

STADT ULM

Gutachten zur Nahversorgung für den Stadtteil Ulm-Jungingen



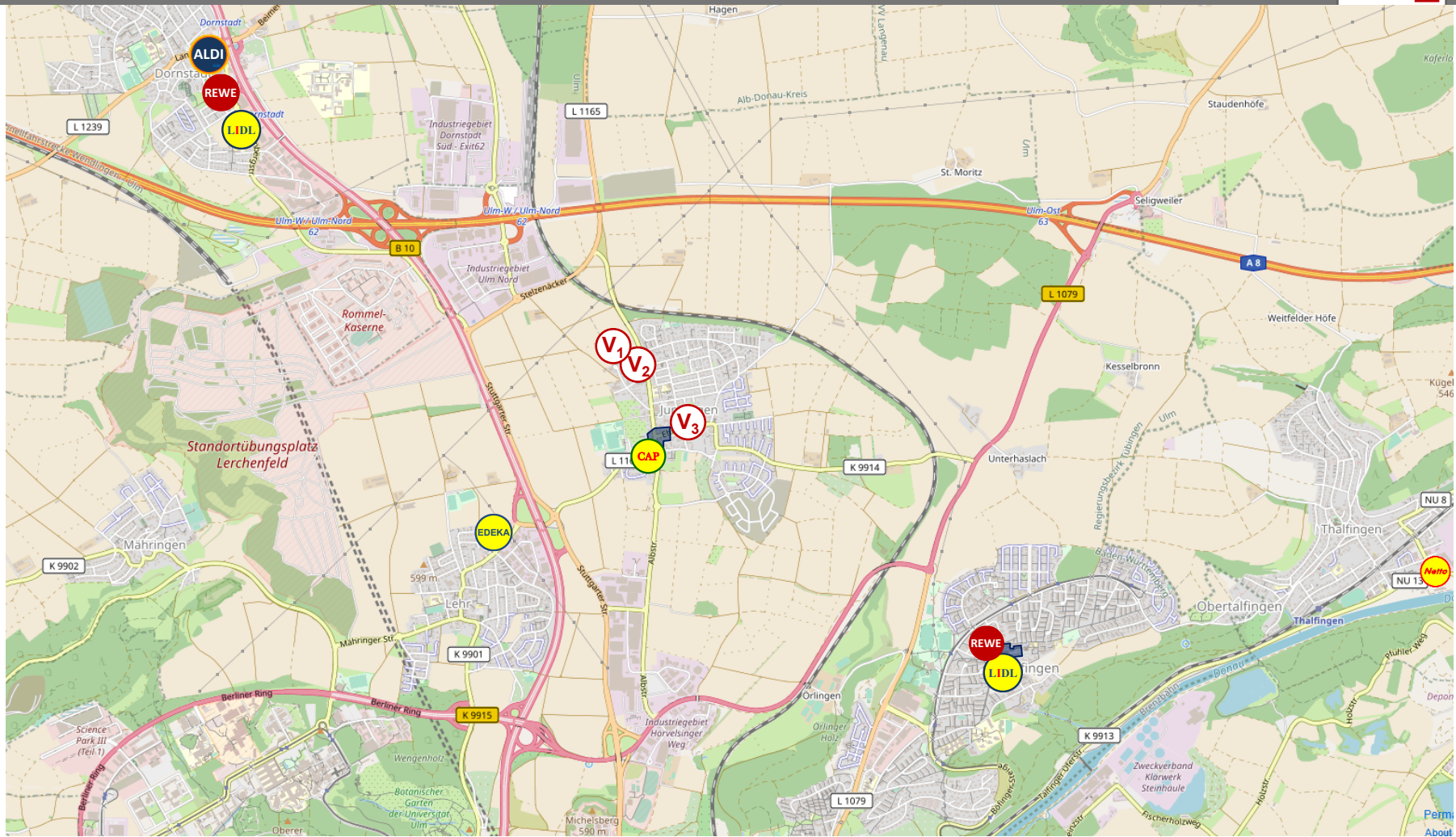
Bürgerinformationsveranstaltung Nahversorgungen in Jungingen 13.01.2024

- Untersuchung der Situation und Rahmenbedingungen der Nahversorgung in Jungingen
- Klärung der Eignung Jungingens für einen neuen Lebensmittelmarkt
 - unter städtebaulichen Zielen der Stadt Ulm zur Sicherung der Nahversorgung und Verträglichkeit mit bestehenden Zentren (Märktekonzept)
 - unter Versorgungsbedarfs- und Tragfähigkeitsaspekten für Betriebe
- Analyse und Bewertung in Betracht kommender Standorte in Jungingen
 - unter einzelhandelsrelevanten planerischen Kriterien
 - im Hinblick auf Versorgungseignung

- Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes in Jungingen
- Schließung CAP-Markt
- Neuer Lebensmittelmarkt voraussichtlich als Discountbetrieb
- Betrachtung für drei marktübliche Discountmärkte:
 - 800 m² und 1.100 m² Discounter niedriger Flächenproduktivität (Bsp. Netto, Norma)
 - 1.200 m² Discounter hoher Flächenproduktivität (Bsp. Aldi, Lidl)
- Für Ermittlung Markterschließung und Umverteilungseffekte
 - Berücksichtigung der größen- und betreiberabhängigen Anforderungen an Standorte in Jungingen
- Keine Zusatzpotenziale aus Bevölkerungsentwicklung (Worst-Case)

- Analyse Makrostandort und Wettbewerb
- Bewertung der Nahversorgungssituation im Ulmer Norden
- Bedarfs- / Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsprüfung eines neuen Lebensmittelmarkts in Jungingen
 - Ermittlung des Vorhabeneinzugsgebietes und der vorhabenrelevanten Kaufkraft
 - Ermittlung der Potenziale für einen Lebensmittelmarkt
 - Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit eines Lebensmittelmarktes in Jungingen anhand der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur und Versorgungssituation
- Untersuchung und Bewertung von drei in Betracht kommenden Standorten in Jungingen anhand städtebaulicher Voraussetzungen und Versorgungseignung

Märktekonzept und Standorte



Alternative Vorhabenstandorte Jungingen



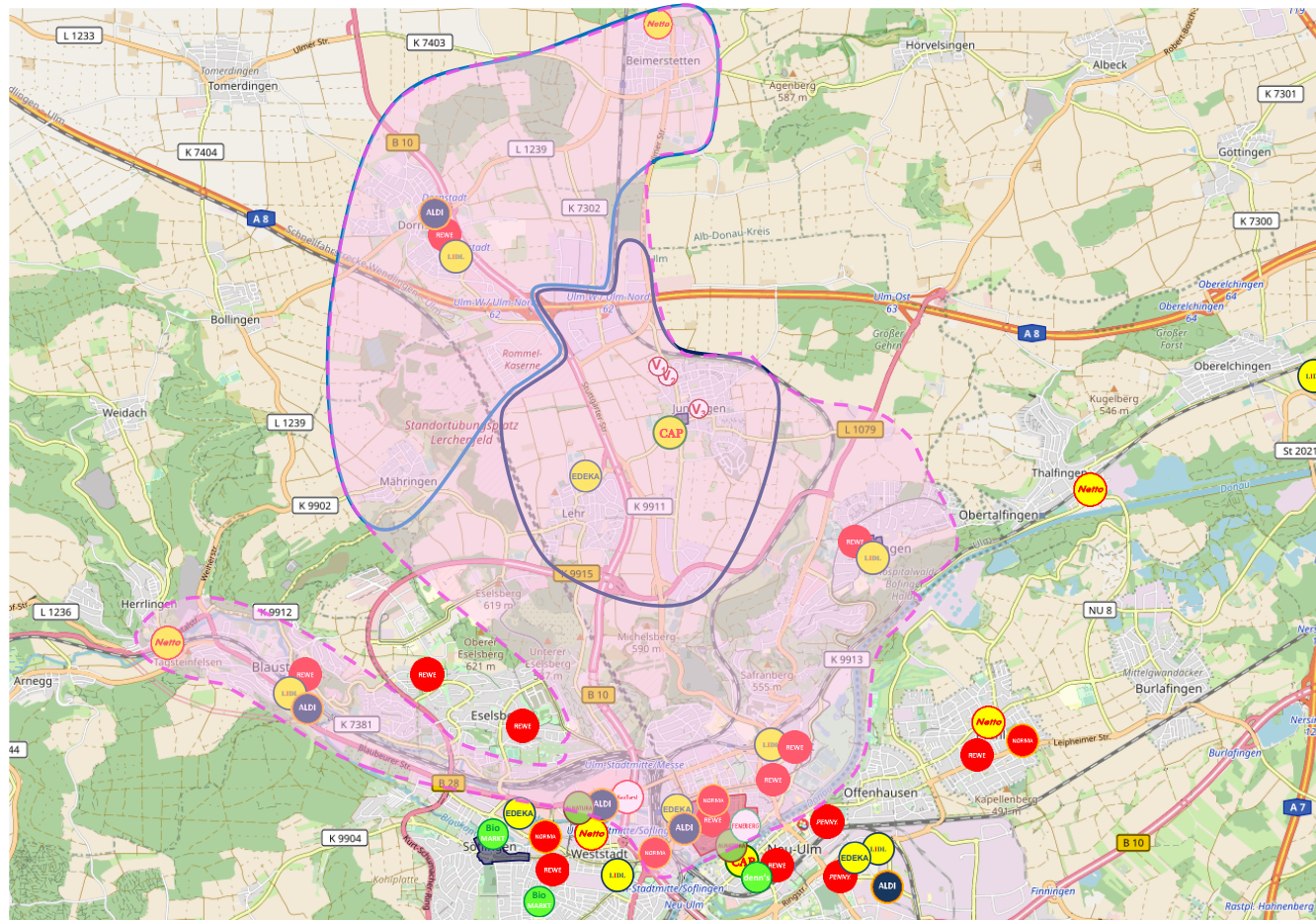
Zentrale Versorgungsbereiche Stadt Ulm

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende
 (www.openstreetmap.org/copyright),
 Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.



