

## SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	<b>Stadtrat</b>
Sitzungstag	23.02.2015
Beginn	16:00 Uhr
Ende	18:15 Uhr

### **I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans**

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Stadtrates alle 30 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

#### **Erster Bürgermeister Ritter Klaus und die Stadtratsmitglieder:**

Bauregger Matthias  
Biermaier Ernst  
Czegan Martin  
Dangschat Hans-Peter  
Danner Johannes  
Danzer Thomas  
Dorfhuber Günther  
Dzial Günter  
Dr. Elsen Michael  
Gampert-Straßhofer Stefanie  
Gerer Christian  
Gineiger Margarete  
Gorzel Roger  
Haslwanter Andrea  
Hübner Rosemarie

Jobst Johann  
Kneffel Hans (bis 17:30 Uhr)  
Kusstatscher Herbert  
Liebetruth Gabriele  
Obermeier Paul  
Schroll Reinhold  
Seitlinger Bernhard  
Stoib Christian  
Unterstein Konrad  
Wildmann Alfred  
Winkels Gerti  
Winkler Josef  
Winkler Reinhard  
Zembsch Helga  
Ziegler Ernst

**Nicht erschienen war(en):**

**Grund (un)entschuldigt:**

### **II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans**

Der erste Bürgermeister stellte die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung; es wurden keine Einwände vorgetragen.

### III. Tagesordnung

1. Präsentation von Herrn Gebhardt (CIMA) u.a. mit
  - „7000-Eichen-Projekt“
  - Projektmanagement
  - Zentrale Ergebnisse und Handlungserfordernisse aus dem ISEK
  - Nutzungsstruktur für das Areal Traunring/Eichendorffstraße
  - Projektfond
  - Themen- und Maßnahmenübersicht
2. Präsentation von Frau Prof. Beer u.a. mit Feinuntersuchung
  - Muna-/Kantstraße
  - „7000-Eichen-Projekt“
  - Areal zwischen Traunring/Eichendorffstraße/Munastraße sowie
  - Beschilderungskonzept und
  - Corporate Design
3. Vorstellung des „7000-Eichen-Projektes“ - Grundsatzbeschluss
4. Vorstellung der Feinplanung für den Bereich Muna-/Kantstraße
5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 536/333, Gemarkung Traunreut (Munastraße 8);  
Antragstellerin: Carina Stadelmann, Garching a. d. Alz  
Wiedervorlage vom 12.12.2013
6. Antrag der Freie Wähler Stadtratsfraktion – „Einführung Besucher-Leitsystem“
7. Anfrage des Vertreters der Eigentümerin des Anwesens Waginger Straße 5 in Traunreut (ehemals BayWa) – Ansiedlung eines EDEKA-Vollsortimenters

## IV. Beschlüsse

1. **Präsentation von Herrn Gebhardt (CIMA) u.a. mit**
  - „7000-Eichen-Projekt“
  - Projektmanagement
  - Zentrale Ergebnisse und Handlungserfordernisse aus dem ISEK
  - Nutzungsstruktur für das Areal Traunring/Eichendorffstraße
  - Projektfond
  - Themen- und Maßnahmenübersicht

Die Präsentation zu diesem TOP ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

2. **Präsentation von Frau Prof. Beer u.a. mit Feinuntersuchung**
  - Muna-/Kantstraße
  - „7000-Eichen-Projekt“
  - Areal zwischen Traunring/Eichendorffstraße/Munastraße sowie
  - Beschilderungskonzept und
  - Corporate Design

Die Präsentation zu diesem TOP ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

3. **Vorstellung des „weiterführenden 7000-Eichen-Projektes“ - Grundsatzbeschluss**

In seiner Sitzung am 25. Juni 2014 hat sich der Bauausschuss mit dem Thema beschäftigt und einstimmig zugestimmt. Haushaltsmittel in Höhe von 17.000,-- € wurden genehmigt und im Nachtragshaushalt 2014 bereitgestellt.

Im Rahmen des ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) wurde eine Stärkung der Ost-Westachse durch die Stadt als Verbindung der vorhandenen kulturellen Einrichtungen zwischen DASMAXIMUM im Osten und dem k1 bzw. weiteren möglichen kulturellen Einrichtungen in der Eichendorffstraße als erforderlich herausgearbeitet.

