

cima Briener Str. 45 80333 München

Gemeinde Gauting  
Dr. Fabian Kühnel-Widmann  
Standortförderung  
Bahnhofstraße 7

82131 Gauting

Stadt+Regionalentwicklung  
Handel  
Marketing  
Digitale Stadt  
Management  
Wirtschaftsförderung  
Immobilien

## Stellungnahme zu

- **Statement ZfG vom 28.05.2019**
- **Leserbrief Münchner Merkur vom 05.07.2019**

Sehr geehrter Herr Dr. Kühnel-Widmann,

anbei erhalten Sie eine gutachterliche Kurzstellungnahme zum Statement des Vereins Zusammen für Gauting e.V. („ZfG nimmt Stellung zur Bebauung und zur künftigen Nutzung des AOA-Geländes an der Ammerseestraße“) sowie zum Leserbrief im Münchner Merkur am 5.7.2019 („Ein Gutachten nach Schema F“).

Die Stellungnahme und der Leserbrief beziehen sich u. a. auf die cima-Untersuchung an der Ammerseestraße in Gauting, die die Ableitung möglicher und geeigneter Nutzungen bzw. Formate zur Optimierung der Nahversorgung im Umfeld des AOA-Areals sowie im gesamten Gautinger Gemeindegebiet zum Auftrag hatte.

Mit freundlichen Grüßen



Susanne André  
M.Sc. Wirtschafts- und Sozialgeographie  
Beraterin

**2. September 2019**

**Ihre Ansprechpartner:**  
**Christian Hörmann**  
**hoermann@cima.de**  
**T 089-55118-373**

**Susanne André**  
**T 089-55118 150**  
**andre@cima.de**

CIMA Beratung + Management GmbH  
Briener Str. 45  
80333 München  
T 089-55118 154  
F 089-55118 250  
cima.muenchen@cima.de

Geschäftsführer Roland Wölfel  
Registergericht München  
HRB 85796  
Gerichtsstand München  
UID DE129314570  
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen  
Postbank München  
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05  
BIC PBNKDEFF  
Volksbank Forchheim  
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80  
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft  
von Städten und Regionen.  
Seit 1988.**

**www.cima.de**

## Zusammen für Gauting e.V.

Der Verein Zusammen für Gauting e.V. äußert sich in seinem Statement vom 28.05.2019 „ZfG nimmt Stellung zur geplanten Bebauung und künftigen Nutzung des AOA-Geländes an der Ammerseestraße“ zum angestrebten Verfahren einer Veränderung des Bebauungsplans Nr. 100 in Gauting. Gemäß den aktuellen Planungen ist vorgesehen, auf dem Teilgrundstück des ehemaligen AOA-Geländes eine Mischnutzung, bestehend aus Einzelhandel und Wohnen anzusiedeln.

**Auf S. 1 des Schreibens heißt es u. a., dass „mit dem neuen Plan der Gemeinde ca. 15.000 m<sup>2</sup> BGF für zeitnahe Gewerbenutzung vernichtet“ werden.**

Diese Einschätzung kann die cima nicht bestätigen. Einerseits werden durch den geplanten Handwerkerhof mit rd. 12.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, welcher bis Herbst 2020 realisiert sein wird, schneller attraktive Flächen für Gautinger Gewerbebetriebe geschaffen. Andererseits sind die im aktuellen Planungsstand des Bebauungsplan 100 vorgesehenen Gewerbeflächen aufgrund der direkten Nachbarschaft zur umliegenden Wohnbebauung und der damit verbundenen Emissionsproblematik nicht für die Unterbringung von lärm- oder geruchsintensiven Betrieben geeignet.

**Weiter wird in dem Statement die Frage aufgerufen: „Doch worauf beruht die Entscheidung, auf dem AOA-Gelände unbedingt einen Lebensmittelmarkt mit darüber liegenden Wohnungen etablieren zu müssen? Wer hat das gefordert und warum?“**

Die Entscheidung (Lebensmittel-)Einzelhandel im westlichen Teil Gautings anzusiedeln basiert auf einem Beschluss des Gemeinderats vom 20.06.2017. Voraussetzung für den Gemeinderatsbeschluss war die grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde, die Versorgungssituation im westlichen Gemeindeteil Gautings für die Bürgerinnen und Bürger zu verbessern.

