



SCHNEIDER & COLLEGEN
Rechtsanwälte München PartG mbB

Schneider & Collegen Postfach 15 15 40 80049 München

Gemeinde Kirchheim b. München
- Bauamt -
Münchner Straße 6

85551 Kirchheim b. München

Rechtsanwälte

Josef A. Schneider
Gregor J. Schneider
Martin Neugebauer
Antje Plöbß
Sabine I. Schneider

- per beA -

Unser Zeichen:
23-153-22

Tel.: 089 / 548073-
E-Mail:

Fax: 089 / 548073
@schneider-collegen.de

Datum: 28.07.2023

Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);

Bezug: Bauleitplanung der Gemeinde Kirchheim, Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ und 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“;
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“

hier: Fortführung der anwaltlichen Vertretung unserer Mandantschaft, Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Fortführung der anwaltlichen Vertretung unserer Mandantschaft, der
als Eigentümer und Betreiber des Räter-Einkaufs-Zentrums (nachfolgend: **REZ**) im Ortsteil Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München, bestehend aus

**Frau
Frau
Herrn
Herrn .
und
Herrn
c/o Am Gangsteig 9
85551 Heimstetten**

SCHNEIDER & COLLEGEN
Rechtsanwälte München PartG mbB

Sitz München
AG München
PR 1255

Postadresse:

Postfach 15 15 40
80049 München

Hausadresse:

Bavarianring 35
80336 München

Bankverbindung:

Städtsparkasse München
IBAN
DE 23 7015 0000 0000 2709 67

www.schneider-collegen.de

tragen wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft im Rahmen des Verfahrens der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 32. Änderung des

Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB folgende

Einwendungen, Bedenken und Anregungen

zur aktuellen Bauleitplanung der Gemeinde Kirchheim, 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ vor:

1. Sachverhalt

Es geht um die Fortführung der Bauleitplanung der Gemeinde Kirchheim zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“.

1.1. Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Konkret geht es um die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Gem. Bekanntmachung der Gemeinde Kirchheim vom 14.06.2023 erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom Montag, dem 26.06.2023 bis einschließlich heutigem Freitag, dem 28.07.2023.

Während dieser Auslegungsfrist können Einwendungen sowie Anregungen gegen den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ vorgetragen werden.

1.2. Konflikte zwischen REZ und dem „Campus Kirchheim“, die im Rahmen des Einwendungsschreibens vom 23.08.2022 gerügt wurden, bestehen unverändert

Mit vorgehendem Einwendungsschreiben vom 23.08.2022 wurde bereits im Rahmen der vorgehenden, frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes zum „Campus Kirchheim“ namens und im Auftrag unserer Mandantschaft, der Inhaber und Betreiber des seit Jahrzehnten eingerichteten und betriebenen Räter-Einkaufs-Zentrums (REZ) in der Ortsmitte von Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München,

das seit Jahren das etablierte Nahversorgungszentrum der gesamten Gemeinde bildet und der Eigentümer der bebauten und gewerblich genutzten Eigentumsgrundstücke ist, Stellung genommen und Einwendungen vorgetragen.

Es wurde bereits im Rahmen dieses Einwendungsschreibens vom 23.08.2022, auf das wir erneut vollumgänglich Bezug nehmen, vorgetragen, dass in den festgesetzten urbanen Gebieten im Sinne des § 6a BauNVO mit der Bezeichnung „MU 1/1“, „MU 1/2“, „MU 1/3“, „MU 2/1“, „MU 2/2“, „MU 2/3“ sowie „MU 2/4“, „MU 3/1“ und „MU 3/2“ mit Ausnahme des „MU 2/4“ Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zulässig sind, die in Konkurrenz zum **REZ** treten und zu Konflikten mit der **REZ** führen, die dessen Funktionsfähigkeit gefährden.

Nach bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sind Einzelhandelsbetriebe **großflächig** im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, Az. 4 C 8.05). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche **von weniger als 800 m² nicht großflächig** sind und dementsprechend tatbestandlich **nicht** § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, sondern beispielsweise § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO unterfallen.

Im Ergebnis sind nach dem aktuellen Entwurf des B-Planes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ in den sonstigen Sondergebieten „SO 1“, „SO 2“ und „SO 3“ Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bis 1.350 m² bzw. 1.440 m² und in den urbanen Gebieten mit Ausnahme des „MU 2/4“ nach wie vor Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 800 m² zulässig.

Es wurde und wird erneut vorgetragen, dass das **REZ** ein die Familienexistenz sichernder, eingerichteter und ausgeübter Grundstücksverwaltungsbetrieb auf den vorgenannten Eigentumsflächen unserer Mandantschaft ist, der sich in den letzten Jahrzehnten ständig weiterentwickelt hat, und sich auch künftig weiterentwickeln kann.

Beweis: Augenschein

Im **REZ** befinden sich seit Jahrzehnten

- Einzelhandel mit den Anker- und Magnetmietern
 - EDEKA (Vollsortimenter-Supermarkt) mit ca. 1.092 m² Verkaufsfläche,
 - ROSSMANN (Drogerie-Markt) mit ca. 750 m² Verkaufsfläche,
 - PENNY-MARKT (Discounter) mit ca. 799 m² Verkaufsfläche
- kleinflächiger Einzelhandel (mit Einheiten von ca. 50 m² bis 490 m² Fläche),
- Dienstleister (mit Einheiten von ca. 30 m² bis 210 m² Fläche),
- Gastronomie sowie
- Ärzte und Heilberufe.

Beweis: Augenschein

Das **REZ** ist von der vorgesehenen aktuellen Planung des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ sowie der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ nach wie vor nachteilig betroffen.

Die nachteilige Betroffenheit unserer Mandantschaft rührt insbesondere daher, als die Gemeinde Kirchheim b. München in der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Campus Kirchheim“ Darstellungen und in dem Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ auf dem Flächennutzungsplan basierende Festsetzungen zum großflächigen als auch zum -kleinflächigen- Einzelhandel aufnehmen will, die sich nachteilig auf das **REZ** auswirken werden, weil die konkrete Gefahr besteht, dass die seit Jahren vorhandenen Mieter des **REZ** durch die neue Planung der Gemeinde zum „Campus Kirchheim“ hingezogen und vom **REZ** abgezogen werden. Dies gilt insbesondere für die Ankermieter, und als Folge auch entsprechend für die „kleinen“ Einzelhändler und Dienstleister des **REZ**. Damit einhergehend verringert sich damit sukzessive auch die im **REZ** einkaufende Bevölkerung.

Diese neu entstehenden Einzelhandelsflächen im „Campus Kirchheim“ stehen zwingend in unmittelbarer wettbewerbsrechtlicher Konkurrenz zum **REZ**. Letztendlich wird das **REZ**

neben einem derartig neu gestalteten "Einkaufsparadies" nicht bestehen können. Insbesondere auch im Hinblick auf die viel bessere Erreichbarkeit mit dem Auto.

Unsere Mandanten nehmen daher nicht nur ihr Recht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung als Öffentlichkeit im vorliegenden Bauleitplanverfahren Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ wahr, sondern insbesondere ihre Beteiligungsrechte zum Schutz ihres Grundeigentums und zum Schutz ihres eingerichteten und ausgeübten Grundstücksverwaltungsbetriebes gemäß Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG sowie Art. 103 Bayerische Verfassung (BV). Denn insoweit ist die _____ mit ihrem Grundeigentum und dem eingerichteten und ausgeübten Grundstücksverwaltungsbetriebes unmittelbar und konkret durch die neue Planung in ihrer Existenz gefährdet.

1.3. Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung

Obwohl wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB umfangreiche Einwendungen vorgetragen haben, wurden diese seitens der Gemeinde Kirchheim nicht hinreichend gewürdigt und im Rahmen der Abwägung nicht beachtet.

Wir rügen die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung.

Im Rahmen der aktualisierten Flächennutzungs- und Bebauungsplanung setzen sich die Konflikte, insbesondere die Konflikte zwischen den festgesetzten Nutzungen in den urbanen Gebieten, wonach mit Ausnahme des „MU 2/4“ Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 800 m² zulässig sind, einerseits sowie zwischen den Festsetzungen bzgl. eines neuen Drogeriemarktes mit 800 m² andererseits und dem eingerichteten und betriebenen seit Jahren etablierten Nahversorgungszentrum der gesamten Gemeinde, dem Räter-Einkaufs-Zentrum (**REZ**) in der Ortsmitte von Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München fort.

In der aktualisierten Begründung des Bebauungsplanes, Seite 18 - in der Begründung des Flächennutzungsplanes finden sich dazu keine Ausführungen - zwar ausgeführt:

„Um eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen.“

In der aktuellen Flächennutzungs- und Bebauungsplanung findet sich eine solche Begrenzung nicht wieder. Stattdessen sind in sämtlichen festgesetzten urbanen Gebieten, mit Ausnahme des „MU 2/4“ Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 800 m² durchgängig zulässig.

Obwohl seitens der Gemeinde Kirchheim in der Vergangenheit angekündigt wurde, dass eine sog. Negativliste im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, um eine Konkurrenzsituation zu den bestehenden Ortskernen, insbesondere zum eingerichteten und betriebenen seit Jahren etablierten Nahversorgungszentrum der gesamten Gemeinde, dem Räter-Einkaufszentrum (**REZ**) in der Ortsmitte von Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München zu vermeiden,

„Keine Konkurrenz zu den bestehenden Ortskernen in Kirchheim und Heimstetten

Nicht nur allgemein soll die Mischung der verschiedenen Funktionsbereiche das Quartier prägen, auch innerhalb der einzelnen Gebäude sollen mehrere Nutzungen untergebracht sein, wie Ernst erläutert: In den Untergeschossen sind beispielsweise Läden, Cafés oder kleine Manufakturen geplant, in den darüber liegenden Stockwerken findet sich Platz für Wohnungen.

*Das neue Quartier soll dabei jedoch **keine Konkurrenz zu den bestehenden Ortskernen in Kirchheim und Heimstetten bilden**, sagt Bürgermeister Böttl - im Gegenteil: **Eine Negativliste soll dafür sorgen, dass nur Gewerbeformen, die es in keinem der beiden Zentren gibt, auf dem Campus Kirchheim Einzug erhalten.** "Ich erwarte mir durch das neue Viertel auch eine Belebung der alten Ortskerne." Denn durch eine gute Anbindung an die restliche Gemeinde soll die Kaufkraft der neuen Bewohner dem gesamten Ort zugutekommen.*

Auch allgemein müssen die Planungen für den Campus Kirchheim im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde betrachtet werden, wie Böttl erläutert:

-Quelle: „Ortsplanung - Aufwertung für den "blinden Fleck"", Süddeutsche Zeitung vom 19.07.2022 -

*„Bei der Sitzung wurde auch über die Gewerbeansiedlung diskutiert, bei der sich die drei Eigentümerfamilien einigen müssen, wer als Mieter zugelassen wird. **Hilfestellung leistet dabei eine „Negativliste“, die dem Gemeinderat nach der Sommerpause vorgelegt wird.**“*

-Quelle: „Multifunktionales Quartier im Campus Kirchheim“, Hallo München vom 19.07.2022-

finden sich auch dazu in der aktuellen Flächennutzungs- und Bebauungsplanung keine Aussagen.

2. Einwendungen, Bedenken, Anregungen

2.1. Einleitung

2.1.1. Die Funktion des REZ gefährdenden Nachteile müssen ausgeschlossen werden

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass unsere Mandantschaft grundsätzlich den planerischen Willen der Gemeinde Kirchheim b. München im vorliegenden Fall für die Flächennutzungsplanänderung und/oder den Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ mitträgt, wenn und soweit damit **keine** das Grundeigentum und den Familienbetrieb, sowie **die Funktion des REZ gefährdenden Nachteile** verbunden sind und derartige Konflikte zwischen dem „Campus Kirchheim“ und dem **REZ** ausgeschlossen sind.

Eine Schaffung neuer Wohnbebauung im „Campus Kirchheim“, die keine Auswirkungen auf das **REZ** hat, erscheint grundsätzlich vertretbar. Weder vertretbar noch zumutbar ist jedoch die Tatsache, dass im Rahmen des geänderten Flächennutzungsplanes und des basierenden Bebauungsplans Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ Flächen größten

Ausmaßes für den Einzelhandel ohne jegliche Beschränkungen ausgewiesen werden sollen und zwar ohne ein zeitliches und gegenständliches abgestuftes Konzept, im Sinne der Konkurrenzverträglichkeit mit den **REZ** einerseits und dem (neuen) Kaufkraftaufkommen in der Gesamtgemeinde andererseits.

2.1.2. Vorlage der wirtschaftsgeographischen Stellungnahme zum aktuellen Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien

Wir haben im Rahmen des Einwendungsschreibens vom 23.08.2022 ausgeführt, dass im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung derzeit kein Abwägungsmaterial für einen ordnungsgemäße Aufstellung des geänderten Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes besteht.

Es wurde vorgetragen, dass es an einem Gutachten fehlt, das sich mit den Auswirkungen infolge der Nutzungen auf Grundlage der Festsetzungen zu den Einzelhandelsflächen in verschiedenen Größen aus dem Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ auf das REZ auseinandersetzt.

Es wurde weiter vorgetragen, dass ein Gutachten vorzuschalten ist, welches den tatsächlichen innerörtlichen Bedarf an Einzelhandelsflächen feststellen wird.

Erst wenn diese essentiellen Grundlagen für eine derart einschneidende und weitreichende Planung gegeben sind, kann über die Fortführung der Änderung der Flächennutzungsplanung und des Bebauungsplanes Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ beraten werden.

Ohne Informationsbeschaffung liegt ein Abwägungsausfall vor.

Seitens der Gemeinde Kirchheim wurde zwar eine „Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen im Rahmen der Quartiersentwicklung Campus Kirchheim in Kirchheim b. München“ durch die BBE Handelsberatung GmbH, Brienner Straße 45, 80333 München

vom 03.05.2023 (nachfolgend: **Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH**) eingeholt und zum Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gemacht.

Dieser Auswirkungsanalyse begegnen in mehrfacher Hinsicht Bedenken.

Der Auswirkungsanalyse ist bereits ausdrücklich zu widersprechen, soweit das **REZ** auf Seite 17 der Analyse unrichtig, weil offenbar subjektiv motiviert, als nicht mehr zeitgemäß beschrieben wird:

„Trotz möglicher Kopplungseffekte weist das REZ aktuell zwei Leerstände auf. Auch die ältere Bausubstanz sowie die verwinkelten Flächenverhältnisse sprechen für ein nicht mehr zeitgemäßes Flächenkonzept.“

Das Gegenteil ist der Fall. Das **REZ** ist aktuell und künftig für die vorstehenden Ankerbetriebe attraktiv und entspricht aktuellen Standards. Das Flächenkonzept ist gut geschnitten und gestaltet.

Unsere Mandantschaft hat aufgrund dieser Bedenken gegen die Auswirkungsanalyse das mit dem **REZ** vorbefasste Experten- und Fach-Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien beauftragt und eine Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum aktuellen Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023 und den ausgelegten Unterlagen (nachfolgend: **Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023**) bearbeiten lassen, die als

Anlage

zu diesem Einwendungsschreiben beigelegt und vollumfänglich zum Inhalt des Einwendungsschreibens und der vorgetragenen Einwendungen gemacht wird.