Bei einer Besichtigung des Stadtrates im Kunstmuseum DASMAXIMUM im Jahr 2013 wurde durch die Leitung des Kunstmuseums die Möglichkeit der Überlassung von Stelen aus Basaltstein, die ein Bestandteil dieses Projektes waren, in Aussicht gestellt.

*Das Projekt „7000 Eichen – Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung ist ein Land-schaftskunstwerk des Künstlers Joseph Beuys, das 1982 auf der documenta 7 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.*

*Beuys pflanzte mit der Hilfe von freiwilligen Helfern im Verlauf mehrerer Jahre 7000 Bäume zusammen mit jeweils einem begleitenden Basaltstein an unterschiedlichen Standorten in Kassel.*

*Das Projekt war im Hinblick auf die allgemeine Verstädterung eine umfangreiche künstlerische und ökologische Intervention mit dem Ziel, den urbanen Lebensraum nachhaltig zu verändern. Das anfangs umstrittene Projekt hat sich zu einem stadtbildprägenden Bestandteil des öffentlichen Raums der Stadt Kassel entwickelt.*

*Im Jahr 1987 konnte das umfangreiche Projekt zur documenta 8 abgeschlossen werden.“(Quelle Wikipedia)*

23 Stück dieser Basaltstelen sind im Besitz des Kunstmuseums DASMAXIMUM und könnten in der Innenstadt von Traunreut aufgestellt werden.

Die Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, sieht auch hierin eine gute Chance mit Kunst im öffentlichen Raum eine Besonderheit für Traunreut zu erreichen und hat eine Förderung in Aussicht gestellt

Als Ergebnis der Masterplanung sollen folgende Unterlagen erarbeitet werden:

- Lageplan, incl. Baulinien und Freiraumstruktur und ruhendem Verkehr, M 1:500
- Längsschnitt, Abwicklung öffentlicher Raum, DASMAXIMUM/“Kulturpark“ M 1:500
- Querschnitte der Teilräume, M 1:500
- Raum-Modelle der Teilräume mit Objektsetzung, z.B. als 3D-Simulation
- Regeldetails zur Setzung der Kunst-Objekte wie Belag/Baumscheibe, angemessene Möblierung/Belichtung etc. im näheren Raumumgriff, M 1:50.



(erste Pflanzung 1982)



(Raumgreifendste Skulptur in Kassel)

Frau Dr. Löffler stellt das Projekt vor und Frau Prof. Beer informiert über den aktuellen Sachstand.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Das heute vorgestellte „weiterführende 7000-Eichen-Projekt“ wird gebilligt. Der Stadtrat entscheidet nach Vorlage einer Kostenschätzung über die Bereitstellung der Haushaltsmittel zur Umsetzung des Projektes.

für	gegen	<b>Beschlussempfehlung:</b>
<b>10</b>	<b>0</b>	

Das heute vorgestellte „weiterführende 7000-Eichen-Projekt“ wird gebilligt. Der Stadtrat entscheidet nach Vorlage einer Kostenschätzung über die Bereitstellung der Haushaltsmittel zur Umsetzung des Projektes.

für	gegen	<b>Beschluss:</b>
<b>31</b>	<b>0</b>	

Das heute vorgestellte „weiterführende 7000-Eichen-Projekt“ wird gebilligt. Der Stadtrat entscheidet nach Vorlage einer Kostenschätzung über die Bereitstellung der Haushaltsmittel zur Umsetzung des Projektes.

Stadtrat Kneffel verlässt die Sitzung um 17:30 Uhr.

#### **4. Vorstellung der Feinplanung für den Bereich Muna-/Kantstraße**

---

In seiner Sitzung am 06.Juni 2014 hat sich der Bauausschuss mit dem Thema beschäftigt und einstimmig zugestimmt. Haushaltsmittel in Höhe von 17.000,-- € wurden genehmigt und im Nachtragshaushalt 2014 bereitgestellt.

Im Rahmen des ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) wurde der Bereich zwischen der Kantstraße und Munastraße als besonders zu entwickelnder Sanierungsbereich festgestellt.

Um Eigentümern und Investoren die Möglichkeit der geordneten Nachverdichtung oder Neubebauung aufzuzeigen, ist eine Feinuntersuchung dieses Bereiches erforderlich. Die Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, sieht hierin auch eine sinnvolle Entwicklungsstufe und hat eine Förderung in Aussicht gestellt.