**Auf S. 2 der Stellungnahme heißt es weiter: „Auf dem Gautinger AOA-Gelände liegen seit vielen Monaten Gewerbeflächen brach. Hier wäre zeitnah Platz für heimische Handwerksbetriebe oder stilles Gewerbe wie z. B. Steuerberatungskanzleien, bevor diese in umliegende Gemeinden abziehen, da sie sich innerorts nicht mehr entwickeln können und auch im Gautinger Ortszentrum keine Flächen zur Verfügung stehen.“**

Die cima kann dieser Argumentation nicht folgen. Zum einen stehen die Flächen auf dem AOA-Areal nicht zeitnah für Gewerbe zur Verfügung. Sowohl für die Unterbringung von Handwerksbetrieben, als auch für die Ansiedlung von Steuerberatungskanzleien oder sonstigen Dienstleistern, müsste massiv im Bestand umgebaut oder der gesamte Komplex neu gebaut werden. Unabhängig von der Kostenfrage würde dies jeweils eine entsprechende Planungsphase voraussetzen, sodass die bereits in Planung/Umsetzung befindlichen Flächen des Handwerkerhofs sowie der weiteren Gewerbegebiete in Gauting (deutlich) früher zur Verfügung stehen. Zum anderen ist die Unterbringung von lärmintensiverem Gewerbe, zu dem das Handwerk i. d. R. zu zählen ist, aufgrund der benachbarten Wohnbebauung nicht, bzw. nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Ferner ist im Hinblick auf die im Statement angesprochenen Gewerbesteuererinnahmen darauf hinzuweisen, dass Steuerberatungskanzleien oder ähnliche Dienstleister i. d. R. als freie Berufe nicht gewerbesteuerpflichtig sind. Nach Auskunft der Standortförderung der Gemeinde Gauting ist nach Bekanntgabe der künftigen Realisierung des Handwerkerhofs und des „Gautinger Felds“ eine Abwanderungstendenz weder von stillem noch von lärmintensivem Gewerbe zu konstatieren.

**Weiter heißt es auf S. 2 des Schreibens, dass das Gutachten der cima „fehler- und lückenhaft“ und als „Entscheidungsgrundlage ungeeignet“ sei.**

Diese Behauptung sowie die angeführten Gründe, auf die im Folgenden näher eingegangen wird, sind nicht zutreffend.

**Dazu wird zunächst angeführt, dass das Gutachten nicht untersucht, „welche Art an Gewerbe an diesem Standort am geeignetsten wäre, es befasst sich vorrangig damit, ob ein Lebensmitteleinzelhandel an dieser Stelle angenommen würde und welche Größe dieser haben sollte.“**

Dies ist korrekt. Die cima war damit beauftragt zu untersuchen, welche Art von Lebensmitteleinzelhandel am Standort AOA-Areal als Ergänzung der lokalen Nahversorgung sinnvoll, wirtschaftlich tragfähig und insbesondere auch verträglich für den örtlichen Einzelhandel sein sollte. In der Untersuchung kam die cima zu dem Ergebnis, dass ein Lebensmittelmarkt als Kernnutzung die beste Ansiedlungsvariante am Standort darstellen würde. Einem Lebensmittelmarkt kommt häufig die Funktion eines Frequenzbringers zu, der über genug Sogkraft verfügt, ausreichend eigene Kunden zu generieren. Eine ähnliche Wirkung wäre durch eine ausnahmslos kleinteilige Einzelhandelsstruktur am Vorhabenstandort nur schwer erzielbar (Problematik der wirtschaftlichen Tragfähigkeit) und würde aufgrund der Ähnlichkeit zu einer wesentlich stärkeren Angebotsüberschneidung mit den Geschäften am Pippinplatz führen. Die cima betont, dass daher sowohl konzeptionelle Abwägungen sowie die Ausstattung (Handelsbesatz) vor Ort, für die Ansiedlung eines Vollsortimenters sprechen, der die Versorgung der Gautinger Bevölkerung westlich der Bahntrasse zukünftig gewährleisten kann.

