Hierzu heißt es in der Anlage 1 zu GD 152/13 des Beschlusses, in der u.a. Grundsätze für den Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel definiert werden: *"Mögliche Ausnahme für sonstige integrierte Standorte: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig, Lebensmittelbetriebe im Einzelfall auch großflächig."*¹⁴ Demzufolge ist das NETTO Neubau-/Erweiterungsvorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend grundsätzlich zulässig, sofern eine standortgerechte Dimensionierung des Lebensmittelmarktes vorliegt.

¹² Vgl. Anlage 1 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

¹³ Vgl. Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013 und die zugehörige Anlage 2 GD 152/13.

¹⁴ Vgl. Anlage 1 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

Verortung des Vorhabenstandortes im Kommunalen Märktekonzept Ulm



Quelle: Anlage 2 GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept - Beschluss" vom 26.03.2013; bearbeitet durch Dr. Heider, 2018.

- Dem NETTO-Markt bzw. -Standort kommen sowohl im Hinblick auf die tatsächlich festzustellende Versorgungsaufgabe als auch die konzeptionelle Einordnung des Standortes im 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt Ulm wichtige Nahversorgungsaufgaben zu. Eine Erweiterung des Marktes ist konzeptionell grundsätzlich möglich, sofern eine standortgerechte Dimensionierung des Lebensmittelmarktes vorliegt.

4 Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und bestehende Wettbewerbssituation

4.1 Einzugsgebiet und vorhandenes Kaufkraftpotenzial

Als Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkaufen auf die Angebote des bzw. der zu untersuchenden Betriebe orientieren. Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potentielle Kunden entscheidend. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten** sind die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Einzugsgebietes.

Für die Ermittlung des projektrelevanten Einzugsgebietes wurden im Einzelnen speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

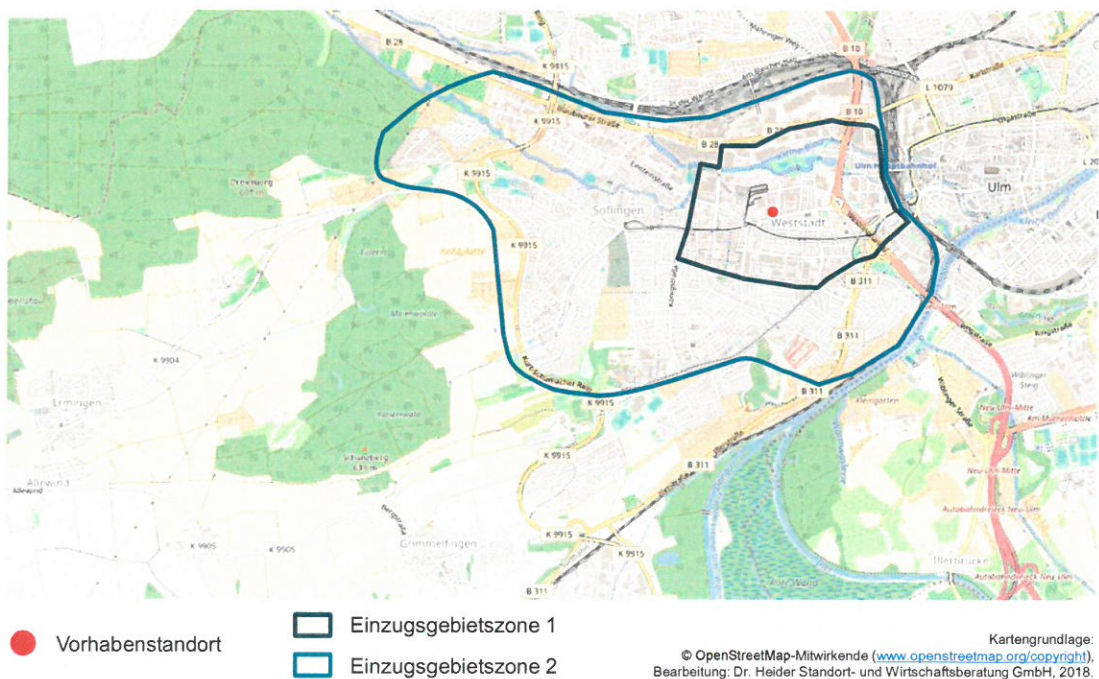
- ▶ die Größe und Struktur des NETTO-Vorhabens
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen im Untersuchungsraum, inkl. räumlicher Barrieren wie etwa von Bahngleisen oder Flüssen etc.
- ▶ die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) im Einzelhandel Ulms und der umliegenden Standorte des Lebensmitteleinzelhandels
- ▶ die Lage umliegender NETTO-Märkte
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft des zu bewertenden NETTO-Vorhabens im Wettbewerbsumfeld
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potentiellen Verbraucher.

Das nach diesen Kriterien ermittelte Einzugsgebiet des zu untersuchenden NETTO-Lebensmittelmarktes im mittleren Westen der Kernstadt Ulm ist zweizonal gegliedert und in nachfolgender Karte dargestellt. Erklärend ist hinzuzufügen, dass zum ermittelten Einzugsgebiet nur solche Teilräume gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort für den Lebensmitteleinzelhandel verfügbaren Kaufkraft im zu untersuchenden Vorhaben gebunden wird bzw. werden kann. Innerhalb des Einzugsgebietes treten dabei üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf; die zonale Gliederung mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung soll dies verdeutlichen. Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erzielte Kaufkraftzuflüsse (von Berufspendlern, Touristen/Gästen und sonstigen Kunden etc.) werden darüber hinaus in Form von sog. Streuumsätzen erfasst.

Für das zu untersuchende NETTO-Vorhaben bedeutet dies, dass dieses, basierend auf den bestehenden und insgesamt recht guten Standortrahmenbedingungen, aber auch unter Berücksichtigung des insgesamt bereits heute recht dichten Lebensmittelbesatzes in Ulm bzw. speziell auch im Ulmer Westen sowie des konkurrierenden Besatzes im angrenzenden Umland folgendes **Einzugsgebiet** erschließen kann:

- Die umliegenden Stadtviertel des Ulmer Stadtteils Weststadt sind als Kernzone (= Einzugsgebietszone 1) mit vergleichsweise hoher Kundenbindung einzuordnen. In der Einzugsgebietszone 1 leben derzeit ca. 12.100 Einwohner.
- Das erweiterte Einzugsgebiet (= Einzugsgebietszone 2) mit etwas niedrigerer Kundenbindung umfasst einen Großteil der übrigen Bereiche/Stadtviertel der Ulmer Weststadt sowie weite Teile des westlich daran angrenzenden Ulmer Stadtteils Söflingen. In der Einzugsgebietszone 2 leben weitere ca. 20.485 Einwohner.¹⁵

Einzugsgebiet des zu untersuchenden NETTO-Marktes in der Ulmer Weststadt



¹⁵ Einwohnerangaben gemäß Stadt Ulm: Ulmer Statistik 2016.

Das **Kaufkraftvolumen im projektrelevanten Lebensmittelsortiment** im definierbaren Einzugsgebiet setzt sich unter Berücksichtigung der spezifischen Kaufkraftwerte¹⁶ prognostisch folgendermaßen zusammen:

relevanter Sortimentsbereich	Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet		
	in Zone I (in Mio. €)	in Zone II (in Mio. €)	gesamt (in Mio. €)
Lebensmittel	27,2	46,0	73,2

ca.-Werte, gerundet.

Bis zum Jahr 2025 wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württembergs eine Erhöhung der Einwohnerzahl Ulms von nahezu zwei Prozent prognostiziert.¹⁷ Dies würde im Einzugsgebiet des Vorhabens einen Zuwachs um rund 940 Personen bedeuten; damit würde eine Steigerung des verfügbaren Kaufkraftvolumen im Lebensmittelbereich um ca. 2,1 Mio. € einhergehen. Dieses sich durch die prognostizierte **Bevölkerungsentwicklung** ergebende **Kaufkraft-Ausbaupotenzial** kann in Teilen auch von dem zu untersuchenden NETTO-Lebensmittelmarkt genutzt werden, ohne dass damit Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Hinzu kommt, dass im Zuge der gesamten Neubebauung an der Söflinger Straße 120/124 auch mehrere Wohneinheiten im Obergeschoss entstehen sollen.