Anfragen hierzu von verschiedenen Eigentümern dieses Areals hat es bereits mehrfach gegeben.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.500 qm.

Als Ergebnis der Feinplanung sollen folgende Unterlagen erarbeitet werden:

- Lageplan, incl. Freiraumstruktur und ruhendem Verkehr, M 1: 500
- EG-Grundrisse als Grobstruktur zur Diskussion von Flächenmanagement, M 1:1000
- Querschnitte, Passagensysteme Kant-/ Munastraße, M 1:500
- Längsschnitt, Busbahnhof bis Verlängerung Eichendorff-Anlage, M 1:500
- Baumassen-/ Fassadenstrukturen des Quartiers zu Kant-, Muna-, Eichendorffstraße und Busbahnhof, M 1:500.

Frau Prof. Beer informiert über den aktuellen Sachstand.

**5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 536/333, Gemarkung Traunreut (Munastraße 8); Antragstellerin: Carina Stadelmann, Garching a. d. Alz (Wiedervorlage, zuletzt im Stadtrat am 12.12.2013)**

**Antragsschreiben vom 16.10.2013:**

„Hiermit möchte ich die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Flurstück Nr. 536/333 in Traunreut beantragen.

Ich bin Eigentümerin der Gewerbeinheit (derzeit vermietet an „FRESSNAPF“) auf den angrenzenden Flurnummern 536/334, 536/170, 536/117 (Parkplatz) und möchte den bestehenden Markt gerne in Richtung Munastraße erweitern.

Anstelle der derzeitigen Garagen möchte ich gerne ein Wohn- und Geschäftshaus (Gewerbefläche im EG sowie Wohnungen auf 3 Etagen) errichten und bitte daher um Ihre Zustimmung.

Durch dieses Bauvorhaben möchte ich auch einen Beitrag dazu leisten, das städtebauliche Umfeld des k1 weiter aufzuwerten.

Selbstverständlich sollen die Richtlinien des ISEK-Verfahrens bei einem Umbau berücksichtigt werden.“

**Hinweise der Stadtverwaltung zu den bisherigen Beratungen zu diesem Antrag:**

Der Stadtrat fasste am 14.11.2013 folgenden

für <b>26</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat stellt die Entscheidung über den Antrag von Frau Stadelmann bis nach der Vorstellung des ISEK-Abschlussberichtes zurück.

Am 19.11.2013 wurde der ISEK-Abschlussbericht im Stadtrat vorgestellt. Hierbei wurde bezüglich des Antrages von Frau Stadelmann empfohlen, diesen erneut bis zum Vorliegen einer Feinplanung für den Bereich Kantstraße/Munastraße zurückzustellen. Für die Gesamtplanung sei es nicht dienlich, durch individuelle Planungsabsichten Zwangspunkte für diesen Bereich vorab zu schaffen.

Der Stadtrat fasste daraufhin am 12.12.2013 folgenden

für <b>28</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat stellt die Entscheidung über den Antrag von Frau Stadelmann bis zum Vorliegen eines Einzelhandels- und Nutzungskonzeptes und ggf. einer Feinplanung für den Bereich Kantstraße/Munastraße, welches in Absprache mit der Städtebauförderung bei der Regierung von Oberbayern erfolgt, zurück.

Die Feinplanung für den Bereich Muna-/Kantstraße wurde von Frau Prof. Beer ergänzt um die Vorschläge möglicher Nutzungen der CIMA in der Lenkungsgruppe am 09.02.2015 und in der heutigen Stadtratssitzung vorgestellt.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ entsprechend dem Antrag von Frau Carina Stadelmann unter Berücksichtigung der Feinplanung von Frau Prof. Beer und der Nutzungsempfehlungen der CIMA für den Bereich Muna-/Kantstraße.

für <b>30</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet zwischen Muna-, Kant- und Eichendorffstraße“ entsprechend dem Antrag von Frau Carina Stadelmann unter Berücksichtigung der Feinplanung von Frau Prof. Beer und der Nutzungsempfehlungen der CIMA für den Bereich Muna-/Kantstraße.

**6. Antrag der Freie Wähler Stadtratsfraktion – „Einführung Besucher-Leitsystem“**

---

**Antragschreiben der FW-Stadtratsfraktion:**

„Namens der Fraktion der Freien Wähler stelle ich den Antrag auf Einführung eines



### **kommunalen Besucher-Leitsystems**

mit den Schwerpunkten Parkleitsystem – Fußgängerleitsystem – sowie ein Verkehrsleitsystem für handels- und touristikrelevante Standorte.