**Laut ZfG wurden die geplanten Märkte am Grundschulareal (Edeka, dm) nicht ausreichend untersucht: „Es ist noch überhaupt nicht bekannt, wie sich diese Märkte entwickeln und wie sie von der Bevölkerung angenommen werden. Sämtliche Annahmen sind daher im Cima-Gutachten rein spekulativ. Sollten diese beiden Märkte annähernd so gut angenommen werden wie beispielsweise der Edeka Peschl in Stockdorf, würden sich die von der cima angenommenen Umsatzrückgänge deutlich weiter vergrößern. Dies bestätigt Herr Hörmann selbst, mitverantwortlich für das Cima-Gutachten.“**

Hierzu merkt die cima an, dass die Untersuchung nach der im Rahmen von Markt- und Standortanalysen üblichen, branchenweiten und rechtlichen Vorgaben entsprechenden Kriterien durchgeführt wurde. Folglich wurden die geplanten Märkte am Grundschulareal sowie der mittlerweile fertig gestellte Denn's Biosupermarkt am Grillareal in der Untersuchung berücksichtigt und Ihre möglichen Wirkungen auf den Bestand ebenfalls prognostiziert. Die Aussage die Angaben im „**Cima-Gutachten sind rein spekulativ**“ ist daher nicht zutreffend. Der Edeka in Stockdorf ist ferner im Hinblick auf seine günstige Lage an der stark frequentierten Staatsstraße (St2063) sowie seiner deutlich größeren Verkaufsfläche nicht mit dem geplanten Edeka-Markt auf dem Grundschulareal bzw. einem möglichen Vollsortimenter auf dem AOA-Areal zu vergleichen. Deshalb ist auch nicht mit einer ähnlich starken Nachfrage für die geplanten Märkte zu rechnen.

**Weiter wird in der Stellungnahme die Behauptung angestellt, die cima hätte im Rahmen der Untersuchung den kleinteiligen Einzelhandel am Pippinplatz nicht berücksichtigt. Es werde mit Sicherheit zu Umsatzrückgängen für alle Läden am Pippinplatz kommen. Als Folge werden Leerstände oder unattraktive Nutzungen wie z. B. Wettbüros befürchtet.**

Die Behauptung der kleinteilige Einzelhandel am Pippinplatz sei im Gutachten der cima nicht untersucht worden, entspricht nicht den Tatsachen und ist daher zurückzuweisen. Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Vollerhebung des Gautinger Einzelhandels durchgeführt und entsprechend auch die kleinen

Betriebe bei der gutachterlichen Bewertung berücksichtigt. Zu dem Schluss, dass auch mit Umsatzrückgängen für die kleinen Läden am Pippinplatz zu rechnen ist, kommt auch das Gutachten der cima. Ein Vollsortimenter am Standort Ammerseestraße übt jedoch eine andere Funktion als die Ladenzeile am Pippinplatz aus und würde, wie im Gutachten dargelegt, vor allem in Konkurrenz zu ähnlichen großflächigen Lebensmittelmärkten stehen. Dementsprechend sind die Geschäfte am Pippinplatz u. E. nicht im Bestand gefährdet. Leerstände oder sonstige minderwertige Nutzungen im Bereich des Pippinplatz sind daher durch die Planung am AOA-Areal nicht zu erwarten.

**Weiter wird im Zusammenhang mit dem Pippinplatz die Befürchtung geäußert, dass Großkonzerne zu Lasten kleinerer Betriebe profitieren würden, ohne dass sich die Versorgungslage für die Bevölkerung nachhaltig verändert.**

Wie dargelegt, sind die Betriebe am Pippinplatz durch den angedachten Vollsortimenter nicht als im Bestand gefährdet einzustufen. Vielmehr ist mit der zusätzlichen Versorgungsmöglichkeit durch einen Vollsortimenter, welcher i. d. R. bis zu 12.000 Artikel in seinem Sortiment führt, eine deutliche Aufwertung der Versorgungslage für die örtliche Bevölkerung gegeben.

