

# Stellungnahme

## zu den Einzelhandelsentwicklungen im Rahmen der Quartiersentwicklung Campus Kirchheim in Kirchheim b. München

---

für die

Wilhelm Radmer Verwaltung GmbH  
Fürstenrieder Straße 287a  
D-81377 München

**Timm Jehne**

Teamleiter Standort und Immobilie

**Laura Wimmer**

Consultant

**Tel** +49 89 55118-181

**E-Mail** [wimmer@bbe.de](mailto:wimmer@bbe.de)

**Tel** +49 89 55118-176

**E-Mail** [jehne@bbe.de](mailto:jehne@bbe.de)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Brienner Straße 45

80333 München

Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

München, 17. Oktober 2023

**Stellungnahme zu den Einzelhandelsentwicklungen des Campus Kirchheim in Kirchheim  
b. München**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Ausgangssituation und Zielsetzung .....4**
- 2. Stellungnahme zu Popien und Partner/ Schneider und Collegen.....5**
- 3. Fazit .....10**

## Stellungnahme zu den Einzelhandelsentwicklungen des Campus Kirchheim in Kirchheim b. München

### 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Wilhelm Radmer Verwaltung GmbH München plant die Quartiersentwicklung "Campus Kirchheim" in Kirchheim bei München. Das Quartier soll zu einem neuen, grünen und gemischten Gewerbe-, Wohn- und Freizeitgebiet inklusive Einzelhandel werden, sowie dringend benötigten Wohnraum für ca. 550-650 Einwohner mit entsprechender Infrastruktur (Kindergarten) schaffen. Im offen gelegten Bebauungsplan Nr.14/K sind die urbanen Gebiete und Sondergebiete entsprechend festgesetzt.

Für die Quartiersentwicklung sind für Nahrungs- und Genussmittel ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter, ein Biomarkt, ein Getränkemarkt sowie eine Weinhandlung geplant. Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel im Lebensmittelsegment beläuft sich insgesamt auf rd. 4.340 m<sup>2</sup>, wovon 1.550 m<sup>2</sup> die zu erweiternden Verkaufsflächen der beiden Supermärkte und des Getränkemarktes ausmachen. Neben Nahrungs- und Genussmittel ist zudem die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen sowie drei weitere kleinteilige Einzelhandelsvorhaben mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 515 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen aus der Beteiligung TÖB und für das weitere Genehmigungsverfahren hat die Wilhelm Radmer Verwaltung GmbH die BBE Handelsberatung GmbH beauftragt, eine Auswirkungsanalyse zu erstellen, die überprüft, ob aus den oben aufgeführten Einzelhandelsvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3. BauNVO zu erwarten sind. Die Auswirkungsanalyse vom 03.05.2023 hat ergeben, dass durch die geplanten Einzelhandelsvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3. BauNVO zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Im Juli 2023 wurde, im Auftrag der Familie Humplmayr, Eigentümer des Räter Einkaufszentrums (kurz: REZ) in Kirchheim, ein Einwendungsschreiben von der Rechtsanwaltskanzlei Schneider und Kollegen inklusive einer Stellungnahme von Popien und Partner bei der Gemeinde Kirchheim eingereicht. In der Stellungnahme werden hinsichtlich des geplanten Vorhabens „Campus Kirchheim“ Einwendungen, Bedenken und Anregungen formuliert und dabei Bezug zum Bebauungsplan sowie zur Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH genommen.

Vor diesem Hintergrund hat die Wilhelm Radmer Verwaltung GmbH die BBE Handelsberatung GmbH zur Erarbeitung einer vertieften gutachterlichen Stellungnahme beauftragt, welche die Einwendungen, Bedenken und Anregungen von Popien und Partner sowie Schneider und Kollegen gutachterlich untersucht und kommentiert. Da sich die Argumente von Schneider und Kollegen auf die Ausarbeitung und Aussagen von Popien und Partner berufen, werden die Gutachten als ein Exemplar betrachtet und zu den einzelnen Punkten von Popien und Partner nachfolgend gutachterlich Stellung genommen.