Als größte Stadt im Landkreis, als Industrie- und Einkaufsstadt in der Region aber auch als Schul- und Museumstadt von überregionaler Bedeutung, fehlt Traunreut ein klar erkennbares Besucherleitsystem.

Einen Entwicklungsauftrag für dieses Projekt sollte an die Firma CIMA vergeben werden. CIMA prüft auch die Fördermöglichkeiten im Rahmen des Projekts ‚Aktive Zentren‘. Vorlage und Vorgehensweise für die Entwicklung eines einheitlichen Konzeptes ist das vorliegende Arbeitspapier von CIMA vom 15.12.14.

Ich bitte, den Antrag zum nächstmöglichen Termin auf die Agenda zu setzen.“

**Das im FW-Antrag erwähnte Konzept der CIMA ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.**

#### **Anmerkungen von Herrn Gebhardt (CIMA):**

Im Hinblick auf die Umsetzung der Konzeption gibt es 2 Möglichkeiten:

- 1) Umsetzung im Rahmen unseres „Aktive Zentren“-Zeitbudgets (dieses steht dann natürlich nicht mehr für weitere Themen zur Verfügung).
- 2) Umsetzung im Rahmen eines gesonderten Auftrages an die CIMA.

Die Kosten für die Konzeption belaufen sich erfahrungsgemäß auf ca. 8.000 – 10.000 €. Für die Umsetzung der Beschilderung sollten ca. 100.000 € zur Verfügung stehen. Die Kosten variieren natürlich je nach Umgriff, Umfang und Art der Beschilderung und lassen sich nach einer intensiveren Befassung genauer taxieren.

In Abstimmung mit der Regierung ist die Konzeption sowie die Umsetzung entsprechender Leitsysteme förderfähig. Hierzu müsste geklärt werden, ob von Stadtseite ein entsprechender Posten im Haushalt vorgesehen ist und ob das Thema bei der Mittelanmeldung platziert wurde.

#### **Stellungnahme des städt. Ordnungsamtes:**

1. Parkleitsystem:

Im Bereich der Kernstadt Traunreut gibt es außer dem Areal des Wochenmarktplatzes und dem Parkplatz des k 1 keine größeren öffentlichen Parkflächen außerhalb von Einkaufszentren. Entlang der Straßen mit Geschäften gibt es kostenfreie Parkplätze mit Parkzeitbeschränkung. Ein Parkleitsystem mit Hinweisen auf die Parkplätze der Einkaufszentren ist nicht erforderlich, da diese Zentren mit Sicherheit am bereits beschlossenen Konzept „Firmen-Leitsystem“ teilnehmen werden. Ein Parkleitsystem wie in Städten mit konzentrierten öffentlichen Park-

plätzen (Parkhäuser, Tiefgaragen) ist daher nicht erforderlich. Daher wäre es ausreichend, auf die öffentlichen Parkplätze auf dem Wochenmarktplatz und beim k 1 hinzuweisen. Diese Parkplätze liegen auch in direkter Nachbarschaft und können wechselseitig benützt werden.

## 2. Fußgängerleitsystem:

Für ein Fußgängerleitsystem sind gemäß CIMA die „Ankunfts-/Umgreifstandorte“ festzulegen. Ein Besucher, der die Stadt Traunreut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht, wird entweder am Bahnhof oder am Rathausplatz ankommen. Besucher mit Fahrzeugen werden vermutlich im Bereich von Rathausplatz und Kantstraße bzw. bei einer entsprechenden Beschilderung am Wochenmarktplatz/k 1 einen Parkplatz suchen. Daher müsste ein Fußgängerleitsystem aus den Bereichen zwischen dem Rathausplatz und dem Bahnhof bzw. den genannten Parkplätzen zu möglichen Zielen verweisen, die fußläufig leicht zu erreichen sind, z. B. k 1, DASMAXIMUM, Heimathaus, Volkshochschule, Bücherei, Rathaus. Ob ein Fußgängerleitsystem durch die CIMA oder durch die Stadt Traunreut selbst entwickelt wird, sollte vom Stadtrat festgelegt werden.

