



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
Sabine I. Schneider

Per beA

Per Email an: bauleitplanung@kirchheim-heimstetten.de

Unser Zeichen:
23-153-22

Tel.: 089 / 548073
E-Mail:

Fax: 089 / 548073-
@schneider-collegen.de

Datum: 13.09.2024

Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);

**Unsere Mandantschaft: Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co.
KG, Am Gangsteig, 85551 Kirchheim**

**Bezug: Bauleitplanung der Gemeinde Kirchheim, Bebauungsplan Nr. 14/K
„Campus Kirchheim“;
erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2
BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus
Kirchheim“**

**hier: Fortführung der anwaltlichen Vertretung unserer Mandantschaft,
Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG
vertreten durch die Geschäftsführer**

**Am Gangsteig 9
85551 Kirchheim**

tragen wir namens und im Auftrag unserer Mandantschaft im Rahmen des laufenden Verfahrens der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des

SCHNEIDER & COLLEGEN
Rechtsanwälte München PartG mbB

Sitz München
AG München
PR 1255

Postadresse:
Postfach 15 15 40
80049 München

Hausadresse:
Bavariaring 35
80336 München

Bankverbindung:
Stadtparkasse München
IBAN:
DE 23 7015 0000 0000 2709 67
LIGA Bank
IBAN:
DE 10 7509 0300 0002 3391 96

www.schneider-collegen.de

Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB folgende

Einwendungen, Bedenken und Anregungen

zur aktuellen Bauleitplanung der Gemeinde Kirchheim, Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ vor:

1. Sachverhalt

Es geht um die Fortführung der Bauleitplanung der Gemeinde Kirchheim zum Bebauungsplan Nr. 14/K „Campus Kirchheim“.

1.1. erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Konkret geht es um die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Gem. Bekanntmachung der Gemeinde Kirchheim vom 06.08.2024, ausgehängt am 08.08.2024 erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 14/K „Campus Kirchheim“ gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom

Freitag, dem 09.08.2024 bis einschließlich zum heutigen Freitag, dem 13.09.2024.

Während dieser Auslegungsfrist können Einwendungen sowie Anregungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragen werden.

1.2. aktuell ausliegende Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.06.2024

Im aktuell ausliegenden Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.06.2024 wurden im Nachgang an die vorgetragenen Einwendungen gemäß unserem Einwendungsschreiben vom 28.07.2023 folgende Änderungen aufgenommen, die unserer Mandantschaft als Einwendungsführerin unmittelbar betreffen:

- Reduzierung der zulässigen Einzelhandelsverkaufsfläche um 2/3 von vormals 15.465 m² auf 5.655 m².

ABER:

Aufgrund un geregelter, inhaltlich unbeschränkter und nicht hinreichend bestimmt formulierter Ausnahmemöglichkeiten festgesetzt, ist diese Reduzierung der zulässigen Einzelhandelsverkaufsfläche konterkariert.

Fazit:

Eine wirksame Reduzierung der zulässigen Einzelhandelsverkaufsfläche auf 5.655 m² und Umsetzung der Einwendungen unserer Mandantschaft liegt im Ergebnis nicht vor.

- neue Festsetzungen gem. Ziffer 2.1.9:

Danach werden Verkaufsflächen für Einzelhandel ausschließlich im MU 1(1), MU 1(2), MU 2(1) und MU 2(3) im Erdgeschoss zugelassen. Außerdem sind diese nur auf den festgesetzten Flächen zulässig:

- Im MU 1(1) ist Einzelhandel auf den Verkaufsflächen von max. 144 m² zugelassen.
- Im MU 1(2) ist Einzelhandel auf den Verkaufsflächen von max. 77 m², max. 77 m² und max. 77 m² zugelassen.
- Im MU 2(1) ist Einzelhandel auf den Verkaufsflächen von max. 140 m² zugelassen.
- Im MU 2(3) ist Einzelhandel auf den Verkaufsflächen von max. 600 m² und max. 210 m² zugelassen.