## Stellungnahme zu den Einzelhandelsentwicklungen des Campus Kirchheim in Kirchheim b. München

### 2. Stellungnahme zu Popien und Partner/ Schneider und Kollegen

Popien und Partner erläutert, dass insgesamt bis zu 15.465 m<sup>2</sup> Einzelhandel im Campus Kirchheim realisiert werden können: *„Im Gegensatz zu der in der Begründung des B-Plans formulierten Aussage, die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen ist zu begrenzen, lässt der B-Plan-Entwurf eine nahezu unbegrenzte Ansiedlung von Einzelhandelsflächen in den neu geplanten EG-Flächen zu. [...] Sollte der vorliegende B-Plan-Entwurf rechtskräftig werden, könnten im Campus Kirchheim - entsprechende Ansiedlungsinteressenten vorausgesetzt - insgesamt bis zu 15.465 qm EG-Flächen (VK mit Nebenflächen) mit Einzelhandelsbetrieben belegt werden.“* (S. 3-4 Popien und Partner).

Da in den Gebieten MU 2(2) und MU 2(3) zwar Geschäfts- und Bürogebäude sowie Beherbergungsbetriebe, nicht aber Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, geht Popien und Partner korrekterweise davon aus, dass diese planungsrechtlich auch für den Einzelhandel genutzt werden können. Anzumerken ist, dass beim Gutachten der BBE Handelsberatung weder 15.465 m<sup>2</sup> noch 35.000 m<sup>2</sup> Fläche Untersuchungsgegenstand waren, sondern ein konkretes Vorhaben mit konkreten Verkaufsflächen geprüft wurde, woraus im Ergebnis wiederum sortimentspezifische Obergrenzen berechnet wurden.

Zwar sind im B-Plan in den Sondergebieten die Verkaufsflächen des Einzelhandels auf insgesamt 4.330 m<sup>2</sup> begrenzt, jedoch ist keine übergeordnete Verkaufsflächenobergrenze für den gesamten Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt. Es wird empfohlen, die einzelhandelsspezifische Gesamtverkaufsfläche von 5.655 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan zu ergänzen sowie die sortimentspezifischen Obergrenzen, die von der BBE Handelsberatung festgelegt wurden (siehe S. 53 Gutachten BBE Handelsberatung).

In Tabelle 1 auf S. 4 stellt Popien und Partner die bestehenden Verkaufsflächen sowie ausgewählte Branchen der Nahversorgung anhand der Verkaufsfläche gegenüber. Nachrichtlich sei erwähnt, dass es sich bei der Übertragung der Verkaufsfläche der Nahversorgungsbranchen im alten Ortskern jedoch vermutlich um einen Übertragungsfehler handelt, da statt 140 m<sup>2</sup> nur 90 m<sup>2</sup> Nahversorgung (Lebensmittel, Drogerie, Apotheke, Schreibwaren) im Ortskern ansässig sind. Somit beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche der Nahversorgungsflächen im Gemeindegebiet Kirchheim auf 5.820 m<sup>2</sup> anstelle von 5.870 m<sup>2</sup>.

In Tabelle 2 auf S. 4 listet Popien und Partner die potenziellen Verkaufsflächen für Einzelhandelsansiedlungen auf. Wie oben erwähnt, sollte die Verkaufsflächenobergrenze von 5.655 m<sup>2</sup> im B-Plan ergänzt werden, wodurch die 9.590 m<sup>2</sup> Flächen für gewerbliche Nutzung nicht für Einzelhandel genutzt werden können. Die angegebene „weitere Verkaufsfläche Einzelhandel“ von 1.545 m<sup>2</sup> in der Tabelle 2 lässt sich jedoch von unserer Seite nicht nachvollziehen. Gutachterkonform läge die weitere Verkaufsfläche für den Einzelhandel in der Gesamtentwicklung am Campus bei 1.325 m<sup>2</sup> (Summe aus Weinhandlung, kleinteiliger Einzelhandel und Biomarkt).

*„Sie [BBE Handelsberatung] beschränkt sich in ihrer Analyse auf die Auswirkungen eines ihr vorgelegten Nutzungskonzepts von 5.655 qm Einzelhandel, ohne die bebauungsrechtlich zukünftig möglichen Einzelhandelsflächen zu berücksichtigen“* (S. 5 Popien und Partner)

Bei den 5.655 m<sup>2</sup> Einzelhandel handelt es sich um die Obergrenze des zulässigen Einzelhandels, die als verträglich eingestuft werden kann und Untersuchungsgegenstand waren. Dabei ist anzumerken, dass von den 5.655 m<sup>2</sup> bereits 1.980 m<sup>2</sup> am Standort vorhanden sind (Edeka, Lidl, Getränkemarkt), letztendlich also 3.675 m<sup>2</sup> an Einzelhandelsverkaufsflächen hinzukommen. Von den 3.675 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche fallen 800 m<sup>2</sup> auf den Drogeriemarkt, 515 m<sup>2</sup> auf den kleinteiligen Einzelhandel und 2.360 m<sup>2</sup> auf Nahrungs- und Genussmittel.