2.1.3. Zielrichtung der vorgetragenen Einwendungen

Die nachfolgenden Einwendungen gegen die ausgelegte aktuelle Bauleitplanung sollen dazu dienen, eine ordnungsgemäße und vor allem rechtmäßige Planung ohne Beeinträchtigung der verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen unserer Mandanten, Eigentum und eingerichteter und ausgeübter Betrieb im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bzw. Art. 103 BV, zu gewährleisten und Abwägungsdefizite in der Planung auszuschließen. Die derzeitige ausgelegte, abwägungsfehlerhafte Planung gewährleistet diesen Rechtsschutz für das Eigentum, die Familienexistenz und den Betrieb unserer Mandantschaft nicht und zwar aus folgenden Gründen:

2.2. Konkrete Einwendungen

2.2.1. Widersprüchlichkeit und Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung wegen unkontrollierter Zulassung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bauleitplanung zum „Campus Kirchheim“ ist widersprüchlich und abwägungsfehlerhaft, weil die Begründung des Bebauungsplanes, Seite 18

„Um eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen.“

in eklatanten Widerspruch zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes steht, die in den festgesetzten urbanen Gebieten

- „MU 1/1“, „MU 1/2“, „MU 1/3“,
- „MU 2/1“, „MU 2/2“, „MU 2/3“ sowie
- „MU 3/1“ und „MU 3/2“.

durchgehend Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ohne jegliche Flächenbegrenzungen für den Einzelhandel bis zu einer Größe von 800 m² zulassen.

Lediglich in dem urbanen Gebiet „MU 2/4 “ sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a Abs. 1 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Aktuell beträgt laut der vorgelegten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Seite 27 die Verkaufsfläche des gesamten Einzelhandels in Kirchheim 8.790 m². Davon entfällt eine Fläche von 4.710 m² auf das **REZ** sowie eine Fläche von 1.980 m² auf das bisherige Campus-Areal.

Der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes und darauf basierend der aktuelle Bebauungsplan zum „Campus Kirchheim“ lässt unter Berücksichtigung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossenen der urbanen Gebiete „MU 1/1“, „MU 1/2“, „MU 1/3“, „MU 2/1“, „MU 2/2“, „MU 2/3“ sowie „MU 3/1“ und „MU 3/2“ nur im „Campus Kirchheim“ Einzelhandelsflächen von bis 15.465 m² zu, was mehr als dem 7-fachen der bisherigen Einzelhandelsfläche von 1.980 m² im bisherigen Campus-Areal entspricht.

Es kann in keinster Weise davon die Rede sein, dass durch die Flächennutzungsplanung und darauf basierend die aktuellen Festsetzungen im aktuellen Bebauungsplan die Ansiedlung von neuen Handelsflächen begrenzt werden soll, was laut Begründung des Bebauungsplanes ein zentraler Planungsgrundsatz der Planung sein soll.

Die Planung leidet - nach wie vor - an diesem eklatanten Defizit.

Wir verweisen auf die Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien, Seite 3. Darin wird ausgeführt:

„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. Lediglich in dem für eine nicht-gewerbliche Nutzung (KITA) und einen Gastronomiebetrieb vorgesehenen Gebiet (MU 2(4)) sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandel explizit ausgeschlossen. In den für die

beiden Gebäude einmal eines "Mobility Hubs", zum anderen eines Biomarktes ausgewiesenen Gebieten (MU 2(2) und MU 2(3)) werden zwar Geschäfts- und Bürogebäude, nicht aber Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Sollte sich der geplante "Mobility Hub" und/oder ein Wohnertreff im selben Gebäude nicht realisieren lassen, wären dort Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zulässig. Dasselbe gilt für sämtliche weiteren EG-Flächen, die zwar im Nutzungskonzept mit verschiedenen Labels wie "Gewerbe, Gewerbe Büro / Gastronomie, Dienstleistung" versehen sind - in denen aber laut B-Plan und BauNVO "Geschäftsgebäude" sowie "Einzelhandelsbetriebe" zulässig sind. 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 - zum Vergleich: die Verkaufsfläche des gesamten Einzelhandels in der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten beträgt heute laut BBE 2023 8.790 qm, davon entfallen auf das REZ 4.710 qm (vgl. Tabelle 1).“

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

2.2.2. neue Festsetzung der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan und darauf basierend der aktuelle Bebauungsplan erweiternde Festsetzungen bzgl. der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 beinhaltet und in den Sondergebieten „Nutzungsergänzungen“ zulässt:

- Sondergebiet 1 "Großflächiger Einzelhandel mit Nutzungsergänzungen" (§ 11 BauNVO),
- Sondergebiet 2 "Einzelhandel mit Nutzungsergänzungen" (§ 11 BauNVO),
- Sondergebiet 3 "Großflächiger Einzelhandel mit Nutzungsergänzungen" (§ 11 BauNVO)

Was unter den in den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes neu aufgenommenen Begriff der „Nutzungsergänzungen“ zu verstehen ist, ist weder dem Bebauungsplan noch dessen Begründung zu entnehmen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 25 allenfalls ausgeführt:

„Die ergänzten Nutzungen sollen das Gebiet aufwerten und optimal ausnutzen.“

Aus Sicht unserer Mandantschaft, der Einwendungsführer wird eingewandt, dass unter dem Begriff der „Nutzungsergänzungen“ tatsächlich Nutzungen (in der Vorzone der großflächigen Lebensmittelbetriebe sollen weitere Einzelhandelsbetriebe, Apotheke, ein Blumengeschäft etc. bzw. Dienstleister der Gesundheitsbranche) zugelassen werden sollen, die den „Campus Kirchheim“ aufwerten, die Ausnutzung der Flächen optimieren sollen und zu weiteren Konflikten mit dem **REZ** führen werden.

2.2.3. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH geht von einer unzutreffenden Ausgangslage aus

Die Widersprüchlich und Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung zum „Campus Kirchheim“ setzt sich fort, soweit in der Begründung auf die im Verfahren vorgelegte und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Bezug genommen wird.

In der Begründung des Bebauungsplanes, Seite 46 wird ausgeführt:

„Von BBE wurde die erste Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit der Planung aktualisiert (s. Anlage 7: BBE-Auswirkungsanalyse, Stand 03.05.2023).

Fazit der Analyse:

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Kirchheim b. München geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen

zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden.“

In der Begründung zum Flächennutzungsplan, Seite 17 wird ausgeführt:

„Die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung und deren Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wurde durch entsprechende Gutachten geprüft (Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen, BBE vom 03.05.2023 – siehe Begründung Bebauungsplan).

Im Fazit der Analyse wird aufgezeigt, dass infolge der in der Gemeinde Kirchheim b. München geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden“

Die vorgelegte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH soll insbesondere folgende Frage beantworten:

*„Wie ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen zu bewerten?
Welche Auswirkungen sind auf Versorgungszentren in der Ansiedlungsgemeinde und in benachbarten Gemeinden zu erwarten?“*

Zu einer Auswirkungsanalyse gehört unabdingbar, dass die Ausgangslage in zutreffender Weise ermittelt wird, auf der die Untersuchung, Analyse beruht und letztlich die Beantwortung der Fragen erfolgt. Die Ausgangslage muss zutreffend ermittelt werden, weil ansonsten die gesamte Analyse unstimmig ist.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH ist untauglich, die gestellten Fragen zu beantworten. Die Auswirkungsanalyse geht von einer unzutreffenden Ausgangslage aus, indem ein hypothetisches Nutzungskonzept von 5.655 m² Einzelhandelsfläche zugrunde gelegt wird, ohne die aufgrund derzeitiger textlicher und zeichnerischer

Festsetzungen zulässigen und bebauungsplanrechtlich zukünftig möglichen Einzelhandelsflächen, insbesondere in den festgesetzten urbanen Gebieten von 15.465 m² (Faktor 3) zu berücksichtigen. Die Auswirkungsanalyse geht - mit anderen Worten - von einem anderen als dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan zum „Campus Kirchheim“ aus.

Bei der Beschreibung der Ausgangssituation und Zielsetzung auf Seite 5, Mitte führt die BBE Handelsberatung GmbH selbst aus, dass nicht nur 5.655 m² Einzelhandelsfläche, sondern diese sogar in Höhe von rund 35.000 m² (Faktor 6,5) zur Verfügung steht:

„Das neue Quartier soll das bestehende Gewerbeareal „Liebigstraße“ sinnvoll ergänzen und weiterführen sowie auch zur weiteren Vitalisierung des Ortskerns Kirchheim beitragen. Qualitativ hochwertiges Gewerbe inkl. Einzelhandel kann sich auf ca. 35.000 qm Geschossflächen ansiedeln, dringend benötigter Wohnraum für ca. 550-650 Einwohner mit entsprechender Infrastruktur (Kindergarten) wird geschaffen.“

Die Einzelhandelsfläche hätte zwingend zutreffend angegeben werden müssen. Dies gilt umso mehr, als im Fazit der gegenständlichen Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH auf Seite 52 f. explizit eine Reduzierung der Einzelhandelsflächen auf ein verträgliches Maß gefordert und ausgeführt wird:

„Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Kirchheim b. München geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind, sofern die Verkaufsflächen für die Sortimente Apotheke, Sanitätshäuser, Optiker, Uhren/Schmuck sowie Schuhe auf ein verträgliches Maß reduziert werden.“

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH ist für die Beantwortung der relevanten Fragen untauglich, weil die Analyse von einer unzutreffenden Ausgangslage ausgeht.

Wir verweisen auf die Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien:

„Die von der für die Campus-Entwicklungs-Fa. Radmer Verwaltung GmbH, München beauftragte BBE soll überprüfen, "ob (...) aus den Festsetzungen im B-Plan (Erweiterungen und Neuansiedlungen) städtebaulich negative Auswirkungen ... zu erwarten sind" (BBE 2023, S. 5). Diesen Auftrag verfolgt sie allerdings nicht weiter. Sie beschränkt sich in ihrer Analyse auf die Auswirkungen eines ihr vorgelegten Nutzungskonzepts von 5.655 qm Einzelhandel, ohne die bebaurechtlich zukünftig möglichen Einzelhandelsflächen zu berücksichtigen - obwohl sie selbst formuliert: "Qualitativ hochwertiges Gewerbe inkl. Einzelhandel kann sich auf ca. 35.000 qm Geschossfläche ansiedeln" (BBE 2023, S. 5). Auch wenn es gerade unter den derzeit für den stationären Einzelhandel schwierigen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten ist, dass der im Campus bebauungsplanrechtlich mögliche Rahmen für Gewerbe incl. Einzelhandel vollständig bzw. zu großen Teilen von Einzelhandelsnutzungen ausgeschöpft werden kann, muss eine Auswirkungsanalyse diesen - später nicht mehr umkehrbaren - Rahmen berücksichtigen.“

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

2.2.4. Widerspruch zwischen den fiktiven Modellberechnungen in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH und den empirischen Befragungsergebnissen vor Ort

Die Widersprüchlichkeit und Abwägungsfehlerhaftigkeit der Bauleitplanung zum „Campus Kirchheim“ setzt sich fort, soweit in der Begründung auf die im Verfahren vorgelegte und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Bezug genommen wird.

Die in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH mit fiktiven, ökonomischen Modellrechnungen abgeschätzten Umsatzzumlenkungen des Planvorhabens können mit den konkreten Ergebnissen empirischer Kundenbefragungen vor Ort durch das Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, nicht in Einklang gebracht werden.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH wendet nachweislich unrichtige Methoden an und kommt folglich auch zu unzutreffenden Ergebnissen. Es werden insbesondere negative Auswirkungen für das **REZ** durch den „Campus Kirchheim“ sowie den neuen Drogeriemarkt im „Campus Kirchheim“ in abwägungsfehlerhafter Weise und zu Lasten des **REZ** unterschätzt, gleichzeitig negative Auswirkungen für die Umlandgemeinden in abwägungsfehlerhafter Weise und zu Lasten des **REZ** überschätzt.

Durch die Änderung der Flächennutzungsplanung und den darauf basierenden aktuellen Bebauungsplan „Campus Kirchheim“ entstehen deutlich höhere Umsatzzumverteilungen zu Lasten des **REZ**. Der damit für das **REZ** eingehende Umsatzverlust wird höher als die von der BBE Handelsberatung GmbH errechneten 8,3 % ausfallen und über dem Schwellenwert von 10 % liegen.

Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ besteht die latente Gefahr, dass sich die Bevölkerung in erheblichem Maß vom **REZ** auf den zukünftigen „Campus Kirchheim“ umorientiert - mit entsprechenden Folgen auch für die Betriebe der Lebensmittelbranche des **REZ**.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH,

- auf Seite 41, erster Spiegelstrich,

„Innerhalb des Einzugsgebietes ist der Standort Räter-Einkaufszentrum (REZ) in Kirchheim von den Umsatzzumverteilungen betroffen. Der Standort stellt neben dem Planstandort im Gewerbegebiet den stärksten Nahversorgungsstandort in Kirchheim dar und weist mit den Anbietern Edeka und Penny systemgleiche Wettbewerber auf. In erster Linie ergänzen sich die Standorte in Kirchheim, denn während Edeka und

*Lidl im Gewerbegebiet für den Ortsteil Kirchheim einen wichtigen Nahversorgungsstandort bilden, sichern Edeka und Penny im REZ für den Ortsteil Heimstetten die Nahversorgung. Dennoch stehen die Standorte auch miteinander in Konkurrenz, weswegen ein Umsatzverlust von rd. 1,0 Mio. € p.a. bzw. 8,3 % im Worst-Case zu erwarten ist. Die bestehenden Lebensmittelanbieter sind als wettbewerbsfähige Nahversorger für die umliegende Bevölkerung einzuordnen. Zudem profitieren die Anbieter aufgrund des Branchenmixes im REZ von Kopplungspotenzialen untereinander. **Die Umverteilungen sind aus Gutachtersicht als verträglich einzustufen und werden keine städtebaulich schädlichen Beeinträchtigungen durch Wegfall eines Anbieters bewirken.***

- sowie auf Seite 44, letzter Spiegelstrich,

*„Jeweils rd. 0,4 Mio. € p.a. werden gegenüber den Anbietern im Räter Einkaufszentrum in Heimstetten, dem faktischen zentralen Versorgungsbereich in Poing sowie dem Nahversorgungszentrum Seewinkel in Poing umverteilt. **Die Umverteilungsquoten bewegen sich hier zwischen 8,2 % und 8,5 % und liegen damit unterhalb dem Abwägungsschwellenwert von 10 %, ab dem schädliche Auswirkungen angenommen werden. Insbesondere der Rossmann-Drogeriemarkt im REZ in Heimstetten ist als leistungsstark einzustufen, da dieser derzeit den einzigen Drogeriemarkt in der Gemeinde Kirchheim darstellt und über ein hohes Nahbereichspotenzial verfügt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe-
reiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit sind demnach auszuschließen**“*

sind folglich unrichtig.

Wir verweisen auf die Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien:

„Den Umsatzprognosen des Vorhabens liegen zwei wesentliche Annahmen zugrunde, welche laut BBE eine besonders starke Stellung des zukünftigen Campus mit sich bringen werden:

Zum einen entstehen insbesondere durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes erhebliche Agglomerationseffekte bzw. -vorteile im Vergleich zu solchen Lebensmittelmärkten bzw. Zentren, die keine entsprechende Kombination von Betriebsformaten (hier: Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, kleinteiliger Einzelhandel) aufweisen.

