



Dr. Heider  
Standort- und  
Wirtschaftsberatung

Dr. Heider  
Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH  
Bismarckstraße 5 86159 Augsburg  
Tel ++49-(0)821/52 78 53  
Fax ++49-(0)821/52 29 87  
www.heider-swb.de  
info@heider-swb.de

## STADT ULM

### Gutachten zur Nahversorgung für den Stadtteil Ulm-Jungingen



Augsburg, 16. August 2023

Stadt Ulm  
Gutachten zur Nahversorgung für den Stadtteil  
Ulm-Jungingen

Auftraggeber: Stadt Ulm

Projektleitung: Dr. Manfred Heider  
Projektbearbeitung: Florian Mahl Geograph (B.Sc.)

Daten- und Analysestand: März bis Mai 2023

**alle Fotos: Dr. Heider 2023**

---

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

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

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

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und Vorgehen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Branchenreport Lebensmittel</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Standort, Vorhaben und städtebauliche Ziele</b>	<b>10</b>
4.1	Relevante Standortrahmenbedingungen der Stadt Ulm.....	10
4.2	Nahversorgungssituation in Ulm-Jungingen .....	12
4.3	Vorhabenstandorte und Standortsituation.....	14
4.4	Einordnung in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm .....	21
<b>5</b>	<b>Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Wettbewerbssituation</b>	<b>24</b>
5.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial.....	24
5.2	Projektrelevante Angebotssituation.....	27
<b>6</b>	<b>Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse</b>	<b>31</b>
6.1	Bewertungskriterien und Methodik.....	31
6.2	Umsatz und Umsatzherkunft.....	36
6.3	Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungs- analyse.....	42
6.4	Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen .....	48
	Auswirkungen auf das Märktekonzept Ulm .....	48
	Überörtliche Auswirkungen .....	49
<b>7</b>	<b>Raumordnerische Einordnung</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung / Fazit</b>	<b>56</b>

# 1 Aufgabenstellung und Vorgehen

Der Stadtteil Jungingen der Stadt Ulm wird derzeit noch von einem Lebensmittelbetrieb versorgt, dessen Mietvertrag jedoch Ende 2023 ausläuft. Für ihn soll ein mindestens gleichwertiger Ersatz definiert werden, sowohl qualitativ, als auch quantitativ. Es sollen Kriterien / Präferenzen für die Standortsuche gemacht werden.

Im vorliegenden Gutachten soll die Nahversorgungssituation in Jungingen untersucht und Empfehlungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs erarbeitet werden.

Ziel der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes in Jungingen ist es, die oberzentralen Funktionen, die Zentren und Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Stadt Ulm - in diesem Fall für den Stadtteil Jungingen - zu erhalten und zu stärken. Das Gutachten soll den zuständigen Gremien der Stadt Ulm und der Ortsverwaltung als Diskussionsgrundlage für die Beurteilung der Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes hinsichtlich Qualität, Umfang und Lage dienen.

Zur Klärung des angestrebten neuen Lebensmittelmarktes stellen sich Fragen von Bedarf und Entwicklungsspielräumen bei der Nahversorgung, zu Verträglichkeit und etwaigen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungs- und Zentrenstrukturen sowie der Eignung des Vorhabenstandortes.

Der Bedarf für einen neuen Lebensmittelmarkt hängt von dessen funktionaler Bedeutung für die Nahversorgung und den zentralen Versorgungsbereich Jungingens ab. Andererseits unterliegt dieser neue Lebensmittelmarkt ökonomischen Rahmenbedingungen, welche eine entsprechende wirtschaftliche Tragfähigkeit voraussetzen. Letzteres wird bestimmt durch die an einem Standort in Jungingen jeweils bindungsfähige Kaufkraft. Die bindungsfähige Kaufkraft, und damit das Umsatzpotenzial, ist Resultat der erreichbaren Marktpositionierung eines neuen Lebensmittelmarktes im bestehenden Standort- und Versorgungsgefüge. Die erreichbare Marktpositionierung wird vorliegend wesentlich durch Angebote in Ulm (insbes. in Lehr), jedoch auch durch den umfangreichen Lebensmittelmarktbesatz im benachbarten Dornstadt bestimmt.

Die planungsrechtliche Umsetzbarkeit für den neuen Lebensmittelmarkt muss außerdem gewährleistet werden können. Dies erfordert unter Einzelhandelsaspekten dessen Verträglichkeit und das Nicht-Vorliegen schädlicher bzw. wesentlicher Auswirkungen – je nach Fallkonstellation unter den Maßgaben des § 34 Abs. 3 BauGB oder §11 Abs. 3 BauNVO. Dies bedeutet, dass relevante städtebauliche Negativauswirkungen in Folge des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung sowohl in Ulm als auch umliegenden Kommunen ausgeschlossen sein müssen.

Die Eignung des Mikrostandortes für den neuen Lebensmittelmarkt wird wesentlich durch dessen wohnortnahe Nahversorgungsfunktion, die städtebaulichen Ziele des Märktekonzeptes Ulm ('Kommunales Märktekonzept' der Stadt Ulm, GD 152/13 v. 26.03.2013) sowie Erreichbarkeits- (Fuß/Fahrrad, ÖPNV, MIV) und Flächen-/Immobilienkriterien bestimmt. Hierzu wurden drei vorgegebene Standorte auf ihre grundsätzliche Eignung unter Einzelhandelsaspekten hin untersucht.

Inhaltlich erforderte die Aufgabenstellung des Gutachtens zur Nahversorgung für den Stadtteil Ulm-Jungingen eine Analyse des Makrostandortes Jungingen im Lebensmittel Einzelhandel, eine Bedarfs-/Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse sowie eine vergleichende Mikrostandortanalyse für die in Betracht kommenden Vorhabenstandorte. Mit diesem Inhalt lässt sich die fachliche Konzeptgrundlage erarbeiten, welche die zuständigen Gremien der Stadt Ulm und der Ortsverwaltung für die Beurteilung der Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes benötigen.

Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

- Sichtung und Auswertung der Plangrundlagen
- Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation
- Darstellung der Methodik
- Analyse Makrostandort und Wettbewerb
  - Makrostandort Jungingen im Wettbewerbsumfeld der nahversorgungsrelevanten umliegenden Raumeinheiten Ulms und des Umlands
- Erfassung, Analyse und Bewertung der Ausgangssituation der für einen Lebensmittelmarkt in Jungingen relevanten Faktoren (insbes. räumliche Lage, Verkehrsbeziehungen, Siedlungsstruktur, zentralörtlichen Funktionen, Kundenpotenziale (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft, Pendler-/Beschäftigte), Wettbewerb, städtebauliche und einzelhandelsstrukturelle Rahmenbedingungen)
- Einordnung Jungingens und Wettbewerbsstandorte Ulm ins Märktekonzept 2013
- Ermittlung nahversorgungsrelevanter Betriebe – Bestandserfassung und Klärung der Veränderungen gegenüber dem Märktekonzept von 2013 - in Jungingen und den nahversorgungsrelevanten umliegenden Raumeinheiten Ulms und in den Nachbargemeinden
- Darstellung und Bewertung der Nahversorgungssituation im Ulmer Norden (Plangebiet und angrenzende Versorgungsbereiche)
- Ableitung von Anforderungen an die Nahversorgung in Jungingen
- Bedarfs- / Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsprüfung eines neuen Lebensmittelmarkts in Jungingen

- Ermittlung des Vorhabeneinzugsgebietes
- Erfassung und Umsatzschätzung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsangebotes im Vorhabeneinzugsgebiet nach Standortlagen, Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit der durch das Vorhaben tangierten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgung in Ulm sowie im Umland
- Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung im Lebensmitteleinzelhandel am Standort Jungingen (Varianten: Status-Quo; alternative Verkaufsflächengrößen und Betriebstypen Lebensmittelmarkt)
- Ermittlung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens
- Ermittlung der Umsatzpotenziale für einen Lebensmittelmarkt (differenziert nach alternativen Verkaufsflächengrößen und Betriebstypen)
- Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale für einen Lebensmittelmarkt (differenziert nach alternativen Verkaufsflächengrößen und Betriebstypen)
- Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit an Hand der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur und Versorgungssituation eines Lebensmittelmarktes in Jungingen (differenziert nach alternativen Verkaufsflächengrößen und Betriebstypen)
- Untersuchung von drei mit dem Auftraggeber definierten Standorten basierend auf den Untersuchungsergebnissen und den Anforderungen eines neuen Lebensmittelmarktes in Jungingen Konzept zur Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes in Jungingen
- Ermittlung vorhabenbezogener rechnerischer Entwicklungsspielräume für einen Lebensmittelmarkt in Jungingen
- Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Erkenntnisse für einen neuen Lebensmittelmarkt in Jungingen
- Erstellung eines Anforderungsprofils für einen neuen Lebensmittelmarkt in Jungingen
- Entwurf eines Standortkonzeptes für einen neuen Lebensmittelmarkt in Jungingen

## 2 Methodik

Die Vorgehensweise und Methodik zur Erstellung des vorliegenden Gutachtens zur Nahversorgung ist folgendermaßen charakterisiert:

- ▶ Grundsätzliche Bedarfsermittlung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Jungingen unter Nachfrage- und Angebotsbedingungen
- ▶ Identifizierung in Betracht kommender Standorte sowie Betriebstypen und Verkaufsflächengrößen eines Lebensmittelmarktes in Jungingen
- ▶ Erfassung und Bewertung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsangebotes vor Ort (Erhebung: März 2023)
- ▶ Klärung der städtebaulich und versorgungsbezogenen Eignung der Standortalternativen
- ▶ Klärung der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit (inkl. Vereinbarkeit mit dem Märktekonzept Ulm) potenzieller Lebensmittelmärkte differenziert nach Standorten, Betriebstyp und Verkaufsflächengröße – ökonomisch-städtebauliche Wirkungsanalyse
- ▶ Empfehlung / Konzeptparameter für die Standortwahl, Betriebstyp und Verkaufsflächengröße unter einzelhandelsbezogenen Zielen und Erfordernissen

Prämissen der vorliegenden Analyse und Prognose:

- ▶ Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes in Jungingen
- ▶ Schließung CAP-Markt
- ▶ Neuer Lebensmittelmarkt als Discountbetrieb
- ▶ Betrachtung für drei marktübliche Discountmärkte:  
800 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup> Discounter niedriger Flächenproduktivität (Bsp. Netto, Norma)  
1.200 m<sup>2</sup> Discounter hoher Flächenproduktivität (Bsp. Aldi, Lidl)
- ▶ Für Ermittlung Markterschließung und Umverteilungseffekte Berücksichtigung der größen- und betreiberabhängigen Anforderungen an Standorte in Jungingen
- ▶ Keine Zusatzpotenziale aus Bevölkerungsentwicklung (Worst-Case)

### 3 Branchenreport Lebensmittel

Im Jahr 2011 wurden im deutschen Einzelhandel<sup>1</sup> laut Angaben des Handelsverbandes Deutschland (HDE) ca. 437,9 Mrd. € umgesetzt und damit das Niveau der Vorjahre bereits übertroffen. 2013 waren es schon ca. 450,9 Mrd. €, 2015 478,2 Mrd. € und 2022 bereits 606,3 Mrd. €. <sup>2</sup> Inwieweit positive Beschäftigungseffekte und erhaltene bzw. auch zukünftig zu erwartende Lohnsteigerungen zu einer weiteren Zunahme der einzelhandelsbezogenen Ausgaben führen werden, hängt wesentlich von der Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes ab – gerade unter Berücksichtigung der Langzeitfolgen der Coronapandemie sowie der Inflationsentwicklung und der Konsumzurückhaltung. Inwieweit für die nächsten Jahre von einer tendenziellen Zunahme der Einzelhandelsumsätze ausgegangen werden kann, ist fraglich. So zeigte zwar das reale (= preisbereinigte) Wachstum der Einzelhandelsumsätze des Jahres 2021 eine Zunahme um 0,9 % im Vergleich zum Vorjahr, die Entwicklung im Jahr 2022 hingegen einen realen Rückgang um 0,6 % im Vergleich zum Vorjahr. <sup>3</sup>

Der **Lebensmitteleinzelhandel** befindet sich in einem anhaltenden **Konzentrationsprozess** – bereits 2020 vereinten allein die vier größten Konzerne der Branche<sup>4</sup> gut 75 % der Umsätze in Deutschland auf sich.<sup>5</sup> Die Zahl der Verkaufsstellen ist dabei weiter rückläufig. Kleinere Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels verlieren zunehmend ihre Wettbewerbsfähigkeit, ebenso wie aus Betreibersicht zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Betriebe der Filialunternehmen. Der Trend zum Verkaufsflächenwachstum hält trotz schwieriger Marktbedingungen unverändert an – insgesamt sowie auch je Einzelgeschäft. Da reale Umsatzzuwächse fehlen bzw. (sehr) begrenzt sind, sind bei weiterem Flächenwachstum niedrigere reale Flächenleistungen der Betriebe unabdingbar.

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels konnten in den letzten Jahren insbesondere Große Supermärkte<sup>6</sup> sowie auch die weiteren Supermärkte<sup>7</sup> mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Lebensmittelangebot ihren Marktanteil zunehmend ausbauen – v.a. auch zu Lasten der vormals stetig an Bedeutung gewinnenden Lebensmitteldiscounter. Lebensmitteldiscounter binden gemäß EHI Angaben bundesweit derzeit ca. 44 % der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum beförderte diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nahm insbesondere der Anteil der Bioprodukte eine stetig wachsende Rolle ein; ähnliches gilt

<sup>1</sup> D.h. Einzelhandel im engeren Sinn, ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken.

<sup>2</sup> Vgl. HDE Handelsverband Deutschland: Zahlenspiegel 2022.

<sup>3</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt v. 07. März 2022, Abruf 05.07.2022

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/03/PD22\\_089\\_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/03/PD22_089_45212.html);

Statistisches Bundesamt v. 31. Januar 2023, Abruf 05.03.2023

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_039\\_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_039_45212.html).

<sup>4</sup> D.h. Edeka-, Rewe-, Schwarz- und Aldi-Gruppe.

<sup>5</sup> Quelle: Statista GmbH, 2022.

<sup>6</sup> Verkaufsflächengröße > 2.500 m<sup>2</sup> (z.B. E Center, Rewe Center).

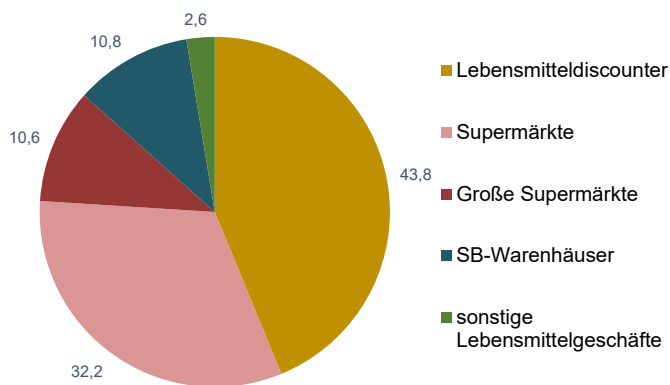
<sup>7</sup> Verkaufsflächengröße 800-2.500 m<sup>2</sup>, in Ausnahmefällen auch kleiner (sog. City-Supermärkte).



zunehmend auch für regional erzeugte und vegetarische bzw. vegane Lebensmittel. Allerdings zeigen die seit dem Ukraine-Krieg eingetrübten Konsumaussichten in Folge hoher Inflation, Zinssteigerungen und erheblich gestiegener Energiekosten deutliche Auswirkungen im Einkaufsverhalten. Um Kosten zu sparen, werden vermehrt preisgünstigere Produkte nachgefragt und wieder zunehmend bei Lebensmitteldiscountern eingekauft.

Im Zuge der Corona-Pandemie waren im Lebensmitteleinzelhandel anfänglich deutliche Umsatzzuwächse zu verzeichnen. Im Vergleich Dezember 2019/2020 ist laut Angaben des Statistischen Bundesamtes eine Steigerung der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel von +6,3 % (real) bzw. +8,7 % (nominal) festzustellen<sup>8</sup>. Auf längere Sicht ist jedoch von keinen wesentlichen anhaltenden Umsatzsteigerungen des Lebensmitteleinzelhandels und der Lebensmittelmärkte auszugehen. Eher ist zu erwarten, dass sich der Umsatzzuwachs wieder der leicht positiven Langzeitentwicklung der letzten Jahre annähert.

**Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel\*  
nach Betriebsformen 2020**



\* Lebensmitteleinzelhandel inkl. Nonfood

Quelle: EHI Retail Institute, Köln  
Darstellung: Dr. Heider 2022

Dies deuten auch entsprechende Zahlen des Statistischen Bundesamtes an. Von Januar bis Dezember 2021 liegt im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum real ein Umsatzrückgang von -1,1 % bzw. nominal ein moderates Wachstum von +0,8 % vor.<sup>9</sup> Die Entwicklung des Jahres 2022 zeigte im Lebensmittelbereich zwar ein nominales Wachstum (+5,6%), allerdings bei einem realen Umsatzrückgang (-4,6%), was inflationsbedingt einem deutlichen wertmäßigen Rückgang

der Lebensmittelumsätze entsprach.<sup>10</sup>

Inwieweit die nach wie vor deutlich erhöhten Inflationszahlen mit erkennbar gestiegenen Lebensmittelpreisen und stark gestiegenen Energiekosten und der wirtschaftlichen Verunsicherung der Konsumenten das Einkaufsverhalten der Kunden auch längerfristig beeinflussen werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Es zeichnet sich jedoch ein anhaltend preisorientiertes Einkaufsverhalten ab, mit entsprechenden Vorteilen der Lebensmitteldiscounter.

