



Anlage 11 zu GD 354/23

Stadt Ulm
z.Hd. Herrn Moritz Häufele
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Städtebau und Baurecht I
Münchner Straße 2, 89073 Ulm

Augsburg, 21.09 2023

Stellungnahme zu Industrie- und Handelskammer Ulm: 'Geänderter vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ in Ulm Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB' vom 09. August 2023

Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten Bebauungsplan im Rahmen ihrer Stellungnahme Anmerkungen zu dem dem im Bebauungsplanbereich vorgesehenen Lebensmittelmarkt formuliert. Diese betreffen u.a. die zum Vorhaben des Lebensmittelmarktes vorliegenden Untersuchungen unseres Büros zur einzelhandelsbezogenen Verträglichkeit und Auswirkungen des Vorhabens vom 27.07.2018 und die aktualisierende Stellungnahme vom 22.06.2022, hier die ermittelten Einzugsgebiete des Vorhabens und Umsatzerwartung, sowie die im Verkehrsgutachten der BERNARD Gruppe ZT GmbH vom 07.06.2021 angeführten prognostizierten Kundenzahlen des Vorhabens.

Zu 1. der Stellungnahme IHK Ulm

IHK Ulm: *"In der vorliegenden Analyse wird die städtebauliche Verträglichkeit in Relation zu Anbietern der Innenstadt erwähnt. Namentlich der EDEKA-Markt am Bahnhof und Aldi bei Kaufhof decken nur im geringen Maß den Bedarf der Innenstadtbewohner und zielen in erster Linie auf Innenstadtbesucher. Auch das jetzige Projekt zielt zum großen Teil auf Pendlerströme."*

Stellungnahme Einzelhandelsgutachter: Die aktualisierende Stellungnahme vom 22.06.2022 stellte die Veränderungen im Einzelhandel des in unserer Untersuchung vom 27.07.2018 ermittelten Einzugsgebietes dar, dabei u.a. des EDEKA-Marktes am Bahnhof und Aldi bei Kaufhof. Es erfolgte dabei kein Bezug darauf, inwieweit diese Märkte auf spezielle Kundengruppen – auch nicht auf Pendler - ausgerichtet sind. Ungeachtet dessen stellen diese beiden Märkte einen marktaktiven Bestandteil des Nahversorgungsangebotes und des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt dar und sind entsprechend bei der Klärung der Auswirkungen relevant, da mit deren Lage und

Versorgungsfunktion auch diese Anbieter nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Dass das Vorhaben an der Karlstraße zum großen Teil auf Pendlerströme zielen würde, ist bei seiner Situierung in einem bisher durch einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt nicht versorgten Stadtraum nach unserer Einschätzung nicht der Fall.

IHK Ulm: *"Für die Neustadt und das geplante Theaterviertel (fußläufiger Bereich) wird der geplante Supermarkt der zentrale Versorger sein. Durch die sehr gute Anbindung an die Linie 2 zum Eselsberg und zur Wissenschaftsstadt wird auch ein Teil der Bevölkerung vom alten Eselsberg (Ehemalige Hindenburgkaserne) diesen Markt nutzen – zumal der alte Eselsberg mit den zusätzlichen Einwohnerzahlen und einem REWE-Markt unterversorgt ist. Für diese Gebiete erfüllt der geplante Markt ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktion.*

Die im Gutachten aufgeführte Einzugsgebietszone 1 sollte nicht weiter wie bis zur Olgastraße gefasst sein. Südlich der Olgastraße sind im fußläufigen Bereich andere Identische (EDEKA) oder sonstige Lebensmittler, die den Weg bis zur Karlstraße unattraktiv erscheinen lassen. Auch das Einzugsgebiet 2 ist unrealistisch. So tendieren die Kunden des Safranbergs zum näheren Nahversorgungszentrum in der Wielandstraße, welches wesentlich näher und verkehrlich wesentlich einfacher erreichbar ist.

Deshalb empfehlen wir die Auswirkungsanalyse entsprechend zu ändern und einerseits zu kürzen und um den Bereich Eselsberg bis hin zum Weinbergweg als dritte Zone zu erweitern."

Stellungnahme Einzelhandelsgutachter: Die Einzugsgebietszone 1 umfasst die Innenstadt auch südlich der Olgastraße, da trotz bestehenden Angebotes südlich der Olgastraße ein attraktiver und verkehrlicher gut erreichbarer Markt, wie dieser an der Karlstraße geplant ist, durchaus aus der gesamten Innenstadt angesichts vielfältig überschneidender Einzugsgebiete im Stadtgebiet auch einen gewissen Kundenzuspruch von südlich der Olgastraße plausibel macht. Der Hinweis der IHK-Stellungnahme wurde in unseren Untersuchungen insoweit berücksichtigt, als dass die aus der Innenstadt südlich der Olgastraße für das Vorhaben prognostizierten Marktanteile erheblich niedriger in die Untersuchung eingegangen sind als aus dem sonstigen Einzugsgebiet 1.