**Zuletzt wird zum Gutachten der cima im Schreiben des ZfG angeführt, dass das Gutachten die vorhandenen Bio- und Naturkostläden nicht berücksichtigt.**

Genau wie die Geschäfte am Pippinplatz wurden die genannten Bio- und Naturkostläden im Gutachten vollumfänglich berücksichtigt und in die Berechnung von Umsatzumverteilungen durch eine Ansiedlung eines Supermarktes aufgenommen. Sie sind im Gutachten als relevante Anbieter auch mehrfach kartografisch dargestellt, weshalb die Behauptung nicht zutrifft.

**Weiter werden im Statement des ZfG Nachteile für die heimische Bevölkerung und Wirtschaft erwartet. So wird von einer „erheblichen Schwächung des neu geplanten EDEKA/ dm am Bahnhof samt Schwächung des kleinteiligen Handels in der Bahnhofstraße“ ausgegangen. „Eine Ansiedlung von vergleichbarem großflächigem Einzelhandel auf dem AOA-Gelände wird den Erfolg des neu zu installierenden Einzelhandels auf dem Grundschulareal stark gefährden und damit auch die Bahnhofstraße massiv negativ beeinflussen.“**

Zunächst ist festzustellen, dass für den geplanten Einzelhandel am Bahnhof (hauptsächlich EDEKA) durch die Planung am AOA-Areal grundsätzlich Auswirkungen auf den Umsatz zu erwarten sind. Die cima hat in ihrem Gutachten die wirtschaftlichen Effekte für die vorhandenen (bzw. in Planung befindlichen Betriebe) durch einen Vollsortimenter auf dem AOA-Areal genau untersucht. Demnach ist durch das geplante Vorhaben nicht von einer erheblichen Schwächung der geplanten Betriebe bzw. des Einzelhandels in der Bahnhofstraße auszugehen. Die prognostizierten Umsatzeffekte betreffen hauptsächlich den geplanten Edeka-Markt, sind in ihrer Höhe jedoch in keiner Weise als bestandsgefährdend anzusehen. Darüber hinaus empfiehlt die cima, den geplanten Vollsortimenter wie im aktuellen Planungsstand auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen, um schädliche Wirkungen auf das Zentrum Gautings sicher ausschließen zu können. Eine erhebliche Schwächung der Betriebe entlang der Bahnhofstraße mit entsprechend negativen Folgen kann daher ausgeschlossen werden. Ferner sind beide Planungen (Grundschulareal, AOA-Areal) nur bedingt miteinander vergleichbar. Beim Standort am Grundschulareal wird es sich um einen Verbundstandort mit einem leistungsfähigen Drogeriemarkt sowie sonstiger ergänzender Betriebe im Umfeld handeln. Der Standort am AOA-Areal weist keine Agglomerationsvorteile auf und ist in der geplanten Größe als reiner Quartiersversorger für die nahegelegenen Wohngebiete angelegt.

**Weiter wird eine Schwächung des Einzelhandels im Ortszentrum bzw. eine Verödung des Ortszentrums befürchtet, sofern die geplanten Betriebe am Grundschulareal den Standort Gauting verlassen würden.**

Wie oben dargelegt, ist dies nach gutachterlicher Untersuchung nicht zu erwarten, weshalb auch nicht mit einer Verödung des Gautinger Zentrums zu rechnen ist.

**Zuletzt wird in dem Statement des ZfG die „Schwächung bzw. Eliminierung des gut funktionierenden Pippinplatzes befürchtet. Am Pippinplatz ist inzwischen ein gut funktionierendes Nahversorgungsangebot mit kleinflächigem Einzelhandel entstanden, der gut funktioniert. Leerstand und unerwünschte Nutzungskonzepte wären die Folge.“**

Wie bereits erläutert, wurden im Gutachten der cima auch die Auswirkungen eines Vollsortimenters auf dem AOA-Gelände für den Pippinplatz untersucht. Demnach ist eine Gefährdung der kleinen Betriebe nicht zu erwarten, weshalb auch Leerstände oder anderweitige unerwünschte Nutzungen nicht zu erwarten sind.

