



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Verträglichkeitsuntersuchung einer Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes in einem neuen Wohnquartier in Ulm-Söflingen

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



Bearbeiter:
Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 11.11.2019

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION IN ULM-SÖFLINGEN	2
2.1 QUANTITATIVE NAHVERSORGUNGSSITUATION	3
2.2 RÄUMLICH-QUALITATIVE NAHVERSORGUNGSSITUATION.....	5
2.2.1 Verteilung des Angebotes nach Standort(typlen)	5
2.2.2 Räumliche Nahversorgungssituation	7
3. RECHNERISCHE VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIALE AUF BASIS DER ANALYSE DER QUANTITATIVEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	10
3.1 RECHNERISCHES VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIAL AUF BASIS DER BESTANDSBEVÖLKERUNG OHNE UND MIT BERÜCKSICHTIGUNG DER PERSPEKTIVISCHEN EINWOHNER DES WOHNQUARTIERS KOHLPLATTE	10
3.2 RECHNERISCHES VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIAL ALLEIN AUF BASIS DER PERSPEKTIVISCHEN EINWOHNERZAHL DES WOHNQUARTIERS KOHLPLATTE.....	12
4. STANDORTE FÜR EINEN LEBENSMITTELBETRIEB INNERHALB DES GEPLANTEN WOHNQUARTIERS KOHLPLATTE	17
5. ERGEBNIS	23



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Lebensmittelbetriebe in Ulm-Söflingen und im benachbarten Umfeld sowie 10 Minuten-Fußweg-Isochronen	8
Karte 2: Planstandort A und Lebensmittelbetriebe in Ulm-Söflingen und im benachbarten Umfeld inklusive 10 Minuten-Fußweg-Isochronen.....	18
Karte 3: Planstandort B und Lebensmittelbetriebe in Ulm-Söflingen und im benachbarten Umfeld inklusive 10 Minuten-Fußweg-Isochronen.....	19
Karte 4: Planstandort C und Lebensmittelbetriebe in Ulm-Söflingen und im benachbarten Umfeld inklusive 10 Minuten-Fußweg-Isochronen.....	21

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten in Ulm-Söflingen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie.....	4
Tab. 2: Verkaufsflächen in Ulm-Söflingen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie nach Standort(typen)	6
Tab. 3: Bindungsquoten und rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in Ulm-Söflingen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie	11
Tab. 4: Rechnerische Verkaufsflächenpotenziale auf Basis der Kaufkraft der perspektivischen Einwohner des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie.....	13
Tab. 5: Rechnerische Verkaufsflächenpotenziale auf Basis von 50% der Kaufkraft der perspektivischen Einwohner des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie.....	15
Tab. 6: Nahversorgte Einwohner an den drei Planstandorten im geplanten Wohnquartier Kohlplatte und in benachbarten Wohnsiedlungsbereichen unter Berücksichtigung der durch bestehende Lebensmittelbetriebe nahversorgten Bereiche	23

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In Ulm-Söflingen ist für den Bereich Kohlplatte südlich der Harthäuser Straße und westlich des Kurt-Schumacher-Rings auf einer Fläche von ca. 40 ha ein neues Wohnquartier für rd. 5.000 bis 6.000 Einwohner geplant. Vor dem Hintergrund der großen Einwohnerzahl des neuen Wohnquartiers soll auch die Ansiedlung und mögliche/sinnvolle Größe eines Lebensmittelbetriebs innerhalb des neuen Wohnquartiers geprüft werden, wobei noch kein Vorhabenstandort festgelegt ist.

Diesbezüglich ist anzumerken, dass nach dem kommunalen Märktekonzept außerhalb der abgegrenzten Zentren der Stadt Ulm Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten bei standortgerechter Dimensionierung im Einzelfall auch großflächig zulässig sind¹.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Ulm das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der vorliegenden Untersuchung hinsichtlich der Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Lebensmittelbetrieb nach planerischen Aspekten in dem o.g. neuen Wohnquartier beauftragt. Wesentliche Inhalte der vorliegenden Untersuchung sind

- die Darstellung und Bewertung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Söflingen - sowohl quantitativ als auch räumlich-qualitativ - in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie (vgl. Kap. 2),
- die Ermittlung rechnerischer Entwicklungsspielräume auf Basis der Analyse der quantitativen Nahversorgungssituation (vgl. Kap. 3) sowie
- die Ermittlung möglicher bzw. sinnvoller Standorte für einen Lebensmittelbetrieb innerhalb des neuen Quartiers (vgl. Kap. 4).

¹ "Mögliche Ausnahme für sonstige integrierte Standorte: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig, Lebensmittelbetriebe im Einzelfall auch großflächig" (vgl. Stadt Ulm: Kommunales Märktekonzept für Ulm, Anlage 1 zu GD 152/ 13, S. 10).



2. DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION IN ULM-SÖFLINGEN

Zur Darstellung der Nahversorgungssituation in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie sowie ergänzend im Lebensmittelhandwerk in Söflingen wurde das Angebot im September 2019 mittels einer flächendeckenden Begehung/ Befahrung erfasst. Dabei wurden sowohl Betriebe mit entsprechendem Hauptsortiment als auch Betriebe mit signifikantem Randsortiment berücksichtigt. Die Erhebung erfolgte somit sortiments-scharf, d.h. es wurde nur die tatsächlich durch ein untersuchungsrelevantes Sortiment belegte Verkaufsfläche erfasst. Neben der Verkaufsfläche in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimenten wurden auch die räumliche Lage, der Standorttyp (zentraler Versorgungsbereich Söflingen, sonstiger integrierter Standort, nicht integrierter Standort) sowie bei Betrieben mit Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel oder Drogerie/ Parfümerie der Betriebstyp erfasst.

Auf Grundlage von betreiber-, betriebsformen- und sortiments-spezifischen Flächenleistungen und eigenen Erfahrungswerten wurden in den o.g. Sortimenten die aktuellen Umsätze ermittelt.

Zur Darstellung der quantitativen Versorgungssituation werden die Verkaufsflächen und Umsätze in den beiden Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie-/ Parfümeriewaren insgesamt dargestellt; zudem erfolgt eine nach Standorttypen (s.o.) differenzierte Betrachtung.

Weiterhin werden die sortimentsweisen Umsätze in Relation zur Kaufkraft gesetzt, sodass anhand von Bindungsquoten per Saldo bestehende Kaufkraftzu- oder -abflüsse aufgezeigt werden können. Hinsichtlich der Kaufkraft wird

- zum einen die aktuelle Einwohnerzahl herangezogen, um die aktuelle Situation aufzeigen zu können,
- zum anderen die auf Grund des geplanten Wohnquartiers in Söflingen insgesamt zu erwartende Einwohnerzahl zugrunde gelegt, um ggf. perspektivische Potenziale darstellen zu können (vgl. Kap. 3).

Hinsichtlich der räumlichen Versorgungssituation wird mittels Isochronen aufgezeigt, welche Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteiles Söflingen innerhalb einer zeitlichen Distanz von bis zu zehn Fußweg-Minuten zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb (Lebensmittelvollsortimenter/ -supermarkt, -discounter, Biomarkt etc.) liegen bzw. welche Einwohneranteile dementsprechend fußläufig nahversorgt sind². Weiterhin wird aufgezeigt, durch welche Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels die Nahversorgung innerhalb des Untersuchungsgebiets derzeit erfolgt.

Im Rahmen der Bestandserhebung konnten in Söflingen 25 Betriebe mit einem signifikanten Angebot in zumindest einem der Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie festgestellt werden. Dies sind

- vier Lebensmittelbetriebe, d.h. Betriebe mit einem für die Grundversorgung hinreichendem Angebot an Lebensmitteln (je ein Lebensmittel-SB-Markt, großer Supermarkt, Biomarkt bzw. Lebensmitteldiscounter),
- zwei Lebensmittelfachgeschäfte,
- zwei Betriebe mit Getränkesortiment,
- eine Tankstelle mit signifikantem Angebot im Bereich Lebensmittel,
- neun Betriebe des Lebensmittelhandwerks (sieben Bäcker und zwei Metzger),
- zwei Drogeriemärkte,
- ein Fachgeschäft für Drogerieartikel sowie
- vier Einzelhandelsbetriebe mit einem signifikanten Angebot in mindestens einem der o.g. Sortimente.