Zum anderen nimmt die BBE an, dass der Campus Kirchheim leistungsfähige Angebotsformate mit überdurchschnittlichen Flächenleistungen als Mieter anziehen kann.

Für die Branchen Lebensmittel (Discounter, Vollsortimenter, Getränkemarkt, Bio-markt, Weinhandlung) und Drogerie wird dem Campus Kirchheim eine Steigerung des derzeitigen Umsatzes von 11,1 Mio.€ p.a. auf zukünftig das 2,3-fache (25,4 Mio. € p.a.) attestiert. Der wettbewerbswirksame jährliche Mehrumsatz in Höhe von 14,3 Mio. € verteilt sich auf den neuen Drogeriemarkt (4 Mio. €) und die Zuwächse in der Lebensmittelbranche (10,3 Mio. €) (BBE 2023, S. 36). Für die weiteren drei avisierten, max. 231 qm großen Ladeneinheiten stellt die BBE eine Liste ihrer möglichen Umsätze je nach Branche vor.

Unter Anwendung eines - letztlich auf physikalischen Schwerkraftgesetzen basierenden - ökonomischen Gravitationsmodells berechnet die BBE theoretisch mögliche Umsatzumlenkungseffekte auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, **ohne jedoch auf die dahinter stehenden Parameter und Berechnungsmethoden einzugehen.**

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.

Im Gegensatz zur landesplanerischen Einstufung des Projektes als ein Vorhaben von eher lokaler denn überörtlicher Bedeutung kommt die Modellrechnung der BBE zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben erzeugte Mehrumsatz in der Lebensmittelbranche (10,3 Mio €) zu 90 % die Zentren der umliegenden Gemeinden betreffen soll und nur 10 % (1 Mio €) auf die Gemeinde selbst (Räter-Zentrum) entfallen soll. Inwieweit diese Annahmen realistisch sind, soll im Folgenden anhand bestehender empirischer Untersuchungen vor Ort überprüft werden.

Im Rahmen eines Gutachtens zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Kirchheim wurden 2015 Passantenbefragungen im Alten Ortskern und im Areal des - seit damals bis heute strukturell kaum veränderten - zukünftigen Campus Kirchheim (Eingang Edeka-Markt) durchgeführt. Im Gegensatz zum Alten Ortskern und zum REZ ist der Standort des Edeka-Markt direkt an eine stark befahrene Pendler-Verkehrsachse angebunden. Der Markt zielt nicht ausschließlich auf die Kaufkraft aus den umliegenden Wohngebieten, sondern auch auf die Abschöpfung der Kaufkraft der vorbeifließenden Pendlerströme. So gaben dann auch 43 % der vor dem Edeka angetroffenen Kunden an, sie haben sich von ihrem Arbeitsplatz aus auf den Weg gemacht. Ein Viertel der insgesamt 210 Befragten hatte einen Wohnort außerhalb der Gemeinde.

Auch wenn der Edeka-Markt heute einen nennenswerten Anteil von auswärtigen Kunden (26 %) aufweist, ist es fraglich, dass die zukünftigen Mehrumsätze dieses und weiterer Lebensmittel-Betriebe im Campus laut ökonomischer Modellrechnung zu 90 % durch Umlenkung aus außerhalb der Gemeinde liegenden Zentren und nur rund 10 % aus dem REZ stammen sollen. **Die empirischen Ergebnisse vorhandener Befragungen zu Kundenherkunft und Zentrenorientierung der Kirchheimer Bevölkerung weisen darauf hin, dass von deutlich höheren Umsatzumverteilungen zu Lasten des REZ auszugehen ist. Der damit für das REZ eingehende Umsatzverlust wird höher als die von der BBE errechneten 8,3 % ausfallen und über dem - v.a. in der Rechtsprechung zu interkommunalen**

Abstimmungen vielfach verwendeten - Schwellenwert von 10 % liegen, ab dem nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen als wahrscheinlich angesehen werden.

*Im hier vorliegenden Fall ist noch die - auch von der BBE angesprochene - Agglomerationswirkung durch die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarkts im Campus Kirchheims zu berücksichtigen. 60 % der an den Standorten Edeka und im Alten Ortskern angetroffenen Passanten aus den Ortsteilen Kirchheim und Hausen antworteten auf die Frage nach ihrem bevorzugten Ort bzw. Ortsteil zum Einkauf von Drogeriewaren, diese im REZ in Heimstetten einzukaufen (Tab. 4). **Mit seiner Magnetwirkung nicht nur auf die Bewohner Heimstettens sondern gerade auch auf die Bewohner des Ortsteils Kirchheim stellt der im REZ ansässige Drogeriemarkt heute einen wesentlichen Agglomerationsfaktor für das REZ dar.***

Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Campus Kirchheim würde sich die Zentrenorientierung der Kirchheimer als auch der Heimstettener Bevölkerung zu erheblichem Maß vom REZ auf den zukünftigen Campus Kirchheim umorientieren - mit entsprechenden Folgen auch für die Betriebe der Lebensmittelbranche.

[...]

Bei den Modellrechnungen zur Umsatzumlenkung durch den geplanten Drogeriemarkt steht die empirische Realität deutlich im Widerspruch zur ökonomischen Modellrechnung. 60 % der Befragten aus den Ortsteilen Kirchheim und Hausen kaufen Drogeriewaren im REZ Heimstetten ein, 23 % fahren dazu nach Aschheim - dies entspricht einem Verhältnis von 2,6 zu 1. Die BBE beziffert den Umsatz des geplanten Drogeriemarktes im Campus Kirchheim auf 4 Mio € p.a., davon sollen auf das REZ nur 0,4 Mio und auf Aschheim aber 0,8 Mio entfallen - dies entspricht einem der Empirie völlig entgegengesetzten Verhältnis von 1 zu 2. Die größten Auswirkungen des neuen Drogeriemarktes sind nicht, wie die BBE ausführt, "gegenüber dem FMZ in Aschheim", sondern gegenüber dem REZ Heimstetten zu erwarten.

Der Kaufkraftabfluss für Drogeriewaren von der Gemeinde Kirchheim in die übrigen Gemeinden (Dornach, Parsdorf, Poing) - die insgesamt von nur 1 % der Befragten aus dem Ortsteil Kirchheim / Hausen als Einkaufsort genannt wurden - und somit die möglichen Umsatz-umlenkungen aus diesen Gemeinden werden in der BBE-Modellrechnung mit 2,6 Mio (65 % des Umsatzes von 4 Mio) völlig überschätzt.

Die modelltheoretischen Überschätzungen der Umlenkungen von Aschheim und den weiteren Umlandgemeinden geht einher mit einer starken Unterschätzung der auf das REZ wirkenden möglichen Umsatzumlenkungen. Ebenso wie in der Lebensmittelbranche werden diese deutlich über dem o.g. Schwellenwert von 10 % liegen.

Sowohl in Bezug auf die Lebensmittel- als auch insbesondere auf die Drogeriebranche können die ökonomisch-modelltheoretisch begründeten Aussagen der BBE "Die Umverteilungen sind aus Gutachtersicht als verträglich einzustufen" (BBE 2023, S. 41) bzw. "schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit sind () auszuschließen" (BBE 2023, S. 44) angesichts der empirischen Befragungsergebnisse nicht aufrecht erhalten werden.

Vielmehr sind die im folgenden Kapitel beschriebenen Szenarien wahrscheinlich."

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

2.2.5. Nachteilige Auswirkungen durch den „Campus Kirchheim“ auf den „Alten Ortskern“

Im Rahmen des aktuellen Flächennutzungsplanung und folglich auch des Bebauungsplanes zum „Campus Kirchheim“ bleibt bislang unberücksichtigt, dass der „Campus Kirchheim“ zu einer Schwächung und letztlich zu einem langsamen „Absterben“ des „Alten Ortskerns“ führen wird. In der Vergangenheit durchgeführte empirische Befragungen der Kunden zeigen

eindeutig auf, dass aufgrund der Entfernung zwischen den beiden Bereich kaum Kopplungsbeziehungen zwischen dem Areal des „Campus Kirchheim“ und dem „Alten Ortskern“ um den Marktplatz bestehen.

Von einer Vitalisierung bzw. Stärkung des „Alten Ortskerns“ durch das Vorhaben „Campus Kirchheim“ kann nicht die Rede sein.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 18 und 47 ausgeführt, dass eine Konkurrenzlage zum Dorfkern Kirchheim vermieden und der „Campus Kirchheim“ zu einer Stärkung des Ortskerns führen soll:

„Um eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen.“

[...]

Das neue Quartier soll das bestehende hochwertige Gewerbeareal „Liebigstraße“ sinnvoll ergänzen und weiterführen sowie auch zur weiteren Vitalisierung des Ortskerns Kirchheim beitragen.“

Im Rahmen des aktuellen Bauleitplanung zum „Campus Kirchheim“ bleibt bislang ebenfalls unberücksichtigt, dass für die Ansiedlung gesundheitsbezogener Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Apotheke, Drogeriemarkt, Optiker, Hörgeräteakustiker, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Naturheilpraxis, Massage, ...) sowie kleinflächiger Branchen der Nahversorgung (Backwaren, Schreibwaren, Blumen und für weitere haushaltsorientierte, die Anwesenheit der Kunden vor Ort voraussetzende Dienstleistungseinrichtungen wie Friseur, Tierarztpraxis, Wellness/Schönheit/ Kosmetik, gastronomische Einrichtungen) im „Campus Kirchheim“ mangels fußläufiger Erreichbarkeit für ältere Kunden aus dem Bereich des „Alten Ortskerns“, die keinen PKW besitzen keine städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB besteht bzw. eine solche Ansiedlung dieser Nutzungen im „Campus Kirchheim“ zu einer planungsrechtlich unerwünschten Verdrängung und

fehlenden Nachbesetzung der dann fehlenden Nutzung im „Alten Ortskern“ führt, die sich auch im **REZ** nachteilig niederschlagen wird.

Diese Gesichtspunkte wurden bislang im Rahmen der Planung an keiner Stelle berücksichtigt, geschweige denn in Rahmen der Abwägung behandelt.

Wir verweisen auf die Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien:

*„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**. In den o.g. Passantenbefragungen wurden die Kunden des Edeka-Marktes (Campus-Areal) und die Passanten im Alten Ortskern nach allen Geschäften und weiteren Einrichtungen gefragt, die sie auf dem bisherigen Weg aufgesucht haben, sowie auf dem weiteren Weg noch planen, aufzusuchen. Aus diesen Angaben konnten die Kopplungsbeziehungen zwischen den beiden Standorten ermittelt werden. Zwar bestanden deutliche Kopplungsbeziehungen zwischen dem Edeka-Markt und dem Alten Ortskern, diese betrafen aber in erster Linie die damals noch im Alten Ortskern ansässigen Dienstleistungseinrichtungen Post und Bank - und nur zu **äußerst geringen Anteilen den Einzelhandel** (vgl. Tab. 6).*

[...]

*Die Einzelhändler im Ortskern profitierten nicht von direkten Ausstrahlungseffekten des Edeka-Marktes, sondern v.a. von der Tatsache, dass das Einkaufen im Supermarkt vielfach mit dem Aufsuchen von Post und/oder Bank gekoppelt wird und eben diese Einrichtungen noch im Alten Kern vorhanden waren. Die **Fußweg-Distanz zwischen dem Alten Ortskern und dem Campus Kirchheim wird auch nach einer Verbesserung der Wegebeziehungen zu groß sein, um nennenswerte Kopplungsbeziehungen** zwischen den Einzelhandelsbetrieben der beiden Standorte zu induzieren. So lehnten dann auch bei einer Betriebsbefragung im Alten Ortskern fast*

zwei Drittel der befragten Unternehmer das Statement ab, dass weitere Einzelhandelsflächen bei Edeka den Standort Kirchheim insgesamt stärken würden. Ein weiteres Drittel der Unternehmer verhielt sich bei dieser Frage unentschieden, nur 14 % stimmten dem Statement zu.

*So kam auch unser Gutachten "Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns" (POPIEN & PARTNER 2015) zum Fazit, dass Überlegungen, auf der **Gewerbebrache an der Merowinger Straße einen Drogeriemarkt zu errichten**, eine Absage zu erteilen ist. Der **Standort ist fußläufig zu weit vom Alten Ortskern entfernt, als dass sich intensive Kopplungsbeziehungen zu den bestehenden Betrieben entfalten könnten.***

*Bezüglich des kleinteiligen Einzelhandels formuliert die BBE: "Bei den Warengruppen Apotheke, Gesundheit, Optiker und Schmuck sind im dargestellten Szenario insgesamt sehr hohe, kritische Umsatzverteilungen in den faktischen Versorgungsbereichen festzustellen" (BBE 2023, S. 44). **Diese werden für die Apotheke im Brunnen-Center auf bis zu 50 % und für die Apotheken im REZ auf bis zu 43 % beziffert.** Für die weiteren genannten Branchen **errechnet die BBE potentielle branchenspezifische Umsatzverluste im Alten Ortskern von 42 bis 52 %, und für das REZ von 27 % (Gesundheit) bis zu 47 % (Optiker).** Diese Zahlen berechnet die BBE jeweils für die im Strukturkonzept maximal vorgesehene Ladengröße von 231 qm - für kleinere Ladeneinheiten verringern sich diese rechnerischen Werte entsprechend. Bei der **Ansiedlung der Branche Fahrrad / Sport** errechnet sich für ein Geschäft auf 231 qm **eine theoretisch mögliche Umverteilung für das REZ von 8 %.** Nachdem aber der B-Plan-Entwurf **keine Flächenbegrenzungen** für den Einzelhandel vorsieht, wäre auch die Ansiedlung eines flächenmäßig deutlich größeren Anbieters denkbar, welcher mit **entsprechend höheren Umsatzzumlenkungen zu Lasten des REZ einher ginge.***

*Derzeit sind in Kirchheim-Heimstetten drei Apotheken ansässig, eine im Kirchheimer Brunnen-Center und **zwei im Heimstettener REZ.** Diese Zahl entspricht in etwa der für eine Gemeinde der Größenordnung Kirchheim-Heimstettens im Schnitt zu*

erwartenden Anzahl. Auch bei einem zukünftigen Bevölkerungswachstum auf 16.500 EW wird ein auskömmliches Potenzial zur Ansiedlung einer vierten Apotheke nicht gegeben sein (vgl. Tab. 5). Bei einer **Ansiedlung einer Apotheke im Campus Kirchheim wird dem Alten Ortskern Kirchheim jede Chance genommen, die Lücke, die nach dem Weggang der dort - in einer Abseitslage - ansässigen Apotheke entstanden ist, wieder aufzufüllen.** Angesichts der hohen wechselseitigen Intensität von **Kopplungen zwischen Arztpraxen und einer Apotheke widerspricht dies auch fundamental den Bemühungen der Gemeinde Kirchheim, ein ehemals als Bankfiliale genutztes Gebäude am Marktplatz zu einem attraktiven zentral gelegenen Ärztehaus umzufunktionieren.**

Stärker noch als in der Lebensmittelbranche spielt in der Gesundheitsbranche der Faktor der wohnortnahen Versorgung eine wesentliche Rolle. **Gesundheitsbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Apotheke, Drogeriemarkt, Optiker, Hörgeräteakustiker, Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Naturheilpraxis, Massage, ...) werden überdurchschnittlich stark von Älteren mit Mobilitätseinschränkungen in Anspruch genommen. So kommt ihrer fußläufigen Erreichbarkeit eine besonders hohe Bedeutung zu.**

Die von der BBE ins Feld geführte Distanz von 800 m Gehweg zur Abgrenzung des Naheinzugsbereichs ist in der Fachwelt zum einen nicht unumstritten (vgl. dazu die Diskussion in standort-kommune.de). So geht z.B. die Expansionsabteilung der Fa. Penny bei ihren Standortanalysen von wesentlich geringeren Distanzen zur Abgrenzung des fußläufigen Einzugsbereichs ihrer Märkte aus. Zum anderen stellen **800 m Gehweg gerade für Ältere, v.a. wenn sie auf einen Rollator angewiesen sind, eine nicht ohne weiteres zu überwindende Entfernung dar.** 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.** Nimmt man nun **eine realistischere, auch für Ältere noch machbare Nah-Distanz an, steigt dieser Anteilswert weiter auf bis zu 90 % an** - auch unter Berücksichtigung der zukünftig im Campus selbst

lebenden Einwohner, welche ja lediglich rd. 6 % der Bevölkerung der Ortsteile Kirchheim und Hausen ausmachen werden.

