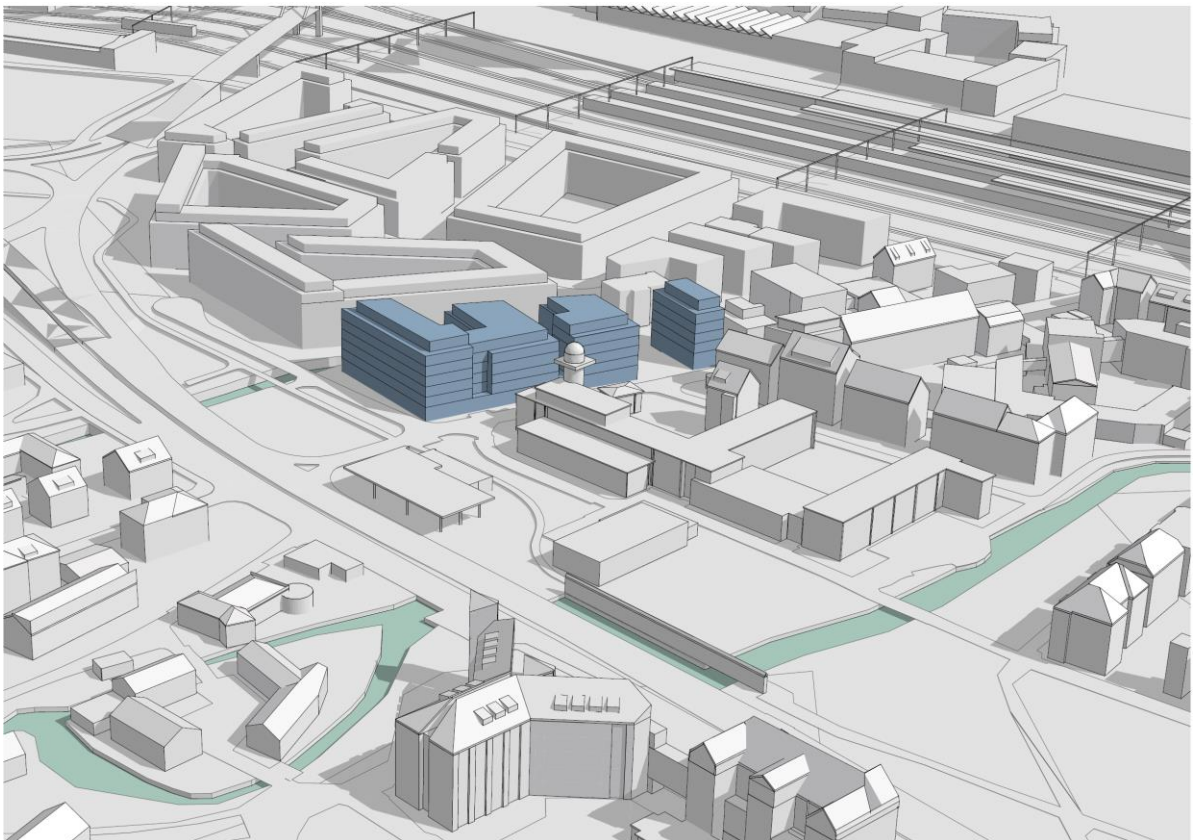


## STADT ULM

### Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung geplanter Einzelhandelsnutzungen im Dichterviertel, Bleichstraße 18-26, 89077 Ulm



Augsburg, den 19. März 2020

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung geplanter Einzelhandelsnutzungen  
im Dichterviertel, Bleichstraße 18-26, 89077 Ulm

Auftraggeber: PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 2 88046 Friedrichshafen  
und  
BIM Immobilien GmbH & Co. KG, Veltinerweg 33, 89075 Ulm

Projektleitung: Dr. Manfred Heider  
Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. (Univ.) Herbert Brunner

Ausführung: 02./03.2020

Darstellung auf Deckblatt :Visualisierung des Vorhabens; Quelle: be Baumschlager  
Eberle Lustenau GmbH  
alle Fotos: Dr. Heider, 2020.

---

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

|          |                                                                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aufgabenstellung</b>                                                                         | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Branchenreport Lebensmittel und Drogeriewaren</b>                                            | <b>7</b>  |
| 2.1      | Lebensmitteleinzelhandel .....                                                                  | 7         |
| 2.2      | Drogeriemarktbranche .....                                                                      | 8         |
| <b>3</b> | <b>Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele</b>                             | <b>9</b>  |
| 3.1      | Relevante Standortrahmenbedingungen der Stadt Ulm .....                                         | 9         |
| 3.2      | Projektangaben und Lage des Vorhabens .....                                                     | 11        |
| 3.3      | Städtebauliche Ziele .....                                                                      | 16        |
| 3.3.1    | Sanierungsziele 'Dichterviertel' .....                                                          | 16        |
| 3.3.2    | Einordnung in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm .....                                 | 17        |
| <b>4</b> | <b>Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Wettbewerbssituation</b>                               | <b>20</b> |
| 4.1      | Einzugsgebiet und vorhandenes Kaufkraftpotenzial .....                                          | 20        |
| 4.2      | Projektrelevante Angebotssituation .....                                                        | 24        |
| 4.2.1    | Lebensmitteleinzelhandel .....                                                                  | 25        |
| 4.2.2    | Drogeriewareneinzelhandel .....                                                                 | 27        |
| <b>5</b> | <b>Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse</b>                                           | <b>32</b> |
| 5.1      | Bewertungskriterien und Methodik .....                                                          | 32        |
| 5.2      | Umsatz und Umsatzherkunft .....                                                                 | 36        |
| 5.2.1    | Lebensmittel-/Supermarkt .....                                                                  | 36        |
| 5.2.2    | Drogeriemarkt .....                                                                             | 39        |
| 5.3      | Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungs- analyse .....                       | 41        |
| 5.3.1    | Lebensmittelmarkt .....                                                                         | 42        |
| 5.3.2    | Drogeriemarkt .....                                                                             | 43        |
| 5.4      | Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen ..... | 45        |
| 5.4.1    | Lebensmittelmarkt .....                                                                         | 46        |
| 5.4.2    | Drogeriemarkt .....                                                                             | 49        |
| <b>6</b> | <b>Prüfung der raumordnerisch / landesplanerischen Verträglichkeit</b>                          | <b>52</b> |
| <b>7</b> | <b>Zusammenfassung / Fazit</b>                                                                  | <b>58</b> |

# 1 Aufgabenstellung

Die PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH und die BIM Immobilien GmbH & Co. KG planen auf den Grundstücken Bleichstraße 18-26 in Ulm eine Neubebauung. Die Vorhabenkonzeption sieht für die Erdgeschossflächen Ladennutzungen (z.B. Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Gastronomie/Café) vor. Für Einzelhandel/Gastronomie sind auf Grundlage der aktuellen Projektkonzeption "Dichterviertel Ulm Überarbeitung Grundrisse v. 18.12.2019" ca. 1.818 m<sup>2</sup> Geschossfläche verfügbar. Davon liegen ca. 138 m<sup>2</sup> in einer von der Hauptfläche separierten Einheit, die vorrangig für eine Nutzung als Gastronomie/Café vorgesehen ist. Im Vorhaben sind auch 111 Wohneinheiten geplant.

Die Eignung und Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandel am Vorhabenstandort hängt von der städtebaulichen Einordnung sowie Art und Größe des dortigen Einzelhandels ab. Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes "Dichterviertel". Für dieses innerstädtische Quartier wird eine Entwicklung als attraktiver Standort für Wohnen und Dienstleistungen angestrebt. Die ersten Bauabschnitte mit Wohnen und Dienstleistungseinrichtungen sind bereits realisiert. Die vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsziele sowie die erfolgten Realisierungen und Vorhaben sprechen für eine städtebaulich integrierte Lage. Unter dieser Voraussetzung kommt der Standort, entsprechend der städtebaulichen Ziele und Kriterien der Stadt Ulm zur Nahversorgung (gemäß 'Kommunales Märktekonzept', GD 152/13 v. 26.03.2013), grundsätzlich für Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion in Betracht. Gemäß den städtebaulichen Zielen der Stadt Ulm ist Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit für dortigen Einzelhandel, dass die Einzelhandelsnutzungen Nahversorgungsbedeutung aufweisen und standortentsprechend dimensioniert sind und dass eine Beeinträchtigung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und vorhandener städtebaulich integrierter Nahversorgung vermieden wird.

In Verbindung mit bzw. Ergänzung zu den aus Sicht der Stadt Ulm vom Vorhaben zu erfüllenden städtebaulichen Zielen, steht die Einordnung des Vorhabens unter die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Vorhaben überschreitet die Schwellenwerte der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit als großflächiger Einzelhandel einzustufen. Dies bedeutet, dass relevante städtebauliche Negativauswirkungen in Folge des Vorhabens, u.a. auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche Ulms und die Nahversorgung (definiert in: 'Kommunales Märktekonzept' der Stadt Ulm, GD 152/13 v. 26.03.2013), möglich sind. Basierend auf den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist im Hinblick auf die erforderliche Verträglichkeit des Vorhabens das Nicht-Vorliegen negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist ebenso eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich. Die Belange der Raumordnung sind für die Genehmigungsfähigkeit der Bebauungsplanung einzuhalten. Dies bedeutet im vorliegenden Fall insbesondere die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes, gemäß LEP 2002 sowie dem hierzu relevanten Einzelhandelserlass und dessen Ergänzung. Zur Beurteilung dieses landesplanerischen Kriteriums ist, ebenso wie im Hinblick auf die baurechtlichen Rahmenbedingungen, das Nicht-Vorliegen negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Lässt das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen erwarten, kann i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 4, trotz Großflächigkeit, auch eine Zulässigkeit außerhalb eines Sondergebietes vorliegen.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll der Klärung der Verträglichkeit des Vorhabens bzw. speziell der mit dem Vorhaben ggf. einhergehenden negativen Auswirkungen dienen. Die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und mit dem Vorhaben einhergehender etwaiger städtebaulich relevanter negativer Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das 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 Vorhaben für die Stadt Ulm bzw. speziell den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, weitere Zentren/zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsstrukturen 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

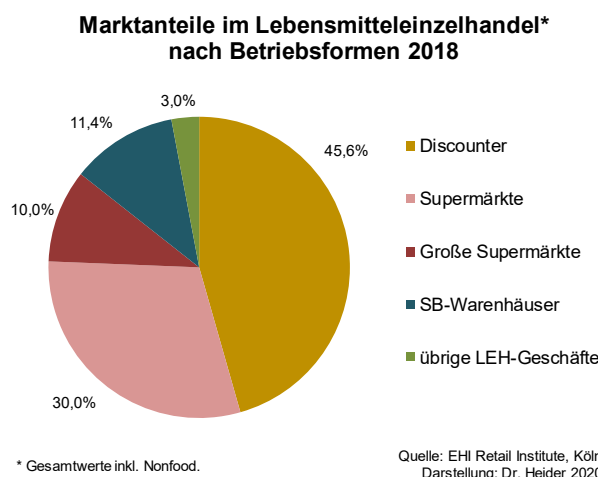
- Erfassung und Umsatzschätzung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsangebotes in Ulm nach Standortlagen (nahversorgungsrelevante Sortimente lt. Ulmer Liste Lebensmittel und Drogeriewaren), überschlägige Ermittlung und Umsatzschätzung für Drogeriemarkt-Ergänzungssortimente (Parfümeriewaren, Gesundheitsartikel / medizinische Produkte, Haushaltswaren/Deko/ Handarbeit, Elektrowaren bzw. v.a. Multimedia, Kleinelektro), Schreibwaren, Zooartikel/Tierbedarf, Spielwaren)
- Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit der durch das Vorhaben tangierten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgung in Ulm
- Struktur des Vorhabens (Betriebstyp, mögliche Nahversorgungssortimente, Flächenprogramm); Erfassung der kleinräumigen Standortssituation
- Ermittlung des vorhabenrelevanten Einzugsgebietes und des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens
- Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze für das Vorhaben
- Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den Einzelhandel Ulms (Varianten: Status-Quo; Vorhabenrealisierung)
- 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
- Einordnung und Bewertung des zu untersuchenden Vorhabens in die raumordnerischen und landesplanerischen Anforderungen
- Fazit / zusammenfassende Bewertung.



## 2 Branchenreport Lebensmittel und Drogeriewaren

### 2.1 Lebensmitteleinzelhandel

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.<sup>1</sup> 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 (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. 46% der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels; allerdings kann das deutlich reduzierte Wachstum seit 2004 und der seit 2013 erfolgende leichte, aber stetige Umsatzan-

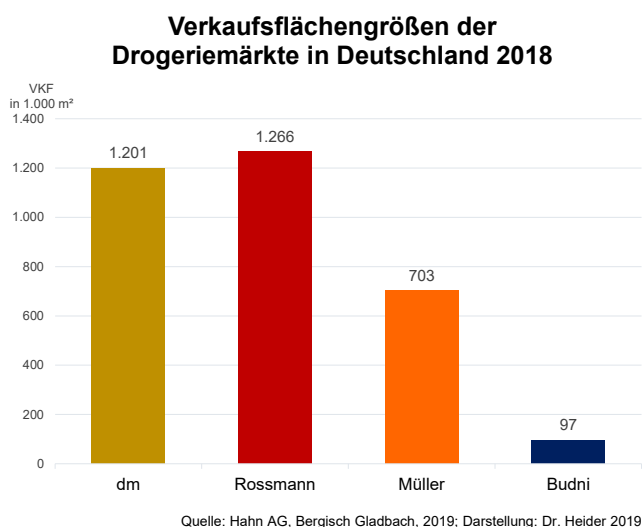
teilsrückgang als ein Indiz dafür gesehen werden, dass eine Sättigung erreicht ist und die Marktanteile der Discounter kaum noch steigerungsfähig sind. Verbrauchermärkte bzw. große Supermärkte und auch normale Supermärkte mit einem (sehr) umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Angebot können ihren Marktanteil hingegen zunehmend wieder ausbauen. In Hochfrequenzlagen werden zudem verstärkt wieder spezielle City-Markt-Konzepte etabliert. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum befördert diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nimmt insbesondere der Anteil der Bio-produkte eine stetig wachsende Rolle ein; ähnliches gilt zunehmend auch für regional erzeugte und vegane Lebensmittel. Grund hierfür ist das gewachsene Bewusstsein vieler Konsumenten für gesunde und zunehmend auch für nachhaltig produzierte Lebensmittel.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vgl. [www.marketing-boerse.de](http://www.marketing-boerse.de).

<sup>2</sup> Während der Umsatz mit Bio-Lebensmitteln laut HDE im Jahr 2002 rund 3 Mrd. € betrug, wurde 2017 mit Bio-Lebensmitteln bereits ein Umsatz von ca. 10 Mrd. € erzielt. Für 2019 wird laut EHI von einem Umsatz von bereits rund 12 Mrd. € ausgegangen – Tendenz weiter steigend.

## 2.2 Drogeriemarktbranche

Die Drogeriemarktbranche wies 2018 einen Gesamtumsatz von annähernd 19 Mrd. € auf, womit diese zwar weiter wachsen konnte (2017: rund 18,5 Mrd. €)<sup>3</sup>, aber längst nicht mehr die Wachstumsquoten der Vorjahre erreichen konnte. Nahezu 97% des Umsatzes in der Drogeriemarktbranche entfiel dabei auf die vier marktbestimmenden Anbieter dm, Rossmann, Müller und Budnikowsky. Während sich dm mit einem Jahresumsatz von ca. 8,1 Mrd. € unverändert als Branchenprimus behaupten konnte, betreibt Rossmann, der 2018 ca. 6,7 Mrd. € in Deutschland umsetzte, mit etwa 2.100 Filialen die meisten Drogeriemärkte in Deutschland. dm liegt knapp dahinter und plant im Jahr 2019 die Marke von 2.000 Filialen in Deutschland zu erreichen. Die Wettbewerber Müller (2018: ca. 3,1 Mrd. € Umsatz in Deutschland) und Budnikowsky (2018: ca. 0,5 Mrd. € Umsatz in Deutschland) verfügen mit etwa 560 bzw. etwa 190 Filialen über ein deutlich weniger dichtes Netz. Dieses ist zudem stärker regional fokussiert; während Müller bisher v.a. in Süden Deutschlands situiert ist, beschränkte sich Budnikowsky bisher vorwiegend auf Hamburg und dessen Umland. Mit dem kürzlich geschlossenen Joint Venture von Budnikowsky und Edeka möchte dieser nicht nur stärker wachsen, sondern beginnt auch allmählich nach Berlin und in den Süden Deutschlands zu expandieren.<sup>4</sup>



Ähnlich wie im Lebensmitteleinzelhandel ist auch im Drogeriemarktbereich, neben einer weiteren Verdichtung und Optimierung des Filialnetzes, ein Trend zur Vergrößerung der Verkaufsflächen festzustellen. Im Zuge dessen wurde das Produktangebot weiter ausgebaut; neben zusätzlichen Eigenmarken, Exklusiv<sup>5</sup>- und Bio-Produkten wurden verstärkt auch (Bio-)Lebensmittel in das Sortiment aufgenommen und durch Dienstleistungen (wie v.a. einen Fotoservice) abgerundet. Ähnlich wie im Lebensmitteleinzelhandel sind die Marktbedingungen, nach Blütejahren in Folge der Schlecker-Insolvenz 2012, inzwischen schwierig und der Markt hart umkämpft.

<sup>3</sup> Vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2018/2019 und 2019/2020 (auf Basis von Angaben von bulwiengesa und TradeDimensions).

<sup>4</sup> So ist z.B. Anfang 2019 eine Filiale in Bamberg eröffnet worden.

<sup>5</sup> Z.B. von Teilnehmern/Juroren einer bekannten TV-Gründershow o.ä.