Über das Einzugsgebiet hinaus sind durch Pendler, Zufallskunden etc. zusätzliche, schwer verortbare **Streuumsätze** durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu erwarten und werden bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

 **Insgesamt steht dem Vorhaben gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von ca. 32.585 Personen zur Verfügung; diese verfügen über ein Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von ca. 73,2 Mio. €. Für die Zukunft (bis 2025) kann mit Einwohner- und Kaufkraftsteigerungen gerechnet werden.**

¹⁶ Das Kaufkraftvolumen im projektrelevanten Lebensmittelsortiment errechnet sich aus der bundesweiten Ausgabe pro Einwohner (sortimentsspezifische Kaufkraft) bei Lebensmitteln unter Berücksichtigung der standortspezifischen Kaufkraftkennziffer. Nach Sichtung standortspezifischer Kaufkraftkennziffern verschiedener Quellen, u.a. GFK Geomarketing 2017, 'Einzelhandelskompendium 2013 für die IHK-Region Ulm und die Landkreise Neu-Ulm und Günzburg', wurde eine Kaufkraftkennziffer pro Einwohner zum Ansatz gebracht, welche der GFK Geomarketing 2017 folgt. Die bundesweiten Ausgaben pro Einwohner basieren auf eigenen Berechnungen. Hierzu ist anzufügen, dass die verwendete sortimentsspezifische Kaufkraft pro Einwohner rund 8 Prozent niedriger als die sortimentsspezifische Kaufkraft lt. GFK Geomarketing liegen. Durch den angesetzten sortimentsspezifischen Kaufkraftwert, der tendenziell klar im unteren Bereich der verfügbaren Kaufkraft liegt, werden zu hohe Kaufkraftannahmen vermieden, welche letztendlich zu höheren tragfähigen Verkaufsflächen bzw. geringeren Umsatzauswirkungen führen würden.

¹⁷ In der Hauptvariante.

4.2 Projektrelevante Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Im Zuge der Erstellung dieser Verträglichkeitsanalyse fand eine vor-Ort-Besichtigung, Verkaufsflächenerfassung und Einschätzung des bestehenden projektrelevanten (Lebensmittel-)Einzelhandels im Westen Ulms statt. Darüber hinaus wurden auch die Wettbewerber im weiteren Ulmer Stadtgebiet sowie auch im westlichen Umland eruiert und bewertet. Das Ergebnis stellt sich folgendermaßen dar:

- ▶ Zunächst gilt festzuhalten: In ganz **Ulm** gab es 2011, gemäß entsprechender Angaben aus dem 'Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm'¹⁸, rund 800 Lebensmittelbetriebe und eine Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 48.650 m². Auf dieser Fläche konnte ein Umsatz von ca. 225,9 Mio. € generiert werden. Es ist, den regional und überregional vollzogenen Marktentwicklungen seither folgend, davon auszugehen, dass sich die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich zwar potenziell etwas erhöht hat, aber dass sich die wesentlichen Besatzstrukturen nicht grundsätzlich verändert haben.
- ▶ Im gesamten **projektbezogenen Einzugsgebiet** befanden sich zum Erhebungszeitpunkt (07.2018) insgesamt 66 Betriebe, die Lebensmittel in nennenswertem Umfang in ihrem Angebot führten. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um zwei Verbrauchermärkte (Kaufland, Marktkauf), zwei Supermärkte (2x Rewe), einen Bio-Supermarkt (Alnatura), einen größeren Naturkostladen (Erdapfel), einen türkischen SB-/Lebensmittelmarkt (Gül Markt) sowie neben dem zu untersuchenden NETTO-Markt um vier weitere Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, 2x Norma). Hinzu kommen verschiedene Getränkeanbieter/-märkte, eine Vielzahl von Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger), mehrere Tankstellenshops und eine Reihe von Spezialanbieter (z.B. Feinkostladen, Anbieter mit italienischen Lebensmittel, Obst/Gemüse-Anbieter, Regio-Laden). Darüber hinaus gibt es einzelne weitere Betriebe, die Lebensmittel als Randsortiment anbieten (v.a. Drogeriemärkte). Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich¹⁹ beträgt im projektbezogenen Einzugsgebiet ca. 17.455 m².
- ▶ Die im projektbezogenen Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelanbieter bieten eine insgesamt recht gute und vergleichsweise differenzierte Lebensmittelversorgung für die zu versorgenden Einwohner im Westen Ulms. Ein Teil der bestehenden Anbieter zieht darüber hinaus auch Kunden aus dem weiteren Ulmer Stadtgebiet sowie auch aus dem Umland an und bietet diesen ein attraktives

¹⁸ Erstellt durch Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, 2011.

¹⁹ D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte/-betriebe (welche v.a. bei Marktkauf und Kaufland, aber teils auch bei den Lebensmitteldiscountern relativ umfassend sind bzw. zumindest einen nicht unbedeutenden Teil ausmachen), aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich (z.B. der Drogeriemärkte).

Zusatzangebot zu den eigenen Versorgungsbetrieben.²⁰ Die beschriebenen Anbieter tragen einen wesentlichen Teil zur lokalen Nahversorgung wie teils auch zur überörtlichen Anziehungskraft der Stadt bzw. des Einzelhandelsstandortes Ulm bei.

- ▶ Standorträumlich differenziert entfallen 18 der insgesamt 66 im projektbezogenen Einzugsgebiet ansässigen Betriebe, die Lebensmittel in ihrem Angebot führen, auf im 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt Ulm ausgewiesene Zentren. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Hauptversorger/Leitbetriebe: Naturkost Erdapfel im 'C-Zentrum Söflingen', Rewe und Norma (inkl. angeschlossenen Finkbeiner Getränkemarkt) im 'D-Zentrum Weststadt/Magirusstraße' sowie Rewe (mit zugehörigem Getränkemarkt) im 'D-Zentrum Weststadt/Römerstraße'. Ergänzend dazu verfügt jedes dieser Zentren um mindestens einen, meist aber sogar mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe. Auch Betriebe mit einem Lebensmittelrand-/teilsortiment (v.a. von Drogeriemärkten) kommen teilweise hinzu.

Haupt-Lebensmittelanbieter im ZVB Söflingen



²⁰ Hierbei sind v.a. die beiden Verbrauchermärkte, aber teils auch weitere Lebensmittelanbieter zu nennen.

Haupt-Lebensmittelanbieter im ZVB Weststadt/Magirusstraße



Haupt-Lebensmittelanbieter im ZVB Weststadt/Römerstraße



Fotos: Dr. Heider, 2018.

- In allen drei Zentren im projektbezogenen Einzugsgebiet besteht ein gutes Lebensmittel-/Nahversorgungsangebot, welches in allen drei Zentren durch ein mehr oder weniger umfassendes Zusatzangebot aus dem Nichtlebensmittelbereich ergänzt wird. Während es sich beim 'D-Zentrum Weststadt/Magirusstraße' und insbesondere auch beim 'C-Zentrum Söflingen' um gewachsene und insgesamt recht differenziert besetzte Zentren handelt, ist das 'D-Zentrum Weststadt/Römerstraße' eher als ein überwiegend auf die lokale Nahversorgung ausgerichtetes Fachmarktzentrum einzustufen. Alle drei Zentren sind als vergleichsweise anziehungsstark und stabil einzustufen; Geschäftsleerstände sind so gut wie nicht vorhanden²¹.

²¹ Anzumerken ist, dass im 'D-Zentrum Weststadt/Magirusstraße' demnächst ein größerer Schuhladen (Siegle) und damit ein durchaus wesentlicher Anbieter schließen wird.

