



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	19.02.2024		
Geschäftszeichen	SUB IV		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.03.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 081/24

---

Betreff: Nahversorgung in Ulm-Jungingen  
- Grundsatzbeschluss -

Anlagen: Endbericht Nahversorgungsgutachten (Anlage 1)  
**nur elektronisch**  
Übersichtsplan Standorte (Anlage 2)  
**nur elektronisch**

**Antrag:**

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der Empfehlung der Verwaltung bezüglich der Standortauswahl zu folgen und der vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise zuzustimmen.

Christ

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, JU, LI	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Die vorliegende Beschlussvorlage ergänzt die GD 387/23. Die Eckpunkte sowie die aktuellen Entwicklungen werden zusammengefasst und die Empfehlung der Verwaltung bezüglich der Standortauswahl sowie des weiteren Vorgehens dargelegt.

Die Ortschaft Ulm-Jungingen ist nach der Schließung des CAP-Markts in Bezug auf das Lebensmittelangebot unterversorgt. Um dieser Unterversorgung entgegenzuwirken ist die Etablierung eines Nahversorgungsstandorts vorgesehen. Ziel ist die Sicherung der Lebensmittelversorgung vor Ort. Neben der Sicherung der Lebensmittelversorgung stand die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum oder anderen Nutzungen in Kombination mit Einzelhandel im Fokus der Untersuchung um die flächenintensive Ansiedlung eines reinen monofunktionalen eingeschossigen Bauwerks zu vermeiden. Für die Umsetzung wurden verschiedene Standorte untersucht.

Die Standortuntersuchung und die erste Beratung im FBA (GD 387/23) hat ergeben, dass zwei Standorte mit unterschiedlichen Konzepten für die Etablierung eines Nahversorgers grundsätzlich in Frage kommen. Am Standort 1, Gewerbegebiet Pfannenstiel, kann zeitnah die Realisierung eines Projekts zur Sicherung der Lebensmittelversorgung ohne ergänzenden Wohnungsbau umgesetzt werden. Am Standort 2, Ehmannastraße Ehemalige Volksbank, ist die Umsetzung eines Projekts zur Lebensmittelversorgung in Kombination mit einem Wohnungsbauprojekt in anspruchsvoller innerörtlicher Lage möglich. Innovative Nahversorgungsansätze standen zuletzt verstärkt im Fokus.

Im Rahmen dieser Untersuchung von innovativen Nahversorgungskonzepten und in Gesprächen mit möglichen Betreiber ist eine weitere Variante berücksichtigt worden: Die Integration einer kleineren Nahversorgungseinheit mit einem alternativen, digitalen Konzept in den bisher durch den CAP-Markt genutzten Räumlichkeiten in der Lehrer Straße 1.

Die drei aufgeführten Standorte und Konzepte wurden bei einer öffentlichen Informationsveranstaltung in Jungingen mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Die Veranstaltung fand viel Zuspruch und für alle Standorte und Konzepte gab es Fürsprecher, die Veranstaltung endete ergebnisoffen.

Die Verwaltung empfiehlt weiterhin Standort 2 auszuwählen, sofern ein alternatives Konzept in den bestehenden Räumen in der Lehrer Straße 1 nicht zustande kommt, um die Nahversorgung weiterhin innerorts und damit für möglichst viele Kund\*innen fußläufig erreichbar zu gewährleisten.

## **2. Verfahren**

- a) Beauftragung Einzelhandelsgutachten, Ergebnis August 2023
- b) Standortuntersuchung durch die Verwaltung
- c) Vorberatung im Ortschaftsrat, 26.10.2023
- d) Grundsatzbeschluss FBA, 14.11.2023 - Entscheidung vertagt
- e) Öffentliche Informationsveranstaltung, 13.01.2024
- f) Erneute Beratung im Ortschaftsrat, 07.03.2024
- g) Erneute Vorlage Grundsatzbeschluss FBA, 12.03.2024