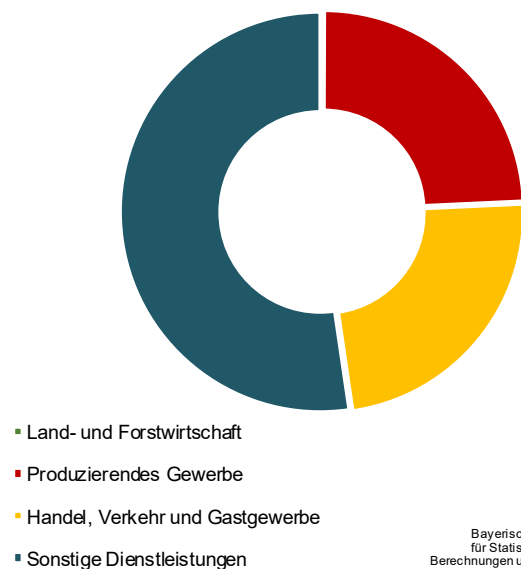


### 3 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele

#### 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. 126.330 Einwohner auf.<sup>6</sup> Die Bevölkerungszahl hat sich damit seit dem Zensus im Jahr 2011 in der Summe deutlich positiv entwickelt (+ 7,5 %).
- Die amtliche Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erwartet für die Stadt Ulm auch in den nächsten Jahren weiter steigende Bevölkerungszahlen (+4,3% bis 2035).
- Ulm ist sowohl ein prosperierender Wirtschaftsstandort mit einer Reihe ansässiger Großunternehmen und einem breiten Mittelstand als auch eine wichtige Wissenschaftsstadt<sup>7</sup>. Derzeit sind in Ulm ca. 94.610 Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt, die Beschäftigtendichte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Einwohner ist dementsprechend hoch (ca. 0,75) und liegt deutlich über dem baden-württembergischen wie auch dem bayerischen Durchschnittswert (jeweils 0,43). Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur dominiert mit einem Beschäftigtenanteil von gut 52% der Wirtschaftsbereich 'Sonstige Dienstleistungen'. Das 'Produzierende Gewerbe' weist einen Beschäftigtenanteil von ca. 24%, der Wirtschaftsbereich 'Handel, Verkehr und Gastgewerbe' einen von ca. 23% auf. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigen zudem stetig<sup>8</sup>, der Pendlersaldo ist seit Jahrzehnten deutlich positiv<sup>9</sup>. Die Umlandbedeutung sowie die regionale Anziehungskraft der Stadt Ulm sind entsprechend hoch.

**Wirtschaftsstrukturelle Zusammensetzung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2018**



Quelle:  
Bayerisches Landesamt  
für Statistik, Ffth 2020;  
Berechnungen und Darstellung:  
Dr. Heider, 2020.

<sup>6</sup> Stand: 31.12.2018, Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

<sup>7</sup> Die Hochschullandschaft ist u.a. mit der Universität Ulm (inkl. Universitätsklinikum) und der privaten Hochschule für Kommunikation und Gestaltung sehr gut aufgestellt.

<sup>8</sup> 2008: 81.765 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 2018: 94.611 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

<sup>9</sup> Pendlersaldo 2018: +42.076; Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

- 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 Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereiches von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten."*<sup>10</sup>
  - Gemäß dem '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 ca. 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.<sup>11</sup> Im August 2010 gab es in der Stadt rund 800 Einzelhandelsbetriebe, die über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 336.100 m<sup>2</sup> verfügten; der darauf erzielte Umsatz lag bei ca. 1.086,2 Mio. €. Mit rd. 48.650 m<sup>2</sup> 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. €. <sup>12</sup>
- ☞ **Alles in allem kann die Stadt Ulm nicht nur als wirtschaftliches Zentrum der Region mit gesunden Strukturen und weiterhin stabilen Zukunftsaussichten, sondern auch als starker und überörtlich/regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort eingeordnet werden. Der Lebensmittel- wie auch der Drogeriewarenbereich sind in der Gesamtbetrachtung bereits heute als weitgehend gut besetzt einzuordnen.**

<sup>10</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002), Kap. 2.5.8.

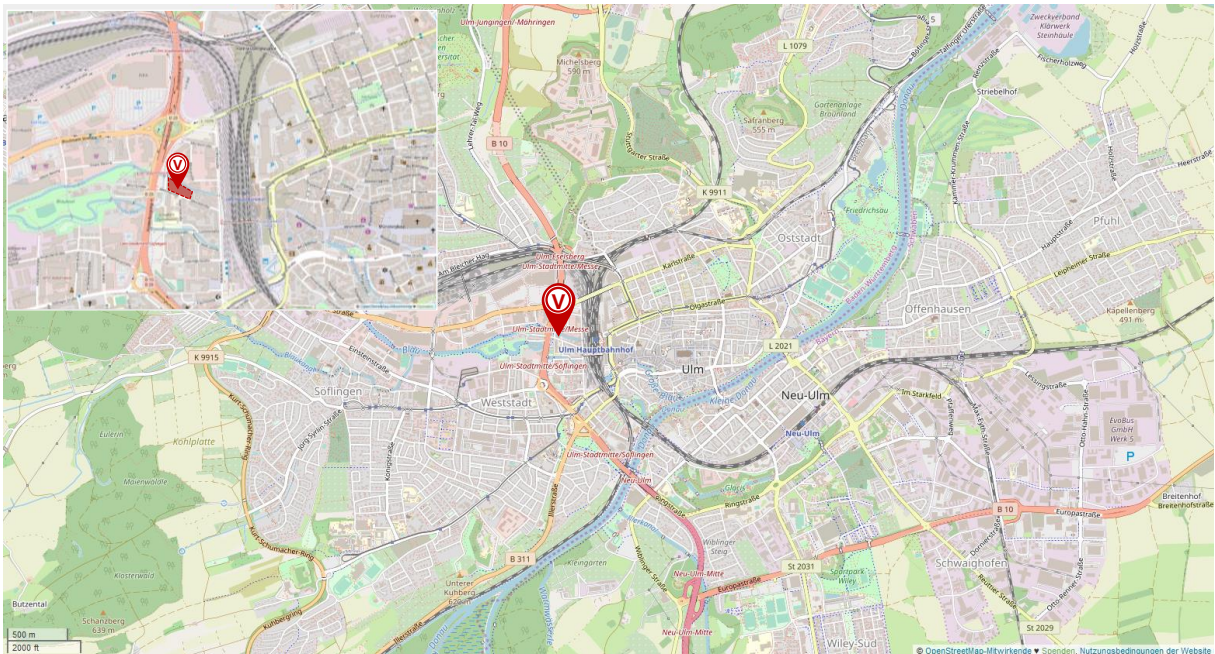
<sup>11</sup> Vgl. Stadt Ulm (2011): Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm, Kap. 3.2.4.

<sup>12</sup> Vgl. Stadt Ulm (2011): Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm, Kap. 3.2.3.

## 3.2 Projektangaben und Lage des Vorhabens

- Die PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH und die BIM Immobilien GmbH & Co. KG planen auf den Grundstücken Bleichstraße 18-26, im sog. Dichterviertel in Ulm, eine mehrgeschossige Neubebauung. Die Vorhabenkonzeption sieht neben einer umfassenden Wohnnutzung in den Obergeschossen – geplant sind insgesamt 111 Wohneinheiten – für die Erdgeschossflächen Ladennutzungen (z.B. Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Gastronomie/Café) vor.
- Für Einzelhandel/Gastronomie sind auf Grundlage der aktuellen Projektkonzeption "Dichterviertel Ulm Überarbeitung Grundrisse v. 18.12.2019" ca. 1.818 m<sup>2</sup> Geschossfläche verfügbar. Davon liegen ca. 138 m<sup>2</sup> in einer von der Hauptfläche separierten Einheit, die vorrangig für eine Nutzung als Gastronomie/Café vorgesehen ist. Die verbleibenden ca. 1.680 m<sup>2</sup> Geschossfläche teilen sich auf zwei nebeneinanderliegende Einheiten auf, wobei ca. 973 m<sup>2</sup> für den Lebensmittel-/Supermarkt und ca. 707 m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt vorgesehen sind. Abzüglich betriebstypüblicher Nebenflächen (Lager, Sozialräume etc.) kann davon ausgegangen werden, dass eine Verkaufsfläche von ca. 750 bis max. 800 m<sup>2</sup> für den geplanten Lebensmittel-/Supermarkt sowie von ca. 550 bis max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt zu erwarten sind.

### Standort des Vorhabens in Ulm



Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)),  
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2020.



## Grundrissplan des Vorhabens (Erdgeschoss)



Quelle: Baumschlagler Eberle Lustenau GmbH, Stand: 18.12.2019.

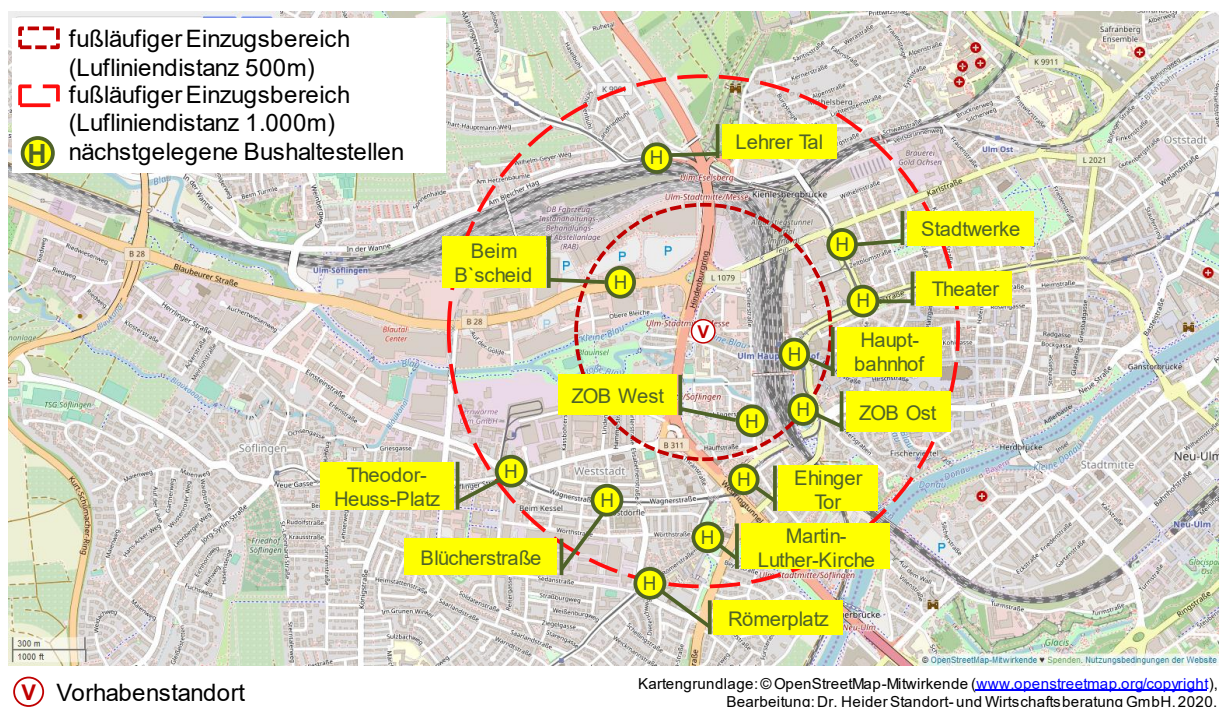
- Der Vorhabenstandort befindet sich im Ulmer Stadtteil Weststadt im Stadtviertel Schillerstraße. Er liegt zwischen der Bleichstraße im Süden, welche selbst eine untergeordnete Verkehrsbedeutung als Erschließungsstraße des angrenzenden Siedlungsbereiches hat, und dem Fluss Kleine Blau im Norden. Im Westen wird der Vorhabenstandort durch die Stichstraße Innere Wallstraße begrenzt, rund 140 m weiter östlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Schillerstraße, welche weitgehend parallel zu den Bahngleisen verläuft und ebenfalls nur eine eher untergeordnete Erschließungsfunktion innehat. Die Bleichstraße selbst kann aus südlicher Richtung kommend von der in Nord-Süd-Richtung rechtwinklig zu ihr verlaufenden B28/B10 angefahren werden, von der Bleichstraße kann in die B28/B10 in Richtung Norden eingebogen werden – in Richtung Süden jedoch nicht. Richtung Süden ist eine Wendung am Verkehrskreisel zwischen der B10 und der B19 nördlich des Vorhabenstandortes bzw. eine Wendung am Verkehrskreisel zwischen der B10 und der Söflinger Straße ein Stück südlich des Vorhabenstandortes notwendig.



Der Vorhabenstandort ist insbesondere aus den beiden zwischen den Bahngleisen und der B28/B10 gelegenen Stadtvierteln Schillerstraße und Donaubastion im Individualverkehr gut zu erreichen. Aus dem, dem Vorhabenstandort westlich der B28/B10 gegenüberliegenden Teil des Stadtviertels Nördliche Wagnerstraße ist er durch die unter der B28/B10 hindurchführende, stadtviertelverbindende Bleichstraße angebunden, welche jedoch vom Vorhabenstandort in westlicher Richtung nur für den Fußgänger- und Fahrradverkehr geöffnet ist. Aus den weiteren Stadtvierteln sowie gesamtstädtisch und überörtlich besteht hingegen nur eine eingeschränkt gute Erreichbarkeit.

- An den öffentlichen Personennahverkehr, der im Stadtgebiet durch die Stadtwerke Ulm (SWU) mittels Trams und Bussen gewährleistet wird, ist der Vorhabenstandort nicht direkt, aber dennoch in guter fußläufiger Erreichbarkeit angebunden. Speziell die Haltestelle 'ZOB West' befindet sich fußläufig in angemessener Distanz und zeitlicher Erreichbarkeit; ähnliches gilt auch für den Hauptbahnhof, der über eine über die Gleise führende Brücke aus dem Dichterviertel zu erreichen ist.

### ÖPNV-Anbindung des zu untersuchenden Vorhabenstandortes in Ulm



- Der Vorhabenstandort befindet sich mitten im derzeit im Umbruch befindlichen Sanierungsgebiet Dichterviertel<sup>13</sup>. Mit der laufenden Sanierung und Neubebauung des Viertels soll eine deutliche städtebauliche Aufwertung des bisher nur mäßig attraktiven Stadtquartiers einhergehen. Im Zuge der Umgestaltung wird das ehemals überwiegend, bzw. auch heute noch teilweise gewerblich genutzte Dichterviertel, nach und

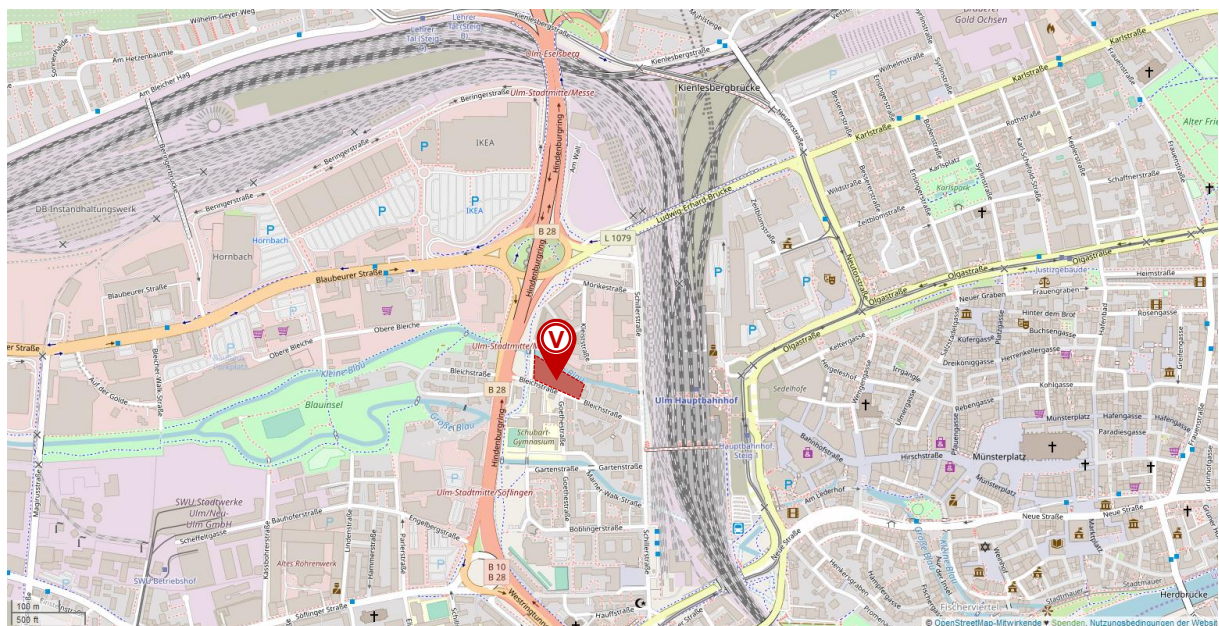
<sup>13</sup> Das Dichterviertel ist Teil des Stadtviertels Schillerstraße im Stadtteil Weststadt.



nach durch vergleichsweise umfangreiche Wohnbebauung, mehrere neue Gewerbe-/Büroflächen sowie u.a. auch ein 4-Sterne-Hotel und eine Seniorenanlage für Betreutes Wohnen der innenstadtnahen Lage adäquat aufgewertet. Ein Teil der neuen Nutzungen ist bereits realisiert. Das direkte Standortumfeld des Vorhabenstandortes und der dortige Nutzungsbesatz werden sich somit innerhalb der nächsten Jahre deutlich ändern. In absehbarer Zeit ist von einem urban geprägten Stadtquartier mit intensiver Wohnnutzung auszugehen, das von ergänzenden Dienstleistungen/Gewerbe sowie, bei Vorhabenrealisierung, auch von nahversorgendem Einzelhandel ergänzt wird. Unmittelbar dem Vorhabenstandort gegenüber der Bleichstraße liegt das Schubart-Gymnasium, mit dessen Schülern und Lehrern als nicht zu unterschätzenden Kundengruppen der beiden geplanten Einzelhandelsmärkte.

