

# ulm

## **Nahversorgung Jungingen**

Informationsveranstaltung Jungingen, 13.01.2024

# Nahversorgung Jungingen

## Ergebnisse Einzelhandelsgutachten

- Jungingen ist in Bezug auf das Lebensmittelangebot nach Schließung des CAP-Markts unterversorgt
- Standortanforderungsprofil gemäß Gutachten  
Standortvoraussetzungen:  
Städtebaulich integrierter Standort mit ausreichender Grundstücksfläche für einen marktfähigen Lebensmittelmarkt  
Betriebstyp: Lebensmitteldiscountmarkt niedriger Flächenproduktivität oder hoher Flächenproduktivität  
Verkaufsfläche: max. 1.200m<sup>2</sup>, zur besseren Verträglichkeit mit den umliegenden Betrieben eher in der Größenordnung 800 - 1.100 m<sup>2</sup>

- Für die Standortauswahl sind verschiedene Kriterien relevant:
  - Städtisches Grundstück
  - Zeitnahe Entwicklungsmöglichkeit
  - Erschließung vorhanden
  - Ausreichende Grundstücksgröße  
(Kombination mit anderen Nutzungen, z.B. Wohnungsbau)
- Zwei Standorte kommen für die Realisierung eines Einzelhandels-Projekts gemäß Gutachten in Frage
- Zusätzlich sind Alternativen zur großflächigen Nahversorgung zu prüfen