<sup>8</sup> Bei den Lebensmittelmärkten waren es +7,1% (real) bzw. +9,5% (nominal) im Vergleich Dezember 2019/2020. Beim Facheinzelhandel lag die Steigerung deutlich niedriger (+0,5% real bzw. +3,1% nominal). Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01. Februar 2021, Abruf 12.02.2021  
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21\\_045\\_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_045_45212.html)

<sup>9</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01. Februar 2022, Abruf 20.04.2022  
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22\\_043\\_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_043_45212.html)

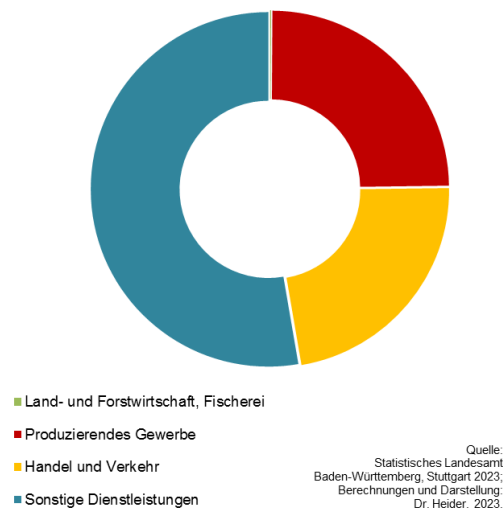
<sup>10</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt v. 31. Januar 2023, Abruf 05.03.2023  
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/2023/01/PD23\\_039\\_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/2023/01/PD23_039_45212.html)

## 4 Standort, Vorhaben und städtebauliche Ziele

### 4.1 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 der Stadt Ulm eine Wohnbevölkerung von 129.158 Einwohnern (Stand: 31.12.2022) auf.<sup>11</sup> Die Bevölkerungszahl hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt, zwischen 2018 und 2022 stieg die Einwohnerzahl um ca. 1,7%. Damit setzte sich der stetige Wachstumstrend der letzten 10 Jahre fort. Der Stadtteil Jungingen hat 3.734 Einwohner in 1.590 Haushalten (Stand: 31.12.2022).<sup>1</sup> Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (= bis 18 Jahre) liegt in Jungingen mit 21,3% deutlich höher als in der Gesamtstadt mit 16,3%.<sup>1</sup> Der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen (65 Jahr und älter) liegt in Jungingen mit 20,0% etwas höher als in der Gesamtstadt mit 19,1%.<sup>1</sup>
- Die amtliche Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erwartet für die Stadt Ulm auch in den nächsten Jahren weiter steigende Bevölkerungszahlen. Zwischen 2020 und 2035 wird ein Bevölkerungsanstieg von ca. 2,1% prognostiziert.
- Ulm ist sowohl ein prosperierender Wirtschaftsstandort mit einer Reihe ansässiger Großunternehmen und einem breiten Mittelstand als auch eine wichtige Wissenschaftsstadt<sup>12</sup>. 2022 sind in Ulm laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg 100.734 Arbeitnehmer sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Beschäftigten-dichte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Einwohner ist sehr hoch (ca. 0,77) und liegt deutlich über dem baden-württembergischen wie auch dem bayerischen Durchschnittswert (0,43 bzw. 0,44). Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur dominiert mit einem Beschäftigtenanteil von gut 52% der Wirtschaftsbereich 'Sonstige Dienstleistungen'. Das 'Produzierende Gewerbe' weist einen Beschäftigtenanteil von ca. 24%, der Wirtschaftsbereich 'Handel, Verkehr und Gastgewerbe' einen von ca. 23% auf.

Wirtschaftsstrukturelle Zusammensetzung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2022



<sup>11</sup> Stadt Ulm: Ulmer Statistik 2022.

<sup>12</sup> Die Hochschullandschaft ist u.a. mit der Universität Ulm (inkl. Universitätsklinikum) und der privaten Hochschule für Kommunikation und Gestaltung sehr gut aufgestellt.

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigen zudem stetig<sup>13</sup>, der Pendler-saldo ist seit Jahrzehnten deutlich positiv<sup>14</sup>. Die Umlandbedeutung sowie die regionale Anziehungskraft der Stadt Ulm 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 (sog. Doppelzentrum) ausgewiesen. Der Stadt kommt demnach eine überörtliche Versorgungsfunktion zu. *"Oberzentren sollen als Standorte großstädtischer Prägung die Versorgung eines Verflechtungsbereiches von mehreren hunderttausend Einwohnern (in der Regel die Region) mit hoch qualifizierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen gewährleisten."*<sup>15</sup>
- ▶ Gemäß dem 'Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm' aus dem Jahr 2011 stellt sich das Einzugsgebiet von Ulm ellipsenförmig dar. Es erstreckt sich im Norden in etwa bis Göppingen, Heidenheim und Dillingen, im Süden endet es ca. im Bereich der beiden Städte Memmingen und Bad Saulgau. Im Westen ist die Grenze des Einzugsgebietes auf die Mitte der Distanz nach Stuttgart anzusetzen und im Osten wird es v.a. durch München und Augsburg begrenzt.<sup>16</sup> Im August 2010 gab es in der Stadt rund 800 Einzelhandelsbetriebe, die über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 336.100 m<sup>2</sup> verfügten; der darauf erzielte Umsatz lag bei ca. 1.086,2 Mio. €. Mit rd. 48.650 m<sup>2</sup> entfallen etwa 14-15% der Gesamtverkaufsfläche auf den für diese Untersuchung besonders relevanten Lebensmittelbereich; der 2011 erzielte Umsatz im Lebensmittelbereich lag in der Summe bei ca. 225,9 Mio. €. <sup>17</sup> Seit Erstellung des kommunalen Märktekonzeptes ist, trotz Entwicklungen im Einzelhandelbesatz durch Neuansiedlungen (z.B. Sedelhöfe mit E-Center in der Innenstadt), Betriebsmodernisierungen/-erweiterungen bzw. teils auch Betriebsschließungen sowie dem kontinuierlichen Anwachsen des Onlinehandels und den Wirkungen der Corona-Pandemie, von keinen strukturellen Brüchen und massiven Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur Ulms auszugehen.

<sup>13</sup> 2011: 84.247 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 2021: 98.054 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

<sup>14</sup> Pendlersaldo 2021: +51.083; Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

<sup>15</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002), Kap. 2.5.8.

<sup>16</sup> Vgl. Stadt Ulm (2011): Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm, Kap. 3.2.4.

<sup>17</sup> Vgl. Stadt Ulm (2011): Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm, Kap. 3.2.3.

- **Die Stadt Ulm kann als bedeutendes Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum der Region mit starken Strukturen und positiven Zukunftsaussichten, sowie als attraktiver, regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort eingeordnet werden. Der vorhabenrelevante Lebensmittelbereich ist gesamtstädtisch als weitgehend gut besetzt einzuordnen.**

## 4.2 Nahversorgungssituation in Ulm-Jungingen

- Das Lebensmittelangebot in Ulm-Jungingen ist derzeit als deutlich begrenzt einzustufen. Hauptanbieter und wesentlicher Nahversorger ist der CAP-Markt an der Lehrer Straße. Dieser wird durch einen Bäcker im näheren Umfeld ergänzt. Diese Lebensmittelanbieter befinden sich in integrierter Lage in dem als 'D3-Zentrum' ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Jungingen.<sup>18</sup> Das Lebensmittelangebot in Jungingen wird noch durch einen weiteren Bäcker, der jedoch aufgrund seiner Lage außerhalb des Kernortes im Industriegebiet Ulm-Nord nur eine untergeordnete Versorgungsfunktion für die Bewohner Jungingens aufweist, sowie den Wochenmarkt Dienstagnachmittag ergänzt. Die vorgesehene Schließung des bestehenden CAP-Marktes Ende 2023 schafft eine erhebliche Versorgungslücke im bestehenden Lebensmittelangebot Jungingens.

### Lebensmittelmärkte und bestehende Hauptversorger in Ulm-Jungingen



Lehrer Straße – D3-Zentrum Jungingen



Kreuzung Albstraße / Ehmannstraße – D3-Zentrum Jungingen

<sup>18</sup> Vgl. Anlagen 1 und 2 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

- ▶ Die aktuelle Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich<sup>19</sup> in Jungingen beträgt ca. 420 m<sup>2</sup>. Dies ist angesichts von 3.734 Einwohnern im Stadtteil Jungingen<sup>20</sup> als unterdurchschnittlich einzustufen. Während in Jungingen derzeit ca. 0,11 m<sup>2</sup> Lebensmittel-Verkaufsfläche auf jeden Einwohner entfallen, waren es gesamtstädtisch zum Zeitpunkt der Erstellung des 'Kommunalen Märktekonzeptes der Stadt Ulm' rund 0,40 m<sup>2</sup> Lebensmittel-Verkaufsfläche pro Einwohner.<sup>21</sup>
- ▶ Das Nahversorgungsangebot in Jungingen wird derzeit im Wesentlichen durch den Lebensmittelmarkt vor Ort geprägt, wenngleich das vorliegende Angebot aufgrund der Größe des CAP-Marktes und der damit verbundenen eingeschränkten Attraktivität keine umfassende Akzeptanz und Erfüllung der Versorgungsansprüche der Bevölkerung in Jungingen erwarten lässt. Die Deckung der Nahversorgungseinkäufe der Junginger Bevölkerung erfolgt in hohem Maß außerhalb Jungingens. Mit den Lebensmittelanbietern in Dornstadt und Beimerstetten sowie den Ulmer Stadtteilen Lehr und Böfingen sind umliegend Nahversorgungsanbieter situiert, die entfernungs- und lagebedingt weitgehend Pkw-Nutzung erfordern.
- ☞ **Der Lebensmittelbesatz im Ulmer Stadtteil Jungingen ist bereits derzeit als begrenzt einzustufen. Durch die vorgesehene Schließung des bestehenden CAP-Marktes verschlechtert sich die Nahversorgungssituation vor Ort so deutlich, dass eine erhebliche Unterversorgung in Jungingen entstünde. Um künftig eine ausreichende Nahversorgung der Bevölkerung in Jungingen zu sichern, ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz für den wegfallenden CAP-Markt erforderlich.**

---

<sup>19</sup> D.h. ohne Nonfood-Randsortimente bei Lebensmittelmärkten, aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich.

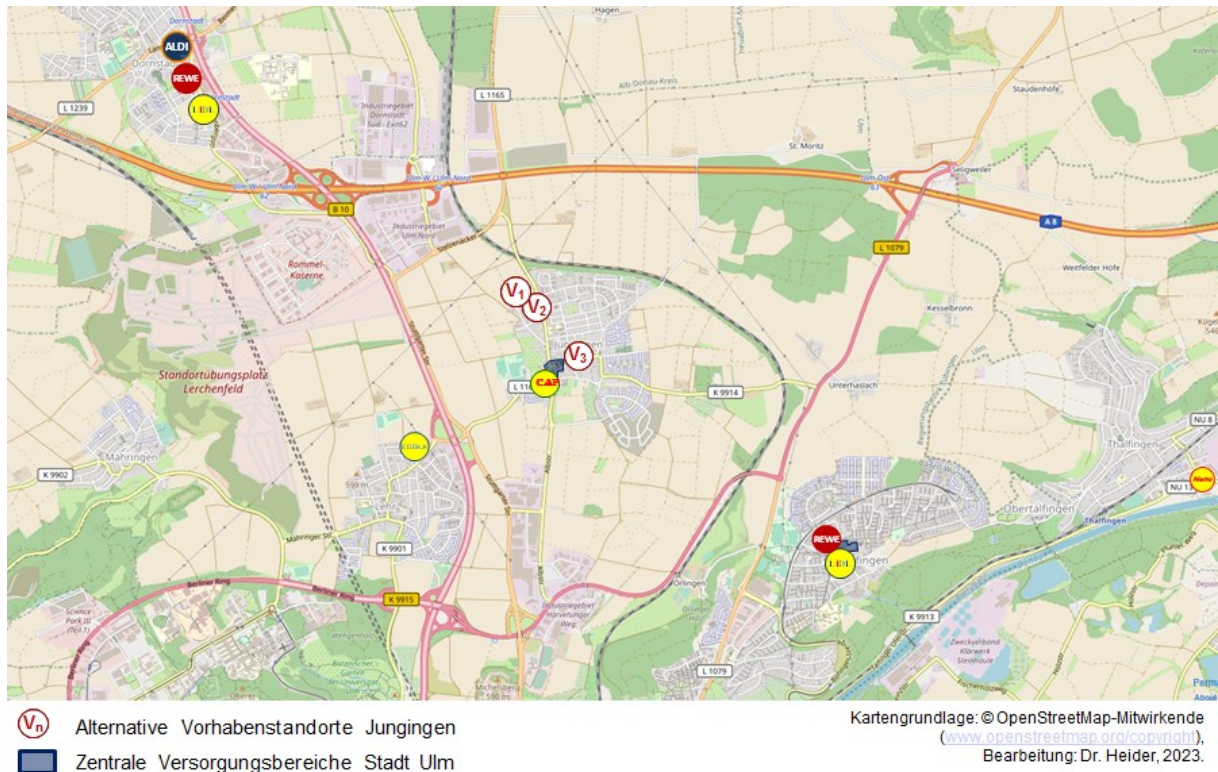
<sup>20</sup> Gemäß Ulmer Statistik 2019 (Datenstand: 31.12.2019).

<sup>21</sup> Bei Berücksichtigung seitdem realisierter bzw. genehmigter und in Realisierung befindlicher Vorhaben im Lebensmitteleinzelhandel ist gegenüber dem Zeitpunkt der Bestandserfassung des 'Kommunalen Märktekonzeptes der Stadt Ulm' von einer tendenziell gestiegenen bzw. weiter steigenden gesamtstädtischen Verkaufsflächenausstattung auszugehen.

### 4.3 Vorhabenstandorte und Standortsituation

Als Ersatzstandorte für einen neuen Lebensmittelmarkt in Jungingen kommen nach erfolgreicher Vorauswahl drei alternative Standorte in Betracht. Diese werden hinsichtlich Ihrer Eignung unter Einzelhandels- und Versorgungsaspekten geprüft.

#### Lage der potenziellen Vorhabenstandorte in Ulm-Jungingen



- ▶ Die potenziellen Vorhabenstandorte befinden sich im Nordwesten Jungingens (V1+V2) bzw. zentral in Jungingen gelegen (V3).
  - Der Vorhabenstandort V1 (Dornstadter Weg) liegt am nordwestlichen Ortsrand Jungingens, nördlich angrenzend an die Bebauung. Die bisherige Nutzung ist landwirtschaftlich, die Teiländerung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in eine gewerbliche Baufläche ist rechtswirksam. Die Erschließung kann von der Jungingen querenden Hauptnord-Süd-Achse der Beimerstetter Straße, welche eine der wichtigsten Erschließungsachsen des Stadtteils darstellt und Anschlüsse an die Autobahn A8 im Norden und die Bundesstraße B10 im Westen bietet, über die Straße Am Pfannenstiel erfolgen. Je nach Erschließung und Aufteilung der Grundstücke in diesem nördlich Am Pfannenstiel gelegenen Standortbereich ist von einer verfügbaren Grundstücksfläche von mehr als 8.000 m<sup>2</sup> auszugehen.
  - Der Vorhabenstandort V2 (Beimerstetter Straße) befindet sich auf dem Gelände der Donau-Iller-Werkstätten, deren Verlagerung auf das nördlich benachbarte

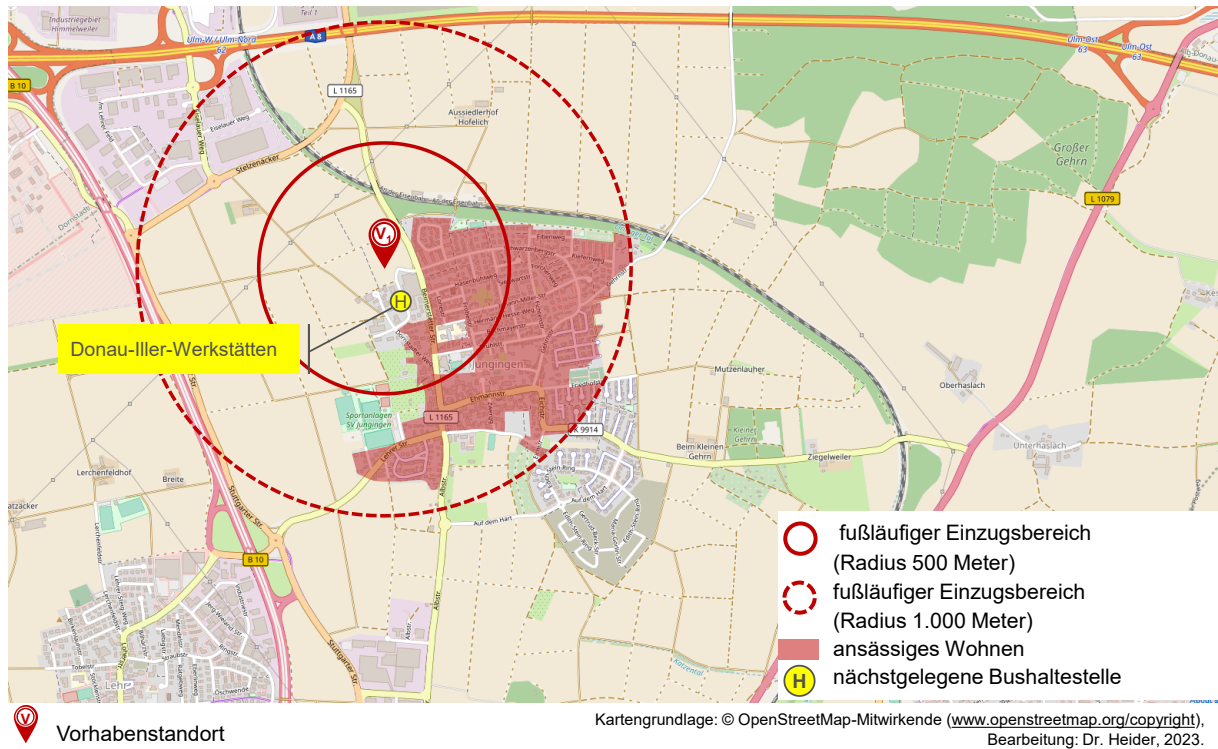
Grundstück Am Pfannenstiel vorgesehen ist. Bei Verlagerung wäre die Nachfolgenutzung durch einen Lebensmittelmarkt auf dem Auslagerungsstandort möglich. Die bisherige Nutzung ist gewerblich, im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist eine gewerbliche Baufläche festgesetzt. Erschlossen ist der Standort über die Beimerstetter Straße, welche eine der wichtigsten Erschließungsachsen des Stadtteils darstellt und Anschlüsse an die Autobahn A8 im Norden und die Bundesstraße B10 im Westen bietet. Das Areal der Donau-Iller-Werkstätten bietet, je nach Nutzung des Gesamtgrundstücks, bis zu rund 11.000 m<sup>2</sup> verfügbarer Fläche.

- Der Vorhabenstandort V3 (Ehmannstraße) befindet sich im Ortskern Jungingens, rund 100 Meter östlich des Zentralen Versorgungsbereiches Jungingen, zentral im Siedlungsbereich von Jungingen. Die bisherige Nutzung erfolgt durch ein landwirtschaftliches Anwesen, der Standort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ehmannstraße Fröbelstraße, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA n. § 4 BauNVO) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (KIGA) (n. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Ohne die für die Kindertagesstätte vorgesehene Teilfläche stehen rund 5.400 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung. Am Standort kommt aus Sicht der Stadt Ulm eine Bebauungsplananpassung in Betracht, sodass keine städtebaulich-bauplanungsrechtlichen Gründe gegen die Realisierbarkeit des Vorhabens an diesem Standort sprechen. Die vorliegende Ortskernlage des Standortes erfordert eine städtebaulich anspruchsvolle Funktions- und Gestaltungskonzeption, in welcher unter den gegebenen Flächenvoraussetzungen ein Stand-Alone-Lebensmittelmarkt wie auch eine ebenerdige Anordnung der erforderlichen Parkplätze kaum in Betracht kommen. Eine Nicht-Realisierung von ebenerdigen Parkplätzen führt bei einer stattdessen erforderlichen Tiefgaragenlösung / Parkgaragenlösung einerseits zu deutlichen Kostensteigerungen. Andererseits stellt die Akzeptanz der Parkplatzsituation an einem ländlich strukturierten Standort, wie dies in Jungingen, trotz der Zugehörigkeit zum Oberzentrum Ulm, der Fall ist, einen nicht zu vernachlässigenden Faktor für die Funktionsfähigkeit und den Betrieb eines Lebensmittelmarktes dar. Trotz guter Erreichbarkeit des Standortes aus Jungingen zu Fuß und mit dem Fahrrad ist davon auszugehen, dass mindestens die Hälfte der Einkäufe in einem Lebensmittelmarkt in Jungingen mit dem Pkw erfolgen dürfte. Die Akzeptanz der Parkplätze am Standort ist dementsprechend ein wichtiger Faktor im Hinblick auf die Eignung und Realisierbarkeit des Standortes aus Betreibersicht. Wie dieser Faktor letztendlich zu bewerten ist, und wie gewichtig dieser Faktor für den Betrieb und die Realisierung des Marktes wäre, kann nur durch potenzielle Betreiber bzw. Träger vergleichbarer Vorhaben abschließend beantwortet werden. Nach vorliegender Einschätzung ist festzustellen, dass die Gewichtigkeit und Lösung der Parkplatzsituation am Standort Ehmannstraße mit potenziellen Betreibern / Vorhabenträgern vorgeklärt werden sollte.