- Das weitere Standortumfeld ist im Osten von den Bahngleisen und der östlich daran angrenzenden Alt-/Innenstadt Ulms mit ihrem multifunktionalen und sehr diversifizierten Nutzungsbesatz aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, öffentlicher Verwaltung, Wohnen etc. geprägt. Südlich angrenzend befindet sich ein gemischt genutztes Gebiet, in dem u.a. Schul-/Fortbildungseinrichtungen, verschiedene, kleinere Gewerbebetriebe sowie weiter südlich auch dichte Wohnbebauung ansässig ist. Auch der Bereich westlich und nördlich des Vorhabenstandortes, welcher durch den Verlauf der B28/B10 deutlich separiert ist, ist gemischt genutzt geprägt. Während nördlich und nordwestlich Gewerbenutzungen (insbes. die Einzelhandelsfachmärkte an der Blaubeurer Straße) dominieren, befindet sich westlich zunächst ein kleineres Wohnquartier, bevor dann der Blaupark mit seinen Grünflächen angrenzt.

## Vorhabenstandort und Umfeldnutzungen



Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)),  
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2020.



- Aus versorgungsstruktureller Sicht kommt dem Vorhabenstandort bzw. den beiden geplanten Märkten in absehbarer Zeit somit eine hohe Nahversorgungsfunktion für die deutlich wachsende Wohnbevölkerung zu (vgl. nachfolgende Karte). Dies gilt umso mehr, als dass im Nahumfeld die wohnortnahe Grundversorgung bisher keine leistungstärkeren Anbieter aufweist.

### Wohngebietsanschluss und Nahversorgungsbedeutung der an der Bleichstraße geplanten Einzelhandelsbetriebe



(V) Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)),  
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2020.

- Im 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzept bzw. 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt Ulm ist der Vorhabenstandort aufgrund des bisher fehlenden Angebotes bzw. auch der bisher nur nachrangigen Wohnbedeutung des Quartiers nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Aufgrund der Standortrahmenbedingungen weist der Vorhabenstandort die Voraussetzungen für einen sog. 'Nahversorgungsstandort' in sonstigen integrierten Lagen auf, wie diese im städtischen Einzelhandelskonzept in vergleichbaren Lagen ausgewiesen sind. (vgl. Kap. 3.3.2).

- ➡ **Der Vorhabenstandort ist insbesondere nach Umsetzung der laufenden Umstrukturierung/Neubebauung des Sanierungsgebietes Dichterviertel durch relativ dichte Wohnbevölkerung gekennzeichnet, für die die beiden geplanten Märkte (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) wichtige Nahversorgungsaufgaben übernehmen können. Die Lage und verkehrliche Erreichbarkeit/Anbindung (ÖPNV und MIV) des Vorhabenstandortes lassen eine hauptsächlich auf das Quartier und dessen enges Umfeld ausgerichtete Versorgungsfunktion erwarten.**

### 3.3 Städtebauliche Ziele

#### 3.3.1 Sanierungsziele 'Dichterviertel'

Im Jahr 2007 wurde das Dichterviertel als Teil des Sanierungsgebietes Weststadt festgelegt und 2011 als eigenständiges Sanierungsgebiet beschlossen. Gemäß Sanierungssatzung wurde u.a. als Sanierungsziel die "städtebauliche Neuordnung und Umbau zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung" definiert.<sup>14</sup>

Das 'Städtebauliche Konzept Dichterviertel Nord mit integriertem Rahmenplan' vom Juli 2014<sup>15</sup> definiert die (inzwischen laufende) Neuordnung des nördlichen Dichterviertels hin zu einem modernen Stadtquartier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Im Fokus der Planung steht dabei laut Konzept das rund 6,3 ha große Areal nördlich der Bleichstraße, in dem sich auch der Vorhabenstandort befindet.

Das 'Städtebauliche Konzept Dichterviertel Nord mit integriertem Rahmenplan' vom Juli 2014 gliedert sich in den Städtebaulichen Entwurf, städtebaulichen Rahmenplan und vier Themenpläne und eine kurze Beschreibung des weiteren Vorgehens. Der Themenplan Nutzung sieht, neben der Wohnnutzung, Dienstleistungs- und Büroflächen vor, ebenso wie die Etablierung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung des Quartiers (Bleichstraße/Schillerstraße)<sup>16</sup>.

 **Die beiden zu untersuchenden Einzelhandelsbetriebe/-märkte (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) befördern die Sanierungsziele für das 'Dichterviertel' im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung eines attraktiven urbanen Quartiers und Wohnstandortes, welches auch angemessene Nahversorgungsstrukturen aufweisen soll.**

<sup>14</sup> Vgl. [www.ulm.de](http://www.ulm.de), Aufruf v. 10.03.2020

<sup>15</sup> Vgl. 'Städtebauliches Konzept Dichterviertel Nord mit integriertem Rahmenplan' vom Juli 2014.

<sup>16</sup> Vgl. 'Städtebauliches Konzept Dichterviertel Nord mit integriertem Rahmenplan' vom Juli 2014, S. 12.

### 3.3.2 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 Versorgungsbereiche,
- standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelbetrieben an integrierten Standorten außerhalb der Zentren auf der Grundlage einer gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung,
- Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten.<sup>17</sup>

Die an der Bleichstraße geplanten Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-/Supermarkt und Drogeriemarkt) sind in der, dem o.g. Stadtratsbeschluss beiliegenden Karte zum 'Kommunalen Märktekonzept'<sup>18</sup> bisher nicht als Zentrum oder sonstiger städtebaulich/versorgungsstrukturell bedeutsamer Standorte ausgewiesen (vgl. nachfolgende Karte). Dies liegt darin begründet, dass der Vorhabenstandort bisher noch keinen Einzelhandels-/Versorgungsstandort darstellt (und auch bei Erstellung des 'Kommunalen Märktekonzeptes' noch nicht als solcher geplant war). Im Zuge der Neuordnungsmaßnahmen des Dichterviertels mit gewachsener/wachsender Wohnbevölkerung, der am Standort vorliegenden Eignung zur Nahversorgungsfunktion und städtebaulich integrierter Lage wäre der Vorhabenstandort grundsätzlich als zusätzlicher, sog. 'Nahversorgungsstandort in ZVB bzw. sonstigen integrierten Lagen ab 400 m<sup>2</sup>' geeignet. Dies auch beim Vergleich mit im 'Kommunalen Märktekonzept' ausgewiesenen Zentren bzw. den sonstigen städtebaulich/versorgungsstrukturell bedeutsamen Standorten

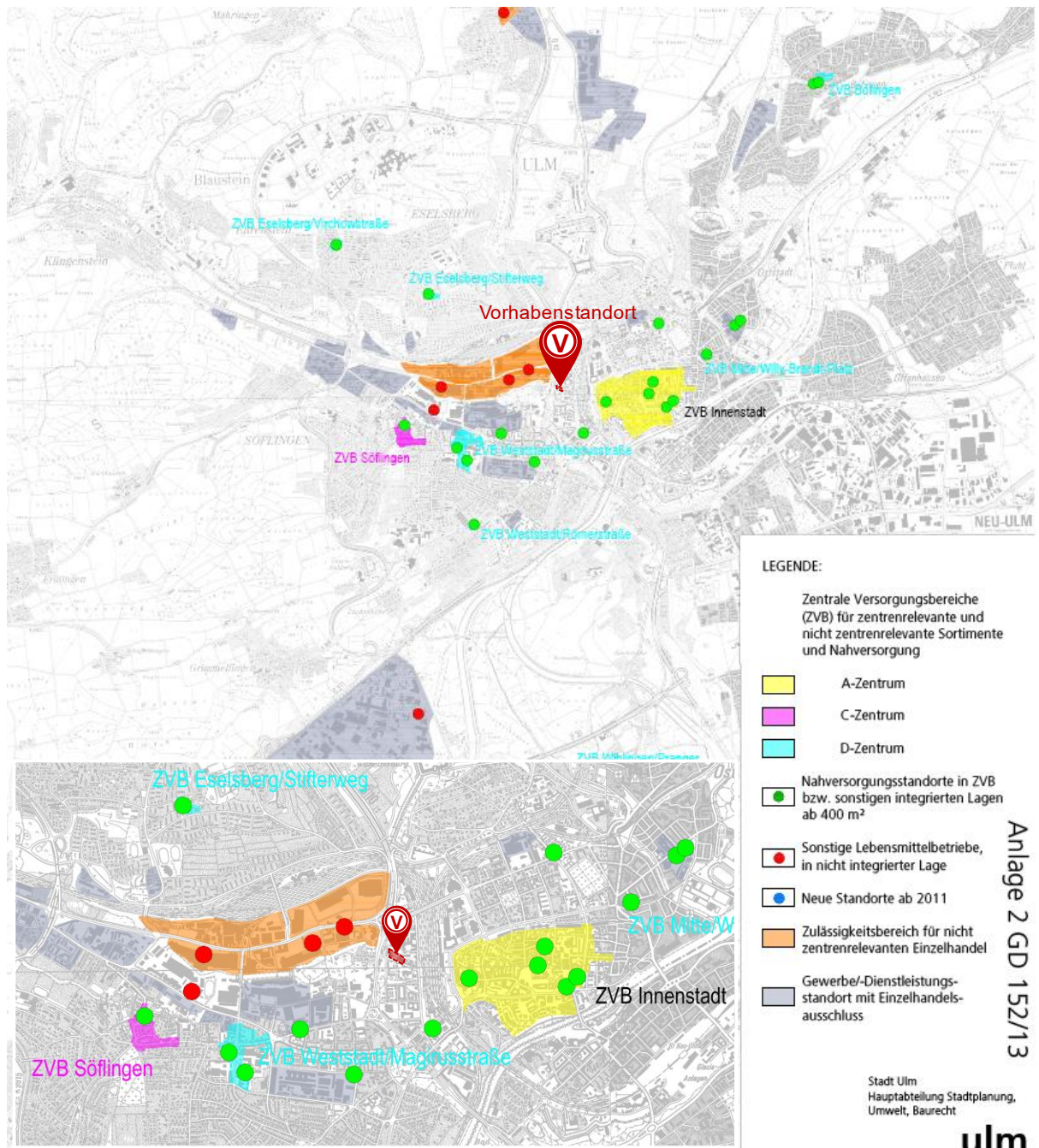
---

<sup>17</sup> Vgl. Anlage 1 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

<sup>18</sup> Vgl. Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013 und die zugehörige Anlage 2 GD 152/13.



## Verortung des Vorhabenstandortes im Kommunalen Märktekonzept der Stadt Ulm (Ausschnitt)



Quelle: Anlage 2 GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013; bearbeitet durch Dr. Heider, 2020.



In der Anlage 1 zu GD 152/13 des Beschlusses, in der u.a. Grundsätze für den Umgang mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel<sup>19</sup> definiert werden, heißt es darüber hinaus: *"Mögliche Ausnahme für sonstige integrierte Standorte: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig, Lebensmittelbetriebe im Einzelfall auch großflächig."*<sup>20</sup> Demzufolge sind sowohl der geplante Lebensmittelmarkt als auch der Drogeriemarkt, mit deren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend grundsätzlich zulässig, sofern eine standortgerechte Dimensionierung der beiden Betriebe erfolgt/vorliegt.

-  **Den beiden zu untersuchenden Einzelhandelsbetrieben/-märkten (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) kommt durch ihre Lage im Hinblick auf die daraus abzuleitende Versorgungsfunktion potenziell wichtige Nahversorgungsaufgaben zu. Eine konzeptionelle Einordnung des Standortes in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm besteht bisher nicht. Eine eindeutig zu erwartende Nahversorgungsfunktion für die bestehende bzw. v.a. auch für die derzeit entstehende und zusätzlich vorgesehene Wohnbebauung bzw. die dortigen Bewohner und die städtebaulich integrierte Lage machen eine Realisierung dennoch möglich, sofern eine standortgerechte Größe vorliegt, welche zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf bestehende Zentren und Nahversorgungsstrukturen der Stadt führt.**

<sup>19</sup> Hierzu gehört lt. Ulmer Sortimentsliste (als Teil der Anlage 1 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013) auch Nahrungs- und Genussmittel, welches das Hauptsortiment des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes bzw. Drogeriewaren, welches das Hauptsortiment des geplanten Drogeriemarktes darstellen.

<sup>20</sup> Vgl. Anlage 1 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

## 4 Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und 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 eines bzw. des zu untersuchenden Betriebes 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 vorhabenrelevanten Einzugsgebietes wurden im Einzelnen speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

- die Größe und Struktur des geplanten Vorhabens im Ulmer Dichterviertel
- die Verkehrs- und Lagebedingungen im Untersuchungsraum, inkl. räumlicher Barrieren wie etwa Bahnleise, schwer überwindbare Straße etc.
- die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) im Einzelhandel Ulms sowie ggf. auch der umliegenden Wettbewerbsstandorte im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich
- die zu erwartende Anziehungskraft der zu bewertenden Märkte im Wettbewerbsumfeld
- die Lage von Märkten der potenziell zu erwartenden Betreiber, d.h. umliegender Supermärkte sowie Drogeriemärkte zur Beurteilung eines brancheninternen Wettbewerbs
- die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potentiellen Verbraucher.

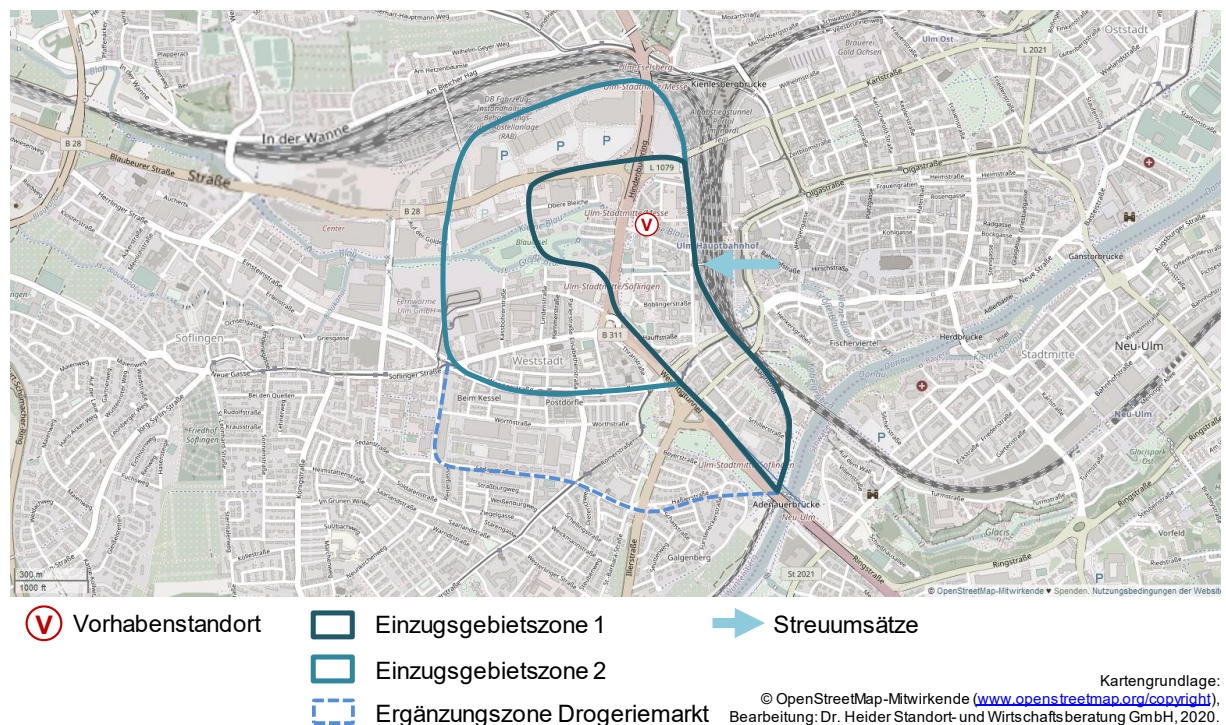
Das nach diesen Kriterien ermittelte, einzelhandelsbezogene Einzugsgebiet des zu untersuchenden Vorhabens im relativ zentral gelegenen, aber dennoch von klaren städtebaulichen Barrieren begrenzten Ulmer Dichterviertel ist zweizonal gegliedert und in nachfolgender Karte dargestellt. Erklärend ist hinzuzufügen, dass zum ermittelten Einzugsgebiet nur solche Teilräume gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort für den Lebensmittel- bzw. Drogeriewareneinzelhandel 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 verdeut-

lichen. Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erzielte Kaufkraftzuflüsse (von Berufspendlern, Touristen/Gästen<sup>21</sup>, Schülern<sup>22</sup> und sonstigen Kunden etc.) werden darüber hinaus in Form von sog. Streuumsätzen erfasst.

Für das zu untersuchende Lebensmittel- und Drogeriemarktvorhaben bedeutet dies, dass diese, basierend auf den bestehenden Standortrahmen- und Wettbewerbsbedingungen (inkl. der begrenzenden Wirkung umliegender Märkte der in Betracht kommenden Betreiber) dabei folgendes **Einzugsgebiet** erschließen kann:

- Es ist davon auszugehen, dass die beiden geplanten Märkte aufgrund des entstehenden Standortverbundes sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Standortlagebedingungen im Kern ein gemeinsames Einzugsgebiet aufweisen werden.
- Aufgrund der im Drogeriemarktbereich etwas weniger dichten Angebots-/Wettbewerbsituation als im Lebensmittelbereich ist zu erwarten, dass der Drogeriemarkt, zusätzlich zum gemeinsamen Einzugsgebiet beider Märkte, in südwestlicher Richtung ebenfalls noch nennenswerte Marktanteile generieren kann, weshalb dieser Bereich für den Drogeriemarkt als zusätzliche Ergänzungszone eingestuft werden kann.

