

Anlage 9 zu GD 159/19

STADT ULM

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Karlstraße/Neutorstraße, 89073 Ulm



Quelle: EMT Architektenpartnerschaft, Stuttgart; bearbeitet durch Dr. Heider, 2018.

Augsburg, den 27. Juli 2018

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Karlstraße/Neutorstraße, 89073 Ulm

Auftraggeber: Realgrund AG, Ulm

Projektleitung: Dr. Manfred Heider
Projektbearbeitung: Dipl. Geogr. (Univ.) Herbert Brunner
Ausführung: 03.-07.2018

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Tendenzen des Lebensmitteleinzelhandels	7
3	Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele	8
3.1	Relevante Standortrahmenbedingungen der Stadt Ulm	8
3.2	Projektangaben und Lage des Vorhabens	10
3.3	Städtebauliche Ziele – Einordnung in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm	15
3.4	Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes	18
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und bestehende Wettbewerbssituation	19
4.1	Einzugsgebiet und vorhandenes Kaufkraftpotenzial.....	19
4.2	Projektrelevante Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel	22
5	Bewertungsfaktoren, Wirkungsanalyse	28
5.1	Bewertungskriterien und Methodik	28
5.2	Umsatz und Umsatzherkunft	31
5.3	Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse.....	34
5.4	Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen.....	36
6	Prüfung der überörtlichen / landesplanerischen Verträglichkeit	40
7	Zusammenfassung / Fazit	46

1 Aufgabenstellung

Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimentsbetrieb (inkl. integriertem Bäcker) mit insgesamt ca. 1.400 m² Verkaufsfläche an der Ecke Karlstraße/Neutorstraße werden der Vorhabenträger und die Stadt Ulm mit der Frage der städtebaulichen Einordnung, der zu erwartenden Auswirkungen und der bauleitplanerischen Zulässigkeit dieses Vorhabens konfrontiert. Das Lebensmittelmarktvorhaben ist Bestandteil der Gesamtplanung für das Areal, welche insbes. auch ca. 132 Wohneinheiten umfasst. Grundsätzlich kann der Standort als Nahversorgungsstandort in Betracht kommen, wobei hier die städtebaulichen Ziele und Kriterien der Stadt Ulm zur Nahversorgung (gemäß 'Kommunales Märktekonzept', GD 152/13 v. 26.03.2013), besonders zu beachten sind.

Das Vorhaben überschreitet mit der projektierten Größe die Schwellenwerte der Regelvermutung des §11 BauNVO. Dies bedeutet, dass relevante städtebauliche Negativeauswirkungen in Folge des Vorhabens, u.a. auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche Ulms und die Nahversorgung (gemäß 'Kommunales Märktekonzept' der Stadt Ulm, GD 152/13 v. 26.03.2013), möglich sind. Basierend auf den baurechtlichen Rahmenbedingungen ist im Hinblick auf die erforderliche Verträglichkeit des Vorhabens daher ein Nachweis des Fehlens negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist eine Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ebenso erforderlich wie eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung besitzt die Vereinbarkeit des Standortes mit den einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielen der Stadt Ulm. 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 ein Nachweis des Fehlens negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll der Klärung der Verträglichkeit des Vorhabens bzw. speziell der mit dem Vorhaben ggf. einhergehenden negativen Auswirkungen dienen. Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und mit dem Vorhaben einhergehender etwaiger städtebaulich relevanter negativer Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das städtische und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen

den Kern der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Hierzu wird analysiert, inwieweit im Fall maximal möglicher Umsatzauswirkungen negative Auswirkungen durch das Lebensmittelmarktvorhaben 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:

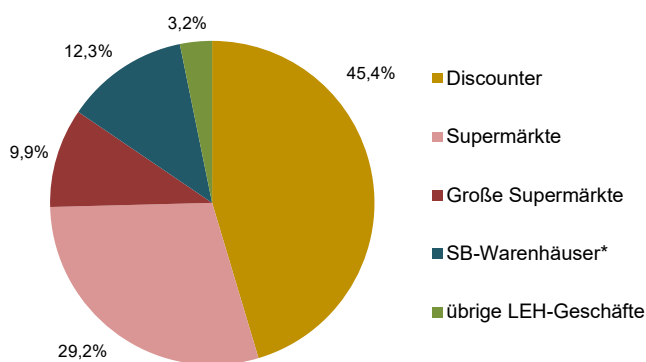
- ▶ Erfassung der für das Vorhaben relevanten aktuellen Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Wettbewerb sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen Ulms
- ▶ Überschlägige Ermittlung der relevanten geänderten städtebaulichen 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 bestehenden vorhabenrelevanten Einzelhandelsangebotes in Ulm nach Standortlagen, Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit der durch das Vorhaben tangierten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgung in Ulm
- ▶ Struktur des Vorhabens (Betriebstyp, Sortimente, Flächenprogramm); Erfassung der kleinräumigen Standortssituation
- ▶ Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und des projektrelevanten Kaufkraftvolumens
- ▶ Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze für das Vorhaben
- ▶ Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den Einzelhandel Ulms (Varianten: Status-Quo; nach Projektrealisierung)
- ▶ Einordnung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Ulm gemäß Einzelhandelskonzept
- ▶ Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens

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

2 Tendenzen des Lebensmitteleinzelhandels

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

Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen 2016



* Gesamtwerte inkl. Nonfood.

Quelle: EHI Retail Institute, Köln
Darstellung: Dr. Heider 2018

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

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

¹ Vgl. www.marketing-boerse.de.

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

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

3 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele

3.1 Relevante Standortrahmenbedingungen der Stadt Ulm

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

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

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

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

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

Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereiches von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleistet.¹⁸

- ▶ 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.⁹ Im August 2010 gab es in der Stadt rund 800 Einzelhandelsbetriebe, die über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 336.100 m² verfügten; der darauf erzielte Umsatz lag bei ca. 1.086,2 Mio. €. Mit rd. 48.650 m² entfallen etwa 14-15% der Gesamtverkaufsfläche auf den für diese Verträglichkeitsanalyse besonders projektrelevanten Lebensmittelbereich; der 2011 erzielte Umsatz im Lebensmittelbereich lag in der Summe bei ca. 225,9 Mio. €.¹⁰

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

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

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

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

3.2 Projektangaben und Lage des Vorhabens

- Die Fa. Realgrund AG plant, im Standortbereich Karlstraße/Neutorstraße in Ulm einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter inkl. Bäcker) mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche zu realisieren. Das Lebensmittelmarktvorhaben ist Bestandteil der Gesamtplanung für das Areal, welche insbesondere auch ca. 132 Wohneinheiten umfasst. Als Betreiber des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes ist gemäß Angaben des Auftraggebers die Fa. Rewe vorgesehen, welche einen Markt in zentrumsnaher Lage Ulms etablieren möchte.

Lageplan Gesamtareal sowie Anordnung des geplanten Lebensmittelmarktes

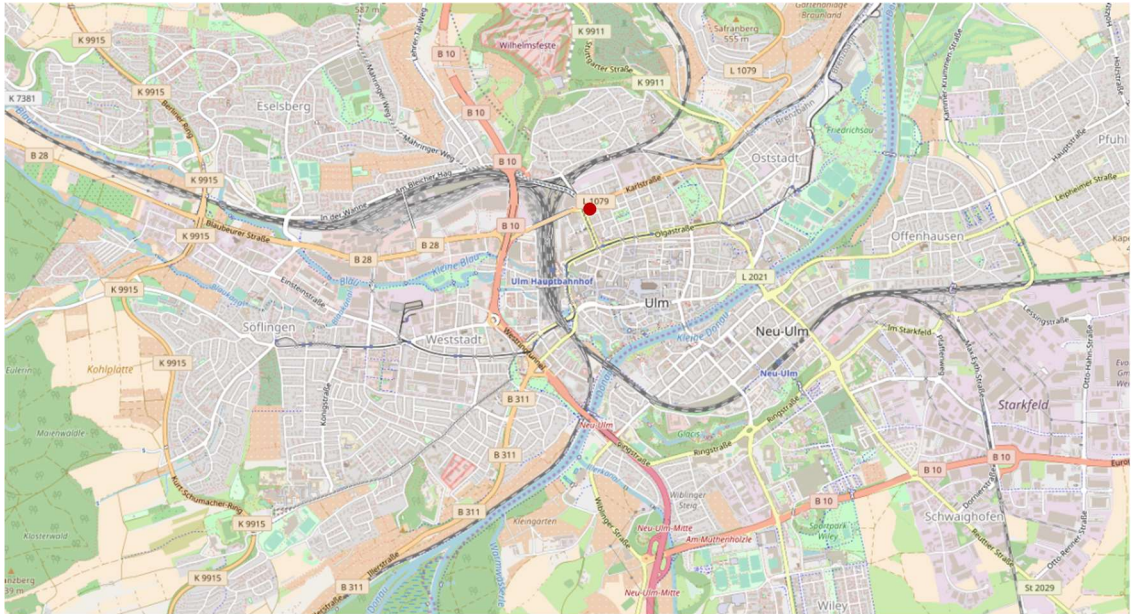


Quelle: EMT Architektenpartnerschaft, Stuttgart; bearbeitet durch Dr. Heider, 2018.

- Der Vorhabenstandort im Stadtteil Mitte bzw. im Stadtviertel Neustadt in zentrumsnaher Lage Ulms befindet sich im Kreuzungsbereich der etwa in Ost-West-Richtung verlaufenden Karlstraße (= B19) und der etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Neutorstraße, welche zudem eine wichtige Zubringerstraße zur Innen- bzw. Altstadt Ulms aus nördlicher Richtung darstellt. Am Vorhabenstandort

ist daher eine recht gute verkehrliche Erreichbarkeit gewährleistet – speziell aus dem unmittelbaren Standortumfeld, aber grundsätzlich auch gesamtstädtisch.

Standort des geplanten Lebensmittelmarktes in Ulm



 Vorhabenstandort

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

Blick auf Vorhabenstandort (Mitte links im Bild) von Neutorstraße kommend



Blick auf Vorhabenstandort von Karlstraße/Bessererstraße



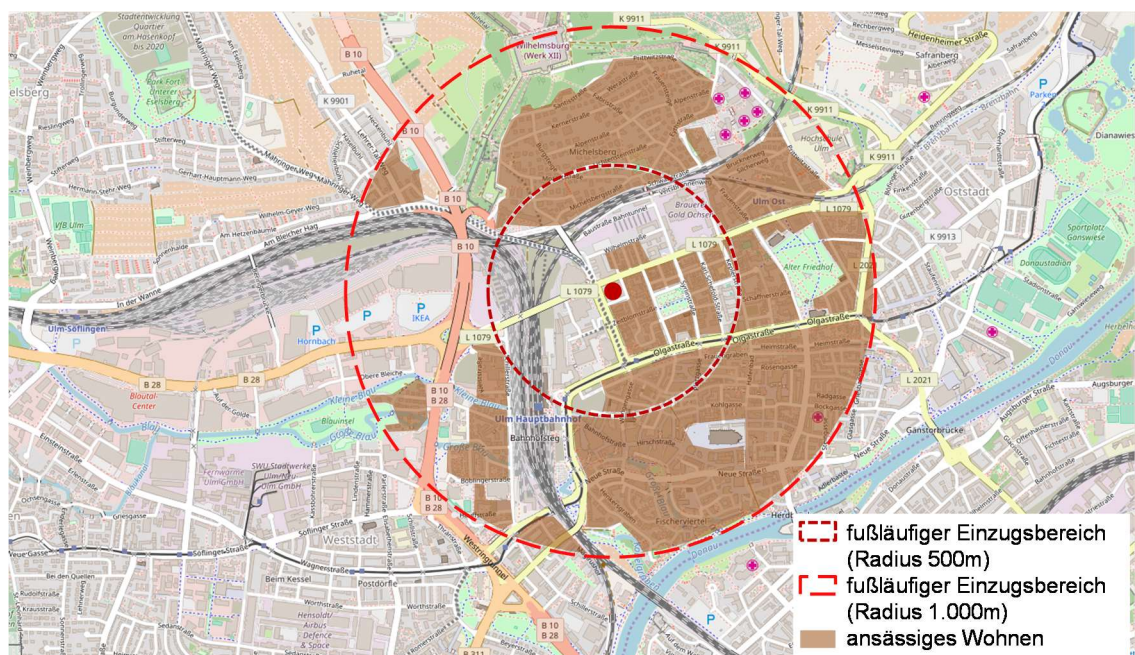
Fotos: Dr. Heider 2018.

- Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist, neben mehreren großen Gewerbe-/Verwaltungsbauten speziell in nördlicher und westlicher Richtung (u.a. Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm, Autohaus, Teile der Stadtverwaltung Ulm) sowie dem Theater Ulm in südwestlicher Richtung, ansonsten vorwiegend durch umfangreiche, mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. Diese ist teils mit gewerblichen Einheiten (u.a. Tierarztpraxis, Café/Bar, Tattoostudio) durchsetzt. Unmittelbar am Vorhabenstandort befinden sich zudem zwei leerstehende gewerbliche Einheiten (ehemals Café/Bar bzw. Reisebüro) sowie im (süd-)östlichen Randbereich weitere Wohnbebauung, welche auch nach den derzeit erfolgenden Abräumarbeiten am Vorhabenstandort erhalten bleiben sollen. Aus Einzelhandelsicht bzw. projektbezogen ist im Umfeld insbesondere auf einen nahegelegenen, kleinen Getränkemarkt (Finkbeiner) sowie einzelne Lebensmittelhandwerksbetriebe/Bäckereien hinzuweisen; weitere Einzelhandelsbetriebe sind hingegen kaum vorhanden. Darüber hinaus ist auf die Nähe zur Ulmer Alt-/Innenstadt hinzuweisen, welche nur wenige hundert Meter südlich des Vorhabenstandortes beginnt. Alles in allem ist das Standortumfeld des Vorhabenstandortes somit zwar als gemischt genutzt geprägt einzustufen, wobei verdichtete

Wohnbebauung neben einzelnen, großen Gewerbe-/Verwaltungsbauten jedoch ersichtlich dominiert.

- ▶ Aus versorgungsstruktureller Sicht käme dem geplanten Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort somit eine hohe Nahversorgungsfunktion für die angrenzende, wie auch die im weiteren Umfeld lebende Wohnbevölkerung zu (vgl. nachfolgende Karte). Dies gilt umso mehr, als im Nahumfeld bisher kein (größerer) Lebensmittelmarkt¹¹ vorhanden ist, der die dort ansässige Wohnbevölkerung angemessen/umfassend versorgen könnte.
- ▶ Im 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzept bzw. 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt Ulm ist der Vorhabenstandort aufgrund des bisher fehlenden Angebotes 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).

Wohngebietsanschluss und Nahversorgungsbedeutung des geplanten Lebensmittelmarktes an der Karl-/Neutorstraße in Ulm



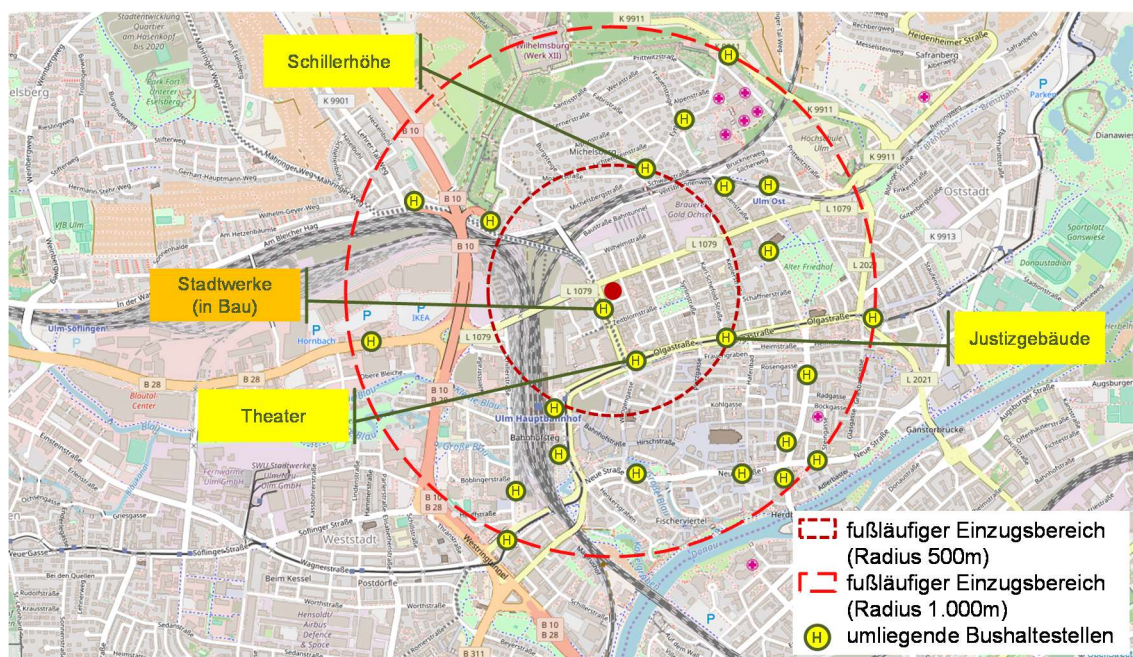
● Vorhabenstandort

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

¹¹ Abgesehen von einem kleineren asiatischen Lebensmittelhändler.

- ▶ Durch die Standortlage und verkehrliche Erschließung ist der Vorhabenstandort im Individualverkehr recht gut zu erreichen. Darüber hinaus ist durch eine geplante Tiefgarage davon auszugehen, dass im Zuge der vorgesehenen Quartiersentwicklung auch ein ausreichendes Stellplatzangebot geschaffen werden kann, welches den zu erwartenden Kunden- und Kapazitätsanforderungen entspricht.
- ▶ Neben der guten Pkw-Erreichbarkeit ist der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes auch gut in das Nahverkehrsnetz der Stadt Ulm eingebunden. Mehrere ÖPNV-Haltestellen, welche durch verschiedene Bus- bzw. Tramlinien bedient werden, befinden sich in guter fußläufiger Erreichbarkeit (u.a. Theater, Justizgebäude, Schillerhöhe).¹² Hinzu kommt, dass mit der derzeit in Bau befindlichen Trambahnlinie S2 eine weitere Haltestelle (Stadtwerke) zeitnah quasi unmittelbar vor dem Vorhabenstandort hinzukommen wird. Damit ist auch ohne Pkw eine problemlose Erschließung und Anbindung gewährleistet.

ÖPNV-Anbindung des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes in Ulm



● Vorhabenstandort

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

¹² Vgl. www.ding.eu/de/fahrplan/haltestellenfahrplan/; Abfrage vom 06.03.2018.

ÖPNV-Haltestelle ("Theater") südlich sowie neu entstehende Tramlinie mit Haltestelle unmittelbar westlich des Vorhabenstandortes



Fotos: Dr. Heider 2018.

- ☞ Die Standortlage des Planvorhabens ist insbesondere in östlicher und südlicher Richtung durch relativ dichte Wohnbevölkerung gekennzeichnet, für die der projektierte Lebensmittelmarkt wichtige Nahversorgungsaufgaben übernehmen kann. In Ergänzung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit/Anbindung (ÖPNV und MIV) kann dieser daher als attraktiv und nahversorgungsbedeutsam eingestuft werden.

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


Mit dem im März 2013 von der Stadt Ulm beschlossenen 'Kommunalen Märktekonzept' sollen folgende Ziele erreicht werden:

- ▶ Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt in der Innenstadt sowie in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen,
- ▶ Sicherung des ausgewogenen, "arbeitsteiligen" Verhältnisses zwischen Einzelhandelsbesatz Innenstadt und Blaubeurer Straße,
- ▶ Sicherung der Nahversorgung durch die Festlegung zentraler Versorgungsbe-
reiche,
- ▶ standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelbetrieben an integrierten
Standorten außerhalb der Zentren auf der Grundlage einer gutachterlichen Ver-
träglichkeitsuntersuchung,
- ▶ Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten.¹³

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

Der an der Karlstraße/Neutorstraße geplante Lebensmittelmarkt ist in der, dem o.g. Stadtratsbeschluss beiliegenden Karte zum 'Kommunalen Märktekonzept'¹⁴ bisher nicht als Zentrum oder sonstiger städtebaulich/versorgungsstrukturell bedeutsamer Standorte ausgewiesen (vgl. nachfolgende Karte). Dies liegt darin begründet, dass er bisher noch keinen Versorgungsstandort darstellt (und auch bei Erstellung des 'Kommunalen Märktekonzeptes' noch nicht als solcher geplant war). Aufgrund der bestehenden Standortrahmenbedingungen mit eindeutiger Nahversorgungsfunktion und städtebaulich integrierter Lage und dem Vergleich mit im 'Kommunalen Märktekonzept' ausgewiesenen Zentren bzw. sonstigen städtebaulich/versorgungsstrukturell bedeutsamen Standorten wäre der Vorhabenstandort grundsätzlich als zusätzlicher, sog. 'Nahversorgungsstandort in ZVB bzw. sonstigen integrierten Lagen ab 400 m²' geeignet.

In der Anlage 1 zu GD 152/13 des Beschlusses, in der u.a. Grundsätze für den Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel¹⁵ 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."*¹⁶ Demzufolge ist das Lebensmittelmarkt-Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend grundsätzlich zulässig, sofern eine standortgerechte Dimensionierung des Lebensmittelmarktes vorliegt.

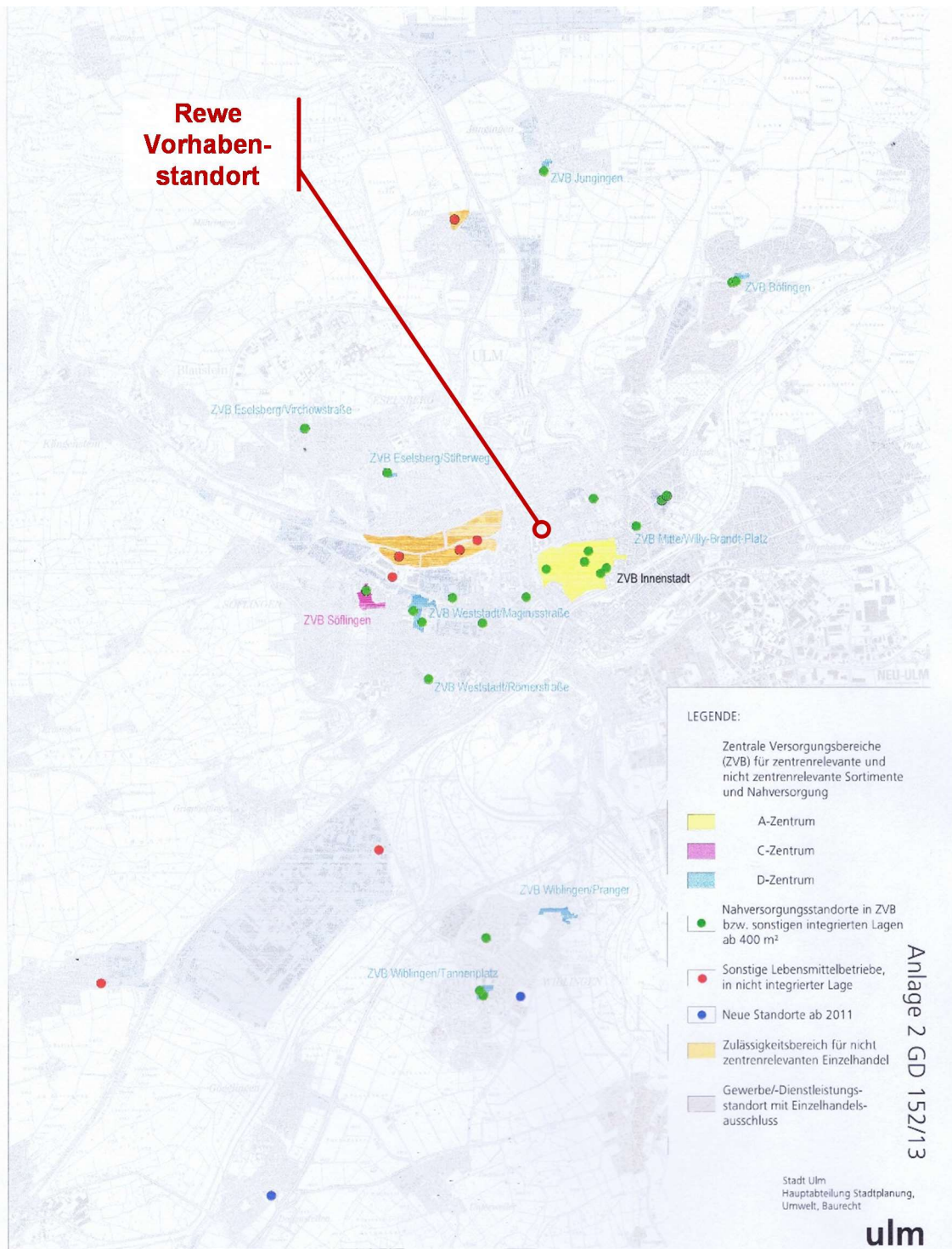
 **Dem zu untersuchenden Lebensmittelmarkt kommen durch seine Lage im Hinblick auf die daraus abzuleitende Versorgungsfunktion potenziell wichtige Nahversorgungsaufgaben zu. Eine konzeptionelle Einordnung des Standortes in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm besteht bisher nicht. Eindeutige Nahversorgungsfunktion und 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, was in einer Verträglichkeitsprüfung zu nachzuweisen ist.**