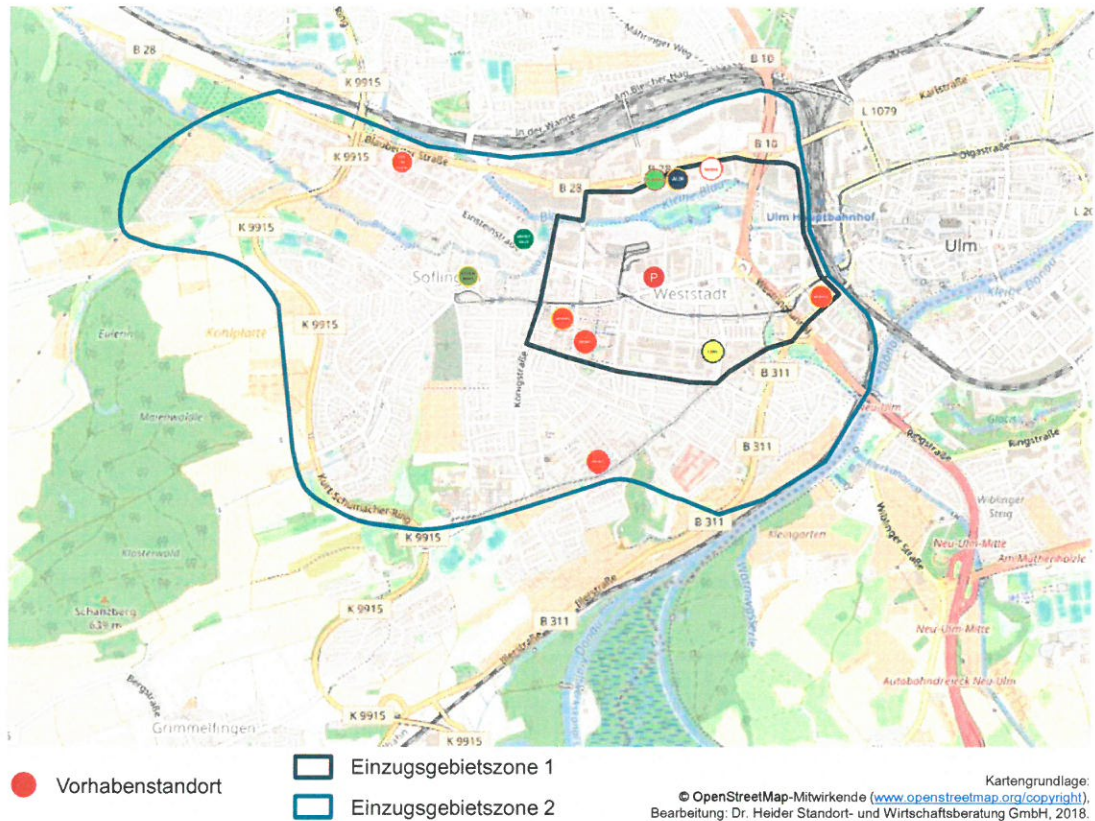
- ▶ Ergänzend ist aus konzeptioneller Sicht anzumerken, dass neben den in den drei angeführten Zentren ansässigen Betrieben drei Lebensmitteldiscounter (Lidl an der Wörthstraße²², Norma an der Ehinger Straße²³ sowie der zu untersuchende NETTO-Markt an der Söflinger Straße) als sog. 'Nahversorgungsstandorten in integrierten Lagen' innerhalb des projektbezogenen Einzugsgebiets ausgewiesen sind.
- ▶ Alle weiteren Lebensmittelanbieter im projektbezogenen Einzugsgebiet sind außerhalb ausgewiesener 'Zentren' bzw. den 'Nahversorgungsstandorten in integrierten Lagen' in Streu- bzw. Gewerbegebietslage ansässig. Während in Wohn-/Streulagen nur Kleinflächenanbieter (v.a. Bäcker, Metzger, Obst-/Gemüse-Anbieter, Bio- bzw. Regio-Laden) vorzufinden sind, befinden sich alle weiteren größeren Lebensmittelmärkte (v.a. Marktkauf, Kaufland, Aldi, Alnatura) sowie auch eine Reihe von Spezialbetrieben (v.a. türkischer SB-Markt, Getränkemärkte, Tankstellenshops) in Gewerbelage.
- ▶ Im weiteren Ulmer Stadtgebiet außerhalb des projektbezogenen Einzugsgebietes ist eine Vielzahl weiterer Lebensmittelmärkte/-anbieter ansässig, welche neben der nach außen zunehmenden räumlichen Entfernung vom Vorhabenstandort ebenfalls einen deutlich begrenzenden Einfluss auf die Ausstrahlungskraft und damit auch das Einzugsgebiet des zu untersuchenden NETTO-Marktes haben. Gleiches gilt auch für die im Umland (v.a. Blaustein, Neu-Ulm) ansässigen Lebensmittelmärkte/-anbieter. Zu diesen gehören insbesondere auch die umliegenden NETTO-Märkte in Ulm-Einsingen und Blaustein.
- ▶ Auf Basis der aktuell ermittelten Bestandszahlen erreicht der gesamte Lebensmitteleinzelhandel²⁴ im projektbezogenen Einzugsgebiet unter Berücksichtigung marktüblicher Flächenproduktivitäten, der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer eigenen Bewertung der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation jährliche Umsätze in Höhe von ca. 85,2 Mio. €. Dementsprechend kann hier bereits heute eine recht hohe Kaufkraftbindungsquote im Lebensmittelbereich konstatiert werden.

²² Mit benachbarter Bäckerei Staib. Ergänzend ist anzumerken, dass auch Lidl seinen bestehenden Markt durch einen vergrößerten Neubau (inkl. Wohnungen im Obergeschoss) ersetzen möchte.

²³ Mit benachbartem Laden für italienische Lebensmittel Il Mercantino.

²⁴ D.h. aller Lebensmittelverkaufsflächen (auch der Drogeriemärkte etc.), aber ohne Umsätze, die auf den Nonfood-Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte erzielt werden.

Lebensmittelmärkte (> 400 m² VKF) im Einzugsgebiet des NETTO-Vorhabens²⁵



- ☞ Das Lebensmittelangebot im projektrelevanten Einzugsgebiet ist bereits heute als relativ dicht und auch als vergleichsweise differenziert einzustufen. Die ausgewiesenen Zentren verfügen über ein gutes und teils ebenfalls relativ differenziertes Lebensmittel. Insbesondere im 'C-Zentrum Söflingen', aber nachgeordnet und weniger umfassend auch in den beiden D-Zentren besteht zudem auch ein weitgehend attraktives Zusatzangebot aus dem Nichtlebensmittelbereich. Alle drei Zentren sind als recht anziehungsstark und stabil einzustufen. Der zu untersuchende NETTO-Lebensmittelmärkte weist eine hohe Nahversorgungsbedeutung auf, welche durch die geplante Modernisierung (Neubau mit Erweiterung) langfristig gesichert werden kann.

²⁵ Ohne Getränkemärkte.

5 Bewertungsfaktoren, Wirkungsanalyse

5.1 Bewertungskriterien und Methodik

Aufgrund der Lage des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB mit der am Standort vorliegenden Eigenart der näheren Umgebung, die entweder einem Gewerbegebiet i.S.v. § 8 BauNVO oder einem Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO entspricht, ist das Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 34 Abs. 3 BauGB) sowie im Hinblick auf die Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen.

Das NETTO Neubau- und Erweiterungsvorhaben an der Söflinger Straße in Ulm mit einer angestrebten Verkaufsfläche von bis zu ca. 1.100 m² überschreitet mit der projektierten Größe die Schwellenwerte der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, der den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Hierbei sind vorrangig die sich stellenden Fragen der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm sowie etwaig negative städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu beachten. Basierend auf den baurechtlichen Gegebenheiten ist im Hinblick auf die erforderliche Verträglichkeit des Vorhabens daher ein Nachweis des Fehlens negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Der Vorhabenstandort befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Abs. 2 BauGB. Für die daraus erforderlich werdende Verträglichkeit nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern, über die Vereinbarkeit mit raumordnerisch/landesplanerischen sowie städtebaulichen Zielen hinaus, eine Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des NETTO-Vorhabens unter den Voraussetzungen und Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung. Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandels-/Nahversorgungsstrukturen sowie die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bewertet. Eine Beurteilung gem. § 34 Abs. 3 BauGB ist deutlich enger gefasst, da abweichend vom § 11 Abs. 3 BauNVO dort lediglich die Wirkung des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche heranzuziehen ist. Zudem ist das gem. § 34 Abs. 3 BauGB anzulegende Beurteilungskriterium das Vorliegen "schädlicher Auswirkungen", während das Beurteilungskriterium des § 11 Abs. 3 BauNVO mit "nicht nur unwesentliche Auswirkungen" strenger gefasst ist. Für die hier vorzunehmende gutachterliche Bewertung kann daraus gefolgert werden, dass ein Vorhaben das mit den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO vereinbar ist, auch die Maßgabe des § 34 Abs. 3 BauGB erfüllt.

Beim zu untersuchenden NETTO-Vorhaben in Ulm sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte im Einzelhandel zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit der konzeptionell ausgewiesenen, zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ulm²⁶ und ggf. ebenfalls betroffener zentraler Versorgungsbereiche im Umland
- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit
- ▶ die Bedeutung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Ulm bzw. im vorhabenspezifischen Einzugsgebiet
- ▶ mögliche weitere negative Auswirkungen lt. BauNVO § 11 Abs. 3 Satz 2.

Die Kriterien von Vorhaben des Einzelhandels, mit denen sich diese Aspekte erfassen lassen, sind insbesondere die Größe des Vorhabens, das bestehende wie auch das geplante Warenangebot und die Standortsituierung.

Zur Beurteilung der möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen des zu untersuchenden NETTO-Vorhabens in Ulm werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als Indiz der ökonomischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und darauf aufbauend bewertet. Methodisch erfolgen hierzu drei Schritte:

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 5.2)
- ▶ ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 5.3)
- ▶ Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 5.4).

Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft

Die zu betrachtende Umsatz-/Kaufkraftherkunft, unter besonderer Berücksichtigung des projektrelevanten Lebensmittelsortiments, wird durch das bestehende Angebot sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Einzugsgebiet (vgl. Kap. 4.1) und dessen angrenzenden Räumen bestimmt. Die Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen wird durch die zu erwartenden Umsätze unter Einbeziehung der für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Kaufkraft möglich.

²⁶ Vgl. Beschluss der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013 und die zugehörigen Anlagen.

Ökonomische Wirkungsanalyse

Werden durch zusätzliche Einzelhandelsvorhaben Umsätze erzielt, welche bisher bereits in Geschäften der Standortgemeinde bzw. ggf. auch der Nachbargemeinden gebunden waren, ist der Umfang der im Bestand zu erwartenden Umsatzumverteilungen dafür entscheidend, inwieweit eine Gefährdung der bestehenden Betriebe und damit auch der Standorträume in denen diese situiert sind, zu erwarten ist.