### Einzugsgebiet der beiden geplanten Märkte sowie Ergänzungszone des Drogeriemarktes



<sup>21</sup> Z.B. aus den unweit liegenden Hotels.

<sup>22</sup> V.a. der umliegenden (Berufs-)Schulen.

- Das Ulmer Stadtviertel Schillerstraße sowie das südlich angrenzende Stadtviertel Donaubastion sind als Kernzone (= Einzugsgebietszone 1) mit vergleichsweise hoher Kundenbindung einzuordnen. Ähnliches gilt für den für Fußgänger und Fahrradfahrer über die Bleichstraße bzw. die Bundesstraßenunterführung gut erreichbaren (kleinen) Teil des westlich der B28/B10 gelegenen Stadtviertels Blaubeurer Straße-Gewerbegebiet. In der Einzugsgebietszone 1 leben derzeit ca. 4.400 Einwohner.
- Das erweiterte Einzugsgebiet (= Einzugsgebietszone 2) mit etwas niedrigerer Kundenbindung umfasst einen weiteren, größeren Teil des Stadtviertels Blaubeurer Straße-Gewerbegebiet sowie das Stadtviertel Nördliche Wagnerstraße. In der Einzugsgebietszone 2 leben weitere ca. 3.420 Einwohner.
- Insgesamt steht dem Gesamt-Vorhaben damit im gesamten Einzugsgebiet gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von ca. 7.820 Personen zur Verfügung.<sup>23</sup>
- Ergänzend dazu kann der geplante Drogeriemarkt voraussichtlich auch in den Stadtvierteln Südliche Wagnerstraße, Sedanstraße und Galgenberg, bzw. zumindest in Teilen davon, noch nennenswerte Marktanteile generieren, weshalb dieser Bereich für den Drogeriemarkt als zusätzliche Ergänzungszone ausgewiesen werden kann. In dieser Ergänzungszone leben nochmals ca. 5.580 Personen.

Das vorhandene **Kaufkraftvolumen in den beiden projektrelevanten Hauptsortimentsbereichen Lebensmittel und Drogeriewaren** setzt sich unter Berücksichtigung der spezifischen Kaufkraftwerte sowie der zusätzlich hinzukommenden Ergänzungszone beim Drogeriemarkt prognostisch folgendermaßen zusammen:

| relevante Sortimentsbereiche | Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bzw. Ergänzungszone |                           |                                  |                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|
|                              | in Zone I<br>(in Mio. €)                                | in Zone II<br>(in Mio. €) | in Ergänzungszone<br>(in Mio. €) | gesamt<br>(in Mio. €) |
| <b>Lebensmittel</b>          | 10,7                                                    | 8,3                       | nicht erschlossen                | <b>19,0</b>           |
| <b>Drogeriewaren</b>         | 1,5-1,6                                                 | 1,2                       | 1,9-2,0                          | <b>4,7</b>            |

ca.-Werte, gerundet.

Bis 2025 wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württembergs eine Erhöhung der Einwohnerzahl Ulms und damit auch im Einzugsgebiet (Zone I und II) von gut einem Prozent prognostiziert.<sup>24</sup> Dies würde im Einzugsgebiet des Vorhabens eine Steigerung um etwa 130-140 Personen bedeuten; damit würde eine Zunahme des verfügbaren Kaufkraftvolumen im Lebensmittelbereich um ca. 0,3 Mio. € und im Drogeriewarenbereich um ca. 0,05 Mio. € einhergehen. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Ergänzungszone des geplanten

<sup>23</sup> Datenquelle: Ulmer Statistik 2018 (Datenstand: 31.12.2018).

<sup>24</sup> In der die Wanderungen berücksichtigende Variante.



ten Drogeriemarktes würde sich das zu erwartende Einwohnerpotenzial 2025 (lt. Landesamtsprognose) um weitere ca. 90-100 Personen erhöhen. Die Effekte auf das zusätzlich zu erwartende Kaufkraftpotenzial sind dabei vergleichsweise gering.

Hierzu ist zu ergänzen, dass mit der derzeit laufenden Umstrukturierung des Dichterviertels auch mehrere, größere Wohnbauprojekte einhergehen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich die Einwohnerzahlen im Dichterviertel in den nächsten Jahren, über die amtliche Prognose hinaus, erkennbar erhöhen werden. Insgesamt ist durch die geplanten Wohnbauprojekte zeitnah von rund 300 zusätzlichen Wohnungen – 111 davon allein im Vorhaben an der Bleichstraße<sup>25</sup> – auszugehen, was unter Berücksichtigung der jeweils angestrebten Wohnform<sup>26</sup> etwa 410-420 Einwohner entsprechen dürfte. Dementsprechend würde sich das verfügbare Kaufkraftvolumen im Lebensmittelbereich um ca. 1,0 Mio. € und im Drogeriewarenbereich um ca. 0,1-0,2 Mio. € erhöhen und somit deutlich über der amtlichen Prognose liegen. In den nächsten Jahren ist darüber hinaus mit der Fortführung der laufenden Umstrukturierungsmaßnahmen im (nord-)östlichen Bereich des Dichterviertels von (mindestens) nochmal so vielen zusätzlichen Wohnungen/Einwohnern auszugehen. Insgesamt werden im Bereich des Sanierungsgebietes Dichterviertel ca. 1.600 Einwohner zu erwarten sein.

Dieses durch die prognostizierte **Bevölkerungsentwicklung** bzw. insbesondere auch durch die Wohnbautätigkeit im Dichterviertel zu erwartende **Kaufkraft-Ausbaupotenzial** kann in Teilen auch von den zu untersuchenden Märkten an der Bleichstraße genutzt werden – ohne dass damit Umsatzumverteilungen ausgelöst werden.

Über das Einzugsgebiet hinaus sind zusätzliche (nicht verortbare) **Streuumsätze** durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu erwarten (z.B. von Gästen der naheliegenden Hotels oder auch aus der, über eine Brücke über die Gleise zumindest akzeptabel zu erreichenden Innenstadt Ulms) und werden bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

 **Insgesamt steht dem Gesamt-Vorhaben im definierten Einzugsgebiet gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von ca. 7.820 Personen zur Verfügung; der geplante Drogeriemarkt kann darüber hinaus in einer sog. Ergänzungszone weiter ca. 5.580 Personen erschließen. Die Einwohner im definierten Einzugsgebiet, bzw. beim Drogeriemarkt zusätzlich auch die der Ergänzungszone, verfügen über ein Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von ca. 19,0 Mio. € bzw. im Drogeriewarenbereich von ca. 4,7 Mio. €. Für die Zukunft kann gemäß offizieller Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes wie v.a. auch durch die laufende Umstrukturierung des Dichterviertels mit einer**

<sup>25</sup> Vgl. Kap. 3.2.

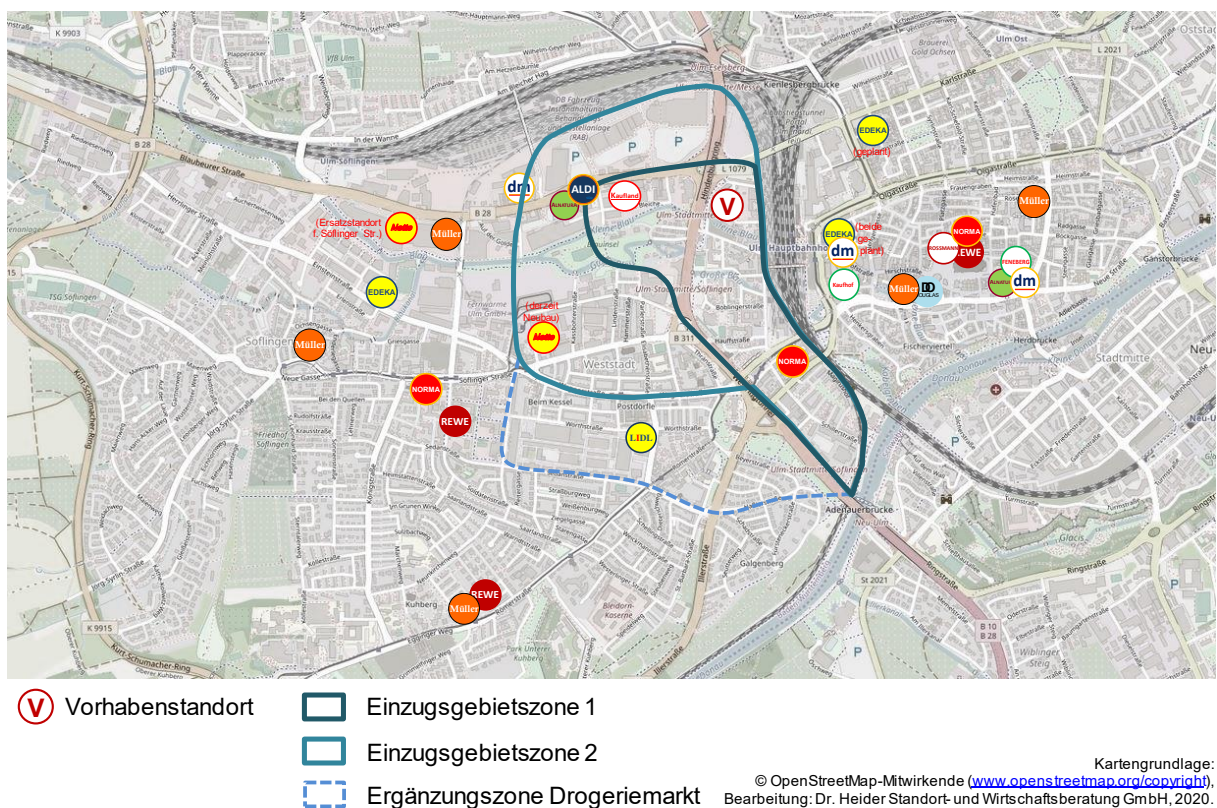
<sup>26</sup> Teils "normale" Eigentums- und Mietwohnungen, teils Micro-Appartements, teils Betreutes Wohnen.

regen Wohnbautätigkeit mit deutlichen Einwohnerzuwächsen und dementsprechend auch einer Zunahme der vorhabenrelevanten Kaufkraft gerechnet werden.

## 4.2 Projektrelevante Angebotssituation

Im Zuge der Erstellung dieser Verträglichkeitsanalyse fand eine vor-Ort-Besichtigung, Verkaufsflächenerfassung und Einschätzung des bestehenden vorhabenrelevanten Einzelhandels im Westen Ulms sowie in der Ulmer Innenstadt statt. Darüber hinaus wurden auch die Wettbewerber im sonstigen Ulmer Stadtgebiet sowie auch im Umland eruiert und bewertet. Die wesentlichen Wettbewerber in den beiden Hauptsortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren zeigt nachfolgende Karte, detailliertere Ergebnisse zu den bestehenden Angebots-/Wettbewerbsstrukturen sind nachfolgend dargestellt.

**Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Einzugsgebiet bzw. in der Ergänzungszone (Drogeriemarkt) sowie im weiteren Umfeld des an der Bleichstraße im Dichterviertel geplanten Vorhabens<sup>27</sup>**



<sup>27</sup> Nur größere, filialisierte Anbieter; ohne Getränkemärkte.

#### 4.2.1 Lebensmitteleinzelhandel

- Zunächst gilt hinsichtlich des Lebensmittelbereiches, als Hauptsortiment des geplanten Supermarktes, festzuhalten: In ganz **Ulm** gab es 2011, gemäß entsprechender Angaben aus dem 'Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm'<sup>28</sup>, rund 800 Lebensmittelbetriebe und eine Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 48.650 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche konnte ein Umsatz von ca. 225,9 Mio. € generiert werden. Es ist, den seither regional und überregional vollzogenen Marktentwicklungen folgend, davon auszugehen, dass sich die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich seitdem nicht wesentlich geändert hat.
- Im **vorhabenbezogenen Einzugsgebiet** (vgl. Kap. 4.1) befanden sich zum Erhebungszeitpunkt (03.2020) 22 Betriebe, die Lebensmittel in nennenswertem Umfang in ihrem Angebot führten. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um einen Verbrauchermarkt (Kaufland), einen Bio-Supermarkt (Alnatura) sowie um derzeit zwei Lebensmitteldiscounter (Norma, Aldi) – ein dritter (Netto) wird nach erfolgtem Abriss derzeit neu gebaut, die Wiedereröffnung ist frühestens für Ende 2021 terminiert. Hinzu kommen ein größerer Getränkemarkt (Finkbeiner), eine Reihe von Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger), mehrere Tankstellenshops und einzelne Lebensmittel-Spezialanbieter (z.B. Feinkostladen). Darüber hinaus gibt es einzelne Betriebe, die Lebensmittel als (kleines) Randsortiment anbieten (z.B. Ikea). Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich<sup>29</sup> beträgt derzeit in der Summe ca. 7.420 m<sup>2</sup>.
- Die ansässigen Lebensmittelanbieter bieten eine insgesamt recht gute und relativ differenzierte Lebensmittelversorgung für die zu versorgenden Einwohner im Westen Ulms. Ein Teil der bestehenden Anbieter zieht darüber hinaus auch Kunden aus dem weiteren Stadtgebiet Ulms sowie auch aus dem Umland an und bietet diesen ein attraktives Zusatzangebot zu den eigenen Versorgungsbetrieben.<sup>30</sup> Alles in allem tragen die beschriebenen Anbieter einen wesentlichen Teil zur lokalen Nahversorgung wie teils auch zur überörtlichen Anziehungskraft der Stadt bzw. des Einzelhandelsstandortes Ulm bei.
- Standorträumlich differenziert entfällt keiner der im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet ansässigen Betriebe, die Lebensmittel in ihrem Angebot führen, auf die im 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt Ulm ausgewiesene Zentren. Mit dem Lebensmitteldiscounter Norma am Ehinger Tor befindet sich jedoch einer der Anbieter an einem sog. 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage'.<sup>31</sup> Dieser erfüllt zwar eine

<sup>28</sup> Erstellt durch Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, 2011.

<sup>29</sup> D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte/-betriebe (welche v.a. bei 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.

<sup>30</sup> Hierbei ist v.a. der Verbrauchermarkt, aber teils auch weitere Lebensmittelanbieter zu nennen.

<sup>31</sup> Gleiches gilt auch für den derzeit in Neubau befindlichen Netto-Markt an der Söflinger Straße.



wichtige Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung, kann aus wirtschaftlicher Sicht jedoch nur noch als bedingt marktgerecht und aus Kundensicht als nur wenig attraktiv eingestuft werden.

### Lebensmittelanbieter an 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage'



- Alle weiteren Lebensmittelanbieter sind außerhalb ausgewiesener 'Zentren' bzw. von 'Nahversorgungsstandorten in integrierten Lagen' in Streu- bzw. Gewerbegebietslage ansässig. Während in Wohn-/Streulagen nur einzelne Kleinflächenanbieter/Bäcker vorzufinden sind, befinden sich alle größeren Lebensmittelmärkte sowie auch der Großteil der sonstigen Lebensmittelanbieter in Gewerbelage, meist an der bzw. im Umfeld der Blaubeurer Straße.
- Im weiteren Ulmer Stadtgebiet außerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes und dabei speziell in westlicher Richtung, aber auch östlich der Bahntrasse 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 Lebensmittel-/Supermarktes haben.
- Auf Basis der aktuell ermittelten Bestandszahlen erreicht der gesamte Lebensmittel Einzelhandel<sup>32</sup> im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet unter Berücksichtigung marktüblicher Flächenproduktivitäten, der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer eigenen Bewertung der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation jährliche

<sup>32</sup> D.h. aller Lebensmittelverkaufsflächen, aber ohne Umsätze, die auf den Nonfood-Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte erzielt werden.



Umsätze in Höhe von ca. 41,2 Mio. €. Dementsprechend ist hier, auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen bzw. regionalen Bedeutung einzelnen Anbieter, bereits heute von einer hohen Kaufkraftbindungsquote im Lebensmittelbereich auszugehen.

#### 4.2.2 Drogeriewareneinzelhandel

- Zunächst gilt festzuhalten: In ganz **Ulm** gab es 2011, gemäß entsprechender Angaben aus dem 'Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm'<sup>33</sup>, ein Verkaufsflächenangebot im Bereich Drogerie/Parfümerie von zusammen insgesamt ca. 11.725 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche konnte ein Umsatz von ca. 38,1 Mio. € generiert werden, was einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft-Bindungsquote von 124% entsprach.<sup>34</sup> Den allgemeinen Marktentwicklungen folgend ist davon auszugehen, dass sich die Gesamtverkaufsfläche im Drogeriewarenbereich seitdem nicht verringert, sondern im Zuge des seit der Schlecker-Insolvenz im Jahr 2012 boomenden Drogeriewarenmarktes vermutlich eher erhöht hat.
- Im gesamten **vorhabenbezogenen Einzugsgebiet** ist mit dem an der Blaubeurer Straße derzeit nur ein filialisierter Drogeriemarkt ansässig; hinzu kommt eine relativ umfangreiche Drogeriewarenabteilung des Kaufland-Verbrauchermarktes. Des Weiteren verfügen die ansässigen drei, größeren Lebensmittelmärkte (d.h. Aldi, Alnatura und Norma) über begrenzte Drogeriewaren-Rand-/Teilsortimente. Alles in allem werden im gesamten Einzugsgebiet derzeit auf ca. 1.180 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche Drogeriewaren angeboten.
- In der zusätzlich ausgewiesenen Ergänzungszone ist ergänzend dazu im Wesentlichen lediglich auf das ebenfalls eher kleine Drogeriewaren-Rand-/Teilsortiment eines Lebensmitteldiscounters (Lidl) zu verweisen.
- Die im Einzugsgebiet bzw. auch in der Ergänzungszone ansässigen Drogeriewaren-Anbieter verfügen zwar über ein im Einzelfall recht umfangreiches (v.a. dm, Kaufland) Drogeriewarenangebot, dennoch ist davon auszugehen, dass die Drogeriewarenversorgung der ansässigen Bevölkerung, zumindest teilweise, auch von den im weiteren Umfeld befindlichen Drogeriemärkten bzw. Drogeriewarenanbietern – speziell der Innenstadt – mit übernommen wird.