Zone	Kaufkraft Lebensmittel (in Mio. €)
Ulm-Jungingen (Einzugsgebietszone I)	10,5
Ulm-Lehr (Einzugsgebietszone II)	8,2
Dornstadt (Einzugsgebietszone III)	25,5
Beimerstetten (Einzugsgebietszone III)	6,1
Ulm-Mähringen (Einzugsgebietszone III)	3,8
Beschäftigte der umliegenden Gewerbegebiete ca. 6.000 Beschäftigte	15,8

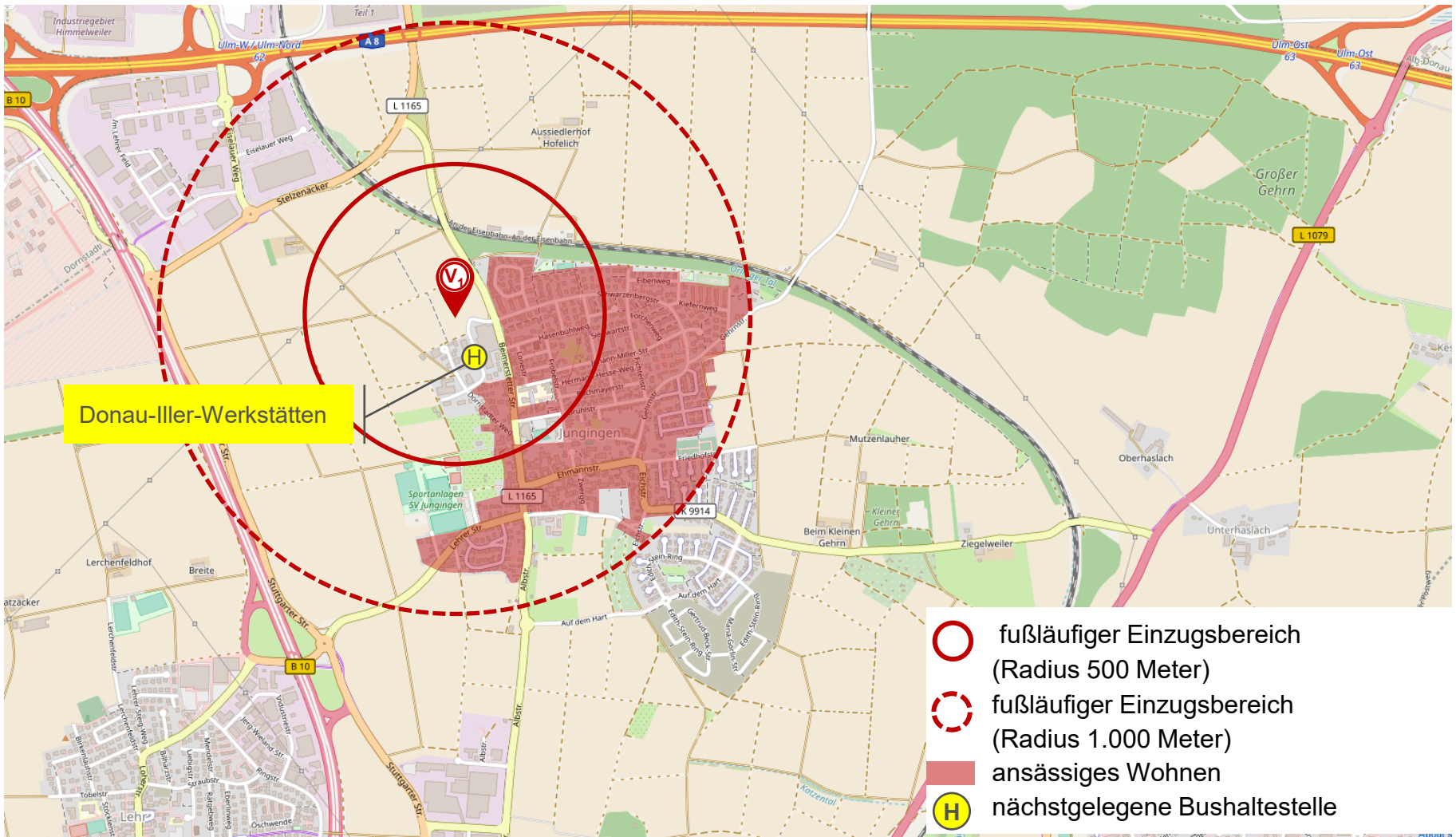
Einzugsgebiet und Wirkungszone Lebensmittelmarkt Jungingen