Auf den übrigen Flächen sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

ABER:

Zugleich wurden im nächsten Satz jedoch un geregelte, inhaltlich unbeschränkte und nicht hinreichend bestimmt formulierte Ausnahmemöglichkeiten festgesetzt, die die vorstehenden einschränkenden Festsetzungen nahezu wertlos machen.

Fazit:

Eine wirksame Reduzierung der zulässigen Einzelhandelsverkaufsfläche auf 5.655 m² und Umsetzung der Einwendungen unserer Mandantschaft liegt im Ergebnis nicht vor.

- neue Festsetzungen gem. Ziffer 2.1.10:
Im MU 1(1), MU 1(2), MU 2(1) und MU 2(3) sind Drogeriemärkte ausgeschlossen.
- neue Festsetzungen gem. Ziffer 2.3.1:
Im SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 740 m² für Getränkemärkte und insgesamt bis zu 799 m² für Drogeriemärkte im Erdgeschoss zulässig.

Fazit:

Ein Ausschluss der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ wurde nicht festgesetzt, eine Umsetzung der Einwendungen unserer Mandantschaft liegt im Ergebnis nicht vor.

- Festsetzungen gem. 2.5:
Nutzungsausschlüsse gem. Ziffern 2.5.1.1 bis 2.5.1.16 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

ABER:

Zugleich wurden im nächsten Satz jedoch unregelmäßig, inhaltlich unbeschränkte und nicht hinreichend bestimmt formulierte Ausnahmemöglichkeiten festgesetzt, die die vorstehenden einschränkenden Festsetzungen nahezu wertlos machen.

Fazit:

Eine wirksame Festsetzung eines Negativkatalogs und Umsetzung der gerügten Fehler gem. dem Einwendungsschreiben vom 28.07.2023 liegt im Ergebnis nicht vor.

1.3. Konflikte zwischen REZ und dem „Campus Kirchheim“, die im Rahmen des Einwendungsschreibens vom 23.08.2022 sowie vom 28.07.2023 gerügt wurden, bestehen weitestgehend unverändert

Mit vorgehenden Einwendungsschreiben vom 23.08.2022 sowie vom 28.07.2023 wurde bereits im Rahmen der vorgehenden, frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB namens und im Auftrag unserer Mandantschaft, der Eigentümer und Betreiber des Räter-Einkaufs-Zentrums (**REZ**) in der Ortsmitte von Heimstetten, Gemeinde Kirchheim b. München, das seit Jahrzehnten das etablierte Nahversorgungszentrum der gesamten Gemeinde bildet, Stellung genommen und Einwendungen vorgetragen.

Es wurde bereits im Rahmen dieser Einwendungsschreibens vom 23.08.2022 sowie vom 28.07.2023, auf die 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 und Überleben als gemeindliches Nahversorgungszentrum gefährden. Dies gilt insbesondere für den Drogeriemarkt, der im „Campus Kirchheim“ im SO 2 auf einer Fläche von 799 m² angesiedelt werden soll und nach begründeter Befürchtung unserer Mandantschaft zur Verdrängung des im REZ seit Jahren angesiedelten Magnetmieters, des Drogeriemarktes Rossmann und diese Verdrängung wiederum zur Abwanderung anderer wichtiger Ankermieter des **REZ** führen wird.

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 soll.

Beweis: Augenschein

Im **REZ** befinden sich seit vielen Jahren

- 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
- mehr als 35 Ärzte und Heilberufe.

Beweis: Augenschein

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

Die nachteilige Betroffenheit unserer Mandantschaft rührt insbesondere daher, als die Gemeinde Kirchheim b. München in dem Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ 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.