¹⁴ Vgl. Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013 und die zugehörige Anlage 2 GD 152/13.

¹⁵ 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 Lebensmittelmarktes darstellen.

¹⁶ Vgl. Anlage 1 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

Verortung des Vorhabenstandortes im Kommunalen Märktekonzept Ulms



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

3.4 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes

- ▶ Für den geplanten Rewe-Lebensmittelmarkt mit einer projektierten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.400 m² ¹⁷ wurde basierend auf der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Flächenleistungen für Lebensmittelmärkte (u.a. EHI Retail Institute, Lebensmittelzeitung, IFH) und einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes und v.a. auch der bestehenden Wettbewerbssituation in Ulm und der Region sowie auch auf Basis des sich daraus ergebenden Marktanteilskonzeptes¹⁸ eine jährliche Flächenleistung von maximal ca. 3.800 €/m² Verkaufsfläche¹⁹ ermittelt. Es ergibt sich demnach ein **jährlicher Prognose-Umsatz von insgesamt ca. 5,3 Mio. €:**

Prognose-Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes in Ulm:

$$\begin{aligned} \text{Verkaufsfläche} \times \text{Umsatz je m}^2 \text{ Verkaufsfläche} &= \text{Soll-Umsatz} \\ 1.400 \text{ m}^2 \times 3.800 \text{ €/m}^2 &= \mathbf{5,3 \text{ Mio. €}}. \end{aligned}$$

- ▶ Aufgrund der geplanten Flächengröße und der üblichen Sortimentszusammensetzung eines modernen Supermarktes ist davon auszugehen, dass ein Anteil von ca. 10 Prozent auf das Hauptsortiment Lebensmittel ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich (= Nonfood-Bereich)²⁰ entfällt. Im Ergebnis teilt sich der Gesamtumsatz des geplanten Lebensmittelmarktes von insgesamt ca. 5,3 Mio. € perspektivisch folgendermaßen auf:

Lebensmittel: 90 % x 5,3 Mio. € = ca. 4,8 Mio. €
ergänzende Randsortimente: 10 % x 5,3 Mio. € = ca. 0,5 Mio. €.

- ☞ **Bei dem geplanten Vorhaben ist ein Gesamtumsatz von ca. 5,3 Mio. € anzunehmen. Hiervon entfallen ca. 4,8 Mio. € auf Lebensmittel und weitere ca. 0,5 Mio. € auf ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich.**

¹⁷ Inkl. integrierten Bäcker.

¹⁸ Vgl. Kap. 5.2.

¹⁹ Diese Flächenproduktivität spiegelt die Standortsituation. Dies entspricht nahezu durchschnittlichen Flächenproduktivitätsangaben externer Quellen zur Fa. Rewe, vgl. TradeDimensions/bulwiegesa 2017, Raumleistung Rewe-Supermärkte 400 bis unter 2.500 m² in 2016: 3.870 €/m² Verkaufsfläche. Unabhängig von der hier vorliegenden Standortsituation ist zu berücksichtigen, dass diese durchschnittliche Flächenleistung der Fa. Rewe auf der Einbeziehung aller Rewe-Märkte resultiert, deren durchschnittliche Verkaufsfläche lt. TradeDimensions/bulwiegesa 2017 bundesweit mit ca. 1.298 m² zu beziffern ist, da der zu untersuchende Markt etwas größer geplant ist hier der Schluss ist, dass die etwas über der Durchschnittsgröße liegende Filiale, durchaus die mit wachsenden Verkaufsflächen generell rückläufige Flächenproduktivität aufweist und somit auch im firmeninternen Vergleich etwas unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielt.

²⁰ V.a. Putzmittel/Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitungen/Zeitschriften.

4 Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und bestehende Wettbewerbssituation

4.1 Einzugsgebiet und vorhandenes Kaufkraftpotenzial

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

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

- ▶ die avisierte Größe und Struktur des Lebensmittelmarkt-Vorhabens
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen im Untersuchungsraum, inkl. räumlicher Barrieren wie etwa von Bahngleisen oder Flüssen
- ▶ die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) im Einzelhandel Ulms und der umliegenden Standorte des Lebensmitteleinzelhandels
- ▶ die Lage umliegender Rewe²¹-Märkte
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft des zu bewertenden Lebensmittelmarkt-Vorhabens im Wettbewerbsumfeld
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potentiellen Verbraucher.

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

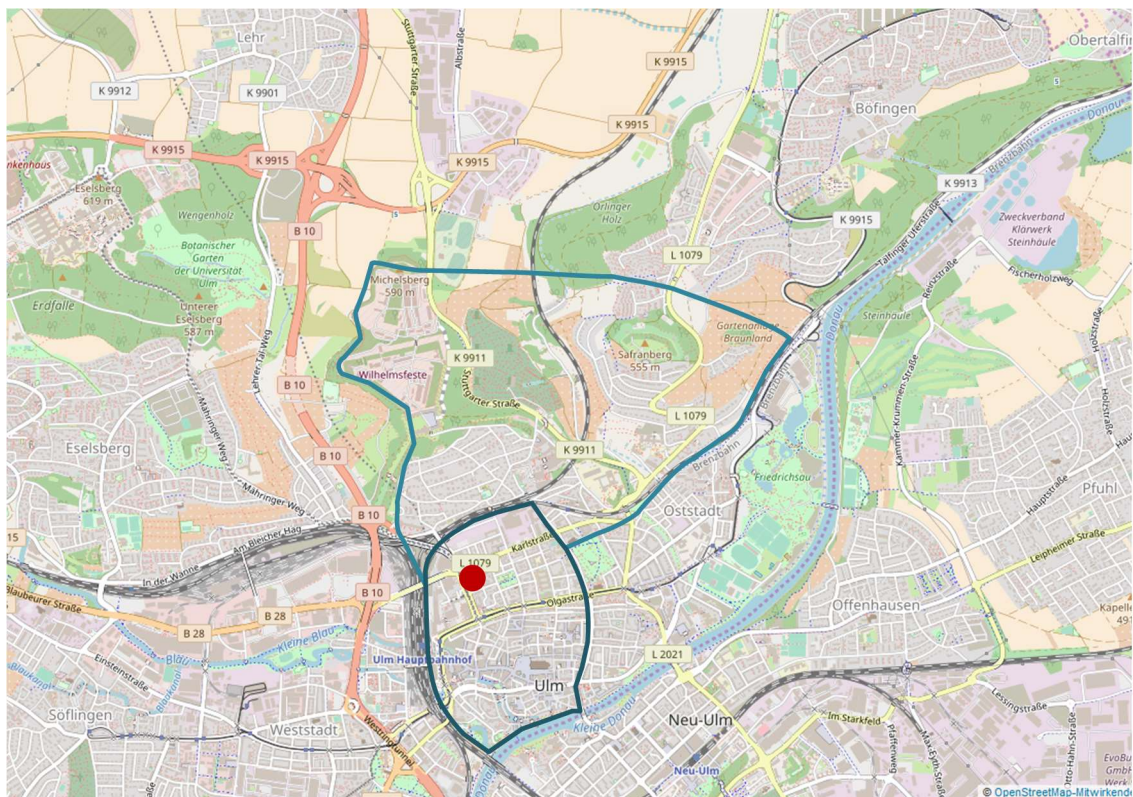
²¹ = potenzieller Betreiber des geplanten Lebensmittelmarktes.

sonstigen Kunden etc.) werden darüber hinaus in Form von sog. Streuumsätzen erfasst.

Für das zu untersuchende Lebensmittelmarktvorhaben mit dem potenziellen Betreiber Rewe bedeutet dies, dass dieser, basierend auf den bestehenden und insgesamt recht guten Standortrahmenbedingungen, aber auch unter Berücksichtigung des insgesamt bereits heute recht dichten Lebensmittelbesatzes in Ulm und der begrenzenden Wirkung umliegender Rewe-Märkte (v.a. Schwamberger Straße, Wielandstraße, Ulm-Böfingen, Ulm-Eselsberg) dabei folgendes **Einzugsgebiet** erschließen kann:

- ▶ Weite Teile der Ulmer Stadtviertel Neustadt, Altstadt und Karlstraße sind als Kernzone (= Einzugsgebietszone 1) mit vergleichsweise hoher Kundenbindung einzuordnen. In der Einzugsgebietszone 1 leben derzeit ca. 9.520 Einwohner.
- ▶ Das erweiterte Einzugsgebiet (= Einzugsgebietszone 2) mit etwas niedrigerer Kundenbindung umfasst die nördlich bzw. nordöstlich daran angrenzenden Ulmer Stadtviertel Michelsberg, Gaisenberg, Wilhelmsburg und Safranberg. In der Einzugsgebietszone 2 leben weitere ca. 4.570 Einwohner.

Einzugsgebiet des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes in Ulm



- Vorhabenstandort
- Einzugsgebietszone 1
- Einzugsgebietszone 2

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

Das **Kaufkraftvolumen im projektrelevanten Lebensmittelsortiment** im definierbaren Einzugsgebiet setzt sich unter Berücksichtigung der spezifischen Kaufkraftwerte²² prognostisch folgendermaßen zusammen:

relevanter Sortimentsbereich	Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet		
	in Zone I (in Mio. €)	in Zone II (in Mio. €)	gesamt (in Mio. €)
Lebensmittel	21,6	10,4	32,0

ca.-Werte, gerundet.

Bis 2025 wird vom Statistischen Landesamt Baden-Württembergs eine Erhöhung der Einwohnerzahl Ulms und damit auch im Einzugsgebiet von gut einem Prozent prognostiziert.²³ Dies würde im Einzugsgebiet des Vorhabens eine Steigerung um gut 400 Personen bedeuten; damit würde eine Steigerung des verfügbaren Kaufkraftvolumen im Lebensmittelbereich um ca. 0,9 Mio. € einhergehen.