**Zum Abschluss des Schreibens des ZfG wird auf eine Kurzumfrage aus dem Frühjahr 2017 verwiesen, wonach eine Mehrheit der Befragten weiteren Lebensmitteleinzelhandel auf dem AOA-Areal ablehnt. Im Text wird bereits darauf hingewiesen, dass es sich um eine nicht repräsentative Umfrage handelt.**

Auch nach Meinung der cima ist die Umfrage des ZfG aus dem Frühjahr 2017 als nicht repräsentativ und damit als ungeeignet für die Abfrage eines Meinungsbildes anzusehen. So sind die allgemein gültigen empirischen Grundsätze der Validität und Reliabilität nicht gewahrt. Zunächst ist ein fester Befragungszeitraum nicht ersichtlich gewesen. Ferner lagen die Fragebögen in verschiedenen Geschäften aus und waren nicht zwingend mit Namensangaben zu versehen, womit Mehrfachantworten einer Person nicht ausgeschlossen werden können. Auch inhaltlich war der Fragebogen zur validen Abfrage eines Meinungsbildes ungeeignet. Nach einer neutralen ersten Frage werden ausschließlich negativ konnotierte Suggestivfragen gestellt. Eine gültige und verlässliche Interpretation der eingesammelten Meinungen ist damit nicht möglich.

Insofern sind die weiteren dargestellten Befragungsergebnisse im Statement des ZfG als nicht repräsentativ und damit nicht haltbar anzusehen.

## **Münchner Merkur „Ein Gutachten nach Schema F“**

Der Diplom-Geograph Hans Herde kritisiert in einem Leserbrief im Münchner Merkur vom 05.07.2019 das Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH, München, zur vorgesehenen Einzelhandelsentwicklung auf dem ehemaligen AOA-Gelände in der Gemeinde Gauting.

**Im Titel des Leserbriefs „Ein Gutachten nach Schema F“ unterstellt der Autor der von der cima erarbeiteten Untersuchung nicht ausreichend auf die örtlichen Spezifika einzugehen.**

Dieser Einschätzung stimmt die cima nicht zu. Die Untersuchung folgt einem für ein Nutzungskonzept üblichen Aufbau und enthält sämtliche der erforderlichen Leistungsbausteine (u.a. Darlegung der Aufgabenstellung, Standortbeschreibung- und Bewertung, Untersuchung der Angebotsituation, Abgrenzung des Einzugsgebiets, Umsatzerwartung des Vorhabens, Verträglichkeitsuntersuchung). Das Gutachten entspricht daher den Anforderungen an eine umfassende Untersuchung einer möglichen Einzelhandelsentwicklung auf dem AOA-Areal inkl. Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten in Gauting.

In der Analyse setzt sich das Gutachten dezidiert mit den Gegebenheiten vor Ort auseinander und stellt entsprechend eine auf die konkrete Fragestellung in Gauting abgestellte Untersuchung dar. Das Nutzungskonzept fußt auf einer Analyse des Makro- und des Mikrostandortes mit einer umfassenden Begehung des Planareals, einer Kartierung und Erhebung der derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sowie einer Analyse der städtebaulichen Situation in der Gemeinde. Die Besonderheiten in Gauting, wie bspw. die positive Bevölkerungsprognose sowie die lokale Topographie und Siedlungsstruktur (Kernort Gauting und Ortsteile), finden im Rahmen einiger Analyseschritte (u.a. Standortbewertung, Abgrenzung des Einzugsgebiets eines Lebensmittelmarktes am Standort AOA-Areal) Eingang. Analysen dieser Art müssen einen gewissen erforderlichen Standard an Untersuchungsbausteinen enthalten.

Somit handelt es sich nicht um ein „Gutachten nach Schema F“, sondern um eine speziell für das Vorhaben in der Gemeinde Gauting erstellte Analyse inkl. standardmäßig erforderlicher Bearbeitungsschritte.