Auf S. 6 geht Popien und Partner auf den prognostizierten, jährlichen Mehrumsatz der Branchen Lebensmittel und Drogerie in Höhe von insgesamt rd. 14,3 Mio. € p.a. ein und kritisiert den hohen Zuwachs auf das 2,3-fache. Hier muss betont werden, dass es sich um einen geforderten Worst-Case Ansatz handelt, d.h. es wurde ein maximal möglicher Umsatz herangezogen. Der tatsächliche Umsatzzuwachs dürfte deutlich geringer ausfallen.

## Stellungnahme zu den Einzelhandelsentwicklungen des Campus Kirchheim in Kirchheim b. München

*„Aus den Formulierungen im BBE-Gutachten und in der B-Plan-Begründung ist zu entnehmen, dass ursprünglich avisierte Einzelhandelsflächen in den SO-Gebieten von bis zu 1.800 qm die landesplanerisch maximal zulässigen Abschöpfungsquoten im Bezugsraum überschritten hätten. Erst nach einer Reduzierung der Flächen auf die o.g. Werte attestiert die Regierung von Oberbayern dem Projekt, dass es kein „Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit“ darstellt.“ (S. 6 Popien und Partner).*

In diesem Absatz wurde nicht auf die nachfolgende Fußnote im Gutachten der BBE Handelsberatung verwiesen: „Im nachfolgenden Gutachten wird von einer festgesetzten Verkaufsfläche von maximal 1.350 m<sup>2</sup> ausgegangen, da die 1.800 m<sup>2</sup> auf einem Übertragungsfehler beruhen. Die Regierung von Oberbayern hat im Rahmen einer Ersteinschätzung zum Vorhaben vom 15. Juli 2022 darauf hingewiesen, dass bei den festgesetzten 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegen das LEP-Ziel 5.3.3 verstoßen und im einschlägigen Bezugsraum die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung überschritten wird. Dem Übertragungsfehler sowie den Hinweisen der Regierung Rechnung tragend, legen die Gutachter eine prospektive Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> zu Grunde.“ (siehe S. 4 Gutachten BBE Handelsberatung).

Auf S. 7 geht Popien und Partner auf die Umsatzherkunft des Lebensmittelsegmentes ein und kritisiert die Annahmen der BBE Handelsberatung, dass der erzeugte Mehrumsatz von rd. 10,3 Mio. € p.a. zu rd. 90 % des Umsatzes die Zentren der umliegenden Gemeinden betreffen soll und nur 10 % (1 Mio. € p.a.) auf die Gemeinde selbst (REZ) entfallen soll. Sie gehen von einer deutlich größeren Umlenkung auf die Gemeinde Kirchheim bzw. auf das REZ aus.

Anzumerken ist zunächst, dass vor allem im Lebensmittelsegment nicht unerheblich Kaufkraft aus Kirchheim abfließt, was bei der Gegenüberstellung des aktuellen Bestandsumsatzes von 25,3 Mio. € p.a. und des Nachfragepotenzials von 41 Mio. € p.a. in Kirchheim deutlich wird. Bei den 25,3 Mio. € p.a. handelt es sich unter anderem um Kaufkraftrückholung von Standorten außerhalb von Kirchheim, sprich die Bindung von derzeit abfließender Kaufkraft.

Des Weiteren stützt Popien und Partner die Annahme einer größeren Umverteilung auf die Gemeinde Kirchheim auf einer Passantenbefragung aus dem Jahr 2015 (siehe S. 7). Jedoch ist die Validität der empirischen Untersuchung anzuzweifeln, da die Passantenbefragung aus BBE-Sicht weder aktuell noch repräsentativ für die Kirchheimer Bevölkerung ist. Von den insgesamt 210 Befragten wohnt ein Viertel (rd. 50 Personen) außerhalb der Gemeinde, d.h. 160 Personen von insgesamt 12.980 in Kirchheim lebenden Personen (Bevölkerungsstand von 2015) wurden befragt.

