

Beratungsunterlage

### **TOP 3 Zielabweichungsverfahren: Verlagerung des Decathlon-Sportfachmarktes in Ulm** (2026-01PA-1371)

#### *Beschlussvorschlag*

*Der Planungsausschuss stimmt der vorbehaltlich abgegebenen Stellungnahme des Regionalverbands im Zielabweichungsverfahren zur geplanten Verlagerung des Decathlon-Sportfachmarktes in Ulm vom 10.02.2026 zu.*

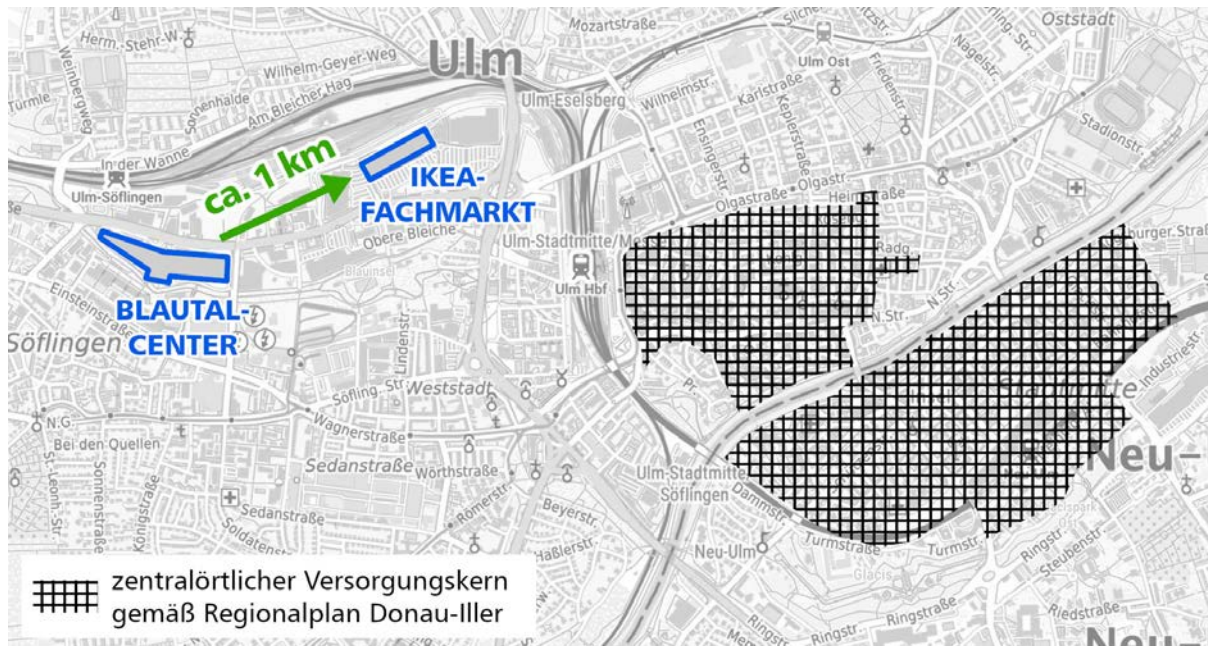
#### **Sachlage**

Das 1997 eröffnete Blautalcenter in Ulm ist mit einer Verkaufsfläche von 37.500 m<sup>2</sup> eines der großen Einkaufszentren in Süddeutschland. Es befindet sich in der Blaubeurer Straße in einer städtebaulich nicht integrierten Lage. Nach Verkauf der Immobilie im Jahr 2022 ist eine Umnutzung als Wohnstandort vorgesehen. Gleichzeitig werden die in diesem Bereich zulässigen Verkaufsflächen erheblich reduziert. Dazu führt die Stadt Ulm die notwendigen Bebauungsplanverfahren durch. Der Bebauungsplan „Blau.Quartier Bauabschnitt Mitte-West“ befindet sich derzeit noch im Verfahren, der Bebauungsplan „Blau.Quartier Bauabschnitt Ost“ ist bereits rechtsverbindlich. Das Blautalcenter hat derzeit noch geöffnet, ein Kampfsportstudio und eine Filiale des Sportfachmarkts Decathlon sind die derzeit letzten verbliebenen Mieter.