1.4. Umfangreiche Investitionen im **REZ** im Bereich der energetische Sanierungen der REZ-Gebäude

Im **REZ** wurden in der Vergangenheit und werden auch aktuell umfangreiche Investitionen, insbesondere im Bereich der energetische Sanierungen der REZ-Gebäude getätigt. Dies zeigt auf, dass die Betreiber und Eigentümer des **REZ** dafür Sorge tragen, dass das **REZ** zukunftssicheraufgestellt ist und jegliche Anforderungen, die an ein modernes und nachhaltiges Nahversorgungszentrums gestellt werden, erfüllt.

Unsere Mandantschaft hat bereits und wird als Betreiberin und Eigentümerin des **REZ** die erforderlichen Schritte in die Wege geleitet bzw. leiten, dass das **REZ** seinen Teil zur Energiewende beitragen kann. In der Präambel des Gesellschaftsvertrages unserer Mandant-

schaft wird Nachhaltigkeit als Leitmotiv und die Fortführung des **REZ** als nachhaltiges, ökologisch ausgerichtetes und die Ressourcen schonendes Nahversorgungszentrum besonders hervorgehoben.

Innerhalb des nächsten Jahres ist im Budget unserer Mandantschaft in der Summe ein Betrag von ca. EURO 2,0 Millionen für energetische Sanierungen der REZ-Gebäude eingeplant. Hierfür wurden unserer Mandantschaft in der Summe auch schon Fördermittel im sechsstelligen Bereich genehmigt.

Zur Umsetzung dieser umfangreichen Investitionen wurden durch unsere Mandantschaft seit Jahresbeginn über zwanzig Mitarbeiter eingestellt. Unter anderem wurde ein aufgrund zwei abgeschlossener Studiengänge speziell ausgebildeter Mitarbeiter eingestellt, der sich in erster Linie um die Energetischen Sanierungen und Erweiterungen im **REZ** kümmern wird.

Im Laufe des nächsten Jahres sollen im **REZ** insbesondere folgende, schwerpunktmäßig energetische Maßnahmen umgesetzt werden:

- Einbau neuer, hocheffizienter Warmwasserbereiter, Austausch/Verbesserung der Wärmeenergiesteuerung,
- Einbau neuer Fenster und Fassadenflächen,
- Bau eines reinen E-Parkplatzes (Innenhof Edeka) mit acht Ladepunkten,
- Schaffung von bis zu zwanzig Ladepunkten in der REZ-Tiefgarage (die ersten zwei nun endlich in Betrieb),
- Aufbau einer EnBW-Schnelladestation mit sechs Ladepunkten (4x300kW und 2x150kW) für die letzte Woche endlich das neue Trafohaus am Rossmann Parkplatz geliefert wurde, etc.

Weitere Investitionsmaßnahmen, die eine Nachhaltigkeit des **REZ** verbessern sollen, jedoch aktuell noch nicht spruchreif sind, sind bereits in Planung.

2. Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung

Obwohl wir im Rahmen der bisherigen Planung mehrfach umfangreiche Einwendungen vorgetragen haben, wurden diese seitens der Gemeinde Kirchheim nicht hinreichend gewürdigt und im Rahmen der Abwägung nicht hinreichend beachtet.

Wir rügen die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung.

Im Rahmen der aktualisierten 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 799 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.

3. Einwendungen, Bedenken, Anregungen

Es werden folgende Einwendungen, Bedenken, Anregungen vorgetragen.

3.1. Vorlage der wirtschaftsgeographischen Stellungnahme zum aktuellen Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, September 2024, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien

Die wirtschaftsgeographische Stellungnahme zum aktuellen Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, September 2024, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien, wird als

Anlage

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

Der Sachverständige Dr. Popien geht darin in Kapitel 2 auf die unsachliche und vor allem unzutreffende Kritik der BBE Handelsberatung GmbH vom 17.10.2023 ein.

Im Ergebnis fasst Dr. Popien zusammen:

„Der Vorwurf der BBE, die Tabellen von Popien und Partner seien oftmals nicht nachvollziehbar bzw. "undurchsichtig" ist haltlos. Vielmehr zeugt er von unzureichender Sorgfalt seitens der BBE bei Durchsicht der Tabellen und Argumente.