2.1 QUANTITATIVE NAHVERSORGUNGSSITUATION

Differenziert nach Sortimenten ist folgende quantitative Versorgungssituation im Stadtteil Söflingen zu konstatieren:

- Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel liegt die Verkaufsfläche bei rd. 4.850 m². Bei einem Umsatz von rd. 30,1 Mio. € und einer Kaufkraft von rd. 26,5 Mio. € - bei ca. 11.600 Einwohnern - beträgt die Bindungsquote rd. 113%³; demzufolge ist bei

² Hierfür wurden kleinräumige, georeferenzierte Einwohnerdaten (Baublockebene) seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellt.

³ Sofern die beiden Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk (s.u.) zusammen betrachtet werden, beträgt die Bindungsquote rd. 110%, sodass ebenfalls per Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss von außerhalb des Stadtteiles besteht.



Berücksichtigung der derzeitigen Einwohnerzahl von Söflingen per Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

Sofern die im Wohnquartier Kohlplatte zusätzlich zu erwartenden 5.000 bis 6.000 Einwohner mit betrachtet werden, erhöht sich die Kaufkraft auf rd. 37,9 bzw. 40,2 Mio. €. Daraus resultiert eine Bindungsquote von rd. 79% bzw. 75% und damit per Saldo ein deutlicher Kaufkraftabfluss⁴.

Tab. 1: Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraftwerte und Bindungsquoten in Ulm-Söflingen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie

Sortiment	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)			Bindungsquote		
			derzeit	+5.000 Ew.	+6.000 Ew.	derzeit	+5.000 Ew.	+6.000 Ew.
Nahrungs-/ Genussmittel	5.500	30,1	26,5	37,9	40,2	113%	79%	75%
Lebensmittelhandwerk	300	3,0	3,7	5,3	5,6	82%	57%	54%
Drogerie/ Parfümerie	1.400	5,5	3,6	5,1	5,5	154%	108%	102%

VKF = Verkaufsfläche; Ew. = Einwohner

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung September 2019; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Stadt Ulm; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

- Im Sortiment Lebensmittelhandwerk ist im Stadtteil Söflingen eine Verkaufsfläche von rd. 300 m² zu verzeichnen. Bei einem Umsatz von rd. 3,0 Mio. € und einer Kaufkraft von rd. 3,7 Mio. € beträgt die Bindungsquote rd. 82%; somit ist bei Zugrundelegung der derzeitigen Einwohnerzahl des Stadtteiles per Saldo bereits ein signifikanter Kaufkraftabfluss festzustellen.

Bei Mitberücksichtigung der im Wohnquartier Kohlplatte zusätzlich zu erwartenden 5.000 bis 6.000 Einwohner steigt die Kaufkraft auf rd. 5,3 bzw. 5,6 Mio. €. Dies bedeutet eine sortimentsbezogene Bindungsquote von 57% bzw. 54% und damit per Saldo einen erheblichen Kaufkraftabfluss.

- Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beträgt die Verkaufsfläche rd. 1.400 m². Bei einem Umsatz von rd. 5,5 Mio. € und einer Kaufkraft von rd. 3,6 Mio. € liegt die Bindungsquote bei rd. 154%; demzufolge ist bei Berücksichtigung der derzeitigen Einwohnerzahl per Saldo ein erheblicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

⁴ Bei gemeinsamer Betrachtung der beiden Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk beträgt die Bindungsquote rd. 77% bzw. 72%. Demzufolge ist ebenfalls per Saldo ein erheblicher Kaufkraftabfluss zu konstatieren.



Sofern die im Wohnquartier Kohlplatte zusätzlich zu erwartenden 5.000 bis 6.000 Einwohner mit berücksichtigt werden, erhöht sich die Kaufkraft auf rd. 5,1 bzw. 5,5 Mio. €. Demzufolge sinkt die Bindungsquote auf rd. 108% bzw. 102%; dennoch liegt noch immer per Saldo ein - allerdings leichter - Kaufkraftzufluss vor.

Bei Berücksichtigung der derzeitigen Einwohnerzahl bzw. Kaufkraft im Stadtteil Söflingen ist für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie ein erheblicher und für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ein noch relativ deutlicher Kaufkraftzufluss - jeweils per Saldo - festzustellen. (Hinsichtlich des im Sortiment Lebensmittelhandwerk per Saldo zu verzeichnenden Kaufkraftabflusses ist anzumerken, dass bei gemeinsamer Betrachtung der beiden Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk per Saldo ein leichter Kaufkraftzufluss vorliegt.)

Sofern die zusätzlich zu erwartenden Einwohner im Wohnquartier Kohlplatte bzw. deren Kaufkraft mit berücksichtigt werden, ist für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel per Saldo ein deutlicher Kaufkraftabfluss zu konstatieren. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie besteht hingegen per Saldo noch ein geringer Kaufkraftzufluss.

2.2 RÄUMLICH-QUALITATIVE NAHVERSORGUNGSSITUATION

2.2.1 Verteilung des Angebotes nach Standort(typ)en

Differenziert nach Standort(typ)en befindet sich im Stadtteil Söflingen der Großteil der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel mit rd. 88% bzw. 4.850 m² an nicht integrierten Standorten. Dies ist im Wesentlichen auf einen im gewerblichen Umfeld an der Einsteinstraße gelegenen großen Supermarkt sowie einen im Blautalcenter angesiedelten Lebensmitteldiscounter zurückzuführen.

Der sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteil des zentralen Versorgungsbereiches Söflingen beträgt nur rd. 11% (rd. 600 m² Verkaufsfläche); der überwiegende Teil entfällt davon auf einen Biomarkt.

An sonstigen integrierten Standorten ist innerhalb des Stadtteiles Söflingen nur rd. 1% (rd. 25 m²) der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel angesiedelt.



Im Sortiment Lebensmittelhandwerk befinden sich rd. drei Viertel bzw. rd. 225 m² der Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Söflingen. Dort sind vier Bäcker und zwei Metzger ansässig.

Ein Viertel der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche (rd. 75 m²) entfällt auf nicht integrierte Standorte. Dabei handelt es sich um zwei im Blautalcenter angesiedelte Bäcker und einen weiteren Bäcker in der Vorkassenzone des o.g. großflächigen Supermarktes.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie befinden sich rd. 87% der Verkaufsfläche bzw. rd. 1.200 m² an nicht integrierten Standorten, was insbesondere auf das entsprechende Angebot eines großflächigen Drogeriemarktes im Blautalcenter und des bereits erwähnten großen Supermarktes an der Einsteinstraße zurückzuführen ist.

Auf den zentralen Versorgungsbereich Söflingen entfallen rd. 13% bzw. 175 m² der im Stadtteil Söflingen im Sortiment Drogerie/ Parfümerie bestehenden Verkaufsfläche. Das Angebot wird im Wesentlichen von einem kleinen Drogeriemarkt offeriert.

Tab. 2: Verkaufsflächen in Ulm-Söflingen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie nach Standort(typen)

Sortiment	ZVB Söflingen		sonst. integriert		nicht integriert		Gesamt	
	abs. (m ²)	relativ						
Nahrungs-/ Genussmittel	600	11%	25	1%	4.850	88%	5.500	100%
Lebensmittelhandwerk	225	74%	0	0%	75	26%	300	100%
Drogerie/ Parfümerie	175	13%	0	0%	1.200	87%	1.400	100%

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; abs. = absolut

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung September 2019; eigene Berechnungen

In den beiden für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie ist der Großteil des Angebotes an nicht integrierten Standorten angesiedelt und trägt allenfalls in geringem Maße zu einer Nahversorgung im eigentlichen Sinne (Nahversorgung zu Fuß/ per Fahrrad) bei. Lediglich im Bereich des Lebensmittelhandwerks befindet sich das Angebot überwiegend im zentralen Versorgungsbereich Söflingen und damit an einem integrierten Standort mit wichtiger stadtteilbezogener Versorgungsfunktion.

2.2.2 Räumliche Nahversorgungssituation

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Ulm-Söflingen wird auf die im Stadtteil bzw. in dessen benachbarten Umfeld angesiedelten Lebensmittelbetriebe mit einem für die Grundversorgung hinreichendem Angebot im Bereich Lebensmittel abgestellt⁵. Im Stadtteil Söflingen existieren derzeit vier derartige Betriebe:

- Ein großer Lebensmittel-SB-Markt an der Einsteinstraße in gewerblichem Umfeld mit einer Verkaufsfläche weit über der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m²,
- ein im Blautalcenter und somit an einem nicht integrierten Standort ansässiger, großflächiger Lebensmitteldiscounter,
- ein im zentralen Versorgungsbereich Söflingen angesiedelter Biomarkt mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und
- ein an der Herrlinger Straße in gewerblichem Umfeld befindlicher Lebensmittel-SB-Markt mit einer Verkaufsfläche weit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Weiterhin befinden sich in geringer Entfernung zum Stadtteil Söflingen

- ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich Weststadt/ Magirusstraße sowie
- ein weiterer Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich Weststadt/ Römerstraße.