Für die Decathlon-Filiale war zunächst vorgesehen, diese im dann umgebauten Blau.Quartier zu belassen und eine temporäre Verlagerung aus dem Bauabschnitt Ost in den Bauabschnitt West vorzunehmen. Nach Fertigstellung des Bauabschnitts Ost wäre die Filiale dann wieder zurück verlagert worden. Im Zuge der sich konkretisierenden Planung hat sich jedoch herausgestellt, dass dieses Vorgehen aus bautechnischen und Immissionsschutzgründen nicht möglich war. Daher wurde entschieden, für die Decathlon-Filiale einen anderen Standort zu suchen.

Das IKEA-Fachmarktzentrum befindet sich ebenfalls in der Blaubeurer Straße, etwa einen Kilometer weiter östlich in Richtung Innenstadt. Dort befindet sich nach Auszug eines Fachmarkts für Tapeten, Teppiche und Innenausstattung derzeit ein Leerstand. Diese freien Verkaufsflächen sowie Teile eines direkt benachbart gelegenen Spielzeugfachmarkts sind nun als neuer Standort der Decathlon-Filiale vorgesehen.

Die Lage der Standorte und der zentralörtliche Versorgungskern des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm sind in der folgenden Abbildung dargestellt.



RVDI 2026, Kartendarstellung: © BKG (2024) dl-de/by-2-0, Datenquelle: [https://sgx.geodatenzentrum.de/web\\_public/gdz/datenquellen/datenquellen\\_topplusopen\\_pg\\_09.04.2026.pdf](https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_topplusopen_pg_09.04.2026.pdf)

### Notwendigkeit für eine Zielabweichung

Die Verkaufsflächen des IKEA-Fachmarktzentums sind durch ein Raumordnungsverfahren nebst späteren Änderungen festgelegt. Darin sind bisher keine Verkaufsflächen für Sportwaren vorgesehen. Der Decathlon-Sportfachmarkt bietet unter anderem die Sortimente Sportbekleidung und Sportschuhe sowie Sportausrüstung an. Bei den genannten Sortimenten handelt es sich um regionalplanerisch festgelegte zentrenrelevante Sortimente gemäß Plansatz B IV 2 Z (9) Regionalplan Donau-Iller.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen jedoch gemäß Plansatz B IV 2 Z (3) Regionalplan Donau-Iller **nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne** geschaffen werden. Das IKEA-Fachmarktzentrum befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm.

Zudem müssen Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten nach Plansatz B IV 2 Z (4) Regionalplan Donau-Iller **städtebaulich integriert sein** oder werden. Städtebaulich integriert sind Standorte im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder an diesen direkt angrenzend. Eine städtebauliche Integration liegt für den Planstandort nicht vor.

Damit verstößt die Planung zunächst gegen zwei Ziele des Regionalplans Donau-Iller. Hierzu hat die Stadt Ulm beim Regierungspräsidium Tübingen einen Antrag auf Zielabweichung gestellt.

### Regionalplanerische Bewertung

Formeller Gegenstand der Zielabweichung ist die derzeit laufende Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum nördlich der Blaubeurer Straße“ in Ulm. Dadurch soll die Zulässigkeit für 2.040 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Sortimente Sportbekleidung und -schuhe und (weitere) innenstadtrelevante Sportartikel sowie 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nicht-innenstadtrelevante Sonstige Sportartikel geschaffen werden. Dies entspricht den bisherigen Verkaufsflächen im Blautalcenter. Durch die Verlagerung ergibt sich keine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche des IKEA-Fachmarktzentums über den bereits genehmigten Bestand

hinaus. Für die regionalplanerische Bewertung relevant sind 2.040 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente.