***Der Autor unterstellt der cima eine „fragwürdige, wenn nicht manipulative Abgrenzung der Einzugsbereiche des zu begründenden Supermarktes“. Es würden einerseits die topographische Struktur in der Gemeinde mit Engpässen an den Bahnstufenunterführungen nicht berücksichtigt, andererseits die Gesamtgemeinde inklusive des räumlich abgelegenen Ortsteils Stockdorf herangezogen werden.***

Das seitens der cima abgegrenzte Einzugsgebiet für einen Lebensmittelmarkt am Standort AOA-Areal basiert auf einer Detailanalyse der Situation vor Ort, in welcher sowohl städtebauliche Aspekte (u.a. städtebauliche Zäsuren, Straßen / Bahntrassen mit Barrierewirkung) als auch topographische Gegebenheiten (u.a. Höhendifferenzen im Gemeindegebiet) berücksichtigt wurden. Folgende Ausführungen erklären die Abgrenzung des Einzugsgebiets en Detail.

Das Einzugsgebiet eines Supermarktes auf dem AOA-Areal unterteilt die cima in drei Zonen. Während aus Zone I die stärksten Einkaufsorientierungen angenommen werden, nehmen diese in den Zonen II und III zunehmend ab.

- **Zone I (direktes Umfeld)** umfasst diejenigen Siedlungsbereiche, welche den Standort aus gutachterlicher Sicht am stärksten frequentieren werden. Das sind im vorliegenden Fall zum einen diejenigen Wohngebiete westlich der Bahntrasse und südlich der Römerstraße sowie die im Westen gelegenen, räumlich abgetrennten Ortsteile Unterbrunn und Pentenried (Gemeinde Krailling).
  - In den Siedlungsbereichen zwischen Bahntrasse und Römerstraße sind diejenigen Wohngebiete gelegen, von welchen der Standort fußläufig und/oder mit dem Fahrrad schnell und einfach zu erreichen ist, da es sich um kurze Distanzen in einem topographisch ebenen Gebiet handelt. Das vor Ort vorhandene Angebot beschränkt sich auf den Penny Lebensmitteldiscounter sowie eine Bäckerei. Angebote eines Lebensmittelvollsortimenters (z.B. großes Angebot an Markenartikeln) sind aktuell nicht verfügbar. Angesichts der Bevölkerungsstruktur in diesem Wohngebiet (überwiegend ältere Bevölkerungsteile und junge Familien, wenig Singlehaushalte, einkommensstärkere Bevölkerung) ist davon auszugehen, dass ein Supermarkt gut angenommen und entsprechend regelmäßig aufgesucht würde.
  - Die räumlich abgesetzten Ortsteile im Westen der Gemeinde verfügen aktuell über kein wesentliches Versorgungsangebot. Aufgrund der räumlichen Nähe sowie der guten verkehrlichen Anbindung sind entsprechend ebenfalls starke Einkaufsbeziehungen zum Planstandort zu erwarten.
- **Zone II (Nahbereich)** schließt die übrigen Siedlungsbereiche westlich der Bahntrasse, nördlich der Römerstraße sowie die Ortsteile Königswiesen, Hausen und Oberbrunn ein. Aus dem erweiterten



Einzugsgebiet sind, wenngleich sie etwas schwächer ausfallen als in Zone I, ebenfalls starke Einkaufsverflechtungen zu erwarten.

- Im nördlichen Kernsiedlungsgebiet westlich der Bahn sind mit den Einzelhandelsstrukturen rund um den Pippinplatz zahlreiche Versorgungsangebote vorhanden. Diese nehmen in gewissen Teilbereichen (u.a. frisches Obst/Gemüse, Fleisch- und Wurstwaren) einen wichtigen Versorgungsauftrag wahr. Auch ist der Standort des geplanten Edeka Marktes im Bahnhofsumgriff fußläufig schnell erreichbar. Vor diesem Hintergrund ist von einer Mehrfachorientierung der Bewohner zu unterschiedlichen Einzelhandelsstandorten auszugehen. Anteilig wird sicherlich auch ein möglicher Supermarkt auf dem AOA-Areal für Einkäufe aufgesucht.
- Aus Königswiesen kann der Planstandort insbesondere mit dem Fahrrad über die Paul-Hey-Brücke gut erreicht werden. Seit 8.11.2018 ist die Königswieser Straße offiziell als Fahrradstraße freigegeben. Radfahrer genießen dort Vorrang vor allen anderen Verkehrsteilnehmern. Da in der Gemeinde Gauting ein Trend zu Versorgungsfahrten mit dem Rad beobachtet werden kann, ist zu erwarten, dass ein Supermarkt auf dem AOA-Areal hier eine fahrradbezogene Versorgungsfunktion übernehmen kann. Die weiteren Ortsteile Oberbrunn und Hausen verfügen aktuell nicht über ein ausreichendes Nahversorgungsangebot und erreichen den Standort vergleichsweise einfach via Pkw.