## 3. Verkehrsleitsystem für handels- und touristikrelevante Standorte:

Ein Verkehrsleitsystem für den Handel und Gewerbe ist bereits als „Firmenleitsystem“ beschlossen worden. Ein Leitsystem für touristikrelevante Standorte gibt es bereits zum Teil. So wird auf die bedeutenden Einrichtungen wie z. B. k 1, DASMAXIMUM, Bahnhof, Festplatz und Schwimmbäder hingewiesen. Es wäre sinnvoll, das vorhandene Leitsystem auszubauen und sich an der Form der vorhandenen Beschilderung zu orientieren.

### **Stellungnahme der städt. Finanzverwaltung:**

Haushaltsmittel sind im Haushalt bisher nicht vorgesehen. Nach meiner Info sollte diese Aufgabe von einer Firma übernommen werden, die die Schilder selbst finanziert und dies über die Werbetreibenden verrechnet.

Die Planung könnte zwar von CIMA unterstützt werden, die Kosten sollten aber nicht aus dem Jahresbudget entnommen werden.

Ich schlage vor, die Angelegenheit vorzubereiten und die Umsetzung im Jahr 2016 vorzusehen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Dem o.g. Antrag der FW-Stadtratsfraktion wird grundsätzlich zugestimmt. Die für die Umsetzung notwendigen Haushaltsmittel werden 2016 bereitgestellt. Die staatliche Förderung ist bis dahin mit der Regierung von Oberbayern abzuklären. Die für die konzeptionelle Entwicklung des Vorhabens bis zur Vorlagereife des Zuwendungsantrags notwendigen Ausgaben werden außerplanmäßig genehmigt.

für <b>11</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
------------------	-------------------	-----------------------------

Dem o.g. Antrag der FW-Stadtratsfraktion wird grundsätzlich zugestimmt. Die für die Umsetzung notwendigen Haushaltsmittel werden 2016 bereitgestellt. Die staatliche Förderung ist bis dahin mit der Regierung von Oberbayern abzuklären. Die für die konzeptionelle Entwicklung des Vorhabens bis zur Vorlagereife des Zuwendungsantrags notwendigen Ausgaben werden außerplanmäßig genehmigt.

für <b>30</b>	gegen <b>0</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Dem o.g. Antrag der FW-Stadtratsfraktion wird grundsätzlich zugestimmt. Die für die Umsetzung notwendigen Haushaltsmittel werden 2016 bereitgestellt. Die staatliche Förderung ist bis dahin mit der Regierung von Oberbayern abzuklären. Die für die konzeptionelle Entwicklung des Vorhabens bis zur Vorlagereife des Zuwendungsantrags notwendigen Ausgaben werden außerplanmäßig genehmigt.

## **7. Anfrage des Vertreters der Eigentümerin des Anwesens Waginger Straße 5 in Traunreut (ehemals BayWa) – Ansiedlung eines EDEKA-Vollsortimenters**

---

Bei einer Besprechung im Rathaus am 04.12.2014 erklärte der Vertreter der Grundstückseigentümerin, dass in dem früher von der BayWa genutzten Anwesen Waginger Str. 5 in Traunreut ein EDEKA-Markt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingerichtet werden soll. Dazu müsste der bestehende Bebauungsplan (Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt) geändert werden.

Die Grundstückseigentümerin hat die Fa. SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Fürth, mit der Ausarbeitung eines Gutachtens in Form einer Wirkungsanalyse für einen EDEKA-Center Verbrauchermarkt beauftragt. Das Gutachten wurde der Stadtverwaltung bei der Besprechung übergeben.

### **Auszüge aus dem Gutachten der Fa. SK Standort & Kommune Beratungs GmbH:**

#### **„Ausgangslage**

Im Zuge der Kündigung des Generalmietvertrags für das Einkaufszentrum ‚Traunpassage‘ durch die EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern mbH zum 31.12.2013 wurde auch der bislang dort agierende E-Center Verbrauchermarkt