Dem Zielabweichungsantrag beigefügt ist eine Auswertungsanalyse zum Verlagerungsvorhaben Decathlon der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner vom 25.09.2025. Das Gutachten geht von einer Umsatzsteigerung in Höhe von 0,8 Mio. Euro aus. Bezogen auf die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente und die Zonen des Einzugsgebiets geht die Analyse von Umsatzumverteilungen zwischen 1,2 und 6 Prozent aus. Diese Umverteilungen liegen deutlich unter der üblichen raumordnerischen Relevanzschwelle von 10 Prozent. Auch das Ansetzen von noch marktüblichen, höheren Werten für die Flächenproduktivitäten durch die Geschäftsstelle kam zum Ergebnis, dass selbst dann die Umverteilungen noch raumverträglich wären.

Einer Abweichung von regionalplanerischen Zielen kann nur zugestimmt werden, wenn dies raumordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hierzu wurden die beiden oben genannten regionalplanerischen Ziele einzeln bewertet. Details zu dieser Bewertung können der beigefügten Stellungnahme entnommen werden.

Insgesamt kommt die Geschäftsstelle zum Schluss, dass das Verlagerungsvorhaben im Hinblick auf die Umsatzumverteilung raumordnerisch vertretbar ist. Die Grundzüge der Planung sind nicht beeinträchtigt, da die Verkaufsflächen des Sportfachmarkts bereits im Raum wirksam sind und damit kein Marktneueintritt stattfindet: Diese spezielle Fallkonstellation ist als Einzelfall zu bewerten und war bei Aufstellung des Regionalplans nicht berücksichtigungsfähig.

Die regionalplanerische Zustimmung steht jedoch unter einer notwendigen Voraussetzung: Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan ‚Blau.Quartier – Bauabschnitt Ost‘ sieht Verkaufsflächen für Sportartikel einschließlich Sportgeräte von max. 2.500 m<sup>2</sup> vor. Diese Flächen waren für die weiter oben erwähnte Variante der temporären Verlagerung von Decathlon innerhalb des Blau.Quartiers vorgesehen. Die Möglichkeit zur Nutzung dieser Verkaufsfläche ist vor Satzungsbeschluss des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum nördlich der Blaubeurer Straße“ in einer rechtlich geeigneten Form zu unterbinden.

### **Gremienvorbehalt der Stellungnahme**

Am 15.01.2026 ging das Schreiben des Regierungspräsidiums Tübingen zur Beteiligung am Zielabweichungsverfahren bei der Verbandsverwaltung ein. Fristende zur Abgabe der Stellungnahmen war der 27.02.2026. Da in dieser Zeit keine Gremiensitzung des Regionalverbands stattfand und die Einberufung einer außerordentlichen Sitzung unverhältnismäßig gewesen wäre, hat die Verbandsverwaltung im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden eine Stellungnahme abgegeben. Im Hinblick auf das Interesse an einer Verfahrensbeschleunigung wurde auf einen Antrag zur Fristverlängerung verzichtet.

Da der Vorsitzende des Regionalverbands, Herr OB Martin Ansbacher, gleichzeitig die antragsstellende Stadt Ulm vertritt, erfolgte die inhaltliche Abstimmung und die Unterzeichnung der Stellungnahme durch den stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Dr. Hans Reichhart. Diese Stellungnahme ist der Beratungsunterlage beigefügt und erfolgte vorbehaltlich einer Zustimmung durch den Planungsausschuss.

### **Andere Stellungnahmen sowie weiteres Verfahren**

Die Regierung von Schwaben wurde als Höhere Landesplanungsbehörde am Zielabweichungsverfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 26.02.2026 hat die Regierung von Schwaben festgestellt, dass die beantragte Zielabweichung unter raumordnerischen

Gesichtspunkten vertretbar sei. Der Geschäftsstelle sind auch keine Einwände von anderen Stellen bekannt.

Das Regierungspräsidium Tübingen erarbeitet derzeit die Entscheidung zur Zielabweichung. Die Stellungnahme des Regionalverbands ist für die regionalplanerischen Ziele dabei von besonderer Bedeutung. Eine positive Zielabweichungsentscheidung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum nördlich der Blaubeurer Straße“ der Stadt Ulm.