Karte 1 zeigt die Lage der o.g. Lebensmittelbetriebe innerhalb des Stadtteiles Söflingen bzw. in dessen Nachbarschaft. Dabei ist hinsichtlich der in Söflingen angesiedelten Lebensmittelbetriebe eine Konzentration auf den nordöstlichen Teilbereich festzustellen.

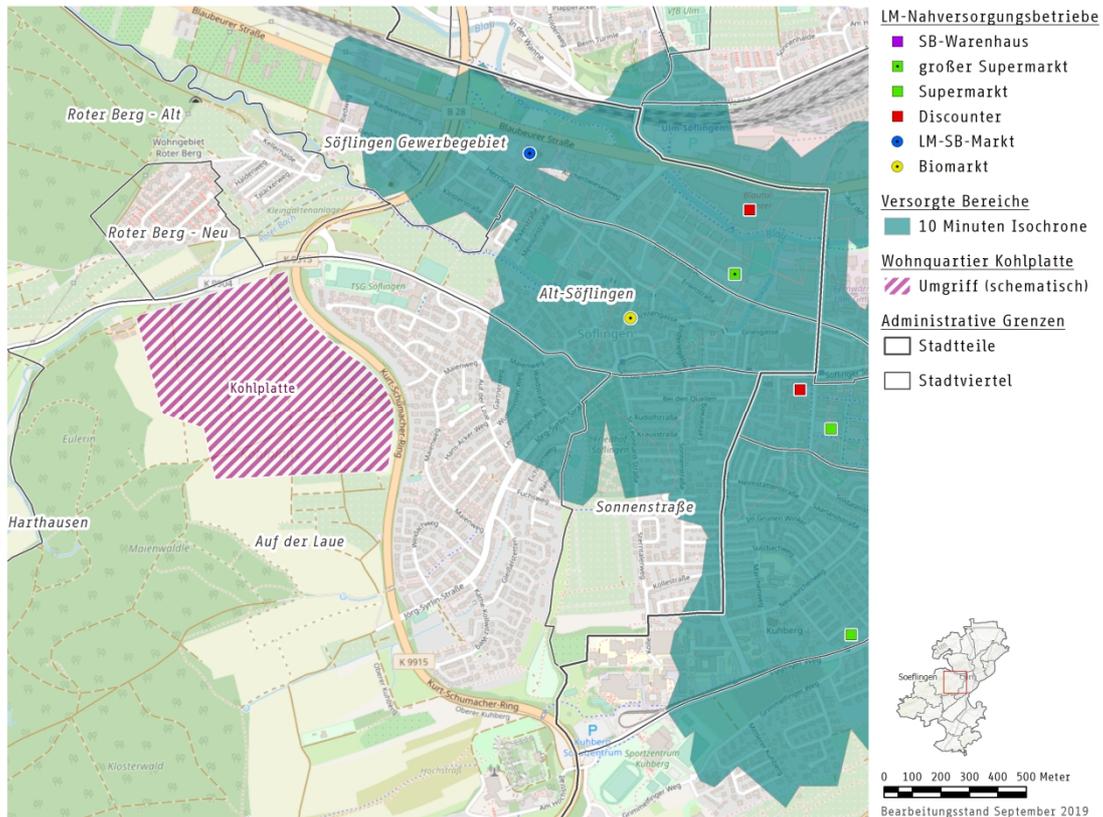
Neben der Lage und dem Betriebstyp der Lebensmittelbetriebe sind auch die 10 Minuten-Fußweg-Isochronen um die Lebensmittelbetriebe in Karte 1 dargestellt: Im Allgemeinen wird eine fußläufige Grund-/ Nahversorgung für diejenigen Einwohner

⁵ Ein derartiges Angebot wird im Allgemeinen für Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 200 m² und mehr angenommen (Lebensmittel-SB-Märkte, Supermärkte/ Vollsortimenter, große Supermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte). Jedoch können auch kleinere Lebensmittelbetriebe (z.B. Lebensmittel-SB-Geschäfte) einen wichtigen Beitrag zur Grund-/ Nahversorgung leisten.



angenommen, die in einer Entfernung von bis zu rd. 10 Gehminuten - bzw. rd. 700 Meter Realdistanz - zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb wohnen.

Karte 1: Lebensmittelbetriebe in Ulm-Söflingen und im benachbarten Umfeld sowie 10 Minuten-Fußweg-Isochronen



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015; Stadt Ulm, eigene Berechnungen und Darstellung

Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation im Stadtteil Söflingen ist vor diesem Hintergrund festzustellen, dass weite Teilbereiche nicht nahversorgt sind. Dies betrifft

- die Stadtviertel Roter Berg - Alt, Roter Berg - Neu und Harthausen jeweils zur Gänze,
- weite Teile des Stadtviertels Auf der Laue/ Geiselstetten (nahversorgt ist hier nur der nordöstliche Teilbereich)
- größere Bereiche des mittleren und südlichen Teiles des Stadtviertels Sonnenstraße sowie
- der westliche Teilbereich des Stadtviertels Söflingen Gewerbegebiet.

Das Gebiet des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte befindet sich ebenfalls außerhalb der 10 Minuten-Fußweg-Isochronen der im Stadtteil Söflingen und dessen Nachbarschaft angesiedelten Lebensmittelbetriebe.

Von den derzeit im Stadtteil Söflingen zu verzeichnenden Einwohnern ist lediglich etwa die Hälfte räumlich nahversorgt. Sofern die rd. 5.000 bis 6.000 perspektivischen Einwohner des Wohnquartiers Kohlplatte mit berücksichtigt werden, beträgt der Anteil nahversorgter Einwohner sogar nur etwa ein Drittel.

Drei der vier im Stadtteil Söflingen angesiedelten Lebensmittelbetriebe befinden sich an nicht integrierten Standorten und tragen somit allenfalls in geringem Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei. Eine hohe Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne nimmt nur der im zentralen Versorgungsbereich ansässige Biomarkt wahr. Zudem sind die in Söflingen ansässigen Lebensmittelbetriebe auf den nordöstlichen Teil des Stadtteiles konzentriert.

Die in der Nachbarschaft zum Stadtteil Söflingen gelegenen Lebensmittelbetriebe tragen ebenfalls nur in geringem Maße zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation bei, bedingt durch ihre Lage zu im Stadtteil Söflingen befindlichen Lebensmittelbetrieben bzw. durch ihre Entfernung zum Stadtteil Söflingen.

Demzufolge ist derzeit nur etwa die Hälfte der Einwohner des Stadtteiles Söflingen - d.h. die im nordöstlichen Teil lebende Bevölkerung - im eigentlichen Sinne nahversorgt. Bei Berücksichtigung der perspektivischen Einwohner im Wohnquartier Kohlplatte beträgt der Anteil im eigentlichen Sinne nahversorgter Einwohner lediglich etwa ein Drittel.



3. RECHNERISCHE VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIALE AUF BASIS DER ANALYSE DER QUANTITATIVEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Nachfolgend wird dargelegt, welche rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie im Stadtteil Söflingen unter Zugrundelegung der derzeitigen Einwohnerzahl sowie unter Mitberücksichtigung der im geplanten Wohnquartier Kohlplatte perspektivisch zu erwartenden 5.000 bis 6.000 Einwohner bestehen. Weiterhin wird aufgezeigt, welche rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale allein auf Basis der im geplanten Wohnquartier Kohlplatte perspektivisch zu erwartenden 5.000 bis 6.000 Einwohner zu verzeichnen sind.