<sup>33</sup> Erstellt durch Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, 2011.

<sup>34</sup> Die Anzahl der Betriebe, die 2011 Drogerie- bzw. Parfümeriewaren verkauften, ist im Gutachten nicht angegeben.

## Hauptanbieter im Drogeriewarenbereich – dm und Kaufland in Gewerbegebietslage an der Blaubeurer Straße



- ▶ Standorträumlich differenziert gilt ähnliches wie bei den Lebensmittelmärkten<sup>35</sup>. Keiner der im Einzugsgebiet ansässigen Anbieter befindet sich in einem ausgewiesenen Zentrum. Mit Norma an der Ehinger Straße sowie Lidl an der Wörthstraße (Ergänzungszone) sind zwei der Betriebe, die Drogeriewaren zumindest als Teilsortiment anbieten, einem konzeptionell ausgewiesenen 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage' zuzuordnen.
- ▶ Außerhalb des Einzugsgebietes bzw. auch der Ergänzungszone sind hingegen eine Reihe oftmals recht attraktiver Drogeriewarenanbieter ansässig. Im Einzelnen sind dabei insbesondere die Ulmer Altstadt bzw. der konzeptionell abgegrenzte 'zentrale Versorgungsbereich Innenstadt', aber auch das Blautalcenter, das C-Zentrum Söflingen und das D1-Zentrum Weststadt/Römerstraße anzuführen.<sup>36</sup>
- ▶ Auf Basis der aktuell ermittelten Bestandszahlen erreicht der gesamte Drogeriewareneinzelhandel im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet (inkl. Ergänzungszone) unter Berücksichtigung marktüblicher Flächenproduktivitäten der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer eigenen Bewertung der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation jährliche Umsätze in Höhe von überschlägig ca. 6,3 Mio. €. Dementsprechend ist auch hier, unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen bzw. regionalen Bedeutung einzelner Anbieter, bereits heute von einer hohen Kaufkraftbindungsquote im Drogeriewarenbereich auszugehen.

<sup>35</sup> Vgl. Kap. 4.2.1.

<sup>36</sup> Vgl. hierzu auch entsprechende Erläuterungen in Kap. 5.4.2.

Ergänzend dazu ist zu den **Randsortimenten eines Drogeriemarktes** folgendes zu erläutern und zu ergänzen:

- ▶ Drogeriemärkte weisen vergleichsweise breit gestreute Randsortimente aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Parfümeriewaren, Gesundheitsartikel / medizinische Produkte, Haushaltswaren/Deko/Handarbeit, Elektrowaren bzw. v.a. Multimedia, Kleinelektro, Schreibwaren, Zooartikel/Tierbedarf und Spielwaren auf. Gemäß der 'Ulmer Liste'<sup>37</sup> sind diese Randsortimente, mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln, Arzneimitteln und Zooartikeln / Tiernahrung und -zubehör, welche wie Drogeriewaren als 'nahversorgungsrelevante Sortimente' eingestuft sind, durchwegs 'zentrenrelevante Sortimente'.
- ▶ Grundsätzlich gilt: Der Anteil und die Ausprägung der einzelnen Randsortimente schwankt dabei je nach Größe des zu betrachtenden Drogeriemarktes sehr stark. Während etwa ein Müller Drogerie-Kaufhaus, wie dieses z.B. in der Ulmer Innenstadt eines ist, ein recht breites Sortiment in allen diesen Randsortimentsbereichen – teils bis zur Fachmarktgröße – aufweist, sind diese Randsortimente in kleinen Drogeriemärkten – wie beim zu untersuchenden Vorhaben der Fall – meist nur marginal und sehr ausschnittsweise vertreten. Einzige nennenswerte Ausnahme davon stellt üblicherweise der Lebensmittelbereich dar, welcher inzwischen auch bei kleineren Drogeriemärkten relativ ausgeprägt ist.
- ▶ Die Umsätze aus dem gesamten Randsortimentsbereich kann/wird bei der Größe des zu untersuchenden Drogeriemarktes perspektivisch bis zu 25% betragen – was einen durchaus nennenswerten Umsatzanteil darstellt und deutlich höher als z.B. bei üblichen Lebensmittelmärkten (Ausnahme: Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser) ist.
- ▶ Hinsichtlich der bestehenden Angebots-/Wettbewerbssituation in Ulm bzw. speziell auch in der Ulmer Innenstadt in den genannten Randsortimentsbereich gilt zusammenfassend folgendes:

Gemäß dem 'Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm'<sup>38</sup> gab es zum damaligen Erhebungszeitpunkt in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten eines Drogeriemarktes<sup>39</sup> bzw. in den, im Gutachten dargestellten Sortimentsbereichen, denen diese Randsortimente zuzuordnen sind<sup>40</sup>, einen Gesamtverkaufsflächen-

<sup>37</sup> Vgl. Anlage 1 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

<sup>38</sup> Erstellt durch Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, 2011.

<sup>39</sup> Wie oben genannt.

<sup>40</sup> Im Einzelnen handelt es sich dabei um Nahrungs-/Genussmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie/Parfümerie, Apotheke, PBS/Zeitungen/Zeitschriften, Blumen/Zoo, Spielwaren/Babyausstattung, GPK/Geschenke/Hausrat, Medien, Elektro/Leuchten.

besatz in der Ulmer Innenstadt von zusammen ca. 30.225 m<sup>2</sup> (mit Nahrungs- und Genussmittel<sup>41</sup>) bzw. von ca. 24.475 m<sup>2</sup> (ohne Nahrungs- und Genussmittel). Gesamtstädtisch waren es insgesamt ca. 108.325 m<sup>2</sup> (mit Nahrungs- und Genussmittel<sup>42</sup>) bzw. ca. 59.675 m<sup>2</sup> (ohne Nahrungs- und Genussmittel).

Trotz seither stattgefundener Veränderungen im Einzelhandelsbestand der Stadt Ulm bzw. auch der Ulmer Innenstadt kann ohne detaillierte Überprüfung unverändert davon ausgegangen werden, dass der bestehende Angebots-/Wettbewerbsbesatz in Ulm, bzw. speziell auch in der Ulmer Innenstadt, in den untersuchungsrelevanten Randsortimenten des geplanten Drogeriemarktes nach wie vor um ein Etliches höher liegt, als im geplanten Drogeriemarkt zu erwarten ist. Dies gilt umso mehr, als der bedeutendste Teil der zu erwartenden Randsortimente auf die konzeptionell ausgewiesenen 'nahversorgungsrelevanten Sortimente' bzw. speziell auf die bereits oben näher erläuterten Lebensmittel entfallen wird, und in den weiteren 'zentrenrelevanten Sortimenten' nur ein durchwegs sehr kleines, ausschnittsweises Angebot zu erwarten ist. Hinzu kommt, dass in der Ulmer Innenstadt in allen Randsortimentsbereichen teils mehrere, bedeutende Anbieter ansässig sind, die nicht nur ein breites Angebot in den jeweiligen Sortimentsbereichen, sondern auch nach Realisierung des Drogeriemarktvorhabens an der Bleichstraße ein unverändert attraktives und umfangreiches Angebot in der Ulmer Innenstadt sichern werden. Im Einzelnen sind dabei v.a. das große Müller-Drogerie-Kaufhaus an der Hirschstraße, das in allen Randsortimenten und dabei speziell bei Spielwaren, Multimedia/Kleinelektro, Schreibwaren, Haushaltswaren/Deko/Bastelbedarf und auch im Parfümeriebereich ein für einen Drogeriemarkt sehr ausgeprägtes Angebot führt, Galeria Kaufhof mit einem breiten Spielwaren- und Schreibwarenangebot, das Kaufhaus Abt mit einem ebenfalls sehr großen Spielwarenangebot sowie einem hochwertigen Schreib-/Papierwaren- und Bastelangebot und u.a. auch Douglas mit einem umfangreichen Parfümeriewarenangebot anzuführen. Hinzu kommen zahlreiche Lebensmittelanbieter inklusive mehrere Lebensmittelmärkte, welche das wesentliche Randsortiment des geplanten Drogeriemarktes, also Nahrungs- und Genussmittel, abdecken.

Alles in allem kann daher bereits an dieser Stelle ohne weitere Vertiefung festgestellt werden, dass es in den Randsortimentsbereichen des geplanten Drogeriemarktes zu keiner nennenswerten Negativauswirkung bzw. gar einer Schädigung und strukturellen Schwächung des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' Ulms mit dessen durchwegs recht breiten und differenzierten Angebote in diesen Randsortimentsbereichen kommen wird. Städtebaulich relevante Negativauswirkungen in den Randsortimentsbereichen des geplanten Drogeriemarktes können demnach ausgeschlossen werden.

---

<sup>41</sup> Inkl. Lebensmittelhandwerk.

<sup>42</sup> Inkl. Lebensmittelhandwerk.



- ➡ **Das Lebensmittelangebot im projektrelevanten Einzugsgebiet ist bereits heute als sehr ausgeprägt und auch als vergleichsweise differenziert einzustufen – wenngleich der vorhabenrelevante Vollsortimentsbereich bisher eher unterrepräsentiert ist. Für das Drogeriewarenangebot gilt insgesamt betrachtet Ähnliches, zumal wenn man die Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes bzw. der Ergänzungszone, die die Bewohner des Einzugsgebietes bzw. der Ergänzungszone teilweise mitversorgen, berücksichtigt. Die ausgewiesenen Zentren innerhalb bzw. angrenzend an das Einzugsgebiet bzw. der Ergänzungszone verfügen über ein gutes und zumindest in Teilen auch relativ differenziertes Lebensmittel- sowie teils auch ein attraktives Zusatzangebot nicht nur im Drogeriewarenbereich, sondern auch aus dem Nichtlebensmittelbereich; alles in allem sind sie durchwegs als recht anziehungsstark und stabil einzustufen. Die auf mehrere Sortimente aufgeteilten Randsortimente des Drogeriemarktes nehmen mit der vorliegenden Verkaufsfläche gegenüber den jeweils umfangreichen und leistungsstarken Angeboten in den Wettbewerbsbetrieben der Stadt, insbesondere in denen im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt', eine marginale Dimension bei den Einzelsortimenten ein.**

## 5 Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse

### 5.1 Bewertungskriterien und Methodik

Das zu untersuchende Vorhaben im Ulmer Dichterviertel ist mit einer anzunehmenden Verkaufsfläche von insgesamt maximal ca. 1.400 m<sup>2</sup> als großflächig einzustufen, welcher 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.

Die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern – über die Vereinbarkeit mit raumordnerisch/landesplanerischen und städtebaulichen Zielen hinaus – eine Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens unter den Voraussetzungen und Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung. Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden hierzu in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbesatzstrukturen (insbesondere im vorhabenrelevanten Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich) und dabei speziell auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen bewertet. Ein Nachweis des Fehlens negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) ist Voraussetzung der Zulässigkeit des Vorhabens. Darüber hinaus ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, ebenso wie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, der eine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raum- und Landesplanung fordert, eine Vereinbarkeit mit raumordnerisch/landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Baden-Württemberg Voraussetzung der Zulässigkeit des Planvorhabens.

Beim zu untersuchenden Lebensmittel-/Drogeriemarkt-Vorhaben an der Bleichstraße im Ulmer Dichterviertel 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 Ulm<sup>43</sup>
- 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, wie insbes. überörtliche Auswirkungen.

---

<sup>43</sup> Vgl. Beschluss der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013 und die zugehörigen Anlagen.

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 Vorhabens im Lebensmitteleinzelhandel 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. 4.2, 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 Lebensmittel- und Drogeriewarensortiments, wird durch das bestehende Angebot sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Einzugsgebiet bzw. der Ergänzungszone (Drogeriemarkt) <sup>44</sup> 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.

## 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.

---

<sup>44</sup> Vgl. Kap. 4.1.

Die nachfolgende Wirkungsanalyse des Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz in den beiden vorhabenrelevanten Sortimentsbereichen Lebensmittel und Drogeriewaren, Randsortimente werden ergänzend berücksichtigt. Den zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld des vorhabenrelevanten Einzugsgebiet bzw. auch der Ergänzungszone (Drogeriemarkt) – innerhalb befinden sich keine zentralen Versorgungsbereiche<sup>45</sup> – kommt dabei, bedingt durch ihre raumordnerisch und städtebaulich geschützte Funktionsbedeutung, eine besondere Berücksichtigung zu. Im Falle des zu untersuchenden Vorhabens am Standort Bleichstraße im Ulmer Dichterviertel handelt es sich hierbei insbesondere um das 'A-Zentrum Innenstadt', das 'C-Zentrum Söflingen', das 'D1-Zentrum Weststadt/Römerstraße' und das 'D2-Zentrum Weststadt/Magirusstraße'.<sup>46</sup>

Ergänzend dazu kommt auch verschiedenen sog. 'Nahversorgungsstandorten in sonstigen integrierten Lagen' (v.a. an der Ehinger Straße in der Einzugsgebietszone I) eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu, welche nicht geschädigt werden sollte.

Die Berechnungsgrundlage der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt der prognostizierte Umsatz des Lebensmittelmarkt- bzw. Drogeriemarkt-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 Umverteilungsgröße findet also zusätzlich auch eine räumlich-städtebauliche Einordnung des Vorhabens bzw. der durch das Vorhaben ggf. ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in den bestehenden Standortstrukturen/-lagen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche, statt.

---

<sup>45</sup> Vgl. Kap. 4.1.

<sup>46</sup> Vgl. 'Kommunales Märktekonzept' der Stadt Ulm in Anlage 2 GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.



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 Ergebnisse<sup>47</sup> 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.<sup>48</sup> 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 und wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.<sup>49</sup> Dementsprechend kann die 10 Prozent-Schwelle zwar als erster Orientierungswert verstanden werden, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten.

Für die Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens auf den Einzelhandel und die städtebaulichen Ziele ist zudem dessen Standortlage bedeutsam. Trägt das Vorhaben selbst zur Erfüllung der städtebaulichen Ziele bei – wie z.B. durch Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, den das Vorhaben stärken würde, oder durch die sich ergebende Möglichkeit der Sicherung/Ergänzung bestehender Nahversorgungsstrukturen – so kann dem Vorhaben nur bedingt entgegenstehen, dass ökonomische Auswirkungen im Bestand

<sup>47</sup> 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.

<sup>48</sup> 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.

<sup>49</sup> Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

zu erwarten wären, da die baurechtliche Zulässigkeit oder Nicht-Zulässigkeit eines Vorhabens sich an städtebaulichen Gründen, nicht an Gründen des Wettbewerbsschutzes orientieren muss. Beim zu untersuchenden Vorhaben an der Bleichstraße ist dies der Fall; wie in Kap. 3.2 erläutert, wird den beiden geplanten Märkten (bei Vorhabenrealisierung) nicht nur eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende, zeitnah erkennbar wachsende Wohnbevölkerung zukommen, der Standort wäre aufgrund seiner Standortlage und Struktur potenziell auch dazu geeignet, konzeptionell als 'Nahversorgungsstandort in ZVB bzw. sonstigen integrierten Lagen ab 400 m<sup>2</sup>' eingestuft zu werden.

## 5.2 Umsatz und Umsatzherkunft

Zur Ermittlung von Höhe, Zusammensetzung und Herkunft der Umsätze der beiden im Vorhaben geplanten Märkte (Lebensmittel-/Supermarkt und Drogeriemarkt) wurde das Marktanteilskonzept, unter Berücksichtigung der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Flächenleistungen für die zu untersuchenden Einzelhandelsmärkte (u.a. EHI Retail Institute, Lebensmittelzeitung, IFH, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels) und einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes und der bestehenden Wettbewerbssituation in Ulm bzw. im näheren und weiteren Standortumfeld, zugrunde gelegt. Mit diesem Prognoseansatz wurde ermittelt, welche Marktanteile und Umsätze das Vorhaben unter den bestehenden Standort- und Marktbedingungen prognostisch maximal erreichen kann. Wesentliche Aspekte zur Ermittlung der Marktanteilsquoten sind

- Größe und Betriebstyp des Lebensmittel- bzw. Drogeriemarkt-Vorhabens
- Attraktivität der potenziellen Betreiberunternehmen für die vorliegenden Flächen
- Bewertung der Standortlage und des Standortumfeldes
- Wettbewerbssituation in Ulm bzw. speziell auch im näheren/weiteren Standortumfeld
- Lage- und Verkehrsbeziehungen
- sonstige Faktoren, wie z.B. touristische Bedeutung, Pendlersituation vor Ort.

### 5.2.1 Lebensmittel-/Supermarkt

Für den geplanten **Lebensmittel-/Supermarkt** mit einer zu erwartenden Verkaufsfläche von maximal ca. 800 m<sup>2</sup> lassen sich folgende **maximal erreichbaren Marktanteile** prognostizieren. Hinsichtlich der Umsatzermittlung bzw. -aufteilung ist, betriebstypisch, davon auszugehen, dass ein Anteil von ca. 10 Prozent auf den Lebensmittelbereich ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich (= Nonfood-Bereich)<sup>51</sup> entfallen wird.

---

<sup>51</sup> V.a. Putzmittel/Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitungen/Zeitschriften.