Dieses sich allein durch die prognostizierte **Bevölkerungsentwicklung** ergebende **Kaufkraft-Ausbaupotenzial** kann zumindest in Teilen auch von dem zu untersuchenden Lebensmittelmarkt an der Karl-/Neutorstraße genutzt werden, ohne dass damit Umsatzumverteilungen ausgelöst werden – zumal im Zuge der gesamten Quartiersentwicklung allein ca. 132 Wohneinheiten am Vorhabenstandort hinzukommen würden (vgl. Kap. 3.1).²⁴

Über das Einzugsgebiet hinaus sind v.a. aus weiteren Bereichen der Stadtmitte und der Oststadt sowie ggf. auch aus der Weststadt zusätzliche, schwer verortbare **Streuumsätze** durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes, insbesondere durch die umliegend Beschäftigten, zu erwarten und werden bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

²² Das Kaufkraftvolumen im projektrelevanten Lebensmittelsortiment errechnet sich aus der bundesweiten Ausgabe pro Einwohner (sortimentsspezifische Kaufkraft) bei Lebensmitteln unter Berücksichtigung der standortspezifischen Kaufkraftkennziffer. Nach Sichtung standortspezifischer Kaufkraftkennziffern verschiedener Quellen, u.a. GFK Geomarketing 2017, 'Einzelhandelskompendium 2013 für die IHK-Region Ulm und die Landkreise Neu-Ulm und Günzburg', wurde eine Kaufkraftkennziffer pro Einwohner zum Ansatz gebracht, welche der GFK Geomarketing 2017 folgt. Die bundesweiten Ausgaben pro Einwohner basieren auf eigenen Berechnungen. Hierzu ist anzufügen, dass die verwendete sortimentsspezifische Kaufkraft pro Einwohner rund 8 Prozent niedriger als die sortimentsspezifische Kaufkraft lt. GFK Geomarketing liegen. Durch den angesetzten sortimentsspezifischen Kaufkraftwert, der tendenziell klar im unteren Bereich der verfügbaren Kaufkraft liegt, werden zu hohe Kaufkraftannahmen vermieden, welche letztendlich zu höheren tragfähigen Verkaufsflächen bzw. geringeren Umsatzauswirkungen führen würden.

²³ In der Hauptvariante.

²⁴ Ergänzend dazu ist auf weitere geplante Wohnbebauungen auf dem unmittelbar westlich gelegenen Theaterviertel und dem unweit nördlich gelegenen, ehemaligen Rangierbahnhof hinzuweisen.

- ☞ **Insgesamt steht dem Lebensmittelmarkt-Vorhaben gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von nicht ganz 14.100 Personen zur Verfügung; diese verfügen über ein Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von ca. 32,0 Mio. €. Für die Zukunft (bis 2025) kann gemäß offizieller Bevölkerungsvorausrechnung mit Einwohnerzuwächsen von ca. 400 Personen bzw. einer Kaufkraftsteigerung im Lebensmittelbereich von ca. 0,9 Mio. € im Einzugsgebiet gerechnet werden.**

4.2 Projektrelevante Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel

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

- ▶ Zunächst gilt festzuhalten: In ganz **Ulm** gab es 2011, gemäß entsprechender Angaben aus dem 'Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm'²⁵, rund 800 Lebensmittelbetriebe und eine Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 48.650 m². Auf dieser Fläche konnte ein Umsatz von ca. 225,9 Mio. € generiert werden. Es ist, den regional und überregional vollzogenen Marktentwicklungen der letzten Jahre folgend, davon auszugehen, dass sich die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich seitdem nicht wesentlich geändert hat.²⁶
- ▶ Im gesamten **projektbezogenen Einzugsgebiet** (vgl. Kap. 4.1) befanden sich zu Erhebungszeitpunkt (03.2018) insgesamt 97 Betriebe, die Lebensmittel in nennenswertem Umfang in ihrem Angebot führten. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um drei Supermärkte (2xRewe, Feneberg), einen Bio-Supermarkt (Alnatura), drei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Norma, Treff 3000), verschiedene ethnische SB-Märkte/Lebensmittelanbieter (z.B. Mizan Market, Peschenk Market, Asia Shop Nguyen). Hinzu kommen verschiedene Getränkeanbieter/-märkte, eine Vielzahl von Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger) und Lebensmittelspezialbetrieben (z.B. Schokoladenanbieter, Feinkost, Käseladen) –

²⁵ Erstellt durch Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, 2011.

²⁶ Mit der Schließung des im Untergeschoss des Kaufhof Warenhauses bestehenden Edeka-Lebensmittelmarktes fiel zwar zwischenzeitlich ein großer Innenstadtanbieter weg, Edeka wird jedoch in vergrößerter Form im derzeit entstehenden Einkaufszentrum Sedelhöfe – unweit nördlich des ehemaligen Standortes und ebenfalls in der Alt-/Innenstadt gelegen – wieder eröffnen. Zudem hat auch ein innerstädtischer Lebensmitteldiscounter (Netto City) kürzlich geschlossen.

speziell in der Alt-/Innenstadt – sowie mehrere Tankstellenshops. Darüber hinaus gibt es verschiedene weitere Betriebe, die Lebensmittel als Randsortiment anbieten (v.a. Drogeriemärkte, Galeria Kaufhof). Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich²⁷ beträgt derzeit in der Summe ca. 8.965 m².

- ▶ Die ansässigen Lebensmittelanbieter bieten eine insgesamt gute und differenzierte Lebensmittelversorgung für die zu versorgenden Einwohner im projektbezogenen Einzugsgebiet, wenngleich die Versorgungsdichte mit größeren Lebensmittelmärkten mit einem umfassenden Lebensangebot als ausbaufähig einzustufen ist. Mit Realisierung des Edeka-Marktes in den Sedelhöfen sowie ggf. auch des untersuchten Rewe-Vorhabens wird sich die Angebotssituation jedoch deutlich erhöhen. Dem ergänzend ist anzumerken, dass insbesondere die Innenstadtanbieter neben der Versorgung der umliegenden Bewohner auch einen hohen Beitrag zur Versorgung der Touristen/Tagesgäste und der in der Alt-/Innenstadt arbeitenden Personen beitragen und so einen weit über die Alt-/Innenstadt bzw. sogar über Ulm hinausgehenden Kundenkreis erschließen können.
- ▶ Standorträumlich differenziert entfallen 70 der insgesamt 97 im projektbezogenen Einzugsgebiet ansässigen Betriebe, die Lebensmittel in ihrem Angebot führen, auf das im 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt Ulm ausgewiesene A-Zentrum Innenstadt. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Hauptversorger/Leitbetriebe: Bio-Supermarkt Alnatura, Supermarkt Feneberg, Norma Lebensmitteldiscounter. Hinzu kommt eine Vielzahl von Lebensmittelhandwerks- und -spezialbetrieben (von Feinkost bis zu Getränkeanbietern) sowie ethnische Lebensmittelanbieter. Auch Betriebe mit einem teils recht breiten Lebensmittelrand-/teilsortiment (v.a. von Drogeriemärkten) sind zu erwähnen.

Lebensmittelanbieter im A-Zentrum Innenstadt (Auswahl)



²⁷ D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte/-betriebe (welche bei einzelnen Lebensmittelmärkten/-discountern teils einen nicht unbedeutenden Teil ausmachen), aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich (z.B. der Drogeriemärkte).



- ▶ Im D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz, östlich der Innenstadt gelegen, ist im projektrelevanten Lebensmittelbereich insbesondere auf einen, in einen größeren Wohnblock integrierten, auf die lokale Nahversorgung ausgerichteten Rewe-Supermarkt sowie eine angeschlossene Bäckerei hinzuweisen.

Lebensmittelanbieter im D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz



- ▶ Neben den angeführten Anbietern in den beiden ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des projektbezogenen Einzugsgebietes ist noch auf verschiedene Anbieter an sog. Nahversorgungsstandorten in sonstigen integrierten Lagen hinzuweisen. Differenziert dargestellt gehören hierzu ein Lebensmitteldiscounter (Treff 3000) an der Frauenstraße sowie ein Supermarkt (Rewe, mit angeschlossener Bäckerei) und ein daneben liegender Lebensmitteldiscounter (Lidl) an der Wielandstraße.
- ▶ Alle weiteren Lebensmittelanbieter sind außerhalb ausgewiesener 'Zentren' bzw. den 'Nahversorgungsstandorten in integrierten Lagen' in Streu- bzw. Gewerbegebietslage ansässig. Dabei handelt es sich durchwegs um Kleinflächenanbieter; das Angebotsspektrum reicht von Bäckern und Metzgern, Getränkeanbietern und ethnischen Lebensmittelanbietern bis hin zu Tankstellenshops.

Lebensmittelanbieter an Nahversorgungsstandorten in sonstigen integrierten Lagen ab 400 m²

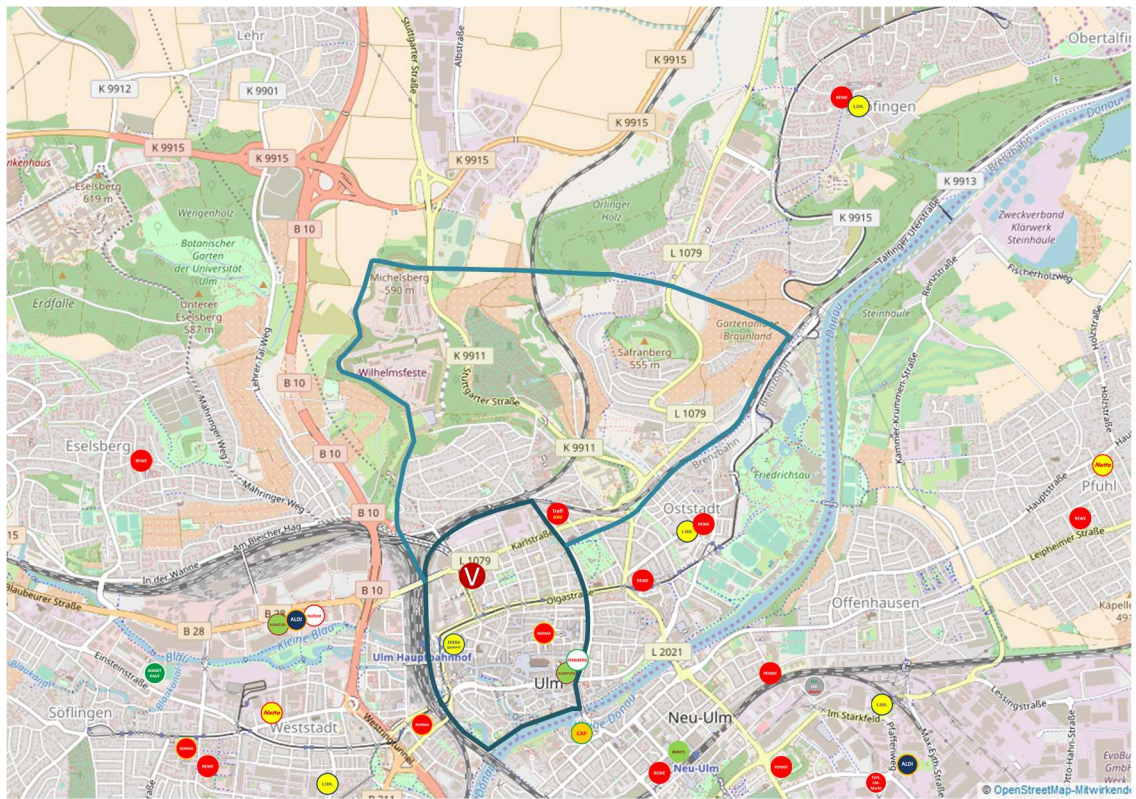


Fotos: Dr. Heider 2018.