3.1 RECHNERISCHES VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIAL AUF BASIS DER BESTANDSBEVÖLKERUNG OHNE UND MIT BERÜCKSICHTIGUNG DER PERSPEKTIVISCHEN EINWOHNER DES WOHNQUARTIERS KOHLPLATTE

Zur Berechnung der rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie wird eine "Ziel-"Bindungsquote von jeweils 100% veranschlagt; dies entspricht einer Selbstversorgung der Einwohner des Stadtteiles Söflingen durch den im Stadtteil ansässigen Einzelhandel. Sofern der sortimentsbezogene Umsatz unter der entsprechenden Kaufkraft liegt, wird aus dieser Differenz unter Berücksichtigung der im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel für den Bestand errechneten Flächenleistung⁶ das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial abgeleitet. Alternativ wird das rechnerische Flächenpotenzial unter Veranschlagung der Flächenleistung eines leistungsstarken Discounters abgeleitet⁷.

In Kap. 2.1 wurden bei Zugrundelegung der derzeitigen Einwohnerzahl des Stadtteiles Söflingen für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel eine Bindungsquote von 113% und für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie eine Bindungsquote von rd. 154% ermittelt. Vor dem Hintergrund der o.g. "Ziel-"Bindungsquoten von 100% ist somit

⁶ Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel beträgt die für den Stadtteil Söflingen im Bestand errechnete Flächenleistung knapp 5.475 € je m² Verkaufsfläche. Dieser Wert liegt zwischen der durchschnittlichen bundesweiten Flächenleistung von Supermärkten/ Vollsortimentern von rd. 4.900 € je m² Verkaufsfläche bzw. von Lebensmittelbetrieben insgesamt von rd. 5.075 € je m² Verkaufsfläche und der durchschnittlichen bundesweiten Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern von rd. 6.625 € je m² Verkaufsfläche (vgl. EHI Retail Institut nach handelsdaten.de).

⁷ Hierfür wird die durchschnittliche Flächenleistung von Aldi-Lebensmitteldiscountern herangezogen, die rd. 10.350 € je m² Verkaufsfläche beträgt (vgl. Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2018/ 19), S. 27).

in keinem der beiden Sortimente ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial festzustellen.

Bei Mitberücksichtigung der im geplanten Wohnquartier perspektivisch zu erwartenden 5.000 bis 6.000 Einwohner betragen die Bindungsquoten im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 75% bis 79%. Damit liegen sie unter der "Ziel-"Bindungsquote von 100%. Das sortimentsbezogene rechnerische Verkaufsflächenpotenzial beträgt

- bei Veranschlagung der für den Stadtteil Söflingen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel errechneten Flächenleistung rd. 1.450 bis 1.850 m² bzw.
- bei Heranziehung der durchschnittlichen Flächenleistung leistungsstarker Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi rd. 750 bis 975 m².

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie liegen die Bindungsquoten bei Mitberücksichtigung der im geplanten Wohnquartier perspektivisch zu erwartenden Einwohner bei rd. 102% bis 108%. Vor dem Hintergrund der "Ziel-"Bindungsquoten von 100% ist somit in diesem Sortiment weiterhin kein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial festzustellen.

Tab. 3: Bindungsquoten und rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in Ulm-Söflingen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie

Sortiment	Bindungsquote			Prod. (€ je m ² VKF)	rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial (m ²)		
	derzeit	+5.000 Ew.	+6.000 Ew.		derzeit	+5.000 Ew.	+6.000 Ew.
Nahrungs-/ Genussmittel	113%	79%	75%	5.475	0	1.450	1.850
				10.350	0	750	975
Drogerie/ Parfümerie	154%	108%	102%	5.475	0	0	0
				10.350	0	0	0

Prod. = Produktivität/ Flächenleistung; VKF = Verkaufsfläche; Ew. = Einwohner

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung September 2019; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Stadt Ulm; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ist vor dem Hintergrund der aktuellen Versorgungssituation im Stadtteil Söflingen ein erhebliches rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial zu verzeichnen, sofern

- die perspektivisch im geplanten Wohnquartier Kohlplatte zu erwartenden 5.000 bis 6.000 Einwohner mitberücksichtigt und



- die für den Stadtteil Söflingen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel errechnete Flächenleistung veranschlagt

werden. Unter Berücksichtigung eines Verkaufsflächenanteiles von rd. 10% für Rand- und Ergänzungssortimente liegt - in Abhängigkeit der Einwohnerzahl im Wohnquartier Kohlplatte - ein rechnerischer Verkaufsflächenspielraum für einen Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 bis 2.075 m² vor. Dieses Potenzial ist vor dem Hintergrund der Anforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben hinreichend für einen Supermarkt/ Vollsortimenter sowie auch für einen Biomarkt oder Lebensmitteldiscounter, wobei die beiden letztgenannten Betriebstypen i.d.R. kleinere Verkaufsflächen realisieren⁸.

Sofern die Flächenleistung leistungsstarker Lebensmitteldiscounter herangezogen wird, reduziert sich das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf etwa die Hälfte. Demzufolge ist auch der rechnerische Verkaufsflächenspielraum für einen Lebensmittelbetrieb mit rd. 850 bis 1.100 m² deutlich geringer und liegt unter den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber von Supermärkten/ Vollsortimentern sowie auch der Betreiber leistungsstarker Lebensmitteldiscounter.

Ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Einwohner des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte besteht im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel kein rechnerischer Verkaufsflächenspielraum. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie ist in keiner Einwohnervariante ein rechnerischer Verkaufsflächenspielraum zu erwarten.

3.2 RECHNERISCHES VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIAL ALLEIN AUF BASIS DER PERSPEKTIVISCHEN EINWOHNERZAHL DES WOHNQUARTIERS KOHLPLATTE

In diesem Kapitel wird zunächst aufgezeigt, wie groß das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfüme-

⁸ Die Mindestverkaufsfläche für Lebensmittelbetriebe ist vom Betriebstyp und teilweise auch vom Betreiber abhängig. Bei Supermärkten/ Vollsortimentern beträgt die (Mindest-)Verkaufsfläche rd. 1.500 m², teilweise auch 1.200 m². Bei Lebensmitteldiscountern liegt die (Mindest-)Verkaufsfläche einiger Betreiber (z.B. Penny, Norma, Netto) bei rd. 800 bis 1.000 m², während die Größen der Betreiber leistungsstarker Lebensmitteldiscounter bei rd. 1.200 bis 1.500 m² betragen. Für Biomärkte ist von einer (Mindest-)Verkaufsfläche von rd. 400 bis 600 m² auszugehen.

rie allein auf Grundlage der Kaufkraft der im geplanten Wohnquartier zu erwartenden 5.000 bis 6.000 Einwohner ist: Ein hinsichtlich seiner Dimensionierung allein auf die Versorgung dieser zusätzlichen Einwohner ausgerichteter Lebensmittelbetrieb lässt zumindest rechnerisch keine Auswirkungen auf den Bestand erwarten.

Analog zu den vorherigen Potenzialberechnungen werden zwei unterschiedliche Flächenleistungen angesetzt:

- Zum einen die im Stadtteil Söflingen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel für den Bestand errechneten Flächenleistung,
- zum anderen die durchschnittliche Flächenleistung leistungsstarker Lebensmittel-discounter der Fa. Aldi.

Die Kaufkraft der 5.000 bzw. 6.000 Einwohner des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte beträgt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 11,4 bzw. 13,7 Mio. € und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 1,5 bzw. 1,9 Mio. €.

Tab. 4: Rechnerische Verkaufsflächenpotenziale auf Basis der Kaufkraft der perspektivischen Einwohner des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie

Sortiment	Kaufkraft (Mio. €)		Prod. (€ je m ² VKF)	rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial (m ²)	
	5.000 Ew.	6.000 Ew.		5.000 Ew.	6.000 Ew.
Nahrungs-/ Genussmittel	11,4	13,7	5.475	2.100	2.500
			10.350	1.100	1.325
Drogerie/ Parfümerie	1,5	1,9	5.475	275	350
			10.350	150	175

VKF = Verkaufsfläche; Ew. = Einwohner

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung September 2019; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Stadt Ulm; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel liegt das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial bei Veranschlagung der für den Bestand im Stadtteil Söflingen errechneten durchschnittlichen Flächenleistung in diesem Sortiment bei rd. 2.100 bis 2.500 m². Unter Berücksichtigung eines Verkaufsflächenanteiles von 10% Rand- und Ergänzungssortimenten leitet sich hieraus ein rechnerischer Verkaufsflächenspielraum für einen Lebensmittelbetrieb mit rd. 2.325 bis 2.775 m² Verkaufsfläche ab.