geschlossen. Seitdem ist die Fa. EDEKA in Traunreut lediglich noch mit einem kleinen Supermarkt im Süden der Stadt vertreten. Gleichzeitig ist die Einzelhandelsentwicklung in Traunreut durch eine aktuell hohe Dynamik gekennzeichnet. So konnte mit REWE zwischenzeitlich wieder ein Vollsortimenter für die ‚Traunpassage‘ gewonnen werden. Zudem wurde nach dem positiven Ausgang des Bürgerentscheids auch der Kaufland Verbrauchermarkt im Osten der Stadt an der Trostberger Straße realisiert. Dieser befindet sich im Standortverbund mit dem im Frühjahr 2014 eröffneten neuen BayWa Bau- und Gartenmarkt, der seinen Standort von der Waginger Straße dorthin verlagert hat. Im Zuge der BayWa-Verlagerung bietet sich für EDEKA nun die Chance, einen langjährig ‚eingefahrenen‘ Einzelhandelsstandort zu belegen und – ausgehend von einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> – wieder ‚auf Augenhöhe‘ mit dem Wettbewerb in den lokalen Markt einzutreten.

In Anbetracht der geplanten Größenordnung und der bereits eingetretenen Veränderungen in der projektrelevanten Angebotsituation in TRAUNREUT benötigt der Auftraggeber nun fundierte Aussagen hinsichtlich möglicher ökonomischer, raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Versorgungsbereiche in TRAUNREUT sowie in den relevanten Zentralen Orten im Umland.

### **Auftrag**

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage hat die Grundstückseigentümerin GRB FMZ Fünf Ltd. & Co. KG, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt/Main, die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH am 02. Juni 2014 mit der Erstellung einer Wirkungsanalyse beauftragt.“

### **Die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH kommt zu folgendem Fazit:**

„Die vorliegende Wirkungsanalyse hat aus Gutachtersicht klar aufgezeigt, dass im Zuge des geplanten rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden E-Center Verbrauchermarktes in Traunreut, Waginger Straße, **ökonomisch relevante und damit raumordnerische Auswirkungen** auf die vorhandenen leistungsfähigen **Angebotsstrukturen in den Zentralen Orten des Umlands** (Oberzentrum Traunstein, gemeinsames Mittelzentrum Trostberg, Grundzentren Waging am See, Altenmarkt a.d. Alz, Chieming, Seeon-Seebruck, Obing, Tacherting, Kirchweidach, Tittmoning) **nicht zu erwarten** sind.

Was die Angebotsstrukturen im **übrigen Traunreuter Stadtgebiet** und damit v.a. den kürzlich eröffneten Kaufland Verbrauchermarkt anbelangt, so erscheint eine mögliche zukünftige Gefährdung dieses Anbieters trotz der nicht unerheblichen Umsatzumlenkungen im periodischen Bedarfsbereich aufgrund seiner Leistungsfähigkeit als ‚Großflächendiscounter‘, seines gleichermaßen verkehrsgünstigen wie nahpotenzialorientierten Standorts sowie der zusätzlich stabilisierenden Kopplungseffekte mit dem benachbarten BayWa Bau- und Gartenmarkt nicht zu

befürchten. Auch die über das Stadtgebiet verteilten Lebensmitteldiscounter dürften die zu erwartenden Umsatzumlenkungen insgesamt ‚schultern‘ können. Somit sind für die Angebotsstrukturen im übrigen Traunreuter Stadtgebiet **städtebauliche Auswirkungen durch etwaige Betriebsaufgaben nach gutachterlichem Ermessen nicht zu erwarten.**

Mit Blick auf den ‚**Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**‘ und den im **Einkaufszentrum ‚Traunpassagen‘** agierenden REWE-Center Verbrauchermarkt scheint eine Gefährdung dieses für die geplante Umstrukturierung des Centers maßgeblichen Ankermieters trotz nicht unerheblicher Umsatzumlenkungen aus Gutachtersicht nicht zu befürchten. Gerade mit seiner Angebotsqualität, die auch im Convenience-Bereich neue Maßstäbe setzt, kann der REWE-Center Verbrauchermarkt auch nach Markteintritt von Kaufland und dem geplanten E-Center seine Wettbewerbsposition weiterhin aufrechterhalten. Diese Einschätzung wird auch durch die Ergebnisse der Kundenbefragung am Fachmarkstandort Waginger Straße im Hinblick auf die Bedeutung von REWE als regelmäßig ‚angesteuerte‘ Nahversorgungsdestination gestützt. Zusätzlich stabilisierend wirken dürften hierbei auch der beachtliche Nahpotenzialsockel, Ergänzungspotenziale durch Tagbevölkerung (Angestellte in umliegenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben) sowie Kopplungseffekte mit der südlich benachbarten Fachmarkttagglomeration ‚Petrapark‘. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Betriebsaufgabe dieses essentiellen Anbieters aus Gutachtersicht nicht angezeigt. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen (Verschärfung der Leerstandsituation in den ‚Traunpassagen‘, Probleme bei der Nachvermietung leerstehender Flächen) zu erwarten.