Die tatsächlich für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen werden durch eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand, welche durch die erwarteten Umsätze des zu beurteilenden Vorhabens eintreten werden, aufgezeigt.

Die nachfolgende Wirkungsanalyse des Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im projektrelevanten Sortimentsbereich. Den zentralen Versorgungsbereichen im projektrelevanten Einzugsgebiet kommt dabei, bedingt durch ihre raumordnerisch und städtebaulich geschützte Funktionsbedeutung, eine besondere Berücksichtigung zu. Im Falle des zu untersuchenden NETTO-Marktes an der Söflinger Straße 120 in der Ulmer Weststadt handelt es sich dabei insbesondere um das C-Zentrum 'ZVB Söflingen' sowie die beiden D-Zentren 'ZVB Weststadt/Magirusstraße' bzw. 'ZVB Weststadt/Römerstraße'. Ergänzend dazu kommt auch den sog. 'Nahversorgungsstandorten in sonstigen integrierten Lagen' eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu, welche nicht geschädigt werden sollte.

Die Berechnungsgrundlage der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt der prognostizierte Umsatz des Lebensmittelmarkt-Vorhabens in dessen Wirkung auf die bestehenden Angebots-, Standort- und Marktstrukturen – unter besonderer Berücksichtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung – dar. Für die Ermittlung der standortspezifischen Auswirkungen wurde neben räumlichen Kriterien berücksichtigt, dass Umsatzauswirkungen verstärkt bei Wettbewerbern derselben bzw. einer vergleichbaren Betriebsform wirksam werden.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen steigt mit den durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher ist üblicherweise die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen. Wettbewerbliche Auswirkungen und Betriebsgefährdungen stellen einen wichtigen Indikator für strukturell, funktional und städtebaulich relevante Beeinträchtigungen dar. Inwieweit jedoch entsprechend relevante Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben vorliegen,

hängt von dessen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit relevanter Standortbereiche und Versorgungsaufgaben ab. Neben der reinen Umverteilungsgröße findet unter versorgungsstrukturellen Aspekten also zusätzlich auch eine räumlich-städtebauliche Einordnung des Vorhabens bzw. der dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in die bestehenden Versorgungs- und Standortstrukturen statt.

Die abschließende Klärung, ob nennenswerte negative Auswirkungen in einem zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in seiner Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Verwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf empirische Ergebnisse²⁷ und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens von Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.²⁸ Diese Beurteilungsmethodik ist aus heutiger Sicht zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Standortstrukturen mit den jeweilig unterschiedlichen funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausprägungen nicht ausreichend.

Vielmehr hat eine standortgerechte Beurteilung potenzieller Auswirkungen jeweils fallspezifisch zu erfolgen. Die Wirkung eines Vorhabens ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: inwieweit liegen ggf. Vorschädigungen der Standortbereiche vor, sind Betriebsgefährdungen zu erwarten

²⁷ Vgl. GMA: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaften der IHKs in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums in Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997.

²⁸ Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert relevanter Auswirkungen darf darauf verwiesen werden, dass deren Relevanz als Orientierungswert nach wie vor Gewicht hat, da diese als Orientierungswert auch in einem Urteil des BVerwG 4 BN 15.11 v. 03.08.2011 genannt wird. In diesem Urteil wird die Frage der Verträglichkeit zudem auf die Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall herausgestellt, der zu klären ist. In einem auf dieses BVerwG-Urteil verweisenden Urteil des niedersächsischen Obergerichtes vom 25. April 2012 (OVG Niedersachsen, 25.04.2012 – 1 KN 215/10) findet dies insofern eine griffige Formulierung, als dass hier klargestellt wird, dass die 10%-Marke als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Entscheidend sei eine Würdigung des Einzelfalls.

und wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.²⁹ Die 10 Prozent-Schwelle kann zwar noch als Orientierungswert verstanden werden³⁰, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Dies gilt auch für die Bewertung des zu untersuchenden Lebensmittelmarkt-Vorhabens in Ulm.

Der zu bewertende NETTO-Lebensmittelmarkt besteht bereits seit vielen Jahren am Standort Söflinger Straße 120 und ist mit seiner Bestandsfläche nicht nur ein etablierter und wichtiger Betrieb für die Lebensmittel-/Nahversorgung des Ulmer Westens bzw. die dort lebenden Bewohner³¹, sondern auch ein integrativer Teil des lokalen bzw. regionalen Wettbewerbsgefüges. Eine Negativauswirkung des bestehenden NETTO-Marktes auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche – d.h. das C-Zentrum 'ZVB Söflingen' sowie die beiden D-Zentren 'ZVB Weststadt/Magirusstraße' und 'ZVB Weststadt/Römerstraße' – ist nicht zu erkennen; dies gilt umso mehr, als der NETTO-Markt in der Ulmer Weststadt bereits deutlich länger bestehen dürfte, als ein Großteil der Märkte in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen bzw. insbesondere der in den beiden D-Zentren.

Alle drei im projektrelevanten Einzugsgebiet bestehenden Zentren/zentralen Versorgungsbereiche können ihre funktionale Bedeutung erfüllen. Sie sind durchwegs als attraktiv, anziehungsstark und stabil einzustufen; ausgeprägte Vorschädigungen sind nicht festzustellen. Bei Ermittlung der durch das NETTO-Gesamt-/Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzenlenkungen kann der bestehende NETTO-Markt daher als Bestandteil der vorliegenden Strukturen berücksichtigt werden und es ist davon auszugehen, dass dieser mit seiner Bestandsfläche und dem darauf generierten Umsatz keine relevant werdenden Auswirkungen mehr nach sich ziehen kann.³²

²⁹ Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

³⁰ Zumal eine aktuelle Studie zu den Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass sich dieser Schwellenwert der Umsatzumverteilung (von 10% für zentrenrelevante Sortimente) grundsätzlich bewährt hat. Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Berlin 2017.

³¹ In diesem Zusammenhang ist nochmals auf seine Ausweisung als 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage' im 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt Ulm hinzuweisen.

³² Diese gutachterliche Vorgehensweise, für die Ermittlung der durch ein Vorhaben zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen das Gesamtvorhaben (vgl. BVerwG 4 B 72.05 v. 29.11.2005) unter Widmung der jeweils vorliegenden städtebaulichen Ausgangsbedingungen zu berücksichtigen, ist nicht nur aus fachlicher Sicht geboten, sondern entspricht auch höchststrichterlich entschiedenen Begutachtungsmaßstäben. So wird in BVerwG 4 B 3.09 v. 12.02.2009 zur Methodik der Beurteilung der Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes ausgeführt, dass die Beurteilung der Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen hat, die nicht nur von anderen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt wird. Zur Eignung und Erfordernis dieser methodische Herangehensweise für die Bewertung der Auswirkungen einer Erweiterung bereits bestehender Betriebe vgl. OVG Nordrhein-Westfalen v. 1. Dezember 2015 Urteil Az. 10 D 91/13.NE, Urteil zur Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums (Planungsbasis VEP).

5.2 Umsatz und Umsatzherkunft

Für die Verifizierung, Zusammensetzung und Herkunftsermittlung des Prognose-Umsatzes des projizierten Lebensmittelmarktes mit einer avisierten Verkaufsfläche von bis zu ca. 1.100 m² wurde das Marktanteilskonzept zugrunde gelegt. Wesentliche Aspekte zur Ermittlung der Marktanteilsquoten sind v.a.

- ▶ Größe und Betriebstyp des Lebensmittelmarkt-Vorhabens
- ▶ Wettbewerbssituation in Ulm sowie im angrenzenden Umland
- ▶ bestehende Lage- und Verkehrsbeziehungen
- ▶ sonstige Aspekte, wie z.B. Pendlersituation vor Ort etc.

Einleitend gilt zunächst anzumerken: Die seit Jahren bundesweit zu beobachtenden Rückgänge bzw. Stagnation der Flächenleistungen im Lebensmittelbereich wie auch der seit Jahren weitgehend konstant bleibende Anteil des Discountsegments am Lebensmittelgesamtbereich zeigen, dass die Flächenexpansion (speziell auch der Lebensmitteldiscounter) in Deutschland im Wesentlichen in einem gesättigten Lebensmittelmarkt stattfindet. Verkaufsflächenerweiterungen an einem eingeführten Standort führen daher üblicherweise nur eingeschränkt zu zusätzlichen/größeren Kundenumorientierungen, sondern dienen vorwiegend zur Sicherung der Bestandskunden im sich stetig verschärfenden Wettbewerb. Darauf bezugnehmend ist der Schluss gerechtfertigt, dass in der Praxis auch beim untersuchten NETTO-Erweiterungsvorhaben in Ulm Umsatzauswirkungen zu erwarten sind, bei denen das Umsatzwachstum prozentual merklich niedriger liegt als das Verkaufsflächenwachstum – auch wenn der Markt nach dem Neubau nicht nur größer, sondern auch deutlich moderner gestaltet sein wird. Entsprechend der Zielsetzung der Verträglichkeitsuntersuchung, die maximal zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen zu erfassen, um diese im Hinblick auf die maximal zu erwartenden städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen bewerten zu können, werden gleich hohe Flächenleistungen auf der Bestandsfläche wie auch auf der Erweiterungsfläche bei der Ermittlung der zu erwartenden Umsätze des NETTO-Marktes angenommen. Dieser Prognoseansatz setzt im Sinne der Erfassung maximal möglicher Umsatzauswirkungen auf Umsätze, die in der Realität in dieser Höhe üblicherweise nicht zu erreichen sind; im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes fließen sie dennoch in die nachfolgend dargestellten Prognoserechnungen ein.