Für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie ergibt sich bei gleicher Flächenleistung ein rechnerischer Verkaufsflächenspielraum von rd. 275 bis 350 m². Dies entspricht einem Anteil von rd. 12% an der Gesamtverkaufsfläche und somit einem typischen bis tendenziell oberen Verkaufsflächenanteil bei Supermärkten/ Vollsortimentern in diesem Sortiment.

Sofern die durchschnittliche Flächenleistung leistungsstarker Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi herangezogen wird, ist im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ein rechnerischer Verkaufsflächenspielraum von rd. 1.100 bis 1.325 m² zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung eines Verkaufsflächenanteiles von 10% Rand- und Ergänzungssortimenten ergibt sich ein rechnerischer Verkaufsflächenspielraum für einen Lebensmittelbetrieb mit rd. 1.225 bis 1.475 m² Verkaufsfläche.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie liegt bei gleicher Flächenleistung der rechnerische Verkaufsflächenspielraum bei rd. 150 bis 175 m². Dies entspricht wiederum einem Anteil von rd. 12% an der Gesamtverkaufsfläche und somit einem typischen bis tendenziell oberen Verkaufsflächenanteil bei Supermärkten/ Vollsortimentern in diesem Sortiment.

An dieser Stelle sei jedoch darauf verwiesen, dass die unterschiedlichen Betriebsformen der Lebensmittelbetriebe jeweils nur einen Teil des Gesamtumsatzes im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel erzielen. Dieser Anteil beträgt beispielsweise beim Betriebstyp Supermarkt/ Vollsortimenter rd. 30,0% (inklusive große Supermärkte rd. 40,0%) und beim Betriebstyp Lebensmitteldiscounter rd. 45,6%. Vor diesem Hintergrund wird in einer Alternativberechnung davon ausgegangen, dass durch einen Lebensmittelbetrieb im Bereich des neuen Wohnquartiers "nur" 50% der Kaufkraft der dort perspektivisch zu erwartenden Einwohner gebunden werden können und kein signifikanter Umsatz von außerhalb des Wohnquartiers erzielt wird. Dies erscheint insbesondere für einen tendenziell zentral innerhalb des geplanten Quartiers gelegenen Lebensmittelbetrieb eine plausible Annahme.

Auf dieser Basis beträgt die zur Berechnung des Verkaufsflächenspielraumes anzusetzende Kaufkraft der 5.000 bzw. 6.000 Einwohner des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 5,7 bzw. 6,9 Mio. € und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 0,8 bzw. 0,9 Mio. €.

Tab. 5: Rechnerische Verkaufsflächenpotenziale auf Basis von 50% der Kaufkraft der perspektivischen Einwohner des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie

Sortiment	Kaufkraft (Mio. €)		Prod. (€ je m ² VKF)	rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial (m ²)	
	5.000 Ew.	6.000 Ew.		5.000 Ew.	6.000 Ew.
Nahrungs-/ Genussmittel	5,7	6,9	5.475	1.050	1.250
			10.350	550	650
Drogerie/ Parfümerie	0,8	0,9	5.475	150	175
			10.350	75	100

VKF = Verkaufsfläche; Ew. = Einwohner

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung September 2019; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Stadt Ulm; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Auf dieser Grundlage liegt bei Veranschlagung der für den Bestand im Stadtteil Söflingen errechneten durchschnittlichen Flächenleistung im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel das rechnerische Verkaufsflächenpotenzial in diesem Sortiment bei rd. 1.050 bis 1.250 m². Unter Berücksichtigung eines Verkaufsflächenanteiles von 10% Rand- und Ergänzungssortimenten ergibt sich ein rechnerischer Spielraum für einen Lebensmittelbetrieb mit rd. 1.150 bis 1.400 m² Verkaufsfläche.

Für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie ergibt sich bei gleicher Flächenleistung ein rechnerischer Verkaufsflächenspielraum von rd. 150 bis 175 m², entsprechend einem Anteil von rd. 12% an der Gesamtverkaufsfläche und somit einem typischen bis tendenziell oberen Verkaufsflächenanteil bei Supermärkten/ Vollsortimentern in diesem Sortiment.

Sofern die durchschnittliche Flächenleistung leistungsstarker Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi herangezogen wird, ist im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ein rechnerischer Verkaufsflächenspielraum von lediglich rd. 550 bis 650 m² zu konstatieren. Unter Berücksichtigung eines Verkaufsflächenanteiles von 10% Rand- und Ergänzungssortimenten leitet sich ein geringer rechnerischer Spielraum für einen Lebensmittelbetrieb mit rd. 625 bis 725 m² Verkaufsfläche ab.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie liegt bei gleicher Flächenleistung der rechnerische Verkaufsflächenspielraum bei rd. 75 bis 100 m². Dies entspricht wiederum einem Anteil von rd. 12% an der Gesamtverkaufsfläche.



Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass bei

- Berücksichtigung der gesamten Kaufkraft der perspektivischen Einwohner des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und
- Veranschlagung der durchschnittlichen Flächenleistung des in Söflingen angesiedelten Einzelhandels im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel

ein großer rechnerischer Spielraum für einen Lebensmittelbetrieb von mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche im Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel besteht. Dieser ist vor dem Hintergrund der Anforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben für einen Supermarkt/ Vollsortimenter sowie auch für einen Biomarkt oder Lebensmitteldiscounter in jedem Fall hinreichend.

Sofern

- nur 50% der Kaufkraft der perspektivischen Einwohner des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Tab. 5) oder
- die durchschnittliche Flächenleistung leistungsstarker Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi (vgl. Tab. 4)

veranschlagt werden, ist bei rd. 6.000 Einwohnern das rechnerische Potenzial von 1.250 bis rd. 1.325 m² Verkaufsfläche im Kernsortiment für einen Supermarkt/ Vollsortimenter knapp, für einen Lebensmitteldiscounter oder Biomarkt deutlich hinreichend.

Bei rd. 5.000 Einwohnern im geplanten Wohnquartier liegt das rechnerische Potenzial mit rd. 1.050 bis 1.100 m² Verkaufsfläche im Kernsortiment tendenziell unter den entsprechenden Mindestanforderungen der Betreiber von Supermärkten/ Vollsortimentern. Für einen Lebensmitteldiscounter oder Biomarkt ist das rechnerische Potenzial hinreichend.

Bei Veranschlagung von

- nur 50% der Kaufkraft der perspektivischen Einwohner des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und
- der durchschnittlichen Flächenleistung leistungsstarker Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi

genügt das rechnerische Potenzial von rd. 550 bis 650 m² Verkaufsfläche im Kernsortiment nur den Anforderungen der Betreiber von Biomärkten.

Hinsichtlich des Sortimentes Drogerie/ Parfümerie ist in allen Berechnungsvarianten bezogen auf die jeweilige Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelbetriebes ein hinreichendes rechnerisches Potenzial festzustellen.

4. STANDORTE FÜR EINEN LEBENSMITTELBETRIEB INNERHALB DES GEPLANTEN WOHNQUARTIERS KOHLPLATTE

In diesem Kapitel werden insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grund-/ Nahversorgung sowohl innerhalb des geplanten Wohnquartiers als auch in benachbarten Wohnsiedlungsbereichen verschiedene Standorte für einen Lebensmittelbetrieb innerhalb des neuen Quartiers analysiert und bewertet⁹.

Weiterhin werden auch die Anforderungen von Betreibern von Lebensmittelbetrieben bei der Ermittlung von potenziellen Standorten für einen Lebensmittelbetrieb innerhalb des neuen Quartiers mit betrachtet. Wesentlich ist jedoch die Schaffung eines wohnungsnahen Grund-/ Nahversorgungsangebotes für eine möglichst hohe Anzahl an Einwohnern, die ohne dieses nicht nahversorgt wären.