- ▶ Im weiteren Ulmer Stadtgebiet außerhalb des projektbezogenen Einzugsgebietes ist eine Vielzahl weiterer Lebensmittelmärkte/-anbieter ansässig, welche neben der nach außen zunehmenden räumlichen Entfernung vom Vorhabenstandort einen deutlich begrenzenden Einfluss auf die Ausstrahlungskraft und damit auch das Einzugsgebiet des zu untersuchenden Supermarkt-Vorhabens haben. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass ein Teil dieser Betriebe (v.a. große Lebensmittelmärkte an der Blaubeurer Straße sowie teils auch die Lebensmittelmärkte in Ulm-Böfingen) aufgrund der begrenzten Angebotssituation am bzw. im unmittelbaren Umfeld des untersuchten Vorhabenstandortes derzeit eine teils nicht zu unterschätzende Versorgungsfunktion auch für die Bewohner am bzw. im unmittelbaren Umfeld des untersuchten Vorhabenstandortes übernehmen.
- ▶ Auf Basis der aktuell ermittelten Bestandszahlen erreicht der gesamte Lebensmitteleinzelhandel²⁸ im projektbezogenen Einzugsgebiet unter Berücksichtigung marktüblicher Flächenproduktivitäten, der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer eigenen Bewertung der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation jährliche Umsätze in Höhe von ca. 45,7 Mio. €. Diesbezüglich ist nochmals ergänzend darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Innenstadtanbieter einen bedeutenden Teil ihrer Umsätze im Lebensmittelbereich mit Touristen/Tagesgästen und in der Alt-/Innenstadt arbeitenden Personen macht, d.h. dieser Umsatz nicht allein von der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung generiert wird.

²⁸ D.h. aller Lebensmittelverkaufsflächen (auch der Drogeriemärkte etc.), aber ohne Umsätze, die auf den Nonfood-Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte erzielt werden.

Lebensmittelmärkte im sowie angrenzend an das Einzugsgebiet des Rewe-Vorhabens an der Karlstraße/Neutorstraße ²⁹



- V Vorhabenstandort
- Einzugsgebietszone 1
- Einzugsgebietszone 2

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

☞ Das Lebensmittelangebot im projektrelevanten Einzugsgebiet ist zwar als vergleichsweise differenziert, aber dennoch als ausbaufähig einzustufen. Die ausgewiesenen Zentren verfügen über ein gutes und weitgehend marktgerechtes Lebensmittelangebot, das speziell in der Innenstadt sehr vielfältig ist. Beide zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Projekteinzugsgebietes sind als stabil und zukunftsfähig zu bewerten.

²⁹ Ohne Getränkemärkte und Kleinflächenanbieter.

5 Bewertungsfaktoren, Wirkungsanalyse

5.1 Bewertungskriterien und Methodik

Das Lebensmittelmarkt-Vorhaben (Supermarkt mit integriertem Bäcker) am Standort Karlstraße/Neutorstraße ist mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.400 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb 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.

Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens sind unter den Voraussetzungen und Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung vorzunehmen. Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandels- bzw. Lebensmittelbesatzstrukturen und dabei speziell auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen bewertet. Die Frage der Verträglichkeit und Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bemisst sich entsprechend nach diesen Vorgaben.

Beim zu untersuchenden Lebensmittelmarkt-Vorhaben am Standort Karlstraße/Neutorstraße in Ulm sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte im Einzelhandel zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit der konzeptionell ausgewiesenen, zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ulm³⁰
- ▶ 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.

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.

³⁰ Vgl. Beschluss der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013 und die zugehörigen Anlagen.

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

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 3.4, 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 Lebensmittelsortiments, wird durch das bestehende Angebot sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Einzugsgebiet (vgl. Kap. 4.1) und dessen angrenzenden Räumen bestimmt. Die Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen wird durch die zu erwartenden Umsätze unter Einbeziehung der für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Kaufkraft möglich.

Ökonomische Wirkungsanalyse

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

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

Die nachfolgende Wirkungsanalyse des Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im projektrelevanten Sortimentsbereich. Den zentralen Versorgungsbereichen im projektrelevanten Einzugsgebiet kommt dabei, bedingt durch ihre raumordnerisch und städtebaulich geschützte Funktionsbedeutung, eine besondere Berücksichtigung zu; im Falle des Vorhabens am Standort Karlstraße/Neutorstraße in Ulm handelt es sich dabei insbesondere um das A-Zentrum Innenstadt sowie das D2-Zentrum

Mitte/Willy-Brandt-Platz und das D1-Zentrum Böfingen. Ergänzend dazu kommt auch den sog. 'Nahversorgungsstandorten in sonstigen integrierten Lagen' eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu, welche nicht geschädigt werden sollte.

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

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen steigt mit den durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher ist üblicherweise die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen. Wettbewerbliche Auswirkungen und Betriebsgefährdungen stellen einen wichtigen Indikator für strukturell, funktional und städtebaulich relevante Beeinträchtigungen dar. Inwieweit jedoch entsprechend relevante Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben vorliegen, hängt von dessen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit relevanter Standortbereiche und Versorgungsaufgaben ab. Neben der reinen Umverteilungsgröße findet unter versorgungsstrukturellen Aspekten also zusätzlich auch eine räumlich-städtebauliche Einordnung des Vorhabens bzw. der dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in die bestehenden Versorgungs- und Standortstrukturen statt.

Die abschließende Klärung, ob nennenswerte negative Auswirkungen in einem zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in seiner Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Verwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf empirische Ergebnisse³¹ 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

³¹ 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.

anzunehmen, darunter nicht.³² 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.³³ Die 10 Prozent-Schwelle kann zwar noch als Orientierungswert verstanden werden³⁴, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Dies gilt auch für die Bewertung des zu untersuchenden Lebensmittelmarkt-Vorhabens am Standort Karlstraße/Neutorstraße in Ulm.

5.2 Umsatz und Umsatzherkunft

Für die Verifizierung, Zusammensetzung und Herkunftsermittlung des Prognose-Umsatzes des projektierten Lebensmittelmarktes³⁵ mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² wurde als Grundlage der Flächenleistungsermittlung³⁶ insbes. das Marktanteilskonzept zugrunde gelegt. Wesentliche Aspekte zur Ermittlung der Marktanteilsquoten sind v.a.

³² 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.

³³ Vgl. BVerwG 4 C7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

³⁴ Zumal eine aktuelle Studie zu den Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass sich dieser Schwellenwert der Umsatzumverteilung (von 10% für zentrenrelevante Sortimente) grundsätzlich bewährt hat. Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Berlin 2017.

³⁵ Inkl. integriertem Bäcker.

³⁶ Vgl. Kap. 2.3.

- ▶ Größe und Betriebstyp des Lebensmittelmarkt-Vorhabens
- ▶ derzeitige bzw. zu erwartende Wettbewerbssituation
- ▶ bestehende Lage- und Verkehrsbeziehungen
- ▶ sonstige Aspekte, wie z.B. Pendlersituation vor Ort etc.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt lassen sich prognostisch folgende Marktanteile und Umsätze ermitteln:

Marktanteile, Umsatzherkunft und Prognose-Umsatz des Lebensmittelmarkt-vorhabens

Zone	Kaufkraft (in Mio. €)	Markt- anteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Food Einzugsgebiets- zone 1	21,6	14	3,0-3,1	64
Food Einzugsgebiets- zone 2	10,4	11	1,1-1,2	24
Food außerhalb der Ein- zugsgebietszonen 1 und 2 (= Streuumsätze)	---		0,6	12
Summe Food		---	4,8	100
Nonfood (ca. 10%)		---	0,5	---
Gesamtsumme		---	5,3	---

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

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist in obiger Tabelle in Zusammenschau mit den Ausführungen des Kap. 4.1 klar zu erkennen, dass das Lebensmittelmarkt-Vorhaben weit überwiegend der lokalen Nahversorgung der Ulmer Stadtmitte dient; eine überörtliche bzw. auch eine erwähnenswerte gesamtstädtische Versorgungsbedeutung kommt dem Markt nicht zu. Neben der lokalen Versorgungsfunktion ist mit ca. 0,6 Mio. € nicht räumlich verortbaren Streuumsätzen zu rechnen, welche neben der zu erwartenden Attraktivität und Anziehungskraft eines neuen, modernen Lebensmittelvollsortimentsbetriebes, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, umliegend Beschäftigten und Pendlerwegen sowie auch Gästen/Zufallskunden etc. geschuldet sind.

Die Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes des Lebensmittelmarkt-Vorhabens am Standort Karlstraße/Neutorstraße in Ulm

Umsatzzusammensetzung des Lebensmittelmarkt-Vorhabens	Umsatz in Mio. €
Nutzung zu erwartender, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Lebensmittel) (aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	0,4 ³⁷
räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Lebensmittel)	0,6
durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Lebensmittel)	3,8
Nutzung zu erwartender Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)	0,2 ³⁸
räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)	0,1
durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	0,2
Prognose-Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes	5,3

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

³⁷ Es ist nicht davon auszugehen, dass das komplette durch den zu erwartenden Einwohnerzuwachs von ca. 400 Personen (vgl. Kap. 4.1) hinzukommende Kaufkraftpotenzial (ca. 0,9 Mio. € im Lebensmittelbereich) durch den geplanten Supermarkt abgeschöpft werden kann. Durch die im Quartier zusätzlich geplante Wohnbebauung mit ca. 132 Wohneinheiten ist jedoch von einer relativ hohen Vor-Ort-Bindung auszugehen. Ergänzend dazu ist auf weitere geplante Wohnbauungen auf dem unmittelbar westlich gelegenen Theaterviertel und dem unweit nördlich gelegenen, ehemaligen Rangierbahnhof hinzuweisen, wofür z.T. ähnliches gilt.

³⁸ Durch den zu erwartenden Einwohnerzuwachs von ca. 400 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.

5.3 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 (im Falle der Projektrealisierung) den bestehenden Betrieben im ausgewiesenen Projekt-Einzugsgebiet verloren gehen werden. Angesichts des begrenzten Besatzes innerhalb des Projekt-Einzugsgebietes bzw. insbesondere im westlichen und nördlichen Bereich des Projekteinzugsgebietes – speziell mit Lebensmittelmärkten, die im Gegensatz zu Lebensmittelhandwerks- und -spezialbetrieben ein (mehr oder weniger) umfassendes Lebensmittelangebot bieten – ist jedoch davon auszugehen, dass die Bewohner in diesem Bereich des Projekt-Einzugsgebietes derzeit auch Lebensmittelmärkte nutzen, die sich außerhalb des Projekteinzugsgebietes befinden. Dies gilt umso mehr, als mit der Schließung des ehemals bestehenden Edeka-Marktes im Kaufhof³⁹ Mitte 2017 sowie nachgeordnet auch der kürzlich erfolgten Schließung des Netto-Marktes in der Altstadt einerseits das Lebensmittelangebot in der Altstadt deutlich reduziert wurde und andererseits insbesondere mit Kaufland, Alnatura und Aldi attraktive Anbieter an der vom Projekt-Einzugsgebiet relativ gut erreichbaren Blaubeurer Straße bestehen. Ähnliches gilt in eingeschränktem Maße auch für die Lebensmittelanbieter/-märkte in Böfingen (v.a. Rewe, Lidl) für die Bewohner des nördlichen Projekt-Einzugsgebietes (v.a. Safranberg, Michelsberg). Die **Wirkungszone** des Rewe-Vorhabens geht somit über das projektbezogene Einzugsgebiet hinaus.

