

cima Brienner Str. 45 80333 München

Per E-Mail: [Claudia.Potratz@schrobenhausen.de](mailto:Claudia.Potratz@schrobenhausen.de)

Stadt Schrobenhausen  
Claudia Potratz  
Lenbachplatz 18  
86529 Schrobenhausen

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

## **cima-Kurzstellungnahme zur Stellungnahme der Gemeinde Waidhofen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 86**

27. Mai 2021

**Ihr Ansprechpartner:**

**Jan Vorholt**

**T 089-55118 136**

**vorholt@cima.de**

Sehr geehrte Frau Potratz,

vielen Dank, dass Sie bzgl. einer Kurzstellungnahme zur Stellungnahme der Gemeinde Waidhofen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 86 auf uns zu gekommen sind.

In unserer Kurzstellungnahme geht es auf Ihren Wunsch um eine Einordnung und Bewertung der wesentlichen, von der Gemeinde Waidhofen vorgebrachten, Aspekte (v.a. städtebauliche Integration, Zulässigkeit Verkaufsf lächen, Verträglichkeit) hinsichtlich der Bauleitplanung für den geplanten Edeka-Markt. Für diese Planung haben wir im Jahr 2020 eine entsprechende Verträglichkeitsuntersuchung mit dem Ergebnis, dass von der Planung keine relevanten negativen Auswirkungen ausgehen, durchgeführt.

Eine wesentliche Grundlage für die Bewertung der folgenden Aspekte bildet das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Zitate zu den Zielen und Grundsätzen des LEP verzichtet. Diese Inhalte sind in der Verträglichkeitsuntersuchung zum Vorhaben aus dem Jahr 2020 entsprechend gewürdigt worden.

### **Städtebauliche Integration**

Der Planstandort der Fa. Edeka befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Schrobenhausener Stadtteils Mühlried. Unmittelbar an das Gewerbegebiet Rinderhofer Breite schließt in nur 220 m Entfernung zum Vorhabenstandort ein weitläufiges Wohngebiet an, welches sich vor allem weiter nach Westen und Norden erstreckt. Ein großer Teil der anschließenden Wohnbebauung befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich des Standortes. Die Straße Rinderhofer Breite mit ergänzendem und parallel verlaufenden Fuß-/Fahrradweg sichert die direkte und problemlose Erreichbarkeit des Standortes für die umliegende Wohnbevölkerung auch fußläufig und per Fahrrad.

Darüber hinaus besteht mit der Bushaltestelle „Rinderhofer Breite/Gewerbegebiet Süd“ in ca. 180 m Entfernung zum Planvorhaben eine ortsübliche

CIMA Beratung + Management GmbH  
Brienner Str. 45  
80333 München  
T 089-55118 154  
F 089-55118 250  
[cima.muenchen@cima.de](mailto: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](http://www.cima.de)**

Anbindung an den ÖPNV. Entsprechend ist der Standort als städtebaulich integriert einzustufen.

### **Zulässige Verkaufsflächen**

Welche Verkaufsflächendimensionierung ein Einzelhandelsvorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben aufweisen darf, ist im LEP geregelt. Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LEP Bayern nicht in jeder Kommune zulässig. Sie dürfen nur in gem. Landes-/Regionalplanung ausgewiesenen zentralen Orten (z.B. Mittelzentrum Schrobenhausen) angesiedelt werden. Eine Ausnahme bildet das LEP für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen (z.B. Edeka-Supermärkte). Zur Verbesserung der Nahversorgung können diese Betriebe auch in allen Gemeinden – ohne zentralörtliche Funktion (wie z.B. Waidhofen) – an integrierten Standorten landesplanerisch zulässig sein.

Bei dem Planstandort in Schrobenhausen handelt es sich wie dargelegt um einen städtebaulich integrierten Standort. Selbst wenn es ein nicht integrierter Standort wäre, existiert keine grundsätzliche Höchstgrenze der Zulässigkeit von maximal 1.200 m<sup>2</sup> VK in nicht integrierter Lage.

Gemäß den Vorgaben des LEP darf ein Einzelhandelsgroßprojekt über 1.200 m<sup>2</sup> VK mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich einer Kommune abschöpfen. Der Nahbereich von Schrobenhausen umfasst das Stadtgebiet sowie die angrenzenden Kommunen Langenmosen, Berg im Gau, Aresing und Gachenbach. Insgesamt leben im Nahbereich der Stadt Schrobenhausen rd. 25.810 Einwohner<sup>1</sup> (Verträglichkeitsuntersuchung 2020: 25.495 Einwohner).

Unter Berücksichtigung der zugrunde zu legenden Pro-Kopf-Kaufkraft im Lebensmittelbereich von 2.516 €/Jahr<sup>2</sup> beläuft sich die sortimentspezifische Kaufkraft insgesamt auf rd. 64,9 Mio. €. Hiervon darf das Vorhaben gemäß LEP 25 % und dementsprechend maximal rd. 16,2 Mio. € abschöpfen. Unter Annahme der durchschnittlichen Raumleistung für Supermärkte von 3.600 €/m<sup>2</sup> errechnet sich daraus eine maximal zulässige Verkaufsfläche für einen Supermarkt in Schrobenhausen von ca. 4.510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die geplante Verkaufsfläche des Vorhabens unterschreitet die Höchstgrenze der maximal zulässigen Verkaufsfläche somit deutlich.

### **Verträglichkeit**

Wie in der Verträglichkeitsanalyse 2020 ausführlich untersucht und dargestellt, lässt das Planvorhaben zwar wettbewerbliche Wirkungen, aber keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsgebiete sowie die weitere wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet sowie darüber hinaus erwarten. Die Funktionsfähigkeit

---

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik; 3. Q. 2020

<sup>2</sup> Der Wert lag 2020 noch bei 2.315 €/Jahr, sodass die zulässige Verkaufsfläche ca. 4.100 m<sup>2</sup> betrug.

der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung werden in Schrobenhausen sowie dem Umland nicht beeinträchtigt.

Für die aktuell bestehende Nahversorgungssituation in Waidhofen sind gemäß Verträglichkeitsuntersuchung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, v.a. da es derzeit keinen strukturprägenden Systemwettbewerber zum Planvorhaben in Schrobenhausen gibt. Sollte auch in Waidhofen ein moderner Nahversorger realisiert werden, ist durch das Planvorhaben in Schrobenhausen ebenfalls nicht von einer Gefährdung der Nahversorgung in Waidhofen auszugehen. Sollten beide Lebensmittelmärkte entwickelt werden, ist davon auszugehen, dass beide Standorte parallel wirtschaftlich betrieben werden können, wenngleich die zu erwartenden Flächenproduktivitäten bzw. die Umsätze geringer sein werden, als wenn nur ein Markt realisiert würde. Diese Wirkungen sind nach gutachterlicher Einschätzung aber als rein wettbewerbliche Wirkungen und nicht als negative städtebauliche Auswirkungen im baurechtlichen Sinne einzustufen.

Insgesamt handelt es sich bei dem Planvorhaben um die Wiederbelebung eines ehemaligen und daher bereits eingeführten Nahversorgungsstandortes und somit um die Modernisierung des Nahversorgungsangebotes im Mittelzentrum Schrobenhausen.

Für Rückfragen oder auch ein persönliches Gespräch in Schrobenhausen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen aus München



Jan Vorholt  
Projektleiter  
Stadtplaner | SRL