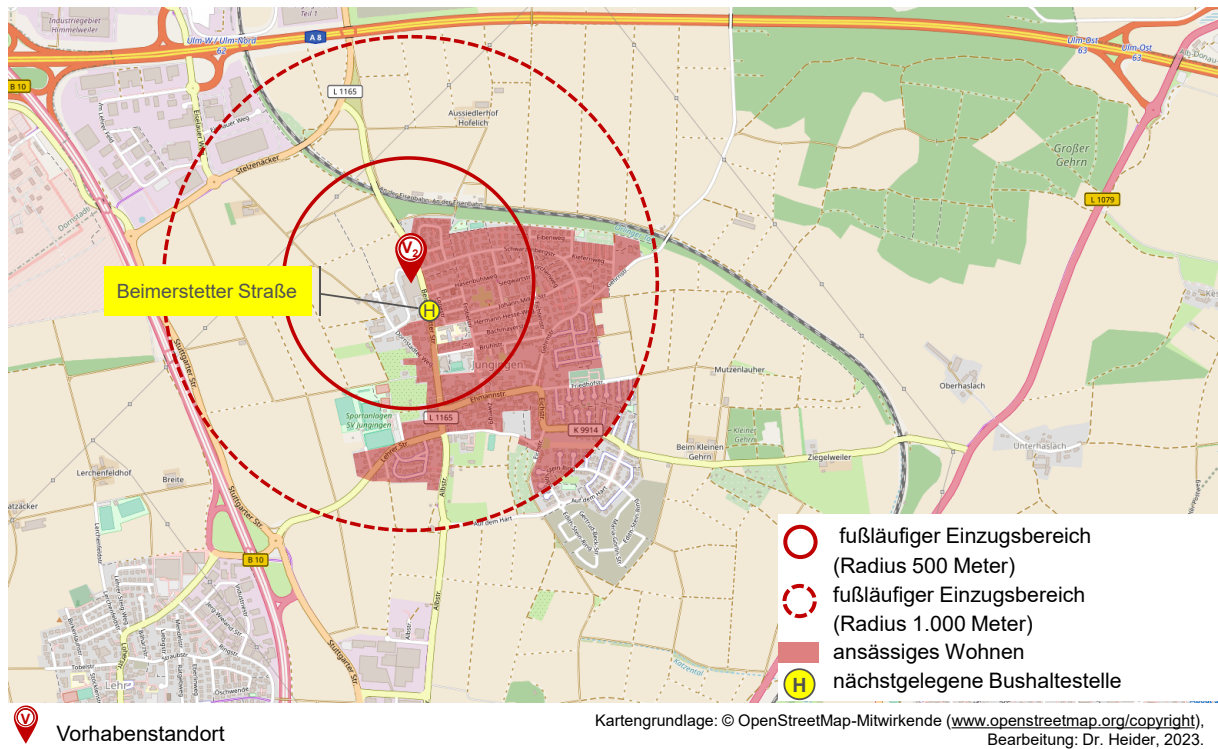
- ▶ Der Vorhabenstandort V1 ist durch seine Lage am Dornstadter Weg und der am Vorhabenstandort von Osten her einmündenden Straße Am Pfannenstiel im Individualverkehr gut zu erreichen. Durch die direkte Anbindung der Nebenstraße an die Beimerstetter Straße, kann von dort direkt abgebogen werden, um eine potenzielle Zufahrt eines Lebensmittelmarktes im Einmündungsbereich der Straße Am Pfannenstiel anzufahren. Auch für den zweiten alternativen Vorhabenstandort V2 besteht eine sehr gute Erreichbarkeit im Individualverkehr durch die direkte Lage an der Beimerstetter Straße. Am Vorhabenstandort V3 kann ebenfalls von einer prinzipiell angemessenen Erreichbarkeit im Individualverkehr ausgegangen werden. Über die Ehmannstraße kann eine Zufahrt für den geplanten Lebensmittelmarkt realisiert werden. Trotz hoher zu erwartender Anteile Einkaufender zu Fuß / mit dem Fahrrad und mit dem ÖPNV ist für einen Lebensmittelmarkt die Anfahbarkeit im Individualverkehr wichtig.
- ▶ Die Erreichbarkeit der Vorhabenstandorte in Jungingen aus den benachbarten Kommunen Dornstadt und Beimerstetten und den nächstgelegenen Ulmer Stadtteilen Lehr und Böfingen ist über die Bundesstraße B10 sowie das grundsätzlich Jungingen erschließende Straßennetz gut möglich. Wesentliche Unterschiede zwischen den alternativen Standorten bei der überörtlichen Erreichbarkeit liegen nicht vor.
- ▶ An den öffentlichen Personennahverkehr, der im Stadtgebiet durch die Stadtwerke Ulm (SWU) mittels Trams und Bussen gewährleistet wird, sind alle Vorhabenstandorte gut angebunden. In bester fußläufiger Erreichbarkeit, unmittelbar vor den alternativen Vorhabenstandorten V1 und V2, befinden sich die Bushaltestellen „Donau-Iller-Werkstätten“ und „Beimerstetter Straße“, welche von den Buslinien 7 (Willy-Brandt-Platz – Jungingen) und 13 (Lehrer Feld – Mähringen) angefahren werden. Beim Vorhabenstandort V3 ist die nächste Haltestelle ca. 250 Meter entfernt gelegen (Rathaus Jungingen), welche zu den Buslinien 7 und 13 gehört.



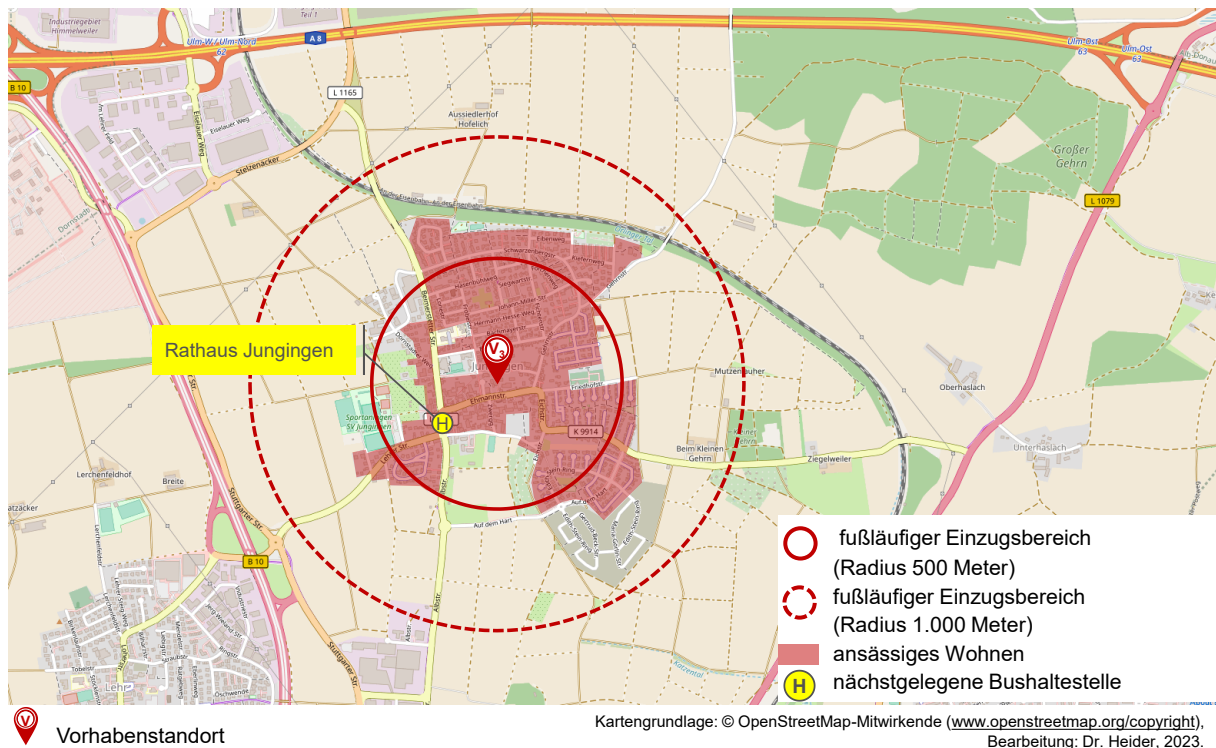
## ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes V1 in Ulm-Jungingen



## ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes V2 in Ulm-Jungingen



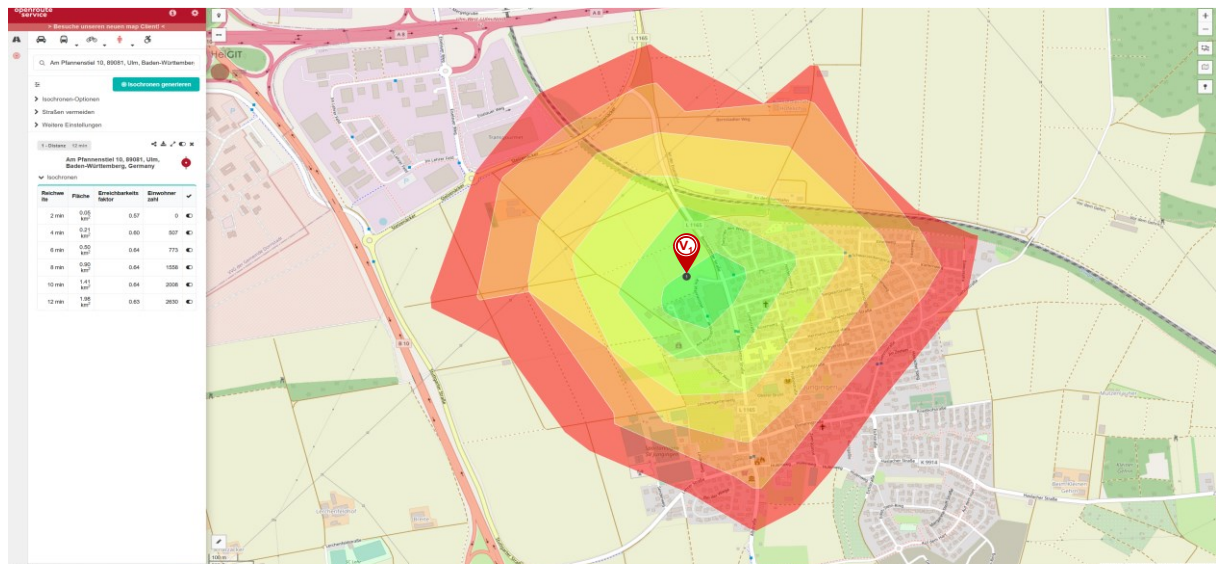
## ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes V3 in Ulm-Jungingen



- Das Umfeld der Vorhabenstandorte ist gemischt genutzt geprägt. Am Vorhabenstandort V1 und V2 bestehen derzeit die Donau-Iller-Werkstätten mit mehreren zugehörigen Gebäuden in der direkten Umgebung. Westlich der Donau-Iller-Werkstätten ist das Umfeld überwiegend gewerblich genutzt mit einigen Handwerkern, Industriebetrieben und Autohäusern. Des Weiteren befindet sich das Junginger Heimatmuseum südlich der alternativen Vorhabenstandorte. Östlich der Beimerstetter Straße grenzt eine durchgängige Wohnbebauung an, welche etwas weiter südlich von der Gutenberg-Grundschule unterbrochen wird. Zudem ist östlich der Beimerstetter Straße auch die St. Josef-Kirche situiert. In nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung entlang der Beimerstetter Straße beginnt der Ortsrand Jungingens und es schließen dort landwirtschaftlich genutzte Acker/-Wiesenflächen an. Der alternative Vorhabenstandort V3 liegt auf dem Gelände eines ehemals landwirtschaftlichen genutzten Betriebs mit mehreren Wirtschaftsgebäuden. Westlich an das Areal schließt der Ortskern Jungingens an. Dort sind mehrere Einzelhandelsbetriebe (Elektrogeschäft, Bäckerei, Geschenkartikel und Apotheke), Dienstleistungen (Ärzte, Postfiliale, Banken) sowie Gastronomie gelegen. Das Rathaus und Feuerwehrhaus sind dort ebenfalls situiert. Südlich des Vorhabenstandortes besteht durchgehende Wohnbebauung sowie direkt gegenüber die Peter und Paul-Kirche. Weiter östlich liegt der Friedhof Jungingens sowie überwiegend weitere Wohnnutzungen. Im nördlichen Standortumfeld grenzt direkt ein Kindergarten an sowie, etwas weiter nordwestlich, ein Areal mit der Ulmer Albhalle, der Gemeindebücherei und einer Kindertagesstätte. Aus versorgungsstruktureller

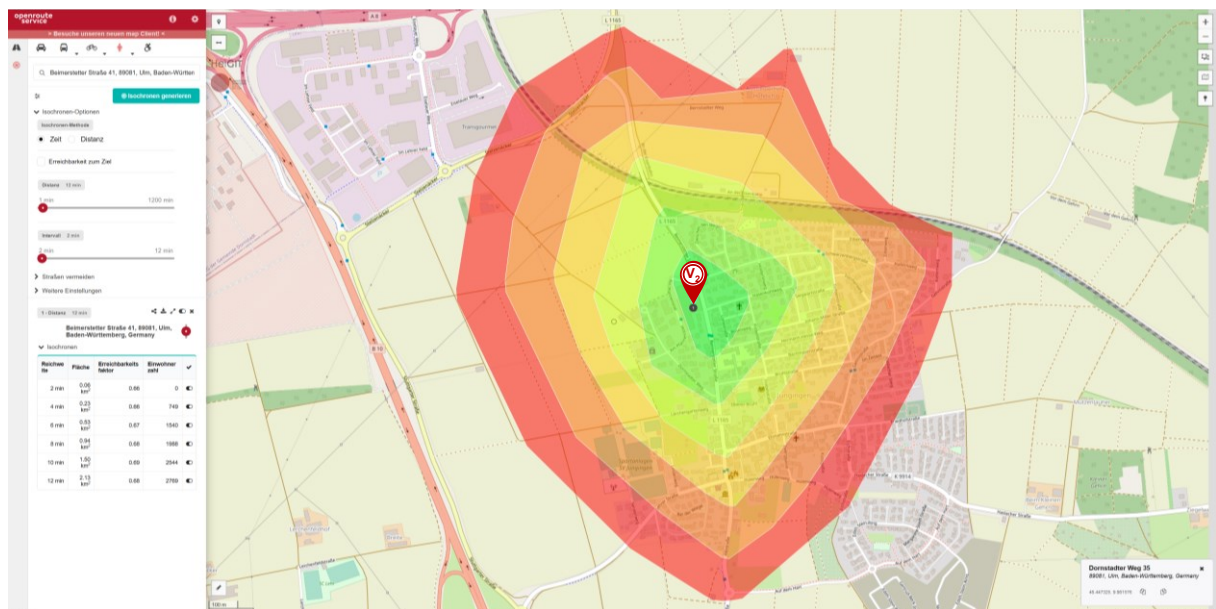
Sicht kommen somit sämtlichen Vorhabenstandort mit einem dort etwaigen Lebensmittelmarkt eine hohe Nahversorgungsfunktion für Wohnbevölkerung zu (vgl. nachfolgende Karte).

### Lage und Versorgungsbedeutung des Vorhabenstandortes 1 in Ulm-Jungingen



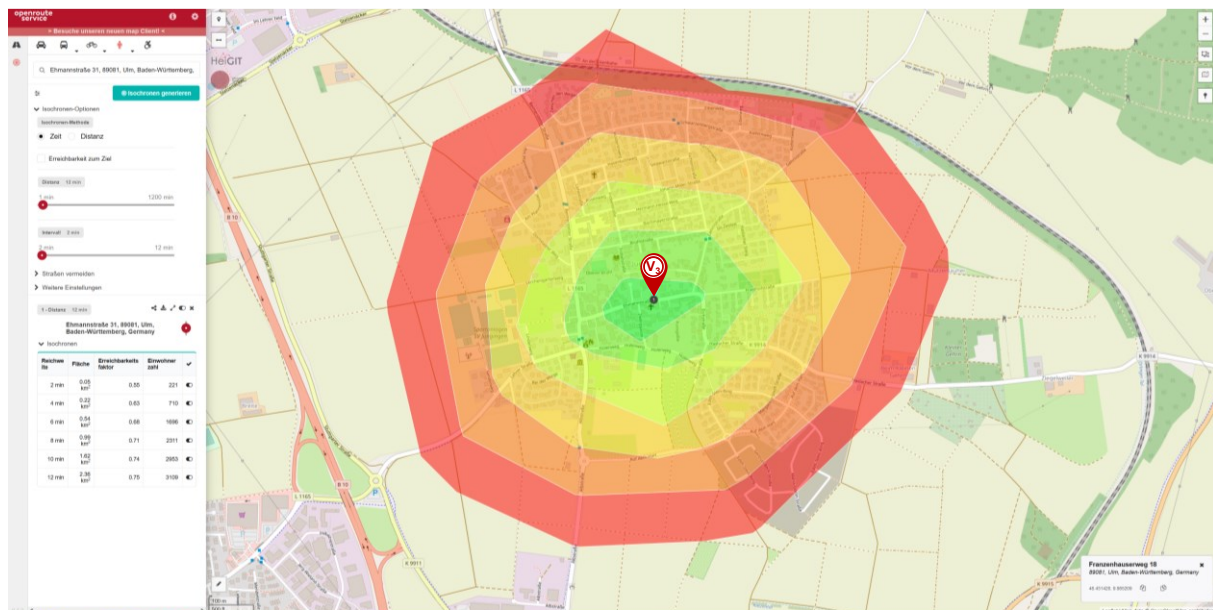
Quelle: © OpenRouteService-Mitwirkende (www.openrouteservice.org), Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

### Lage und Versorgungsbedeutung des Vorhabenstandortes 2 in Ulm-Jungingen



Quelle: © OpenRouteService-Mitwirkende (www.openrouteservice.org), Bearbeitung: Dr. Heider, 2023

### Lage und Versorgungsbedeutung des Vorhabenstandortes 3 in Ulm-Jungingen



Quelle: © OpenRouteService-Mitwirkende (www.openrouteservice.org), Bearbeitung: Dr. Heider, 2023