# Nahversorgung Jungingen

## Standorte

Stadt Ulm

ulm

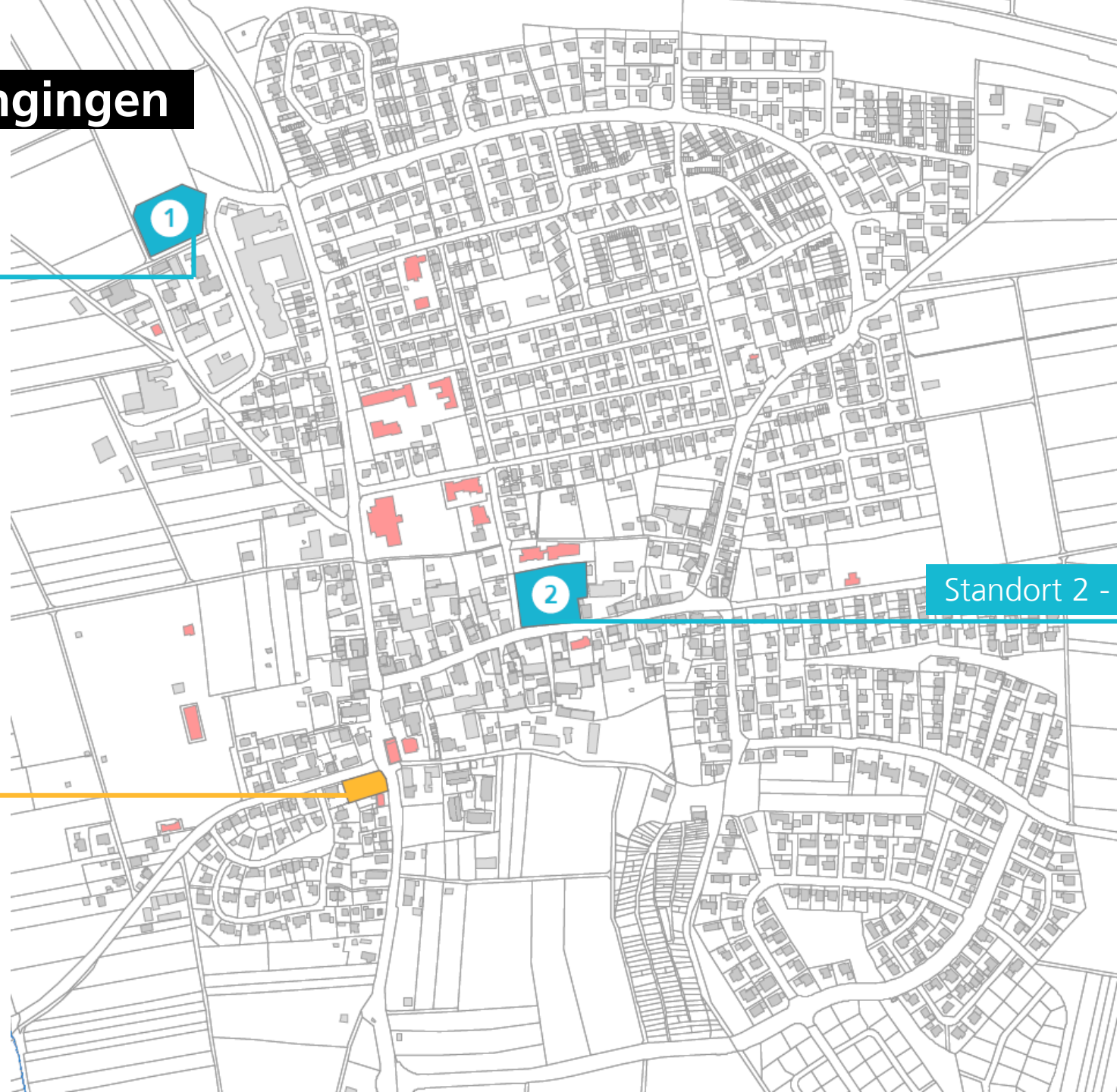
Standort 1 - Pfannenstiel



Standort 2 - Ehnmannstraße



CAP-Markt Bestand bis 2023



# Nahversorgung Jungingen

## Standort 1 – Am Pfannenstiel

- Grundstücksgröße: 6.300m<sup>2</sup>
- 800 bzw. 2.000 Personen im Radius von 6 bzw.12 Gehminuten
- Flächenverfügbarkeit: Städtisches Grundstück
- Planungsrecht: kein Baurecht, Außenbereich