Dies zeigt sich darüber hinaus bei ihrer unzutreffenden Vorhaltung: "In Bezug zur Pendlerthematik widerspricht sich Popien und Partner bei zwei Passagen." Mangels Sorgfalt übersieht die BBE dabei, dass in einer Passage von der motorisierten auswärtigen Kundschaft die Rede ist, von der das REZ weniger als der Campus profitiert. In der anderen, vermeintlich widersprüchlichen Passage aber ist von S-Bahn-Pendlern am REZ die Rede.“

3.2. Die Funktion des REZ gefährdenden Nachteilen 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 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 städtebaulich integrierten Nahversorgungszentrum **REZ** einerseits und dem (neuen) Kaufkraftaufkommen in der Gesamtgemeinde andererseits.

3.3. 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 Mandantschaft, 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 **nach wie vor** nicht und zwar aus folgenden Gründen:

3.4. Konkrete Einwendungen

Es werden folgende konkreten Einwendungen vorgetragen:

3.4.1. keine Ansiedlung eines Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“

Wir haben im Verfahren bereits ausgeführt und rügen weiterhin, dass 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 eingeseessene Drogeriemarkt aus dem REZ zurückzieht und
- in beiden Fällen für die Bevölkerung des Ortsteils Kirchheims keine Veranlassung mehr besteht, das REZ aufgrund seines heutigen Alleinstellungsmerkmals "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,

Der Sachverständige, Herr Dr. Ralf Popien führt in seiner wirtschaftsgeographischen Stellungnahme zum aktuellen Bebauungsplan Nr. 14/K der Gemeinde Kirchheim b. München, September 2024, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Ralf Popien aus, dass bei einer Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im „Campus Kirchheim“, konkret im Sondergebiet SO 2 das **REZ** und der dort vorhandene Drogeriemarkt von massiven Frequenzrückgängen betroffen sein werden:

„Nach wie vor äußerst kritisch zu sehen ist die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Sondergebiet SO 2.

Aus unserer Sicht ist es der BBE Handelsberatung nicht gelungen, die verwendeten Methoden des Büros Popien & Partner zu diskreditieren und dessen Bedenken gegen die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit seinen negativen Folgen für die Funktionsfähigkeit des REZ auszuräumen.

Im Gegensatz zu Popien & Partner, die ihre eigene empirische Methodik präzise und nachvollziehbar dargestellt haben, hat die BBE Handelsberatung darauf verzichtet, die Methoden ihrer ökonometrischen Modellrechnungen darzustellen. Die von ihr lediglich modelltheoretisch abgeschätzten relativ niedrigen Umsatzumlenkungen vom Drogeriemarkt im REZ Heimstetten zum neu geplanten Drogeriemarkt im Campus Kirchheim stehen im deutlichen Widerspruch zu dem von Popien & Partner empirisch erhobenen Einkaufsverhalten der Bewohner des Ortsteils Kirchheim mit Hausen. Dieses richtet sich nicht, wie von der BBE abgeschätzt, vorwiegend auf die Nachbargemeinden Kirchheims, sondern in erster Linie auf den Drogeriefachmarkt im REZ.

Somit wird dieser Markt und damit das REZ von massiven Frequenzrückgängen betroffen sein.“

Der Sachverständige, Herr Dr. Ralf Popien, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie führt darin weiterhin aus, dass eine Ansiedlung eines zusätzlichen zweiten Drogerie-

marktes im „Campus Kirchheim“ dazu führen wird, dass sich lang- und mittelfristig nur ein Drogeriefachmarkt in der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten halten wird und die latente Gefahr besteht, dass der seit Jahren etablierte Drogeriemarkt im **REZ** abwandern wird:

„Popien & Partner formulierten 2023: "Mittel- bis langfristig wird sich auch bei einem Bevölkerungswachstum auf zukünftig 16.500 EW nur ein Drogeriefachmarkt in der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten rentieren." Die dazu durchgeführte Berechnung basierte auf den letzten zu diesem Zeitpunkt verfügbaren Handelsdaten des EHI Retail Institutes, Köln.