## **3. Ausgangssituation**

In der Ortschaft Jungingen wurde das Lebensmittelangebot bisher hauptsächlich über den CAP-Markt im Ortskern abgedeckt. Dieser Markt war neben wenigen kleineren Angeboten Hauptanbieter und wesentlicher Nahversorger der Ortschaft. Der Mietvertrag des Markts wurde 2023 beendet.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben. Ergebnis des Gutachtens ist, dass das Lebensmittelangebot der Ortschaft Jungingen bereits im Bestand als deutlich begrenzt einzustufen ist und durch die Schließung des CAP-Markts eine erhebliche Versorgungslücke entsteht. Um die Nahversorgung zu sichern ist mindestens ein gleichwertiger Ersatz erforderlich. Auch die Eignung möglicher, vorgegebener Standorte wurde im Rahmen des Gutachtens beurteilt. Das Gutachten ist den Unterlagen beigefügt (Anlage 1). Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung eine Standortanalyse durchgeführt, um mögliche Standorte zu beurteilen.

Auf die weiteren Ergebnisse des Gutachtens und die darauf aufbauende Analyse möglicher Standorte wird in dieser Vorlage nicht umfassend eingegangen. Im Rahmen der Sitzung des Fachbereichsausschusses vom 14.11.2023 (GD 387/23) wurden die Ergebnisse der Standortuntersuchung vorgestellt und eine Empfehlung der Verwaltung als Grundsatzbeschluss formuliert. Der Empfehlung der Verwaltung stand die hiervon abweichende Vorberatung des Ortschaftsrates entgegen, gleichzeitig wurde eine Unterschriftenliste von Bürgerinnen und Bürgern Jungingens für eine innerörtliche Nahversorgung in Jungingen dem Gemeinderat vorgelegt. Die Entscheidung wurde vertagt und die Durchführung einer Informationsveranstaltung sowie die weitere Auseinandersetzung mit möglichen Konzepten festgelegt. Auf die GD 387/23 wird verwiesen.

## **4. Mögliche Standorte und Konzepte**

Für die Ansiedlung und Etablierung eines Lebensmittelmarkts wurden in Abstimmung zwischen verschiedenen Fachabteilungen der Verwaltung sowie der Ortschaft mögliche Standorte identifiziert, die der Gemarkung Jungingen zuzuordnen sind und für eine Entwicklung grundsätzlich zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Standortanalyse konnte ein Standort im Hinblick auf die zeitliche Realisierung bereits ausgeschlossen werden. Zwei Standorte stehen noch zur Auswahl: Gewerbegebiet Pfannenstiel und Ehemannstraße Ehemalige Volksbank. Weiter wird mittlerweile auch die Integration eines kleineren Marktes mit alternativem Betriebskonzept in den bisher genutzten Räumlichkeiten des CAP-Markts (Lehrer Straße 1) betrachtet.

#### 4.1. Standort 1 - Gewerbegebiet Pfannenstiel

Die Realisierung eines Projekts zur Sicherung der Nahversorgung im Bereich des Gewerbegebiets Pfannenstiel ist möglich. Bei der zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich um eine Außenbereichsfläche ohne Baurecht. Mittelfristig soll die Fläche zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wurde bereits entsprechend geändert, ein Rahmenplan für die Entwicklung liegt vor. Die Eigentumsverhältnisse blockieren bisher die Gesamtentwicklung des Gewerbegebiets. Das ausgewählte Grundstück kann unabhängig entwickelt werden, da die Erschließung über die Straße Am Pfannenstiel gesichert und die Fläche in städtischem Besitz ist.

Die gewünschte Kombination von Einzelhandel und Wohnungsbau ist an diesem Standort rechtlich nicht gesichert realisierbar. Eine Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet nicht zulässig und würde die bestehenden Betriebe in der Nachbarschaft im Hinblick auf ihre Emissionsrechte einschränken, eine entsprechende Entwicklung wäre fachlich und rechtlich begründet angreifbar. Die Schaffung eines neuen Wohnquartiers beziehungsweise eines Mischgebiets an diesem Standort würde die Entwicklung der benachbarten Flächen beschränken und steht den Zielsetzungen der bisherigen Beschlüsse zur Weiterentwicklung des Gewerbegebietes für die Versorgung des örtlichen Handwerks und der Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen am Ort entgegen.