- Zeitliche Umsetzung: 2-3 Jahre (Bebauungsplanverfahren, Planung, Genehmigung, Errichtung)
- Vorgesehene zukünftige Entwicklungen: Entwicklung eines Gewerbegebiets, FNP-Änderung bereits erfolgt
- Fazit:  
Der Standort ist für die Entwicklung eines Projekts zur Sicherung der Nahversorgung geeignet. Die Realisierung einer ergänzenden Wohnnutzung ist im Umfeld des Gewerbegebiets nur schwer umsetzbar.



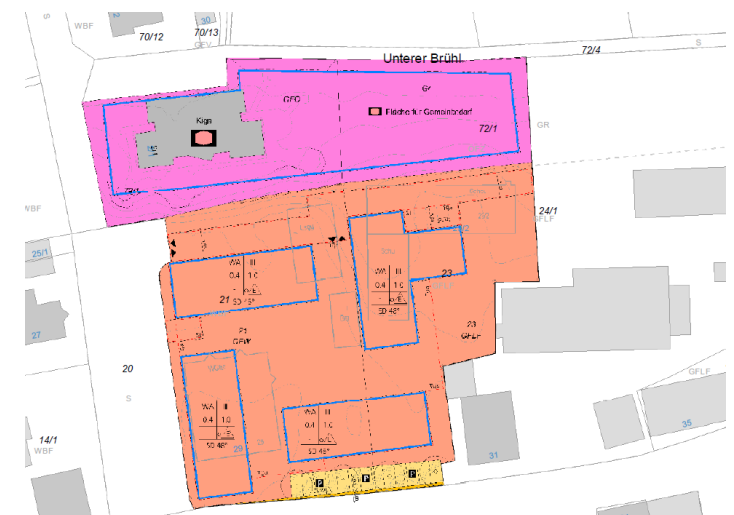
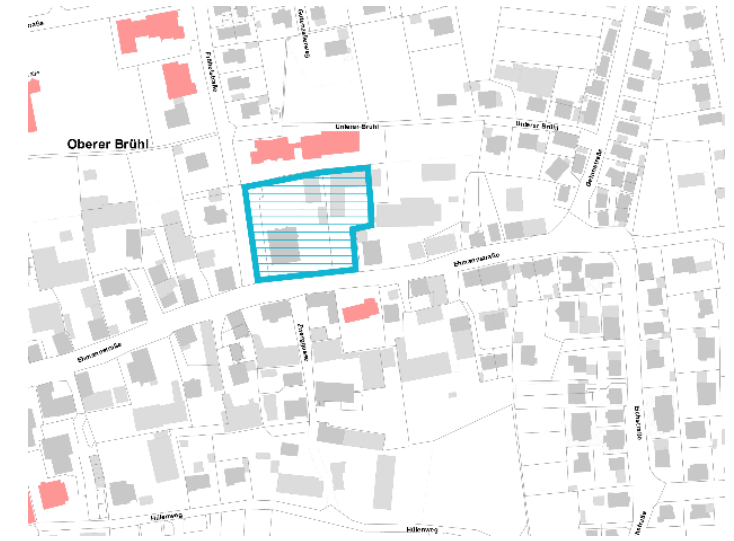
# Nahversorgung Jungingen