- Setzt man beim zu untersuchenden Lebensmittelmarkt am alternativen Vorhabenstandort V1 einen 6- bis 12-minütigen Fußweg an (dies entspricht ca. 500 Meter bzw. 1.000 Meter Wegedistanz), so sind in dieser fußläufigen Entfernung ca. 773 (bei 6 Minuten) bzw. ca. 2.630 Einwohner (bei 12 Minuten) anzutreffen. Am Vorhabenstandort V2 befinden sich ca. 1.540 (bei 6 Minuten) bzw. 2.769 Einwohner (bei 12 Minuten) in fußläufiger Entfernung. Im fußläufigen Umkreis des Vorhabenstandortes V3 wohnen ca. 1.696 (bei 6 Minuten Entfernung) bzw. 3.109 (bei 12 Minuten) Einwohner. Diese Einwohnerzahlen in der näheren Umgebung verdeutlichen nochmals die ausgeprägte Nahversorgungsfunktion, die ein Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort für die umliegenden Einwohner haben kann. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die meisten Einwohner weist der Vorhabenstandort V3 (Ehmannstraße) auf, eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die wenigsten Einwohner hat Vorhabenstandort V1 (Dornstadter Weg).
- Durch die Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges (Vorhabenstandorte V2 und V3) bzw. direkt an diesen angrenzend (Vorhabenstandort V1) sowie jeweils an allen Standorten wesentlicher Wohnbevölkerung im Siedlungszusammenhang bei vorliegenden fußläufigen Einzugsbereichen, können alle Vorhabenstandorte als städtebaulich integriert eingestuft werden.
- ☞ **Das Umfeld der untersuchten Vorhabenstandorte ist durch eine heterogene Nutzung mit jeweils umfassender Wohnbevölkerung im Umfeld gekennzeichnet, wobei diese am Vorhabenstandort V3 (Ehmannstraße) am stärksten vertreten ist. Die Vorhabenstandorte V1 (Dornstadter Weg) und V2 (Beimerstetter Straße)**

**sind durch ihre Lage am Ortsrand etwas weniger durch direkte Wohnbevölkerung geprägt und besitzen ein stärker gewerblich geprägtes Standortumfeld. Alle Vorhabenstandorte können als städtebaulich integriert eingestuft werden. Jeder der drei Vorhabenstandorte könnte zu einer vollwertigen Lebensmittelversorgung wie auch der Nahversorgung in Jungingen wesentlich beitragen. Für die Einwohner Jungingens kann der angedachte Lebensmittelmarkt wichtige Nahversorgungsaufgaben übernehmen und insbesondere das Versorgungsangebot im Stadtteil stärken. Dies gilt umso mehr, als durch den zukünftigen Wegfall des bisherigen CAP-Marktes eine Versorgungslücke entsteht. Aus verkehrlicher Sicht sind alle der Vorhabenstandort grundsätzlich gut erreichbar. Am Standort Ehmmanstraße ist in Abhängigkeit von der dort in Betracht kommenden Parkplatzlösung zu beachten, dass unter den vorliegenden Rahmenbedingungen die Frage der Akzeptanz einer etwaigen Tiefgaragenlösung / Parkgaragenlösung durch die Kunden, und damit in Zusammenhang stehende Fragen für den Betrieb und die Realisierung eines dortigen Lebensmittelmarktes, einen wichtigen Aspekt darstellen können. Dieser Aspekt sollte für die abschließende Bewertung des Standortes mit potenziellen Betreibern bzw. Trägern vergleichbarer Vorhaben erörtert werden.**

#### 4.4 Einordnung in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm

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

- ▶ Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt in der Innenstadt sowie in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen,
- ▶ Sicherung des ausgewogenen, "arbeitsteiligen" Verhältnisses zwischen Einzelhandelsbesatz Innenstadt und Blaubeurer Straße,
- ▶ Sicherung der Nahversorgung durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche,
- ▶ standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelbetrieben an integrierten Standorten außerhalb der Zentren auf der Grundlage einer gutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung,
- ▶ Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten.<sup>22</sup>

Im 2013 beschlossenen 'Kommunalen Märktekonzept' der Stadt Ulm ist der Standort des bestehenden CAP-Marktes ein 'Nahversorgungsstandort in ZVB' bzw. im 'D3-Zentrum

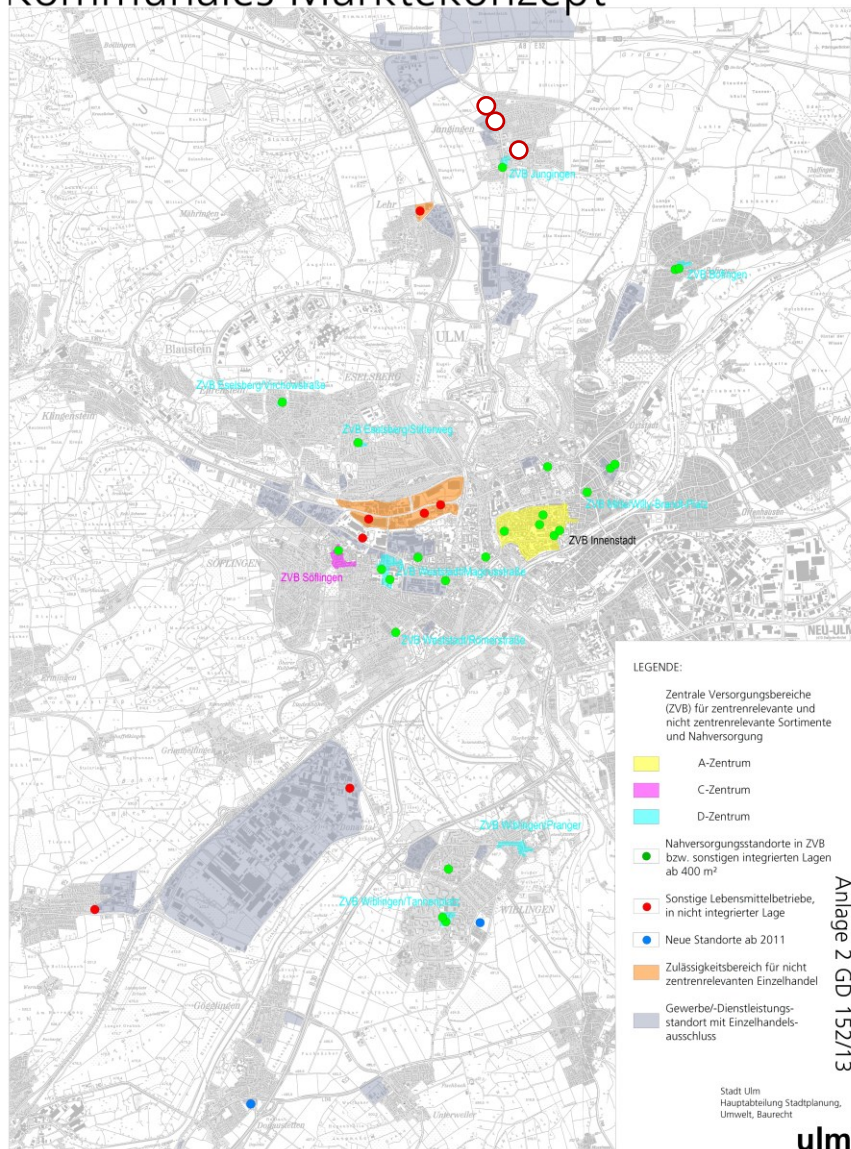
---

<sup>22</sup> Vgl. Anlage 1 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

Jungingen' gelegen.<sup>23</sup> Die vorliegend zu untersuchenden Vorhabenstandorte befinden sich alle außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Jungingen. Da alle drei potenziellen Standorte städtebaulich integriert wären, würden diese jeweils die Voraussetzungen für einen 'Nahversorgungsstandort in sonstigen integrierten Lagen' aufweisen, wie diese im Märktekonzept in anderen integrierten Lagen ausgewiesen sind.

## Verortung der Standorte eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen im kommunalen Märktekonzept der Stadt Ulm

### Kommunales Märktekonzept



○ potenzielle Vorhabenstandorte

Quelle: Anlage 2 GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013; bearbeitet durch Dr. Heider, 2023.

<sup>23</sup> Vgl. Anlagen 1 und 2 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

In der Anlage 1 zu GD 152/13 des Beschlusses, in der u.a. Grundsätze für den Umgang mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel<sup>24</sup> definiert werden, heißt es: *"Mögliche Ausnahme für sonstige integrierte Standorte: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig, Lebensmittelbetriebe im Einzelfall auch großflächig."*<sup>25</sup> Demzufolge sind die untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte und deren Standorte in Jungingen den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend grundsätzlich zulässig, sofern eine standortgerechte Dimensionierung erfolgt.

- ☞ **Eine konzeptionelle Einordnung der potenziellen Lebensmittelmarktstandorte in Jungingen in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm besteht bisher nicht, es durch die jeweilige Lage aber allen untersuchten Standorten in Jungingen eine wichtige Nahversorgungsfunktion zukommen. Die eindeutig erfüllbare Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung sowie die städtebaulich integrierte Lage machen eine Realisierung aller untersuchten Standorte aus konzeptioneller Sicht möglich, sofern eine standortgerechte Größe vorliegt, welche zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf bestehende Zentren und Nahversorgungsstrukturen der Stadt führt. Alle untersuchten Standorte würden die Voraussetzungen für einen 'Nahversorgungsstandort in sonstigen integrierten Lagen' aufweisen, wie diese im 'Kommunalen Märktekonzept' definiert sind.**

---

<sup>24</sup> Hierzu gehört lt. Ulmer Sortimentsliste (als Teil der Anlage 1 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013) auch Nahrungs- und Genussmittel, welches das Hauptsortiment des angedachten Lebensmittelmarktes darstellen.

<sup>25</sup> Vgl. Anlage 1 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

## 5 Einzugsgebiet, Kaufkraftpotenzial und Wettbewerbssituation

### 5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

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

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

- ▶ die Größe und Struktur potenzieller Lebensmittelmärkte in Jungingen
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen im Untersuchungsraum
- ▶ die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) in Jungingen und den umliegenden Standorten Ulms und der Nachbarkommunen im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich und den Standorträumen im Umfeld der Lebensmittelanbieter
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft potenzieller Lebensmittelmärkte in Jungingen im Wettbewerbsumfeld
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potenziellen Verbraucher

Ein potenzieller Lebensmittelmarkt in Jungingen wäre nach Wegfall des CAP-Marktes bei Realisierung der einzige Lebensmittelmarkt in Jungingen. Unter Berücksichtigung der Alleinlage Jungingens sowie des vergleichsweise kompakten Siedlungskörpers kann davon ausgegangen werden, dass ein Lebensmittelmarkt in Jungingen unabhängig von der Situierung grundsätzlich die gesamte Bevölkerung Jungingens zu seinem Einzugsgebiet zählen kann. Die Situierung Jungingens an der Haupt Nord-Süd-Zufahrtsachse Ulms lässt zudem eine über Jungingen hinaus reichende Kundenorientierung auf einen potenziellen Lebensmittelmarkt erwarten. Aufgrund der bei überörtlicher Anfahrt unwesentlichen Unterschiede des Aufwands zwischen alternativen Standorten in Jungingen den Lebensmittelmarkt zu erreichen, ist bei Ausformung des überörtlichen Einzugsgebietes keine relevante Differenzierung in Abhängigkeit von der Situierung des Lebensmittelmarktes in Jungingen zu erwarten. Wenngleich für die in Betracht zu ziehenden Lebensmittelmärkte grundsätzlich ein vergleichbares überörtliches Einzugsgebiet erschlossen werden kann,



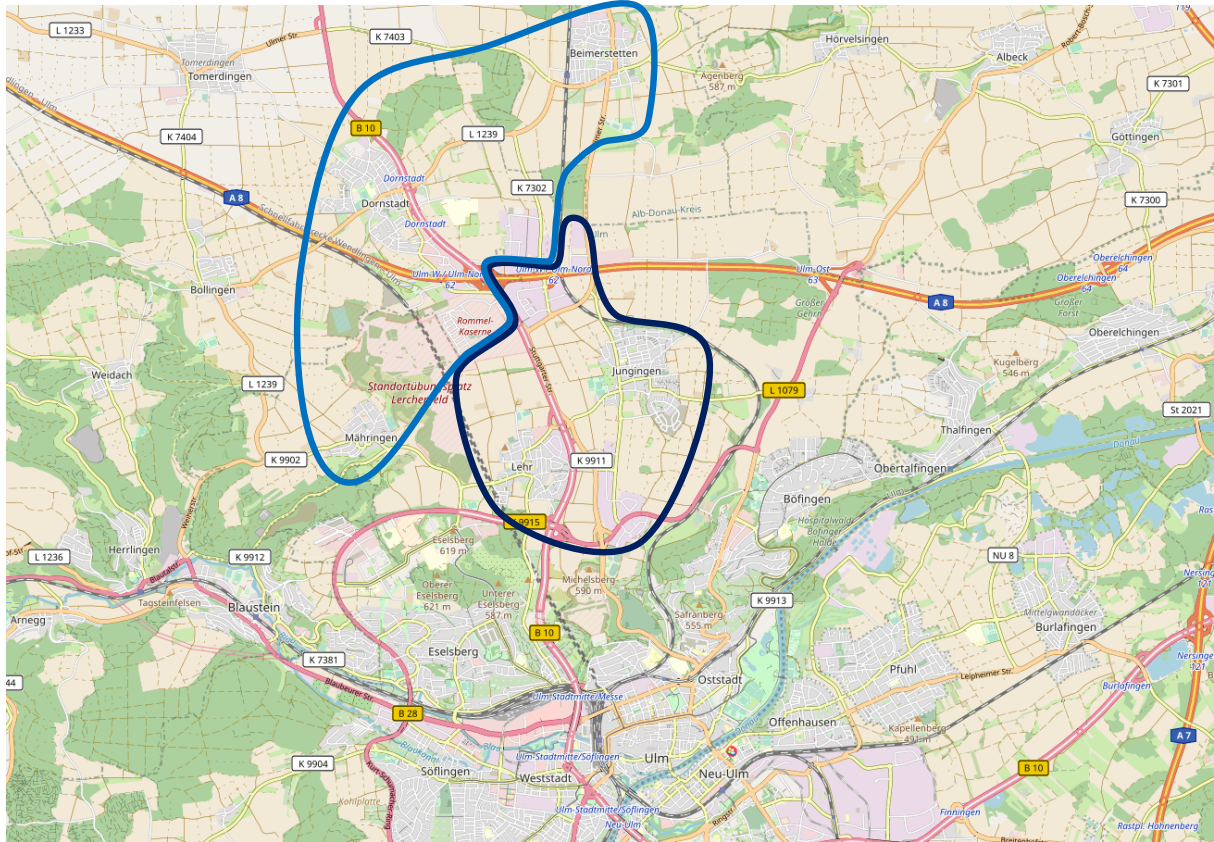
ergeben sich in Abhängigkeit von Größe und Betriebstyp eines potenziellen Lebensmittelmarktes durchaus Unterschiede bei der erreichbaren Kaufkraftbindung aus dem Einzugsgebiet (vgl. Kap. 6.2).

Das nach vorstehenden Kriterien ermittelte einzelhandelsbezogene Einzugsgebiet für einen Lebensmittelmarkt in Jungingen ist lage- und erreichbarkeitsbedingt dreizonal gegliedert (vgl. nachfolgende Karte). Zum ermittelten Einzugsgebiet werden nur solche Teilräume gerechnet, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort für den Lebensmitteleinzelhandel verfügbaren Kaufkraft in einem Lebensmittelmarkt in Jungingen perspektivisch gebunden werden kann. Innerhalb des Einzugsgebietes treten dabei ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf; die zonale Gliederung mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung drückt dies aus. Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erzielte Kaufkraftzuflüsse (von Pendlern und sonstigen Kunden/Besuchern etc.), welche vorliegend aufgrund hoher Beschäftigtenzahlen in und im Umfeld Jungingens durchaus von größerer Bedeutung sind (in den umliegenden Gewerbegebieten sind ca. 6.000 Personen beschäftigt), werden als Streuumsätze ebenfalls berücksichtigt.

Für einen Lebensmittelmarkt In Jungingen bedeutet dies, dass dieser folgendes **Einzugsgebiet** erschließen kann:

- ▶ Der Stadtteil Jungingen ist als Kernzone (= Einzugsgebietszone I) mit höchster Kunden- und Kaufkraftbindung einzuordnen. In der Einzugsgebietszone I leben 3.734 Einwohner(Stand 31.12.2022).
- ▶ Das erweiterte Einzugsgebiet (= Einzugsgebietszone II) mit bereits deutlich niedrigerer Kunden- und Kaufkraftbindung umfasst den westlich benachbarten Stadtteil Lehr. In der Einzugsgebietszone II leben 2.908 Einwohner (Stand 31.12.2022).
- ▶ Über das unmittelbare Einzugsgebiet der Einzugsgebietszonen I und II hinaus stellen erreichbarkeits- und ausstattungsbedingt die beiden nördlich von Jungingen gelegenen Gemeinden Dornstadt und Beimerstetten sowie der Stadtteil Mähringen ein ergänzendes Einzugsgebiet (= Einzugsgebietszone III) dar. Aus diesem sind zwar noch signifikant zuordenbare Umsätze in einem attraktiven Lebensmittelmarkt in Jungingen zu erwarten, die Kunden- und Kaufkraftbindung liegt jedoch erheblich niedriger als in den Einzugsgebietszonen I und II. In der Einzugsgebietszone III leben 12.924 Einwohner (Stand 31.12.2022).

