



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.10.2023		
Geschäftszeichen	SUB IV		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.11.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 387/23

Betreff: Einzelhandel in Ulm-Jungingen
- Grundsatzbeschluss -

Anlagen: Endbericht Nahversorgungsgutachten (Anlage 1)
nur elektronisch
Übersichtsplan Standortanalyse (Anlage 2)
nur elektronisch
Steckbrief und Bewertung Standorte (Anlage 3)
nur elektronisch

Antrag:

1. Das Nahversorgungsgutachten und die durchgeführte Standortanalyse 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

In der Ortschaft Ulm-Jungingen läuft zum Ende des Jahres 2023 der Mietvertrag des bestehenden Lebensmittelbetriebs (CAP-Markt) aus. In diesem Zusammenhang wurden die Potenziale zur zukünftigen Versorgung des Stadtteils durch ein Nahversorgungsgutachten untersucht. Ergebnis des Gutachtens ist, dass der Stadtteil in Bezug auf das Lebensmittelangebot unterversorgt ist.

Um dieser Unterversorgung entgegenzuwirken ist die Etablierung eines Nahversorgungsstandorts vorgesehen. Ziel ist die Sicherung der Lebensmittelversorgung vor Ort. Für die Umsetzung wurden, auch im Rahmen des Gutachtens, verschiedene Standorte untersucht. 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.

Die Standortuntersuchung hat ergeben, dass drei 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, Pfannenstiel Grundstück Werkstätten Lebenshilfe, besteht die Möglichkeit mittel- bis langfristig ein Projekt zur Sicherung der Lebensmittelversorgung in Kombination mit Wohnungsbau zu entwickeln.

Am Standort 3, Ehmannastraße Ehemalige Volksbank, ist die Umsetzung eines Projekts zur Lebensmittelversorgung in Kombination mit einem Wohnungsbauprojekt in anspruchsvoller innerörtlicher Lage möglich. Ein innovativer Nahversorgungsansatz ist zu untersuchen.

Die Verwaltung empfiehlt Standort 3 auszuwählen 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

3. Ausgangssituation

In der Ortschaft Jungingen wird das Lebensmittelangebot bisher hauptsächlich über den CAP-Markt im Ortskern abgedeckt. Dieser Markt ist neben wenigen kleineren Angeboten Hauptanbieter und wesentlicher Nahversorger der Ortschaft. Der Mietvertrag des Markts läuft zum Ende des Jahres 2023 aus.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, um die aktuelle Situation einzuordnen und Bedarfe, Verträglichkeit und Auswirkungen auch im Zusammenhang mit bestehenden Nahversorgungs- und Zentrenstrukturen zu ermitteln. Auch die Eignung möglicher, vorgegebener Standorte wurde im Rahmen des Gutachtens beurteilt. Das Gutachten ist den Unterlagen beigelegt (Anlage 1).

Ergebnis des Gutachtens ist, dass das Lebensmittelangebot der Ortschaft Jungingen bereits im Bestand als deutlich begrenzt einzustufen ist und durch die Schließung des bestehenden CAP-Markts eine erhebliche Versorgungslücke entsteht. Um die Nahversorgung zu sichern ist mindestens ein gleichwertiger Ersatz erforderlich.

Aus den Untersuchungsergebnissen des Gutachtens wurden, unter Beachtung des 'Kommunalen Märktekonzepts', der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Einschätzung der raumordnerischen Eignung folgende Eckpunkte an ein Standortanforderungsprofil definiert:

- Standortvoraussetzungen: Städtebaulich integrierter Standort mit ausreichender Grundstücksfläche für einen marktfähigen Lebensmittelmarkt
- Betriebstyp: Lebensmitteldiscountmarkt niedriger Flächenproduktivität oder hoher Flächenproduktivität
- Verkaufsfläche: max. 1.200m², zur besseren Verträglichkeit mit den umliegenden Betrieben eher in der Größenordnung 800 - 1.100 m²

4. Standortuntersuchung

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. Diese Standorte wurden auf deren Eignung geprüft. Alle untersuchten Standorte sind in einem Übersichtsplan abgebildet (Anlage 2).

4.1. Kriterien

Für die Untersuchung und Bewertung der Standorte wurden vorab verschiedene relevante Kriterien definiert. Neben den Anforderungen aus dem Gutachten wurde im Sinne des Flächenverbrauchs die Zielstellung definiert, dass neben der Einzelhandelsnutzung auch eine Wohnnutzung oder andere ergänzende Nutzungen am Standort vorzusehen sind. Weiter sind die planungsrechtlichen Grundlagen und städtebauliche Aspekte sowie Lage und Erreichbarkeiten betrachtet worden. Vor dem Hintergrund der drohenden Unterversorgung ist auch die zeitliche Umsetzung in der Bewertung berücksichtigt worden.