## Standort 2 – Ehmmanstraße

- Grundstücksgröße: ca. 5.500m<sup>2</sup>
- 1.700 bzw. 3.100 Personen im Radius von 6 bzw. 12 Gehminuten
- Flächenverfügbarkeit: Städtisches Grundstück
- Planungsrecht: Baurecht, Allgemeines Wohngebiet, Bebauungsplan "Ehmannstraße - Fröbelstraße" (2017)
- Zeitliche Umsetzung: 2-4 Jahre (Bebauungsplanänderung, Planung, Grundstücksfreimachung, Genehmigung, Errichtung)
- Vorgesehene zukünftige Entwicklungen: Entstehung eines Wohnprojekts, ggf. Unterbringung Seniorenwohnen

- Fazit:

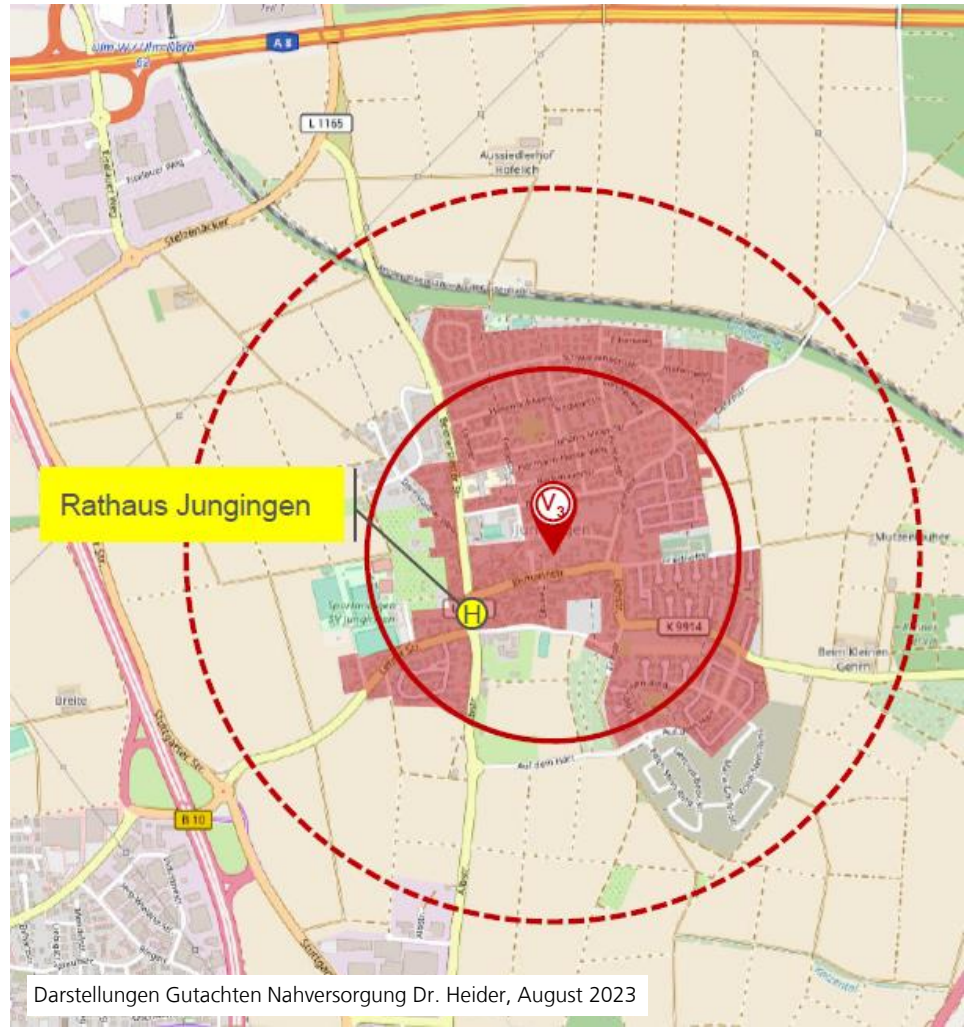
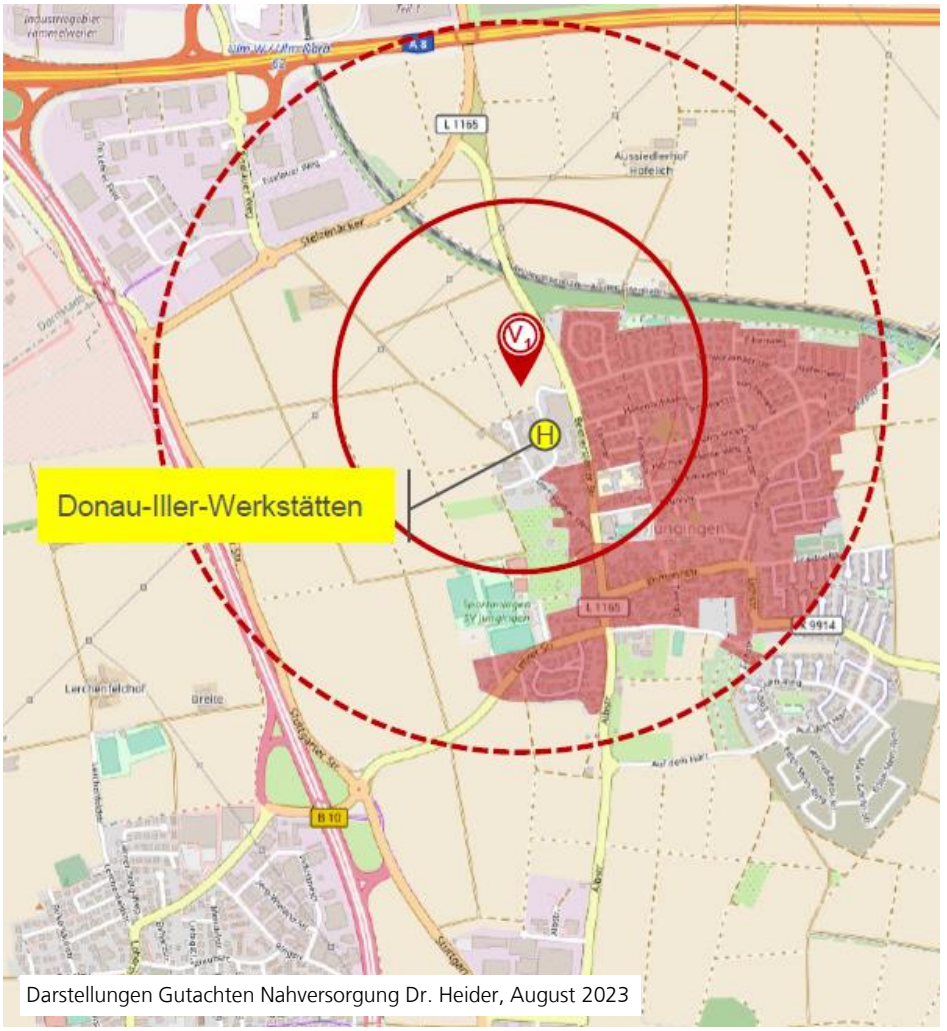
Der Standort ist für die Entwicklung eines Projekts zur Sicherung der Nahversorgung mit ergänzender Wohnnutzung grundsätzlich denkbar. Die Umsetzung erfordert eine städtebaulich und funktionell anspruchsvolles Konzeption.