Der Standort ist für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar. Beide ÖPNV-Linien des Ortsteils (Linie 7 und Linie 13) sind in einer Entfernung von 150-170 m erreichbar. Eine fußläufige Erreichbarkeit (500 m) ist nur für eine vergleichsweise geringe Zahl von ca. 800 Personen gegeben. In einer Entfernung von rund 1.000 m leben ca. 2.600 Personen.

#### 4.2. Standort 2 - Ehmannastraße Ehemalige Volksbank

Die Realisierung eines Nahversorgungsprojekts in der Ehmannastraße ist möglich. Vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage und der Grundstücksgröße handelt es sich nicht um ein standardisiertes Projekt zur Sicherung der Nahversorgung. Die Vorteile der guten insbesondere fußläufigen Erreichbarkeit und der innerörtlichen Lage stehen dem kleineren Grundstückszuschnitt sowie dem Thema Andienung und Erschließung gegenüber.

Auf Anraten des Gutachters hat sich die Verwaltung mit möglichen Betreibern über die grundsätzliche Eignung des Grundstücks ausgetauscht. Die Umsetzung eines Nahversorgers in der Größenordnung 800-1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist aus Betreibersicht vorstellbar. Die in diesem Fall städtebaulich und funktionell anspruchsvolle Konzeption setzt einen intensiven Planungs- und Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung, möglichen Betreiber und Projektentwicklern voraus. Weiterhin empfiehlt es sich an diesem Standort innovative und zukunftsfähige Ansätze der Nahversorgung und alternative Konzepte zu prüfen und zu berücksichtigen.

Der Standort ist für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar, im Hinblick auf die Stellplätze sind gegebenenfalls Modelle mit entsprechenden Tiefgaragenanteilen erforderlich. Beide ÖPNV-Linien des Ortsteils (Linie 7 und Linie 13) sind in einer Entfernung von 250 m erreichbar. Eine fußläufige Erreichbarkeit (500 m) ist bei diesem Standort für rund 1.700 Personen gegeben. In einer Entfernung von rund 1.000 m leben ca. 3.100 Personen.

#### 4.3. Alternatives Konzept: Standort 3 - Lehrer Straße 1 (CAP-Markt)

Im Zusammenhang mit der Suche nach einem geeigneten Standort, einer möglichst zeitnahen Umsetzung sowie dem Wunsch nach einer innerörtlichen Nahversorgung wurden seitens der Verwaltung auch innovative Nahversorgungskonzepte untersucht

(bspw. Tante-M, Orti). Insbesondere im ländlichen Raum wird immer häufiger auf kleinere teilautomatisierte Selbstbedienungs-Verkaufsstellen zurückgegriffen, um eine in der Ortsmitte gelegene Nahversorgung zu etablieren. Diese Konzepte können durch eine großzügige Auswahl bekannter Marken- aber auch Regionalprodukten einen Beitrag zur Lebensmittelversorgung leisten. Sie ersetzen jedoch keinen klassischen Einzelhandelsbetrieb. Vorteile dieses Konzepts sind die ausgeweiteten Öffnungszeiten (7 Tage von 5-23 Uhr) und der, abgesehen von konkreten Servicezeiten, überwiegende Verzicht auf Verkaufspersonal. Es ist hierzu allerdings anzumerken, dass für den Betrieb außerhalb der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten derzeit noch keine abschließende rechtliche Regelung getroffen wurde. Von Seiten des Regierungspräsidiums wird derzeit empfohlen, entsprechende Öffnungszeiten zu dulden bis eine abschließende Bewertung des Wirtschaftsministeriums erfolgt ist. Eine Öffnung dieser Läden innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Ladenöffnungszeiten ist aber natürlich möglich.

Für die Umsetzung eines solchen Konzepts sind die ehemaligen Räumlichkeiten des CAP-Markts in der Lehrer Straße geeignet. Der Standort ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar. Eine sehr kurzfristige Wiederherstellung der innerörtlichen Nahversorgung ist mit diesem Konzept möglich, eine Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht notwendig. Alternativ wäre die Umsetzung dieses Konzepts auch in der Ehmannastraße in Kombination mit einem Wohnprojekt denkbar.