Auch für den im Süden der Innenstadt agierenden E aktiv Supermarkt sehen die Gutachter keine Gefährdung, so dass dieser seine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für die im näheren Umfeld lebende Bevölkerung auch nach Realisierung von Kaufland und dem geplanten E-Center Verbrauchermarkt weiterhin ausüben kann. Der Markt präsentiert sich trotz vergleichsweise geringer Verkaufsfläche attraktiv und zeitgemäß und stellt ein qualifiziertes frischeorientiertes Nahversorgungsangebot bereit. In Verbindung mit seiner gleichermaßen nahpotenzial- wie verkehrsorientierten Lage bestehen somit auch standortseitig günstige Voraussetzungen für einen Fortbestand dieses auch für die Besitzstrukturen rund um den Rathausplatz wichtigen Frequenzbringers. Insofern ist eine Betriebsaufgabe des E aktiv Supermarktes und eine damit verbundene städtebauliche Problematik sowohl am Bestandsstandort als auch im Bereich der Traunreuter Innenstadt (z.B. durch Betriebsaufgaben infolge der Schließung dieses Frequenzbringers) nach gutachterlichem Ermessen nicht zu erwarten.

Somit lässt sich abschließend festhalten, dass mit Blick auf die Angebotsstrukturen in Traunreut sowie den umliegenden Zentralen Orten keine städtebaulich relevanten Auswirkungen durch den geplanten E-Center Verbrauchermarkt bzw. durch die Ansiedlung von rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Waginger Straße zu erwarten sind.

Mit dem geplanten E-Center wird nicht nur die frühere Angebotssituation ‚wiederhergestellt‘. Vielmehr kann der geplante E-Center Verbrauchermarkt an die bereits vorhandene und durch die Kundenbefragung klar belegte Nahversorgungsfunktion des Fachmarktstandorts Waginger Straße anknüpfen und somit einen wichtigen Beitrag für eine qualifizierte Ergänzung des Traunreuter Nahversorgungsangebots im Sinne einer für ein **Mittelzentrum wünschenswerten Angebots- und Betreibervielfalt leisten, die im Übrigen auch von den befragten Kunden im Standortbereich Waginger Straße erwartet wird.**“

**Die Stadtverwaltung hat daraufhin die CIMA um Stellungnahme gebeten.**

**Mit Schreiben vom 23.01.2015 kommt die CIMA zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:**

„Die nähere Auseinandersetzung mit der ‚Wirkungsanalyse für einen geplanten E-Center Verbrauchermarkt‘ in Traunreut der SK Standort & Kommune Beratungs GmbH zeigt, dass u. E. einige Schlussfolgerungen hinterfragt werden müssen.

Bei der **Erhebung der vorhandenen Betriebe** sind **Unstimmigkeiten** gegeben, da eine Vollerhebung der vorhandenen Betriebe offensichtlich nur innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches erfolgte. Die reine Konzentration auf Anbieter > 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt von Traunreut erscheint deshalb fraglich, da der Umsatz und die Abschöpfung der vorhandenen Marktanteile dieser Betriebe nicht Eingang in die Berechnungen findet. Die **Folge** ist ein **zu hohes Marktpotenzial**, mit dem das Vorhaben berechnet wird.

Auch die **Subsumption des periodischen Bedarfsbereiches** führt zu fehlerhaften Aussagen bezüglich des anwendbaren Marktpotenzials. Durch das Vorhaben wird in erster Linie ein Lebensmittelumsatz erzielt. Dieser wird jedoch durch Berücksichtigung der periodischen Randsortimente innerhalb des Bedarfsbereiches auf eine Vielzahl von Sortimenten umverteilt. Die Folge sind somit **geringere Abschöpfungsquoten**, als bei einer sortimentspezifischen Betrachtungsweise.

Die Bezugnahme auf die **Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches** fußt auf der vorgeschlagenen Darstellung der CIMA in der vertiefenden Markuntersuchung vom März 2014. Der Stadtrat der Stadt Traunreut hat jedoch in einem Beschluss vom März 2014 einen weiter gefassten Zentralen Versorgungsbereich festgesetzt. Die Aussagen hinsichtlich der Umverteilung sollten sich daher **auf den beschlossenen Umgriff beziehen**.