Der Planstandort A befindet sich im Norden des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte in Höhe des Kreuzungsbereiches Harthausener Straße/ Franz-Wiedemeier-Straße. Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungsfunktion eines Lebensmittelbetriebes an diesem Standort ist festzustellen, dass

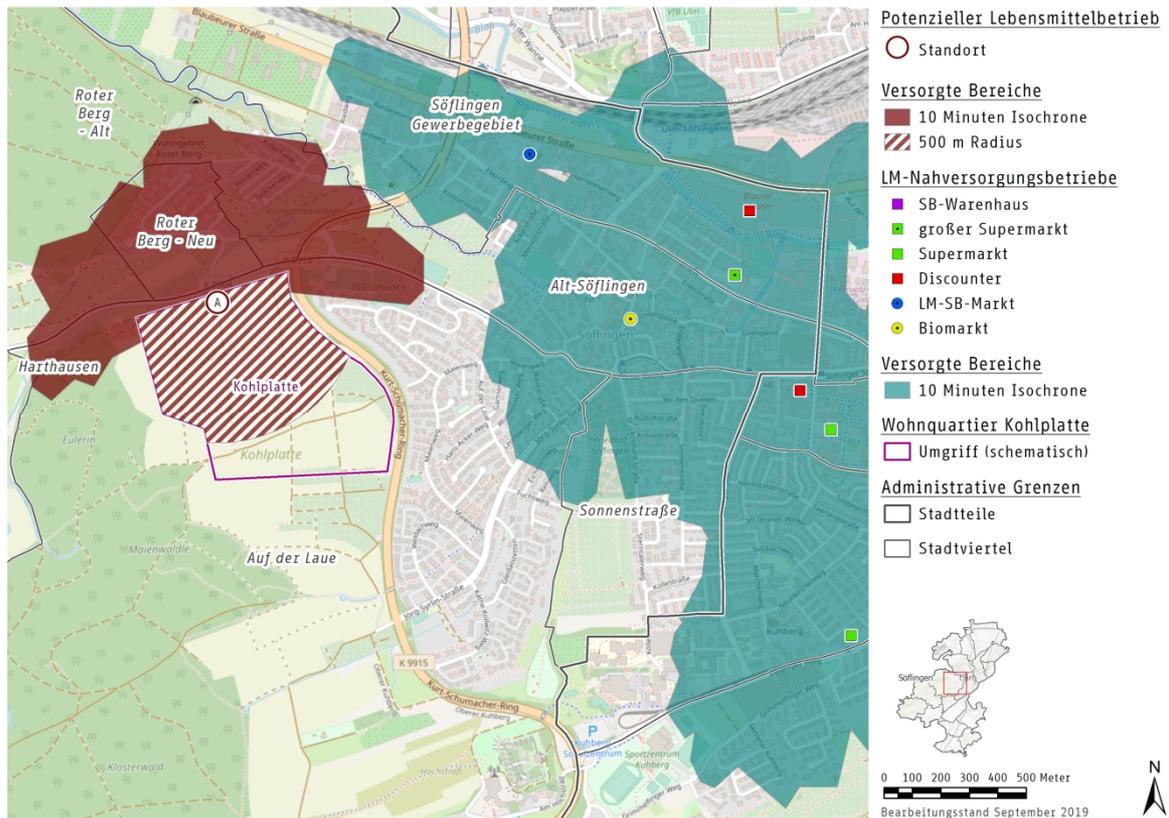
- sich etwa zwei Drittel des geplanten Wohnquartiers innerhalb eines 500 Meter-Radius - entsprechend einer Realdistanz von bis zu rd. 700 Meter Fußweg bzw. bis zu rd. 10 Gehminuten - um den Planstandort befinden und
- die Wohnsiedlungsbereiche der beiden Stadtviertel Roter Berg - Alt und Roter Berg - Neu innerhalb der 10 Minuten-Fußweg-Isochronen liegen. Diesbezüglich ist

⁹ Da für das geplante Wohnquartier Kohlplatte keine Angaben zur Verteilung der Einwohner in diesem vorliegen, wurde eine gleichmäßige Verteilung der 5.000 bzw. 6.000 zu erwartenden Einwohner über das gesamte Gebiet den Berechnungen zugrunde gelegt. Für die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche wird auf die seitens der Stadt Ulm zur Verfügung gestellten baublockbezogenen Einwohnerdaten zurückgegriffen.



jedoch auf die deutlich bewegte Topographie dieser beiden Stadtviertel zu verweisen. Demzufolge ist die fußläufige Erreichbarkeit eingeschränkt zu betrachten.

Karte 2: Planstandort A und Lebensmittelbetriebe in Ulm-Söflingen und im benachbarten Umfeld inklusive 10 Minuten-Fußweg-Isochronen



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015; Stadt Ulm, eigene Berechnungen und Darstellung

Die Zahl der zusätzlich nahversorgten Einwohner in bestehenden Wohngebieten liegt demzufolge bei rd. 775 Einwohnern. Zudem werden rd. 3.325 bzw. 4.000 Einwohner im geplanten Wohnquartier - bei 5.000 bzw. 6.000 Einwohner und einer gleichmäßigen Verteilung der Einwohner in diesem Quartier - nahversorgt. In der Summe wären durch einen am Planstandort gelegenen Lebensmittelbetrieb rd. 4.100 bzw. 4.775 Einwohner nahversorgt. Eine Überschneidung der 10 Minuten-Fußweg-Isochronen mit entsprechenden Isochronen bestehender Lebensmittelbetriebe besteht nicht.

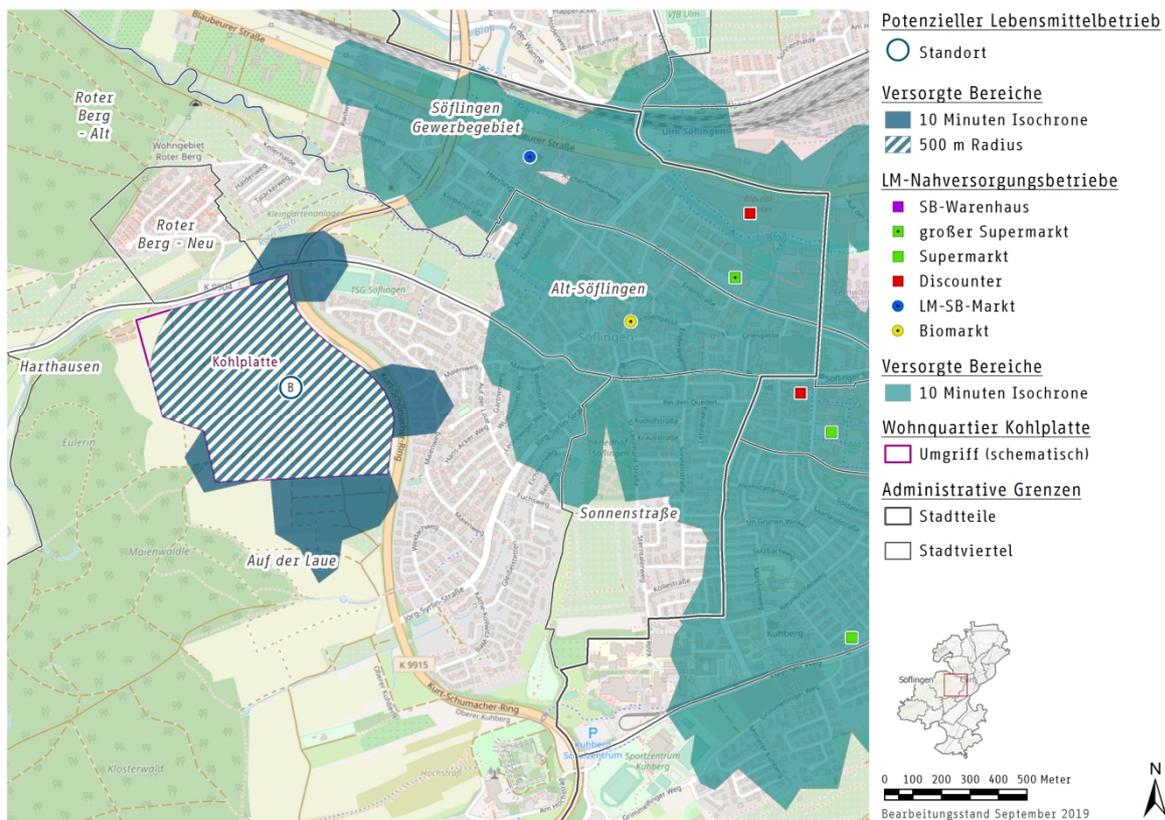
Hinsichtlich der Standortanforderungen der Betreiber ist zu konstatieren, dass die Harthausener Straße keine wesentliche Ein-/ Ausfallstraße darstellt. Da zudem der

Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Ring/ Harthäuser Straße kreuzungsfrei gestaltet ist und somit keine direkte Zufahrt vom Kurt-Schumacher-Ring besteht, würde sich der Umsatz in hohem Maße aus den Einwohnern des neuen Wohnquartiers selbst sowie der Bevölkerung der beiden Stadtviertel Roter Berg - Alt und Roter Berg - Neu generieren (müssen).