- Vorhabenstandort
- Einzugsgebietszone I (Jungingen) + II (Lehr)
- Einzugsgebietszone III
- Wirkungszone

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende
www.openstreetmap.org/copyright,
 Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

Vorhabenstandort 1 Dornstadter Weg



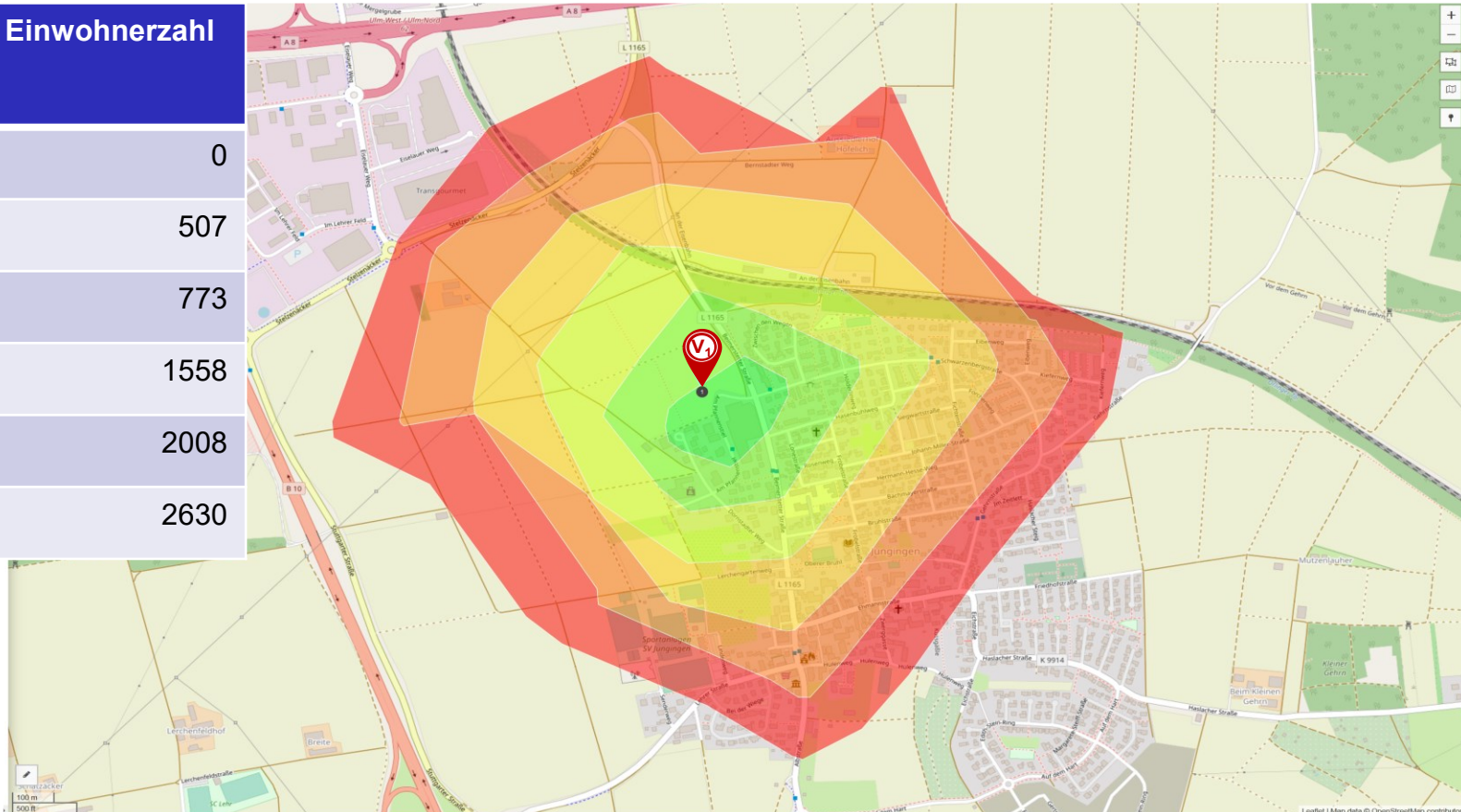
Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
 Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