Hinweis: Aufgrund des Umfangs der Zielabweichungsunterlagen inklusive Gutachten wurde auf ein Anfügen an diese Beratungsunterlage verzichtet. Diese Unterlagen können gerne formlos bei der Geschäftsstelle per E-Mail an [sekretariat@rvdi.de](mailto:sekretariat@rvdi.de) angefordert werden.

Regierungspräsidium Tübingen  
Referat 21  
Ursula Habermann  
Postfach 26 66  
72016 Tübingen  
per E-Mail

**Der Vorsitzende**

Telefon: 0731 / 17608-0  
Telefax: 0731 / 17608-33  
E-Mail: sekretariat@rvdi.de  
Homepage: www.rvdi.de  
Unser Zeichen: Sam  
Datum: 10.02.2026

**Geplante Verlagerung des Decathlon-Sportfachmarktes in Ulm**

Zielabweichungsverfahren gem. § 6 ROG i. V. m. § 24 LplG Baden-Württemberg  
und § 21 Abs. 3 Staatsvertrag Donau-Iller

Sehr geehrte Frau Habermann,

die Stadt Ulm beabsichtigt die Verlagerung des Decathlon-Sportfachmarktes aus dem Blautalcenter in das IKEA-Fachmarktzentrum („Homepark IKEA“). Da diesem Vorhaben landes- und regionalplanerische Zielsetzungen entgegenstehen, beantragt die Stadt Ulm ein Zielabweichungsverfahren von Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) des Landesentwicklungsplans und den Plansätzen B IV 2 Z (3) und Z (4) sowie ggf. des Plansatzes B IV 2 Z (8) des Regionalplans. Hierzu äußert sich der Regionalverband wie folgt:

Der Umbau des bisherigen Blautalcenters in ein Wohngebiet mit einer vielfältigen Nutzungsmischung wird aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Die deutliche Reduzierung der bisherigen Verkaufsflächen für innenstadt- und nicht innenstadtrelevante Sortimente trägt dazu bei, die zentralörtlichen Versorgungskerne des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm zu stärken. Auch ist von positiven Wirkungen auf benachbart gelegene zentrale Orte auszugehen.

Zur Betrachtung der Auswirkung der geplanten Standortverlagerung wurde vom Vorhabenträger das Gutachten „Der Decathlon-Sportfachmarkt in Ulm – Auswirkungsanalyse zu einem Verlagerungsvorhaben“ der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner vorgelegt. Im Folgenden wird darauf als „Auswirkungsanalyse“ eingegangen.

**Agglomeration**

Dem Decathlon-Sportfachmarkt sollen zukünftig Verkaufsflächen im IKEA-Fachmarktzentrum dauerhaft zur Verfügung gestellt werden. Gemäß Plansatz B IV 2 Z (8) Regionalplan Donau-Iller sind mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten,

soweit deren gemeinsame Wirkungen raumbedeutsam sind (Agglomeration). Das IKEA-Fachmarktzentrum erfüllt mit seinem räumlich-funktionalen Zusammenhang die Anforderungen an eine Agglomeration. Eine isolierte Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens ohne Berücksichtigung der Wechselwirkung mit der Einzelhandelsagglomeration wäre demnach nicht zulässig.

Die Auswirkungsanalyse bezieht die bereits bestehende Frequenz des IKEA-Fachmarktzentriums, die Auswirkungen bestehender großer Fachmärkte auf die Kopplungskäufe sowie die günstige Parkplatzsituation bei der Betrachtung der Umsätze des Sportfachmarkts mit ein. Damit sehen wir die Anforderungen des Plansatzes B IV 2 Z (8) Regionalplan Donau-Iller als erfüllt an. Eine Abweichung von diesem Ziel erscheint somit nicht notwendig. Da sich die Festlegungen für Verkaufsflächen weiterer Sortimente im IKEA-Fachmarktzentrum nicht ändern sollen, kann eine Gesamtbetrachtung für die Einzelhandelsagglomeration entfallen. Sollte aus formalen Gründen eine Abweichung von diesem Ziel der Raumordnung notwendig sein, kann dieser zugestimmt werden.