Die vergangenen Passantenbefragungen am Edeka-Eingang vermögen ein Licht auf die **starke Auto-Orientierung seines Standortes und somit des zukünftigen Campus** zu werfen. Von den Kunden, die sich von Zuhause aus auf den Weg zum Edeka gemacht haben, waren nur 3 % zu Fuß unterwegs, 20 % nutzten das Fahrrad und **rund drei Viertel den PkW** (Tab. 7). Der ÖPNV spielte mit nicht einmal einem Prozent eine zu vernachlässigende Rolle. **Für den Alten Ortskern lag der Anteil der zu Fuß kommenden Bewohner dagegen bei 32 %.**

[...]

Auch für weitere kleinflächige Branchen der Nahversorgung wie Backwaren, Schreibwaren, Blumen und für weitere haushaltsorientierte, die Anwesenheit der Kunden vor Ort voraussetzende Dienstleistungseinrichtungen wie Friseur, Tierarztpraxis, Wellness/Schönheit/ Kosmetik und nicht zuletzt für gastronomische Einrichtungen gilt der Grundsatz, dass die Ansiedlung entsprechender Betriebe im zukünftigen Campus nicht zu positiven Kopplungen mit dem Alten Ortskern und zu seiner Stärkung führen wird - vielmehr wird seine weitere, durch den Weggang der Post schon vorgezeichnete Schwächung sehr viel wahrscheinlicher. Mit jeder neuen Ladeneinheit im Campus sinkt die Wahrscheinlichkeit, leergefallene Ladeneinheiten im Ortskern wieder zu belegen.“

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

2.2.6. Nachteilige Auswirkungen durch den „Campus Kirchheim“ auf das REZ

Wie bereits eingangs ausgeführt, ist laut der Begründung des Bebauungsplanes, Seite 18 ein zentraler Leitsatz der Planung darauf gerichtet, eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum zu vermeiden:

„Um eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen.“

Die derzeitige Bauleitplanung setzt sich jedoch in Widerspruch zu diesem Planungsziel, weil

- insbesondere durch die Neuansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ dem **REZ**
 - in der Alternative 1 der Weggang des Drogeriemarktes aus dem **REZ** in den „Campus Kirchheim“ droht,
 - in der Alternative 2 die Ansiedlung eines unmittelbaren Konkurrenz im „Campus Kirchheim“ droht mit der latenten Gefahr, dass sich der eingese-sene Drogeriemarkt aus dem **REZ** zurückzieht und
 - In beiden Fällen für die Bevölkerung des Ortsteils Kirchheims keine Veranlas-sung mehr besteht, das **REZ** aufgrund seines heutigen Alleinstellungsmerk-mals "Verbundstandort Drogerie - Lebensmittel" aufzusuchen,
- insbesondere durch die Neuansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ dem **REZ** massive Frequenzverluste für das **REZ** einhergehen, die sich negativ auf die Umsatzchancen der weiteren Betriebe auswirken werden und die Funktionsfähigkeit des REZ als Nahversorgungszentrum erheblich beeinträchtigt wird,
- insbesondere durch die Neuansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des **REZ** als ortsteil-übergreifendes gemeindliches Nahversorgungszentrum latent droht,
- bei Umsetzung der aktuell vorgelegten Bebauungsplanung im „Campus Kirchheim“ (mit lauf Festsetzungen zulässigen Erdgeschoss-Nutzflächen von insgesamt 15.465 m²) und Ansiedlung nicht-täglichen Einzelhandels (Optik, Blumen, Bekleidung, Schuhe, Sport, Fahrrad und Uhren/Schmuck) oder der Ansiedlung anderer

Dienstleister (Gastronomiebetriebe, weitere haushaltsorientierte Dienstleistungsunternehmen aus der Gesundheitssektor und anderen Branchen) eine verschärfte Konkurrenzsituation für das **REZ** mit Abzug dieser Nutzungen und anschließendem Leerstand droht.

Diese Umstände finden sich in der bisherigen Flächennutzungs-/Bebauungsplanung weder im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan noch in dessen Begründung noch in der Wirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH wieder.

Wir verweisen auf die Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, Juli 2023, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien:

*„Das REZ Heimstetten umfasst mit 4.710 qm Verkaufsfläche 54 % der gemeindlichen Einzelhandelsflächen von insgesamt 8.790 qm. Im folgenden soll zunächst **die Nahversorgung des täglichen Bedarfs betrachtet werden (Branchen Lebensmittel, Drogerie, Apotheke und Schreibwaren)**. Zwei Drittel der gemeindlichen Einzelhandelsflächen entfallen auf den täglichen Bedarf, im REZ machen diese Nahversorgungsbranchen mit 3.180 qm ebenfalls zwei Drittel seiner Flächen aus (vgl. Tab. 1). Das Grös dieser Flächen im REZ wird von den drei Magnetbetrieben Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt belegt, diese Formate begründen einen attraktiven Verbundstandort. 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. Auch profitiert das REZ in einem sehr viel geringeren Maß als der an einer Pendler-Verbindung liegende Campus Kirchheim von Umsätzen durch auswärtige Kunden.*

Die BBE schätzt die derzeitigen Umsätze der Lebensmittelbranche im Campus-Areal (bestehende zwei Lebensmittelbetriebe) auf rund 8 Mio € p.a., und im REZ auf ca. 12

Mio € p.a. Für sich alleine genommen würde die Erweiterung der beiden Lebensmittelbetriebe von heute 1.980 qm auf zukünftig 3.175 qm das Flächenverhältnis Campus zu REZ, welches heute 34:54 (Prozent der gesamtgemeindlichen Flächen) beträgt, auf dann 45:45 verschieben, d.h. in den Hauptzentren der beiden Ortsteile entstünde eine pari-pari-Situation bzgl. der Nahversorgung. Schon mit den damit verbundenen Mehrumsätzen am Campus würden deutliche Umsatz-rückgänge im REZ einhergehen. Angesichts der heute bestehenden Agglomerationsvorteile im REZ - insbesondere durch den ansässigen Drogeriemarkt - würden sie nicht so hoch ausfallen, dass mit einem Verlust eines der beiden Lebensmittelformate zu rechnen wäre.

Nachdem im Campus außer der Erweiterung der beiden Lebensmittel auch die Ansiedlung bzw. Erweiterung weiterer Lebensmittelformate (Biomarkt, Weinhandlung, Erweiterung Getränkemarkt), sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und dazu die Ansiedlung dreier kleinteiliger Betriebe wie z.B. einer Apotheke geplant ist, würde damit das gesamt-gemeindliche Nahversorgungs-Angebot 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.

Mittel- bis langfristig wird sich auch bei einem Bevölkerungswachstum auf zukünftig 16.500 EW nur ein Drogeriefachmarkt in der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten rentieren (Tab. 5). Sollte dieses Format im Campus genehmigt werden, sind zwei Szenarien denkbar. Entweder der im REZ ansässige Drogeriemarkt, dessen Mietvertrag in den nächsten Jahren ausläuft, strebt einen Umzug in den neuen Campus an und geht damit dem REZ schon kurz- bis mittelfristig als wichtiger Frequenzbringer verloren, oder aber es siedelt sich sein Konkurrent im Campus an. In beiden Fällen bestünde dann für die Bevölkerung des Ortsteils Kirchheims keine Veranlassung mehr, das Heimstettener REZ aufgrund seines heutigen Alleinstellungsmerkmals "Verbundstandort Drogerie - Lebensmittel" aufzusuchen. Damit würden massive Frequenzverluste im REZ einhergehen, die sich negativ auf die Umsatzchancen der weiteren Betriebe auswirken werden und seine Funktionsfähigkeit erheblich zu beeinträchtigen vermögen.

Für die Bewohner der Ortsteile Kirchheim und Hausen läge der neue Campus zwar näher als das REZ, jedoch - wie oben ausgeführt - für 80 bis 90 % seiner Bewohner nicht in fußläufiger Entfernung. Vom geographischen Mittelpunkt des Siedlungsgebietes Kirchheim/Hausen aus (ca. bei der Adresse Quellweg 10) wäre man zum Edeka im Campus zu Fuß 15 min unterwegs (zum Edeka des REZ 18 min) und ist somit i.d.R. darauf angewiesen, seine Lebensmittel- bzw. Drogerieeinkäufe mit dem Fahrrad bzw. dem PkW zu erledigen. Der bei Nutzung des PkWs erzielte Zeitvorteil zum Erreichen des Campus gegenüber dem REZ beträgt dabei lediglich eine Fahrminute. Ein Verzicht auf das umfangreiche Einzelhandelskonzept am Campus wäre somit nicht mit besonderen Nachteilen in der Nahversorgung der Ortsteile Kirchheim / Hausen verbunden.

In einer umfassenden Studie zur Nahversorgung beschreibt die CIMA den Branchenmix eines idealtypischen NVZ (cima.de) und beziffert dessen Einzugsbereich auf ca. 10.000 Einwohner. Aus ihren Analysen und den Ausstattungskennziffern der EHI (Handelsdaten) lässt sich für eine Gemeinde der zukünftigen Größenordnung von Kirchheim-Heimstetten ableiten, dass sich zwei jeweils vollständig mit sämtlichen Branchen des Grundbedarfs und ergänzenden Nutzungen ausgestattete NVZ nicht tragen könnten.

Die bisherigen Betrachtungen konzentrierten sich auf die Folgen allein der Einzelhandelsflächen des vorgelegten NVZ-Projekts (5.655 qm VKF), welches Gegenstand der modelltheoretischen Betrachtungen der BBE war. Der B-Plan-Entwurf erlaubt jedoch Erdgeschoss-Nutzflächen von insgesamt mehr als 15.000 qm und ermöglicht damit zwei weitere Entwicklungs-Szenarien, von denen das REZ ebenso massiv betroffen wäre. Diese umfassen zum einen den nicht-täglichen Einzelhandel. Über den täglichen Bedarf hinaus finden sich heute im REZ Vertreter weiterer Branchen, wie Optik, Blumen, Bekleidung, Schuhe, Sport, Fahrrad und Uhren/Schmuck. Zum anderen ist im REZ eine Vielfalt von Dienstleistern, i.e. von Gastronomiebetrieben und weiteren haushaltsorientierten Dienstleistungsunternehmen aus der Gesundheits- und anderen Branchen ansässig. Mit Umsetzung der vorgelegten Bebauungsplanung

am Campus entstünde auch bzgl. dieser Nutzungen eine verschärfte Konkurrenzsituation zwischen Campus und REZ. Sollte der Campus Kirchheim seine Agglomerationsvorteile als Verbundstandort zukünftig voll ausspielen können, ist im REZ mit einem Abzug von Nutzungen und mit Leerständen zu rechnen, welche dann letztlich - wenn überhaupt - nur mit äußerst wenig frequentierten, nicht haushalts-orientierten gewerblichen Nutzungen aufgefüllt werden könnten.“

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

2.3. Festgestellte Defizite der Planung erfordern eine Anpassung der Planung zum „Campus Kirchheim“

Wir haben eingangs ausgeführt, dass die bisherige Beteiligung unserer Mandantschaft im Verfahren der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Campus Kirchheim“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die vorgetragenen Einwendungen dazu dienen, eine ordnungsgemäße und vor allem rechtmäßige Planung ohne Beeinträchtigung der verfassungsrechtlich geschützten Rechtspositionen unserer Mandanten, Eigentum und eingerichteter und ausgeübter Betrieb - **REZ** - im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bzw. Art. 103 BV, zu gewährleisten und Abwägungsdefizite in der Planung auszuschließen.

Das Experten- und Fach-Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien führt in der bereits beigefügten Stellungnahme unter Ziffer 4. Fazit zu den bereits vorstehend behandelten Defiziten der Planung zusammenfassend aus:

„Das Strukturkonzept des Campus Kirchheim und der darauf basierende B-Plan-Entwurf sieht gewerbliche Erdgeschoss-Flächen von insgesamt 15.465 qm vor, in denen bis auf eine einzelne gastronomische Fläche (im KITA-Gebäude) Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich grundsätzlich zulässig sind. Die Landesplanung beschäftigt sich ausschließlich mit den möglichen Auswirkungen der zwei geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf die regionale Zentrenstruktur - nicht jedoch damit,

ob das Gesamtkonzept bestehende kommunale Zentren gefährdet. Die vorgelegte BBE-Analyse beschäftigt sich nicht, wie sie angibt, mit den möglichen städtebaulichen Folgen dieser Strukturplanung, sondern mit den modelltheoretisch zu erwartenden Auswirkungen eines darin geplanten Einzelhandelskonzepts auf einer VKF von 5.655 qm.

Unter Verwendung empirischer Ergebnisse früherer Passantenbefragungen im Alten Ortskern und am Edeka-Markt im Campus-Areal sowie anhand vergleichender Ausstattungskennziffern kann dargelegt werden, dass die rechnerisch mittels ökonomischer Gravitationsmodelle abgeschätzten Umsatzzumlenkungen zu Lasten des REZ von der BBE stark unterschätzt werden.

Insbesondere die Ansiedlung des im Campus Kirchheim geplanten Formats "Drogeriemarkt" würde dem REZ sein Alleinstellungsmerkmal als Verbundstandort Drogerie-Lebensmittel nehmen und zu massiven Frequenzrückgängen führen.

Mit der Erweiterung der im Campus-Areal ansässigen Lebensmittel-Verkaufsflächen würde auf Ebene der Gesamtgemeinde eine in dieser Branche inzwischen angemessene gemeindliche Verkaufsflächenausstattung erreicht werden. Anders als sich die Entwurfsverfasser erhoffen, wird der Alte Ortskern jedoch nicht vom Angebot am Campus profitieren - vielmehr wird, wie es auch die BBE für eine Reihe von ausgewählten Branchen formuliert, der kleinteilige Einzelhandel im Alten Ortskern durch neue Ladeneinheiten im Campus weiter geschwächt.