# Nahversorgung Jungingen





## Erreichbarkeit der Standorte



Fußläufige Erreichbarkeit  
 (500m bzw. 1000m)

Standort 1:  
 800 bzw. 2.600 Personen

Standort 2:  
 1.700 bzw. 3.100 Personen

-  fußläufiger Einzugsbereich (Radius 500 Meter)
-  fußläufiger Einzugsbereich (Radius 1.000 Meter)
-  ansässiges Wohnen
-  nächstgelegene Bushaltestelle

# Nahversorgung Jungingen

## Gegenüberstellung der Standorte

Bewertungskategorien	Standort 1 – Am Pfannenstiel	Standort 2 - Ehmannstraße
Grundlagen	Green	Green
Gutachterliche Beurteilung (Nahversorgungsgutachten)	Green	Orange
Städtebauliche Beurteilung	Orange	Green



# Nahversorgung Jungingen

## Betreiberanfrage

- Im Zuge der Standortauswahl hat sich die Verwaltung mit verschiedenen, potentiellen Betreibern in Verbindung gesetzt und die aktuelle Situation sowie die Absicht in Jungingen einen Nahversorger zu etablieren erläutert.
- Den Betreibern wurden Informationen zu den ausgewählten Standorten zur Verfügung gestellt und um Interessensbekundung sowie Standortpriorisierung gebeten.
- Folgende potentielle Marktbetreiber wurden kontaktiert:
  - Aldi Süd
  - Edeka Südwest
  - Lidl (keine Rückmeldung erfolgt)
  - Netto
  - REWE Group (keine Rückmeldung erfolgt)
  
  - Tante-M
  - My Enso (keine Rückmeldung erfolgt)
  - Tegut (keine Rückmeldung erfolgt)
  - Ortkauf

# Nahversorgung Jungingen

## Rückmeldung Aldi Süd

- Marktbetreiber: Aldi Süd
- Favorisierter Standort: Standort 1, Am Pfannenstiel bzw. alternativer Standort am westlichen Ortsausgang von Jungingen

Stellungnahme: Eine Ansiedlung ist vorstellbar.

Es wird Neubauplanung mit ebenerdige Stellplatzanlage in Kombination mit einer ausreichend großen Verkaufsfläche (> 1.000m<sup>2</sup>) wird favorisiert. Dies trifft für den Standort 1, Am Pfannenstiel zu, wenngleich der direkte Zugang und die Sichtbarkeit zur Beimerstetter Str. fehlen.

Eine potenzielle innerstädtische Überplanung (Standort 2, Ehmannstraße) wird aufgrund der zu erwartenden limitierenden Faktoren wie Stellplatzqualität und Mietflächengröße eher kritisch betrachtet.

Ungeachtet der beschriebenen Standorte wird eine Ansiedlung entlang der Lehrer Str., am westlichen Ortsausgang des Stadtteils Jungingen (bspw. den Bereich des Sportplatzes), favorisiert.

# Nahversorgung Jungingen

## Rückmeldung Edeka Südwest

- Marktbetreiber: Edeka Südwest
- Favorisierter Standort: Standort 1, Am Pfannenstiel

Stellungnahme: grundsätzlich besteht Interesse an einer Ansiedlung. Der Standort am Pfannenstiel ist auf Grund der Anbindung an Beimerstetten und der Grundstücksgröße zu präferieren. Eine Verkaufsfläche von 1.400m<sup>2</sup> mit entsprechenden Stellplätzen ist anzustreben.

# Nahversorgung Jungingen

## Rückmeldung Netto

- Marktbetreiber: Netto Marken-Discount
- Favorisierter Standort: Standort 2, Ehmannastraße

Stellungnahme: Die Prüfung der Standorte hat gezeigt, dass ausreichend Platz für die Errichtung einer neuen Filiale mit zeitgemäßer Verkaufs-, Lager- und Parkflächengestaltung gegeben ist. Der Standort 2 befindet sich in der Ortsmitte. Er ist sowohl für fußläufige Kundschaft, Kundschaft die auf den Nahverkehr angewiesen ist als auch für Autofahrer sehr gut erreichbar und wird daher priorisiert. Beide Standorte bieten Potenzial für eine langfristige Sicherung der Nahversorgung.