Für den geplanten NETTO-Neubau (mit erweiterter Verkaufsfläche) lassen sich folgende **Marktanteile und Umsätze** prognostizieren:

Zone	Kaufkraft (in Mio. €)	Markt- anteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Food Einzugsgebietszone 1	27,2	8-9	2,3	55
Food Einzugsgebietszone 2	46,0	3-4	1,6	38
Food außerhalb der Einzugsgebiets- zonen 1 und 2 (= Streuumsätze)	---		0,3	7
Summe Food	---		4,2	100
Nonfood-Anteil 15-20%	---		0,9	---
Gesamtsumme	---		5,1	---

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2018

In der Summe ergibt sich für den erweiterten NETTO-Markt (mit dann max. 1.100 m² Verkaufsfläche) ein Prognose-Umsatz von insgesamt ca. 5,1 Mio. €. Bei der zugrunde liegenden Verkaufsfläche bedeutet dies eine Flächenproduktivität von ca. 4.600 €/m² Verkaufsfläche – was angesichts der Standortlage, der bestehenden Wettbewerbssituation und des Betreibers NETTO³³ als plausibel einzustufen ist.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist in obiger Tabelle klar zu erkennen, dass das NETTO-Vorhaben quasi ausschließlich der lokalen Nahversorgung des Ulmer Westens dient. Umsätze von außerhalb des Ulmer Westens bzw. Ulms stellen lediglich die räumlich nicht zuordenbaren Streuumsätze dar.

³³ Gerade im Vergleich zu den beiden Marktführern Aldi und Lidl, welche ebenfalls beide im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhanden sind, weist NETTO üblicherweise eine deutlich/erkennbar niedrigere Flächenproduktivität auf. Laut einer Marktstudie zum Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland von bulwiengesa aus dem Jahr 2016 liegt der durchschnittliche Nettoumsatz pro m² Verkaufsfläche bei NETTO bei rund 4.300 €; in verdichteten Stadtgebieten werden i.d.R. (etwas) höhere Flächenproduktivitäten erreicht.

Die **Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes** schlüsselt sich nach prognostizierten Kaufkraftanteilen folgendermaßen auf:

Umsatzzusammensetzung des NETTO-Vorhabens	Umsatz in Mio. €
<u>bisher</u> bereits im NETTO-Markt gebundene Kaufkraft (Food)	1,9
Nutzung <u>zusätzlicher</u> Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Lebensmittel) (aus prognostizierter Bevölkerungs-/Kaufkraftentwicklung)	0,3-0,4 ³⁴
<u>zusätzliche</u> , räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Lebensmittel)	< 0,1
<u>zusätzlich</u> durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Lebensmittel)	1,9
<u>bisher</u> bereits im NETTO-Markt gebundene Kaufkraft (Nonfood)	0,4
Nutzung <u>zusätzlicher</u> Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	0,1-0,2 ³⁵
<u>zusätzliche</u> , räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)	< 0,1
<u>zusätzlich</u> durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	0,3
Prognose-Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes	5,1

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2018

³⁴ Es ist nicht davon auszugehen, dass das komplette durch den bis 2025 zu erwartenden Einwohnerzuwachs von rund 940 Personen (vgl. Kap. 4.1) hinzukommende Kaufkraftpotenzial (ca. 2,1 Mio. € im Lebensmittelbereich) durch NETTO abgeschöpft werden kann.

³⁵ Durch den zu erwartenden Einwohnerzuwachs von rund 940 Personen ist von einem zusätzlichen Kaufkraftpotenzial im Nonfood-Bereich von ca. 3,5-3,6 Mio. € auszugehen, das, wie bei Lebensmitteln, anteilig im Vorhaben gebunden werden kann.

5.3 Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse

Die tatsächlich für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen zeigt erst eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand, welche durch die erwarteten Umsätze des zu beurteilenden Vorhabens eintreten werden.

Die nachfolgend dargestellte, ökonomische Wirkungsanalyse des NETTO-Vorhabens an der Söflinger Straße in der Ulmer Weststadt zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich aus dem bestehenden Einzelhandel, unterschieden nach relevanten Standortbereichen. Berücksichtigt wurde dabei, dass durch die prognostizierte Einwohner-/Kaufkraftentwicklung prognostisch (umverteilungsneutrale) Ausbaupotenziale im Lebensmittelbereich im NETTO-Vorhaben in Höhe von mindestens ca. 0,3-0,4 Mio. €³⁶ erreicht werden können. Darüber hinaus ist aufgrund des nach der Modernisierung perspektivisch deutlich besseren Marktauftritts von zusätzlichen³⁷ räumlich nicht direkt zuordenbaren Streuumsätzen (Food) auszugehen – wenn auch nur in einer Höhe von max. 0,1 Mio. €.

Da der in Folge der geplanten Erweiterung zusätzlich prognostizierte Umsatz – im Falle idealer Marktwirkung der Verkaufsflächenerweiterung – theoretisch gleich hohe Flächenleistungen auf der erweiterten Verkaufsfläche wie auf der Bestandsfläche möglich werden lässt, werden die durch das NETTO-Vorhaben maximal möglichen Umsatzumlenkungen zu Lasten der Wettbewerber berücksichtigt/einberechnet (Worst-Case-Betrachtung).

Bei Betrachtung des durch das NETTO-Vorhaben gemäß Worst-Case-Ansatz erwarteten, zusätzlich zu erzielenden Lebensmittelumsatzes von insgesamt ca. 2,3 Mio. €³⁸, bedeutet dies – unter Berücksichtigung von mindestens ca. 0,3-0,4 Mio. € umverteilungsneutralen Ausbaupotenzialen in Folge der prognostizierten Einwohner-/Kaufkraftentwicklung und von max. ca. 0,1 Mio. € zusätzlichen Streuumsätzen – einen umverteilungswirksamen Umsatz im Lebensmittelbereich von ca. 1,9 Mio. €.

Quasi die kompletten, prognostizierten Umsatzumverteilungen in Folge des NETTO-Vorhabens betreffen dabei – wie in nachfolgender Tabelle aufgezeigt – Wettbewerber

³⁶ Es ist nicht davon auszugehen, dass das komplette durch den bis 2025 zu erwartenden Einwohnerzuwachs von rund 940 Personen (vgl. Kap. 4.1) hinzukommende Kaufkraftpotenzial (ca. 2,1 Mio. € im Lebensmittelbereich) durch NETTO abgeschöpft werden kann. Durch die im Quartier zusätzlich geplante Wohnbebauung ist jedoch zumindest von einer nennenswerten Vor-Ort-Bindung auszugehen.

³⁷ Also über die bereits derzeit generierten Streuumsätze hinaus.

³⁸ Vgl. Kap. 5.2.

ber und Standortbereiche im projektbezogenen Einzugsgebiet (Ausnahme: zusätzliche Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebiets in Höhe von max. ca. 0,1 Mio. €). Dies resultiert aus den vorliegenden Wettbewerbs- und Standortstrukturen, welche nicht erwarten lassen, dass sich die bestehenden, gesamtstädtischen wie überörtlichen Einkaufsorientierungen trotz eines dann perspektivisch deutlich attraktiveren NETTO-Marktes in nennenswertem Umfang ändern werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Kaufkraftbindung des NETTO-Marktes innerhalb des projektbezogenen Einzugsgebietes leicht ausgebaut werden kann.

Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich durch das NETTO-Vorhaben nach Standortlagen im Einzugsgebiet:

Lebensmittelbereich (= Hauptsortiment) des NETTO Lebensmitteldiscounters	Ist- Umsatz	1,9 Mio. € Umsatzumverteilung durch das Vorhaben	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum Söflingen	4,3	0,1-0,2	3,5
zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Weststadt/Magirusstraße	6,8	0,4-0,5	6,6
zentraler Versorgungsbereich D-Zentrum Weststadt/Römerstraße	5,8	0,1-0,2	2,6
Nahversorgungsstandorte in integrierten Lagen im Projekt-Einzugsgebiet	6,7	0,3-0,4	5,2
sonstige Standortlagen im Projekt-Ein- zugsgebiet mit fehlender bzw. einge- schränkter Nahversorgungsbedeutung	59,6	0,8	1,3
Standorte/Standortlagen außerhalb des Projekt-Einzugsgebietes	nicht bezahlbar	<0,1	nicht bezahlbar
Gesamt	---	1,9	---

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2018

5.4 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten NETTO Neubau- und Erweiterungsvorhabens an der Söflinger Straße in Ulm erfolgt unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und den städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort des Vorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und grundsätzlichen stadtentwicklerischen Zielvorstellungen des Einzelhandels bewertet. Zur Beurteilung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des NETTO-Vorhabens sind speziell die Auswirkungen auf die besonders schützenswerten Zentren bzw. zentralen Versorgungsbereiche im projektrelevanten Einzugsgebiet des zu untersuchenden Lebensmittelmarkt-Vorhabens relevant.