### Marktanteile, Umsatzherkunft und Prognose-Umsatz des Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens

| Zone                                                                     | Kaufkraft<br>(in Mio. €) | Marktanteil<br>(in %) | Umsatz<br>(in Mio. €) | Umsatzan-<br>teil (in %) |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Food Einzugsgebietszone I                                                | 10,7                     | 19                    | 2,0                   | 64                       |
| Food Einzugsgebietszone II                                               | 8,3                      | 10                    | 0,8                   | 26                       |
| Food außerhalb der Einzugs-<br>gebietszonen I und II<br>(= Streuumsätze) | ----                     |                       | 0,3                   | 10                       |
| <b>Summe Food</b>                                                        | <b>19,0</b>              | <b>---</b>            | <b>3,1</b>            | <b>100</b>               |
| Nonfood (ca. 10%)                                                        | ---                      |                       | 0,3                   | ---                      |
| <b>Gesamtsumme</b>                                                       | ---                      |                       | <b>3,4</b>            | <b>---</b>               |

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2020.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist in obiger Tabelle klar zu erkennen, dass das Lebensmittelmarkt-Vorhaben weit überwiegend der lokalen Nahversorgung des angrenzenden Standortumfeldes in der Ulmer Weststadt bzw. einzelner zugehöriger Stadtviertel dienen wird. Eine überörtliche bzw. auch eine erwähnenswerte gesamtstädtische Versorgungsbedeutung kommt dem Markt nicht zu. Neben der lokalen Versorgungsfunktion ist mit ca. 0,3 Mio. € nicht räumlich verortbaren Streuumsätzen zu rechnen, welche neben der zu erwartenden Attraktivität und Anziehungskraft eines neuen, modernen Lebensmittelvollsortimentsbetriebes u.a. auch Berufspendlern umliegender Betriebe, Schülern angrenzender (Berufs-)Schulen oder auch Gästen/Zufallskunden etc. (z.B. aus umliegenden Hotels) geschuldet sind.

## Die Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes des Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens an der Bleichstraße in Ulm

| Umsatzzusammensetzung des Lebensmittelmarkt-Vorhabens                                                                                        | Umsatz in Mio. €      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Nutzung zu erwartender, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Lebensmittel)<br>(aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung) | 0,3 <sup>52</sup>     |
| räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Lebensmittel)                                                                                       | 0,3                   |
| durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Lebensmittel)                                                                          | 2,5                   |
| Nutzung zu erwartender Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Nonfood)<br>(aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)               | 0,1-0,2 <sup>53</sup> |
| räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)                                                                                            | 0,1                   |
| durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)                                                                               | < 0,1                 |
| <b>Prognose-Umsatz des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes</b>                                                                              | <b>3,4</b>            |

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2020.

 **Das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben übernimmt überwiegend Nah- und Grundversorgungsfunktion für die Bewohner der umliegenden Wohnquartiere/Stadtviertel und lässt im Fall, dass es den maximal zu prognostizierenden Marktanteil erreicht, Gesamtumsätze von ca. 3,4 Mio. € jährlich erwarten. Hier-von entfallen ca. 3,1 Mio. € auf erzielbare Umsätze im Lebensmittelbereich und weitere ca. 0,3 Mio. € auf Umsätze aus dem Nonfood-Randsortimentsbereich. Abzüglich zu erwartender, zusätzlicher Kaufkraftpotenziale und räumlich nicht zuordenbarer Streuumsätze sind dabei ca. 2,5 Mio. € Umsatz im Lebensmittelbereich und weitere, weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Nonfoodbereich durch Umsatzumverteilung gegenüber Bestandsbetrieben zu generieren.**

<sup>52</sup> Es ist nicht davon auszugehen, dass das komplette durch den zu erwartenden Einwohnerzuwachs in Folge der regen Wohnbautätigkeit im unmittelbaren Standortumfeld zeitnah von ca. 410-420 Personen (vgl. Kap. 4.1) hinzukommende Kaufkraftpotenzial (ca. 1,0 Mio. € im Lebensmittelbereich) durch den geplanten Supermarkt abgeschöpft werden kann. Dennoch ist von einer relativ hohen Vor-Ort-Bindung auszugehen.

<sup>53</sup> Durch den zu erwartenden Einwohnerzuwachs von ca. 410-420 Personen ist von einem zusätzlichen Kaufkraftpotenzial im Nonfood-Bereich von ca. 1,5 Mio. € auszugehen, das, wie bei Lebensmitteln, anteilig im Vorhaben gebunden werden kann.



### 5.2.2 Drogeriemarkt

Für den geplanten **Drogeriemarkt** mit einer zu erwartenden Verkaufsfläche von maximal ca. 600 m<sup>2</sup> lassen sich folgende **maximal erreichbaren Marktanteile** prognostizieren. Hinsichtlich der Umsatzermittlung bzw. -aufteilung ist betriebstypisch davon auszugehen, dass ein Anteil von bis zu ca. 25 Prozent auf den Drogeriewarenbereich ergänzende Randsortimente entfallen wird.

#### Marktanteile, Umsatzherkunft und Prognose-Umsatz des Drogeriemarkt-Vorhabens

| Zone                                                                                                          | Kaufkraft<br>(in Mio. €) | Marktanteil<br>(in %) | Umsatz<br>(in Mio. €) | Umsatz-<br>anteil<br>(in %) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Drogeriewaren<br>Einzugsgebietszone I                                                                         | 1,5-1,6                  | 45                    | 0,7                   | 37                          |
| Drogeriewaren<br>Einzugsgebietszone II                                                                        | 1,2                      | 41                    | 0,5                   | 26                          |
| Drogeriewaren<br>Ergänzungszone                                                                               | 1,9-2,0                  | 15                    | 0,3                   | 16                          |
| Drogeriewaren<br>außerhalb der Einzugsgebiets-<br>zonen I und II und der Ergän-<br>zungszone (= Streuumsätze) | ---                      |                       | 0,4                   | 21                          |
| <b>Summe Drogeriewaren</b>                                                                                    | <b>4,7</b>               | <b>---</b>            | <b>1,9</b>            | <b>100</b>                  |
| Randsortimente<br>(bis zu ca. 25%)                                                                            | ---                      |                       | 0,6                   | ---                         |
| <b>Gesamtsumme</b>                                                                                            | ---                      |                       | <b>2,5</b>            | <b>---</b>                  |

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2020.

Der jährlich prognostizierte Umsatz von ca. 2,5 Mio. € entspricht einer Flächenleistung von ca. 4.170 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies entspricht knapp der Flächenleistung, die, gemäß aktuellen Angaben von Statista aus dem Jahr 2020, die Drogeriemarktkette Müller in Deutschland mit durchschnittlich ca. 4.370 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist. Angesichts der vorliegenden Lage- und Wettbewerbsbedingungen ist nicht davon auszugehen, dass bundesweite Durchschnittswerte der Drogeriemärkte ganz erreicht werden können.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist in obiger Tabelle zu erkennen, dass das Drogeriemarkt-Vorhaben ebenfalls hauptsächlich der lokalen Nahversorgung des angrenzenden Standortumfeldes in der Ulmer Weststadt bzw. benachbarter Bereiche dienen wird. Eine überörtliche bzw. auch eine erwähnenswerte gesamtstädtische Versorgungsbedeutung kommt dem Markt perspektivisch nicht zu. Neben der lokalen Versorgungsfunktion ist mit ca. 0,4 Mio. € nicht räumlich verortbaren Streuumsätzen zu rechnen, welche neben der zu erwartenden Attraktivität und Anziehungskraft eines neuen, modernen Drogeriemarktes

u.a. Berufspendlern umliegender Betriebe sowie insbesondere auch Schülern angrenzender (Berufs-)Schulen und Gästen/Zufallskunden etc. (z.B. aus umliegenden Hotels) zuzuschreiben sind.

### Die Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes des Drogeriemarkt-Vorhabens an der Bleichstraße in Ulm

| Umsatzzusammensetzung des Drogeriemarkt-Vorhabens                                                                                                                          | Umsatz in Mio. €      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Nutzung zu erwartender, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Drogeriewaren)<br>(aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)                              | < 0,1 <sup>54</sup>   |
| räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze<br>(Drogeriewaren)                                                                                                                 | 0,4                   |
| durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz<br>(Drogeriewaren)                                                                                                    | 1,4-1,5               |
| Nutzung zu erwartender Kaufkraftpotenziale bis 2025<br>(Randsortimente - Einzelhandel ohne Drogeriewaren)<br>(aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung) | 0,1-0,2 <sup>55</sup> |
| räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze<br>(Randsortimente - Einzelhandel ohne Drogeriewaren)                                                                              | 0,1-0,2               |
| durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz<br>(Randsortimente - Einzelhandel ohne Drogeriewaren)                                                                 | 0,4                   |
| <b>Prognose-Umsatz des geplanten Drogeriemarktes</b>                                                                                                                       | <b>2,5</b>            |

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2020.

Der durch Umsatzumverteilungen zu generierende Umsatz bei den Randsortimenten des Drogeriemarktes von ca. 0,6 Mio. € verteilt sich betriebsstypspezifisch auf mehrere Einzelsortimente, so dass selbst für die größten Randsortimente je Einzelsortiment max. 0,1-0,2 Mio. € umzuverteilender Umsatz möglich werden.

<sup>54</sup> Es ist nicht davon auszugehen, dass das komplette durch den zu erwartenden Einwohnerzuwachs in Folge der regen Wohnbautätigkeit im unmittelbaren Standortumfeld von zeitnah ca. 410-420 Personen (vgl. Kap. 4.1) hinzukommende Kaufkraftpotenzial (ca. 0,1-0,2 Mio. € im Drogeriewarenbereich) durch den geplanten Drogeriemarkt abgeschöpft werden kann. Dennoch ist von einer relativ hohen Vor-Ort-Bindung auszugehen.

<sup>55</sup> Durch den zu erwartenden Einwohnerzuwachs von zeitnah ca. 410-420 Personen ist von einem zusätzlichen Kaufkraftpotenzial außerhalb des Drogeriewarenbereichs von ca. 2,3-2,4 Mio. € auszugehen, das, wie bei Drogeriewaren, anteilig im Vorhaben gebunden werden kann.

- ➡ Das Drogeriemarkt-Vorhaben lässt im Fall, dass es den maximal zu prognostizierenden Marktanteil erreicht, Gesamtumsätze von ca. 2,5 Mio. € jährlich erwarten. Hiervon entfallen ca. 1,9 Mio. € auf erzielbare Umsätze im Drogeriewarenbereich und bis zu weitere ca. 0,6 Mio. € auf Umsätze aus den, das Hauptsortiment ergänzenden Randsortimenten aus unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Auch der geplante Drogeriemarkt übernimmt, ähnlich wie der Lebensmittel-/Supermarkt, überwiegend Nah- und Grundversorgungsfunktion für die Bewohner der umliegenden Wohnquartiere/Stadtviertel.

### 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 Vorhabens eintreten werden. Unter Einbezug und Bewertung der bestehenden Standort-/Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass ein Großteil der durch die geplante Ansiedlung des zu untersuchenden **Lebensmittelmarktes** zu erzielenden Umsätze den bestehenden Betrieben im ausgewiesenen Projekt-Einzugsgebiet verloren gehen werden. Angesichts des zwar relativ ausgeprägten Besatzes an Lebensmitteldiscountern, aber des weitgehend fehlenden Besatzes an Lebensmittel-Vollsortimentern (Ausnahme: Kaufland) innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes ist jedoch davon auszugehen, dass die Bewohner im Einzugsgebiet und dabei speziell die im westlichen Bereich des Einzugsgebietes derzeit auch Lebensmittel-/Supermärkte nutzen, die sich (westlich) außerhalb des Einzugsgebietes befinden – zumal diese auch relativ gut erreichbar sind. Ähnliches gilt nochmals verstärkt auch für den geplanten **Drogeriemarkt** – zumal das bestehende Angebote innerhalb des Einzugsgebietes stark begrenzt ist und die dortigen Einwohner bisher nahezu "gezwungen" sind, entsprechende Produkte außerhalb des Einzugsgebietes bzw. auch der Ergänzungszone – sowohl bei den Anbietern der Innenstadt wie auch bei den entsprechenden Anbietern (süd-)westlich außerhalb des Einzugsgebietes bzw. der Ergänzungszone – zu kaufen. Die **Wirkungszone des Vorhabens** geht somit bei beiden geplanten Anbietern/Märkten (im Falle der Projektrealisierung) mehr oder weniger deutlich über das vorhabenbezogene Einzugsgebiet (inkl. Ergänzungszone Drogeriemarkt) hinaus.

### 5.3.1 Lebensmittelmarkt

Die nachfolgend dargestellte, ökonomische Wirkungsanalyse des projektierten Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich aus dem bestehenden Einzelhandel (im Einzugsgebiet sowie auch darüber hinaus in der sog. Wirkungszone), unterschieden nach relevanten Standortbereichen.

#### Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich durch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben nach Standortlagen:

| Lebensmittelbereich<br>(= Hauptsortiment) des geplanten<br>Lebensmittel-/Supermarktes                                                                                                                                        | Ist-<br>Umsatz | 2,5 Mio. € Umsatzumverteilung<br>durch das Vorhaben |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                                                                                                              | in Mio. €      | in Mio. €                                           | in %       |
| zentrale Versorgungsbereiche<br>(im Einzugsgebiet)                                                                                                                                                                           | ---            | ---                                                 | ---        |
| Nahversorgungsstandort in integrierten<br>Lagen (Ehinger Straße) <u>bzw.</u><br>außerhalb ausgewiesener Zentren/Stand-<br>orte gelegene Standortlagen mit einge-<br>schränkter Nahversorgungsbedeutung<br>(im Einzugsgebiet) | 41,2           | 1,9-2,0                                             | 4,7        |
| zentraler Versorgungsbereich A-Zentrum<br>Innenstadt<br>(außerhalb des Einzugsgebietes)                                                                                                                                      | 27,0           | 0,1                                                 | 0,4        |
| zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum<br>Söflingen<br>(außerhalb des Einzugsgebietes)                                                                                                                                       | 4,3            | < 0,1                                               | 1,2        |
| zentraler Versorgungsbereich D1-Zent-<br>rum Weststadt/Römerstraße<br>(außerhalb des Einzugsgebietes)                                                                                                                        | 5,9            | 0,1                                                 | 1,7        |
| zentraler Versorgungsbereich D2-Zent-<br>rum Weststadt/Magirusstraße<br>(außerhalb des Einzugsgebietes)                                                                                                                      | 7,4            | 0,1-0,2                                             | 2,0        |
| Nahversorgungsstandorte in integrierten<br>Lagen (außerhalb des Einzugsgebietes)                                                                                                                                             | 6,2            | < 0,1                                               | 0,8        |
| sonstige Standorte/Standortlagen in Ulm<br>(außerhalb des Einzugsgebietes)                                                                                                                                                   | 29,1           | 0,1                                                 | 0,3        |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>121,0</b>   | <b>2,5</b>                                          | <b>2,1</b> |

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2020



Berücksichtigt wurde, dass durch die zu erwartende Bevölkerungszunahme<sup>56</sup> und den dadurch zu erwartenden Kaufkraftanstieg prognostisch (umverteilungsneutrale) Ausbaupotenziale im Lebensmittelbereich für das Vorhaben in Höhe von ca. 0,3 Mio. € erreicht werden können. Darüber hinaus ist von räumlich nicht direkt zuordenbaren Streuumsätzen (Food) von ca. 0,3 Mio. €<sup>57</sup> auszugehen, welche zumeist von den Lebensmittelanbietern im außerhalb des Einzugsgebietes befindlichen Teil von Ulm gebunden werden. Da es sich hierbei – angesichts von ca. 225,9 Mio. € Umsatz im Lebensmittelbereich in ganz Ulm<sup>58</sup> – um einen sehr kleinen Anteil handelt, welcher sich auf eine Vielzahl von im Einzelnen nicht genauer definierbaren Lebensmittelanbietern verteilt<sup>59</sup>, verursachen diese Streuumsätze nur minimale Umsatzumverteilungen, die im Ergebnis zu keinen nennenswerten Auswirkungen in den betroffenen Betrieben führen können – weder wirtschaftlich sowie insbesondere auch nicht aus städtebaulicher Sicht. Der verbleibende Teil von ca. 2,5 Mio. € im Foodbereich muss durch Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Anbietern/Wettbewerbern in der ermittelten Wirkungszone generiert werden.

 **Durch das Supermarkt-Vorhaben ist lediglich innerhalb des Einzugsgebietes von erkennbaren Umsatzumverteilungen auszugehen, welche zwar wirtschaftlich-monetäre Auswirkungen erkennen lassen, jedoch so niedrig ausfallen, dass keine wesentlichen betrieblichen Auswirkungen zu prognostizieren sind. Außerhalb des Einzugsgebietes sind nur noch geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten.**

### 5.3.2 Drogeriemarkt

Die nachfolgend dargestellte, ökonomische Wirkungsanalyse des Drogeriemarkt-Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Drogeriewarenbereich aus dem bestehenden Einzelhandel (im Einzugsgebiet sowie auch darüber hinaus in der sog. Wirkungszone), unterschieden nach relevanten Standortbereichen. Abzüglich der aus Bevölkerungs-/Kaufkraftzunahmen zu erwartenden und für das Vorhaben nutzbaren (umverteilungsneutralen) Ausbaupotenziale im Drogeriewarenbereich (< 0,1 Mio. €) sowie räumlich nicht direkt zuordenbaren Streuumsätzen (Drogeriewaren) von ca. 0,4 Mio. € ist davon auszugehen, dass die verbleibenden ca. 1,4-1,5 Mio. im Drogeriewarenbereich durch Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Anbietern/Wettbewerbern in der ermittelten Wirkungszone generiert werden müssen. Die nicht direkt zuordenbaren Streuumsätze (Drogeriewaren) von ca. 0,4 Mio. € werden zumeist von den Drogeriewarenanbietern im außerhalb des Einzugsgebietes befindlichen Teil von Ulm gebunden. Da es sich hierbei –

---

<sup>56</sup> Vgl. Kap. 4.1.

<sup>57</sup> Vgl. Kap. 5.2.1.

<sup>58</sup> Vgl. Kap. 4.2.1.