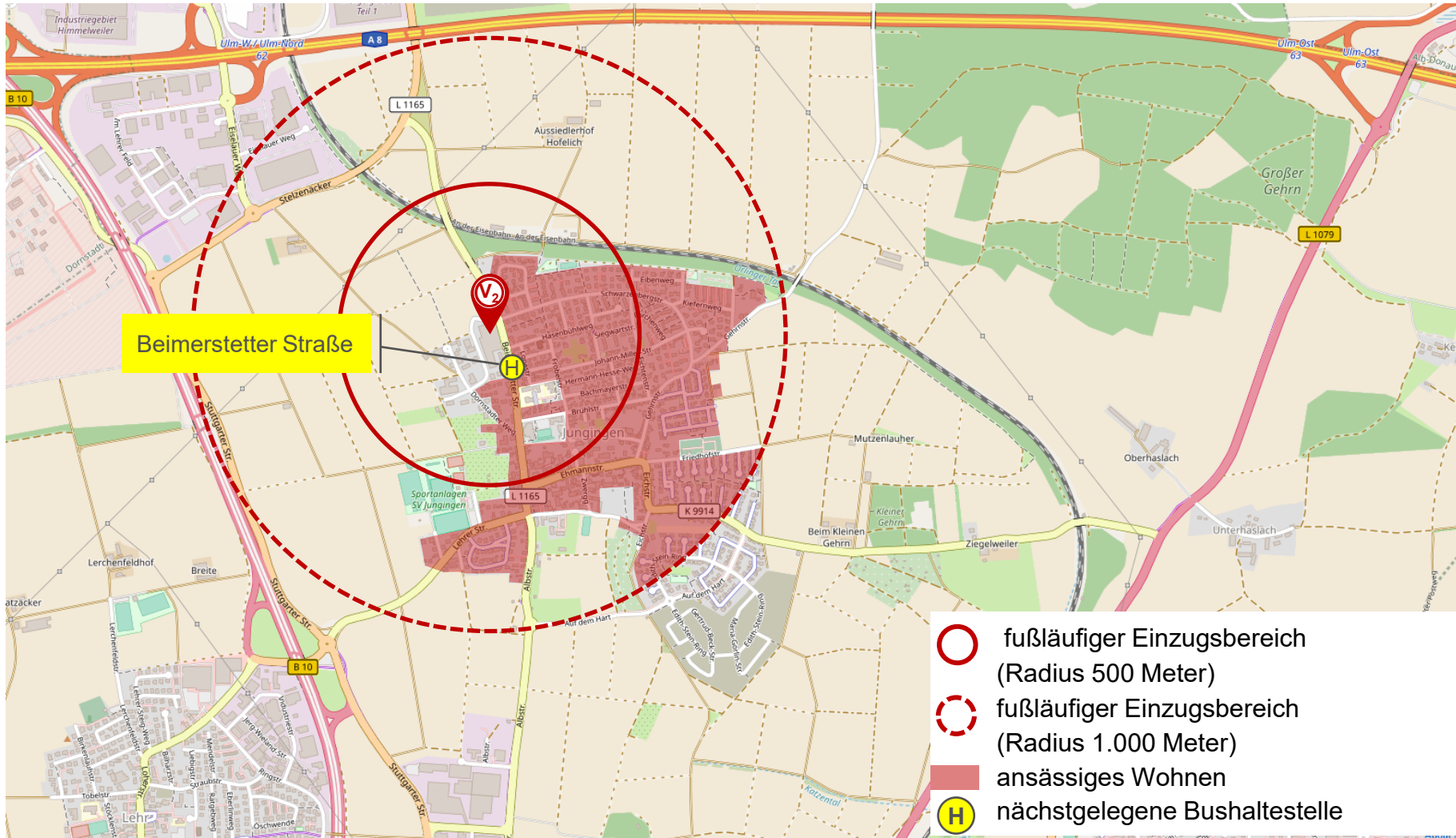
- Lage: nordwestlicher Ortsrand, nördlich angrenzend an die Bebauung
- Nutzung: landwirtschaftlich
- Planungssituation: Teiländerung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in gewerbliche Baufläche
- Erschließung: über Beimerstetter Straße und Am Pfannenstil
- Grundstück: über 8.000 m² verfügbar (abhängig von Erschließung und Grundstücksteilung)

Fußläufige Erreichbarkeit und Versorgungsbedeutung

Fußläufige Entfernung in Minuten	Einwohnerzahl
2	0
4	507
6	773
8	1558
10	2008
12	2630