## Einzugsgebiet eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen



- Einzugsgebietszone I (Jungingen) + II (Lehr)
- Einzugsgebietszone III

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende  
([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)),  
Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

- ▶ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer, als Maß der für Einzelhandelsausgaben verfügbaren Kaufkraft je Einwohner, liegt in Ulm-Jungingen, Ulm-Lehr und Ulm-Mähringen mit ca. 108 (Deutschland = 100) deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.<sup>26</sup> Unter Berücksichtigung der Kaufkraftkennziffern ergibt sich für das vorhabenbezogene Einzugsgebiet ein **Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich** von ca. 54,0 Mio. €. Davon entfallen ca. 10,5 Mio. € auf die Einzugsgebietszone I, ca. 8,2 Mio. € auf die Einzugsgebietszone II und ca. 35,3 Mio. € auf die Einzugsgebietszone III. Für Nonfood-Sortimente steht im Einzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial von ca. 83,9 Mio. € bereit.
- ▶ Über das Einzugsgebiet hinaus, sind zusätzliche nicht konkret verortbare **Streumsätze** durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z.B. von Berufspendlern, Beschäftigten, Zufallskunden etc.) aufgrund der verkehrlichen Lage Jungingens und der umliegenden Gewerbegebiete (insbes. Ulm-Nord, Franzenhauser Weg, Hörvelsinger Weg) zu erwarten und werden bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

<sup>26</sup> Lt. GfK GeoMarketing GmbH für 2022: Einzelhandels-Kaufkraftindex pro Einwohner: 107,8

- **Insgesamt steht einem Lebensmittelmarkt in Jungingen ein Einwohnerpotenzial von rund 19.600 Personen im Einzugsgebiet zur Verfügung. Die Einwohner verfügen über ein Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von ca. 54,0 Mio. € (davon ca. 18,7 Mio. € in den in höherem Maß erreichbaren Einzugsgebietszonen I und II). Zusätzliche Kaufkraftpotenziale liegen insbesondere durch die Beschäftigten der umliegenden Gewerbegebiete vor.**

## 5.2 Projektrelevante Angebotssituation

Im Zuge der Erstellung dieser Untersuchung fand eine vor-Ort-Besichtigung, Verkaufsflächenüberprüfung bzw. Erfassung und Bewertung des vorhabenrelevanten Einzelhandels im nördlichen Stadtgebiet Ulms mit den Stadtteilen Jungingen, Lehr, Böfingen und Mähringen sowie den Nachbarkommunen Dornstadt und Beimerstetten statt. Darüber hinaus wurden potenzielle Wettbewerber im sonstigen Ulmer Stadtgebiet sowie im Umland (v.a. Blaustein) eruiert, erfasst und bewertet. Die wesentlichen Wettbewerber im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich zeigt nachfolgende Karte, die Angebots- und Wettbewerbsstrukturen stellen sich wie folgt dar:

- Hinsichtlich des Lebensmittelbereiches, als Hauptsortiment eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen, ist festzuhalten: In ganz **Ulm** gab es 2011, gemäß entsprechender Angaben aus dem 'Gutachten zum kommunalen Märktekonzept für die Stadt Ulm'<sup>27</sup>, eine Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 48.650 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche konnte ein Umsatz von ca. 225,9 Mio. € generiert werden. Basierend auf festgestellten Veränderungen sowie regional und überregional vollzogenen Marktentwicklungen folgend, ist davon auszugehen, dass sich die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich zwar erhöht hat, dass die wesentlichen Standortstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels in Ulm sich aber – abgesehen von einer deutlichen Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Innenstadt durch die Eröffnung eines sehr attraktiven und großzügig gestalteten Supermarktes von Edeka im Zuge der Errichtung der Sedelhöfe und die Ansiedlung einer Aldi-Filiale (anstelle eines einstmals bestehenden Edeka-Marktes) im Untergeschoss des Galeria Warenhauses - erhielten.
- Im **vorhabenbezogenen Einzugsgebiet** (vgl. Kap. 5.1) befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 28 Betriebe, die Lebensmittel in nennenswertem Umfang in ihrem Angebot führten. Hauptanbieter sind dabei sechs Lebensmittelmärkte: in Jungingen der schließende CAP-Markt, in Lehr Edeka (E Center), in Dornstadt Aldi, Lidl und Rewe, in Beimerstetten Netto. Das weitere Lebensmittelangebot besteht aus drei Getränkemärkten (in Dornstadt, Beimerstetten), 13 kleineren Lebensmittelanbietern (inkl. Nah-

<sup>27</sup> Erstellt durch Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, 2011.

rungsmittelhandwerk) sowie sechs Anbietern mit einem Randsortiment aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich (Drogeriemärkte, Tankstellen). Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittel-/ Nahrungs- und Genussmittelbereich<sup>28</sup> beträgt ca. 12.900 m<sup>2</sup>.

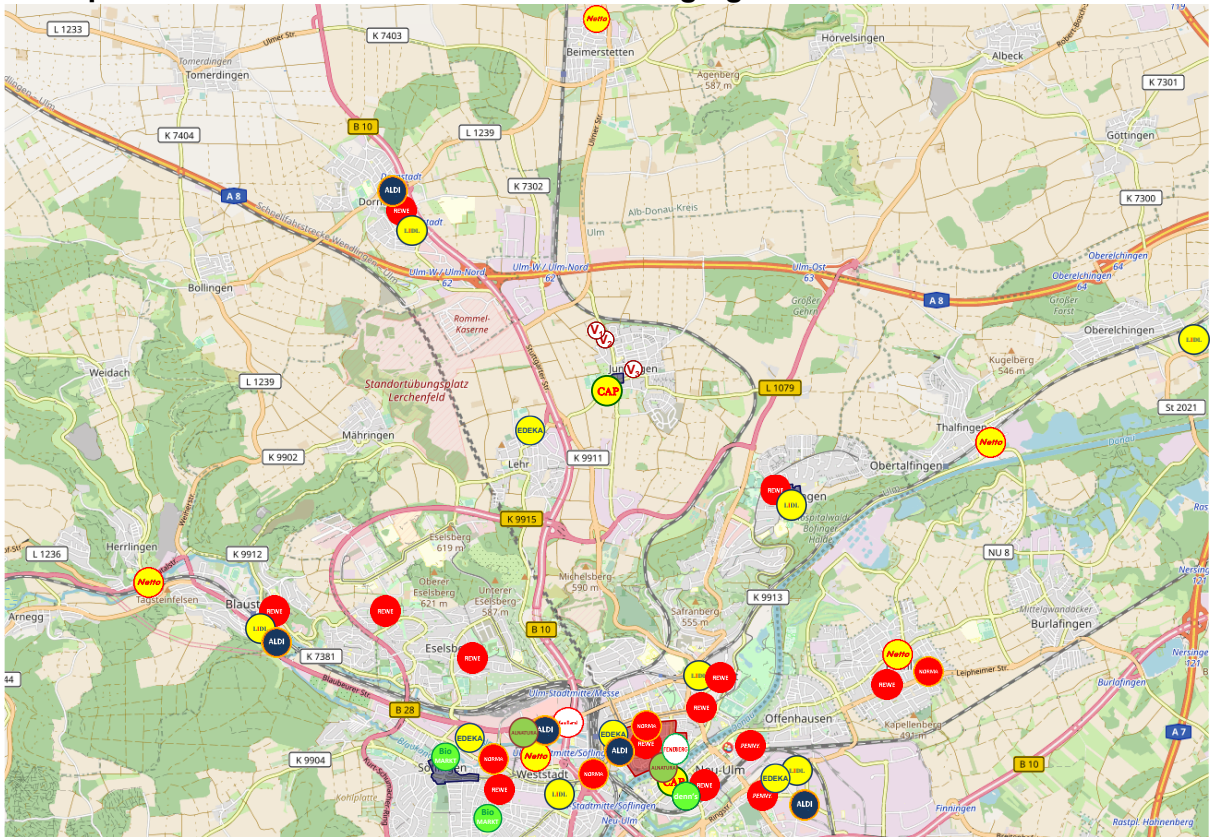
### Lebensmittelanbieter im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet (Auswahl)




- Während das Lebensmittelangebot im Einzugsgebiet außerhalb Jungingens als relativ umfangreich einzustufen ist, wäre **Jungingen** nach Schließung des CAP-Marktes mit Ausnahme des Bäckereiangebotes unversorgt.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** liegt insbesondere mit den Lebensmittelmärkten in Böfingen und der Kernstadt Ulm ein sehr umfangreiches Lebensmittelangebot vor.

<sup>28</sup> D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der beiden Lebensmittelmärkte, aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich.

**Lebensmittelmärkte im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen**



 Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende  
([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)),  
Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

- Auf Basis der ermittelten Bestandszahlen erreicht der gesamte Lebensmitteleinzelhandel<sup>29</sup> im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet, unter Berücksichtigung marktüblicher Flächenproduktivitäten der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer eigenen Bewertung der Markt- und Wettbewerbssituation, **jährliche Umsätze** in Höhe von ca. 50,8 Mio. €, davon werden bisher lediglich ca. 2,3 Mio. € in Jungingen erzielt. Bezogen auf das Einzugsgebiet eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen sind dies derzeit lediglich 4,2 Prozent der im Einzugsgebiet für Lebensmittelausgaben vorhandenen Kaufkraft, die in Jungingen gebunden werden, bezogen auf die Bevölkerung Jungingens sind es 21,6 Prozent der in Jungingen vorhandenen Kaufkraft, die in Jungingen gebunden werden. Dies sind - trotz noch bestehendem CAP-Markt - relativ niedrige Kaufkraftbindungsquoten; bei ersatzlosem Wegfall des CAP-Marktes wären die Kaufkraftbindungen in Jungingen nur noch marginal.

<sup>29</sup> D.h. aller Lebensmittelverkaufsflächen, aber ohne Umsätze, die auf den Nonfood-Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte erzielt werden.

- ▶ Die **städtebauliche Integration** der Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet zeigt: Der in Jungingen vor der Schließung stehende CAP-Markt ist konzeptionell als 'Nahversorgungsstandort in ZVB' bzw. als 'D3-Zentrum' (Jungingen) ausgewiesen.<sup>30</sup> Die Bäckerei in der Ehmannastraße liegt ebenfalls im ZVB Jungingen. Die weiteren im Einzugsgebiet befindlichen Lebensmittelmärkte liegen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche: Edeka in Lehr, Aldi, Rewe, Lidl in Dornstadt sowie Netto in Beimerstetten.
  - ▶ **Umliegend um das Einzugsgebiet eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen** sind eine Vielzahl anziehungsstarker Lebensmittelmärkte/-anbieter ansässig. In Böfingen mit Lidl und Rewe als Leitbetrieben sowie in der Ulmer Kernstadt in den Stadtteilen, die von Jungingen aus am Ehesten erreichbar sind und attraktive Lebensmittelangebote aufweisen – insbesondere Stadtmitte, Oststadt und die Fachmarktlagen an der Blaubeurer Straße – besteht eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von rund 21.000 m<sup>2</sup> und einem Umsatz bei Lebensmitteln von ca. 117 Mio. €.
  - ▶ In **Blaustein**, welches zumindest aus dem westlichen Bereich des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen in wenigen Minuten zu erreichen ist, bestehen drei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Netto) an in Streulage sowie ein Supermarkt (Rewe) im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt'.
- ☞ **Bereits derzeit mit dem noch bestehenden CAP-Markt weist Jungingen einen relativ niedrigen Versorgungsgrad im Grundversorgungsbereich auf. Ohne Ersatz für den CAP-Markt würde in Jungingen ein Nahversorgungsanforderungen genügendes Mindestversorgungsangebot für die dortige Bevölkerung fehlen. Im Einzugsgebiet eines potenziellen neuen Lebensmittelmarktes in Jungingen besteht hingegen außerhalb Jungingens ein durchaus umfangreiches Angebot im Lebensmitteleinzelhandel. Außerhalb des Einzugsgebietes eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen liegt mit den Angeboten in Böfingen sowie den von Jungingen aus am Ehesten erreichbaren Stadtteilen der Kernstadt Ulm ein überaus umfangreiches Einzelhandelsangebot vor.**

<sup>30</sup> Vgl. Anlagen 1 und 2 zu GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

## 6 Ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse

### 6.1 Bewertungskriterien und Methodik

Die zu untersuchenden potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen werden als marktüblicher Lebensmitteldiscountmarkt voraussichtlich großflächig, d.h. > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit unterliegt das Vorhaben den Regelungen des §11 Abs. 3 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) verweist sowohl auf die Sondergebietspflicht als auch auf die relevanten Parameter, die als Bewertungskriterien großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen sind. Um möglichst alle Alternativen eines für Jungingen in Betracht kommenden Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen, wird auch ein Lebensmittelmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche untersucht, der unter der Großflächigkeit liegen könnte, womit auch die Situierung ohne ein Sondergebiet möglich wäre. Da jedoch auch ein nicht-großflächiger Lebensmittelmarkt die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Ulm sowie eine Verträglichkeit mit bestehenden Strukturen und der Nahversorgung der Bevölkerung erfüllen sollte, erfolgt die Wirkungsanalyse auch für eine nicht-großflächige Variante analog zur Prüfung der großflächigen Varianten.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes in Jungingen erfordert, dass dieser mit den entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben vereinbar ist. Diese Vorgaben sind insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die gutachterliche Bewertung erfolgt hierzu gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in Kap. 4.4 (Städtebauliche Ziele – Einordnung in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm), gem. § 1 Abs. 4 BauGB in Kap. 7 (Einschätzung der raumordnerischen Eignung). Die in vorliegendem Kapitel 6 erfolgende Klärung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Belangen des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB sowie dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB erfordert eine differenzierte Betrachtung mit dem Vorhaben einhergehender ökonomischer und städtebaulicher Auswirkungen.

Für die zu untersuchenden potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte im Einzelhandel zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit der konzeptionell ausgewiesenen, zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ulm<sup>31</sup> sowie auch im vom Vorhaben ggf. betroffenen Umland (v.a. Dornstadt und Beimerstetten)
- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit
- ▶ die Bedeutung für die nahversorgungsrelevanten Standorte in Ulm gemäß städtebaulichen Zielen des 'Kommunalen Märktekonzeptes' der Stadt Ulm sowie Nahversorgungsstrukturen im Umland
- ▶ 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 bzw. die potenziell erreichbaren Marktanteile des Vorhabens, das bestehende wie auch das angedachte Warenangebot und die Standortsituation.

Zur Beurteilung der möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen der zu untersuchenden Vorhaben im Lebensmitteleinzelhandel werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als Indiz der ökonomischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet. Methodisch erfolgen hierzu drei Schritte:

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 6.2)
- ▶ ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 6.3)
- ▶ Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 6.4).

Betrachtet werden die potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen anhand von drei marktüblichen Discountbetrieben, differenziert nach Größen sowie Betreiber typen (vgl. Kap. 2).

### Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft

Die Umsätze der potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen und deren Umsatzherkunft werden unter besonderer Berücksichtigung der dortigen Einzelhandels sortimente durch die erreichbare Kaufkraft bzw. Kaufkraftbindung, das bestehende Angebot im Wettbewerbsumfeld sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Einzugsgebiet und an die daran angrenzenden Räume bestimmt.

---

<sup>31</sup> Vgl. Beschluss der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013 und die zugehörigen Anlagen.



Zur prognostischen Ermittlung von Höhe, Zusammensetzung und Herkunft der Umsätze des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt, welches zuerst die durch das Vorhaben erzielbaren Marktanteile in den Einzugsgebietsteilräumen eines Vorhabens ermittelt. Darauf aufbauend werden unter Einbeziehung der vorhandenen bzw. erreichbaren Kaufkraft die erzielbaren Umsätze kalkuliert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der durchgeführten Struktur- und Markterhebungen, der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Flächenleistungen für das zu untersuchende Vorhaben (u.a. EHI Retail Institute, Lebensmittelzeitung, IFH, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels), einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes sowie der Wettbewerbssituation in Ulm und dem Umland.

Wesentliche Faktoren zur Ermittlung der Marktanteile sind

- ▶ Größe, Betriebstyp und Struktur der potenziellen Lebensmittelmärkte
- ▶ Attraktivität der der potenziellen Betreiber der Lebensmittelmärkte
- ▶ Standortlage und Standortumfeld
- ▶ Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet
- ▶ Lage umliegender mit den der potenziellen Lebensmittelmärkten vergleichbarer Märkte – unternehmens- und betriebstypinterner Wettbewerb
- ▶ Lage- und Verkehrsbeziehungen
- ▶ sonstige Aspekte mit Relevanz der am Standort erreichbaren Kaufkraftpotenziale, z.B. Pendlersituation, Lage zu Arbeitsplätzen

Die Umsatzermittlung für die potenziellen Lebensmittelmärkte berücksichtigt die unter den vorliegenden Markt- und Standortbedingungen dort maximal erreichbaren Marktanteile und Umsätze, um im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** dann in der Wirkungsanalyse die maximal durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der städtebaulichen Auswirkungen abzubilden. Unter Worst-Case-Aspekten werden zudem keine Zusatzpotenziale aus der Bevölkerungsentwicklung in die Prognoserechnung einbezogen, da insbesondere in Jungingen als Kernzone des Einzugsgebietes die Realisierbarkeit der vorgesehenen weiteren Wohnbauentwicklung nicht verlässlich bestimmt werden kann, sowie die derzeitigen baukonjunkturellen Perspektiven eine hohe Unsicherheit bezüglich der Wohnbautätigkeit aufweisen.

## 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 Wirkungsanalyse des Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im besonders vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich auf. Zentralen Versorgungsbereichen, die von einem Vorhaben in Jungingen betroffen sind, kommt dabei aufgrund ihrer raumordnerisch und städtebaulich geschützten Funktion eine besondere Berücksichtigung zu. Im Falle der zu untersuchenden potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen handelt es sich hierbei in Ulm insbesondere um das 'D3-Zentrum Jungingen' sowie das 'D1-Zentrum Böfingen'<sup>32</sup> sowie die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitte von Dornstadt und Beimerstetten. Auch mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation werden untersucht.

Die Berechnungsgrundlage der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt der zu prognostizierende Umsatz der angedachten Lebensmitteldiscountmarkt-Vorhaben in deren Wirkung auf die bestehenden Angebots-, Standort- und Marktstrukturen – unter besonderer Berücksichtigung betroffener zentraler Versorgungsbereiche wie auch 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.

Zur Ermittlung der mit den potenziellen Lebensmittelmärkten verbundenen Umsatzumlagen, welche sich auf andere Wettbewerber und Standortbereiche auswirken könnten, ist zu berücksichtigen, dass die am Standort bereits erzielten Umsätze, welche bisher im CAP-Markt gebunden waren, bei dessen Schließung keine relevant werdenden Auswirkungen mehr nach sich ziehen können.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Vgl. 'Kommunales Märktekonzept' der Stadt Ulm in Anlage 2 GD 152/13 der Beschlussvorlage der Stadt Ulm mit dem Betreff "Fortschreibung Einzelhandelskonzept" vom 26.03.2013.

<sup>33</sup> Diese gutachterliche Vorgehensweise, für die Ermittlung der durch ein Vorhaben zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen das Gesamtvorhaben (vgl. BVerwG 4 B 72.05 v. 29.11.2005) unter Widmung der jeweils vorliegenden städtebaulichen Ausgangsbedingungen zu berücksichtigen, ist nicht nur aus fachlicher Sicht geboten, sondern entspricht auch höchstrichterlich entschiedenen Begutachtungsmaßstäben. So wird in BVerwG 4 B 3.09 v. 12.02.2009 zur Methodik der Beurteilung der Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes ausgeführt, dass die Beurteilung der Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen hat, die nicht nur von anderen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt wird. Zur Eignung und Erfordernis dieser methodischen Herangehensweise für die Bewertung der Auswirkungen einer Erweiterung bereits bestehender Betriebe vgl. OVG Nordrhein-Westfalen v. 1. Dezember 2015 Urteil Az. 10 D 91/13.NE, Urteil zur Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums (Planungsbasis VEP). Der ersatzlose Wegfall bereits bestehender marktaktiver Angebote lässt, im Hinblick auf die gegebene städtebauliche Situation, analog die Berücksichtigung bereits am Standort gebundener Umsätze zu, die in einem Ersatzvorhaben gebunden werden können.

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

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

Die abschließende Klärung, ob nennenswerte negative Auswirkungen in einem zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in seiner Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Verwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf empirische Ergebnisse<sup>34</sup> und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens von Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.<sup>35</sup> Diese Beurteilungsmethodik ist allerdings 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

<sup>34</sup> Vgl. GMA: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaften der IHKs in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums in Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997.

<sup>35</sup> Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert relevanter Auswirkungen darf darauf verwiesen werden, dass deren Relevanz als Orientierungswert nach wie vor Gewicht hat, da diese als Orientierungswert auch in einem Urteil des BVerwG 4 BN 15.11 v. 03.08.2011 genannt wird. In diesem Urteil wird die Frage der Verträglichkeit zudem auf die Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall herausgestellt, der zu klären ist. In einem auf dieses BVerwG-Urteil verweisenden Urteil des niedersächsischen Obergerichtes vom 25. April 2012 (OVG Niedersachsen, 25.04.2012 – 1 KN 215/10) findet dies insofern eine griffige Formulierung, als dass hier klargestellt wird, dass die 10%-Marke als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Entscheidend sei eine Würdigung des Einzelfalls.

Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: inwieweit liegen ggf. Vorschädigungen der Standortbereiche vor, sind Betriebsgefährdungen zu erwarten und wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.<sup>36</sup> Dementsprechend kann die 10 Prozent-Schwelle zwar als erster Orientierungswert verstanden werden, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten.

Für die Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens auf den Einzelhandel und die städtebaulichen Ziele ist zudem dessen Standortlage bedeutsam. Trägt das Vorhaben selbst zur Erfüllung der städtebaulichen Ziele bei – wie z.B. durch Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, den das Vorhaben stärken würde, oder durch die sich ergebende Möglichkeit der Sicherung / Ergänzung bestehender Nahversorgungsstrukturen – so kann dem Vorhaben nur bedingt entgegenstehen, dass ökonomische Auswirkungen im Bestand zu erwarten wären, da die baurechtliche Zulässigkeit oder Nicht-Zulässigkeit eines Vorhabens sich an städtebaulichen Gründen, nicht an Gründen des Wettbewerbsschutzes orientieren muss. Bei den potenziellen Lebensmittelmärkten in Jungingen ist zu berücksichtigen, dass diese einen nach Schließung des CAP-Marktes eine erhebliche Versorgungslücke sowie wichtige Versorgungsgrundlagen in Jungingen erfüllen würden.

## 6.2 Umsatz und Umsatzherkunft

Zur Ermittlung von Höhe, Zusammensetzung und Herkunft der Umsätze der potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen wurde das Marktanteilkonzept zugrunde gelegt. Mit diesem Prognoseansatz wurde ermittelt, welche Marktanteile und Umsätze die potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen unter den bestehenden Standort- und Marktbedingungen prognostisch maximal erreichen können.

Für die potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen, die nach drei marktüblichen Discountbetrieben nach Größen sowie Betreiber typen differenziert nachfolgend betrachtet werden, ist ein Umsatzanteil von ca. 10 Prozent auf den Lebensmittelbereich ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich (= Nonfood-Bereich)<sup>38</sup> zu erwarten. Dieser Nonfood-Umsatzanteil entspricht jüngeren Entwicklungen, welche durch deutlich reduzierte Umsätze und entsprechend erfolgende Umstrukturierungen der Betreiber bei den Nonfood-Sortimenten gekennzeichnet sind.

<sup>36</sup> Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

<sup>38</sup> V.a. Putzmittel/Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitungen/Zeitschriften.

**Marktanteile, Umsatzherkunft und Prognose-Umsatz eines Lebensmitteldiscountmarktes niedriger Flächenproduktivität mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Jungingen**  
– Szenario bei Wegfall CAP-Markt in Jungingen

Zone	Kaufkraft (in Mio. €)	Marktanteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Food Einzugsgebietszone I	10,5	22	2,3	57
Food Einzugsgebietszone II	8,2	6	0,5	13
Food Einzugsgebietszone III	35,5	2	0,8	20
Streuumsätze (Food) von außerhalb Einzugsgebietszonen I - III, inkl. Umsätze der umliegend Beschäftigten		---	0,4	10
<b>Summe Food</b>		---	<b>4,0</b>	<b>100</b>
Nonfood (ca. 10%)		---	0,4	
<b>Gesamtsumme</b>		---	<b>4,4</b>	

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023.

**Marktanteile, Umsatzherkunft und Prognose-Umsatz eines Lebensmitteldiscountmarktes niedriger Flächenproduktivität mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Jungingen**  
– Szenario bei Wegfall CAP-Markt in Jungingen

Zone	Kaufkraft (in Mio. €)	Marktanteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Food Einzugsgebietszone I	10,5	24	2,5	52
Food Einzugsgebietszone II	8,2	8	0,7	15
Food Einzugsgebietszone III	35,5	3	1,1	23
Streuumsätze (Food) von außerhalb Einzugsgebietszonen I - III, inkl. Umsätze der umliegend Beschäftigten		---	0,5	10
<b>Summe Food</b>		---	<b>4,8</b>	<b>100</b>
Nonfood (ca. 10%)		---	0,5	
<b>Gesamtsumme</b>		---	<b>5,3</b>	

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023.

**Marktanteile, Umsatzherkunft und Prognose-Umsatz eines Lebensmitteldiscountmarktes hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Jungingen**  
– Szenario bei Wegfall CAP-Markt in Jungingen

Zone	Kaufkraft (in Mio. €)	Marktanteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Food Einzugsgebietszone I	10,5	32	3,3	41
Food Einzugsgebietszone II	8,2	21	1,7	20
Food Einzugsgebietszone III	35,5	6	2,3	27
Streuumsätze (Food) von außerhalb Einzugsgebietszonen I - III, inkl. Umsätze der umliegend Beschäftigten		---	1,0	12
<b>Summe Food</b>		---	<b>8,3</b>	<b>100</b>
Nonfood (ca. 10%)		---	0,9	
<b>Gesamtsumme</b>		---	<b>9,2</b>	

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist in vorstehenden Tabellen zu erkennen, dass die potenziellen Lebensmittelmärkte überwiegend der lokalen Nahversorgung in Jungingen (= Einzugsgebietszone I) dienen werden. Auch für die Bevölkerung in Lehr (= Einzugsgebietszone II) würde damit ein Angebot entstehen, das in der Nähe das bisherige Lebensmittelvollsortimentsangebot in Lehr ergänzt. Aus dem ergänzenden Einzugsgebiet mit den Gemeinden Dornstadt und Beimerstetten sowie dem Stadtteil Mähringen (= Einzugsgebietszone III) sind zwar lagebedingt durchaus nennenswerte Umsätze zu erwarten, die Bedeutung eines Marktes in Jungingen für die Versorgung der dortigen Bevölkerung ist jedoch gering. Mit zunehmender Größe und Umsatzstärke eines Betriebes werden die Umsatzanteile, welche von außerhalb Jungingens erzielt werden, zunehmen. Am deutlichsten ausgeprägt ist die über Jungingen hinausreichende Wirkung eines Lebensmitteldiscountmarktes hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, von diesem würden ca. 59% der Umsätze von außerhalb Jungingens generiert.

Die ermittelten Umsätze der potenziellen Lebensmittelmärkte liegen mit einer jährlichen Flächenleistung von ca. 5.500 €/m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscountmarkt niedriger Flächenproduktivität mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ca. 4.820 €/m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscountmarkt niedriger Flächenproduktivität mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ca. 7.670 €/m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) deutlich über bzw. im oberen Bereich der durchschnittlichen Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern, wie diese mit einer Spanne von 3.900 bis 6.000 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß den 'Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019 – Baden-Württemberg' ausgewiesen sind.

Diese Struktur- und Marktdaten, werden nach wie vor seitens der IHKs in Baden-Württemberg als Referenzgrößen angegeben und decken sich durchaus noch mit aktuellen Angaben zu Flächenproduktivitäten der Lebensmitteldiscounter.<sup>39</sup>

Die Zusammensetzung der zu prognostizierenden Umsätze der potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

### Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes eines Lebensmitteldiscountmarktes niedriger Flächenproduktivität mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Jungingen

– Szenario bei Wegfall CAP-Markt in Jungingen

Umsatzzusammensetzung des Lebensmittelmarkt-Vorhabens	Umsatz in Mio. €
Nutzung zu erwartender, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Lebensmittel) aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	-
Nutzung bisher gebundener Umsätze (Lebensmittel) durch Aufgabe Standort Jungingen	1,4
zusätzliche räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Lebensmittel)	0,2
durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Lebensmittel)	2,4
Nutzung zu erwartender Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	-
Nutzung bisher gebundener Umsätze (Nonfood) durch Aufgabe Standort Jungingen	0,2
zusätzliche räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)	0,1
durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	0,1
<b>Prognose-Umsatz</b>	<b>4,4</b>

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023.

<sup>39</sup> Vgl. Hahn RETAIL REAL ESTATE REPORT 2022/2023

### Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes eines Lebensmitteldiscountmarktes niedriger Flächenproduktivität mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Jungingen

– Szenario bei Wegfall CAP-Markt in Jungingen

Umsatzzusammensetzung des Lebensmittelmarkt-Vorhabens	Umsatz in Mio. €
Nutzung zu erwartender, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Lebensmittel) aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	-
Nutzung bisher gebundener Umsätze (Lebensmittel) durch Aufgabe Standort Jungingen	1,4
zusätzliche räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Lebensmittel)	0,3
durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Lebensmittel)	3,1
Nutzung zu erwartender Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	-
Nutzung bisher gebundener Umsätze (Nonfood) durch Aufgabe Standort Jungingen	0,2
zusätzliche räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)	0,1
durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	0,2
<b>Prognose-Umsatz</b>	<b>5,3</b>

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023.



## Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes eines Lebensmitteldiscountmarktes hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Jungingen

– Szenario bei Wegfall CAP-Markt in Jungingen

Umsatzzusammensetzung des Lebensmittelmarkt-Vorhabens	Umsatz in Mio. €
Nutzung zu erwartender, umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Lebensmittel) aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	-
Nutzung bisher gebundener Umsätze (Lebensmittel) durch Aufgabe Standort Jungingen	1,4
zusätzliche räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Lebensmittel)	0,7
durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Lebensmittel)	6,2
Nutzung zu erwartender Kaufkraftpotenziale bis 2025 (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung)	
Nutzung bisher gebundener Umsätze (Nonfood) durch Aufgabe Standort Jungingen	0,2
zusätzliche räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Nonfood)	0,2
durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	0,5
<b>Prognose-Umsatz</b>	<b>9,2</b>

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023.

Bei allen untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkten in Jungingen werden bei Lebensmitteln der überwiegende Teil der prognostizierten Umsätze durch Umverteilungen gegenüber bestehenden Strukturen erzielt. Der durch Umsatzumverteilung zu erwirtschaftende Umsatz bei Lebensmitteln liegt zwischen 2,4 Mio. € und 6,2 Mio. €, die Höhe der Umsatzumverteilung folgt wiederum Größe und Umsatzstärke eines Betriebes und wäre für einen Lebensmitteldiscountmarkt niedriger Flächenproduktivität mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am niedrigsten, einen Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am höchsten. Für den Nonfood-Bereich ist festzustellen, dass der im Worst-Case-Ansatz ermittelte umverteilungswirksame Zusatzumsatz der Nonfood-Randsortimente<sup>40</sup> eines Lebensmittelmarktes in Jungingen selbst im Maximum mit 0,5 Mio. € bei der Verteilung auf diverse Einzelsortimente lediglich zu minimalen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und der wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird. Betriebliche und etwaig städtebaulich relevante Negativauswirkungen können daher ohne weitere Vertiefung im Nonfood-Bereich durchwegs ausgeschlossen werden.

<sup>40</sup> Insbes. Drogeriewaren, Tiernahrung sowie diverse sonstige, wöchentlich wechselnde Sortimente.

➡ **Die potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen würden in erheblichem Umfang der lokalen Nahversorgung in Jungingen dienen. Darüber hinaus würden diese zur Ergänzung des Lebensmittelangebotes für Lehr beitragen. Trotz lagebedingt zu erwartender Umsätze aus dem ergänzenden Einzugsgebiet (Dornstadt, Beimerstetten und Mähringen) wäre die Versorgungsbedeutung eines Lebensmittelmarktes in Jungingen für die dortige Bevölkerung recht gering. Die über Jungingen hinaus reichende Ausstrahlung eines dortigen Lebensmittelmarktes steigt mit dessen Größe und Umsatzstärke deutlich.**

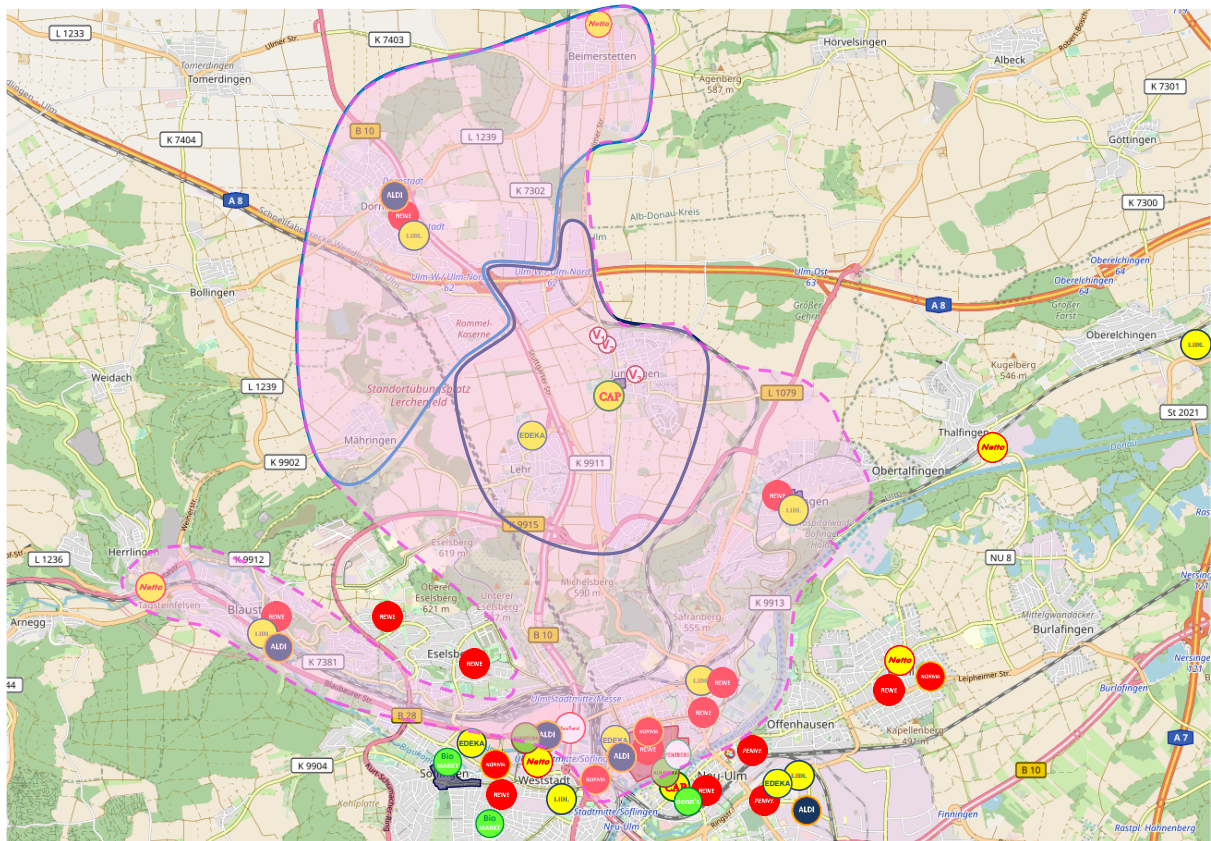
**Je nach untersuchtem Typ eines Lebensmittelmarktes in Jungingen liegen die zu prognostizierenden Umsätze, welche in Jungingen durch marktübliche Betriebe erreicht werden können, zwischen 4,4 Mio. € und 9,2 Mio. €. Ob dieser Umsatz erreicht wird und ob dieser aus Sicht potenzieller Betreiber als ausreichend hoch eingestuft wird, steht in Abhängigkeit der individuellen Betreiber. Nach vorliegender Einschätzung kann der am Standort erzielbare Umsatz durchaus für in Betracht kommende Marktteilnehmer einen auskömmlichen Betrieb ermöglichen. Wie bei der überörtlichen Wirkung, steigen die durch Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Strukturen zu generierenden Umsatzanteile mit Größe und Umsatzstärke eines Lebensmittelmarktes in Jungingen deutlich, wobei die prognostizierbare Höhe der Umsatzumverteilungen im Nonfood-Bereich relevante Auswirkungen für alle untersuchten Lebensmittelmärkte ausschließen lassen.**

### 6.3 Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse

Die tatsächlich für den Einzelhandel und bestehende Strukturen relevant werdenden Auswirkungen der potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen zeigt erst eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand, welche durch die erwarteten Umsätze der Vorhaben eintreten würden. Ein Teil der durch einen Lebensmittelmarkt in Jungingen zu erzielenden Umsätze wird den bestehenden Betrieben im Einzugsgebiet (Einzugsgebietszonen I-III) verloren gehen. Sowohl wegen der bereits aktuell begrenzten Angebotssituation in Jungingen mit defizitbedingten Einkäufen außerhalb Jungingens als auch wegen Einkaufsorientierungen aus dem Einzugsgebiet nach außen des Einzugsgebiets, wie diese aus Arbeitsplatzorientierungen, Einkaufspräferenzen und Kopplungskäufen entstehen, liegen nicht unerhebliche Einkaufsorientierungen aus dem Einzugsgebiet nach außerhalb vor. Hierbei nutzt die Bevölkerung Jungingens und des weiteren Einzugsgebiets auch Lebensmittelanbieter außerhalb des Einzugsgebietes, welche bei einem neuen Lebensmittelmarkt in Jungingen weniger nachgefragt würden und dort zu Umsatzreduzierungen führen. Räumlich konzentrieren sich diese Auswirkungen auf bisher aufgesuchte Lebensmittelanbieter in und im Umfeld des Einzugsgebietes. Der

Raum der weitestgehend von einem Vorhaben in Jungingen betroffen ist, ist die sog. 'Wirkungszone' des Vorhabens (s. nachfolgende Karte). Diese reicht über das vorhabenbezogene Einzugsgebiet hinaus und umfasst weitere, angrenzend an das Einzugsgebiet gelegene Anbieter. Diese Wirkungszone zu erwartender Auswirkungen eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen umfasst vor allem Böfingen mit den dortigen Lebensmittelmärkten sowie die Ulmer Kernstadt in den Stadtteilen, die von Jungingen aus am ehesten erreichbar sind und attraktive Lebensmittelangebote aufweisen – insbesondere Stadtmitte, Oststadt und die Fachmarktlagen an der Blaubeurer Straße. Außerhalb des Ulmer Stadtgebietes sind marginale Auswirkungen noch in Blaustein plausibel, da ein attraktives Angebot in Jungingen aus dem westlichen Einzugsgebiet den ein oder anderen bisher auf Blaustein gerichteten Einkauf umlenken könnte.

### Wirkungszone eines potenziellen Vorhabenstandorte in Ulm-Jungingen



- Vorhabenstandort
- Einzugsgebietszone I (Jungingen) + II (Lehr)
- Einzugsgebietszone III
- Wirkungszone

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende  
([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)),  
Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

Die nachfolgende ökonomische Wirkungsanalyse der potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich aus dem bestehenden Einzelhandel unterschieden nach Standortbereichen, auf.