In Ulm gibt es laut dem 'Kommunalen Märktekonzept' mehrere zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Versorgungsstufe. Während das 'A-Zentrum Innenstadt' sowie mehrere D-Zentren außerhalb des projektbezogenen Einzugs- und Wirkungsgebietes liegen und von dem Vorhaben in keiner nennenswerten Form mehr betroffen sein werden³⁹, befinden sich das 'C-Zentrum Söflingen' sowie die beiden D-Zentren 'Weststadt/Magirusstraße' und 'Weststadt/Römerstraße' innerhalb des Einzugs- und Wirkungsgebietes des NETTO-Vorhabens, so dass hier im Gegensatz zu den erstgenannten (außerhalb liegenden) Zentren/zentralen Versorgungsbereichen von potenziellen Auswirkungen auszugehen ist. Neben den angeführten Zentren/zentralen Versorgungsbereichen liegen auch zwei 'Nahversorgungsstandorte in sonstigen integrierten Lagen' – welche zwar nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft sind, aber für die wohnortnahe Versorgung von herausgehobener Bedeutung sind – innerhalb des projektbezogenen Einzugs-/Wirkungsgebietes.

Zunächst gilt nochmals festzuhalten: Alle drei im projektrelevanten Einzugsgebiet bestehenden Zentren/zentralen Versorgungsbereiche können ihre funktionale Bedeutung erfüllen. Während es sich beim 'D-Zentrum Weststadt/Magirusstraße' und insbesondere auch beim 'C-Zentrum Söflingen' um gewachsene und insgesamt recht differenziert besetzte Zentren/zentralen Versorgungsbereiche handelt, ist das 'D-Zentrum Weststadt/Römerstraße' eher als ein überwiegend auf die lokale Nahversorgung ausgerichtetes Fachmarktzentrum einzustufen. Sie sind durchwegs als

³⁹ Maximal in Folge zu erwartender Streuumsätze des Vorhabens von außerhalb des Einzugsgebietes (vgl. Kap. 5.2).

vergleichsweise attraktiv, anziehungsstark und auch weitestgehend stabil einzustufen; Geschäftsleerstände sind kaum bzw. nur vereinzelt vorhanden⁴⁰. Von einer starken Stellung innerhalb des bestehenden Angebotsgefüges kann daher alles in allem ausgegangen werden.

Im Sinne einer guten Nahversorgung werden ergänzend auch die zu erwartenden Wirkungen auf die im 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt Ulm ausgewiesenen, innerhalb des projektbezogenen Einzugsgebietes liegenden 'Nahversorgungsstandorte in sonstiger integrierter Lage' betrachtet, wenngleich für diese Standorte aus städtebaulich-konzeptioneller Sicht – anders als bei den konzeptionell ausgewiesenen Zentren/zentralen Versorgungsbereichen – keine unmittelbare "Schutzwirkung" besteht. Gleichwohl kommt diesen eine ebenfalls ausgeprägte Nahversorgungsrelevanz für die jeweils umliegende und (mit) zu versorgende Wohnbevölkerung zu.

Das '**A-Zentrum Innenstadt**' sowie die **außerhalb des projektbezogenen Einzugs- und Wirkungsgebietes liegenden D-Zentren** werden maximal in Folge zu erwartender, zusätzlicher Streuumsätze des Vorhabens von ca. 0,1 Mio. € betroffen sein. Städtebaulich relevante Negativauswirkungen sind daraus nicht abzuleiten und können ausgeschlossen werden.

Bei der Berechnung der durch das NETTO-Vorhaben perspektivisch ausgelösten Umverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich ergibt sich gegenüber den Betrieben im '**C-Zentrum Söflingen**' eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 3,5%. Durch diese im Worst-Case-Ansatz zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind keine strukturgefährdenden oder gar städtebaulich relevant werdenden Negativauswirkungen anzunehmen. Dies ist einerseits damit zu begründen, dass der (auf mehrere Betriebe) umzuverteilende Betrag mit ca. 0,1-0,2 Mio. € relativ gering ist und andererseits insbesondere auch damit, dass der dortige Besatz und dabei insbesondere auch der besonders projektrelevante Lebensmittelbesatz nicht nur als stabil und wettbewerbsfähig einzustufen ist, sondern dass auch die unterschiedliche Angebotsausrichtung (Naturkost und Lebensmittelhandwerk vs. Discount) größeren Umsatzumverteilungen entgegenwirkt. Ein Verlust der im 'C-Zentrum Söflingen' bestehenden Anbieter oder auch nur eine nennenswerte Einschränkung des bestehenden Versorgungsangebotes durch das NETTO-Vorhaben sind daher nicht anzunehmen. Das 'C-Zentrum Söflingen' wird seine funktionale Bedeutung, gerade auch hinsichtlich seiner Nahversorgungsbedeutung, auch nach Realisierung des NETTO-Vorhabens weiterhin gut erfüllen können. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Negativ-Auswirkungen können somit im Ergebnis ausgeschlossen werden.

Gegenüber dem '**D-Zentrum Weststadt/Magirusstraße**' sind durch das NETTO Neubau- und Erweiterungsvorhaben im Worst-Case-Ansatz Umsatzumverteilungen

⁴⁰ Es ist allerdings anzumerken, dass im 'D-Zentrum Weststadt/Magirusstraße' demnächst ein größerer Schuhladen (Siegle) und damit ein durchaus wesentlicher Anbieter schließen wird.

von bereits als erhöht einzustufenden, bis zu ca. 6,6% zu erwarten. Gegenüber den Betrieben im 'D-Zentrum Weststadt/ Magirusstraße' sind v.a. aufgrund der größeren Angebotsüberschneidungen und der räumlichen Nähe demnach erkennbar höhere wirtschaftliche Negative Auswirkungen anzunehmen als wie im 'C-Zentrum Söflingen'. Trotz zu erwartender, wirtschaftlicher Negative Auswirkungen, d.h. Umsatzverlusten, ist dennoch auch hier nicht von betrieblichen Auswirkungen oder gar städtebaulich relevant werdenden Negativeffekten auszugehen. Das 'D-Zentrum Weststadt/ Magirusstraße' ist im Lebensmittelbereich, wie oben beschrieben, insgesamt recht gut aufgestellt und als stabil einzustufen; die dort ansässigen Lebensmittelbetriebe und dabei insbesondere auch die beiden Hauptanbieter Norma (mit Finkbeiner Getränkemarkt) und Rewe sind als weitgehend zeitgemäß und in jedem Fall als wettbewerbsstark einzustufen. Im 'D-Zentrum Weststadt/Magirusstraße' ist von einem uneingeschränkten Erhalt der funktionalen Bedeutung auch nach Realisierung des NETTO-Vorhabens auszugehen.

Die Berechnung der durch das NETTO-Vorhaben perspektivisch ausgelösten Umverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich im **'D-Zentrum Weststadt/Römerstraße'** ergibt eine Umsatzumverteilungsquote von vergleichsweise niedrigen ca. 2,6%, der umzuverteilende Betrag liegt bei ca. 0,1-0,2 Mio. €. Das überwiegend auf die lokale Nahversorgung ausgerichtete Fachmarktzentrum im 'D-Zentrum Weststadt/Römerstraße' ist nicht nur sehr modern, der dort ansässige Rewe Supermarkt (mit Rewe Getränkemarkt) ist auch sehr gut aufgestellt und wird zudem durch weitere, teils recht anziehungsstarke Betriebe (u.a. Müller Drogeriemarkt) ergänzt. Es wird hier weder zu größeren wirtschaftlichen, noch zu städtebaulich relevant werdenden Negative Auswirkungen kommen. Das 'D-Zentrum Weststadt/Römerstraße' wird seine funktionale Bedeutung/Nahversorgungsfunktion in jedem Fall weiterhin uneingeschränkt erfüllen können.