Der Teil des Einzugsgebiets 2 mit dem Safranberg ist nördlich der Bahntrasse und der Achse der Heidenheimer Straße situiert. Die Erreichbarkeit des Vorhabens an der Karlstraße über die Achse Heidenheimer Straße und Karlstraße erfordert durchaus eine Zuordnung des Safranberges zur Einzugsgebietszone 2, zumal, angesichts vielfältig überschneidender Einzugsgebiete im Stadtgebiet und durch Kundenpräferenzen mitbeeinflusste Einkaufsorientierungen, eine weitgehende Orientierung zum Nahversorgungszentrum am Willy-Brandt-Platz mit dem dortigen Rewe-Markt vom Safranberg nicht zu erwarten ist. Der in der Stellungnahme der IHK Ulm aufgezeigten Bedeutung des Vorhabens an der Karlstraße für die Ergänzungsversorgung für den alten

Eselsberg (Ehemalige Hindenburgkaserne) ist zuzustimmen. Aufgrund der in unserer Untersuchung ermittelten Marktanteile aus diesem Bereich wurde dieser nicht als eigene Einzugsgebietszone dargestellt, sondern es wurden die von dort im Vorhaben an der Karlstraße erwarteten Umsätze als Teil der Streuumsätze im Vorhaben berücksichtigt.

Zu 2. der Stellungnahme IHK Ulm:

IHK Ulm: "Umsatzerwartung

Die angesetzte Zahl der Kunden pro Tag (1.000 bis 1.200) halten wir für die Lage als sehr gering angesetzt. Durch die fußläufige Nähe zu umliegenden Gewerbe- und Verwaltungsstandorten und die darüber hinaus sehr verkehrsgünstige Lage an der Karlstraße (B19), dem Zubringer Neutorstraße und der sehr guten ÖPNV-Anbindung (Stadtwerke und Theater) erscheint es uns wahrscheinlich, dass der Markt eine höhere Kundenzahl generieren wird. Bei einem Jahresumsatz von 5,3 Mio. € und 300 Verkaufstagen p.a. ergibt dies bei 1.200 Kunden am Tag laut Gutachten ein Durchschnitts-Bon von 14,72 €.

Vergleichszahlen aus ähnlichen Standorten (innenstadtnahe Lagen) ergeben niedrigere Durchschnitts-Bons. Rechnet man mit 11,00 € Durchschnitts-Bon bedeutet dies 1.600 Kunden am Tag. Diesen Ansatz halten wir für realistischer und er sollte Grundlage der Verkehrsplanung sein. Langfristig ist eine weitere Steigerung der Kundenfrequenz und damit auch der PKW-Kunden zu erwarten. Daraus ergibt sich ein Konfliktpotenzial in der Verkehrsführung. Aus unserer Sicht sollte deshalb die Variante 2 aus dem Verkehrsgutachten umgesetzt werden.

Die der Umsatzerwartung zugrunde liegende Flächenleistung von 3.600 €/m² sind nicht mehr marktfähig. Bei einem realistischen Ansatz von 5.000 €/m² wäre ein Umsatz von 7,5 Mio. € marktüblich. Das würde dann auch über 2.200 Kunden am Tag bedeuten. Dies hat Auswirkungen auf die Berechnung der Umsatzherkunft und Marktanteile. Neben dem aus unserer Sicht falsch definierten Einzugsgebietszonen und zu niedrig angesetzten Umsatzerwartungen sind die Streuumsätze (diese sind ähnlich zu erwarten wie in der Blaubeurer Straße) zu niedrig angesetzt und werden dem hohen Teil Pendlern – auf die der Standort zielt – nicht gerecht. Die der Umsatzerwartung zugrunde liegende Flächenleistung von 3.600 €/m² sind nicht mehr marktfähig. Bei einem realistischen Ansatz von 5.000 €/m² wäre ein Umsatz von 7,5 Mio. € marktüblich. Das würde dann auch über 2.200 Kunden am Tag bedeuten. Dies hat Auswirkungen auf die Berechnung der Umsatzherkunft und Marktanteile. Neben dem aus unserer Sicht falsch definierten Einzugsgebietszonen und zu niedrig angesetzten Umsatzerwartungen sind die Streuumsätze (diese sind ähnlich zu erwarten wie in der Blaubeurer Straße) zu niedrig angesetzt und werden dem hohen Teil Pendlern – auf die der Standort zielt – nicht gerecht."