Der Planstandort B liegt zentral innerhalb des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte. Bezüglich der räumlichen Nahversorgungsfunktion eines Lebensmittelbetriebes an diesem Standort ist festzustellen, dass

- annähernd das gesamte geplante Wohnquartier sich innerhalb eines 500 Meter-Radius um den Planstandort befindet und
- angrenzende Wohnsiedlungsbereiche durch 10 Minuten-Fußweg-Isochronen im bestehenden Wegenetz jedoch allenfalls tangiert werden.

Karte 3: Planstandort B und Lebensmittelbetriebe in Ulm-Söflingen und im benachbarten Umfeld inklusive 10 Minuten-Fußweg-Isochronen



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015; Stadt Ulm, eigene Berechnungen und Darstellung



Zusätzlich nahversorgte Einwohner in bestehenden Wohngebieten sind demnach nicht in signifikanter Zahl zu verzeichnen. Jedoch werden rd. 4.900 bzw. 5.875 Einwohner im geplanten Wohnquartier - ebenfalls bei 5.000 bzw. 6.000 Einwohner und einer gleichmäßigen Verteilung der Einwohner in diesem Quartier - nahversorgt. Eine Überschneidung der 10 Minuten-Fußweg-Isochronen mit entsprechenden Isochronen bestehender Lebensmittelbetriebe besteht wiederum nicht.

Hinsichtlich der Standortanforderungen der Betreiber ist festzustellen, dass der Planstandort an keiner frequentierten Straße, sondern zentral innerhalb des neuen Wohnquartiers liegt. Demzufolge würde sich der Umsatz in sehr hohem Maße aus den Einwohnern des neuen Wohnquartiers generieren (müssen). Die zentrale Lage innerhalb des Wohnquartiers würde jedoch die Chance für einen frequentierten und auf Grund des Lebensmittelbetriebs funktional attraktiven zentralen Platz bzw. Bereich innerhalb des Quartiers bieten.

Der Planstandort C befindet sich im Osten des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte in Höhe der vom Maienweg abzweigenden Straße mit Brücke für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr über den Kurt-Schumacher Ring. Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungsfunktion eines Lebensmittelbetriebes an diesem Standort ist festzustellen, dass

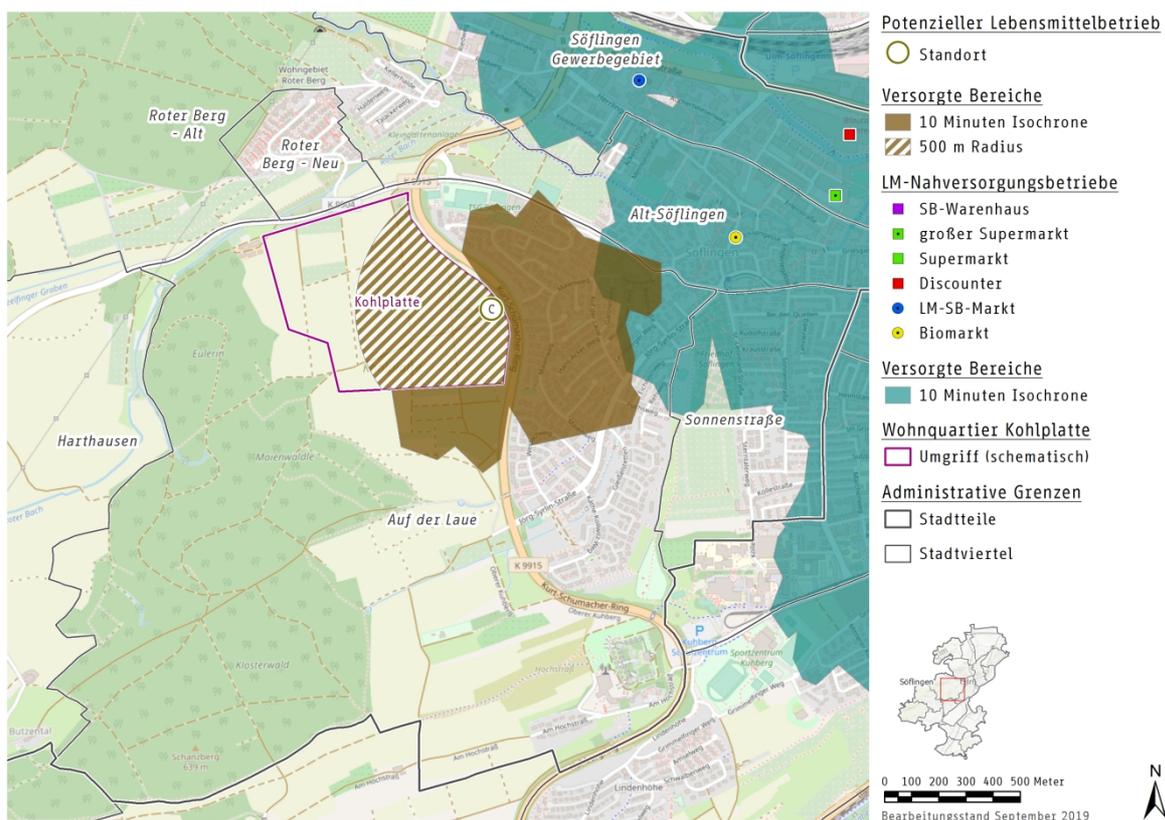
- gut 60% des geplanten Wohnquartiers innerhalb eines 500 Meter-Radius um den Planstandort und
- ein größerer Teil der westlichen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtviertels Auf der Laue innerhalb der 10 Minuten-Fußweg-Isochrone im bestehenden Wegenetz liegen. Diesbezüglich ist jedoch auf eine deutlich bewegte Topographie dieser Bereiche zu verweisen. Demzufolge ist die fußläufige Erreichbarkeit eingeschränkt zu betrachten.

Die Zahl der zusätzlich nahversorgten Einwohner in bestehenden Wohngebieten liegt demzufolge bei rd. 1.600 Einwohnern, wovon rd. 150 Einwohner durch einen bestehenden Lebensmittelbetrieb nahversorgt werden (d.h. innerhalb dessen 10 Minuten-Fußweg-Isochrone wohnen). Zudem werden rd. 3.100 bzw. 3.725 Einwohner im geplanten Wohnquartier - bei 5.000 bzw. 6.000 Einwohner und einer gleichmäßigen Verteilung der Einwohner in diesem Quartier - nahversorgt. In der Summe wären

durch einen am Planstandort gelegenen Lebensmittelbetrieb - ohne Berücksichtigung bereits durch bestehende Lebensmittelbetriebe nahversorgte Einwohner - rd. 4.550 bzw. 5.175 Einwohner nahversorgt.

Hinsichtlich der Standortanforderungen der Betreiber ist zu konstatieren, dass die vom Maienweg abzweigende Verbindung mit Brücke über den Kurt-Schumacher-Ring keine frequentierte Straße darstellt. Pendler als Kunden wären nur im Falle einer direkten Anbindung des Lebensmittelbetriebes auch an den Kurt-Schumacher-Ring in signifikantem Maße zu erwarten zu ziehen. Andernfalls würde sich der Umsatz in hohem Maße aus den Einwohnern des neuen Wohnquartiers selbst sowie der Bevölkerung des benachbarten Stadtviertels Auf der Laue generieren (müssen).