Die Kriterien konnten den folgenden drei Bereichen zugeordnet werden:

- Grundlagen
(Grundstücksgröße, Flächenverfügbarkeit, Zeitliche Umsetzbarkeit)
- Gutachterliche Beurteilung (Nahversorgungsgutachten)
(Größe, Lage, Erreichbarkeit Individualverkehr, ÖPNV-Anbindung, Erreichbarkeit Fußgänger/Radfahrer)

– Städtebauliche Beurteilung

(Planungsrecht, Flächennutzungsplan, Verkehrliche Erschließung, Innentwicklung, Bebauungsstruktur, Erreichbarkeit Fußgänger/Radfahrer, ÖPNV, Lage im Ort, Konkurrierende Entwicklung, Kombination Wohnen u. Einzelhandel)

Für die Standorte wurde jeweils ein kurzer Grundlagensteckbrief erarbeitet und eine Einzelauswertung anhand der aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die ausführliche Bewertung ist im Dokument Steckbrief und Bewertung Standorte abgebildet (Anlage 3). Ausschlusskriterien wurden nicht benannt bzw. liegen nicht vor.

4.2. Standort 1 - Gewerbegebiet Pfannenstiel

Die Auswertung zeigt, dass Standort 1 grundsätzlich für die Realisierung eines Projekts zur Sicherung der Nahversorgung geeignet ist. Bei der Fläche handelt es sich aktuell 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 Gewerbegebietes. Das ausgewählte Grundstück kann unabhängig entwickelt werden, da die Erschließung über die Straße Am Pfannenstiel gesichert ist.

Die gewünschte Kombination von Einzelhandel und Wohnungsbau ist an diesem Standort nicht realisierbar. Eine Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet nicht zulässig und würde die bestehenden Betriebe in der Nachbarschaft im Hinblick auf ihre Emissionsrechte einschränken. 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 (500m) ist nur für eine vergleichsweise geringe Zahl von ca. 800 Personen gegeben. In einer Entfernung von rund 1.000m leben ca. 2.600 Personen.

4.3. Standort 2 - Pfannenstiel, Grundstück Werkstätten Lebenshilfe

Der Standort ist für die Entwicklung eines Projekts zur Sicherung der Nahversorgung mit ergänzender Wohnnutzung geeignet. Die Realisierung ist jedoch von anderen Projekten und Variablen abhängig. Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der Lebenshilfe in diesem Bereich - Umsiedlung der Werkstätten (Aufstellungsbeschluss GD 316/23), Grundstückstausch, ggf. Neubau einer Wohnstätte - wurde die Änderung des Grundstücks von einem Gewerbegebiet mit Beschränkung in ein Mischgebiet/Urbanes Gebiet diskutiert und seitens der Stadtplanung zumindest in Teilen für grundsätzlich möglich erachtet. Im Süden grenzt bereits ein Mischgebiet an, die Nutzung durch Wohnen überwiegt hier.

Die Änderung des Bebauungsplans zugunsten eines Nahversorgungsstandorts und der Schaffung von Wohnraum ist denkbar und die Fläche vor dem Hintergrund der Lage an der Beimerstetter Straße für eine Entwicklung geeignet. Die Umsetzung ist jedoch zeitlich nicht absehbar und von anderen Verfahren und Planungsprozessen abhängig.

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 m bzw. deutlich geringer erreichbar. Eine fußläufige Erreichbarkeit (500m) ist bei diesem Standort für rund 1.550 Personen gegeben. In einer Entfernung von rund 1.000m leben ca. 2.800 Personen.

4.4. Standort 3 - Ehmannastraße Ehemalige Volksbank

Das Ergebnis der Auswertung und Analyse zeigt, dass es sich vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage und der Grundstücksgröße nicht um ein standardisiertes Projekt zur Sicherung der Nahversorgung handelt. 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 800-1.200m² 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 (bspw. Tante-M) 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 (500m) ist bei diesem Standort für rund 1.700 Personen gegeben. In einer Entfernung von rund 1.000m leben ca. 3.100 Personen.

