

Standort 1 - Gewerbegebiet Pfannenstiel

Grundstücksgröße
6.300m²

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
Rahmenplanung vorhanden



Einzelauswertung Standort 1

	Prüfkriterium	Einordnung	Wertung
Grundlagen	Grundstücksgröße	6.300m ²	
	Flächenverfügbarkeit	Ja, städtisches Grundstück	
	Zeitliche Umsetzbarkeit	2 Jahre	
Gutachterliche Beurteilung (Nahversorgungsgutachten)	Größe	Der Standort bietet ausreichend Fläche, um einen Nahversorger (1.200m ² 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	rot
	FNP	Gewerbefläche	grün
	Verkehrliche Erschließung	gut	grün
	Innenentwicklung	nein	rot
	Bebauungsstruktur	Gewerbliche Bebauungsstrukturen angrenzend	grün
	Erreichbarkeit Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV	befriedigend	gelb
	Lage im Ort	befriedigend	gelb
	Konkurrierende Entwicklung	Entwicklung der Flächen in ein Gewerbegebiet vorgesehen. Rahmenplanung vorhanden.	gelb
	Kombination Wohnen + Einzelhandel	nicht möglich	rot

Ergebnis

- Grundlagen erfüllt
- Gutachterliche Beurteilung: Standort geeignet
- Städtebauliche Beurteilung: Standort für die Etablierung eines Nahversorgers geeignet, kein Wohnungsbau möglich

Der Standort ist für die Entwicklung eines Projekts zur Sicherung der Nahversorgung geeignet. Die Realisierung einer ergänzenden Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet nicht umsetzbar.

Standort 2 - Pfannenstiel
Grundstück Werkstätten Lebenshilfe

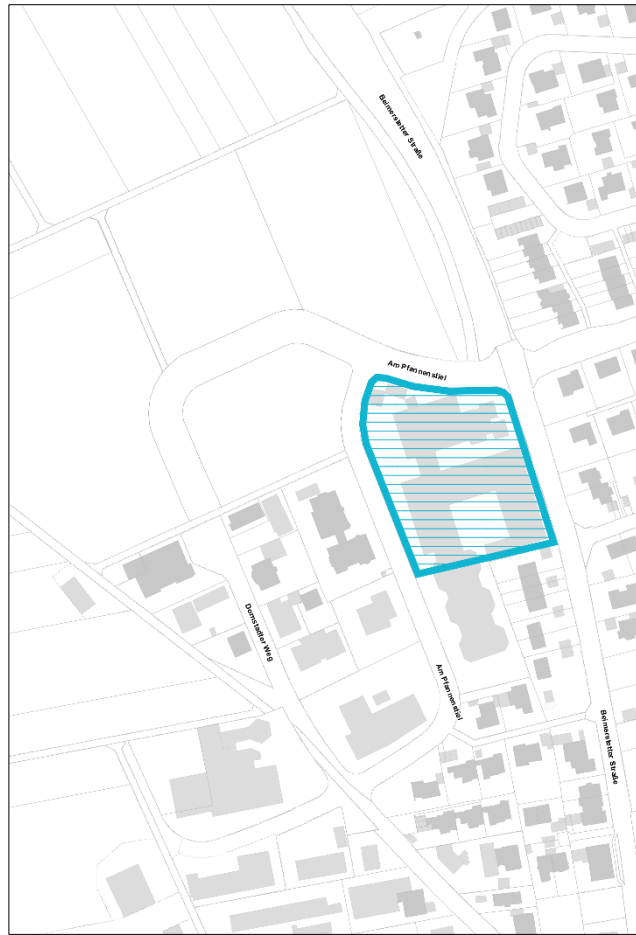
Grundstücksgröße
 8.900m²

Flächenverfügbarkeit
 Privates Grundstück,
 Übergang in städtisches Eigentum
 mittelfristig vorgesehen

Planungsrecht
 Baurecht, Gewerbegebiet

Zeitliche Umsetzung
 5-6 Jahre
 (Umsiedlung Lebenshilfe, Planung,
 Bebauungsplanänderung,
 Genehmigung, Errichtung)

Vorgesehene zukünftige Entwicklungen
 ggf. Entwicklung eines Mischgebiets
 Änderung des BPlans angedacht