Der Campus Kirchheim ist für 80 bis 90 % der Bewohner der Ortsteile Kirchheim und Hausen nicht fußläufig erreichbar - nur 3 % der Kunden des dort ansässigen Edeka-Marktes, die ihn von zu Hause aus aufsuchen, tun dies zu Fuß. Die fehlende zu-Fuß-Erreichbarkeit stellt insbesondere für mobilitätseingeschränkte Gruppen, die auf nahe gelegene Lebensmittel- und Gesundheits-einrichtungen angewiesen sind, ein gravierendes Problem dar.

Im Gegensatz zum an der Peripherie geplanten Campus, der v.a. auch von der Lage an der Pendler-Achse Staatsstraße profitieren wird, stellt das Heimstettener Räter Zentrum REZ (4.710 qm VKF, darin 3.180 qm Nahversorgung) ein städtebaulich vollständig in die bestehenden und zukünftigen Wohngebiete integriertes Nahversorgungszentrum (NVZ) dar. Schon das vorgelegte NVZ-Projekt am Campus mit seinen 5.655 qm VKF vermag die Funktionsfähigkeit des REZ erheblich zu beeinträchtigen und wird zu Umlenkungen der intrakommunalen Zentrenorientierungen führen. Diese werden eine verstärkte PKW-Orientierung mit sich bringen und sind somit auch aus Aspekten der Nachhaltigkeit kritisch zu bewerten.

Die über die genannten Nahversorgungs-Verkaufsflächen hinausgehenden weiteren mehr als 9.000 qm EG-Nutzflächen stellen potentielle Flächen für Einzelhandelsflächen weiterer Branchen sowie für haushaltsbezogene Einrichtungen der Gastronomie, des Gesundheitswesens und weiterer Dienstleister dar und bilden somit ein erhebliches Konkurrenzpotenzial für das REZ.

Der vorgelegte B-Plan-Entwurf enthält außer den Flächenbegrenzungen der Ankerbetriebe keinerlei Begrenzungen hinsichtlich Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen - ganz im Gegensatz zu seiner Begründung, in der als ein Ziel explizit die Vermeidung von Nutzungen, die zu einer Schwächung der bestehenden zentralen Bereiche führen können, genannt wird. Eine dazu von der Gemeinde laut Medienberichten avisierte "Negativliste" existiert (noch) nicht."

Unter Ziffer 4. Handlungsempfehlungen wird seitens des Experten- und Fach-Büros POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien für die Einwendungsführer bzgl. des Fortgangs der Bauleitplanung zum „Campus Kirchheim“ vorgeschlagen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an mehreren Stellen zu ändern, um die festgestellten Defizite der Planung und deren Abwägungsfehlerhaftigkeit zu beseitigen:

„Daher konzentrieren sich die Empfehlungen auf einige wenige Leitsätze:

*Zur Sicherung der weiteren Funktionsfähigkeit des REZ ist zum einen der geplante **Drogeriemarkt aus der Planung herauszunehmen und mit geeigneten Festsetzungen aus dem B-Plan auszuschließen**. Zum anderen - und dies wirkt auch einer weiteren Schwächung des Alten Ortskerns entgegen - ist **mit geeigneten Festsetzungen auszuschließen, dass sich am Campus Kirchheim eine Apotheke und andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens (Arztpraxen etc.) ansiedeln**.*

*Im Bereich des kleinteiligen Einzelhandels sind sämtliche für einen suburbanen Siedlungsschwerpunkt relevante und ökonomisch rentable Branchen heute schon im Alten Ortskern und im REZ vorhanden bzw. können - mit Ausnahme von großflächigen Märkten - in deren Gebäudebestand untergebracht werden. Um den - auch politisch formulierten - **Schutz dieser integrierten Standorte sicher zu stellen**, sollte sich das Angebot im Campus Kirchheim **wie folgt auf die Lebensmittelbranche beschränken**:*

*Das im vorliegenden Entwurf neben den beiden SO-Gebieten für die großflächigen Lebensmittelmärkte (Discounter und Vollsortimenter) als SO-Gebiet "Drogeriemarkt und Getränkemarkt" ausgewiesene Gebäude **wird statt für einen Drogeriemarkt für den geplanten Biomarkt vorgehalten**. Zur Sicherung dieser bzw. **Beschränkung auf diese Nutzung wird das Gebiet nicht als SO-Gebiet ausgewiesen** (was für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit auch nicht notwendig bzw. nicht angezeigt ist) und **in ihm werden außer "Lebensmittel und Getränke" bzw. "Nahrungs- und Genussmittel, Getränke" keine anderen Einzelhandelsbranchen zugelassen**. In allen weiteren Gebieten wird Einzelhandel ausgeschlossen.*

Mit dieser Festsetzung** kann einerseits auf rund einem Drittel der gesamten EG-Nutzfläche das vorgelegte und von der BBE untersuchte Einzelhandelskonzept mit Ausnahme des Drogeriemarktes und der bis zu drei kleinteiligen Non-Food-Flächen **realisiert werden**. Andererseits wird sichergestellt, dass in **den weiteren zwei

Dritteln der EG-Nutzflächen auch nur die medial kommunizierten Gewerbenutzungen wie z.B. "feine Manufakturen, Büros und kleine Werkstätten" (merkur.de vom 22.06.2022) sowie Gastronomie und Dienstleistungen (mit der wie oben dargelegten Ausnahme von Gesundheits-Dienstleistern) angesiedelt werden. Etwaige vorgebrachte Argumente gegen eine Beschränkung des Einzelhandels auf rund ein Drittel der EG-Nutzflächen wären als Indiz dafür zu werten, dass der Campus von vornherein auch für weitere als die von der BBE untersuchten Einzelhandelsnutzungen vorgesehen war.

Die o.g. Beschränkungen auf die Lebensmittelbranche bedeuten nicht, dass die fußläufige Versorgung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung des neuen Campus beeinträchtigt wird. Ein planerisch als "Lebensmittelmarkt" firmierender Vollsortimenter bietet neben seinem Hauptschwerpunkt Lebensmittel eine ganze Palette nahversorgungsrelevanter "Non-Food"-Sortimente und Dienstleistungen an (z.B. Blumen, Schreibwaren, Basis-Angebot Drogeriewaren, Mobilfunktarife, Bargeldabhebung). Gerade die per SO-Gebietsausweisung ermöglichte Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes erlaubt diesem eine großzügige Angebotsgestaltung in den genannten Non-Food-Sortimenten der Nahversorgung.

Für die SO-Gebiete muss sichergestellt werden, dass in der Vorzone der großflächigen Lebensmittelbetriebe außer dem üblichen Backshop keine weiteren Einzelhandelsbetriebe wie eine Apotheke, ein Blumengeschäft etc. und keine Dienstleister der Gesundheitsbranche entstehen. Dazu ist der Begriff "ergänzende Nutzungen" zu streichen bzw. zu präzisieren. In Bezug auf die MU-Gebiete ist darauf zu achten, dass die gewünschte Nutzungsbeschränkung mit einer entsprechenden Verwendung und Ergänzung der Begriffe "Geschäftsgebäude" und "Einzelhandelsbetriebe" laut § 6a "Urbane Gebiete" der BauNVO sichergestellt wird.

Für den Fall, dass die Gemeinde der dringenden Empfehlung, keinen Drogeriemarkt im Campus zuzulassen, nicht nachkommen sollte, sollte das für den Biomarkt vorgesehene Gebiet für den Einzelhandel gesperrt werden. Dies würde bei einem dann wahrscheinlichen Auszug des Drogeriemarktes aus dem REZ seinen

Betreibern erlauben, das leerfallende Gebäude eben mit dem Format "Biomarkt" wieder zu belegen.

Sofern die Gemeinde Kirchheim-Heimstetten die Campus-Planung mit einer wie hier vorgeschlagenen Nutzungsbeschränkung verbindet, hat sie alle Chancen, dass die neuen Campus-Flächen nicht zu einer Gefährdung der Zukunftsfähigkeit ihrer gewachsenen, städtebaulich voll integrierten und auch ohne PkV gut erreichbaren Zentren führen werden.“

Beweis: Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023, als

- b. b. Anlage -

Mit freundlichen Grüßen

- *elektronisch signiert* -

Martin Neugebauer
Rechtsanwalt
& *Fachanwalt für Verwaltungsrecht*
& *Fachanwalt für Agrarrecht*

Anlage

Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, Juli 2023

POPIEN & PARTNER

Wirtschaftsgeographie

Dr. Ralf Popien

**Urbanes Gebiet "Campus Kirchheim" -
Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Alten Ortskerns und
des Heimstettener Räter-Einkaufszentrums?**

**Wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum
Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b.
München**

Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung - Aufgabenstellung	3
2	Kritische Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse der BBE	6
3	Chancen und Risiken der mit dem Projekt "Campus Kirchheim" verbundenen Ausweitung von Einzelhandelsflächen	
3.1	Stärkung des Gesamteinzelhandelsstandorts sowie des Kirchheimer Marktplatzes?	9
3.2	Mögliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des REZ Heimstetten	13
4	Fazit - Handlungsempfehlungen	15
	Literatur- und Materialienverzeichnis	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Bestehende Verkaufsflächen (VKF) in Kirchheim-Heimstetten	4
Tab. 2:	Geplante Nutzungsstruktur in den Erdgeschoss des Urbanen Gebiets "Campus Kirchheim"	4
Tab. 3:	Campus Kirchheim: Nutzungskonzept Einzelhandel	6
Tab. 4:	Passantenbefragungen Kirchheim Ortskern und Edeka Staatsstraße: Angetroffene Befragte aus Kirchheim mit Hausen: Einkaufsort Drogeriewaren	8
Tab. 5:	Ausstattung der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten mit ausgewählten Formaten der Nahversorgung	9
Tab. 6:	Passantenbefragungen Kirchheim, Edeka Staatsstraße und Alter Ortskern: Aufgesuchte Betriebe	10
Tab. 7:	Passantenbefragungen Kirchheim, Edeka Staatsstraße und Alter Ortskern: Verkehrsmittelwahl der von zu Hause aus kommenden Kunden / Passanten	12

1 Vorbemerkung - Aufgabenstellung

Die Eigentümer einer Reihe von Gewerbegrundstücken am Ortsrand der Gemeinde Kirchheim sowie die Gemeinde Kirchheim streben eine Umnutzung des Areals westlich der Staatsstraße St2082 an. Für das südliche Teilareal (Umgebung der Fraunhofer Straße und der Merowinger Str.), dessen Nutzung derzeit von zwei Einzelhandelsmärkten (Vollsortimenter Edeka sowie Lidl Discounter) und von flächenextensiven Gewerbebetrieben (Metallverarbeitung, Maschinenbau, Lagerfläche für Baumaschinen und -material, Baustoffhandel) geprägt wird, wird ein Bebauungsplanentwurf "Campus Kirchheim" vorgelegt, welcher zukünftig ein "multifunktionales, modernes Wohn- und Arbeitsquartier ... (mit) eine(r) Mischung aus emissionsarmen Gewerbeflächen, (...) Wohnraum sowie komplementäre Angebote im Bereich Dienstleistung, Handel und Freizeit" vorsieht (WipflerPLAN 2023b, S. 5).

"Im Umfeld der bestehenden Einzelhandelsmärkte soll ein "Urbanes Gebiet" mit weiteren Angeboten des Einzelhandels und gastronomischer Art entwickelt werden. ... Um eine Konkurrenzlage zum Räter-Einkaufszentrum und zum Dorfkern Kirchheim zu vermeiden, ist die Ansiedlung von neuen Handelsflächen jedoch zu begrenzen" (WipflerPLAN 2023b, S. 18). Die bestehenden Lebensmittelmärkte sollen aufgewertet und besser an den Fußgänger- und Radfahrerverkehr angebunden werden. Die Planung sieht explizit das "Anordnen einer neuen Mitte im Urbanen Gebiet" vor, welche durch eine attraktive Wegverbindung mit dem Alten Ortskern (Marktplatz) verbunden werden soll. Im neuen Urbanen Gebiet sollen Angebote und Nutzungen vermieden werden, die zu einer Schwächung der bestehenden zentralen Bereiche von Kirchheim und Heimstetten führen können (WipflerPLAN(2023b), S. 19). Eine "Negativliste" soll dafür sorgen, dass "nur Gewerbeformen, die es in keinem der beiden Zentren gibt, auf dem Campus Kirchheim Einzug erhalten" (sueddeutsche.de vom 19.07.2022).

Der B-Plan Nr. 14-K (Entwurf vom 16.05.2023) basiert auf einem Strukturplan mit Nutzungskonzept (steidle architekten, 21.06.2022), welches zusätzlich zu den beiden bestehenden, zukünftig auf großflächige Betriebe erweiterte Lebensmittelmärkte (Sondergebiete SO 1: Discounter und SO 3: Vollsortimenter) ein drittes Sondergebiet / Gebäude "Einzelhandel (Getränkemarkt sowie Drogeriemarkt) mit Nutzungsergänzungen" und darüber hinaus weitere zehn Gebäude mit 24 gewerblichen Erdgeschoss(EG)-Flächen vorsieht, die sämtlich als Urbane Gebiete (MU) nach § 6a der BauNVO ausgewiesen sind. Die Verkaufsflächen (VKF) der SO-Gebiete summieren sich auf 4.330 qm, insgesamt sind im Strukturkonzept 5.875 qm als Einzelhandelsflächen ausgewiesen. Zum Ausmaß der innerhalb der SO-Gebiete darüberhinaus vorgesehenen "Nutzungsergänzungen" werden keine Angaben gemacht. Die EG-Flächen der weiteren gewerblichen Nutzungseinheiten addieren sich zu 9.590 qm (Tabelle 2).