### **Betrachtung der Sortimente**

Im IKEA-Fachmarktzentrum sollen Flächen für Sportbekleidung, Sportschuhe, innenstadtrelevante Sonstige Sportartikel (inkl. Sportgeräte) und nicht innenstadt-relevante Sonstige Sportartikel zulässig sein. Bei den drei erstgenannten Sortimenten handelt es sich um regionalplanerisch festgelegte zentrenrelevante Sortimente gemäß Plansatz B IV 2 Z (9) Regionalplan Donau-Iller.

Das Absehen von einer Betrachtung des in den Unterlagen als „nicht innenstadtrelevante Sportartikel“ bezeichneten Sortiments ist aus regionalplanerischer Sicht nicht zu beanstanden. Die Stadt Ulm hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese Sortimente im Rahmen ihres Märktekonzept genauer zu betrachten und den Kategorien nicht innenstadt- bzw. innenstadtrelevant zuzuordnen. Dies entspricht dem Plansatz B IV 2 G (10) des Regionalplans Donau-Iller. Somit kann eine Betrachtung möglicher Auswirkungen dieser nicht zentrenrelevanten Sortimente entfallen.

Die addierte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente in Höhe von 2.040 m<sup>2</sup> ist regionalbedeutsam. Damit sind die Anforderungen an den Plansatz B IV 2 Z (3) Regionalplan Donau-Iller erfüllt.

### **Konzentration in den zentralörtlichen Versorgungskern**

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen gemäß Plansatz B IV 2 Z (3) Regionalplan Donau-Iller nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Der zentralörtliche Versorgungskern des Teileroberzentrums Ulm wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans dargestellt und mit Plansatz B IV 2 Z (5) festgelegt. Das IKEA-Fachmarktzentrum befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns.

Die in Plansatz B IV 2 Z (3) festgelegte Ausnahme ermöglicht ein Absehen von der Konzentration in den zentralörtlichen Versorgungskern, wenn das Vorhaben der eigenen Versorgung einer Gemeinde bzw. Teilen davon dient. Diese Voraussetzung ist aufgrund der Größe der Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht gegeben. Die Auswirkungsanalyse verdeutlicht dies in der Ableitung des Einzugsgebiets des Vorhabens.

Somit ist das Vorhaben mit Plansatz B IV 2 Z (3) Regionalplan Donau-Iller nicht vereinbar. Es liegt ein Zielverstoß gegen ein Ziel der Raumordnung vor.

### **Städtebauliche Integration**

Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen nach Plansatz B IV 2 Z (4) Regionalplan Donau-Iller städtebaulich integriert sein oder werden. Städtebaulich integriert sind Standorte im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen oder an diesen direkt angrenzend. Kennzeichen der städtebaulichen Integration sind eine entsprechende Anbindung an den ÖPNV wie auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Zwar besteht mit der Haltestelle ‚Beim B'scheid‘, welche durch die Stadtbuslinie 10 bedient wird, eine Anbindung an den ÖPNV. Der Standort weist jedoch keinen Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen auf oder grenzt an diesen an. Die Entfernung zu den nächst gelegenen Bereichen mit wesentlichen Wohnanteilen lässt keine angemessene fußläufige Erreichbarkeit erkennen. Die Auswirkungsanalyse benennt das Wohngebiet Eselsberg, das nach Entfall der Beringerbrücke aber nicht mehr zum fußläufigen Einzugsbereich gerechnet werden kann. Die Wohnnutzungen im östlichen Teil der Blauinsel weisen ein nur geringes Gewicht auf und vermögen eine fußläufige Anbindung des Vorhabens nicht begründen.

Ein Zielverstoß gegen den Plansatz B IV 2 Z (4) Regionalplan Donau-Iller ist somit festzustellen.

### **Regionalplanerische Bewertung des Zielabweichungsantrags**

Zur Realisierung der Verlagerung des Decathlon-Sportfachmarkts wird eine Zielabweichung von den Plansätzen B IV 2 Z (3) und Z (4) des Regionalplans Donau-Iller beantragt. Grundlegend für die Beurteilung der Zielabweichung ist die flächenneutrale Verlagerung der zentrenrelevanten Sortimente aus dem Blautalcenter in das IKEA-Fachmarktzentrum.