### Umsatzumverteilung bei Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes niedriger Flächenproduktivität mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Jungingen

– Szenario bei Wegfall CAP-Markt in Jungingen

Lebensmittelbereich (= Hauptsortiment) Lebensmitteldiscountmarkt niedriger Flächenproduktivität 800 m <sup>2</sup>	Ist-Umsatz	2,4 Mio. € Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
vorhabenbezogenes Einzugsgebiet			
zentraler Versorgungsbereich D3-Zentrum Jungingen	n.a.	<0,1	5,0
nicht zentrenintegrierte Nahversorgungs- standorte Ulm	16,4	0,6	3,4
Dornstadt zentrenintegrierte Standorte (zentraler Versorgungsbereich)	2,4	<0,1	1,3
Dornstadt nicht zentrenintegrierte Standorte	26,4	0,7	2,5
Beimerstetten zentrenintegrierte Standorte	0,6	<0,1	0,9
Beimerstetten nicht zentrenintegrierte Standorte	3,2	0,1	3,7
außerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebiets			
zentraler Versorgungsbereich D1-Zentrum Böfingen	17,5	0,3	1,8
sonstige Standorte Ulm in Wirkungszone Kernstadt*	98,4	0,6	0,6
sonstige Standorte Ulm außerhalb Wir- kungszone Kernstadt* und im Umland		0,1	
<b>Gesamt</b>		<b>2,4</b>	

\*Wirkungszone Kernstadt: Stadtteile 110, 111, 112, 141, 144

n.a. = aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar; ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023

**Umsatzumverteilung bei Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes niedriger Flächenproduktivität mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Jungingen**  
– Szenario bei Wegfall CAP-Markt in Jungingen

<u>Lebensmittelbereich</u> (= Hauptsortiment) Lebensmitteldiscountmarkt niedriger Flächenproduktivität 1.100 m <sup>2</sup>	Ist-Umsatz	3,1 Mio. € Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
vorhabenbezogenes Einzugsgebiet			
zentraler Versorgungsbereich D3-Zentrum Jungingen	n.a.	<0,1	5,0
nicht zentrenintegrierte Nahversorgungs- standorte Ulm	16,4	0,7	4,2
Dornstadt zentrenintegrierte Standorte (zentraler Versorgungsbereich)	2,4	<0,1	1,3
Dornstadt nicht zentrenintegrierte Standorte	26,4	0,9	3,4
Beimerstetten zentrenintegrierte Standorte	0,6	<0,1	0,9
Beimerstetten nicht zentrenintegrierte Standorte	3,2	0,2	4,7
außerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebiets			
zentraler Versorgungsbereich D1-Zentrum Böfingen	17,5	0,4	2,3
sonstige Standorte Ulm in Wirkungszone Kernstadt*	98,4	0,7	0,7
sonstige Standorte Ulm außerhalb Wir- kungszone Kernstadt* und im Umland		0,2	
<b>Gesamt</b>		<b>3,1</b>	

\*Wirkungszone Kernstadt: Stadtteile 110, 111, 112, 141, 144

n.a. = aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar; ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023

**Umsatzumverteilung bei Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Jungingen**  
– Szenario bei Wegfall CAP-Markt in Jungingen


Lebensmittelbereich (= Hauptsortiment) Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität 1.200 m <sup>2</sup>	Ist-Umsatz	6,2 Mio. € Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
vorhabenbezogenes Einzugsgebiet			
zentraler Versorgungsbereich D3-Zentrum Jungingen	n.a.	<0,1	5,0
nicht zentrenintegrierte Nahversorgungs- standorte Ulm	16,4	1,2	7,3
Dornstadt zentrenintegrierte Standorte (zentraler Versorgungsbereich)	2,4	<0,1	1,3
Dornstadt nicht zentrenintegrierte Standorte	26,4	1,6	6,1
Beimerstetten zentrenintegrierte Standorte	0,6	<0,1	0,9
Beimerstetten nicht zentrenintegrierte Standorte	3,2	0,2	5,0
außerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebiets			
zentraler Versorgungsbereich D1-Zentrum Böfingen	17,5	1,4	8,0
sonstige Standorte Ulm in Wirkungszone Kernstadt*	98,4	1,3	1,3
sonstige Standorte Ulm außerhalb Wir- kungszone Kernstadt* und im Umland		0,5	
<b>Gesamt</b>		<b>6,2</b>	

\*Wirkungszone Kernstadt: Stadtteile 110, 111, 112, 141, 144

n.a. = aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar; ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2023

Die Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich liegen bei allen potenziellen Lebensmittelmärkten in Jungingen innerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes höher als außerhalb des Einzugsgebietes. Innerhalb des Einzugsgebietes fallen die Umsatzzuflüsse in den nicht zentrenintegrierten Nahversorgungsstandorten in Ulm (insbes. Edeka in Lehr) sowie den nicht zentrenintegrierten Standorten in Dornstadt am deutlichsten aus. Außerhalb des Einzugsgebietes wird der zentrale Versorgungsbereich in Böfingen am stärksten betroffen. Allerdings ist festzustellen, dass die Wirkungen der Umsatzumvertei-

lungen, gemessen an den prozentualen Umsatzumlenkungen, für die untersuchten Lebensmitteldiscountmärkte mit niedriger Flächenproduktivität sowohl mit 800 als auch 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei maximal 5 Prozent liegen. Umsatzwirkungen in einer Größenordnung bis ca. 5 bis 6 Prozent liegen so niedrig, dass Negativauswirkungen in der Regel ausgeschlossen werden können. Lediglich ein Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde Umsatzumlenkungen in einzelnen Standortbereichen hervorrufen, die zwischen 7 und 8 Prozent liegen. Diese Umsatzwirkungen kommen in abwägungsrelevante Größenordnungen, welche unter den vorliegenden betrieblichen und städtebaulichen Gegebenheiten vertieft betrachtet werden sollen.

 **Bei allen potenziellen Lebensmittelmärkten in Jungingen ist von Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich auszugehen, die überwiegend innerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes stattfinden. Innerhalb des Einzugsgebietes fallen die Umsatzumlenkungen in den nicht zentrenintegrierten Nahversorgungsstandorten in Ulm (insbes. Edeka in Lehr) sowie den nicht zentrenintegrierten Standorten in Dornstadt am deutlichsten aus. Außerhalb des Einzugsgebietes wird der zentrale Versorgungsbereich in Böfingen am stärksten betroffen. Die Wirkungen der Umsatzumverteilungen für die untersuchten Lebensmitteldiscountmärkte mit niedriger Flächenproduktivität liegen sowohl bei 800 m<sup>2</sup> als auch 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche so niedrig, dass Negativauswirkungen regelmäßig ausgeschlossen werden können. Lediglich ein Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde Umsatzumlenkungen in einzelnen Standortbereichen hervorrufen, die in abwägungsrelevante Größenordnungen gehen und unter den vorliegenden betrieblichen und städtebaulichen Gegebenheiten vertieft zu betrachten sind, um die Relevanz der Auswirkungen zu klären. Die Erheblichkeit und städtebauliche Relevanz dieser Auswirkungen wird im nachfolgenden Kapitel betrachtet und bewertet.**

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

Wie unter Kap. 6.3 aufgezeigt, sind bei allen potenziellen Lebensmittelmärkten in Jungingen Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen der potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen erfolgt unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und den städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind speziell die Auswirkungen auf die betroffenen zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche und die nahversorgungsbedeutsamen Strukturen relevant.

### Auswirkungen auf das Märktekonzept Ulm

- ▶ In Ulm bestehen laut dem 'Kommunalen Märktekonzept' mehrere zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Versorgungsstufe. Aufgrund der Standort- und Marktbedingungen ist davon auszugehen, dass von einem neuen Lebensmittelmarkt in Jungingen der Zentrale Versorgungsbereich Jungingen ('D3-Zentrum Jungingen') - in Folge des Wegfalls des CAP-Marktes sowie der Auswirkungen auf die dort noch bestehende Bäckerei – sowie das 'D1-Zentrum Böfingen' in höherem Maß betroffen sein werden. Durch den Wegfall des CAP-Marktes verliert der Zentrale Versorgungsbereich Jungingen seinen Leitbetrieb. Da weder der vorliegende Standort des CAP-Marktes, noch ein anderer Standort im Zentralen Versorgungsbereich Jungingens für einen marktfähigen Lebensmittelmarkt in Betracht kommen, stellt dies kein Ausschlusskriterium für einen der untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen dar. Durch einen neuen Lebensmittelmarkt, der voraussichtlich auch Backwaren hat, werden auch Umsatzauswirkungen auf die im Zentralen Versorgungsbereich Jungingens befindliche Bäckerei eintreten. Die prognostizierte Umsatzumverteilungsquote aller untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte liegt gegenüber der Bäckerei bei ca. 5,0 Prozent. Bei dieser Umsatzwirkung können gefährdende Auswirkungen ausgeschlossen werden, zumal es sich um einen eingeführten und sehr attraktiven Betrieb handelt. Zu berücksichtigen ist zudem, dass im CAP-Markt der dortige Backwarenverkauf nicht mehr stattfindet, die Bäckerei davon profitiert haben dürfte.
- ▶ Für den Zentralen Versorgungsbereich Böfingen bedeuten die untersuchten Lebensmitteldiscountmärkte mit niedriger Flächenproduktivität Umsatzumverteilungen, die bei ca. 1,8 bzw. ca. 2,3 Prozent liegen. Bei einer Umsatzumlenkung in dieser Größenordnung sind wesentliche ökonomische / betriebliche Auswirkungen oder gar versorgungsstrukturell relevante Angebotsverschlechterungen auszuschließen. Ein Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kann zu einer Umsatzumverteilung im Zentralen Versorgungsbereich Böfingen von ca. 8,0 Prozent führen. Wenngleich diese Größenordnung bereits eine merkbare ökonomische Auswirkung bedeutet, lassen die vorliegenden Gegebenheiten dennoch keine




gefährdenden Auswirkungen auf Betriebe oder gar die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Böfingen erwarten, da die dortigen Leitbetriebe hochfrequentiert und überdurchschnittlich leistungsstark sind.

- ▶ Auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche Ulms befinden sich Betriebe, die dennoch eine große (Nah-)Versorgungsbedeutung haben. Betroffen von einem potenziellen Lebensmittelmarkt in Jungingen wäre hierbei vor allem der in nicht integrierter Lage befindliche Lebensmittelmarkt (Edeka) in Lehr. Die Umsatzumverteilungen gegenüber nicht zentrenintegrierten Nahversorgungsstandorten Ulms liegen bei den untersuchten Lebensmitteldiscountmärkten mit niedriger Flächenproduktivität, bei ca. 3,4 bzw. ca. 4,2 Prozent. Bei einer Umsatzumlenkung in dieser Größenordnung sind wesentliche ökonomische / betriebliche Auswirkungen oder gar versorgungsstrukturell relevante Angebotsverschlechterungen auszuschließen. Ein Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kann zu einer Umsatzumverteilung gegenüber nicht zentrenintegrierten Nahversorgungsstandorten Ulms von ca. 7,3 Prozent führen. Wenngleich diese Größenordnung bereits eine merkliche ökonomische Auswirkung bedeutet, lassen die vorliegenden Gegebenheiten des Edeka-Marktes in Lehr, als langjährig eingeführter Standort mit einem sich von einem Lebensmitteldiscountmarkt in Jungingen deutlich absetzenden Konzeptes, keine Gefährdung eines Betriebes oder etwaig zu erwartender Gefährdung der Versorgung erwarten.
- ▶ Gegenüber sonstigen Standorten Ulms in der Wirkungszone Kernstadt werden durch einen potenziellen Lebensmittelmarkt in Jungingen zwar zwischen 0,6 Mio. € und 1,3 Mio. € an Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Angesichts des sehr breiten Besatzes von erfassten Lebensmittelanbietern in dieser Standortkategorie sind diese Umsatzumverteilungen mit maximal ca. 1,3 Prozent marginal, sodass dort versorgungsstrukturell und städtebaulich relevante Negativauswirkungen ausgeschlossen werden können.

### Überörtliche Auswirkungen

- ▶ Von Umsatzumlenkungen eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen werden auch die Zentralen Versorgungsbereiche / Ortsmitten in Dornstadt und Beimerstetten betroffen. Hier liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungen bei maximal 1,3 Prozent und sind damit so marginal, dass dort versorgungsstrukturell und städtebaulich relevante Negativauswirkungen ausgeschlossen werden können.
- ▶ Die für die (Nah-)Versorgungsbedeutung in Dornstadt und Beimerstetten wichtigen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche / Ortsmitten gelegenen Lebensmittelanbieter, werden durch einen Lebensmittelmarkt in Jungingen in Dornstadt mit maximal ca. 6,1 Prozent Umsatzumverteilung (durch einen Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) betroffen. Für nicht zentrenintegrierte Standorte in Beimerstetten ist eine maximale Umsatzumverteilung von ca. 5,0 Prozent zu prognostizieren. Gefährdende Auswirkungen auf Betriebe oder die

Versorgung in den beiden Gemeinden ist bei diesen Umsatzauswirkungen angesichts der betroffenen Betriebe, die attraktiv sind sowie günstige Standort- und Marktbedingungen aufweisen, durch einen neuen Lebensmittelmarkt in Jungingen nicht zu erwarten.

-  **Zusammenfassend lässt sich feststellen: Alle Standorte sowie untersuchten Lebensmittelmärkte für einen neuen Lebensmittelmarkt in Jungingen können überaus wichtige Nahversorgungsaufgaben für Jungingen übernehmen und das nach angekündigter Schließung des CAP-Marktes entstehende Versorgungsdefizit beheben. Für alle untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen ist von Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich auszugehen, die selbst im Worst-Case-Fall prognostizierter Umsatzumlenkungen keine nahversorgungsrelevanten Betriebe oder Standortbereiche wesentlich beeinträchtigen oder gefährden. In der Stadt Ulm werden durch keinen der untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen die Zentralen Versorgungsbereiche des 'Kommunalen Märktekonzeptes', die den städtebaulichen Zielen der Stadt Ulm entsprechen, gefährdet. Die für alle untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen festgestellte Strukturverträglichkeit, entspräche dem Ziel des 'Kommunalen Märktekonzeptes' einer standortgerechten Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes an integrierten Standorten außerhalb der Zentren. Außerhalb der Stadt Ulm werden durch keinen der untersuchten Lebensmittelmärkte in Jungingen ökonomisch, städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen zu erwarten sein. Zusammengefasst formuliert, können alle untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen eine städtebaulich verträgliche sowie den Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechende Einzelhandelsentwicklung gewährleisten.**

## 7 Raumordnerische Einordnung

Die Erfüllung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist im Hinblick auf den § 1 Abs. 4 BauGB ebenso wie auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens als großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO Voraussetzung der Bauleitplanung. Die gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg relevanten Inhalte stellen sich für Einzelhandelsgroßprojekte und damit auch für einen neuen großflächigen Lebensmittelmarkt in Jungingen folgendermaßen dar:

Im Landesentwicklungsplan sind als Ziele zum großflächigen Einzelhandel festgelegt:

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

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

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

## Kongruenzgebot

- Das Kongruenzgebot ergibt sich aus dem Plansatz 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans; es zielt auf die Beschränkung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen einerseits auf die Ober-, Mittel- und Unterzentren und andererseits auf den jeweils zugehörigen Versorgungsbereich ab. Durch die Begrenzung auf den eigenen Versorgungsbereich einer Gemeinde bzw. eines Zentralen Ortes soll gewährleistet bleiben, dass die Versorgungsbereiche anderer Zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden.<sup>41</sup> Lt. Einzelhandelserlass 3.2.1.4 ist eine Verletzung des Kongruenzgebotes dann gegeben, wenn mehr als 30 Prozent 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 (Doppelzentrum) ausgewiesen. Damit ist Ulm ein geeigneter Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der Nahbereich Ulms und damit auch die landesplanerisch zugeordnete Versorgungsfunktion Ulms sind auf das eigene Stadtgebiet beschränkt.
- Mit einem Umsatzanteil von deutlich über 70 Prozent aus Ulm<sup>42</sup> ist für die untersuchten Lebensmitteldiscountmärkte niedriger Flächenproduktivität mit 800 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine eindeutige Ausrichtung dieser Lebensmittelmärkte auf die eigene Standortgemeinde festzustellen; das Vorhaben entspricht somit den zentralörtlichen Versorgungsaufgaben Ulms. Die im Einzelhandelserlass definierte 30 Prozent-Grenze bzgl. eines maximal zulässigen Kaufkraftzuflusses von außerhalb des Stadt-/Gemeindegebietes bzw. Versorgungsbereiches wird eingehalten, damit ist bei Lebensmitteldiscountmärkten niedriger Flächenproduktivität mit 800 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von keiner Verletzung des Kongruenzgebotes auszugehen. Ein Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lässt ca. 68 bis 70 Prozent der Umsätze aus Ulm erwarten.<sup>43</sup> Ein Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lässt damit knapp 70 Prozent seiner Umsätze aus Ulm erwarten. Damit kann die im Einzelhandelserlass definierte 30%-Grenze bzgl. eines maximal zulässigen Kaufkraftzuflusses von außerhalb des Stadt-/Gemeindegebietes bzw. Versorgungsbereiches fast bzw. knapp eingehalten werden. Eine gerade noch zu erreichende Erfüllung des Kongruenzgebotes dürfte damit auch für einen Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreichbar sein.

<sup>41</sup> Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S.3.

<sup>42</sup> Vgl. Kap. 6.2. Es kommen wesentliche Teile des Umsatzes aus den beiden Ulmer Einzugsgebietszonen I und II sowie ergänzende Anteile aus dem Ulmer Teil der Einzugsgebietszone III. Zusätzlich kommen räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze anteilig ebenfalls aus Ulm (Stadtbereiche außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes).

➡ **Die untersuchten Lebensmitteldiscountmärkte niedriger Flächenproduktivität mit 800 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erzielen deutlich mehr als 70 Prozent der Umsätze aus Ulm, die Erfüllung des Kongruenzgebotes ist gewährleistet. Ein Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lässt knapp 70 Prozent seiner Umsätze aus Ulm erwarten, sodass auch dieser noch eine Erfüllung des Kongruenzgebotes erreichen kann. Damit werden den Maßgaben des Landesentwicklungsplanes entsprechend auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Kongruenzgebot kann voraussichtlich für alle untersuchten Lebensmittelmärkte erreicht 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-Alb<sup>43</sup>. Demgemäß sind alle Standorte städtebaulich integriert, die sich in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang befinden und die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes (Siedlungs- und Ortsbildkonzept) mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Wohnanteil (insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten), Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer qualifizierten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Das Ziel der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten, die Nutzungsmischung fördern und die Funktionsvielfalt der Innenstädte und Stadtteilzentren stärken. ◀

<sup>43</sup> Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S. 4.