Für die Betriebe an den im Einzugsgebiet liegenden **'Nahversorgungsstandorten in sonstigen integrierten Lagen'**, welche ergänzend zu den ausgewiesenen Zentren/zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen/-aufgaben für ihre unmittelbare Umgebung bzw. die dort wohnenden Bürger übernehmen, ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquoten von ca. 5,2%. Die dort bestehenden Hauptanbieter/-wettbewerber (v.a. Norma an der Ehinger Straße und Lidl an der Wörthstraße) sind als langjährig ansässige Anbieter gut eingeführt. Hinzu kommt, dass Lidl ebenfalls modernisieren möchte und daher nicht nur bereits jetzt, sondern nochmals verstärkt auch danach als sehr markt- und wettbewerbsstark einzustufen ist;⁴¹ Norma ist zwar als deutlich weniger zeitgemäß einzustufen, durch die unterschiedlichen Kerneinzugsgebiete – Norma liegt am äußersten östlichen Rand des NETTO-Einzugsgebietes – ist jedoch auch hier von keinen großen Kundenumorientierungen auszugehen. Die geplante NETTO-Modernisierung wird somit perspektivisch auch in den beiden betroffenen 'Nahversorgungsstandorten in sonstigen

⁴¹ Lidl zählt zusammen mit Aldi zu den beiden Marktführern im Lebensmitteldiscountbereich.

integrierten Lagen' zu keinen versorgungsstrukturell bzw. städtebaulich relevanten **Negativauswirkungen** führen. Städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell relevante **Negativauswirkungen** sind somit auch hier nicht zu erwarten.

Ergänzend ist anzumerken, dass Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb der Zentren/zentralen Versorgungsbereiche bzw. auch der 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage' aus städtebaulicher Sicht nicht relevant sind. Gegenüber Standorten/Standortlagen außerhalb des Projekt-Einzugsgebietes sind die Umverteilungswirkungen minimal, aus städtebaulicher Sicht können **Negativauswirkungen** damit ohne nähere Untersuchungen pauschal ausgeschlossen werden.

Für den **Nonfood-Bereich** ist festzustellen, dass der im Worst-Case-Ansatz zu erwartende, umverteilungswirksame Zusatzumsatz der Nonfood-Randsortimente des NETTO Neubau- und Erweiterungsvorhabens in Höhe von ca. 0,3 Mio. €⁴² angesichts der Verteilung auf diverse Einzelsortimente lediglich zu vergleichsweise geringfügigen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und zu minimalen wirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird. Städtebaulich relevante Auswirkungen können damit auch im Nonfood-Bereich ausgeschlossen werden; es werden perspektivisch weder betriebliche **Negativauswirkungen**, noch Beeinträchtigungen betroffener Zentren/ zentralen Versorgungsbereiche und deren Funktionsfähigkeit ausgelöst werden.

Auch für den Nonfood-Bereich ist somit festzustellen, dass Umsatzumverteilungen bzw. die dadurch ausgelösten Auswirkungen aufgrund der relativ geringen Höhe des umzuverteilenden Betrages und der zahlreichen betroffenen Anbieter als nicht relevant einzustufen sind.

 **Zusammenfassend lässt sich feststellen: Der Standort des zu untersuchenden NETTO-Marktes übernimmt wichtige Nahversorgungsaufgaben für die umliegende Wohnbevölkerung der Ulmer Weststadt; diese können durch das Neubau-/Erweiterungsvorhaben langfristig gesichert werden. Eine Beeinträchtigung bestehender Zentren/zentraler Versorgungsbereiche oder sonstiger wichtiger Nahversorgungsstrukturen ist dabei nicht zu erwarten; relevante **Negativauswirkungen** aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht können ausgeschlossen werden.**

⁴² Vgl. Kap. 5.2.

6 Prüfung der überörtlichen / landesplanerischen Verträglichkeit

Die Erfüllung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist im Hinblick auf den § 1 Abs. 4 BauGB ebenso wie auf die Genehmigungsfähigkeit des Lebensmittelmarkt/-discounter-Vorhabens unter den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO Voraussetzung.

Die gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg relevanten Inhalte stellen sich für Einzelhandelsgroßprojekte und damit auch für das Lebensmittelmarkt-Vorhaben am Standort Söflinger Straße 120 in der Ulmer Weststadt folgendermaßen dar:

Im Landesentwicklungsplan sind als Ziele zum großflächigen Einzelhandel festgelegt:

PS 3.3.7: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. (...)

*PS 3.3.7.1: Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (**Kongruenzgebot**)*

*PS 3.3.7.2: Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. (**Beeinträchtungsverbot sowie Integrationsgebot**)*

Kongruenzgebot

- Das Kongruenzgebot ergibt sich aus dem Plansatz 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans; es zielt auf die Beschränkung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen einerseits auf die Ober-, Mittel- und Unterzentren und andererseits auf den jeweils zugehörigen Versorgungsbereich ab. Durch die Begrenzung auf den eigenen Versorgungsbereich einer Gemeinde bzw. eines Zentralen Ortes soll gewährleistet bleiben, dass die Versorgungsbereiche anderer Zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden.⁴³ Lt. Einzelhandelserlass 3.2.1.4 ist eine Verletzung des Kongruenzgebotes dann gegeben, wenn mehr als 30% der Umsätze aus Räumen außerhalb des Versorgungsbereichs erzielt werden. ◀
- Ulm ist zusammen mit dem unmittelbar benachbarten, bayerischen Neu-Ulm im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg bzw. im Landesentwicklungsprogramm Bayern wie auch im Regionalplan des zuständigen Regionalverbandes Donau-Iller als (gemeinsames) Oberzentrum ausgewiesen; damit ist Ulm ein geeigneter Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb wie ihn der geplante Lebensmittelmarkt an der Söflinger Straße 120 in der Ulmer Weststadt darstellt. Der Nahbereich Ulms und damit auch die landesplanerisch zugedachte Versorgungsfunktion Ulms sind auf das eigene Stadtgebiet beschränkt.
- Nahezu der komplette zu erwartende Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes/-discounters stammt von den Einwohnern der Standortgemeinde Ulm. Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet beschränkt sich damit auf das Ulmer Stadtgebiet bzw. sogar nur auf den Ulmer Westen (vgl. Kap. 4.1). Abgesehen von geringen Streuumsätzen, welche ggf. auch von außerhalb Ulms stammen können, entfaltet das Projektvorhaben keine überörtliche Bedeutung. Demnach ist eindeutig eine schwerpunktmäßige Ausrichtung des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes auf die eigene Standortgemeinde festzustellen; das Vorhaben entspricht den zentralörtlichen Versorgungsaufgaben Ulms. Die im Einzelhandelserlass definierte 30%-Grenze bzgl. eines maximal zulässigen Kaufkraftzuflusses von außerhalb des Stadt-/Gemeindegebietes bzw. Versorgungsbereiches wird klar unterschritten, damit kann vom Planvorhaben eine Verletzung des Kongruenzgebotes ausgeschlossen werden.
- ➡ **Quasi der komplette, zu erwartenden Umsatz des in der Söflinger Straße 120 in der Ulmer Weststadt geplanten Lebensmittelmarktes/-discounters stammt aus der Standortgemeinde Ulm. Prognostisch werden kaum Umsätze von außerhalb Ulms zufließen, der zentralörtliche Verflechtungsbereich wird demnach keinesfalls überschritten. Damit werden auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die**

⁴³ Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S.3.

**Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt.
Das Kongruenzgebot kann somit als erfüllt betrachtet werden.**

Integrationsgebot

► Das Gebot der städtebaulichen Integration ergibt sich aus dem Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans. Gemäß Begründung zum Plansatz 3.3.7 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhanges ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hierin wird als Kennzeichen städtebaulich integrierter Lage auf dessen Bindung an den Bebauungszusammenhang verwiesen. Eine Präzisierung, was unter 'städtebaulich integrierter Lage' im Rahmen des LEP 2002 zu verstehen ist, gibt bspw. der Regionalverband Neckar-Alb⁴⁴. Demgemäß sind alle Standorte städtebaulich integriert, die sich in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang befinden und die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes (Siedlungs- und Ortsbildkonzept) mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Wohnanteil (insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten), Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer qualifizierten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Das Ziel der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten, die Nutzungsmischung fördern und die Funktionsvielfalt der Innenstädte und Stadtteilzentren stärken. ◀

► Der Vorhabenstandort des in der Söflinger Straße 120 geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich in der vergleichsweise dicht besiedelten Ulmer Weststadt. Das unmittelbare Standortumfeld ist insbesondere südlich der Söflinger Straße von umfangreicher Wohnbebauung geprägt. Auch nördlich der Söflinger Straße sind neben gewerblichen Nutzungen, welche dort dominieren, einzelne Wohnbauten vorzufinden. Darüber hinaus sind mit der geplanten Neubebauung auch am Vorhabenstandort mehrere Wohneinheiten vorgesehen. Alles in allem ist das Standortumfeld des Vorhabenstandortes somit zwar als gemischt genutzt geprägt einzustufen, wobei verdichtete Wohnbebauung jedoch speziell südlich der Söflinger Straße klar dominiert.⁴⁵

⁴⁴ Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S. 4.

⁴⁵ Vgl. hierzu auch Karten, Bilder und Erläuterungen in Kap. 3.2.