Bei der Interpretation der möglichen Umsatzverlagerungen ist **nicht ersichtlich**, wieso ein EDEKA Verbrauchermarkt mit einer vergleichsweise moderaten Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> einen **zusätzlichen Umsatz in Traunreut von 2,5 Mio. €** (entspricht 30 % des prognostizierten Umsatzes) bewirken soll, wenn vor Ort alle wesentlichen Anbieter bereits vertreten sind und das Einzugsgebiet im

Süden sehr stark begrenzt ist. Die Umverteilung innerhalb Traunreuts dürfte daher u. E. deutlich höher ausfallen.

Auch bei der Bewertung der Zielgruppenorientierung und der wesentlichen Konkurrenten ist Erklärungsbedarf gegeben. Zu Beginn des Gutachtens wird darauf hingewiesen, dass das Konzept von EDEKA dem Konzept von REWE entspricht und hinsichtlich des Kaufland Verbrauchermarktes deutliche Unterschiede aufweist. Dennoch ist in der Umsatzumverteilung eine deutlich höhere Umsatzverlagerung innerhalb der sonstigen Lagen Traunreuts ersichtlich, die sich nicht mit den Ausführungen des Gutachters decken. Hier gehen wir davon aus, dass der **betriebstypengleiche Anbieter REWE deutlich stärker betroffen sein wird.**

Gerade vor dem Hintergrund der Sicherung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches ist es notwendig, die wesentlichen Frequenzbringer der Innenstadt zu fördern. Der Markteintritt des Kaufland Verbrauchermarktes bewirkt ohnehin schon eine gravierende Zunahme der **Konkurrenzsituation**, die **durch einen zusätzlichen Anbieter in Standortnähe noch weiter verschärft werden würde.** Eine behutsame Fortentwicklung des Bestandes ist daher essentiell für den Fortbestand und Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches.

Insgesamt betrachtet zeigt die vorliegende Wirkungsanalyse die Gefahr eines weiteren Anbieters sehr gut auf. Die bereits solitär gezeigten Abschöpfungsquoten bewegen sich selbst bei einer summierten Betrachtungsweise des periodischen Bedarfsbereiches bereits Tendenzen zu einer Unverträglichkeit. Dies ist insbesondere im Hinblick der erst kürzlich erfolgten Eröffnung des Kaufland Verbrauchermarktes zu sehen. Eine zusätzliche Belastung der ohnehin schon unter Druck geratenen Anbieter im Lebensmittelsegment könnte zu Marktaustritten führen. Bei einer Überarbeitung der Berechnungen ist zudem von einer noch höheren Abschöpfung auszugehen, so dass eine Unverträglichkeit vorliegen dürfte.

Selbst bei einer angenommenen Verträglichkeit eines Verbrauchermarktes mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ist der projektierte Standort auf Grund der fehlenden Integration für eine Ansiedlung nicht geeignet. Im Zuge der Sicherung und Fortentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches wäre in diesem Falle ein verfügbarer Standort im Zentralen Versorgungsbereich vorzuziehen.“

#### **Stellungnahme der Stadtverwaltung:**

Die Einrichtung eines EDEKA-Centers im ehemaligen BayWa-Anwesen widerspricht der vom Stadtrat am 20.02.2014 beschlossenen Einzelhandelskonzeption. Die Zulassung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an dem Standort Waginger Straße 5 ist mit der gewünschten Stärkung der Innenstadt nicht vereinbar und sollte deshalb abgelehnt werden.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Waginger Straße 5 in Traunreut wird abgelehnt.

für <b>9</b>	gegen <b>1</b>	<b>Beschlussempfehlung:</b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Waginger Straße 5 in Traunreut wird abgelehnt.

für <b>24</b>	gegen <b>6</b>	<b>Beschluss:</b>
------------------	-------------------	-------------------

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Waginger Straße 5 in Traunreut wird abgelehnt.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter  
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Sepp Maier  
Geschäftsleitender Beamter



## **V. Anlagen zu den Tagesordnungspunkten**

### **Anlage zu Tagesordnungspunkt 1 und 2 (Seite 134)**

---

Die Präsentationen werden dem Original-Protokoll beigelegt.