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. Lediglich in dem für eine nicht-gewerbliche Nutzung (KITA) und einen Gastronomiebetrieb vorgesehenen Gebiet (MU 2(4)) sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandel explizit ausgeschlossen. In den für die beiden Gebäude einmal eines "Mobility Hubs", zum anderen eines Biomarktes ausgewiesenen Gebieten (MU 2(2) und MU 2(3)) werden zwar Geschäfts- und Bürogebäude, nicht aber Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Sollte sich der geplante "Mobility Hub" und/oder ein

Bewohnertreff im selben Gebäude nicht realisieren lassen, wären dort Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zulässig. Dasselbe gilt für sämtliche weiteren EG-Flächen, die zwar im Nutzungskonzept mit verschiedenen Labels wie "Gewerbe, Gewerbe Büro / Gastronomie, Dienstleistung" versehen sind - in denen aber laut B-Plan und BauNVO "Geschäftsgebäude" sowie "Einzelhandelsbetriebe" zulässig sind. 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 - zum Vergleich: die Verkaufsfläche des gesamten Einzelhandels in der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten beträgt heute laut BBE 2023 8.790 qm, davon entfallen auf das REZ 4.710 qm (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Bestehende Verkaufsflächen (VK) in Kirchheim-Heimstetten, Angaben in qm

		darin ausgewählte Branchen der Nahversorgung*)
Campus-Areal (Edeka, Lidl)	1.980	1.980
Alter Ortskern Kirchheim	480	140
Brunnen-Center	370	370
Räter-EKZ	4.710	3.180
restliches Gemeindegebiet	1.250	200
Summe	8.790	5.870

*) Lebensmittel, Drogerie,
Apotheke, Schreibwaren

Quelle: BBE (2023), S. 27; Eigene Berechnungen

Tabelle 2: Geplante Nutzungsstruktur in den Erdgeschoss des Urbanen Gebiets
"Campus Kirchheim"
Angaben in qm Verkaufsflächen (VKF) bzw. Nutzflächen (VKF und Nebenfläche)

VKF SO-Gebiete	4.330	
Nutzungsergänzungen SO-Gebiete	k.A.	
weitere VKF Einzelhandel	1.545	
Summe VKF Einzelhandel	5.875	
weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen*)	9.590	
Summe Gewerbe		15.465
soziale Nutzungen	1.145	
Summe		16.610

*) planungsrechtlich auch für Einzelhandel nutzbar

Quelle: steidle architekten: Auszug aus dem Konzept v. 21.6.2022 - Erdgeschossnutzungen

Die von der für die Campus-Entwicklungs-Fa. Radmer Verwaltung GmbH, München beauftragte BBE soll überprüfen, "ob (...) aus den Festsetzungen im B-Plan (Erweiterungen und Neuansiedlungen) städtebaulich negative Auswirkungen ... zu erwarten sind" (BBE 2023, S. 5). Diesen Auftrag verfolgt sie allerdings nicht weiter. Sie beschränkt sich in ihrer Analyse auf die Auswirkungen eines ihr vorgelegten Nutzungskonzepts von 5.655 qm Einzelhandel, ohne die bebaurechtlich zukünftig möglichen Einzelhandelsflächen zu berücksichtigen - obwohl sie selbst formuliert: "Qualitativ hochwertiges Gewerbe inkl. Einzelhandel kann sich auf ca. 35.000 qm Geschossfläche ansiedeln" (BBE 2023, S. 5). Auch wenn es gerade unter den derzeit für den stationären Einzelhandel schwierigen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten ist, dass der im Campus bebauungsplanrechtlich mögliche Rahmen für Gewerbe incl. Einzelhandel vollständig bzw. zu großen Teilen von Einzelhandelssnutzungen ausgeschöpft werden kann, muss eine Auswirkungsanalyse diesen - später nicht mehr umkehrbaren - Rahmen berücksichtigen.

Mit der hier vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme werden folgende Fragestellungen bearbeitet:

Können die von der BBE mit ökonomischen Modellrechnungen abgeschätzten Umsatzzunahmen des Planvorhabens mit den Ergebnissen empirischer Befragungsergebnisse vor Ort in Einklang gebracht werden?

Mit welchen Auswirkungen des vorgelegten, von der BBE modelltheoretisch untersuchten Einzelhandelskonzepts (5.655 qm VKF) auf die bestehenden gemeindlichen Zentren ist zu rechnen?

Welche weiteren potentiellen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten wird die gewerbliche Strukturplanung des Campus Kirchheim (15.465 qm Nutzfläche in den Erdgeschossen) nach sich ziehen?

Wie sind die laut B-Plan-Begründung vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen auszugestalten, um einerseits eine angemessene Nahversorgung im Campus zu ermöglichen und andererseits die Funktionsfähigkeit der gewachsenen Zentren (Alter Ortskern und REZ) nicht zu gefährden?

2 Kritische Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse der BBE

Das von der BBE 2023 vorgelegte Gutachten überprüft die möglichen Auswirkungen des folgenden Nutzungskonzeptes auf Versorgungszentren in Kirchheim-Heimstetten und in benachbarten Gemeinden:

Tabelle 3: Campus Kirchheim; Nutzungskonzept Einzelhandel

Betrieb	max. VKF in qm
Lebensmitteldiscountmarkt	1.350 (incl. Erweiterung um 550)
Lebensmittelvollsortimenter	1.440 (incl. Erweiterung um 645)
Getränkemarkt	740 (incl. Erweiterung um 355)
Biomarkt	600
Weinhandlung	210
Drogeriemarkt	800
kleinteiliger Einzelhandel	515 (drei Einheiten)
Summe	5.655

Quelle: BBE 2023, S.34

Den Umsatzprognosen des Vorhabens liegen zwei wesentliche Annahmen zugrunde, welche laut BBE eine besonders starke Stellung des zukünftigen Campus mit sich bringen werden:

Zum einen entstehen insbesondere durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes erhebliche Agglomerationseffekte bzw. -vorteile im Vergleich zu solchen Lebensmittelmärkten bzw. Zentren, die keine entsprechende Kombination von Betriebsformaten (hier: Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, kleinteiliger Einzelhandel) aufweisen.

Zum anderen nimmt die BBE an, dass der Campus Kirchheim leistungsfähige Angebotsformate mit überdurchschnittlichen Flächenleistungen als Mieter anziehen kann.

Für die Branchen Lebensmittel (Discounter, Vollsortimenter, Getränkemarkt, Biomarkt, Weinhandlung) und Drogerie wird dem Campus Kirchheim eine Steigerung des derzeitigen Umsatzes von 11,1 Mio € p.a. auf zukünftig das 2,3-fache (25,4 Mio € p.a.) attestiert. Der wettbewerbswirksame jährliche Mehrumsatz in Höhe von 14,3 Mio € verteilt sich auf den neuen Drogeriemarkt (4 Mio €) und die Zuwächse in der Lebensmittelbranche (10,3 Mio €) (BBE 2023, S. 36). Für die weiteren drei avisierten, max. 231 qm großen Ladeneinheiten stellt die BBE eine Liste ihrer möglichen Umsätze je nach Branche vor.

Unter Anwendung eines - letztlich auf physikalischen Schwerkraftgesetzen basierenden - ökonomischen Gravitationsmodells berechnet die BBE theoretisch mögliche Umsatzumlenkungseffekte auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, ohne jedoch auf die dahinter stehenden Parameter und Berechnungsmethoden einzugehen.

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 Raumbedeutung" darstellt.

Im Gegensatz zur landesplanerischen Einstufung des Projektes als ein Vorhaben von eher lokaler denn überörtlicher Bedeutung kommt die Modellrechnung der BBE zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben erzeugte Mehrumsatz in der Lebensmittelbranche (10,3 Mio €) zu 90 % die Zentren der umliegenden Gemeinden betreffen soll und nur 10 % (1 Mio €) auf die Gemeinde selbst (Räter-Zentrum) entfallen soll. Inwieweit diese Annahmen realistisch sind, soll im Folgenden anhand bestehender empirischer Untersuchungen vor Ort überprüft werden.

Im Rahmen eines Gutachtens zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Kirchheim wurden 2015 Passantenbefragungen im Alten Ortskern und im Areal des - seit damals bis heute strukturell kaum veränderten - zukünftigen Campus Kirchheim (Eingang Edeka-Markt) durchgeführt. Im Gegensatz zum Alten Ortskern und zum REZ ist der Standort des Edeka-Markt direkt an eine stark befahrene Pendler-Verkehrsachse angebunden. Der Markt zielt nicht ausschließlich auf die Kaufkraft aus den umliegenden Wohngebieten, sondern auch auf die Abschöpfung der Kaufkraft der vorbeifließenden Pendlerströme. So gaben dann auch 43 % der vor dem Edeka angetroffenen Kunden an, sie haben sich von ihrem Arbeitsplatz aus auf den Weg gemacht. Ein Viertel der insgesamt 210 Befragten hatte einen Wohnort außerhalb der Gemeinde.

Auch wenn der Edeka-Markt heute einen nennenswerten Anteil von auswärtigen Kunden (26 %) aufweist, ist es fraglich, dass die zukünftigen Mehrumsätze dieses und weiterer Lebensmittel-Betriebe im Campus laut ökonomischer Modellrechnung zu 90 % durch Umlenkung aus außerhalb der Gemeinde liegenden Zentren und nur rund 10 % aus dem REZ stammen sollen. Die empirischen Ergebnisse vorhandener Befragungen zu Kundenherkunft und Zentrenorientierung der Kirchheimer Bevölkerung weisen darauf hin, dass von deutlich höheren Umsatzumverteilungen zu Lasten des REZ auszugehen ist. Der damit für das REZ eingehende Umsatzverlust wird höher als die von der BBE errechneten 8,3 % ausfallen und über dem - v.a. in der Rechtssprechung zu interkommunalen Abstimmungen vielfach verwendeten - Schwellenwert von 10 % liegen, ab dem nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen als wahrscheinlich angesehen werden.

Im hier vorliegenden Fall ist noch die - auch von der BBE angesprochene - Agglomerationswirkung durch die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarkts im Campus Kirchheims zu berücksichtigen. 60 % der an den Standorten Edeka und im Alten Ortskern angetroffenen Passanten aus den Ortsteilen Kirchheim und Hausen antworteten auf die Frage nach ihrem bevorzugten Ort bzw. Ortsteil zum Einkauf von Drogeriewaren, diese im REZ in Heimstetten einzukaufen (Tab. 4). Mit seiner Magnetwirkung nicht nur auf die Bewohner Heimstettens sondern gerade auch auf die Bewohner des Ortsteils Kirchheim stellt der im REZ ansässige Drogeriemarkt heute einen wesentlichen Agglomerationsfaktor für das REZ dar.

Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Campus Kirchheim würde sich die Zentrenorientierung der Kirchheimer als auch der Heimstettener Bevölkerung zu erheblichem Maß vom REZ auf den zukünftigen Campus Kirchheim umorientieren - mit entsprechenden Folgen auch für die Betriebe der Lebensmittelbranche.

Tabelle 4: Passantenbefragungen Kirchheim Ortskern und Edeka Staatsstraße:
Angetroffene Befragte aus Kirchheim mit Hausen: Einkaufsort Drogeriewaren,
Mehrfachnennungen möglich, Angaben in % der Nennungen

Alter Ortskern Kirchheim	1
Märkte Staatstr. Ost	12
Heimstetten / REZ Räterzentrum	60
Kirchheim / Brunnenzentrum	-
Aschheim	23
München Riem Arcaden	1
weiteres München	2
weitere Gemeinden	1
Internet	-
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>239</i>

Quelle: POPIEN & PARTNER (2015)

Bei den Modellrechnungen zur Umsatzumlenkung durch den geplanten Drogeriemarkt steht die empirische Realität deutlich im Widerspruch zur ökonomischen Modellrechnung. 60 % der Befragten aus den Ortsteilen Kirchheim und Hausen kaufen Drogeriewaren im REZ Heimstetten ein, 23 % fahren dazu nach Aschheim - dies entspricht einem Verhältnis von 2,6 zu 1. Die BBE beziffert den Umsatz des geplanten Drogeriemarktes im Campus Kirchheim auf 4 Mio € p.a., davon sollen auf das REZ nur 0,4 Mio und auf Aschheim aber 0,8 Mio entfallen - dies entspricht einem der Empirie völlig entgegengesetzten Verhältnis von 1 zu 2. Die größten Auswirkungen des neuen Drogeriemarktes sind nicht, wie die BBE ausführt, "gegenüber dem FMZ in Aschheim", sondern gegenüber dem REZ Heimstetten zu erwarten.

Der Kaufkraftabfluss für Drogeriewaren von der Gemeinde Kirchheim in die übrigen Gemeinden (Dornach, Parsdorf, Poing) - die insgesamt von nur 1 % der Befragten aus dem Ortsteil Kirchheim / Hausen als Einkaufsort genannt wurden - und somit die möglichen Umsatzumlenkungen aus diesen Gemeinden werden in der BBE-Modellrechnung mit 2,6 Mio (65 % des Umsatzes von 4 Mio) völlig überschätzt.

Die modelltheoretischen Überschätzungen der Umlenkungen von Aschheim und den weiteren Umlandgemeinden geht einher mit einer starken Unterschätzung der auf das REZ wirkenden möglichen Umsatzumlenkungen. Ebenso wie in der Lebensmittelbranche werden diese deutlich über dem o.g. Schwellenwert von 10 % liegen.

Sowohl in Bezug auf die Lebensmittel- als auch insbesondere auf die Drogeriebranche können die ökonomisch-modelltheoretisch begründeten Aussagen der BBE "Die Umverteilungen sind aus Gutachtersicht als verträglich einzustufen" (BBE 2023, S. 41) bzw. "schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit sind () auszuschließen" (BBE 2023, S. 44) angesichts der empirischen Befragungsergebnisse nicht aufrecht erhalten werden.

Vielmehr sind die im folgenden Kapitel beschriebenen Szenarien wahrscheinlich.

3 Chancen und Risiken der mit dem Projekt "Campus Kirchheim" verbundenen Ausweitung von Einzelhandelsflächen

3.1 Stärkung des Gesamteinzelhandelsstandorts sowie des Kirchheimer Marktplatzes?

Auch nach der vor einigen Jahren erfolgten Erweiterung des im REZ ansässigen Vollsortimenters auf 1.080 qm VKF reicht die Ausstattung der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten mit Verkaufsflächen des Lebensmittelhandels nicht an die Größenordnung heran, die für eine Gemeinde mit derselben - mittelfristig zu erwartenden - Einwohnerzahl im Durchschnitt als angemessen zu bewerten ist (Vgl. Tab. 5). Zwar sind mit drei Supermärkten überdurchschnittlich viele dieser Formate in der Gemeinde ansässig, einer davon - ein als Sozialprojekt geführter BONUS-Markt - hat jedoch nur eine stark begrenzte Verkaufsfläche und nur ein rudimentäres Sortiment aufzuweisen.

Mit der Erweiterung der beiden im Areal des Campus Kirchheim ansässigen Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter und Discounter) und der Ansiedlung eines Biomarktes wird sich die Verkaufsfläche in der Gemeinde um 1.795 qm auf dann 6.055 qm erhöhen und somit an den für 14.300 Einwohner (Bevölkerungsprognose bis 2030, Variante 1) angemessenen Wert heranreichen. Dies kann zu einer Stärkung des gesamten Einzelhandelsstandortes und zur verstärkten Bindung der lokalen Kaufkraft beitragen.

Bei einem ggf. weiteren Wachstum der Gemeinde auf zukünftig 16.500 Einwohner (Variante 2) wäre noch ein Potenzial für einen weiteren Lebensmitteldiscounter mit 1.000 qm VKF gegeben.

Tabelle 5: Ausstattung der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten mit ausgewählten Formaten der Nahversorgung

	Ist	Durchschnitt D für	
		14.300 EW*)	16.500 EW**)
Anzahl Super- und Verbrauchermärkte	3 ***)	2,2	2,6
Anzahl Lebensmitteldiscounter	2	2,7	3,2
VKF Lebensmittel-Märkte	4.260	6.205	7.159
Anzahl Drogeriemärkte	1	0,81	0,94
Anzahl Apotheken	3	3,3	3,8
Anzahl Optiker	3	2,0	2,3
Anzahl Postfilialen	2	1,9	2,2
Anzahl Packstationen	2	2,0	2,4

*) Variante 1 laut Angaben der BBE zu Bevölkerungsprognosen, S. 7

***) Variante 2 laut Medienberichten zum zukünftigen Wachstum der Gemeinde

****) darin Sozialprojekt BONUS-Markt

Quelle: EHI o.J. Handelsdaten, eigene Berechnungen

Die Landesplanung, welche für großflächige, in SO-Gebieten anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe maximal zulässige Verkaufsflächen festsetzt, beschäftigt sich ausschließlich mit der potentiellen Wirkung der großflächigen Betriebe und ihrer Kaufkraftabschöpfung auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte im Einzugsbereich. Mögliche Auswirkungen auf lokale

Zentrenstrukturen, die von großflächigen und nicht großflächigen Betrieben (z.B. Biomarkt, Drogeriemarkt, Apotheke ...) ausgehen, werden in der landesplanerischen Beurteilung nicht berücksichtigt, ebenso wenig wie die Agglomerationswirkung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Dieser Frage soll im Folgenden nachgegangen werden.