In Tabelle 4 auf S. 8 stellt des Weiteren Popien und Partner die Ergebnisse einer Befragung im Kirchheimer Ortskern/ beim Edeka Supermarkt an der Staatstraße vor, welcher Einkaufsort für Drogeriewaren präferiert wird. Sie beruhen sich vor allem auf dem Ergebnis, dass 60 % der Befragten das Räter Einkaufszentrum als Einkaufsort für Drogeriewaren angegeben haben. Hier handelt es sich ebenfalls um eine methodische Schwäche, da aufgrund der Mehrfachnennung die Präferenz verfälscht wird und damit nicht als Indiz herangezogen werden kann. Richtig wäre die Interpretation, dass 60 % der Befragten angaben, Drogeriewaren auch am Standort REZ einzukaufen. Insofern ist mit dem Argument, dass der Großteil der Bewohner Kirchheims heute im REZ Drogeriewaren einkauft und später nicht mehr bzw. der gewonnene Rückschluss auf einen erheblichen Attraktivitätsverlust nicht korrekt. Vielmehr zeigen die Ergebnisse, dass die Kunden an mehreren Orten auch außerhalb von Kirchheim Drogeriewaren einkaufen, wobei auch der Standort Aschheim mit rd. 23 % den zweithöchsten Anteil bei der Mehrfachnennung einnimmt.

Eine wie hier angenommene gänzliche Umorientierung der Mantelbevölkerung des Räter Einkaufszentrums wird nicht geteilt, da der Campus Kirchheim keinen erheblichen Mehrwert in der Versorgung für die Mantelbevölkerung des REZ bzw. Heimstettens darstellen wird. Die beiden Lebensmittelmärkte Edeka Lidl sowie der Getränkemarkt agieren schon heute am Standort des Campus. Weder der geplante Drogeriemarkt noch die anderen ergänzenden Nutzungen werden den Standort so massiv stärken, dass alle Bewohner aus Heimstetten den Campus Kirchheim aufsuchen werden.

Auf S. 8 spricht Popien und Partner von einer modelltheoretischen Überschätzung bei den Umlenkungen des geplanten Drogeriemarktes. Auch bei der Warengruppe Drogeriewaren wird durch die Gegenüberstellung des aktuellen Bestandsumsatzes von rd. 4,7 Mio. € p.a. und dem Nachfragevolumen in Kirchheim von

## Stellungnahme zu den Einzelhandelsentwicklungen des Campus Kirchheim in Kirchheim b. München

rd. 5,9 Mio. € deutlich, dass nicht unerhebliche Kaufkraft aus Kirchheim abfließt. Wie auch beim Lebensmittelsegment wird beim prognostizierten Umsatz des Drogeriemarktes (rd. 4 Mio. € p.a.) von einem Worst-Case für den Bestandseinzelhandel ausgegangen, sodass die tatsächlichen Auswirkungen voraussichtlich geringer ausfallen werden. Insofern sind die Modellrechnungen der BBE Handelsberatung nicht überschätzt, vielmehr durch valide Marktanteilsberechnungen (siehe S. 48 Gutachten BBE Handelsberatung) bestätigt.

Auf S. 9 der Stellungnahme stellt Popien und Partner die mögliche Anzahl der ausgewählten Nahversorgungsformate in Kirchheim anhand der Einwohnerzahl und -entwicklung dar. Welche Parameter für die Berechnung verwendet wurden, wird nicht erläutert. Nach den Berechnungen von Popien und Partner sind für 14.300 bzw. 16.500 Einwohner zwei Supermärkte, drei Discounter sowie maximal ein Drogeriemarkt vorgesehen. Eine durchschnittliche Ausstattung anhand der Einwohnerzahl zu berechnen ist jedoch nicht problemadäquat und sehr unpräzise. Sowohl die Bevölkerungsdichte, standortspezifische Eigenschaften als auch die Kaufkraft bzw. das Potenzial vor Ort sind relevante Kennzahlen, um die maximale Anzahl der Nahversorgungsformate zu bestimmen.

*„Es ist sehr unwahrscheinlich, dass der Einzelhandelsstandort Marktplatz / "Alter Ortskern" - so wie es sich die Verfasser des B-Plan-Entwurfs vorstellen - von einer Wegeanbindung an den neuen Campus Kirchheim profitieren könnte.“* (S. 10 Popien und Partner).