Karte 4: Planstandort C und Lebensmittelbetriebe in Ulm-Söflingen und im benachbarten Umfeld inklusive 10 Minuten-Fußweg-Isochronen



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015; Stadt Ulm, eigene Berechnungen und Darstellung

Die drei alternativen Planstandorte für einen Lebensmittelbetrieb innerhalb des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte weisen hinsichtlich ihres Beitrages zur Nahversorgung unterschiedliche Qualitäten auf:



- Die meisten fußläufig nahversorgten Einwohner verzeichnet - bei gleichmäßiger Verteilung der Einwohner innerhalb des geplanten Wohnquartiers - ein zentral innerhalb des Quartiers gelegener Lebensmittelbetrieb (Planstandort B); dieser könnte zudem Bestandteil eines Quartierszentrums sein und in hohem Maße zu dessen Belebung beitragen.
- Die zweitgrößte Zahl nahversorgter Einwohner - auch unter Berücksichtigung von bestehenden Lebensmittelbetrieben - verzeichnet ein im Osten des geplanten Wohnquartiers gelegener Lebensmittelbetrieb mit einer unmittelbaren Anbindung an die östlich des Kurt-Schumacher-Ringes gelegenen Wohnbereiche (Planstandort C). Die Zahl der nahversorgten Einwohner ist jedoch in deutlichem Maße von der Verteilung der Einwohner im neuen Wohnquartier abhängig: Bei einem Einwohnerschwerpunkt im östlichen Teil des Quartiers kann die Zahl der nahversorgten Einwohner signifikant über derjenigen des Planstandortes B liegen.
- Die geringste Zahl nahversorgter Einwohner weist ein im Norden des geplanten Wohnquartiers, am Kreuzungsbereich Harthausener Straße/ Franz-Wiedemeier-Straße gelegener Lebensmittelbetrieb (Planstandort A) auf, wenngleich neben einem Großteil der Einwohner des geplanten Wohnquartiers auch die Bevölkerung der Stadtviertel Roter Berg - Neu und Roter Berg - Alt nahversorgt wäre. Letztlich ist die Zahl der nahversorgten Einwohner auch bei diesem Planstandort jedoch in deutlichem Maße von der Verteilung der Einwohner innerhalb des neuen Wohnquartiers abhängig: Bei einem Einwohnerschwerpunkt im nördlichen Teil des Quartiers kann die Zahl der nahversorgten Einwohner signifikant über derjenigen des Planstandortes B liegen.

Hinsichtlich der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben (Supermärkte/ Vollsortimenter, Discounter etc.) ist zu konstatieren, dass lediglich der Planstandort C bei einem unmittelbaren Anschluss an den Kurt-Schumacher-Ring an einer frequentierten Straße liegt, sodass mit einem signifikanten Kaufkraftzufluss von außerhalb des neuen Wohnquartiers und ggf. benachbarter Wohnsiedlungsbereiche zu rechnen wäre. Demgegenüber würde insbesondere ein zentral innerhalb des geplanten Wohnquartiers gelegener Lebensmittelbetrieb seinen Umsatz durch die im Quartier lebende

Bevölkerung generieren (müssen). Allerdings sollte dieser Aspekt bei der Standortwahl von nachgeordneter Bedeutung sein.

Tab. 6: Nahversorgte Einwohner an den drei Planstandorten im geplanten Wohnquartier Kohlplatte und in benachbarten Wohnsiedlungsbereichen unter Berücksichtigung der durch bestehende Lebensmittelbetriebe nahversorgten Bereiche

nahversorgte Einwohner	Standort A		Standort B		Standort C	
	5.000 Ew.	6.000 Ew.	5.000 Ew.	6.000 Ew.	5.000 Ew.	6.000 Ew.
Wohnquartier Kohlplatte	3.325	4.000	4.900	5.875	3.100	3.725
benachbarte Wohnsiedlungsbereiche	775	775	---	---	1.600	1.600
Summe	4.100	4.775	4.900	5.875	4.700	5.325
abzgl. durch Bestand nahversorgte Einwohner	---	---	---	---	150	150
Gesamt	4.100	4.775	4.900	5.875	4.550	5.175

Ew. = Einwohner

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung September 2019; © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015; Stadt Ulm; eigene Berechnungen

5. ERGEBNIS

Bei Betrachtung der Ist-Situation hinsichtlich Angebot und Nachfrage ist im Stadtteil Söflingen per Saldo für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie ein erheblicher und für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel ein noch relativ deutlicher Kaufkraftzufluss festzustellen. Sofern die Kaufkraft der perspektivischen Einwohner im geplanten Wohnquartier Kohlplatte mit berücksichtigt wird, ist hingegen für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel per Saldo ein deutlicher Kaufkraftabfluss zu konstatieren¹⁰.

Bei einem Bevölkerungsanstieg auf Grund der Realisierung des Wohnquartiers Kohlplatte besteht bei Zugrundlegung der im Stadtteil Söflingen derzeit im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu verzeichnenden Flächenleistung ein sehr hoher Verkaufsflächenspielraum für einen Lebensmittelbetrieb inklusive Rand- und Ergän-

¹⁰ Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie besteht hingegen weiterhin per Saldo noch ein - allerdings geringer - Kaufkraftzufluss.



zungssortimente von rd. 1.600 bis 2.075 m² (in Abhängigkeit der Einwohnerzahl des geplanten Wohnquartiers). Bei Veranschlagung der durchschnittlichen Flächenleistung leistungsstarker Lebensmitteldiscounter reduziert sich dieser Spielraum auf rd. 850 bis 1.100 m².

Sofern zur Berechnung des Verkaufsflächenspielraumes für einen Lebensmittelbetrieb 50% der Kaufkraft¹¹ der perspektivischen Einwohner des geplanten Wohnquartiers zugrunde gelegt wird, liegt dieser

- bei Veranschlagung der für den Bestand im Stadtteil Söflingen errechneten durchschnittlichen Flächenleistung in diesem Sortiment bei rd. 1.150 bis 1.400 m²,
- bei Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächenleistung leistungsstarker Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi bei lediglich rd. 625 bis 725 m².

Auf Grund der o.g. Ergebnisse und auch vor dem Hintergrund der in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen Söflingen, Weststadt/ Magirusstraße und Weststadt/ Römerstraße gelegenen Lebensmittelbetriebe erscheint im Bereich des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte ein Lebensmittelbetrieb in einer Größenordnung von rd. 1.200 bis 1.500 m² sinnvoll¹²; diese Größenordnung ermöglicht grundsätzlich die Ansiedlung eines Supermarktes/ Vollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters oder eines Biomarktes.

Insbesondere bei einer signifikant größeren Dimensionierung eines Lebensmittelbetriebes am Planstandort sollte geprüft werden, ob wesentliche städtebauliche Auswirkungen in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen sowie Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich des unter räumlichen Nahversorgungsaspekten optimalen Standortes für einen Lebensmittelbetrieb innerhalb des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte ist letztlich die Verteilung der Einwohner innerhalb des Quartiers entscheidend.

Grundsätzlich können folgende Aussagen getroffen werden:

¹¹ Vor dem Hintergrund der durch die einzelnen Betriebstypen bundesweit erzielten Umsatzanteile scheint dieser Berechnungsansatz plausibel, zumal bei einem neu realisierten Wohngebiet i.d.R. mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Berufstätigen/ Pendlern zu rechnen ist.

¹² Diese Größenordnung entspricht in etwa derjenigen des Supermarktes im zentralen Versorgungsbereich Weststadt/ Römerstraße.

- Ein zentral innerhalb des neuen Wohnquartieres Kohlplatte angesiedelter Lebensmittelbetrieb ermöglicht für nahezu alle Teilbereiche eine fußläufige Nahversorgung. Zudem kann er zur Funktion und Frequenz eines zentralen Bereiches innerhalb des Quartiers beitragen.
- Ein im Osten des Wohnquartiers gelegener Betrieb, im Bereich der vom Maienweg abzweigenden Straße mit Brücke über den Kurt-Schumacher Ring, ermöglicht eine fußläufige Nahversorgung für einen Großteil der Quartiersbevölkerung sowie für die Einwohner des - derzeit nicht nahversorgten - westlichen Teiles des Stadtviertels Auf der Laue. Bei einer direkten verkehrlichen Anbindung dieses Standortes an den Kurt-Schumacher-Ring kann dieser Standort - im Gegensatz zu den beiden anderen betrachteten Planstandorten - einen signifikanten Umsatzanteil durch Pendler/ Vorbeifahrende generieren; dies sollte jedoch kein wesentliches Kriterium bei der Standortentscheidung sein.
- Ein im Norden des Wohnquartiers in Höhe des Kreuzungsbereiches Harthausener Straße/ Franz-Wiedemeier-Straße angesiedelter Lebensmittelbetrieb ermöglicht eine fußläufige Nahversorgung für einen Großteil der Quartiersbevölkerung sowie für die Einwohner der - derzeit nicht nahversorgten - Stadtviertel Roter Berg - Alt und Roter Berg - Neu.

Hinsichtlich der durch einen Lebensmittelbetrieb innerhalb des geplanten Wohnquartiers Kohlplatte zusätzlich nahversorgten Einwohner in benachbarten, bestehenden Wohngebieten ist jedoch anzumerken, dass die entsprechenden Gebiete eine deutlich bewegte Topographie aufweisen. Demzufolge ist die fußläufige Erreichbarkeit eingeschränkt zu betrachten.