## 5. Stellungnahmen möglicher Betreiber

Für die weitere Entscheidungsfindung und die Formulierung einer Empfehlung hat sich die Verwaltung mit verschiedenen potentiellen Betreibern in Verbindung gesetzt, mit dem Ziel eine Interessensbekundung sowie eine Standortpriorisierung zu erhalten. Die aktuelle Situation wurde erläutert und die Unterlagen der Standortanalyse zur Verfügung gestellt.

In folgender Tabelle sind die Rückmeldung der Abfrage zusammengefasst:

Marktbetreiber	Favorisierter Standort	Stellungnahme
Aldi Süd	Standort 1, Pfannenstiel bzw. alternativer Standort am westlichen Ortseingang	<p>Eine Ansiedlung ist vorstellbar.</p> <p>Es wird eine Neuplanung mit ebenerdigen Stellplätzen in Kombination mit einer ausreichend großen Verkaufsfläche (&lt;1.000 m<sup>2</sup>) favorisiert. Dies trifft auf Standort 1 zu, wenngleich der direkte Zugang und die Sichtbarkeit von der Beimerstetter Straße aus fehlen.</p> <p>Eine potenzielle innerstädtische Überplanung (Standort 2, Ehmannastraße) wird aufgrund der zu erwartenden limitierenden Faktoren wie Stellplatzqualität und Mietflächengröße eher kritisch betrachtet.</p> <p>Ungeachtet der beschriebenen Standorte wird eine Ansiedlung entlang der Lehrer Straße, am westlichen Ortsrand favorisiert.</p>

Edeka Südwest	Standort 1, Pfannenstiel	Grundsätzlich besteht Interesse an einer Ansiedlung. Der Standort Pfannenstiel ist auf Grund der Anbindung an Beimerstetten und der Grundstücksgröße zu präferieren. Eine Verkaufsfläche von 1.400 m <sup>2</sup> mit entsprechender Stellplatzanzahl ist anzustreben.
Lidl	-	Keine Rückmeldung erfolgt
Netto	Standort 2, Ehmannstraße	Die Prüfung der Standort 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.
REWE Group	-	Keine Rückmeldung erfolgt
My Enso	-	Keine Rückmeldung erfolgt
Ortkauf	Lehrer Straße, Bestandsräume ehemaliger CAP  Ehmannstraße	Interesse an Ansiedlung eines alternativen Konzepts ist vorhanden.  Ein Laden sollte in zentraler Lage für möglichst viele potentielle Kunden fußläufig erreichbar sein. Eine Ansiedlung ist in den Bestandsräumen des ehemaligen CAP-Markts denkbar.  Voraussetzung hierfür ist, dass sich kein weiterer Lebensmittelmarkt ansiedelt .
Tegut	-	Derzeit kein Interesse an allen Standorten, da nicht im aktuellen Expansionsgebiet
Tante-M	Lehrer Straße, Bestandsräume ehemaliger CAP  Ehmannstraße	Interesse an Ansiedlung eines alternativen Konzepts ist vorhanden.  Ein Laden sollte in zentraler Lage für möglichst viele potentielle Kunden fußläufig erreichbar sein. Eine Ansiedlung ist in den Bestandsräumen des ehemaligen CAP-Markts denkbar.

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

## 6. Informationsveranstaltung

Am 13.01.2024 fand eine öffentliche Bürger\*innen-Informationsveranstaltung mit zahlreichen Teilnehmenden in der Albhalle in Jungingen statt. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die Positionen von Ortschaftsrat und Verwaltung wurden jeweils vorgestellt und erläutert. Die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Standort- und Konzeptoptionen wurden seitens der Bürgerschaft beleuchtet und diskutiert. Sowohl für die verschiedenen Standorte als auch für die möglichen Konzepte gab es jeweils Fürsprecher. Die Veranstaltung endete ergebnisoffen.

Der Ortschaftsrat wird die Position in der Ortschaftsratsitzung am 07.03.2024 erneut diskutieren und beraten. Das Ergebnis dieser Vorberatung wird im FBA am 12.03.2024 ergänzend vorgestellt.