Aktuell wird die Wegeverbindung zwischen dem alten Ortskern und den aktuellen Einzelhandelsflächen am zukünftigen Campus Standort durch das ansässige Betonwerk unterbrochen und erscheint weniger attraktiv. Mit dem Wegfall des Betonwerks und der Erweiterung des Gebietes in Richtung Westen durch ein attraktives Quartier aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung wird nicht nur die Wegeführung zwischen den Standorten attraktiver gestaltet, sondern auch die Wegezeit entsprechend verkürzt.

In Tabelle 6 wurden die befragten Personen von Tabelle 4 nach ihren generellen Einkaufsstandorten befragt, wobei hier erneut auf die veraltete Datengrundlage (2015) hingewiesen werden muss. Nach den Ergebnissen der Tabelle gaben beim Edeka Standort nur 11 % und im alten Ortskern nur 8 % der Befragten an, im Räter Einkaufszentrum einzukaufen, was wiederum die geringe Bedeutung des REZ für die Befragten bestätigt. Dies steht jedoch im Widerspruch zur oben aufgeführten Drogerie-Aussage, bei dem ein Zusammenhang zwischen den Kunden des REZ und des Campus Kirchheim hergestellt wird. Im Gutachten bestätigt Popien und Partner zudem bestehende Kopplungseffekte zwischen dem Edeka-Markt und den alten Ortskern, was auch die prozentualen Angaben in Tabelle 6 widerspiegeln (siehe S. 10 Popien und Partner).

Im nachfolgenden Absatz wird auf die Verkaufsflächenobergrenzen des kleinteiligen Einzelhandels verwiesen und explizit auf die Sortimente Fahrrad/Sport sowie Apotheke Bezug genommen. Die BBE Handelsberatung hat unter anderem für die Warengruppe Fahrrad/Sport eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze von 231 m<sup>2</sup> am Standort Campus Kirchheim errechnet, was entsprechend im Bebauungsplan ergänzt werden sollte (Vermerk siehe oben). Des Weiteren wird von Popien und Partner die Ansiedlung einer weiteren Apotheke abgelehnt. Nach den Berechnungen in Tabelle 6 sieht Popien und Partner maximal drei Apotheken für die Gemeinde Kirchheim vor. Durch die Schließung der Brunnen Apotheke in Kirchheim zum 30.09.2023 wird das Argument der Überschreitung der Apothekenanzahl entkräftet und die Empfehlung in Tabelle 6 eingehalten. Zudem ist im nördlichen Gemeindeteil Kirchheims zukünftig keine Apotheke mehr ansässig, was sich negativ auf die gesundheitsbezogene wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung auswirkt. Selbst Popien und Partner betont auf S. 12, dass die fußläufige Erreichbarkeit bei gesundheitsbezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen einen hohen Stellenwert einnimmt. Würde die Apotheke im Campus Kirchheim eröffnen, ist die Ausstattung in Heimstetten immer noch größer als im nördlichen Gemeindegebiet. Die Ansiedlung eines Ärztehauses im Ortskern sowie die Eröffnung einer Apotheke im Campus Kirchheim stärkt wiederum die räumlichen Kopplungseffekte zwischen dem alten Ortskern und dem Campus.

## Stellungnahme zu den Einzelhandelsentwicklungen des Campus Kirchheim in Kirchheim b. München

Auf S. 12 mittlerer Absatz kritisiert Popien und Partner die fußläufige Erreichbarkeit von 800 m der BBE Handelsberatung als zu weit, insbesondere für Ältere und zu Fuß eingeschränkte Personen. Gleichzeitig wird auf die geringe Einwohnerzahl in fußläufiger Entfernung hingewiesen:

*„Schon für die mit 800 m hoch angesetzte Distanz beziffert die BBE die Zahl der heute im Naheinzugsbereich des Campus lebenden Einwohner auf gerade einmal rd. 20 % der Einwohner der Ortsteile Kirchheim und Hausen - d.h., dass der Campus für 80 % ihrer Bewohner nicht in fußläufiger Entfernung liegt.“* (S. 12 Popien und Partner).