Vorhabenstandort 2 Beimerstetter Straße



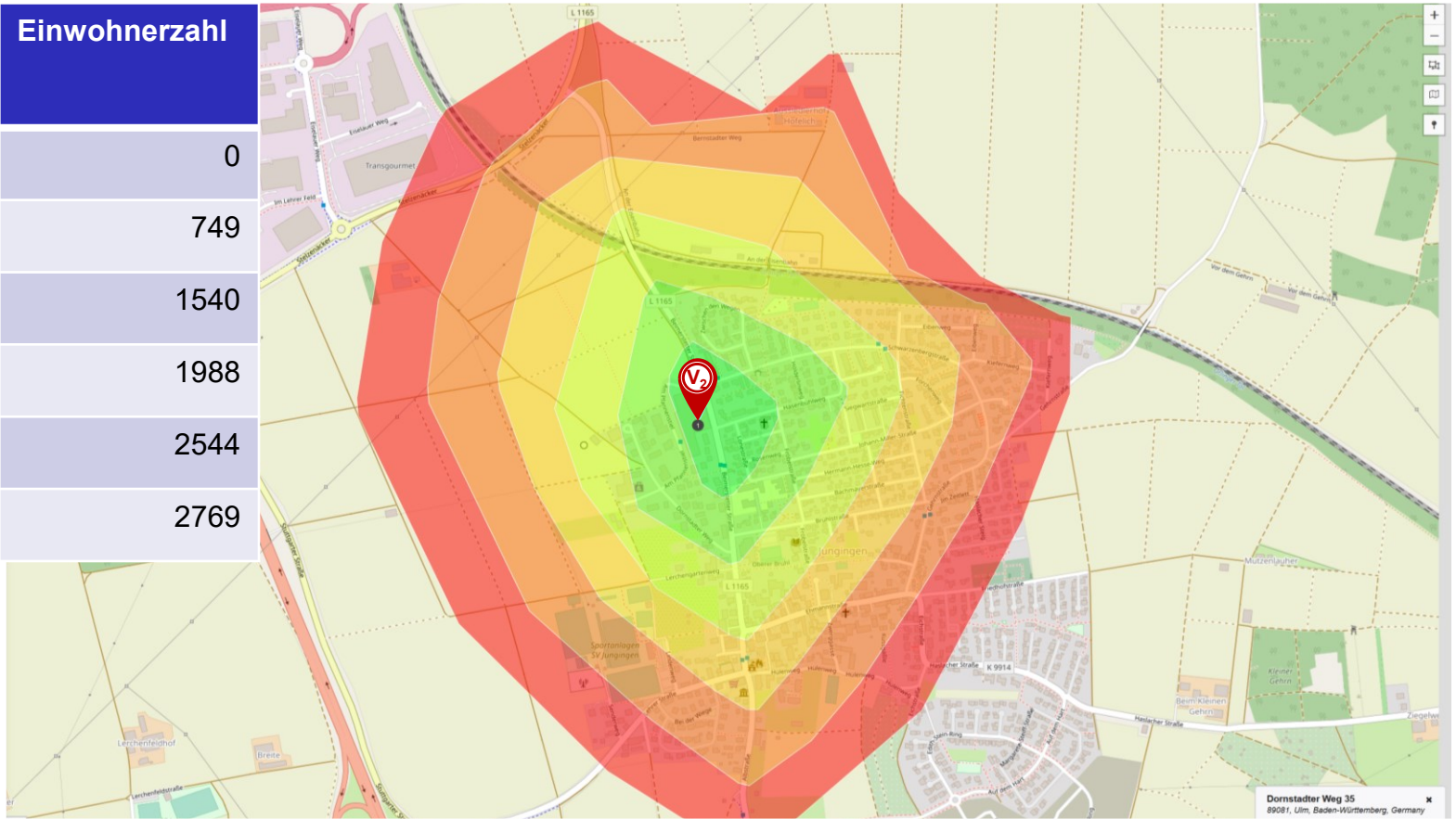
Vorhabenstandort

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
 Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