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.

In den o.g. Passantenbefragungen wurden die Kunden des Edeka-Marktes (Campus-Areal) und die Passanten im Alten Ortskern nach allen Geschäften und weiteren Einrichtungen gefragt, die sie auf dem bisherigen Weg aufgesucht haben, sowie auf dem weiteren Weg noch planen, aufzusuchen. Aus diesen Angaben konnten die Kopplungsbeziehungen zwischen den beiden Standorten ermittelt werden. Zwar bestanden deutliche Kopplungsbeziehungen zwischen dem Edeka-Markt und dem Alten Ortskern, diese betrafen aber in erster Linie die damals noch im Alten Ortskern ansässigen Dienstleistungseinrichtungen Post und Bank - und nur zu äußerst geringen Anteilen den Einzelhandel (vgl. Tab. 6).

Tabelle 6 : Passantenbefragungen Kirchheim, Edeka Staatsstraße und Alter Ortskern:
Aufgesuchte Betriebe, Angaben in % der Befragten (ab 4%)

	Edeka Staatsstraße	Alter Ortskern
Edeka	100	23
LIDL	16	9
REZ	11	8
Post	37	52
Bäckerei Aumüller	5	31
VR-Bank	17	23
Metzgerei Huber	6	28
Wochenmarkt	0	17
weitere Bäcker Ortskern	6	15
Arzt / Gesundheit Ortskern	8	10
Da Rosa	8	6
Blumenladen (2)	4	6
Buchladen	2	5
weitere Läden Ortskern	2	6
Kindergarten	4	5
Rathaus	1	4
Friseur Ortskern	4	2
Sport/Fitness Kirchheim	7	3
<i>n Befragte</i>	<i>210</i>	<i>195</i>

Quelle: POPIEN & PARTNER 2015

Die Einzelhändler im Ortskern profitierten nicht von direkten Ausstrahlungseffekten des Edeka-Marktes, sondern v.a. von der Tatsache, dass das Einkaufen im Supermarkt vielfach mit dem Aufsuchen von Post und/oder Bank gekoppelt wird und eben diese Einrichtungen noch im Alten Kern vorhanden waren. Die Fußweg-Distanz zwischen dem Alten Ortskern und dem Campus Kirchheim wird auch nach einer Verbesserung der Wegebeziehungen zu groß sein, um nennenswerte Kopplungsbeziehungen zwischen den Einzelhandelsbetrieben der beiden Standorte zu induzieren. So lehnten dann auch bei einer Betriebsbefragung im Alten Ortskern fast zwei Drittel der befragten Unternehmer das Statement ab, dass weitere Einzelhandelsflächen bei Edeka den Standort Kirchheim insgesamt stärken würden. Ein weiteres Drittel der Unternehmer verhielt sich bei dieser Frage unentschieden, nur 14 % stimmten dem Statement zu.

So kam auch unser Gutachten "Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns" (POPIEN & PARTNER 2015) zum Fazit, dass Überlegungen, auf der Gewerbebrache an der Merowinger Straße einen Drogeriemarkt zu errichten, eine Absage zu erteilen ist. Der Standort ist fußläufig zu weit vom Alten Ortskern entfernt, als dass sich intensive Kopplungsbeziehungen zu den bestehenden Betrieben entfalten könnten.

Bezüglich des kleinteiligen Einzelhandels formuliert die BBE: "Bei den Warengruppen Apotheke, Gesundheit, Optiker und Schmuck sind im dargestellten Szenario insgesamt sehr hohe, kritische Umsatzverteilungen in den faktischen Versorgungsbereichen festzustellen" (BBE 2023, S. 44). Diese werden für die Apotheke im Brunnen-Center auf bis zu 50 % und für die Apotheken im REZ auf bis zu 43 % beziffert. Für die weiteren genannten Branchen errechnet die BBE potentielle branchenspezifische Umsatzverluste im Alten Ortskern von 42 bis 52 %, und für das REZ von 27 % (Gesundheit) bis zu 47 % (Optiker). Diese Zahlen berechnet die BBE jeweils für die im Strukturkonzept maximal vorgesehene Ladengröße von 231 qm - für kleinere Ladeneinheiten verringern sich diese rechnerischen Werte entsprechend. Bei der Ansiedlung der Branche Fahrrad / Sport errechnet sich für ein Geschäft auf 231 qm eine theoretisch mögliche Umverteilung für das REZ von 8 %. Nachdem aber der B-Plan-Entwurf keine Flächenbegrenzungen für den Einzelhandel vorsieht, wäre auch die Ansiedlung eines flächenmäßig deutlich größeren Anbieters denkbar, welcher mit entsprechend höheren Umsatzzumlenkungen zu Lasten des REZ einher ginge.

Derzeit sind in Kirchheim-Heimstetten drei Apotheken ansässig, eine im Kirchheimer Brunnen-Center und zwei im Heimstettener REZ. Diese Zahl entspricht in etwa der für eine Gemeinde der Größenordnung Kirchheim-Heimstettens im Schnitt zu erwartenden Anzahl. Auch bei einem zukünftigen Bevölkerungswachstum auf 16.500 EW wird ein auskömmliches Potenzial zur Ansiedlung einer vierten Apotheke nicht gegeben sein (vgl. Tab. 5). Bei einer Ansiedlung einer Apotheke im Campus Kirchheim wird dem Alten Ortskern Kirchheim jede Chance genommen, die Lücke, die nach dem Weggang der dort - in einer Abseitslage - ansässigen Apotheke entstanden ist, wieder aufzufüllen. Angesichts der hohen wechselseitigen Intensität von Kopplungen zwischen Arztpraxen und einer Apotheke widerspräche dies auch fundamental den Bemühungen der Gemeinde Kirchheim, ein ehemals als Bankfiliale genutztes Gebäude am Marktplatz zu einem attraktiven zentral gelegenen Ärztehaus umzufunktionieren.

Stärker noch als in der Lebensmittelbranche spielt in der Gesundheitsbranche der Faktor der wohnortnahen Versorgung eine wesentliche Rolle. Gesundheitsbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Apotheke, Drogeriemarkt, Optiker, Hörgeräteakustiker, Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Naturheilpraxis, Massage, ...) werden überdurchschnittlich stark von Älteren mit Mobilitätseinschränkungen in Anspruch genommen. So kommt ihrer fußläufigen Erreichbarkeit eine besonders hohe Bedeutung zu.

Die von der BBE ins Feld geführte Distanz von 800 m Gehweg zur Abgrenzung des Naheinzugsbereichs ist in der Fachwelt zum einen nicht unumstritten (vgl. dazu die Diskussion in standortkommune.de). So geht z.B. die Expansionsabteilung der Fa. Penny bei ihren Standortanalysen von wesentlich geringeren Distanzen zur Abgrenzung des fußläufigen Einzugsbereichs ihrer Märkte aus. Zum anderen stellen 800 m Gehweg gerade für Ältere, v.a. wenn sie auf einen Rollator angewiesen sind, eine nicht ohne weiteres zu überwindende Entfernung dar. 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. Nimmt man nun eine realistischere, auch für Ältere noch machbare Nah-Distanz an, steigt dieser Anteilswert weiter auf bis zu 90 % an - auch unter Berücksichtigung der zukünftig im Campus selbst lebenden Einwohner, welche ja lediglich rd. 6 % der Bevölkerung der Ortsteile Kirchheim und Hausen ausmachen werden.

Die vergangenen Passantenbefragungen am Edeka-Eingang vermögen ein Licht auf die starke Auto-Orientierung seines Standortes und somit des zukünftigen Campus zu werfen. Von den Kunden, die sich von Zuhause aus auf den Weg zum Edeka gemacht haben, waren nur 3 % zu Fuß unterwegs, 20 % nutzten das Fahrrad und rund drei Viertel den PkW (Tab. 7). Der ÖPNV spielte mit nicht einmal einem Prozent eine zu vernachlässigende Rolle. Für den Alten Ortskern lag der Anteil der zu Fuß kommenden Bewohner dagegen bei 32 %.

Tabelle 7: Passantenbefragungen Kirchheim, Edeka Staatsstraße und Alter Ortskern:
Verkehrsmittelwahl der von zu Hause aus kommenden Kunden / Passanten

	Edeka Staatsstraße	Alter Ortskern
Auto	76	45
Fahrrad	20	19
zu Fuß	3	32
Bus	1	3
<i>Anzahl Befragte mit Weg von Zuhause aus</i>	<i>119</i>	<i>134</i>

Quelle: Eigene Berechnungen aus Passantenbefragungen POPIEN&PARTNER 2015

Auch für weitere kleinflächige Branchen der Nahversorgung wie Backwaren, Schreibwaren, Blumen und für weitere haushaltsorientierte, die Anwesenheit der Kunden vor Ort voraussetzende Dienstleistungseinrichtungen wie Friseur, Tierarztpraxis, Wellness/Schönheit/Kosmetik und nicht zuletzt für gastronomische Einrichtungen gilt der Grundsatz, dass die Ansiedlung entsprechender Betriebe im zukünftigen Campus nicht zu positiven Kopplungen mit

dem Alten Ortskern und zu seiner Stärkung führen wird - vielmehr wird seine weitere, durch den Weggang der Post schon vorgezeichnete Schwächung sehr viel wahrscheinlicher. Mit jeder neuen Ladeneinheit im Campus sinkt die Wahrscheinlichkeit, leergefallene Ladeneinheiten im Ortskern wieder zu belegen.

3.2 Mögliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des REZ Heimstetten

Das REZ Heimstetten umfasst mit 4.710 qm Verkaufsfläche 54 % der gemeindlichen Einzelhandelsflächen von insgesamt 8.790 qm. Im folgenden soll zunächst die Nahversorgung des täglichen Bedarfs betrachtet werden (Branchen Lebensmittel, Drogerie, Apotheke und Schreibwaren). Zwei Drittel der gemeindlichen Einzelhandelsflächen entfallen auf den täglichen Bedarf, im REZ machen diese Nahversorgungsbranchen mit 3.180 qm ebenfalls zwei Drittel seiner Flächen aus (vgl. Tab. 1). Das Grös dieser Flächen im REZ wird von den drei Magnetbetrieben Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt belegt, diese Formate begründen einen attraktiven Verbundstandort. 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. Auch profitiert das REZ in einem sehr viel geringeren Maß als der an einer Pendler-Verbindung liegende Campus Kirchheim von Umsätzen durch auswärtige Kunden.

Die BBE schätzt die derzeitigen Umsätze der Lebensmittelbranche im Campus-Areal (bestehend aus zwei Lebensmittelbetrieben) auf rund 8 Mio € p.a., und im REZ auf ca. 12 Mio € p.a. Für sich alleine genommen würde die Erweiterung der beiden Lebensmittelbetriebe von heute 1.980 qm auf zukünftig 3.175 qm das Flächenverhältnis Campus zu REZ, welches heute 34:54 (Prozent der gesamtgemeindlichen Flächen) beträgt, auf dann 45:45 verschieben, d.h. in den Hauptzentren der beiden Ortsteile entstünde eine pari-pari-Situation bzgl. der Nahversorgung. Schon mit den damit verbundenen Mehrumsätzen am Campus würden deutliche Umsatzrückgänge im REZ einhergehen. Angesichts der heute bestehenden Agglomerationsvorteile im REZ - insbesondere durch den ansässigen Drogeriemarkt - würden sie nicht so hoch ausfallen, dass mit einem Verlust eines der beiden Lebensmittelformate zu rechnen wäre.

Nachdem im Campus außer der Erweiterung der beiden Lebensmittler auch die Ansiedlung bzw. Erweiterung weiterer Lebensmittelformate (Biomarkt, Weinhandlung, Erweiterung Getränkemarkt), sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes und dazu die Ansiedlung dreier kleinteiliger Betriebe wie z.B. einer Apotheke geplant ist, würde damit das gesamtgemeindliche Nahversorgungs-Angebot 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 gesamtgemeindlichen Fläche) einstellen.

Mittel- bis langfristig wird sich auch bei einem Bevölkerungswachstum auf zukünftig 16.500 EW nur ein Drogeriefachmarkt in der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten rentieren (Tab. 5). Sollte dieses Format im Campus genehmigt werden, sind zwei Szenarien denkbar. Entweder der im REZ ansässige Drogeriemarkt, dessen Mietvertrag in den nächsten Jahren ausläuft, strebt einen Umzug in den neuen Campus an und geht damit dem REZ schon kurz- bis mittelfristig als

wichtiger Frequenzbringer verloren, oder aber es siedelt sich sein Konkurrent im Campus an. In beiden Fällen bestünde dann für die Bevölkerung des Ortsteils Kirchheims keine Veranlassung mehr, das Heimstettener REZ aufgrund seines heutigen Alleinstellungsmerkmals "Verbundstandort Drogerie - Lebensmittel" aufzusuchen. Damit würden massive Frequenzverluste im REZ einhergehen, die sich negativ auf die Umsatzchancen der weiteren Betriebe auswirken werden und seine Funktionsfähigkeit erheblich zu beeinträchtigen vermögen.

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. Angesichts der Tatsachen, dass am Campus die Flächen der Lebensmittelmärkte deutlich größer als die ihrer Pendants im REZ ausfallen werden und dass am Campus eine bessere Erreichbarkeit für auswärtige Kunden besteht, ist dann von einem Weggang des Formats eher aus dem REZ auszugehen. Wenn dazu noch das heute noch nicht in der Gemeinde ansässige Format eines Bio-Lebensmittelmarktes seinen Standort im Campus gefunden hat, würde kaum eine Chance bestehen, die im REZ freifallende Ladenfläche mit eben diesem Format wieder aufzufüllen.

Eine Realisierung des vorgelegten Campus-Projektes an der Peripherie mit seinen 5.655 qm VKF würde letztlich dazu führen, dass das städtebaulich voll integrierte REZ seine Funktion als das ortsteilübergreifende gemeindliche Nahversorgungszentrum verlieren würde. Dies wäre nicht bloß aus Perspektive der bedauernswert, die eine Entwertung ihrer vergangenen Investitionen zum Erhalt des REZ befürchten muss, sondern gerade auch aus gesamtstruktureller, über den Ortsteil Heimstetten hinausreichenden Perspektive:

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.

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.

Für die Bewohner der Ortsteile Kirchheim und Hausen läge der neue Campus zwar näher als das REZ, jedoch - wie oben ausgeführt - für 80 bis 90 % seiner Bewohner nicht in fußläufiger Entfernung. Vom geographischen Mittelpunkt des Siedlungsgebietes Kirchheim/Hausen aus (ca. bei der Adresse Quellweg 10) wäre man zum Edeka im Campus zu Fuß 15 min unterwegs (zum Edeka des REZ 18 min) und ist somit i.d.R. darauf angewiesen, seine Lebensmittel- bzw. Drogerieeinkäufe mit dem Fahrrad bzw. dem PkW zu erledigen. Der bei Nutzung des PkWs erzielte Zeitvorteil zum Erreichen des Campus gegenüber dem REZ beträgt dabei lediglich eine Fahrminute. Ein Verzicht auf das umfangreiche Einzelhandelskonzept am Campus wäre somit nicht mit besonderen Nachteilen in der Nahversorgung der Ortsteile Kirchheim / Hausen verbunden.