- Hinzu kommt, dass der Vorhabenstandort bzw. der bereits aktuell dort ansässigen, nicht mehr zeitgemäße und daher dringend zu modernisierende Lebensmittelmarkt gemäß dem 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Ulm als 'Nahversorgungsstandort in ZVB bzw. sonstigen integrierten Lagen ab 400 m²' ausgewiesen ist.⁴⁶ Damit wird nicht nur die eben beschriebene, faktisch vorhandene, hohe Nahversorgungsfunktion des Standortes/Marktes konzeptionell bestätigt, sondern auch die Einbindung in ein planerisches Gesamtkonzept⁴⁷ aufgezeigt.
- Der Vorhabenstandort ist gut in das Nahverkehrsnetz der Stadt Ulm eingebunden. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle 'Telefunken' befindet sich quasi direkt am Vorhabenstandort. Auch die beiden westlich bzw. östlich davon gelegenen Haltestellen 'Theodor-Heuss-Platz' bzw. 'Roncallihaus' sind noch gut fußläufig zu erreichen. Während die Haltestellen 'Telefunken' und 'Roncallihaus' zwar lediglich temporär von Regionalbussen des Donau-Iller-Nahverkehrsverbundes (DING) bedient werden, wird die Haltestelle 'Theodor-Heuss-Platz' – lediglich ca. 150-200 m weiter westlich des Planvorhabens – regelmäßig von der Straßenbahn (Linie 1) angefahren. Damit ist auch ohne Pkw eine problemlose Erschließung und Anbindung gewährleistet. Eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gegeben.

 **Der Vorhabenstandort erfüllt alle relevanten Indikatoren, um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können.**

Beeinträchtungsverbot

► Das Beeinträchtungsverbot ergibt sich aus dem Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans. Lt. Begründung zu Plansatz 3.3.7 ist die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte in der i.d.R. als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn dort wegen des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Lt. Einzelhandelserlass 3.2.2.3 ist i.d.R. davon auszugehen, dass bei Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eine wesentliche Beeinträchtigung dann vorliegt, wenn bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente Umsatzverlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca.10% bzw. bei nicht-innenstadtrelevanten

⁴⁶ Vgl. Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013 und die zugehörige Anlage 2 GD 152/13.

⁴⁷ In Verbindung mit dem zu erstellenden Bebauungsplan bzw. dem notwendigen Bebauungsplanverfahren.

levanten Sortimenten bis max. 20% zu erwarten sind. Neben den Umsatzverlagerungen sind hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots auch weitere Einflussfaktoren relevant:

- ▶ Bedeutung der von Umsatzverlagerungen betroffenen Sortimente für die Attraktivität der Innenstädte im Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens
 - ▶ Größe des Vorhabens
 - ▶ Erreichbarkeit vom Gebiet der Innenstadt / Nachbargemeinden aus
 - ▶ Erforderlichkeit des Einzelhandelsvorhabens für die angemessene Versorgung der eigenen Bevölkerung der planenden Gemeinde.⁴⁸ ◀
- ▶ Die Umsatzauswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktvorhabens in der Söflinger Straße in Ulm auf zentrale Versorgungsbereiche in Ulm liegen beim Lebensmittelsortiment, das als Hauptsortiment des Vorhabens die höchsten Umsatzauswirkungen erwarten lässt, im am stärksten betroffenen Standortbereich bei maximal ca. 6-7% und damit noch erkennbar unter der im Einzelhandelserlass angeführten 10%-Grenze. Bei der zu erwartenden Umsatzumlenkung durch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben sind Betriebsgefährdungen und wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit speziell des 'C-Zentrums Söflingen', des 'D-Zentrums Weststadt/Magirusstraße' und des 'D-Zentrums Weststadt/ Römerstraße' wie auch von im Einzugsgebiet liegenden 'Nahversorgungsstandorten in ZVB bzw. sonstigen integrierten Lagen ab 400 m²' ebenso wie weiterer zentraler Versorgungsbereiche in Ulm oder außerhalb davon auszuschließen.⁴⁹
- ☞ Die durch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben zu erwartenden Umsatzauswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ulm bzw. auch in den Nachbargemeinden führen – soweit betroffen – zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit oder zu Betriebsgefährdungen. Das Beeinträchtigungsverbot kann somit als erfüllt betrachtet werden.
- ☞ Im Ergebnis erfüllt das untersuchte Lebensmittelmarkt-Vorhaben in der Söflinger Straße 120 in der Ulmer Weststadt alle relevanten Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg.

⁴⁸ Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S. 3.

⁴⁹ Vgl. hierzu auch die ausführliche Analyse und Bewertungen der Auswirkungen in Kap. 5.3 und 5.4.

7 Zusammenfassung / Fazit

- ▶ Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH plant im Zuge der geplanten Realisierung des Neubebauungskonzeptes Weststadt Ulm Söflinger Straße 120/124 auch den am Standort Söflinger Straße 120 langjährig bestehenden NETTO-Lebensmittelmarkt durch einen Neubau mit Wohnnutzungen im Obergeschoss zu ersetzen. Im Zuge des geplanten Neubaus soll sich die Verkaufsfläche des NETTO-Marktes um bis zu ca. 590 m² auf dann bis zu ca. 1.100 m² erhöhen.
- ▶ Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme erfolgte gemäß den für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im unbeplanten Innenbereich liegenden Vorhaben relevanten Vorgaben nach § 34 Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 34 Abs. 3 BauGB), § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den raumordnerischen/landesplanerischen Anforderungen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg.
- ▶ Dem zu untersuchenden NETTO-Markt kann eine wichtige Nahversorgungsfunktion attestiert werden, was auch im 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt Ulm entsprechend bestätigt wird. Die geplante Modernisierung kann zur langfristigen Sicherung dieser Nahversorgungsfunktion daher als grundsätzlich sinnvoll erachtet werden – sofern mit ihm keine städtebaulich relevanten Negativauswirkungen einhergehen, was in vorliegender Verträglichkeitsprüfung detailliert untersucht wurde.
- ▶ Vom Vorhaben sind unter den vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen, den sich ergebenden/anzunehmenden Umsatzumverteilungen und den zu erwartenden Auswirkungen keine wesentlichen oder gar schädliche Auswirkungen auf die Betriebe und die Versorgungsfunktion der aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht besonders schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche in Ulm anzunehmen. Weder die im Einzugs-/Wirkungsgebiet liegenden zentralen Versorgungsbereiche ('C-Zentrum Söflingen', 'D-Zentrum Weststadt/Magirusstraße' und 'D-Zentrum Weststadt/Römerstraße'), noch außerhalb des Einzugs-/Wirkungsgebietes liegende zentrale Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben wesentlich negativ beeinflusst werden; d.h. städtebaulich relevante Negativauswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben lässt darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an 'Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage' erwarten. So wird sich das Vorhaben aus städtebaulicher bzw. versorgungsstruktureller Sicht nicht negativ auf die weiteren Lebensmittelanbieter/-strukturen auswirken, denen ergänzend zu den Zentren/zentralen Versorgungsbereichen konzeptionell eine wichtige Nahversorgungsfunktion eingeräumt wird.
- ▶ Im Hinblick auf die Kriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich aus Einzelhandelssicht bzw. aus städtebaulicher Sicht keine durch das NETTO-

Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben ausgelöst, wesentlichen Negativauswirkungen auf die Zentren/zentraler Versorgungsbereiche bzw. wichtige Nahversorgungsstandorte in Ulm bzw. auch im Umland erwarten. Die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann damit widerlegt werden.

- ▶ Beim NETTO-Vorhaben liegen grundlegende Anhaltspunkte vor, dass dieses aufgrund seiner betrieblichen bzw. der städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist. Es liegt hier nicht die typische Konstellation eines großen Einzelhandelsbetriebes mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten vor, dessen städtebauliche Auswirkungen entsprechend der Intention des § 11 Abs. 3 BauNVO verhindert werden sollen. Das NETTO-Vorhaben ist 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, Verkehrsaufkommen, Einhaltung des Immissionsschutzes sowie das Fehlen negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sind voraussichtlich, städtebaulichen Anforderungen entsprechend, einzuhalten. Damit 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. Im Hinblick auf die Kriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich aus Einzelhandelssicht bzw. aus städtebaulicher Sicht keine durch das NETTO-Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben ausgelöst, wesentlichen Negativauswirkungen auf die Zentren/zentraler Versorgungsbereiche bzw. wichtige Nahversorgungsstandorte in Ulm bzw. auch im Umland oder die Versorgung der Bevölkerung erwarten. Die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann damit als widerlegt angesehen werden. Somit bedarf das Lebensmittelmarkt-Vorhaben, trotz seiner Großflächigkeit und der Überschreitung der Regelvermutungsgrenze, nicht zwingend der Ausweisung eines Sondergebietes.
- ▶ Das Lebensmittelmarkt-Vorhaben kann auch die raumordnerischen Anforderungen an einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg erfüllen.
- ☞ **Zusammenfassend bewertet, kann das NETTO-Vorhaben damit am Bestandsstandort als versorgungsstrukturell sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend und als sowohl städtebaulich als auch landesplanerisch/raumordnerisch verträglich eingestuft werden.**