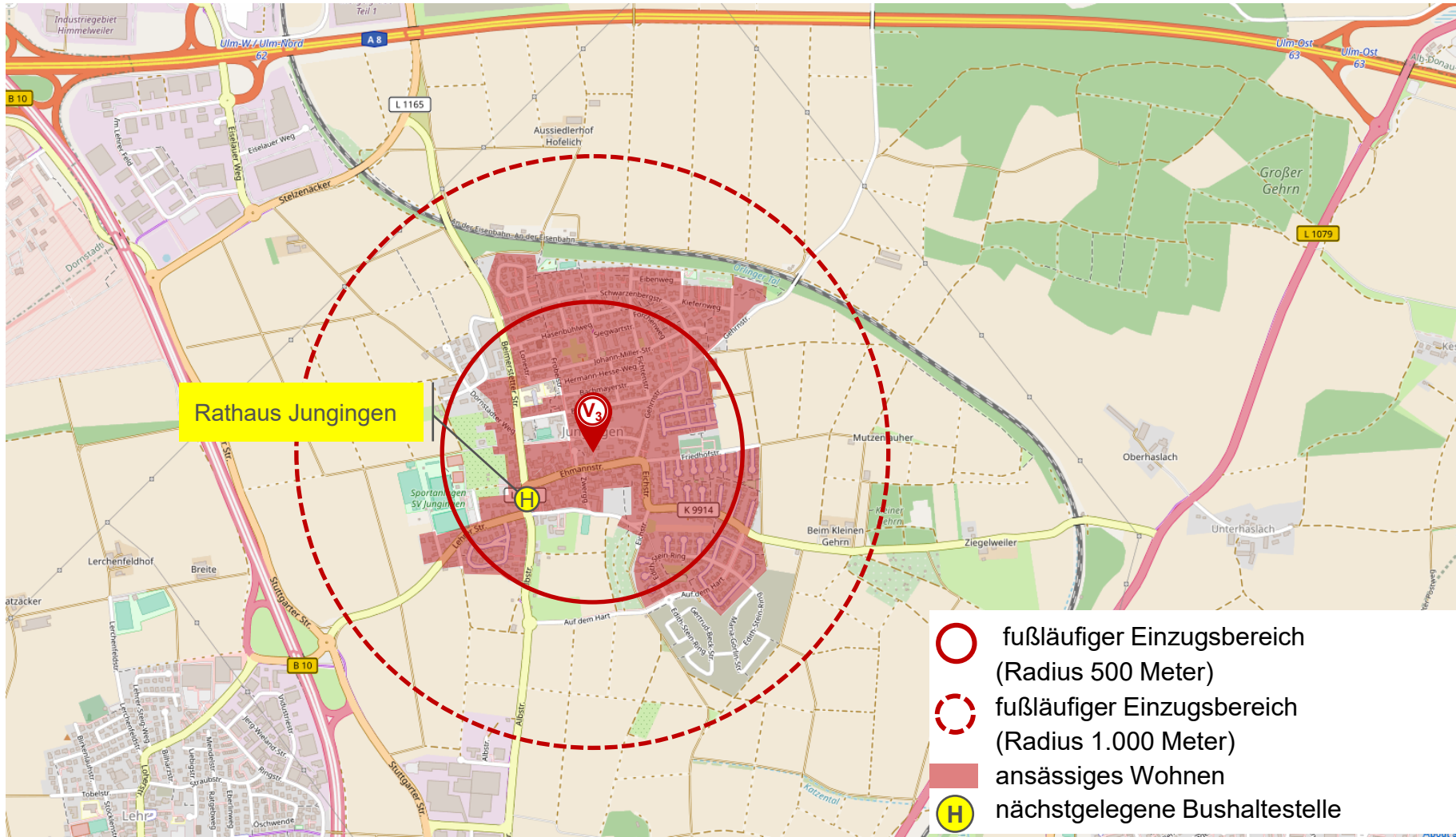
- Lage: Gelände der Donau-Iller-Werkstätten im Nordwesten Jungingens
- Nutzung: gewerblich
- Planungssituation: nach Flächennutzungs- und Landschaftsplan gewerbliche Baufläche
- Erschließung: über Beimerstetter Straße
- Grundstück: bis zu 11.000 m² verfügbar (abhängig von Nutzung / Aufteilung des Gesamtgrundstücks)

Fußläufige Erreichbarkeit und Versorgungsbedeutung

Fußläufige Entfernung in Minuten	Einwohnerzahl
2	0
4	749
6	1540
8	1988
10	2544
12	2769