Sowohl Zone I und Zone II des Einzugsgebiets liegen westlich der Bahntrasse. Die Bahngleise stellen insbesondere mit Blick auf Engpässe in den Unterführungen sowie aufgrund der topographischen Höhenunterschiede (fußläufige Erreichbarkeit) eine wesentliche Barrierewirkung dar. Zudem ist mit dem geplanten Edeka Markt nahe des Gautinger Bahnhofs sowie der weiteren Nahversorgungsstrukturen bereits ein umfangreicheres Versorgungsangebot vorhanden. Daher sind – trotz der räumlichen Nähe der entsprechenden Siedlungsbereiche – in geringerem Umfang Einkaufsbeziehungen zu dem Planvorhaben zu erwarten.

- **Zone III (erweitertes Einzugsgebiet)**, beinhaltet die Siedlungsgebiete östlich der Bahnschienen. Die Wohngebiete östlich der Bahn liegen zwar z.T. nah am Planstandort, aufgrund der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit (u.a. Topographie, Bahnunterführungen) sind jedoch trotzdem nur in deutlich schwächerem Umfang Einkaufsverflechtungen zu erwarten. Auch sind mit mehreren strukturprägenden Lebensmittelmärkten (u.a. Lidl, Edeka express, Edeka in Planung) sowie zahlreichen Spezialangeboten und kleinteiligen Betrieben wesentliche Versorgungsstrukturen vorhanden.

Der Ortsteil Stockdorf ist nicht Teil des von der cima abgegrenzten Einzugsgebiets. Mit einer Entfernung von ca. 3,5 km (Luftlinie) und der vergleichbaren Angebote vor Ort (moderner Edeka Supermarkt) ist nicht mit wesentlichen Einkaufsverflechtungen zu rechnen. Entsprechend wurden die örtlichen Gegebenheiten detailliert berücksichtigt und Stockdorf nicht in das Einzugsgebiet integriert.

***Der Autor kritisiert, das Gutachten diene nicht dem Erhalt und der Stärkung der Nahversorgung in den Ortsvierteln, sondern diene allein der Rechtfertigung der Ansiedlung eines Supermarktes am Standort AOA-Areal***

Die Versorgung im Wohngebiet westlich der Bahntrasse wird derzeit im Wesentlichen durch einen Penny Lebensmitteldiscounter sowie kleinteilige Strukturen rund um den Pippinplatz (u.a. Obst und Gemüse Fachhandel, Metzgerei) gewährleistet. Einen Lebensmittelvollsortimenter gibt es in den Wohngebieten westlich der Bahn derzeit nicht. Aufgrund der eingeschränkten Querungsmöglichkeiten der Bahnlinien sowie der topographischen Gegebenheiten im östlich der Bahn gelegenen Siedlungsbereich sind die in der Ortsmitte sowie den weiteren Wohngebieten im Osten der Gemeinde vorhandenen Angebote mit

Lebensmittelvollsortiment (inkl. Planstandort Edeka) insbesondere fußläufig für die Bewohner westlich der Bahn nur eingeschränkt erreichbar.

Supermärkte übernehmen aufgrund ihres großen Angebotsspektrums wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung und sind somit neben Discountanbietern, Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Spezialanbietern eine wesentliche Säule der Nahversorgung. Vor allem qualitätsorientierte Kunden suchen bei ihrem täglichen Einkauf gerne Vollsortimenter auf. Aufgrund der unterschiedlichen Verpackungsgrößen im Sortiment und dem Angebot an Frischetheken sind sie außerdem speziell für ältere Bevölkerungssteile ein wichtiger Nahversorger.