### Bewertung Standort 1, Am Pfannenstiel

- + Grundstücksgröße, Erreichbarkeit PKW
- Ortsrand, zweite Reihe, schlecht sichtbar, gezieltes Anfahren notwendig, ÖPNV-Anbindung, Erreichbarkeit Fußgänger/Radfahrer

### Bewertung Standort 2, Ehmannastraße

- + Ortskern, Erreichbarkeit Fußgänger, ÖPNV und PKW Synergieeffekte zu örtlichem Handel möglich
- Grundstücksgröße, eingeschränkte Parkplatzsituation, vorgelagerte Stellplätze zwingend, perspektivisch keine Erweiterungsmöglichkeiten, hohe Baukosten

# Nahversorgung Jungingen

## Rückmeldung Tante-M

- Marktbetreiber: Tante-M
- Favorisierter Standort: Bestandsräume ehemaliger CAP-Markt oder Standort 2, Ehmannastraße

Stellungnahme: Interesse an Ansiedlung eines alternativen Konzepts vorhanden.

Ein Laden sollte in zentraler Lage für möglichst viele potentielle Kunden fußläufig erreichbar sein.

Eine Ansiedlung ist auch in den Bestandsräumen des ehemaligen CAP-Markts, max. 100qm, denkbar.

Voraussetzung hierfür ist, dass sich kein weiterer Lebensmittelmarkt in Jungingen ansiedelt und ein geeigneter Franchisepartner gefunden wird.

### Erklärung Tante-M:

kleine, in der Ortsmitte gelegene Nahversorgerläden

Großzügige Auswahl an bekannten Marken-  
aber auch Regionalprodukten zu normalen Preisen

7 Tage die Woche, 5-23 Uhr

Kein Ersatz für den Wocheneinkauf, sondern leicht zu  
erreichende tägliche Nahversorgung in der Ortsmitte

Standortschwerpunkt: Ortschaften 700-4000

# Nahversorgung Jungingen

## Rückmeldung Ortkauf

- Marktbetreiber: Ortkauf
- Favorisierter Standort: Bestandsräume ehemaliger CAP-Markt oder Standort 2, Ehmmanstraße

Stellungnahme: Interesse an Ansiedlung eines alternativen Konzepts vorhanden.

Ein Laden sollte in zentraler Lage für möglichst viele potentielle Kunden fußläufig erreichbar sein.

Eine Ansiedlung ist auch in den Bestandsräumen des ehemaligen CAP-Markts, max. 100qm, denkbar.

Voraussetzung hierfür ist, dass sich kein weiterer Lebensmittelmarkt in Jungingen ansiedelt

Erklärung „Orti“ von Ortkauf:

kleine, in der Ortsmitte gelegene Nahversorgerläden

Großzügige Auswahl an bekannten Marken-  
aber auch Regionalprodukten zu normalen Preisen

7 Tage die Woche, 5-23 Uhr

Kein Ersatz für den Wocheneinkauf, sondern leicht zu  
erreichende tägliche Nahversorgung in der Ortsmitte

Standortschwerpunkt: Ortschaften 700-4000



# Nahversorgung Jungingen

## Empfehlung der Verwaltung

- Die Verwaltung empfiehlt Standort 2 für die Sicherung der Nahversorgung auszuwählen und weiterzuverfolgen, sofern ein alternatives Konzept im bestehenden CAP-Markt nicht zustande kommt
- Begründung:
  - Innerörtliche Lage
  - Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer
  - Stärkung des Ortskerns von Jungingen
  - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung großflächiger Parkplatzflächen durch horizontale Anordnung und Kombination verschiedener Nutzungen
  - Erhalt Flächenpotenziale für gewerbliche/handwerkliche Entwicklung am Pfannenstiel
- Um die Nahversorgung vor Ort gerade auch für nichtmotorisierte Bewohner\*innen zu gewährleisten spricht sich die Verwaltung für einen innerörtlichen Ansatz und gegen eine Lösung in Form einer eingeschossigen Bebauung mit vorgelagerten ebenerdigen Stellplätzen im Gewerbegebiet aus.