Vorhabenstandort 3 Ehmannstraße



Vorhabenstandort

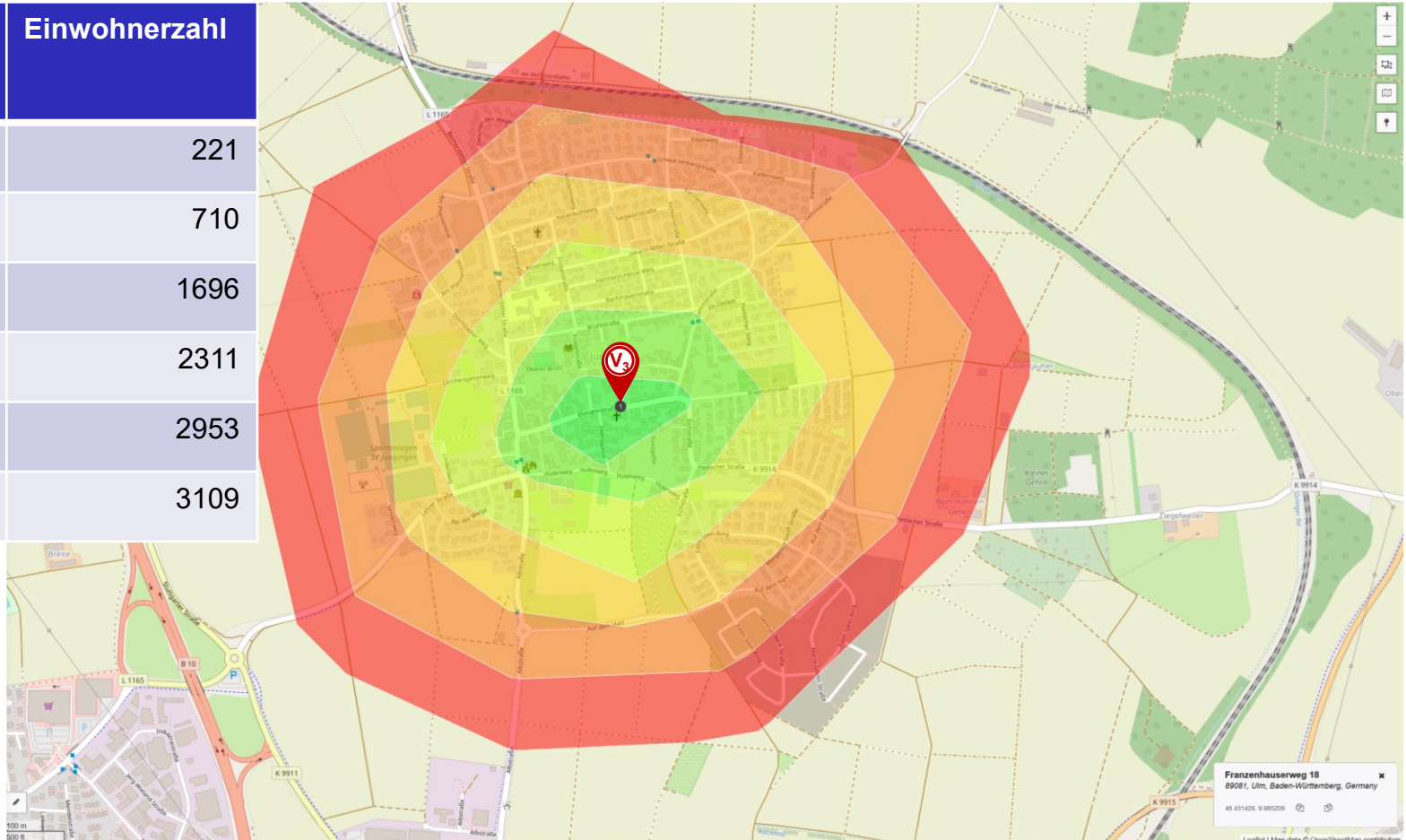
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
Bearbeitung: Dr. Heider, 2023.

- Lage: Ortskern
- Nutzung: bisher landwirtschaftlicher Betrieb
- Planungssituation: allgemeines Wohngebiet (WA), Bebauungsplanänderung kommt in Betracht
- Erschließung: über Ehmannastraße
- Grundstück: ca. 5.400 m² (ohne für die Kindertagesstätte vorgesehene Teilfläche)



Fußläufige Erreichbarkeit und Versorgungsbedeutung

Fußläufige Entfernung in Minuten	Einwohnerzahl
2	221
4	710
6	1696
8	2311
10	2953
12	3109



- Die Vorhabenstandorte Dornstadter Weg und Beimerstetter Straße haben etwas weniger Wohnbevölkerung im direkten Umfeld als der Standort Ehmannastraße
- Alle Vorhabenstandorte sind städtebaulich integriert
- Verkehrlich sind alle Vorhabenstandorte grundsätzlich gut erreichbar
- Am Standort Ehmannastraße stellt die Parkplatzlösung einen wichtigen Aspekt dar
- Jeder der drei Vorhabenstandorte könnte zu einer vollwertigen Lebensmittelversorgung wie auch zur Nahversorgung in Jungingen wesentlich beitragen
- Die Versorgungslücke durch Wegfall des CAP-Marktes kann in Jungingen durch einen Lebensmittelmarkt hinreichend geschlossen werden



- Standortvoraussetzung: Integrierter Standort in Jungingen mit ausreichender Grundstücksfläche für einen marktfähigen Lebensmittelmarkt – alle untersuchten Vorhabenstandorte erfüllen dies
- Betriebstyp: Lebensmitteldiscountmarkt niedriger Flächenproduktivität (Bsp. Netto, Norma) oder hoher Flächenproduktivität (Bsp. Aldi, Lidl)
- Verkaufsfläche: Maximale Verkaufsfläche 1.200 m²
- Ergänzende Einzelhandelsbetriebe am Vorhabenstandort: Keine Ergänzung des Vorhabenstandortes durch Betriebe zentrenrelevanter Sortimente laut 'Ulmer Sortimentsliste'
- Am Standort Ehmannastraße kann eine Tiefgaragenlösung / Parkgaragenlösung in Betracht kommen. Hierfür wird empfohlen diesen Aspekt mit Wirkung auf die Kundenakzeptanz für die abschließende Bewertung des Standortes mit potenziellen Betreibern bzw. Trägern vergleichbarer Vorhaben zu erörtern

Die Schließung des CAP-Marktes in Jungingen erfordert einen Ersatz-Lebensmittelmarkt in Jungingen, um eine Grundversorgung im Stadtteil auch künftig gewährleisten zu können. Alle untersuchten Standorte und Lebensmittelmarkttypen können die Versorgungsaufgaben für Jungingen übernehmen und das nach Schließung des CAP-Marktes entstehende Versorgungsdefizit beheben.