In einer umfassenden Studie zur Nahversorgung beschreibt die CIMA den Branchenmix eines idealtypischen NVZ (cima.de) und beziffert dessen Einzugsbereich auf ca. 10.000 Einwohner.

Aus ihren Analysen und den Ausstattungskennziffern der EHI (Handelsdaten) lässt sich für eine Gemeinde der zukünftigen Größenordnung von Kirchheim-Heimstetten ableiten, dass sich zwei jeweils vollständig mit sämtlichen Branchen des Grundbedarfs und ergänzenden Nutzungen ausgestattete NVZ nicht tragen könnten.

Die bisherigen Betrachtungen konzentrierten sich auf die Folgen allein der Einzelhandelsflächen des vorgelegten NVZ-Projekts (5.655 qm VKF), welches Gegenstand der modelltheoretischen Betrachtungen der BBE war. Der B-Plan-Entwurf erlaubt jedoch Erdgeschoss-Nutzflächen von insgesamt mehr als 15.000 qm und ermöglicht damit zwei weitere Entwicklungs-Szenarien, von denen das REZ ebenso massiv betroffen wäre. Diese umfassen zum einen den nicht-täglichen Einzelhandel. Über den täglichen Bedarf hinaus finden sich heute im REZ Vertreter weiterer Branchen, wie Optik, Blumen, Bekleidung, Schuhe, Sport, Fahrrad und Uhren/Schmuck. Zum anderen ist im REZ eine Vielfalt von Dienstleistern, i.e. von Gastronomiebetrieben und weiteren haushaltsorientierten Dienstleistungsunternehmen aus der Gesundheits- und anderen Branchen ansässig. Mit Umsetzung der vorgelegten Bebauungsplanung am Campus entstünde auch bzgl. dieser Nutzungen eine verschärfte Konkurrenzsituation zwischen Campus und REZ. Sollte der Campus Kirchheim seine Agglomerationsvorteile als Verbundstandort zukünftig voll ausspielen können, ist im REZ mit einem Abzug von Nutzungen und mit Leerständen zu rechnen, welche dann letztlich - wenn überhaupt - nur mit äußerst wenig frequentierten, nicht haushaltsorientierten gewerblichen Nutzungen aufgefüllt werden könnten.

4 Fazit - Handlungsempfehlungen

Das Strukturkonzept des Campus Kirchheim und der darauf basierende B-Plan-Entwurf sieht gewerbliche Erdgeschoss-Flächen von insgesamt 15.465 qm vor, in denen bis auf eine einzelne gastronomische Fläche (im KITA-Gebäude) Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich grundsätzlich zulässig sind. Die Landesplanung beschäftigt sich ausschließlich mit den möglichen Auswirkungen der zwei geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf die regionale Zentrenstruktur - nicht jedoch damit, ob das Gesamtkonzept bestehende kommunale Zentren gefährdet. Die vorgelegte BBE-Analyse beschäftigt sich nicht, wie sie angibt, mit den möglichen städtebaulichen Folgen dieser Strukturplanung, sondern mit den modelltheoretisch zu erwartenden Auswirkungen eines darin geplanten Einzelhandelskonzepts auf einer VKF von 5.655 qm.

Unter Verwendung empirischer Ergebnisse früherer Passantenbefragungen im Alten Ortskern und am Edeka-Markt im Campus-Areal sowie anhand vergleichender Ausstattungskennziffern kann dargelegt werden, dass die rechnerisch mittels ökonomischer Gravitationsmodelle abgeschätzten Umsatzzumlenkungen zu Lasten des REZ von der BBE stark unterschätzt werden.

Insbesondere die Ansiedlung des im Campus Kirchheim geplanten Formats "Drogeriemarkt" würde dem REZ sein Alleinstellungsmerkmal als Verbundstandort Drogerie-Lebensmittel nehmen und zu massiven Frequenzrückgängen führen.

Mit der Erweiterung der im Campus-Areal ansässigen Lebensmittel-Verkaufsflächen würde auf Ebene der Gesamtgemeinde eine in dieser Branche inzwischen angemessene gemeindliche Verkaufsflächenausstattung erreicht werden. Anders als sich die Entwurfsverfasser erhoffen, wird der Alte Ortskern jedoch nicht vom Angebot am Campus profitieren - vielmehr wird, wie es

auch die BBE für eine Reihe von ausgewählten Branchen formuliert, der kleinteilige Einzelhandel im Alten Ortskern durch neue Ladeneinheiten im Campus weiter geschwächt.

Der Campus Kirchheim ist für 80 bis 90 % der Bewohner der Ortsteile Kirchheim und Hausen nicht fußläufig erreichbar - nur 3 % der Kunden des dort ansässigen Edeka-Marktes, die ihn von zu Hause aus aufsuchen, tun dies zu Fuß. Die fehlende zu-Fuß-Erreichbarkeit stellt insbesondere für mobilitätseingeschränkte Gruppen, die auf nahe gelegene Lebensmittel- und Gesundheitseinrichtungen angewiesen sind, ein gravierendes Problem dar.

Im Gegensatz zum an der Peripherie geplanten Campus, der v.a. auch von der Lage an der Pendler-Achse Staatsstraße profitieren wird, stellt das Heimstettener Räter Zentrum REZ (4.710 qm VKF, darin 3.180 qm Nahversorgung) ein städtebaulich vollständig in die bestehenden und zukünftigen Wohngebiete integriertes Nahversorgungszentrum (NVZ) dar. Schon das vorgelegte NVZ-Projekt am Campus mit seinen 5.655 qm VKF vermag die Funktionsfähigkeit des REZ erheblich zu beeinträchtigen und wird zu Umlenkungen der intrakommunalen Zentrenorientierungen führen. Diese werden eine verstärkte PkW-Orientierung mit sich bringen und sind somit auch aus Aspekten der Nachhaltigkeit kritisch zu bewerten.

Die über die genannten Nahversorgungs-Verkaufsflächen hinausgehenden weiteren mehr als 9.000 qm EG-Nutzflächen stellen potentielle Flächen für Einzelhandelsflächen weiterer Branchen sowie für haushaltsbezogene Einrichtungen der Gastronomie, des Gesundheitswesens und weiterer Dienstleister dar und bilden somit ein erhebliches Konkurrenzpotenzial für das REZ.

Der vorgelegte B-Plan-Entwurf enthält außer den Flächenbegrenzungen der Ankerbetriebe keinerlei Begrenzungen hinsichtlich Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen - ganz im Gegensatz zu seiner Begründung, in der als ein Ziel explizit die Vermeidung von Nutzungen, die zu einer Schwächung der bestehenden zentralen Bereiche führen können, genannt wird. Eine dazu von der Gemeinde laut Medienberichten avisierte "Negativliste" existiert (noch) nicht.

Für eine solche Negativliste werden folgende Handlungsempfehlungen abgegeben:

In der Praxis hat sich für den Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit herausgestellt, dass zu detaillierte sortiments- und verkaufsflächenbezogene Festsetzungen nur schwer kontrolliert und durchgesetzt werden können. Daher konzentrieren sich die Empfehlungen auf einige wenige Leitsätze:

Zur Sicherung der weiteren Funktionsfähigkeit des REZ ist zum einen der geplante Drogeriemarkt aus der Planung herauszunehmen und mit geeigneten Festsetzungen aus dem B-Plan auszuschließen. Zum anderen - und dies wirkt auch einer weiteren Schwächung des Alten Ortskerns entgegen - ist mit geeigneten Festsetzungen auszuschließen, dass sich am Campus Kirchheim eine Apotheke und andere Handels- und Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens (Arztpraxen etc.) ansiedeln.

Im Bereich des kleinteiligen Einzelhandels sind sämtliche für einen suburbanen Siedlungsschwerpunkt relevante und ökonomisch rentable Branchen heute schon im Alten Ortskern und im REZ vorhanden bzw. können - mit Ausnahme von großflächigen Märkten - in deren Gebäudebestand untergebracht werden. Um den - auch politisch formulierten - Schutz dieser integrierten Standorte sicher zu stellen, sollte sich das Angebot im Campus Kirchheim wie folgt auf die Lebensmittelbranche beschränken:

Das im vorliegenden Entwurf neben den beiden SO-Gebieten für die großflächigen Lebensmittelmärkte (Discounter und Vollsortimenter) als SO-Gebiet "Drogeriemarkt und Getränkemarkt" ausgewiesene Gebäude wird statt für einen Drogeriemarkt für den geplanten Biomarkt vorgehalten. Zur Sicherung dieser bzw. Beschränkung auf diese Nutzung wird das Gebiet nicht als SO-Gebiet ausgewiesen (was für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit auch nicht notwendig bzw. nicht angezeigt ist) und in ihm werden außer "Lebensmittel und Getränke" bzw. "Nahrungs- und Genussmittel, Getränke" keine anderen Einzelhandelsbranchen zugelassen. In allen weiteren Gebieten wird Einzelhandel ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung kann einerseits auf rund einem Drittel der gesamten EG-Nutzfläche das vorgelegte und von der BBE untersuchte Einzelhandelskonzept mit Ausnahme des Drogeriemarktes und der bis zu drei kleinteiligen Non-Food-Flächen realisiert werden. Andererseits wird sichergestellt, dass in den weiteren zwei Dritteln der EG-Nutzflächen auch nur die medial kommunizierten Gewerbenutzungen wie z.B. "feine Manufakturen, Büros und kleine Werkstätten" (merkur.de vom 22.06.2022) sowie Gastronomie und Dienstleistungen (mit der wie oben dargelegten Ausnahme von Gesundheits-Dienstleistern) angesiedelt werden. Etwaige vorgebrachte Argumente gegen eine Beschränkung des Einzelhandels auf rund ein Drittel der EG-Nutzflächen wären als Indiz dafür zu werten, dass der Campus von vornherein auch für weitere als die von der BBE untersuchten Einzelhandelsnutzungen vorgesehen war.

Die o.g. Beschränkungen auf die Lebensmittelbranche bedeuten nicht, dass die fußläufige Versorgung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung des neuen Campus beeinträchtigt wird. Ein planerisch als "Lebensmittelmarkt" firmierender Vollsortimenter bietet neben seinem Hauptschwerpunkt Lebensmittel eine ganze Palette nahversorgungsrelevanter "Non-Food"-Sortimente und Dienstleistungen an (z.B. Blumen, Schreibwaren, Basis-Angebot Drogeriewaren, Mobilfunktarife, Bargeldabhebung). Gerade die per SO-Gebietsausweisung ermöglichte Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes erlaubt diesem eine großzügige Angebotsgestaltung in den genannten Non-Food-Sortimenten der Nahversorgung.

Für die SO-Gebiete muss sicher gestellt werden, dass in der Vorzone der großflächigen Lebensmittelbetriebe außer dem üblichen Backshop keine weiteren Einzelhandelsbetriebe wie eine Apotheke, ein Blumengeschäft etc. und keine Dienstleister der Gesundheitsbranche entstehen. Dazu ist der Begriff "ergänzende Nutzungen" zu streichen bzw. zu präzisieren. In Bezug auf die MU-Gebiete ist darauf zu achten, dass die gewünschte Nutzungsbeschränkung mit einer entsprechenden Verwendung und Ergänzung der Begriffe "Geschäftsgebäude" und "Einzelhandelsbetriebe" laut § 6a "Urbane Gebiete" der BauNVO sichergestellt wird.

Für den Fall, dass die Gemeinde der dringenden Empfehlung, keinen Drogeriemarkt im Campus zuzulassen, nicht nachkommen sollte, sollte das für den Biomarkt vorgesehene Gebiet für den Einzelhandel gesperrt werden. Dies würde bei einem dann wahrscheinlichen Auszug des Drogeriemarktes aus dem REZ seinen Betreibern erlauben, das leerfallende Gebäude eben mit dem Format "Biomarkt" wieder zu belegen.

Sofern die Gemeinde Kirchheim-Heimstetten die Campus-Planung mit einer wie hier vorgeschlagenen Nutzungsbeschränkung verbindet, hat sie alle Chancen, dass die neuen Campus-Flächen nicht zu einer Gefährdung der Zukunftsfähigkeit ihrer gewachsenen, städtebaulich voll integrierten und auch ohne PkW gut erreichbaren Zentren führen werden.

Literatur- und Materialienverzeichnis

- BBE (2023): Auswirkungsanalyse zu den Einzelhandelsentwicklungen im Rahmen der Quartiersentwicklung Campus Kirchheim in Kirchheim b. München. Im Auftrag der Wilhelm Radmer Verwaltung GmbH
- CIMA (o.J.): cima.de
- EHI (o.J.): Handelsdaten
- merkur.de (22.06.2022): Der Campus für alle: So soll sich das Industriegebiet am Sportpark verändern
- POPIEN, R. / HEINRITZ, G. (2003): Das Räter-Einkaufszentrum (REZ) in Heimstetten-Kirchheim bei München. Expertise II. Evaluation der Expertise I: Stärken, Schwächen und weitere Entwicklungsstrategien. Gutachten im Auftrag der Fa. _____
- POPIEN & PARTNER WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE (2015): Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns. Im Auftrag der Gemeinde Kirchheim
- POPIEN & PARTNER WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE (2016): Planung SO-Gebiet in Kirchheim, Heimstettener Zentrum (Räter Einkaufszentrum - REZ): Fachgutachten zu den möglichen Auswirkungen einer Erweiterung des REZ-Lebensmittelmarktes auf den Einzelhandel, die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des REZ. Im Auftrag der Fa. H _____
- POPIEN & PARTNER WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE (2017): Planung SO-Gebiet in Kirchheim, Heimstettener Zentrum (Räter Einkaufszentrum - REZ): Fachgutachten zu den möglichen Auswirkungen einer Nutzungsänderung von einem Lebensmittelvollsortimenter zu einem Discounter auf die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des REZ sowie die Nahversorgung im Ortsteil Heimstetten. Im Auftrag der Fa. _____
- POPIEN & PARTNER WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE (2020): Das "REZ" in Heimstetten (Kirchheim b. München) - ein "Einkaufszentrum" im Sinne der Bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnung? Mit Anmerkungen zur Frequentierung Kirchheimer Plätze. Im Auftrag der Fa. _____
- POPIEN & PARTNER WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE (2021): Einzelhandelsstandort Gauting - Handlungsfelder zur Stärkung der Nahversorgung. Ergebnisse einer Haushaltsbefragung. Im Auftrag der Gemeinde Gauting
- sueddeutsche.de vom 19.07.2022: Kirchheim - Aufwertung für die Industriebranche
- tz.de vom 19.07.2022: Multifunktionales Quartier im Campus Kirchheim
- WipflerPLAN, Gemeinde Kirchheim (2023a): Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim", Entwurf vom 16.05.2023
- WipflerPLAN, Gemeinde Kirchheim (2023b): Bebauungsplan Nr. 14/K "Campus Kirchheim", Begründung zur Planfassung vom 16.05.2023
- www.standort-kommune.de/2017/01/08/entwicklung-von-nahversorgungszentren/