Der **Plansatz B IV 2 Z (3)** umfasst im Kern die Regelung für die Ansiedlung regionalbedeutsamer Einzelhandelsgroßprojekte und hat damit die räumlichen Wirkungen des Vorhabens in seiner Gesamtheit zum Regelungsgegenstand. Der vorliegende Fall weicht jedoch atypisch von dieser Betrachtungsweise ab, weil die Verkaufsflächen bereits im Raum wirksam sind und kein Marktneueintritt stattfindet. Diese spezielle Fallkonstellation ist als Einzelfall zu bewerten und war bei Aufstellung des Plansatzes noch nicht bekannt.

Der bisherige und der zukünftige Standort sind strukturell sehr ähnlich zu bewerten. Dies gilt sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Integration als auch im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung. Deswegen ist zu prüfen, in wie weit die Standortverlagerung durch Umsatz- bzw. Marktanteilszuwächse räumliche Wirkungen entfaltet. Die Auswirkungsanalyse verfolgt diesen Ansatz in ihrer Vorhaben- und Wirkungsprognose daher zurecht. Bei der Bewertung, ob die Zielabweichung von diesem Ziel der Raumordnung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, sind die Umsatzumverteilungen in den Blick zu nehmen.

Die Auswirkungsanalyse stellt nachvollziehbar dar, dass durch die Standortverlagerung ein Mehrumsatz von 0,8 Mio. Euro zu erwarten ist. Bezogen auf die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente und die Zonen des Einzugsgebiets geht die Analyse von Umsatzumverteilungen zwischen 1,2 und 6 Prozent aus. Damit liegen diese Werte deutlich unter der raumordnerischen Relevanzschwelle. Auch eine durchgeführte Sensitivitätsanalyse der zugrunde gelegten Grenzwerte und rechnerischen Annahmen ergibt keinen Hinweis auf deutlich davon abweichende Ergebnisse. Erhebliche Auswirkungen auf die zentralörtlichen

Versorgungskerne der Standortkommune und der im Einzugsbereich liegenden Unterzentren sind nicht anzunehmen.

Werden die Grundzüge der Planung der regionalplanerischen Steuerung von Einzelhandelsgroßbetrieben betrachtet, tritt der Erhalt der Funktionalität der zentralörtlichen Versorgungskerne als Hauptanliegen hervor. Gemessen am Maß der Beeinträchtigung der bestehenden Einzelhandelsstruktur der zentralörtlichen Versorgungskerne sowie am perspektivischen Zweck, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, ist festzustellen, dass dieses Hauptanliegen nur geringfügig beeinträchtigt wird. Die Nebenanliegen der regionalen Einzelhandelssteuerung, die Vermeidung von Individualverkehr, die Nachhaltigkeit von Einzelhandelsstrukturen und der Erhalt des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

In einer Gesamtwürdigung ist festzustellen, dass die Abweichung vom Ziel B IV 2 Z (3) des Regionalplans Donau-Iller regionalplanerisch vertretbar ist und den Grundzügen der Planung nicht entgegensteht.

Die Betrachtung der Abweichung von **Plansatz B IV 2 Z (4)** Regionalplan Donau-Iller hinsichtlich der städtebaulichen Integration orientiert sich ebenfalls an den Maßstäben der regionalplanerischen Vertretbarkeit und am Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung.

Der Plansatz beinhaltet eine Möglichkeit von der städtebaulichen Integration abzuweichen. Diese ist im vorliegenden Fall jedoch nicht anzuwenden, da sie sich nur auf nicht-zentrenrelevante Sortimente bezieht. Der Plansatz steht dem Vorhaben folglich entgegen.