Stellungnahme Einzelhandelsgutachter: Die in der Stellungnahme der IHK Ulm angeführte Zahl der Kunden pro Tag (1.000 bis 1.200) entstammt Angaben aus dem Verkehrsgutachten vom 07.06.2021. Den Ausführungen der IHK Ulm ist insoweit beizupflichten, dass diese Kundenzahlen eher im unteren Bereich für den vorliegenden Standort liegen. Die Kundenzahlen gehen, wie im Verkehrsgutachten ausgeführt, auf Angaben der Fa. Edeka zurück. Da die Fa. Edeka und deren Standortplanung über erhebliche Erfahrung sowie Kundenzahlen zu Vergleichsstandorten verfügen, sowie auch kein Grund ersichtlich ist, dass zu niedrig angesetzte Zahlen zu einer Begünstigung des Vorhabens führen würden, kann nach eigener Einschätzung der obere Wert mit 1.200 Kunden am Tag durchaus plausibel sein.

In der Stellungnahme der IHK Ulm wird ausgeführt, dass die der Umsatzerwartung zugrunde liegende Flächenleistung von 3.600 €/m² nicht mehr marktfähig seien. Hierzu ist grundsätzlich festzustellen, dass die Umsatzerwartung (laut unserer Untersuchung) sich nicht aus der Flächenleistung von 3.600 €/m² ableitet, sondern vielmehr die Flächenleistung das Ergebnis der im Vorhaben auf Basis von pro-Kopf-Ausgaben, Kaufkraftkennziffer, Einwohnern und erreichbaren Marktanteilen ermittelten Umsätze ist. Dies gewinnt insofern Relevanz, da diese Berechnungsmethode gutachterlich fundiert ist, während eine reine Annahme von Flächenleistungen als Grundlage einer Umsatzermittlung eher problematisch wäre. Dem Einwand der IHK Ulm, dass die Flächenleistung im Vorhaben eher niedrig ist, ist zuzustimmen. Die Flächenleistung war das Ergebnis der Untersuchung auf Basis der darin aufgezeigten Faktoren und Rahmenbedingungen. Die seitens der IHK Ulm angeführte erhebliche Bedeutung von Streuumsätzen, die ähnlich zu erwarten seien wie an der Blaubeurer Straße, kann so nicht nachvollzogen werden, da der Vorhabenstandort an der Karlstraße nicht die Kundenanziehungskraft der erheblichen Agglomerationswirkung des Einzelhandelsangebotes im Bereich der Blaubeurer Straße hat. Der Verweis der IHK Ulm zu den eher niedrigen Umsatzerwartungen auf Basis unserer Aktualisierung vom Juni 2022 ist insofern zutreffend, dass hierfür – nicht zuletzt bedingt durch die Unsicherheit der Entwicklung der Lebensmittelausgaben nach Corona und nach Beginn der Ukraine-Krise - unsererseits Ausgabenwerte und damit in Konsequenz auch Einzelhandelsumsätze des Vor-Corona-Jahres verwendet wurden. Eine Verwendung der aktuellen Werte würde am Standort eine Flächenleistung von 4.000 bis 4.100 €/m² ergeben. Da die Steigerung der Ausgabenwerte und der Umsätze der bestehenden Betriebe, wie für den geplanten Lebensmittelmarkt an der Karlstraße ebenso für die bestehenden Strukturen vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die prozentualen Wirkungen des Vorhabens an der Karlstraße dennoch weitgehend gleich sind. Bei einer maximalen Umsatzumlenkung des Vorhabens an der Karlstraße von maximal 6,7% in städtebaulich relevanten Standortbereichen, wie zuletzt unsererseits im Juni 2022 festgestellt, ist der Schluss gerechtfertigt, dass die im Juni 2022 festgestellte städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens an der Karlstraße auch unter aktuellen Werten



vorliegt. Auch eine stärkere Berücksichtigung von Streuumsätzen, welche die IHK Ulm als erforderlich erachtet, lässt keine Umsatzzumlenkungen erwarten, welche städtebauliche Relevanz gewinnen können, da in diesem Fall die Streuumsätze eine weitläufige Herkunft hätten, mit Umsatzwirkungen, die sich weitgehend außerhalb der in unserer Untersuchung als relevant vom Vorhaben betroffenen Standortbereiche vollziehen würden und auch keine weiteren relevanten Standorte wesentlich beeinträchtigen würden.

Für Fragen und Erläuterungen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Manfred Heider