<sup>59</sup> In ganz Ulm gab es 2011, gemäß entsprechender Angaben aus dem 'Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm', rund 800 Lebensmittelbetriebe und eine Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 48.650 m<sup>2</sup>.

angesichts von ca. 38,1 Mio. € Umsatz im Drogeriewarenbereich in ganz Ulm (vgl. Kap. 4.2.2) – um einen sehr kleinen Anteil handelt, welcher sich auf eine Vielzahl von im Einzelnen nicht genauer definierbaren Anbietern verteilt, verursachen diese Streuumsätze nur minimale Umsatzumverteilungen, die im Ergebnis zu keinen nennenswerten Auswirkungen in den betroffenen Betrieben führen können – weder wirtschaftlich sowie insbesondere auch nicht aus städtebaulicher Sicht.

### Umsatzumverteilung im Drogeriewarenbereich durch das Drogeriemarkt-Vorhaben nach Standortlagen:

| Drogeriewarenbereich<br>(= Hauptsortiment) des geplanten<br>Drogeriemarktes                                                                                                                | Ist-<br>Umsatz | 1,4-1,5 Mio. € Umsatzumverteilung durch das Vorhaben |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                                                                            | in Mio. €      | in Mio. €                                            | in %       |
| zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet                                                                                                                                              | ---            | ---                                                  | ---        |
| Nahversorgungsstandorte in integrierten Lagen <u>bzw.</u> außerhalb ausgewiesener Zentren/Standorte gelegene Standortlagen mit eingeschränkter Nahversorgungsbedeutung (im Einzugsgebiet)* | 6,3            | 0,6-0,7                                              | 10,3       |
| zentraler Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt (außerhalb des Einzugsgebietes)                                                                                                          | 19,5           | 0,4-0,5                                              | 2,3        |
| sonstige Zentren u. Nahversorgungsstandorte in integrierten Lagen im Einzugsgebiet (außerhalb des Einzugsgebietes)*                                                                        | 3,6            | 0,2                                                  | 5,6        |
| sonstige Standorte/Standortlagen in Ulm (außerhalb des Einzugsgebietes)                                                                                                                    | 4,6            | 0,1-0,2                                              | 3,3        |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                                                                              | <b>34,0</b>    | <b>1,4-1,5</b>                                       | <b>4,3</b> |

\* = aus Datenschutzgründen nicht einzeln ausweisbar; ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2020

Der durch Umsatzumverteilungen zu generierende Umsatz bei den Randsortimenten des Drogeriemarktes von ca. 0,6 Mio. € verteilt sich betriebstypspezifisch auf mehrere Einzelsortimente. Angesichts der umfangreichen und leistungsstarken Angebote in den Wettbewerbsbetrieben der Stadt, insbesondere in denen im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt', nehmen diese Umsatzumverteilungen eine marginale Dimension ein.

 **Durch das Drogeriemarkt-Vorhaben ist im Drogeriewarenbereich von erkennbaren Umsatzumverteilungen und damit auch wirtschaftlich-monetären Auswirkungen insbesondere gegenüber den bestehenden Anbietern innerhalb des Einzugsgebietes (inkl. der Ergänzungszone) auszugehen, wobei sich die dortigen Wettbewerber außerhalb der im 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt**

**Ulm ausgewiesenen Zentren befinden. Die ökonomischen Auswirkungen auf die innerstädtischen Anbieter fallen so niedrig aus, dass keine wesentlichen betrieblichen Auswirkungen zu prognostizieren sind. Die ökonomischen Auswirkungen in den Randsortimenten des Drogeriemarktes sind als marginal einzustufen.**

## 5.4 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens (Lebensmittel-/Supermarkt- sowie Drogeriemarkt-Ansiedlung) erfolgt unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und den städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort des bzw. der Vorhaben werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und grundsätzlichen stadtentwicklerischen Zielvorstellungen des Einzelhandels bewertet. Zur Beurteilung möglicher städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes bzw. des geplanten Drogeriemarktes sind speziell die Auswirkungen auf die betroffenen, besonders schützenswerten Zentren bzw. zentralen Versorgungsbereiche relevant.

In Ulm gibt es laut dem 'Kommunalen Märktekonzept' mehrere zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Versorgungsstufen. Aufgrund der beschriebenen Angebotssituation im Umfeld des Vorhabenstandortes muss davon ausgegangen werden, dass vom zu untersuchenden Vorhaben an der Bleichstraße im Dichterviertel trotz fehlender 'zentraler Versorgungsbereiche' innerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes (inkl. Ergänzungszone Drogeriemarkt) außerhalb davon gelegene 'zentrale Versorgungsbereiche' durchaus betroffen sein werden. Dabei handelt es sich speziell um solche, die in der sog. Wirkungszone<sup>60</sup> vorzufinden sind; im Einzelnen sind dabei das D2-Zentrum Weststadt/Magirusstraße unmittelbar westlich des Einzugsgebietes und auch das A-Zentrum Innenstadt, das D1-Zentrum Weststadt/Römerstraße sowie nachgeordnet das C-Zentrum Söflingen im näheren bzw. weiteren Umfeld des Einzugsgebietes anzuführen.<sup>61</sup> Neben den

<sup>60</sup> Diese erstreckt sich angebots- und lagebedingt v.a. westlich und östlich des abgegrenzten Einzugsgebietes (vgl. hierzu u.a. die Wettbewerbskarte in Kap. 4.1).

<sup>61</sup> Weitere 'zentrale Versorgungsbereiche' werden maximal in Folge der zu erwartenden Streuumsätze des Vorhabens betroffen sein; städtebaulich relevante Auswirkungen können dabei aufgrund der geringen Höhe, der breiten Streuwirkung dieser Umsätze und der potenziell sehr niedrigen Umverteilungen in den Zentren – sofern überhaupt welche zu erwarten sind – ohne nähere Untersuchung bereits an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

genannten Zentren/zentralen Versorgungsbereichen liegen auch mehrere 'Nahversorgungsstandorte in sonstigen integrierten Lagen'<sup>62</sup>, welche zwar nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft sind, aber für die wohnortnahe Versorgung von Bedeutung sind, innerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes bzw. der Wirkungszone.

Zunächst gilt bei der Bewertung möglicher Auswirkungen nochmals festzuhalten: Alle in der Wirkungszone des zu untersuchenden Vorhabens bestehenden Zentren/zentralen Versorgungsbereiche können ihre funktionale Bedeutung erfüllen. Beim 'A-Zentrum Innenstadt' handelt es sich um das gewachsene, äußerst besatzstarke und auch im vorhabenrelevanten Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich vergleichsweise differenziert besetzte Hauptzentrum Ulms. Bei den drei weiteren, zentralen Versorgungsbereichen gilt: Während es sich beim D2-Zentrum Weststadt/Magirusstraße und insbesondere auch beim C-Zentrum Söflingen um gewachsene und insgesamt recht differenziert besetzte Zentren handelt, ist das D1-Zentrum Weststadt/Römerstraße eher als ein überwiegend auf die lokale Nahversorgung ausgerichtetes Fachmarktzentrum einzustufen. Alle betroffenen Zentren sind in der Gesamtbetrachtung als weitgehend anziehungs-, funktionsstark und stabil einzustufen; von einer standort- und funktionsgerechten Stellung innerhalb des bestehenden Angebots-/Wettbewerbsgefüges ist daher durchwegs auszugehen.

Im Sinne einer guten Nahversorgung, als städtebaulich grundsätzlich relevantes Einzelhandelsziel, wurden ergänzend auch die zu erwartenden Wirkungen auf die Lebensmittelanbieter außerhalb der abgegrenzten Zentren betrachtet, wenngleich für diese Standorte aus städtebaulicher Sicht – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen – keine unmittelbare "Schutzwirkung" besteht. Gleichwohl kommt diesen allen – auch jenen in Gewerbegebietslage – eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Nahversorgungsrelevanz für die jeweils angrenzende/umliegende Wohnbevölkerung zu.

#### 5.4.1 Lebensmittelmarkt

Bei der Berechnung der durch das Supermarkt-Vorhaben perspektivisch ausgelösten Umverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich ergibt sich gegenüber den **Anbietern im abgegrenzten Einzugsgebiet** mit ca. 4,7% die mit Abstand höchste Umsatzumverteilungsquote. Hauptbetroffener wird als einziger Vollsortimenter im Einzugsgebiet v.a. der Kaufland Verbrauchermarkt sein, aber auch die anderen Lebensmittelmärkte (also v.a. Aldi, Alnatura und Norma) sowie nachgeordnet auch der ansässige Getränkemarkt (Finkbeiner) werden die zu erwartenden Umverteilungen spüren. Bei den weiteren Lebensmittelanbietern, also den verschiedenen Lebensmittelhandwerks- und -spezialanbietern<sup>63</sup>, ist aufgrund der begrenzten, direkten Wettbewerbsüberschneidungen nur noch von geringen

<sup>62</sup> An der Ehinger Straße, an der Wörthstraße sowie an der Söflinger Straße (aktuell Neubau).

<sup>63</sup> Inkl. kleinerer, teils ethnischer Lebensmittelmärkte/-anbieter.



Auswirkungen auszugehen. Aufgrund der mit 4,7% vergleichsweise geringen Umverteilungsquote<sup>64</sup> sind keine nennenswerten Negativauswirkungen abzuleiten; dies gilt umso mehr, als sich bis auf Norma als (einziger) Anbieter an einem 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage' alle weiteren Lebensmittelmärkte in aus städtebaulicher Sicht nicht funktionsbedeutsamer Gewerbegebietslage befinden. Dementsprechend sind innerhalb des Einzugsgebietes keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen gegenüber Wettbewerber bzw. Wettbewerbslagen abzuleiten und können somit ausgeschlossen werden.

In der Wirkungszone außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Gegenüber dem **'A-Zentrum Innenstadt'** sind – lage- und wettbewerbsbedingt – keine nennenswerten Umverteilungswirkungen anzunehmen, die Umsatzumverteilungsquote ist mit ca. 0,4% entsprechend niedrig. Dementsprechend können ohne tiefergehende Betrachtung des Innenstadtbetriebes bzw. der zu erwartenden Auswirkungen ein nennenswerter Rückgang der in der Innenstadt bestehenden Anbieter oder gar eine Einschränkung des bestehenden Versorgungsangebotes durch das Supermarkt-Vorhaben an der Bleichstraße ausgeschlossen werden. Das 'A-Zentrum Innenstadt' wird seine funktionale Bedeutung und dabei insbesondere auch seine (Nah-)Versorgungsfunktion für die in der Innenstadt lebende Bevölkerung auch nach Realisierung des Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhabens weiterhin erfüllen können – zumal mit dem in Entstehung befindlichen Supermarkt (Edeka) in den Sedelhöfen eine weitere, deutliche Stärkung der innerstädtischen Angebotssituation zu erwarten ist.

Gegenüber dem **'C-Zentrum Söflingen'**<sup>65</sup>, dem **'D1-Zentrum Weststadt/Römerstraße'**<sup>66</sup> sowie dem **'D2-Zentrum Weststadt/Magirusstraße'**<sup>67</sup> sind durch das Lebensmittel-/Supermarkt-Vorhaben an der Bleichstraße Umsatzumverteilungen von maximal noch 1-2% anzunehmen. Trotz theoretisch größerer Angebotsüberschneidungen durch die dort bestehenden Lebensmittel- bzw. speziell auch Supermärkte sind lagebedingt keine größeren wirtschaftlichen Negativauswirkungen mehr zu erwarten. Nennenswerte betriebliche sowie v.a. auch versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevant werdende Negativeffekte

<sup>64</sup> Unter zusätzlicher Berücksichtigung des derzeit in Neubau befindlichen, vergrößerten Netto-Marktes an der Söflinger Straße würde die Quote sogar nochmals etwas niedriger sein.

<sup>65</sup> Der Besatz im 'C-Zentrum Söflingen' und dabei insbesondere auch der vorliegend besonders untersuchungsrelevante Lebensmittelbesatz sind nicht nur als stabil und wettbewerbsfähig einzustufen, auch die im Zentrum bestehende, stark spezialisierte Angebotsausrichtung (Naturkost und Lebensmittelhandwerk) wirkt perspektivisch größeren Umsatzumverteilungen entgegen.

<sup>66</sup> 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.

<sup>67</sup> Das 'D-Zentrum Weststadt/Magirusstraße' ist im Lebensmittelbereich insgesamt recht gut aufgestellt und als stabil einzustufen; die dort ansässigen Lebensmittelbetriebe und dabei insbesondere auch die beiden Hauptanbieter Rewe und Norma (mit Finkbeiner Getränkemarkt) sind als weitgehend zeitgemäß und in jedem Fall als wettbewerbsstark einzustufen.

können aufgrund der geringen Umverteilungshöhe/-quote sowie den durchwegs stabilen Angebots-/Wettbewerbsstrukturen in diesen Zentren ausgeschlossen werden. Alle drei Zentren werden ihre funktionale Bedeutung/Nahversorgungsfunktion weiterhin uneingeschränkt erfüllen können.

Ähnliches gilt für die Betriebe an außerhalb des Einzugsgebietes, aber in der Wirkungszone liegenden **'Nahversorgungsstandorten in sonstigen integrierten Lagen'**, welche ergänzend zu den ausgewiesenen Zentren/zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen/-aufgaben übernehmen. Bei der zu erwartenden Umverteilungsquote von unter einem Prozent ist jedoch keinesfalls von wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auszugehen.

Umsatzumverteilungen gegenüber in der Wirkungszone liegende **Anbieter außerhalb der Zentren/zentralen Versorgungsbereiche bzw. auch der 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage'** sind aus städtebaulicher Sicht wiederum nicht relevant. Aus städtebaulicher Sicht können Negativauswirkungen gegenüber Anbietern in Streu-/Gewerbegebietslagen – zumal auch hier die Umverteilungsquote perspektivisch unter einem Prozent liegt – damit ohne weitere Betrachtung ausgeschlossen werden.

Die **sonstigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. auch weitere Standortlagen im Ulmer Stadtgebiet** werden maximal in Folge zu erwartender Streuumsätze des Vorhabens (insgesamt ca. 0,3 Mio. € im Foodbereich<sup>68</sup>) betroffen sein. Städtebaulich relevante Negativauswirkungen sind daraus nicht abzuleiten und können ausgeschlossen werden.

Für den **Nonfood-Bereich** ist festzustellen, dass der maximal zu erwartende, umverteilungswirksame Umsatz der Nonfood-Randsortimente des Supermarkt-Vorhabens in Höhe von ca. 0,3 Mio. €<sup>69</sup> angesichts der Verteilung auf diverse Einzelsortimente lediglich zu sehr geringfügigen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und zu minimalen wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird. 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.

---

<sup>68</sup> Vgl. Kap. 5.2.1.

<sup>69</sup> Vgl. Kap. 5.2.1.

### 5.4.2 Drogeriemarkt

Auch bei den durch das Drogeriemarkt-Vorhaben ausgelösten Umverteilungswirkungen im Drogeriewarenbereich ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen perspektivisch gegenüber **Anbietern im abgegrenzten Einzugsgebiet** und damit quasi ausschließlich gegenüber Anbietern in Streu- bzw. Gewerbegebietslage. Hauptbetroffene werden v.a. der dm Drogeriemarkt sowie der Kaufland Verbrauchermarkt mit seiner recht umfangreichen Drogeriewarenabteilung an der Blaubeurer Straße sein, nachgeordnet wird es aber auch zu gewissen Umverteilungen gegenüber den Drogeriewarenrandsortimenten v.a. der weiteren bestehenden Lebensmittelmärkte kommen. Die zu erwartende Umsatzumverteilungsquote ist mit etwas über zehn Prozent zwar recht hoch, durch die Lage der Hauptbetroffenen in einer aus städtebaulicher Sicht nicht schützenswerten Gewerbegebietslage können keine städtebaulich relevanten Negativauswirkungen abgeleitet werden.<sup>70</sup>

In der Wirkungszone außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Gegenüber dem **'A-Zentrum Innenstadt'** mit einer Reihe unterschiedlicher Wettbewerber im Drogeriewarenbereich – die Angebotspalette reicht von einem großflächigen, mehrgeschossigen Müller-Drogerie-Kaufhaus über "normale" Drogeriemärkte bis zu mehreren, kleineren Drogeriewarenfachanbietern (z.B. The Body Shop, L'Occitane en Provence) – ist von Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 2,3% auszugehen. Die Umverteilungsquote sowie auch der umzuverteilende Betrag (ca. 0,4-0,5 Mio. €) sind vergleichsweise niedrig und werden in der recht dicht und vielfältig besetzten Innenstadt perspektivisch weder größere wirtschaftliche Beeinträchtigungen der ansässigen Betreiber oder gar Betriebsschließungen, noch städtebaulich relevante Negativauswirkungen auslösen. Das 'A-Zentrum Innenstadt' wird seine funktionale Bedeutung daher auch nach Realisierung des Drogeriemarkt-Vorhabens weiterhin gut erfüllen können; dies gilt umso mehr, als in den derzeit in Bau befindlichen Sedelhöfen auch ein bei Kunden äußerst beliebter dm Drogeriemarkt vorgesehen ist, der zu einer weiteren Stärkung des bereits heute recht guten Drogeriewarenbesatzes im Innenstadtbereich führen wird.

Gegenüber den **sonstigen Zentren**, d.h. v.a. dem 'C-Zentrum Söflingen', dem 'D1-Zentrum Weststadt/Römerstraße' sowie dem 'D2-Zentrum Weststadt/Magirusstraße', sowie den betroffenen 'Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage' – welche angebotsbedingt nicht einzeln ausgewiesen werden können<sup>71</sup> und daher zusammengefasst

<sup>70</sup> Norma als (einziger) Anbieter an einem 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage' weist nur ein minimales Drogeriewarenrandsortiment auf, eine Gefährdung des Betriebes ist daher auszuschließen.