Bei Festlegung dieses Ziels der Raumordnung war die (Neu-)Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten und deren Auswirkungen auf die städtebauliche Einzelhandelsstruktur das Hauptanliegen. Das Vorhaben der Verlagerung von einer in eine andere, bestehende Einzelhandelsagglomeration außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns ist ebenfalls als atypischer Einzelfall zu klassifizieren. Es entstehen keine neuen baulichen Einzelhandelsstrukturen, gleichzeitig entfallen Verkaufsflächen für zentrenrelevanten Einzelhandel im bisher bestehenden Blautalcenter. Diese werden auch nicht frei für eine weitere Ansiedlung sondern entfallen gänzlich. Durch eine Abweichung vom Ziel der städtebaulichen Integration sind in diesem Einzelfall weder erhebliche Auswirkungen auf die räumlichen Einzelhandelsstrukturen noch erheblich negative Veränderungen des städtebaulichen Umfelds des IKEA-Fachmarkzentrums zu erwarten. Eine regionalplanerische Vertretbarkeit ist demnach gegeben. Das Ziel der städtebaulichen Integration steht in direktem Zusammenhang mit der Lenkung der regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in die zentralörtlichen Versorgungskerne. Da hiervon, wie bereits dargestellt, eine Zielabweichung möglich erscheint, ergeben sich keine anderweitigen Konflikte. Insgesamt betrachtet kann einer Zielabweichung vom Plansatz B IV 2 Z (4) des Regionalplans Donau-Iller im vorliegenden Einzelfall zugestimmt werden.

Das regionalplanerische Ziel B IV 2 Z (4) wurde aus den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und des Landesentwicklungsprogramms Bayern entwickelt. Soweit dies die Zuständigkeit des Regionalverbands betrifft, sehen wir daher die fachlich-inhaltlichen Bewertungen auch auf den Plansatz 3.3.7.2 S. 2 (Z) des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg übertragbar. Eine mögliche Zielabweichung hiervon würde keine Konflikte auf regionalplanerischer Ebene zur Folge haben.

## Gesamtbetrachtung

Bei einem positiven Ausgang des Zielabweichungsverfahrens ist von negativen Auswirkungen auf andere Ziele des Regionalplans Donau-Iller nicht auszugehen, womit eine Beeinträchtigung der planerischen Grundzüge des gesamten Regionalplans aufgrund des vorliegenden Falles auszuschließen ist. Es entstünden auch keine neuen Konflikte, die einer Abwägung bedürfen.

Das vorliegende Vorhaben ist als atypischer Einzelfall zu klassifizieren, der insgesamt betrachtet nur geringfügige Auswirkungen auf die mit den regionalplanerischen Zielen verbundenen Belange hat. Eine Abweichung von den Zielen B IV 2 Z (3) und Z (4) des Regionalplans Donau-Iller ist aus unserer Sicht zustimmungsfähig. Voraussetzung hierfür ist jedoch das Eintreten der Umstände, das Grundlage für die Auswirkungsanalyse und damit gleichzeitig für die regionalplanerische Beurteilung ist: Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan ‚Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost‘ sieht Verkaufsflächen für Sportartikel einschließlich Sportgeräte von max. 2.500 m<sup>2</sup> vor. Die Möglichkeit zur Nutzung dieser Verkaufsfläche ist vor Satzungsbeschluss des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan ‚Fachmarkzentrum nördlich der Blaubeurer Straße‘ in einer rechtlich geeigneten Form zu unterbinden. Der Regionalverband Donau-Iller bittet hierüber informiert zu werden.

## Vorbehalt einer Gremienberatung

Das Zielabweichungsverfahren steht im Zusammenhang mit dem anstehenden Umbau des Blautalcenters, welches aus den in den Planunterlagen dargestellten Gründen zeitkritisch und dringlich ist. Die gesetzte Frist für die Beteiligung zum Zielabweichungsverfahren von sechs Wochen ermöglicht keine Befassung der Gremien des Regionalverbands. Daher ergeht diese Stellungnahme unter **Vorbehalt einer Beratung im Planungsausschuss am 28. April 2026**. Das Ergebnis dieser Beratung teilt Ihnen die Geschäftsstelle umgehend mit.

Mit freundlichen Grüßen



Landrat Dr. Hans Reichhart  
stellv. Vorsitzender