4.5. Zusammenfassung der Ergebnisse

Aus der Analyse und den Ergebnissen der Auswertung geht hervor, dass alle Standorte grundsätzlich geeignet sind. Die zur Verfügung stehenden Standorte weisen jeweils unterschiedliche Vor- und Nachteile auf, jedoch erfüllt kein Standort alle definierten Zielsetzungen. Dies ist auch der folgenden Gegenüberstellung der Bewertungssektoren und der Standorte zu entnehmen:

Kategorie	Standort 1 Pfannenstiel	Standort 2 Pfannenstiel	Standort 3 Ehmannastraße
Grundlagen			
Gutachterliche Beurteilung (Nahversorgungsgutachten)			
Städtebauliche Beurteilung			

5. **Beschlussfassung und Empfehlung des Ortschaftsrates**

Für den Ortschaftsrat hat eine schnelle Umsetzung höchste Priorität, da der CAP-Markt inzwischen geschlossen ist. Standort 2 (Altstandort Lebenshilfe) soll daher nicht weiterverfolgt werden. Die Verfügbarkeit des Standorts 3 (alte Voba) ist nach derzeitigem Stand kurzfristig noch nicht gesichert, die Umsetzung ist an diesem Standort anspruchsvoller. Das Angebot von teilweise Stellplätzen in einer Tiefgarage wird nach Einschätzung des Ortschaftsrates und des Gutachters schlecht akzeptiert (vgl. Gutachten Pkt. 4.3, S. 15. Hinzu kommt, dass der Ortschaftsrat den Andienungsverkehr aus der

Ortsmitte heraushalten, und das Grundstück für Geschosswohnungsbau nutzen möchte. Die Erfahrungen mit einem kleinen, nicht standardisierten Markt, sind in den letzten Jahrzehnten und mit 5 unterschiedlichen Betreibern nicht gut.

Der Ortschaftsrat spricht sich mit großer Mehrheit für den Standort 1 (Pfannenstiel) aus. Die Versorgung soll dauerhaft gesichert sein und den Standard für einen Wocheneinkauf haben. Das Grundstück ist in städtischer Hand, die Umsetzung weniger anspruchsvoll. Für eine flächensparende Ausführung sollen im 1. Obergeschoss Wohnungen konzipiert werden. Daher wird die Fortführung des bereits vorhandenen Mischgebiets mit einer Umwidmung der interessierenden Fläche in ein Mischgebiet, vgl. fraktionsübergreifender Antrag des GR v. 16.05.2023, vorgeschlagen. Gewerbeersatzflächen entstehen aktuell im "Stockert" (südl. der Autobahn). Der Standort ist integriert und hat eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung. Das bisherige Ziel der Realisierung weiterer Gewerbeflächen direkt angrenzend an den Ort soll damit zurückgestellt werden.

6. Empfehlung der Verwaltung und weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der Untersuchung und der Auswertung der Ergebnisse empfiehlt die Verwaltung trotz des mehrheitlichen Votums des Ortschaftsrates den Standort 3 für die Sicherung der Nahversorgung auszuwählen und weiterzuverfolgen. Hintergrund für die Empfehlung ist insbesondere die innerörtliche Lage, die damit verbundene deutlich bessere 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. In einer Entfernung von nur etwa 1,5 - 2 km (Lehr) sowie in Dornstadt kann ein umfangreiches Nahversorgungsangebot in einfacher Weise mit dem PKW erreicht werden. Ein Angebot am Ortsrand von Jungingen für einen "standardisierten Wocheneinkauf" mit dem PKW bietet daher aus Sicht der Verwaltung keinen relevanten Nutzungsvorteil, die damit einhergehende große Versiegelung für einen Markt mit einer größeren Anzahl ebenerdigen Stellplätzen ist daher kritisch zu sehen., Daher sollte nach Einschätzung der Verwaltung bei der Ergänzung des Angebotes in Jungingen der Schwerpunkt insbesondere auf der Erreichbarkeit mit dem Umweltverbund liegen.

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. Es gibt inzwischen eine größere Anzahl an innovativen Unternehmen (Tante M, Tante Enso, etc.), die genau diese Standorte betreiben, auch klassische Anbieter sind inzwischen bereit, entsprechend anspruchsvollere Standorte zu realisieren, auch wenn deren Fokus aufgrund der erheblich einfacheren Projektentwicklung vorrangig auf sogenannten "stand-alone" Standorten liegt.

Um die Nahversorgung vor Ort zu gewährleisten spricht sich die Verwaltung daher für einen innovativen Ansatz und gegen eine, in der Vergangenheit vielfach praktizierte jedoch nicht zukunftsfähige, Lösung in Form einer eingeschossigen Bebauung mit vorgelagerten ebenerdigen Stellplätzen im Gewerbegebiet aus. Eine Ergänzung des Standortes 1 mit Wohnbebauung ist zum einen aufgrund der bestehenden Nachbarschaft gewerblicher Betriebe nur mit Einschränkungen in der Nutzbarkeit dieser Grundstücke möglich. Zum anderen hält die Verwaltung den Standort aufgrund der Lage und dem direkten Umfeld nur sehr eingeschränkt für eine Wohnbebauung für geeignet.

Für das weitere Vorgehen schlägt die Verwaltung eine Grundstücksausschreibung (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.