Im Gutachten der BBE Handelsberatung wird beim fußläufigen Einzugsbereich, unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten, bei Lebensmittelanbietern ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Radius von rd. 500 m bis maximal 800 m angesetzt. Dies entspricht ca. 8 bis 15 Gehminuten. In ländlich geprägten Gebieten können z.T. bis 1.000 m angesetzt werden. Die 800 m Erreichbarkeit ist nach gutachterlicher Einschätzung und langjährige Erfahrungswerte als realistisch und annehmbar einzustufen. Bei einer 800 m Gehstrecke erreichen rd. 2.400 Einwohner den Campus. Durch die Erweiterung des Standortes in Richtung Merowingerstraße sowie eine verbesserte Wegführung Richtung Westen und dem alten Ortskern wird sich die Einwohnerzahl tendenziell noch weiter erhöhen. Hinzu kommen die bis zu 650 neuen Wohneinheiten durch den Campus, die in der Stellungnahme von Popien und Partner nicht berücksichtigt werden. Jedoch liegt der Fokus des Campus Kirchheim, wie bereits erläutert, nicht nur auf der fußläufigen Bevölkerung, sondern auch auf die umliegenden Gemeinden, das sich wiederum in der Umsatzrekrutierung widerspiegelt (siehe S. 48 Prognose der Marktanteile Gutachten BBE Handelsberatung).

In Tabelle 7 auf S. 12 stellt Popien und Partner, ausgehend von der Passantenbefragung aus 2015, die Verkehrsmittelwahl dar und betont hier den hohen Stellenwert des Autos beim Edeka Standort. Unklar ist, weshalb sich die Anzahl der Befragten aus Tabelle 4 zu Tabelle 7 so deutlich unterscheidet und damit die Validität der Erhebung zusätzlich hinterfragt (Edeka Standort 119 vs. 210 Personen bzw. alter Ortskern 134 vs. 195 Personen). Folglich erschließt sich daraus die Frage, ob die Hälfte der Personen nicht geantwortet hat oder mindestens zu zweit unterwegs waren. Mit Blick auf die veraltete Datengrundlage und der undurchsichtigen empirischen Methodik sind die Befragungsergebnisse als valide Argumentationsstütze aus unserer Sicht ungeeignet.

*„Im Gegensatz zum peripher gelegenen Campus-Standort handelt es sich beim REZ um ein vollständig in die umliegenden Wohngebiete integriertes Nahversorgungszentrum. Diese aus Aspekten der Nachhaltigkeit begrüßenswerte Situation geht allerdings mit der Problematik für die Center-Verwaltung einher, innerhalb der vorhandenen Baustrukturen ausreichend Parkplätze für die motorisierte Kundschaft des REZ bereitzustellen.“* (S. 13 Popien und Partner).

In dem Zitat von Popien und Partner werden die Integration in die umliegenden Wohngebiete sowie die Aspekte der fußläufigen Erreichbarkeit des REZ betont, gleichzeitig auf die Baustrukturen als Hindernis zum Ausbau der Parkplätze verwiesen. Anzumerken ist, dass nach dem Lageplan des REZ vier große Parkflächen, drei kleine Parkflächen sowie drei Tiefgaragen in direktem Umfeld zu Verfügung stehen und somit die Anzahl an Stellplätzen für ein „nachhaltiges Nahversorgungszentrum“ mehr als gedeckt ist.

Auf S. 13 geht Popien und Partner auf eine pari-pari-Situation der Nahversorgung in den beiden Hauptzentren der beiden Ortsteile von Kirchheim ein. Da die beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten als eigenständige räumliche Einheiten fungieren, bestätigt die pari-pari Situation erst recht, dass der Campus Kirchheim zukünftig eine relevante Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Ortsteil und Umgebung übernimmt. Ein Rückschluss auf die Umsatzrückgänge im REZ ist bei der Argumentation der eigenständigen Nahversorgungsstrukturen nicht nachvollziehbar.

*„Nachdem im Campus außer der Erweiterung der beiden Lebensmittler auch die Ansiedlung bzw. Erweiterung weiterer Lebensmittelformate [...] geplant ist, würde damit das gesamt-gemeindliche Nahversorgungsangebot von heute noch 5.870 qm um 63 % auf 9.545 qm erhöht, und sich - zunächst - ein Flächenverhältnis Campus zu REZ von 59:33 (Prozent der gesamt-gemeindlichen Fläche) einstellen.“* (S. 13 Popien und Partner).