Die nachfolgend dargestellte, ökonomische Wirkungsanalyse des projektierten Lebensmittelmarkt-Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich aus dem bestehenden Einzelhandel (im Projekt-Einzugsgebiet sowie auch darüber hinaus in der sog. Wirkungszone), unterschieden nach relevanten Standortbereichen. Berücksichtigt wurde dabei, dass durch die zu erwartende Bevölkerungszunahme – u.a. auch durch die am Vorhabenstandort geplanten ca. 132 Wohneinheiten wie auch aufgrund der gesamtstädtischen, amtlichen Bevölkerungsvorausrechnung – und den dadurch zu erwartenden Kaufkraftanstieg prognostisch (umverteilungsneutrale) Ausbaupotenziale im Lebensmittelbereich für das Vorhaben in Höhe von ca. 0,4 Mio. € erreicht werden können.⁴⁰ Darüber hinaus ist von räumlich

³⁹ Mit Eröffnung der Sedelhöfe (perspektivisch 2020) wird Edeka dort mit einem deutlich vergrößerter Markt wiedereröffnen, aktuell ist Edeka jedoch nicht mehr in der Altstadt vertreten.

⁴⁰ Vgl. Kap. 4.1 und Kap. 5.2. Weitere derzeit nicht gebundene Lebensmittelkaufkraft wird nicht einbezogen, zumal diese perspektivisch zu einem bedeutenden Teil durch den bereits in Bau befindlichen, vergrößerten Edeka-Markt abgeschöpft werden wird (Worst-Case-Betrachtung).

nicht direkt zuordenbaren Streuumsätzen (Food) von ca. 0,6 Mio. €⁴¹ auszugehen, welche zumeist von den Lebensmittelanbietern im außerhalb des Projekt-Einzugsgebietes befindlichen Teil von Ulm gebunden werden. Da es sich hierbei – angesichts von ca. 225,9 Mio. € Umsatz im Lebensmittelbereich in ganz Ulm⁴² – um einen sehr kleinen Anteil handelt, welcher sich auf eine Vielzahl von im Einzelnen nicht genauer definierbaren Lebensmittelanbietern verteilt⁴³, 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. 3,8 Mio. € im Foodbereich muss durch Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Anbietern/Wettbewerbern in der ermittelten Wirkungszone generiert werden.

Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich durch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben nach Standortlagen:

Lebensmittelbereich (= Hauptsortiment) des geplanten Supermarktes/Vollsortimentsbetriebes	Ist- Umsatz	3,8 Mio. € Umsatzumverteilung durch das Vorhaben	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
zentraler Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt	24,3	1,1	4,5
zentraler Versorgungsbereich D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz	n.a.	0,2	6,7
Nahversorgungsstandorte in integrierten Lagen im Projekt-Einzugsgebiet	13,1	0,9	6,8
außerhalb ausgewiesener Zentren/Standorte gelegene Standortlagen mit eingeschränkter Nahversorgungsbedeutung im Projekt-Einzugsgebiet	5,3	0,2	3,8
zentraler Versorgungsbereich D1-Zentrum Böfingen (außerhalb Projekt-Einzugsgebiet)	12,0	0,4	3,3
sonstige Standorte/Standortlagen in Ulm (außerhalb des Projekt-Einzugsgebietes)	35,5	1,0	2,8
Gesamt	n.a.	3,8	4,1

n.a. = aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

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

⁴¹ Vgl. Kap. 5.2.

⁴² Vgl. Kap. 4.2.

⁴³ 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 m².

5.4 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des Lebensmittelmarkt-Vorhabens erfolgt unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und den städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort des Vorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und grundsätzlichen stadtentwicklerischen Zielvorstellungen des Einzelhandels bewertet. Zur Beurteilung möglicher städtebaulichen Auswirkungen des Lebensmittelmarkt-Vorhabens (Vollsortimentsbetrieb) 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 Versorgungsstufe. Aufgrund der beschriebenen Angebotssituation im Umfeld des Vorhabenstandortes muss davon ausgegangen werden, dass vom Rewe-Vorhaben sowohl 'zentrale Versorgungsbereiche' innerhalb des projektbezogenen Einzugsgebietes (A-Zentrum Innenstadt, D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz) als teils auch darüber hinaus, in der oben definierten Wirkungszone, betroffen sein werden (D1-Zentrum Böfingen).⁴⁴ Neben den angeführten Zentren/zentralen Versorgungsbereichen liegen auch zwei 'Nahversorgungsstandorte in sonstigen integrierten Lagen'⁴⁵, welche zwar nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft sind, aber für die wohnortnahe Versorgung von herausgehobener Bedeutung sind, innerhalb des projektbezogenen Einzugsgebietes bzw. der Wirkungszone.

Zunächst gilt nochmals festzuhalten: Alle im projektrelevanten Einzugsgebiet sowie auch in der darüber hinausgehenden Wirkungszone bestehenden Zentren/zentralen Versorgungsbereiche können ihre funktionale Bedeutung erfüllen. Während es sich beim 'A-Zentrum Innenstadt' um das gewachsene, äußerst besatzstarke und auch im projektrelevanten Lebensmittelbereich vergleichsweise differenziert besetzte Hauptzentrum Ulms handelt, ist das 'D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz' als ein überwiegend auf die lokale Nahversorgung ausgerichtetes Nachbarschaftszentrum einzustufen. Das 'D1-Zentrum Böfingen' ist ebenfalls hoch nahversorgungsbedeutend für seinen Standortbereich (d.h. für Böfingen), weist aber durch den attraktiven, einem Fachmarktzentrum ähnelnden Besatz auch darüber hinaus eine gewisse Anziehungskraft auf. Die betroffenen Zentren/zentralen Versorgungsbereiche sind durchwegs als vergleichsweise attraktiv, versorgungsstark und stabil einzustufen;

⁴⁴ Weitere 'zentrale Versorgungsbereiche' werden maximal in Folge der geringen, zu erwartenden Streuumsätze des Vorhabens (ca. 0,3 Mio. € im Food-Bereich) betroffen sein (vgl. Kap. 5.2).

⁴⁵ An der Frauenstraße bzw. Wielandstraße.

ausgeprägte Vorschädigungen sind in keinem dieser drei Zentren/zentralen Versorgungsbereiche festzustellen. Von einer starken bzw. standort-/funktionsgerechten Stellung innerhalb des bestehenden Angebots-/Wettbewerbsgefüges ist daher auszugehen.

Im Sinne einer guten Nahversorgung, als städtebaulich grundsätzlich relevantes Einzelhandelsziel, werden 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.

Bei der Berechnung der durch das Supermarkt-Vorhaben perspektivisch ausgelösten Umverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich ergibt sich gegenüber dem '**A-Zentrum Innenstadt**' eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 4,5 %. Durch diese in vergleichsweise überschaubarer Höhe liegende Umsatzumverteilungsquote sind trotz wirtschaftlicher Negativeffekte keinesfalls strukturgefährdenden oder gar städtebaulich relevant werdenden Negativauswirkungen anzunehmen. Dies ist damit zu begründen, dass der Innenstadtbesatz Ulms in seiner Gesamtbetrachtung nicht nur als sehr dicht und differenziert, sondern auch als wettbewerbsstark einzustufen ist. Dies gilt prinzipiell auch für den projektrelevanten Lebensmittelbereich; zumal dann, wenn man den derzeit in Bau befindlichen, vergrößerten Edeka-Markt – welcher die bestehende Angebotssituation im Vollsortimentsbereich sinnvoll ergänzen/abrunden wird⁴⁶ – mit hinzurechnet. Darüber hinaus ist nochmals anzuführen, dass die meisten innerstädtischen Anbieter eine deutlich über die lokale Nahversorgung hinausgehende Bedeutung aufweisen (Stichwort: Touristen/Tagesgäste, Beschäftigte etc.), welche sich mit der Realisierung des an der Karlstraße/Neutorstraße geplanten Rewe-Marktes nicht ändern wird. Von einem Verlust bzw. jedenfalls einem nennenswerter Rückgang der in der Innenstadt bestehenden Anbieter oder gar einer Einschränkung des bestehenden Versorgungsangebotes ist durch das Supermarkt-Vorhaben an der Karlstraße/Neutorstraße daher nicht auszugehen. 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 Rewe-Vorhabens weiterhin erfüllen können. Das Rewe-Vorhaben stellt alles in allem eher eine Ergänzung, denn eine Gefahr für die innerstädtische Versorgungssituation dar.

Gegenüber dem '**D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz**' ist durch das Supermarkt-Vorhaben im Worst-Case-Fall von rechnerischen Umsatzumverteilungen von ca. 6,7% auszugehen. Bei den Betrieben im 'D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz' sind

⁴⁶ Und dabei auch die Kaufkraftbindung vor Ort erhöhen wird.

v.a. aufgrund direkter Angebotsüberschneidungen (Supermarkt/Vollsortimenter) und der räumlichen Nähe eine Erhöhung des Wettbewerbsdrucks zu erwarten und daher auch wirtschaftliche Negativauswirkungen möglich; diese zeigen sich in der vorliegenden Worst-Case-Betrachtung in einer erhöhten Umverteilungsquote. Trotz dieser wirtschaftlichen Negativauswirkungen ist mit keinen betrieblichen Auswirkungen zu rechnen. Dies ist einerseits darauf zurück zu führen, dass die Anziehungskraft für die Bewohner vor Ort nach wie vor weiterhin hoch bleiben wird und andererseits auch darauf, dass der Hauptanbieter, wie beim untersuchten Vorhaben an der Karlstraße/Neutorstraße, ebenfalls von der Fa. Rewe betrieben wird, die den Markt an der Schwamberger Straße gemäß vorliegender Auskünfte gegenüber dem Auftraggeber weiterbetreiben will. Versorgungsstrukturell bzw. städtebaulich relevant werdende Negativeffekte können daher auch hier ausgeschlossen werden.

Beim außerhalb des projektrelevanten Einzugsgebietes, aber innerhalb der Wirkungszone liegenden **'D1-Zentrum Böfingen'** löst das Supermarkt-Vorhaben an der Karlstraße/Neutorstraße perspektivisch Umverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich von maximal ca. 3,3% aus. Das schwerpunktmäßig auf die Versorgung Böfingens ausgerichtete Fachmarktzentrum im 'D1-Zentrum Böfingen' ist nicht nur modern, kompakt und damit auch anziehungsstark gestaltet, der dort ansässige Supermarkt (inkl. angeschlossener Bäckerei), der ergänzende Lebensmitteldiscounter (Lidl) und weitere ansässige Betriebe (v.a. Drogeriemarkt) sind insgesamt auch sehr gut aufgestellt. Alles in allem wird es durch die im Worst-Case-Ansatz zu erwartenden, alles in allem vergleichsweise niedrigen Umsatzumverteilungswirkungen auch hier zu keinen betrieblichen oder städtebaulich relevant werdenden Negativauswirkungen kommen. Das 'D1-Zentrum Böfingen' wird seine funktionale Bedeutung/Nahversorgungsfunktion weiterhin uneingeschränkt erfüllen können.


Für die Betriebe an den im Einzugsgebiet liegenden **'Nahversorgungsstandorten in sonstigen integrierten Lagen'**, welche ergänzend zu den ausgewiesenen Zentren/zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen/-aufgaben übernehmen, ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 6,8%. Die dort bestehenden Anbieter (v.a. Rewe und Lidl an der Wielandstraße und Treff 3000 an der Frauenstraße) sind als langjährig ansässige Anbieter gut eingeführt und im Fall von Rewe und Lidl auch als modern und marktgerecht einzustufen. Eine Erhöhung des Wettbewerbsdrucks wird insbesondere die beiden letztgenannten Betriebe nicht unvertretbar treffen; sie werden ihre Versorgungsfunktion auch bei Realisierung des Rewe-Vorhabens unverändert wahrnehmen können. Der Lebensmitteldiscounter Treff 3000 ist demgegenüber zwar als nur noch bedingt zeitgemäß gestaltet, aber dennoch gut etabliert zu bewerten. Durch das Rewe-Vorhaben sind bei diesem Markt zwar durchaus merkliche Umsatzverschiebungen möglich, aufgrund der unterschiedlichen, sich grundsätzlich gut ergänzenden Angebotsausrichtung (Vollsortimenter vs. Discounter) ist in Verbindung mit den langjährig bestehenden Kundenbeziehungen von keinen betrieblichen und damit auch hier von keinen

versorgungsstrukturell wirksamen Negativauswirkungen auszugehen. Die geplante Rewe-Ansiedlung wird somit perspektivisch zu keinen versorgungsstrukturell bzw. städtebaulich relevanten Negativauswirkungen in den beiden betroffenen 'Nahversorgungsstandorten in sonstigen integrierten Lagen' führen.