- ▶ Alle untersuchten Vorhabenstandorte eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen liegen in bzw. benachbart zu umfangreicher Wohnbebauung und haben in einem 500 Meter-Radius und nochmals verstärkt in einem 1.000 Meter-Radius um den Vorhabenstandort<sup>44</sup> einen umfangreichen Anteil an Wohnbevölkerung <sup>45</sup>
- ▶ Neben der fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sind alle untersuchten Vorhabenstandorte in Jungingen auch verkehrlich (MIV, aber insbesondere auch ÖPNV) gut angebunden. Alle Standorte haben Bushaltestellen in guter fußläufiger Erreichbarkeit.<sup>46</sup>
- ☞ **Bei allen untersuchten Vorhabenstandorten in Jungingen sprechen die relevanten Indikatoren für einen städtebaulich integrierten Standort, die diesbezüglichen Anforderungen des Landesentwicklungsplanes des Integrationsgebotes werden erfüllt.**

## Beeinträchtungsverbot

- ▶ Das Beeinträchtungsverbot ergibt sich aus dem Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans. Lt. Begründung zu Plansatz 3.3.7 ist die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte in der i.d.R. als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn dort wegen des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Lt. Einzelhandelserlass 3.2.2.3 ist i.d.R. davon auszugehen, dass bei Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eine wesentliche Beeinträchtigung dann vorliegt, wenn bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente Umsatzverlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca.10 % bzw. bei nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten bis max. 20% zu erwarten sind. Neben den Umsatzverlagerungen sind hinsichtlich des Beeinträchtungsverbots auch weitere Einflussfaktoren relevant:

---

<sup>44</sup> Vgl. Kap. 3.3. Die Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen, die sich seit vielen Jahren mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit auseinandersetzen, geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Der Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt dabei bei rund 500 m Luftlinienentfernung. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) führt in einer relativ neuen Studie jedoch aus, dass je nach Kontext die Distanz, bis zu welcher von Fußläufigkeit gesprochen werden kann, einer gewissen Schwankungsbreite unterliegt. In der zur Nahversorgungssituation und zu Anforderungen an Indikatoren der Nahversorgung in Deutschland durchgeführten Untersuchung wird dabei ein Schwellenwert von 1.000 m Luftliniendistanz als maximale Obergrenze der Fußläufigkeit definiert (vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, Bonn Juni 2015, S. 16).

<sup>45</sup> Vgl. Kap. 4.3.

<sup>46</sup> Vgl. Kap. 4.3.

- Bedeutung der von Umsatzverlagerungen betroffenen Sortimente für die Attraktivität der Innenstädte im Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens
  - Größe des Vorhabens
  - Erreichbarkeit vom Gebiet der Innenstadt / Nachbargemeinden aus
  - Erforderlichkeit des Einzelhandelsvorhabens für die angemessene Versorgung der eigenen Bevölkerung der planenden Gemeinde.<sup>47</sup> ◀
- ▶ Die Umsatzauswirkungen der potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche in Ulm oder weiteren Gemeinden liegen bei maximal 8,0 Prozent. Damit unterschreitet die im Worst-Case-Ansatz ermittelte, maximal zu erwartende Umverteilungsquote gegenüber ausgewiesenen Zentren / zentralen Versorgungsbereichen die im Einzelhandelserlass angeführte 10 Prozent-Grenze. Betriebsgefährdungen und wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche können dabei ausgeschlossen werden. Auch weitere zentrale Versorgungsbereiche (innerhalb und außerhalb Ulms) werden durch das Planvorhaben nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.<sup>48</sup>
- ▶ Das Vorhaben eines Lebensmittelmarktes in Jungingen ist aufgrund der bevorstehenden Schließung des einzigen Lebensmittelmarktes in Jungingen (CAP-Markt) von erheblicher Bedeutung für die Versorgung in Jungingen.
- ☞ **Die durch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben zu erwartenden Umsatzauswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ulm bzw. auch in Nachbargemeinden führen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit oder von Betriebsgefährdungen. Das Beeinträchtungsverbot des Landesentwicklungsplanes kann somit als erfüllt betrachtet werden. Die Erforderlichkeit eines Lebensmittelmarktes in Jungingen ergibt sich aus dem bei Schließung des bestehenden CAP-Marktes ergebenden Versorgungsdefizit in Jungingen.**
- ☞ **Im Ergebnis können voraussichtlich alle untersuchten Standorte und Typen marktüblicher Lebensmitteldiscountmärkte in Jungingen die relevanten Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg erfüllen.**

<sup>47</sup> Vgl. Regionalverband Neckar-Alb: Nachschlagewerk zum Einzelhandel in der Region Neckar-Alb, August 2010, S. 3.

<sup>48</sup> Vgl. hierzu auch die ausführliche Analyse und Bewertungen der Auswirkungen in Kap. 6.3 und 6.4.

## 8 Zusammenfassung / Fazit

- ▶ Der Stadtteil Jungingen der Stadt Ulm wird derzeit noch von einem Lebensmittelbetrieb versorgt, dessen Mietvertrag jedoch Ende 2023 ausläuft. Für ihn soll ein mindestens gleichwertiger Ersatz definiert werden, sowohl qualitativ, als auch quantitativ. Es sollen Kriterien / Präferenzen für die Standortsuche gemacht werden.
- ▶ Im vorliegenden Gutachten wurde die Nahversorgungssituation in Jungingen untersucht und Empfehlungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs erarbeitet. Die Untersuchung umfasste eine Bedarfsermittlung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Jungingen unter Nachfrage- und Angebotsbedingungen sowie dessen Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen städtebaulichen Zielen der Stadt Ulm gemäß 'Kommunalem Märktekonzept' sowie der einzelhandelsbezogenen planungsrechtlichen Umsetzbarkeit, welche erfordert, dass relevante städtebauliche Negative Auswirkungen in Folge des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung sowohl in Ulm als auch umliegenden Kommunen ausgeschlossen werden können.
- ▶ Das Vorgehen des vorliegenden Gutachtens zur Nahversorgung umfasste insbesondere die Identifizierung in Betracht kommender Standorte sowie Betriebstypen und Verkaufsflächengrößen eines neuen Lebensmittelmarktes in Jungingen, die Erfassung und Bewertung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsangebotes vor Ort, die Klärung der städtebaulich und versorgungsbezogenen Eignung der Standortalternativen, die Klärung der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit und Vereinbarkeit mit dem Märktekonzept für potenzielle Lebensmittelmärkte differenziert nach Standorten, Betriebstyp und Verkaufsflächengröße (ökonomisch-städtebauliche Wirkungsanalyse) sowie die gutachterliche Empfehlung / Konzeptparameter für Standort, Betriebstyp und Verkaufsflächengröße und unter einzelhandelsbezogenen Zielen und Erfordernissen.
- ▶ Grundlage der erfolgten Analysen und Prognosen waren:
  - Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes in Jungingen
  - Schließung CAP-Markt
  - Neuer Lebensmittelmarkt als Discountbetrieb
  - Betrachtung für drei marktübliche Discountmärkte:  
800 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup> Discounter niedriger Flächenproduktivität (Bsp. Netto, Norma)  
1.200 m<sup>2</sup> Discounter hoher Flächenproduktivität (Bsp. Aldi, Lidl)
  - Für Ermittlung der Markterschließung und Umverteilungseffekte Berücksichtigung der größen- und betreiberabhängigen Anforderungen an Standorte in Jungingen
  - Keine Zusatzpotenziale aus Bevölkerungsentwicklung (Worst-Case)



- ▶ Während die Stadt Ulm insgesamt einen fortgeschrittenen Ausbaustand bei hohem Versorgungsgrad im Lebensmittelbereich aufweist, ist der Lebensmittelbesatz in Jungingen bereits derzeit als begrenzt einzustufen. Durch die vorgesehene Schließung des bestehenden CAP-Marktes verschlechtert sich die Nahversorgungssituation vor Ort so deutlich, dass eine erhebliche Unterversorgung in Jungingen entstünde. Um künftig eine ausreichende Nahversorgung der Bevölkerung in Jungingen zu sichern, ist Ersatz für den wegfallenden CAP-Markt erforderlich.
- ▶ Drei Standorte für einen neuen Lebensmittelmarkt in Jungingen wurden in die Prüfung einbezogen: Die Vorhabenstandorte V1 (Dornstadter Weg) und V2 (Beimerstetter Straße) sowie Vorhabenstandort V3 (Ehmannstraße). Das Umfeld der untersuchten Vorhabenstandorte ist durch eine heterogene Nutzung mit jeweils umfassender Wohnbevölkerung im Umfeld gekennzeichnet, wobei diese am Vorhabenstandort V3 (Ehmannstraße) am stärksten vertreten ist. Die Vorhabenstandorte V1 (Dornstadter Weg) und V2 (Beimerstetter Straße) sind durch ihre Lage am Ortsrand etwas weniger durch direkte Wohnbevölkerung geprägt und besitzen ein stärker gewerblich geprägtes Standortumfeld. Alle Vorhabenstandorte können als städtebaulich integriert eingestuft werden. Jeder der drei Vorhabenstandorte könnte zu einer vollwertigen Lebensmittelversorgung wie auch der Nahversorgung in Jungingen wesentlich beitragen. Für die Einwohner Jungingens kann der angedachte Lebensmittelmarkt wichtige Versorgungsaufgaben übernehmen und insbesondere das Versorgungsangebot im Stadtteil stärken. Dies gilt umso mehr, als durch den zukünftigen Wegfall des bisherigen CAP-Marktes eine Versorgungslücke entsteht. Aus verkehrlicher Sicht sind alle der Vorhabenstandort grundsätzlich gut erreichbar. Am Standort Ehmannstraße ist in Abhängigkeit von der dort in Betracht kommenden Parkplatzlösung zu beachten, dass unter den vorliegenden Rahmenbedingungen die Frage der Akzeptanz einer etwaigen Tiefgaragenlösung / Parkgaragenlösung durch die Kunden, und damit in Zusammenhang stehende Fragen für den Betrieb und die Realisierung eines dortigen Lebensmittelmarktes, einen wichtigen Aspekt darstellen können. Dieser Aspekt sollte für die abschließende Bewertung des Standortes mit potenziellen Betreibern bzw. Trägern vergleichbarer Vorhaben erörtert werden.
- ▶ Eine konzeptionelle Einordnung der potenziellen Lebensmittelmarktstandorte in Jungingen in das 'Kommunale Märktekonzept' der Stadt Ulm besteht bisher nicht, es würde durch die jeweilige Lage aber allen untersuchten Standorten in Jungingen eine wichtige Nahversorgungsfunktion zukommen. Die eindeutig erfüllbare Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung sowie die städtebaulich integrierte Lage machen eine Realisierung aller untersuchten Standorte aus konzeptioneller Sicht möglich, sofern eine standortgerechte Größe vorliegt, welche zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf bestehende Zentren und Nahversorgungsstrukturen der Stadt führt. Alle untersuchten Standorte würden die Voraussetzungen für einen 'Nahversorgungsstandort in sonstigen integrierten Lagen' aufweisen, wie diese im 'Kommunalen Märktekonzept' definiert sind.

- ▶ Insgesamt steht einem Lebensmittelmarkt in Jungingen ein Einwohnerpotenzial von rund 19.600 Personen im Einzugsgebiet zur Verfügung. Die Einwohner verfügen über ein Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von ca. 54,0 Mio. € (davon ca. 18,7 Mio. € in den in höherem Maß erreichbaren Einzugsgebietszonen I und II). Zusätzliche Kaufkraftpotenziale liegen insbesondere durch die Beschäftigten der umliegenden Gewerbegebiete vor.
- ▶ Bereits derzeit mit dem noch bestehenden CAP-Markt weist Jungingen einen relativ niedrigen Versorgungsgrad im Grundversorgungsbereich auf. Ohne Ersatz für den CAP-Markt würde in Jungingen ein Nahversorgungsanforderungen genügendes Mindestversorgungsangebot für die dortige Bevölkerung fehlen. Im Einzugsgebiet eines potenziellen neuen Lebensmittelmarktes in Jungingen besteht hingegen außerhalb Jungingens ein durchaus umfangreiches Angebot im Lebensmitteleinzelhandel. Außerhalb des Einzugsgebietes eines potenziellen Lebensmittelmarktes in Jungingen liegt mit den Angeboten in Böfingen sowie den von Jungingen aus am Ehesten erreichbaren Stadtteilen der Kernstadt Ulm ein überaus umfangreiches Einzelhandelsangebot vor.
- ▶ Die untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen würden in erheblichem Umfang der lokalen Nahversorgung in Jungingen dienen. Darüber hinaus würden diese zur Ergänzung des Lebensmittelangebotes für Lehr beitragen. Trotz lagebedingt zu erwartender Umsätze aus dem ergänzenden Einzugsgebiet (Dornstadt, Beimerstetten und Mähringen) wäre die Versorgungsbedeutung eines Lebensmittelmarktes in Jungingen für die dortige Bevölkerung recht gering. Die über Jungingen hinaus reichende Ausstrahlung eines dortigen Lebensmittelmarktes steigt mit dessen Größe und Umsatzstärke deutlich. Je nach untersuchtem Typ eines Lebensmittelmarktes in Jungingen liegen die zu prognostizierenden Umsätze, die in Jungingen durch marktübliche Betriebe erreicht werden können, zwischen 4,4 Mio. € und 9,2 Mio. €. Ob dieser Umsatz erreicht wird, und ob dieser aus Sicht potenzieller Betreiber als ausreichend hoch eingestuft wird, steht in Abhängigkeit der individuellen Betreiber. Nach vorliegender Einschätzung kann der am Standort erzielbare Umsatz durchaus für in Betracht kommende Marktteilnehmer einen auskömmlichen Betrieb ermöglichen. Wie bei der überörtlichen Wirkung steigen die durch Umsatzumverteilungen gegenüber bestehenden Strukturen zu generierenden Umsatzanteile mit Größe und Umsatzstärke eines Lebensmittelmarktes in Jungingen deutlich, wobei die prognostizierbare Höhe der Umsatzumverteilungen im Nonfood-Bereich relevante Auswirkungen für alle untersuchten Lebensmittelmärkte ausschließen lassen.
- ▶ Bei allen untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkten in Jungingen ist von Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich auszugehen, die überwiegend innerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebietes stattfinden. Innerhalb des Einzugsgebietes fallen die Umsatzumlenkungen in den nicht zentrenintegrierten Nahversorgungsstandorten in Ulm (insbes. Edeka in Lehr) sowie den nicht zentrenintegrierten Standorten in Dornstadt am deutlichsten aus. Außerhalb des Einzugsgebietes wird der zentrale

Versorgungsbereich in Böfingen am stärksten betroffen. Die Wirkungen der Umsatzumverteilungen für die untersuchten Lebensmitteldiscountmärkte mit niedriger Flächenproduktivität liegen sowohl bei 800 m<sup>2</sup> als auch 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche so niedrig, dass Negativauswirkungen regelmäßig ausgeschlossen werden können. Lediglich ein Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde Umsatzumlenkungen in einzelnen Standortbereichen hervorrufen, die in abwägungsrelevante Größenordnungen gehen und unter den vorliegenden betrieblichen und städtebaulichen Gegebenheiten vertieft zu betrachten waren, um die Relevanz der Auswirkungen zu klären. Hier war festzustellen, dass für alle untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen von Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich auszugehen ist, die selbst im Worst-Case-Fall prognostizierter Umsatzumlenkungen keine nahversorgungsrelevanten Betriebe oder Standortbereiche wesentlich beeinträchtigen oder gefährden. In der Stadt Ulm werden durch keinen der untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen die Zentralen Versorgungsbereiche des 'Kommunalen Märktekonzeptes', die den städtebaulichen Zielen der Stadt Ulm entsprechen, gefährdet. Die für alle untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen festgestellte Strukturverträglichkeit, entspreche dem Ziel des 'Kommunalen Märktekonzeptes' einer standortgerechten Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes an integrierten Standorten außerhalb der Zentren. Außerhalb der Stadt Ulm werden durch keinen der untersuchten Lebensmittelmärkte in Jungingen ökonomisch, städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen zu erwarten sein. Zusammengefasst formuliert, können alle untersuchten potenziellen Lebensmittelmärkte in Jungingen eine städtebaulich verträgliche sowie den Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechende Einzelhandelsentwicklung gewährleisten.

- ▶ Die raumordnerische Einordnung eines neuen Lebensmittelmarktes bestimmt sich im Wesentlichen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg mit den relevanten Inhalten für Einzelhandelsgroßprojekte. Ein Vorhaben in Jungingen ist folgendermaßen einzuordnen: Die untersuchten Lebensmitteldiscountmärkte niedriger Flächenproduktivität mit 800 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erzielen deutlich mehr als 70 Prozent der Umsätze aus Ulm, die Erfüllung des Kongruenzgebotes ist gewährleistet. Ein Lebensmitteldiscountmarkt hoher Flächenproduktivität mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lässt knapp 70 Prozent seiner Umsätze aus Ulm erwarten, sodass auch dieser noch eine Erfüllung des Kongruenzgebotes erreichen kann. Damit werden den Maßgaben des Landesentwicklungsplanes entsprechend auch die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Kongruenzgebot kann voraussichtlich für alle untersuchten Lebensmittelmärkte erreicht werden. Bei allen untersuchten Vorhabenstandorten in Jungingen sprechen die relevanten Indikatoren für einen städtebaulich integrierten Standort, die diesbezüglichen Anforderungen des Landesentwicklungsplanes des Integrationsgebotes werden erfüllt. Die durch das Lebensmittelmarkt-Vorhaben zu erwartenden Umsatzauswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ulm bzw. auch in Nachbargemeinden führen zu keinen wesentlichen

Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit oder von Betriebsgefährdungen. Das Beeinträchtigungsverbot des Landesentwicklungsplanes kann somit als erfüllt betrachtet werden. Die Erforderlichkeit eines Lebensmittelmarktes in Jungingen ergibt sich aus dem bei Schließung des bestehenden CAP-Marktes ergebenden Versorgungsdefizit in Jungingen. Im Ergebnis können voraussichtlich alle untersuchten Standorte und Typen marktüblicher Lebensmitteldiscountmärkte in Jungingen die relevanten Prüfkriterien des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg erfüllen.

- Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse lassen die an einen unter Einzelhandels- und Versorgungsaspekten geeigneten Lebensmittelmarkt in Jungingen – unter Beachtung der Maßgaben des 'Kommunalen Märktekonzepts', der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Einschätzung der raumordnerischen Eignung folgende Eckpunkte an ein Anforderungsprofil / Standortkonzept ableiten:
- Standortvoraussetzung: Integrierter Standort in Jungingen mit ausreichender Grundstücksfläche für einen marktfähigen Lebensmittelmarkt – alle untersuchten Vorhabenstandorte erfüllen dies
  - Am Standort Ehmannastraße kann eine Tiefgaragenlösung / Parkgaragenlösung in Betracht kommen. Hierfür wird empfohlen diesen Aspekt mit Wirkung auf die Kundenakzeptanz für die abschließende Bewertung des Standortes mit potenziellen Betreibern bzw. Trägern vergleichbarer Vorhaben zu erörtern.
  - Betriebstyp: Lebensmitteldiscountmarkt niedriger Flächenproduktivität (Bsp. Netto, Norma) oder hoher Flächenproduktivität (Bsp. Aldi, Lidl)
  - Verkaufsfläche: Maximale Verkaufsfläche 1.200 m<sup>2</sup>
  - Ergänzende Einzelhandelsbetriebe am Vorhabenstandort: Keine Ergänzung des Vorhabenstandortes durch Betriebe zentrenrelevanter Sortimente laut 'Ulmer Sortimentsliste'
- ➡ **Zusammenfassend lässt sich feststellen: Die bevorstehende Schließung des CAP-Marktes in Jungingen erfordert einen Ersatz-Lebensmittelmarkt in Jungingen, um eine Grundversorgung im Stadtteil auch künftig gewährleisten zu können. Alle untersuchten Standorte und Lebensmittelmarkttypen können die Versorgungsaufgaben für Jungingen übernehmen und das nach Schließung des CAP-Marktes entstehende Versorgungsdefizit beheben.**