## Stellungnahme zu den Einzelhandelsentwicklungen des Campus Kirchheim in Kirchheim b. München

Wie oben schon erläutert, beträgt die aktuelle Verkaufsfläche für Nahversorgung (Lebensmittel, Drogerie, Apotheke, Schreibwaren) im Gemeindegebiet Kirchheim aktuell rd. 5.820 m<sup>2</sup>. Mit der Realisierung des Campus Kirchheim würde sich die Gesamtverkaufsfläche der Nahversorgung auf 8.980 m<sup>2</sup> (ohne kleinteiligen Einzelhandel) erhöhen, d.h. um 54 %. Es ist jedoch unklar, wie 9.545 m<sup>2</sup> von Popien und Partner berechnet wurden. Um ein korrektes Verhältnis zwischen dem REZ und dem Campus an der Gesamtgemeinde darzustellen, wird als Einheit die Verkaufsfläche des gesamten Einzelhandels an den Standorten berücksichtigt. Die gesamte Einzelhandelsfläche im REZ beträgt rd. 4.710 m<sup>2</sup>, im Campus Kirchheim wird sie sich auf rd. 5.655 m<sup>2</sup> belaufen. Zukünftig wird die gesamte Verkaufsfläche des Einzelhandels im Gemeindegebiet Kirchheim rd. 12.465 m<sup>2</sup> betragen. Im Ergebnis kommt die BBE Handelsberatung auf ein Verhältnis von 45:38 (Campus: REZ). Die Berechnung von Popien und Partner 59:33 stellt hingegen fälschlicherweise das gesamte Einzelhandelsangebot vom Campus Kirchheim dem Nahversorgungsangebot des Räter Einkaufszentrums gegenüber. Nach den Berechnungen der BBE Handelsberatung hält sich der prozentuale Anteil an der Gesamtgemeinde vom REZ und dem Campus also in etwa in der Waage.

*„Mit einer - ökonomisch unrentablen - Doppelung des Formates Drogeriemarkt in der Gemeinde steigt die Wahrscheinlichkeit, dass sich mittel- bis längerfristig einer der beiden Anbieter vom Standort Kirchheim-Heimstetten zurück zieht.“* (S. 14 Popien und Partner).

Aufgabe der Kommune ist es nicht, Konkurrenzschutz zu betreiben, sondern die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung auf ein verträgliches Maß zu bringen. Nach Analyse der BBE Handelsberatung können zwei Drogeriemärkte in Kirchheim wirtschaftlich agieren. Zudem könnte nach Ablauf des Mietvertrages der Drogeriemarkt Rossmann im REZ unabhängig vom lokalen Wettbewerb z.B. aufgrund gestiegener Mietanforderung des Eigentümers kündigen. Ebenso möglich wäre eine Geschäftsaufgabe infolge einer geänderten Expansionsstrategie. Die getroffenen Rückschlüsse sind aus unserer Sicht alle samt als spekulativ zu bewerten und nicht belegt.

*„Nicht nur für die Heimstettener Bevölkerung, auch für die neuen Wohngebiete im Rahmen der Entwicklung „Kirchheim 2030“ ist das REZ wesentlich besser als der Campus Kirchheim zu erreichen. Vom geographischen Mittelpunkt der neuen Wohngebiete aus bzw. von der Maikäferstr. Aus ist der REZ-Vollsortimenter an der Räter-Straße lediglich 750 m bzw. 800 m entfernt und wäre somit nach BBE-Maßstäben auch zu Fuß erreichbar. Der Fußweg zum Campus dagegen beträgt deutlich mehr als einen Kilometer bzw. 1,6 km und müsste die dem Pkw-Verkehr vorbehaltene Staatsstraße überbrücken.“* (S. 14 Popien und Partner).

Die aufgeführte Aussage von Popien und Partner kommt vor allem dem Räter Einkaufszentrum zugute, dass die fußläufige Nähe zum neuen Wohngebiet kürzer ausfällt als zum Campus Kirchheim, was zusätzliches Potenzial bzw. neue Kunden für das REZ bedeutet. Gleichzeitig wird durch die Realisierung des Campus das Gebiet in Richtung Westen erweitert, wodurch die fußläufige Erreichbarkeit zu den neuen Wohngebieten verkürzt wird. Die Überbrückung der Staatsstraße kann nicht als entscheidendes Wegehindernis gesehen werden, da neben der Fahrbahnführung für Pkws sowohl ein straßenbegleitender Rad- als auch Fußweg vorhanden ist.