Umsatzumverteilungen gegenüber **Anbietern außerhalb der Zentren/zentralen Versorgungsbereiche bzw. auch der 'Nahversorgungsstandort in sonstiger integrierter Lage'** sind aus städtebaulicher Sicht nicht relevant. Aus städtebaulicher Sicht können Negativauswirkungen gegenüber Anbietern in Streu-/Gewerbegebietslagen – innerhalb bzw. außerhalb des projektrelevanten Einzugsgebietes⁴⁷ – damit ohne vertiefende Einzelbetrachtungen ausgeschlossen werden.

Die **sonstigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. auch weitere Standortlagen im Ulmer Stadtgebiet** werden maximal in Folge zu erwartender Streuumsätze des Vorhabens (insgesamt ca. 0,6 Mio. € im Foodbereich⁴⁸) betroffen sein. Städtebaulich relevante Negativauswirkungen sind daraus nicht abzuleiten und können ausgeschlossen werden.

Für den **Nonfood-Bereich** ist festzustellen, dass der im Worst-Case-Ansatz zu erwartende, umverteilungswirksame Umsatz der Nonfood-Randsortimente des Supermarkt-Vorhabens in Höhe von insgesamt ca. 0,2 Mio. €⁴⁹ angesichts der Verteilung auf diverse Einzelsortimente lediglich zu vergleichsweise geringfügigen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und zu minimalen wirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird. Städtebaulich relevante Auswirkungen können damit auch im Nonfood-Bereich ausgeschlossen werden; es werden perspektivisch weder betriebliche Negativauswirkungen, noch Beeinträchtigungen betroffener Zentren/zentralen Versorgungsbereiche und deren Funktionsfähigkeit ausgelöst werden. Auch für den Nonfood-Bereich ist somit festzustellen, dass Umsatzumverteilungen bzw. die dadurch ausgelösten Auswirkungen aufgrund der relativ geringen Höhe des umzuverteilenden Betrages und der zahlreichen betroffenen Anbieter als nicht relevant einzustufen sind.

 **Zusammenfassend lässt sich feststellen: Der Standort des zu untersuchenden Lebensmittelmarkt-Vorhabens kann wichtige Nahversorgungsaufgaben für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Eine Beeinträchtigung bestehender Zentren/zentraler Versorgungsbereiche oder sonstiger wichtiger Nahversorgungsstrukturen ist dabei, trotz umsatzbezogener Auswirkungen, nicht zu erwarten. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht können ausgeschlossen werden.**

⁴⁷ Z.B. an der Blaubeurer Straße.

⁴⁸ Vgl. Kap. 5.2.

⁴⁹ Vgl. Kap. 5.2.

6 Prüfung der überörtlichen / landesplanerischen Verträglichkeit

Die Erfüllung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist im Hinblick auf den § 1 Abs. 4 BauGB ebenso wie auf die Genehmigungsfähigkeit des Supermarkt-Vorhabens im Rahmen des § 11 Abs. BauNVO Voraussetzung der Bauleitplanung.

Die gemäß Landesentwicklungsplanes (LEP) 2002 Baden-Württemberg relevanten Inhalte stellen sich für Einzelhandelsgroßprojekte und damit auch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben an der Karlstraße/Neutorstraße in Ulm folgendermaßen dar:

Im Landesentwicklungsplan sind als Ziele zum großflächigen Einzelhandel festgelegt:

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

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


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

Kongruenzgebot

► Das Kongruenzgebot ergibt sich aus dem Plansatz 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans; es zielt auf die Beschränkung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen einerseits auf die Ober-, Mittel- und Unterzentren und andererseits auf den jeweils zugehörigen Versorgungsbereich ab. Durch die Begrenzung auf den eigenen Versorgungsbereich einer Gemeinde bzw. eines Zentralen Ortes soll gewährleistet bleiben, dass die Versorgungsbereiche anderer Zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden.⁵⁰ Lt. Einzelhandelserlass 3.2.1.4 ist eine Verletzung des Kongruenzgebotes dann gegeben, wenn mehr als 30 % der Umsätze aus Räumen außerhalb des Versorgungsbereichs erzielt werden. ◀

► Ulm ist zusammen mit dem unmittelbar benachbarten, bayerischen Neu-Ulm im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg bzw. im Landesentwicklungsprogramm Bayern wie auch im Regionalplan des zuständigen Regionalverbandes Donau-Iller als (gemeinsames) Oberzentrum ausgewiesen; damit ist Ulm ein geeigneter Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb wie ihn der geplante Lebensmittelmarkt an der Karlstraße/Neutorstraße darstellt. Der Nahbereich Ulms und damit auch die landesplanerisch zugeordnete Versorgungsfunktion Ulms sind auf das eigene Stadtgebiet beschränkt.

► Mit einem Umsatzanteil von mindestens 93 Prozent aus Ulm⁵¹ (vgl. Kap. 5.2), stammt perspektivisch nahezu der komplette zu erwartende Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes von den Einwohnern der Standortgemeinde Ulm. Demnach ist eine eindeutige Ausrichtung des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes 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 Planvorhaben von keiner Verletzung des Kongruenzgebotes auszugehen.

 **Der weit überwiegende Teil des zu erwartenden Umsatzes des an der Karlstraße/Neutorstraße geplanten Lebensmittelmarktes stammt aus der Projektgemeinde Ulm. Deutlich weniger als 30 Prozent der erwarteten Umsätze fließen von außerhalb Ulms zu, der zentralörtliche Verflechtungsbereich**

⁵⁰ Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S.3.

⁵¹ Abgesehen von räumlich nicht zuordenbaren Streuumräumen, welche z.T. ebenfalls aus Ulm (Stadtgebiete außerhalb des Projekteinzugsgebietes) zufließen dürften, stammt der gesamte Umsatz des Lebensmittelmarkt-Vorhabens aus dem Ulmer Stadtgebiet bzw. aus den Ulmer Stadtteilen Mitte und Oststadt.

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.

Integrationsgebot

► Das Gebot der städtebaulichen Integration ergibt sich aus dem Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans. Gemäß Begründung zum Plansatz 3.3.7 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhanges ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hierin wird als Kennzeichen städtebaulich integrierter Lage auf dessen Bindung an den Bebauungszusammenhang verwiesen. Eine Präzisierung, was unter 'städtebaulich integrierter Lage' im Rahmen des LEP 2002 zu verstehen ist, gibt bspw. der Regionalverband Neckar-Alb⁵². Demgemäß sind alle Standorte städtebaulich integriert, die sich in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang befinden und die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes (Siedlungs- und Ortsbildkonzept) mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Wohnanteil (insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten), Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer qualifizierten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Das Ziel der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten, die Nutzungsmischung fördern und die Funktionsvielfalt der Innenstädte und Stadtteilzentren stärken. ◀

► Der Vorhabenstandort des im Kreuzungsbereich Karlstraße/Neutorstraße geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich – unweit nördlich der Ulmer Altstadt – im dicht besiedelten Ulmer Stadtteil Mitte unweit nördlich der historischen Alt-/Innenstadt und gehört damit eindeutig zum baulich verdichteten Siedlungsbereich der Stadt Ulm.⁵³

► Der Vorhabenstandort verfügt in einem 500 Meter-Radius und nochmals verstärkt in einem 1.000 Meter-Radius um den Vorhabenstandort⁵⁴ über einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnbevölkerung (vgl. hierzu auch entsprechende

⁵² Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S. 4.

⁵³ Vgl. hierzu auch entsprechende Karte in Kap. 3.2.

⁵⁴ 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

Ausführungen in Kap. 3.2). Dies gilt umso mehr, als auch am Vorhabenstandort (in den Obergeschossen) zahlreiche Wohneinheiten geplant sind⁵⁵ und sowohl unmittelbar östlich wie auch südlich bereits heute verdichtete Wohnbebauung/ Geschosswohnungsbau besteht.

- ▶ Von den Bewohnern dieser umliegenden Wohngebiete ist der geplante Lebensmittelmarkt gut und unproblematisch fußläufig erreichbar; ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist demnach zweifellos gegeben.

Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes



Fotos: Dr. Heider, 2018.

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 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).

⁵⁵ Ca. 132 laut derzeitigen Planungen. Ergänzend dazu ist auf weitere geplante Wohnbebauungen auf dem unmittelbar westlich gelegenen Theaterviertel und dem unweit nördlich gelegenen, ehemaligen Rangierbahnhof hinzuweisen.

- Verkehrlich ist der Vorhabenstandort gut von den Bewohnern Ulms zu erreichen; dies gilt sowohl für den MIV, als auch für den ÖPNV. Mehrere ÖPNV-Haltestellen, welche durch verschiedene Bus- bzw. Tramlinien bedient werden, befinden sich in guter fußläufiger Erreichbarkeit (u.a. Theater, Justizgebäude, Schillerhöhe).⁵⁶ Hinzu kommt, dass mit der derzeit in Bau befindlichen Trambahnlinie S2 eine weitere Haltestelle (Stadtwerke) zeitnah quasi unmittelbar vor dem Vorhabenstandort hinzukommen wird. Damit ist in jedem Fall eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.
- ☞ **Beim Vorhabenstandort sprechen alle relevanten Indikatoren für einen städtebaulich integrierten Standort, die diesbezüglichen Anforderungen 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.⁵⁷ ◀

⁵⁶ Vgl. Kap. 3.2.

⁵⁷ Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S. 3.

- ▶ Die Umsatzauswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktvorhabens an der Karlstraße/Neutorstraße in Ulm auf das 'A-Zentrum Innenstadt' oder weitere zentrale Versorgungsbereiche in Ulm liegen beim Lebensmittelsortiment, das als Hauptsortiment des Vorhabens die höchsten Umsatzauswirkungen erwarten lässt, bei maximal ca. 6-7% und damit erkennbar unter der im Einzelhandelserlass angeführten 10%-Grenze. Bei der zu erwartenden Umsatzumlenkung durch das Lebensmittelmarkt-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.⁵⁸


- ☞ **Die durch das Lebensmittelmarkt-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 Lebensmittelmarkt-Vorhaben an der Karlstraße/Neutorstraße in Ulm alle relevanten Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württembergs.**

⁵⁸ Vgl. hierzu auch die ausführliche Analyse und Bewertungen der Auswirkungen in Kap. 5.3 und 5.4.