<sup>71</sup> Dies ist damit zu begründen, dass es in zwei dieser Zentren ('C-Zentrum Söflingen' und 'D1-Zentrum Weststadt/Römerstraße') lediglich jeweils einen Drogeriemarkt (jeweils Müller) gibt und im 'D2-Zentrum Weststadt/Magirusstraße' sowie auch in den betroffenen 'Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage' das Drogeriewarenangebot auf Randsortimente der dort bestehenden Lebensmittelmärkte beschränkt ist.

dargestellt werden – ergibt sich eine Umverteilungsquote von insgesamt ca. 5,6%. Aufgrund der Höhe der Umverteilungsquote wie auch des umzuverteilenden Betrages (ca. 0,2 Mio. €) wird es bei Vorhabenrealisierung zwar zu einer gewissen Erhöhung des Wettbewerbsdruckes kommen, von Betriebsschließungen ist jedoch nicht auszugehen. Die Versorgungsfunktion der Zentren wird im Ergebnis daher nicht nachhaltig geschädigt, städtebaulich relevante Negativeffekte können ausgeschlossen werden.

Umsatzumverteilungen gegenüber in der Wirkungszone liegenden **Anbietern außerhalb der Zentren/zentralen Versorgungsbereiche bzw. auch der 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage'** sind aus städtebaulicher Sicht, wie bereits mehrfach erläutert, nicht relevant. Aus städtebaulicher Sicht können Negative Auswirkungen gegenüber Anbietern in Streu-/Gewerbegebietslagen damit ebenfalls ausgeschlossen werden – zumal die Umverteilungsquote mit etwas über drei Prozent auch relativ niedrig ist.

Die **sonstigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. auch weitere Standortlagen im Ulmer Stadtgebiet** werden maximal in Folge zu erwartender Streuumsätze des Vorhabens (insgesamt ca. 0,3 Mio. € im Foodbereich<sup>72</sup>) betroffen sein. Städtebaulich relevante Negative Auswirkungen sind daraus nicht abzuleiten und können ausgeschlossen werden.

Für den **Randsortimentsbereich des Drogeriemarktes**<sup>73</sup> ist, ähnlich wie beim Lebensmittelmarkt, festzustellen, dass der zu erwartende, umverteilungswirksame Umsatz der Nichtdrogeriewaren-Randsortimente des Drogeriemarkt-Vorhabens in Höhe von insgesamt ca. 0,6 Mio. € angesichts der Verteilung auf verschiedene Einzelsortimente nur zu begrenzten Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird.<sup>74</sup> Dies gilt umso mehr, als ein merklicher Teil davon – wie bei kleineren Drogeriemärkten üblich – perspektivisch auf den Lebensmittelbereich (insbes. Reformwaren, Biolebensmittel, Süßigkeiten) entfallen wird, bei dem, wie Kap. 5.3.1 und Kap. 5.4.1 zeigen, auch bei geringfügiger Erhöhung des umzuverteilenden Betrages keine größere Steigerung der daraus abzuleitenden Umverteilungsquoten und v.a. auch keine nennenswerte Änderung der städtebaulichen Auswirkungen abzuleiten wären. Städtebaulich relevante Auswirkungen können damit auch für die Randsortimente des geplanten Drogeriemarktes ausgeschlossen werden.

 **Zusammenfassend lässt sich feststellen: Der Standort des zu untersuchenden Vorhabens (Lebensmittel-/Supermarkt und Drogeriemarkt) an der Bleichstraße im Ulmer Dichterviertel kann wichtige Nahversorgungsaufgaben für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen und die bestehende, bisher begrenzt**

<sup>72</sup> Vgl. Kap. 5.2.1.

<sup>73</sup> D.h. den Nicht-Drogeriewarenbereich.

<sup>74</sup> Vgl. hierzu auch entsprechende Erläuterungen in Kap. 4.2.2.

**ausgeprägte Versorgungssituation im derzeit in der Umstrukturierung befindlichen Bereich zwischen den Bahngleisen und der B10/B28 deutlich verbessern. Eine Beeinträchtigung umliegender Zentren/zentraler Versorgungsbereiche oder sonstiger wichtiger Nahversorgungsstrukturen ist dabei aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht nicht zu erwarten, wenngleich ein Großteil des Umsatzes durch Umsatzumverteilungen zu generieren sein wird und damit wirtschaftlich-monetäre Auswirkungen auf Bestandsstrukturen unvermeidlich sind. Baurechtlich relevante Negativauswirkungen können ausgeschlossen werden.**



## 6 Prüfung der raumordnerisch / 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 Vorhabens als großflächiges Einzelhandelsvorhaben (in der Gesamtbetrachtung<sup>75</sup>) im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO Voraussetzung der Bauleitplanung.

Die gemäß Landesentwicklungsplanes (LEP) 2002 Baden-Württemberg relevanten Inhalte stellen sich für Einzelhandelsgroßprojekte und damit auch das Lebensmittel- bzw. Drogeriemarkt-Vorhaben an der Bleichstraße im Ulmer Dichterviertel 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. (Beeinträchtigungsverbot sowie Integrationsgebot)*

---

<sup>75</sup> D.h. Lebensmittel-/Supermarkt + Drogeriemarkt mit einer Gesamt-Geschossfläche von ca. 1.680 m<sup>2</sup> und einer Gesamt-Einzelhandelsfläche von maximal ca. 1.400 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 3.2).

## 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.<sup>76</sup> 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 großflächige Einzelhandelsbetriebe wie es das geplante Gesamt-Vorhaben an der Bleichstraße darstellt. Der Nahbereich Ulms und damit auch die landesplanerisch zugedachte Versorgungsfunktion Ulms sind auf das eigene Stadtgebiet beschränkt.
- Mit einem Umsatzanteil von mindestens 90 Prozent (Lebensmittel-/Supermarkt) bzw. mindestens 80 Prozent (Drogeriemarkt) aus Ulm<sup>77</sup> stammt perspektivisch der weit überwiegende Teil des zu erwartenden Umsatzes des geplanten Vorhabens von den Einwohnern der Standortgemeinde Ulm. Demnach ist eine eindeutige Ausrichtung des zu untersuchenden Vorhabens auf die eigene Standortgemeinde festzustellen; das Vorhaben entspricht somit den zentralörtlichen Versorgungsaufgaben Ulms. Die im Einzelhandelserlass definierte 30%-Grenze bzgl. eines maximal zulässigen Kaufkraftzuflusses von außerhalb des Stadt-/Gemeindegebietes bzw. Versorgungsbereiches wird deutlich unterschritten, damit ist vom Vorhaben von keiner Verletzung des Kongruenzgebotes auszugehen.
- ☞ **Der weit überwiegende Teil des zu erwartenden Umsatzes des an der Bleichstraße im Ulmer Dichterviertel geplanten Einzelhandelsvorhabens stammt aus der Projektgemeinde Ulm. Deutlich weniger als 30 Prozent der erwarteten Umsätze fließen von außerhalb Ulms zu, der zentralörtliche Verflechtungsbereich wird demnach nicht wesentlich überschritten. Damit werden auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Kongruenzgebot kann somit als erfüllt betrachtet werden.**

<sup>76</sup> Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S.3.

<sup>77</sup> Vgl. Kap. 5.2.1 und 5.2.2. Abgesehen von räumlich nicht zuordenbaren Streuumsätzen, welche z.T. ebenfalls aus Ulm (Stadtgebiete außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes) zufließen dürften, stammt der gesamte Umsatz des Lebensmittelmarkt- bzw. Drogeriemarkt-Vorhabens aus dem Ulmer Stadtgebiet bzw. aus der Ulmer Weststadt.

## 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 Einzelhandels-großprojekte 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-Alb<sup>78</sup>. 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 der an der Bleichstraße geplanten Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-/Supermarkt und Drogeriemarkt) befindet sich im Ulmer Dichterviertel, welches derzeit umfassend umstrukturiert und neu bebaut wird. Im Zuge der Umgestaltung wird das ehemals überwiegend bzw. auch heute noch teilweise gewerblich genutzte Dichterviertel nach und nach durch vergleichsweise umfangreiche Wohnbebauung, mehrere neue Gewerbe-/Büroflächen sowie u.a. auch ein 4-Sterne-Hotel und eine Seniorenanlage für Betreutes Wohnen aufgewertet. Ein Teil der geplanten, neuen Nutzungen bestehen bereits.<sup>79</sup> Dementsprechend kann festgehalten werden, dass der Vorhabenstandort eindeutig als baulich verdichteter Siedlungsbereich der Stadt Ulm einzustufen ist.<sup>80</sup>
- Der Vorhabenstandort verfügt in einem 500 Meter-Radius und nochmals verstärkt in einem 1.000 Meter-Radius um den Vorhabenstandort<sup>81</sup> über einen nicht unbedeuten-

<sup>78</sup> Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S. 4.

<sup>79</sup> Vgl. Kap. 3.2.

<sup>80</sup> Vgl. hierzu auch entsprechende Karte in Kap. 3.2.

<sup>81</sup> Die Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen, die sich seit vielen Jahren mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit auseinandersetzen, geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt dabei bei rund 500 m Luftlinienentfernung. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) führt in einer relativ neuen Studie jedoch aus, dass je nach Kontext die Distanz, bis zu welcher von Fußläufigkeit gesprochen werden kann, einer gewissen Schwankungsbreite unterliegt. In der zur

den Anteil an Wohnbevölkerung; insbesondere südlich wie auch westlich des Vorhabenstandortes besteht verdichtete Wohnbebauung. Hinzu kommt, dass auch unmittelbar am Vorhabenstandort (in den Obergeschossen) sowie im Nahumfeld zahlreiche neue Wohneinheiten geplant sind.<sup>82</sup>

- Von den Bewohnern dieser Wohngebiete sind der geplante Lebensmittel- bzw. Drogeriemarkt gut und unproblematisch fußläufig erreichbar; ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist demnach zweifellos gegeben.

### **Vorhabenstandort sowie bestehende und derzeit bereits in Bau befindliche Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes**



Nahversorgungssituation und zu Anforderungen an Indikatoren der Nahversorgung in Deutschland durchgeführten Untersuchung wird dabei ein Schwellenwert von 1.000 m Luftliniendistanz als maximale Obergrenze der Fußläufigkeit definiert (vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, Bonn Juni 2015, S. 16).

<sup>82</sup> Vgl. Kap. 3.2. Insgesamt ist allein durch die derzeit geplanten Wohnbauprojekte im Dichterviertel von rund 300 zusätzlichen Wohnungen – 111 davon im Vorhaben an der Bleichstraße – auszugehen, was unter Berücksichtigung der jeweils angestrebten Wohnform zeitnah ca. 410-420 Einwohner entsprechen dürfte.



- Neben der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist der Vorhabenstandort auch im MIV relativ gut von den Bewohnern insbesondere der umliegenden Stadtviertel zu erreichen. An den ÖPNV, der im Stadtgebiet durch die Stadtwerke Ulm (SWU) mittels Trams und Bussen gewährleistet wird, ist der Vorhabenstandort nicht direkt, aber noch weitgehend passabel angebunden. Speziell die Haltestelle 'ZOB West' befindet sich fußläufig noch in angemessener Distanz und zeitlicher Erreichbarkeit; ähnliches gilt nachgeordnet auch für den Hauptbahnhof, der über eine über die Gleise führende Brücke aus dem Dichterviertel zu erreichen ist.
- ☞ **Beim Vorhabenstandort sprechen alle relevanten Indikatoren für einen städtebaulich integrierten Standort, die diesbezüglichen Anforderungen des Integrationsgebotes werden erfüllt.**

### 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 Sortimenten bis max. 20% zu erwarten sind. Neben den Umsatzverlagerungen sind hinsichtlich des Beeinträchtungsverbots 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.<sup>83</sup> ◀
- Die Umsatzauswirkungen des geplanten Vorhabens an der Bleichstraße im Ulmer Dichterviertel auf das 'A-Zentrum Innenstadt' oder weitere zentrale Versorgungsbereiche in Ulm liegen beim Lebensmittelsortiment (= Hauptsortiment des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes) bei maximal ca. 5% und beim Drogeriewarensortiment (=

<sup>83</sup> Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S. 3.



Hauptsortiment des geplanten Drogeriemarktes) bei maximal ca. 6%. Damit unterschreiten beide, maximal zu erwartenden Umverteilungsquoten gegenüber ausgewiesene Zentren / zentrale Versorgungsbereich erkennbar die im Einzelhandelserlass angeführte 10%-Grenze. Bei der zu erwartenden Umsatzzumlenkung durch das Lebensmittelmarkt- bzw. Drogeriemarkt-Vorhaben sind Betriebsgefährdungen und wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des 'A-Zentrums Innenstadt' oder weiterer zentraler Versorgungsbereiche in Ulm auszuschließen. Auch zentrale Versorgungsbereiche außerhalb Ulms werden durch das Planvorhaben nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.<sup>84</sup>

-  **Die durch das Lebensmittelmarkt- bzw. auch Drogeriemarkt-Vorhaben zu erwartenden Umsatzauswirkungen auf das 'A-Zentrum Innenstadt' oder weitere zentrale Versorgungsbereiche in Ulm (bzw. auch in den Nachbargemeinden) führen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit oder von Betriebsgefährdungen. Das Beeinträchtigungsverbot kann somit als erfüllt betrachtet werden.**
-  **Im Ergebnis erfüllt das untersuchte Vorhaben an der Bleichstraße im Dichterviertel in der Ulmer Weststadt alle relevanten Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württembergs.**

---

<sup>84</sup> Vgl. hierzu auch die ausführliche Analyse und Bewertungen der Auswirkungen in Kap. 5.3 und 5.4.

## 7 Zusammenfassung / Fazit

- ▶ Die PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH und die BIM Immobilien GmbH & Co. KG planen auf den Grundstücken Bleichstraße 18-26, im sog. Dichterviertel in der Ulmer Weststadt, eine umfassende Neubebauung. Im Zuge dieser sind, neben 111 Wohneinheiten, auch Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel-/Supermarkt und Drogeriemarkt) vorgesehen.
- ▶ Für Einzelhandel/Gastronomie sind insgesamt ca. 1.818 m<sup>2</sup> Geschossfläche verfügbar. Davon liegen ca. 138 m<sup>2</sup> in einer von der Hauptfläche separierten Einheit, die vorrangig für eine Nutzung als Gastronomie/Café vorgesehen ist. Die verbleibenden ca. 1.680 m<sup>2</sup> Geschossfläche teilen sich auf zwei nebeneinanderliegende Einheiten auf, wobei ca. 973 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittel-/Supermarkt und ca. 707 m<sup>2</sup> für einen Drogeriemarkt vorgesehen sind. Abzüglich betriebstypüblicher Nebenflächen (Lager, Sozialräume etc.) kann davon ausgegangen werden, dass eine Verkaufsfläche von ca. 750 bis max. 800 m<sup>2</sup> für den geplanten Lebensmittel-/Supermarkt sowie von ca. 550 bis max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt zu erwarten sind.
- ▶ Die Betreiber des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes stehen gemäß Angaben des Auftraggebers derzeit noch nicht fest, es ist jedoch von bundesweit in diesen Betriebsformen tätigen Filialunternehmen auszugehen.
- ▶ Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme erfolgte im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ulm sowie den § 11 Abs. 3 BauNVO.
- ▶ Die beiden geplanten Märkte weisen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die derzeit schon ansässige wie auch für die im Zuge der laufenden Umstrukturierung des Dichterviertels zeitnah zusätzlich zu erwartende Wohnbevölkerung des bzw. der umliegenden Stadtquartiere auf. Die geplante Ansiedlung kann zur Stärkung und langfristigen Sicherung der lokalen Nahversorgungssituation daher im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Ulm grundsätzlich als sinnvoll erachtet werden – sofern damit keine städtebaulich relevanten Negativauswirkungen einhergehen.
- ▶ Eine konzeptionelle Einordnung des Vorhabenstandortes in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm besteht bisher nicht. Die zu erwartende Nahversorgungsfunktion und die städtebaulich integrierte Lage machen eine Realisierung unter den vorliegenden konzeptionellen Vorgaben dennoch möglich, sofern eine standortgerechte Größe vorliegt, welche zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf bestehende Zentren und Nahversorgungsstrukturen der Stadt führt.
- ▶ Vom Vorhaben sind in der geplanten Größe, unter den vorliegenden und sich im Zuge der Neuordnung des Dichterviertels ergebenden Markt- und Strukturvoraussetzungen, den prognostizierten Umsatzumverteilungen und den daraus abzuleitenden Auswirkungen, weder für den geplanten Lebensmittel-/Supermarkt noch den geplanten Drogeriemarkt relevante wirtschaftliche oder gar städtebauliche Negativeffekte auf die

aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Das Vorhaben lässt darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an 'Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage' (gemäß Kommunalem Märktekonzept der Stadt Ulm) annehmen. Das vorliegende Vorhaben erfüllt damit als *nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit den Hauptsortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren, der Größe unterhalb der Großflächigkeit und einer auf Nahversorgung ausgerichteten standortgerechten Dimensionierung* die Voraussetzungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß 'Kommunalem Märktekonzept' der Stadt Ulm.

- ▶ Im Hinblick auf die Kriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich aus Einzelhandelssicht bzw. aus städtebaulicher Sicht keine durch das Vorhaben ausgelösten, wesentlichen Negativauswirkungen auf die Zentren/zentralen Versorgungsbereiche bzw. wichtige Nahversorgungsstandorte in Ulm bzw. auch im Umland erwarten.
  - ▶ Das Vorhaben kann darüber hinaus auch die raumordnerischen Anforderungen an einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg erfüllen.
- ☞ **Zusammenfassend bewertet, können das geplante Lebensmittel-/Supermarkt- und Drogeriemarkt-Vorhaben an der Bleichstraße im Ulmer Dichterviertel aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion als versorgungsstrukturell sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend und in den geplanten/geprüften Größenordnungen als städtebaulich verträglich eingestuft werden. Zudem erfüllt das Vorhaben alle relevanten Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württembergs.**