In Bezug zur Pendlerthematik widerspricht sich Popien und Partner bei zwei Passagen hinsichtlich der Pendlervorteile des REZ: *„Auch profitiert das REZ in einem sehr viel geringeren Maß als der an einer Pendler-Verbindung liegende Campus Kirchheim von Umsätzen durch auswärtige Kunden.“* (S. 13 Popien und Partner) vs. *„Anders als der an der Peripherie geplante Campus erleichtert die Lagesituation des REZ den S-Bahn-Pendlern, ihre Einkäufe auf dem abendlichen Nachhauseweg zu erledigen.“* (S. 14 Popien und Partner).

Im letzten Absatz auf S. 14 thematisiert Popien und Partner die maximale Anzahl an Nahversorgungszentren pro 10.000 Einwohner. Dabei berufen sie sich auf eine Studie der CIMA sowie auf Ausstattungskennziffern der EHI, ohne diese konkret zu benennen. Die aufgeführten Behauptungen werden nicht belegt und sind damit für eine Argumentationsstütze nicht sachdienlich.



## Stellungnahme zu den Einzelhandelsentwicklungen des Campus Kirchheim in Kirchheim b. München

### 3. Fazit

Korrekterweise geht Popien und Partner davon aus, dass planungsrechtlich nach dem B-Plan aktuell insgesamt rd. 15.465 m<sup>2</sup> Fläche für Einzelhandelsnutzungen zu Verfügung steht. Dementsprechend wird von unserer Seite empfohlen, die Obergrenze von 5.655 m<sup>2</sup> für den Einzelhandel im gesamten Gebiet im B-Plan festzuschreiben. Hinzu kommt die Ergänzung der sortimentspezifischen Obergrenzen, die von der BBE Handelsberatung im Gutachten auf S. 53 aufgelistet sind.

Aus unserer Sicht baut Popien und Partner seine Kritik gegenüber den Analysen der BBE Handelsberatung in erster Linie auf nicht validen empirischen Methodiken auf, die auf veralteten Daten sowie nicht repräsentativen Datenmengen beruhen. Im Gutachten der BBE Handelsberatung werden hingegen die Umverteilungen anhand von quantitativen Daten (u.a. Marktanteile, Nachfragevolumen, Raumleistungen) anschaulich dargestellt und nachvollziehbar berechnet.

Auch die vorliegenden Tabellen von Popien und Partner beinhalten in einigen Punkten Übertragungsfehler, die Berechnungen sind oftmals nicht nachvollziehbar und undurchsichtig.

Mit der Erweiterung und Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe im Campus Kirchheim ergibt sich ein fast ausgewogenes Verhältnis zwischen den Einzelhandelsflächen des REZ und des Campus auf das gesamte Gemeindegebiet Kirchheim. Somit wird für beide Ortsteile eine Versorgungsfunktion erfüllt. Auch die räumliche Ungleichheit u.a. beim Sortiment Apotheke (2 im REZ, keine im nördlichen Ortsteil) kann durch den Campus ausgeglichen werden.

Durch die Erweiterung in westliche Richtung sowie eine bessere und attraktive Wegeanbindung zwischen dem Campus und dem alten Ortskern werden die Kopplungseffekte zwischen den beiden Standorten gestärkt.

Betont das REZ vor allem seine nachhaltige und auf die fußläufige Bevölkerung beruhende Umsatzgenerierung, generiert der Campus sowohl durch die Wohnquartiere im nördlichen Ortsteil Kirchheims als auch durch autoaffine Kunden aus den umliegenden Gemeinden seinen Umsatz. Die Aussage, dass eine weitere Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu massiven Frequenzrückgängen im REZ führt, wird durch nicht belegte Darstellungen und widersprüchliche Aussagen aufgestellt.

Die BBE Handelsberatung kommt somit zu dem Schluss, dass nach wie vor die Obergrenze von 5.655 m<sup>2</sup> als verträglich einzustufen ist und das geplante Vorhaben (insbesondere der Drogeriemarkt sowie die Apotheke) keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung hat.

## Stellungnahme zu den Einzelhandelsentwicklungen des Campus Kirchheim in Kirchheim b. München

---

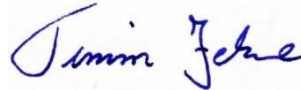
Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i.A. Laura Wimmer  
Consultant

Bearbeitung  
BBE Handelsberatung



i.A. Timm Jehne  
Teamleiter Standort und Immobilie

Projektleitung  
BBE Handelsberatung

München, 17. Oktober 2023