7 Zusammenfassung / Fazit

- ▶ Die Fa. Realgrund AG plant, im Standortbereich Karlstraße/Neutorstraße in Ulm einen Lebensmittelmarkt (inkl. integriertem Bäcker) mit ca. 1.400 m² Gesamt-Verkaufsfläche zu realisieren. Das Lebensmittelmarktvorhaben ist Bestandteil einer Gesamtplanung für das Areal, welche insbesondere auch ca. 132 Wohneinheiten umfasst. Als Betreiber des geplanten Lebensmittel-/Supermarktes ist gemäß Angaben des Auftraggebers die Fa. Rewe vorgesehen, welche einen zusätzlichen Markt in zentrumsnaher Lage Ulms etablieren möchte.
- ▶ Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme erfolgte im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ulm sowie den § 11 Abs. 3 BauNVO.
- ▶ Dem geplanten Lebensmittelmarkt kann eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung des Ulmer Stadtteils Mitte attestiert werden. Die geplante Ansiedlung kann zur Stärkung und langfristigen Sicherung der lokalen Nahversorgungssituation daher als grundsätzlich sinnvoll erachtet werden – sofern mit ihm keine städtebaulich relevanten Negative Auswirkungen einhergehen, was in vorliegender Verträglichkeitsprüfung detailliert untersucht wurde.
- ▶ Vom Vorhaben sind in der geplanten Größenordnung (d.h. 1.400 m² Verkaufsfläche) unter den vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen, den sich ergebenden bzw. im Worst-Case-Ansatz anzunehmenden Umsatzumverteilungen und den daraus abzuleitenden Auswirkungen keine nicht vertretbaren wirtschaftlichen oder gar städtebaulich relevanten Negativeffekte auf die Betriebe bzw. die Versorgungsfunktion der aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht besonders schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche in Ulm zu erwarten. Weder die im Einzugsgebiet bzw. in der Wirkungszone liegenden zentralen Versorgungsbereiche, noch die außerhalb davon liegenden zentralen Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben wesentlich negativ beeinflusst werden. Das Vorhaben lässt darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an 'Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage' annehmen. So wird sich das Vorhaben aus städtebaulicher bzw. versorgungsstruktureller Sicht nicht negativ auf die weiteren Lebensmittelanbieter/-strukturen auswirken, denen ergänzend zu den Zentren/zentralen Versorgungsbereichen konzeptionell eine wichtige Nahversorgungsfunktion eingeräumt wird.
- ▶ Im Hinblick auf die Kriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich aus Einzelhandelssicht bzw. aus städtebaulicher Sicht keine durch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben ausgelösten, wesentlichen Negative Auswirkungen auf die Zentren/zentraler Versorgungsbereiche bzw. wichtige Nahversorgungsstandorte in Ulm bzw. auch im Umland erwarten.

- ▶ Beim Lebensmittelmarkt-Vorhaben liegen grundlegende Anhaltspunkte vor, dass dieses aufgrund seiner betrieblichen bzw. der städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist. Es liegt hier nicht die typische Konstellation eines großen Einzelhandelsbetriebes mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten vor, dessen städtebauliche Auswirkungen entsprechend der Intention des § 11 Abs. 3 BauNVO verhindert werden sollen. Das Lebensmittelmarkt-Vorhaben ist ein der Nah-/Grundversorgung dienender Betrieb, welcher eine Nahversorgungsbedeutung und keine über die Nahversorgung hinausreichende Zentren-/Innenstadtrelevanz aufweist, der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert und zur Stärkung/Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung geeignet, Verkehrsaufkommen, Einhaltung des Immissionsschutzes sowie das Fehlen negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sind voraussichtlich, städtebaulichen Anforderungen entsprechend, einzuhalten. Damit kommt vorliegend die 'Atypik' des Betriebes in Betracht. D.h. das Lebensmittelmarkt-Vorhaben unterliegt aufgrund seiner spezifischen Fallkonstellation nicht der "quasi automatischen" Zuordnung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO – mit dessen Erfordernissen der Kerngebiets- oder Sondergebietspflicht i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Da zudem keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens bzw. auch darüber hinaus zu erwarten sind, kann die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als widerlegt angesehen werden. Somit bedarf das Lebensmittelmarkt-Vorhaben, trotz seiner Großflächigkeit und der Überschreitung der Regelvermutungsgrenze, nicht zwingend der Ausweisung eines Sondergebietes.
 - ▶ Das Lebensmittelmarkt-Vorhaben kann auch die raumordnerischen Anforderungen an einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg erfüllen.
-  **Zusammenfassend bewertet, kann das Lebensmittelmarkt-Vorhaben im Standortbereich Karlstraße/Neutorstraße aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion als versorgungsstrukturell sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend und in allen geplanten/geprüften Größenordnungen als städtebaulich verträglich eingestuft werden. Unter Berücksichtigung der vorliegenden städtebaulichen Atypik und fehlender Negativauswirkungen käme auch eine Genehmigung ohne zwingende Erfordernis der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nach vorliegender Einschätzung in Betracht.**



REALGRUND AG
z.Hd. Frau Baur
Karlstraße 31 - 33
89073 Ulm

Augsburg, 05.04.2019

Nachtrag zur Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Karlstraße/Neutorstraße in 89073 Ulm vom 27. Juli 2018

Sehr geehrte Frau Baur, sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Karlstraße/Neutorstraße in 89073 Ulm vom 27. Juli 2018 war, dem damaligen Projektstand entsprechend, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Rewe vertiefter Gegenstand unserer gutachterlichen Stellungnahme. Wie Sie uns mitteilten, kommt zwischenzeitig an Stelle der Fa. Rewe auch die Fa. Edeka als möglicher Nutzer in Betracht. Da unsere Untersuchung zur Klärung der durch das Vorhaben zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen die konkreten Standort- und Wettbewerbsstrukturen berücksichtigte, sind deshalb im Fall eines von der Fa. Rewe abweichenden Betreibers auch andere Auswirkungen denkbar.

In unserer Einschätzung stellt sich im Fall des Betreibers Edeka, anstatt des untersuchten Betreibers Rewe, die Situation folgendermaßen dar:

Rewe und Edeka würden vergleichbare Betriebskonzepte als Lebensmittelvollsortimenter am Standort realisieren. Unter den bestehenden Markt Voraussetzungen, mit den festgestellten (knappen) umverteilungsneutralen Kaufkraftpotenzialen sowie den überwiegend durch Umsatzumverteilungen zu generierenden Umsätzen, lassen Rewe und Edeka bei identischen Verkaufsflächen auch weitgehend identische Umsätze am Standort erwarten.

Unterschiede im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die bestehende Standortstruktur ergeben sich aus den entstehenden, ggf. sich ändernden Betroffenheiten der Anbieter in städtebaulich relevanten Zentrenbereichen/Standorten bei alternativer Realisierung eines Edeka-Marktes. Während die Auswirkungen auf Lebensmittelbetriebe, die keine Lebensmittelvollsortimentsbetriebe von Rewe oder Edeka sind, unabhängig davon, ob es sich um einen Rewe- oder Edeka-Markt am Standort Karlstraße/Neutorstraße handeln würde, gleich ausfielen, könnten die Wirkungen auf bestehende Rewe- oder Edeka-Märkte u.U. unterschiedlich ausfallen. So ist zum Ersten zu berücksichtigen, dass trotz vergleichbarer Betriebskonzepte unterschiedliche Kundenpräferenzen für den einen oder anderen Betreiber bestehen. D.h. Kunden, die üblicherweise Rewe präferieren, würden bei Ansiedlung eines Rewe-Marktes in höherem Maß diesen Markt zu Lasten von Edeka-Märkten, auf welche sie aus Erreichbarkeitsgründen bisher orientiert waren, aufsuchen, während andererseits Kunden, die Edeka bevorzugen, bei Ansiedlung eines Rewe-Marktes tendenziell in höherem Maß auf die bereits bisher aufgesuchten Edeka-Märkte orientiert bleiben. Im Fall der Ansiedlung eines Edeka-Marktes ergäbe sich der umgekehrte Effekt. D.h. Kunden, die Edeka präferieren, würden bei Ansiedlung eines Edeka-Marktes in höherem Maß diesen Markt zu Lasten von Rewe-Märkten, auf welche sie aus Erreichbarkeitsgründen bisher orientiert waren, aufsuchen, während andererseits Kunden, die Rewe präferieren, bei Ansiedlung eines Edeka-Marktes tendenziell in höherem Maß auf die bereits bisher aufgesuchten Rewe-Märkte orientiert bleiben. Betreiberspezifische Einkaufspräferenzen flossen in der Kaufkraftstromanalyse und die darauf aufbauende Prognoserechnung unserer gutachterlichen Stellungnahme zwar ein, angesichts nicht ermittelbarer Betreiberpräferenzen der Konsumenten vor Ort zwischen den beiden betriebstypgleichen, nahezu vergleichbaren Anbietern Rewe und Edeka und angesichts eines als weitgehend ausgewogen anzunehmenden Kundeninteresses an den beiden Marktführern Rewe und Edeka bei Lebensmittelvollsortimentsbetrieben, mit entsprechend quantitativ anzunehmendem Ausgleich der Präferenzen der Verbraucher für den einen oder den anderen Anbieter, wurden innerhalb des Vollsortimentsangebotes Präferenzen für den einen oder anderen Betreiber in den Kaufkraft- und Umsatzprognosen nicht quantifiziert. Für einen alternativ zum untersuchten Rewe-Markt ansiedelnden Edeka-Markt, bedeutet dies, dass sich aus den Kundenpräferenzen keine Änderung der prognostizierten Umsatzumverteilungen ergeben würde. Damit können die festgestellten, aus Umsatzumverteilungen resultierenden Wirkungen entsprechend unverändert zu Grunde gelegt werden.

Zur Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen wurde insbesondere auch betrachtet, inwieweit sich durch die Ansiedlung eines Rewe-Marktes aus Betreibersicht im Hinblick auf ein optimiertes Filialnetz oder angestrebte Auslastungen der Bestandsfilialen möglicherweise Konsequenzen für bestehende Märkte der Fa. Rewe ergeben könnten. Hierbei waren für das 'A-Zentrum Innenstadt' keine möglichen Konsequenzen zu erkennen. Im 'D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz'

wurde festgestellt, dass zwar merkliche Umsatzauswirkungen vorliegen, diese jedoch nicht so hoch ausfallen würden, dass betriebliche Auswirkungen (Schließungen) zu erwarten wären. Diese Einschätzung, dass die bestehenden Betriebe auch bei der untersuchten Rewe-Ansiedlung weiter bestehen würden, war zusätzlich dadurch gestützt, dass der dort von Rewe betriebene Markt an der Schwamberger Straße laut Auskünften von Rewe in jedem Fall auch bei Neuansiedlung des Rewe-Marktes am Standort Karlstraße/Neutorstraße weiterbetrieben werden soll. Im Fall der Ansiedlung eines Edeka-Marktes am Standort Karlstraße/Neutorstraße ergäbe sich eine geänderte Situation. Im Ergebnis ist hierbei festzustellen, dass auch im Fall der Ansiedlung eines Edeka-Marktes am Standort Karlstraße/Neutorstraße von einem Erhalt der Versorgungsfunktion des 'D2-Zentrums Mitte/Willy-Brandt-Platz' ausgegangen werden kann, da sich auch in diesem Fall die zu erwartenden Umsatzumlenkungen nicht signifikant ändern würden. Darüber hinaus ist plausibel zu erwarten, dass Rewe - im Interesse der eigenen Marktanteilssicherung und angesichts der ausgeprägten Konkurrenzsituation zu Edeka - den Standort an der Schwamberger Straße nicht aufgeben würde, um keine erheblichen Marktanteile an einen Edeka am Standort Karlstraße/Neutorstraße abzugeben bzw. die etwaige Nachfolge eines Edeka-Marktes am Standort Schwamberger Straße zu ermöglichen. Sowohl im 'D1-Zentrum Böfingen' als auch in den aus städtebaulicher Sicht weiterhin relevanten 'Nahversorgungsstandorten in sonstigen integrierten Lagen', die im Einzugsgebiet eines Lebensmittelmarktes am Standort Karlstraße/Neutorstraße liegen, wären bei den prognostizierten Umsatzauswirkungen sowie analog wie vorstehend für das 'D2-Zentrum Mitte/Willy-Brandt-Platz' im Fall bestehender Rewe-Märkte beschrieben, keine relevanten Auswirkungen im Fall der Realisierung eines Edeka-Marktes, anstatt des untersuchten Rewe-Marktes, zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ansiedlung eines Edeka-Marktes am Standort Karlstraße/Neutorstraße, anstatt des in unserer gutachterlichen Stellungnahme vom 27. Juli 2018 vertieft betrachteten Rewe-Marktes, zu keiner abweichenden Bewertung der festgestellten strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen führen würde. Die für den untersuchten Rewe-Markt festgestellte städtebauliche Verträglichkeit würde nach unserer Einschätzung auch für einen Edeka-Markt vorliegen.

Für Fragen und Erläuterungen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Manfred Heider