## 7. Empfehlung der Verwaltung und weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt Standort 2, Ehmannstraße für die Sicherung der Nahversorgung auszuwählen und weiterzuverfolgen, sofern ein alternatives Konzept in den Räumlichkeiten des ehemaligen CAP-Markt nicht zustande kommt bzw. innerhalb der kommenden 6 Monate mit potentiellen Betreibern und dem Eigentümer über bereits vorliegende Interessensbekundungen hinaus keine Vereinbarung erzielt werden kann. Hintergrund der Empfehlung ist insbesondere die innerörtliche Lage, die damit verbundene Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer und die Stärkung des Ortskerns von Jungingen. Der Anteil der Personen, die den Markt im Umweltverbund aufsuchen, kann auf diese Weise erhöht werden. Da in einer Entfernung von nur etwa 1,5 km (Lehr) ein Nahversorgungsangebot mit dem PKW erreicht werden kann, liegt bei der Ergänzung des Angebotes in Jungingen der Schwerpunkt insbesondere auf der Erreichbarkeit mit dem Umweltverbund. Weiter wird an diesem Standort durch die horizontale Anordnung und Kombination verschiedener Nutzungen an einem Ort ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und die Schaffung großflächiger Parkplatzflächen vermieden. Um die Nahversorgung vor Ort zu gewährleisten spricht sich die Verwaltung für einen innovativen Ansatz und gegen eine Lösung in Form einer eingeschossigen Bebauung mit vorgelagerten ebenerdigen Stellplätzen im Gewerbegebiet aus.

Sowohl eine Neubaukonzeption in der Ehmannstraße, als auch die Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten in der Lehrer Straße (ehemals CAP-Markt) sind vor diesem Hintergrund denkbar.

Der Integration eines kleinen ggf. teilautomatisierten Marktes in den Bestandsräumen in der Lehrer Straße wird seitens der Verwaltung Vorrang eingeräumt, da auf diese Weise die Möglichkeit besteht, sehr kurzfristig die derzeit fehlenden Bestandteile der Junginger Nahversorgung abzudecken. Das weitere Vorgehen beschränkt sich dabei auf Abstimmungsgespräche zwischen möglichen Betreibern und dem Eigentümer des Gebäudes, der einer entsprechenden Lösung grundsätzlich aufgeschlossen gegenübersteht. Eine Grundstücksausschreibung bzw. eine Bebauungsplanänderung entfallen in dieser Variante. Stattdessen würde sich die Stadt Ulm dazu verpflichten in Jungingen innerhalb der kommenden 10 Jahre auf städtischen Grundstücken keine konkurrierenden Einzelhandelsbetriebe zu entwickeln oder zuzulassen.

Sollten die Gespräche mit Eigentümer und potentiellen Betreiber innerhalb der nächsten 6 Monate zu keinem Ergebnis führen, empfiehlt die Verwaltung die erforderlichen Schritte für die Entwicklung des Standortes Ehmannastraße einzuleiten.

Für eine Realisierung in der Ehmannastraße schlägt die Verwaltung eine Grundstücksausschreibung als Konzeptvergabe vor, mit der Zielsetzung ein Projekt für die Nahversorgung Jungingens in Kombination mit einem Wohnungsbauprojekt zu entwickeln. In diesem Zusammenhang kann auch die Integration eines Angebotes für Tagespflege und Betreutes Wohnen geprüft werden. Ein Teil der Kund\*innenstellplätze sowie die Andienung sollen dabei im EG, integriert in die Gebäudehülle realisiert werden. Neben den inhaltlichen Anforderungen sollen die städtebauliche Konzeption und das behutsame Einfügen in die bestehende Nachbarschaft im Fokus stehen. Auf Grundlage der Grundstücksausschreibung und Sicherung der architektonischen Qualität wird die Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplans einleiten um eine zeitnahe Umsetzung zu realisieren.

Für einen definierten Zeitraum kann der Standort Pfannenstiel zurückgehalten werden, um erforderlichenfalls als Rückfallebene dienen zu können.