Einzelauswertung Standort 2

	Prüfkriterium	Einordnung	Wertung
Grundlagen	Grundstücksgröße	8.900m ²	
	Flächenverfügbarkeit	Privates Grundstück, mittelfristig Übergang in städtisches Eigentum	
	Zeitliche Umsetzbarkeit	5-6 Jahre	
Gutachterliche Beurteilung (Nahversorgungsgutachten)	Größe	Der Standort bietet ausreichend Fläche, um einen Nahversorger (1.200m ² 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	vorhanden Gewerbegebiet mit Beschränkung	
	FNP	Gewerbefläche	
	Verkehrliche Erschließung	gut	
	Innenentwicklung	ja	
	Bebauungsstruktur	Heterogen große gewerbliche Gebäude und Hallen, kleinteiligere Wohnbebauung angrenzend	
	Erreichbarkeit Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV	befriedigend	
	Lage im Ort	befriedigend	
	Konkurrierende Entwicklung	Entwicklung eines Mischgebiets angedacht. Keine konkurrierenden Nutzungen	
	Kombination Wohnen + Einzelhandel	geeignet (Bebauungsplanverfahren notwendig)	

Ergebnis

- Grundlagen teilweise erfüllt
- Gutachterliche Beurteilung: Standort geeignet
- Städtebauliche Beurteilung: Standort geeignet

Der Standort ist für die Entwicklung eines Projekts zur Sicherung der Nahversorgung mit ergänzender Wohnnutzung grundsätzlich denkbar. Die Realisierung ist von vielen Variablen und anderen Projekten abhängig. Die zeitliche Umsetzung ist nicht absehbar.

Standort 3 - Ehmannstraße Ehemalige Volksbank

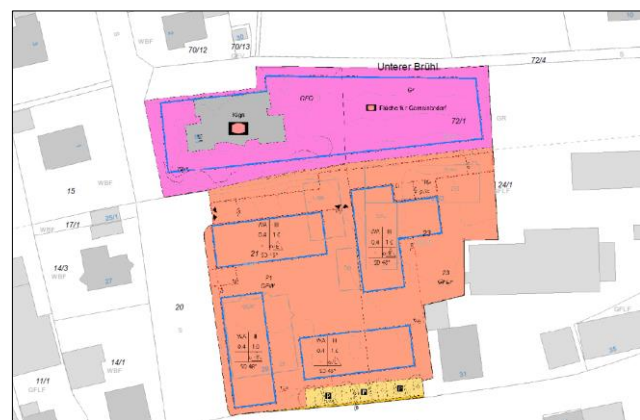
Grundstücksgröße
ca. 5.500m²

Flächenverfügbarkeit
Städtisches Grundstück

Planungsrecht
Baurecht, Allgemeines Wohngebiet
Bebauungsplan "Ehmannstraße -
Fröbelstraße" (2017)

Zeitliche Umsetzung
2-3 Jahre
(Bebauungsplanänderung, Planung,
Genehmigung, Errichtung)

Vorgesehene zukünftige Entwicklungen
Entstehung eines Wohnprojekts
ggf. Unterbringung Seniorenwohnen



Einzelbewertung Standort 3

	Prüfkriterium	Einordnung	Wertung
Grundlagen	Grundstücksgröße	5.500m ²	
	Flächenverfügbarkeit	Städtisches Grundstück	
	Zeitliche Umsetzbarkeit	2-3 Jahre	
Gutachterliche Beurteilung (Nahversorgungsgutachten)	Größe	Die Ansiedlung eines marktfähigen Lebensmittelmarkts ist möglich, ggf. ist eine kleinere Lösung zu realisieren. Kein Standard-Nahversorgungsprojekt.	
	Lage	Der Standort ist städtebaulich integriert und geeignet. Die Ortskernlage erfordert eine städtebaulich anspruchsvolle Funktions- und Gestaltungskonzeption.	
	Erreichbarkeit Individualverkehr	gute Erreichbarkeit, Kundenakzeptanz abhängig von Parkkonzept	
	ÖPNV-Anbindung	gegeben	
	Erreichbarkeit Fußgänger/Radfahrer	sehr gut	

Städtebauliche Beurteilung	Planungsrecht	vorhanden, Allgemeines Wohngebiet kleinere Versorgungseinheit zulässig großflächige Nahversorgung bedarf Bebauungsplanänderung	
	FNP	Mischgebiet	
	Verkehrliche Erschließung	gut	
	Innenentwicklung	ja	
	Bebauungsstruktur	heterogen, größere ehemalige und bestehende landwirtschaftliche Hofstellen, gemischte Baustrukturen	
	Erreichbarkeit Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV	sehr gut	
	Lage im Ort	sehr gut	
	Konkurrierende Nutzung, Geplante Entwicklung	Entwicklung als Wohnungsbauprojekt, keine konkurrierende Nutzung	
	Kombination Wohnen + Einzelhandel	geeignet (Bebauungsplanverfahren notwendig)	

Ergebnis

- Grundlagen erfüllt
- Gutachterliche Beurteilung: Standort teilweise geeignet,
Bedenken bezüglich Grundstücksgröße, Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
Kundenakzeptanz.
Nach Rücksprache mit möglichen Betreibern Umsetzung möglich, aber anspruchsvoll
- Städtebauliche Beurteilung: Standort geeignet

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