Vor diesem Hintergrund würde die Neuansiedlung des im westlichen Siedlungsgebiet aktuell nicht vorhandenen, jedoch stark nachgefragten Betriebstyps Supermarkt in erheblichem Maß zur Stärkung der Nahversorgung in diesem Ortsviertel beitragen.

***Weiter wird vom Autor die Beurteilung der vom Projekt betroffenen vorhandenen Betriebe im Umfeld als mangelhaft betitelt.***

Das Gutachten der cima beinhaltet eine Analyse der im gesamten Gemeindegebiet vorhandenen Nahversorgungsstrukturen. Die Analyse umfasste in einem ersten Schritt eine Bestandserhebung sämtlicher Betriebe, die Lebensmittel in ihrem Angebot führen. Im Rahmen einer Begehung wurden die entsprechenden Anbieter kartiert, ihre Verkaufsfläche aufgenommen sowie ihre Wettbewerbsfunktion gegenüber dem Planvorhaben eingeschätzt.

Aus Sicht der cima sind im Wesentlichen andere strukturprägende und filialisierte Lebensmittelmärkte (d.h. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, größere Biomärkte) als wesentliche Hauptwettbewerber für den in Rede stehenden Supermarkt zu identifizieren. Nachgeordnet nehmen jedoch auch die kleinteiligen Angebotsstrukturen Wettbewerbsfunktionen ein. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung, die Teil des vorliegenden Gutachtens ist, wurde eine Prognose möglicher Umsatzumverteilungseffekte unter Berücksichtigung sämtlicher vorhandener Lebensmittelanbieter durchgeführt. Das Vorhaben führt aus gutachterlicher Sicht und unter Anlegung aktueller Maßstäbe der Rechtsprechung nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen. Insbesondere die kleinteiligen Anbieter stehen aufgrund ihres Spezialsegments, ihrer Marktdurchdringung und ihrer Kundenakzeptanz nur in eingeschränkter Wettbewerbssituation zum möglichen Supermarkt. Darüber hinaus darf einzelbetrieblicher Wettbewerbsschutz im Rahmen von Verträglichkeitsuntersuchungen aus juristischer Sicht keine gutachterliche Fragestellung sein.

***Abschließend stellt der Autor des Leserbriefs in Frage, ob „nicht besser kleinteilige Läden und Gewerbe angesiedelt werden müssen“.***

Dem Gedanken des Autors, möglicherweise besser kleinteilige Läden und Gewerbe am Standort anzusiedeln, ist in zweierlei Hinsicht zu widersprechen.

Zum einen zielt die Gemeinde bei der Ansiedlung von Einzelhandel auf dem AOA-Gelände auf eine Verbesserung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Standortumfeld ab. Da aktuell westlich der Bahntrasse im Bereich Lebensmittelvollsortiment eine Angebotslücke vorhanden ist, bietet sich hier unter der Voraussetzung des Nachweises der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit die Etablierung eines Supermarktes an.

Zum anderen sind im Siedlungsbereich westlich der Bahngleise derzeit bereits mit Blick auf die Strukturen am Pippinplatz ansprechende kleinteilige Einzelhandelsstrukturen vorhanden, welche die Bevölkerung im Wohnumfeld mit Spezialangeboten versorgen. Eine Erweiterung oder gar Doppelung des kleinteiligen Angebots durch neue Geschäfte auf dem AOA-Areal würde stark im Wettbewerb mit dem tradierten Handel am Pippinplatz stehen und hier ggf. zu Schließungen führen – sofern die



wirtschaftliche Tragfähigkeit der kleinen Betriebe am AOA-Areal überhaupt erreicht würde. Der Pippinplatz, aus Sicht der cima ein wichtiger Versorgungsstandort im Gemeindegebiet, soll durch eine Neuansiedlung jedoch nicht gefährdet werden. Entsprechend ist darauf zu achten, dass mit einer Einzelhandelsansiedlung auf dem AOA-Areal keine Duplizierung des vorhandenen Angebots (also kleinteiliger Strukturen), sondern die Schließung einer Angebotslücke erreicht wird. Daher eignet sich die Ansiedlung eines Supermarktes deutlich besser als mehrere kleinteilige Läden.