Weiteres Vorgehen:

- Beratung der Standortentscheidung im Ortschaftsrat Jungingen
- Beschluss zur Standortentscheidung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
- Grundstücksausschreibung, Entwicklung Nahversorgung in Kombination mit Wohnungsbau
- Ausarbeitung einer städtebaulichen und architektonischen Konzeption mit dem Vorhabenträger/Betreiber
- Änderung des Bebauungsplans

# ulm

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

# Nahversorgung Jungingen

## Standort 1 – Am Pfannenstiel

	Prüfkriterium	Einordnung	Wertung
Grundlagen	Grundstücksgröße	6.300m <sup>2</sup>	■
	Flächenverfügbarkeit	Ja, städtisches Grundstück	■
	Zeitliche Umsetzbarkeit	2 Jahre	■
Gutachterliche Beurteilung (Nahversorgungsgutachten)	Größe	Der Standort bietet ausreichend Fläche, um einen Nahversorger (1.200m <sup>2</sup> VKF) inklusive notwendiger Erschließungs- und Parkierungsflächen zu realisieren.	■
	Lage	Die Lage am Ortsrand ist für die Ansiedlung eines Nahversorgers geeignet. Der Standort ist städtebaulich integriert.	■
	Erreichbarkeit Individualverkehr	gute Erreichbarkeit	■
	ÖPNV-Anbindung	gegeben	■
	Erreichbarkeit Fußgänger/Radfahrer	befriedigend	■

Städtebauliche Beurteilung	Planungsrecht	nicht vorhanden Außenbereich	■
	FNP	Gewerbefläche	■
	Verkehrliche Erschließung	gut	■
	Innenentwicklung	nein	■
	Bebauungsstruktur	Gewerbliche Bebauungsstrukturen angrenzend	■
	Erreichbarkeit Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV	befriedigend	■
	Lage im Ort	befriedigend	■
	Konkurrierende Entwicklung	Entwicklung der Flächen in ein Gewerbegebiet vorgesehen. Rahmenplanung vorhanden.	■
Kombination Wohnen + Einzelhandel	nicht möglich	■	

# Nahversorgung Jungingen

## Standort 2 – Ehmmanstraße

	Prüfkriterium	Einordnung	Wertung				
Grundlagen	Grundstücksgröße	5.500m <sup>2</sup>		Städtebauliche Beurteilung	Planungsrecht	vorhanden, Allgemeines Wohngebiet kleinere Versorgungseinheit zulässig großflächige Nahversorgung bedarf Bebauungsplanänderung	
	Flächenverfügbarkeit	Städtisches Grundstück			FNP	Mischgebiet	
	Zeitliche Umsetzbarkeit	2-3 Jahre			Verkehrliche Erschließung	gut	
Gutachterliche Beurteilung (Nahversorgungsgutachten)	Größe	Die Ansiedlung eines marktfähigen Lebensmittelmarkts ist möglich, ggf. ist eine kleinere Lösung zu realisieren. Kein Standard-Nahversorgungsprojekt.			Innenentwicklung	ja	
	Lage	Der Standort ist städtebaulich integriert und geeignet. Die Ortskernlage erfordert eine städtebaulich anspruchsvolle Funktions- und Gestaltungskonzeption.			Bebauungsstruktur	heterogen, größere ehemalige und bestehende landwirtschaftliche Hofstellen, gemischte Baustrukturen	
	Erreichbarkeit Individualverkehr	gute Erreichbarkeit, Kundenakzeptanz abhängig von Parkkonzept			Erreichbarkeit Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV	sehr gut	
	ÖPNV-Anbindung	gegeben			Lage im Ort	sehr gut	
	Erreichbarkeit Fußgänger/Radfahrer	sehr gut			Konkurrierende Nutzung, Geplante Entwicklung	Entwicklung als Wohnungsbauprojekt, keine konkurrierende Nutzung	
					Kombination Wohnen + Einzelhandel	geeignet (Bebauungsplanverfahren notwendig)	