Um für diese Stellungnahme aktualisierte Daten zu erhalten, wurde beim EHI die für den 30. August 2024 avisierte Neu-Veröffentlichung ihrer Handelsdaten bestellt. Das Kompendium weist 5.125 Drogeriemärkte in Deutschland aus (Stand 2023), dies entspricht im bundesweiten Durchschnitt einem Drogeriemarkt pro 16.520 Einwohner.“

3.4.2. konkrete, aktuelle Daten zeigen auf, dass sich zwei Drogeriemärkte in Kirchheim langfristig nicht halten werden

Der Sachverständige, Herr Dr. Ralf Popien, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie führt darin weiterhin **unter Verwendung aktueller Daten** aus dem Jahr 2023 und 2024 aus, dass eine Ansiedlung eines zusätzlichen zweiten Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ aufgrund des Einzugsgebietes der Gemeinde Kirchheim dazu führen wird, dass sich ein Drogeriemarkt zurückziehen wird.

Laut den durch Dr. Popien verwendeten **aktualisierten und höchst aktuellen Handelsdaten** der EHI Retail Institute, Köln aus dem September 2024, benötigt ein Drogeriemarkt im bundesweiten Durchschnitt ein Einzugsgebiet mit 16.520 Einwohner. Dies bedeutet, dass in **Kirchheim** auch bei dem prognostizierten Bevölkerungswachstum **lediglich ein Drogeriemarkt bestehen kann.**

Gemäß den **aktuellen Angaben** der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln aus dem Mai 2023 benötigen Drogeriemärkte in einer Dimensionierung von 600 bis 800 m² VK (je nach Betreiber) ein Einzugsgebiet von ca. 10.000 bis 20.000 Einwoh-

nern. Geht man von einem Mittelwert von 15.000 Einwohnern aus, bedeutet dies auch nach den Daten der GMA, dass **in Kirchheim** auch bei dem prognostizierten Bevölkerungswachstum **lediglich ein Drogeriemarkt bestehen kann.**

Diese aktuellen Zahlen verdeutlichen im Ergebnis übereinstimmend, dass sich zwei Drogeriemarkte in Kirchheim, selbst bei einem prognostizierten Bevölkerungswachstum nicht halten werden und die latente Gefahr besteht, dass sich ein Drogeriemarkt, konkret der Drogeriemarkt im **REZ** mit den verbundenen Abwärtsspirale-Folgen zurückziehen wird.

*„Die aktualisierten Handelsdaten der EHI sowie die Aussagen der GMA (s.o. Kap. 2, S. 5) über den Mindesteinzugsbereich von Drogeriemarkten (10- 20.000 Einwohner) zeigen auf, dass **mit einer - ökonomisch unrentablen - Doppelung des Formates Drogeriefachmarkt in der Gemeinde die Wahrscheinlichkeit steigt, dass sich mittel- bis längerfristig der im REZ ansässige Drogeriemarkt zurückzieht.**“*

Die Forderung unserer Mandantschaft lautet:

Keine Ansiedlung eines Drogeriemarktes am „Campus Kirchheim“.

3.4.3. Ansiedlung eines Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ führt zu einer sehr wahrscheinlichen „Abwärtsspirale“

Der Sachverständige, Herr Dr. Ralf Popien, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie führt anhand der Schilderung des konkreten mietvertraglichen Sachstandes bzgl. des **REZ** angesiedelten Drogeriemarktes aus, dass die latente Gefahr besteht, dass eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ zu einer Abwanderung des Drogeriemarktes im **REZ** und einer anschließenden sehr wahrscheinlichen „Abwärtsspirale“ führen könnte, wie diese bereits im Einwendungsschreiben vom 28.07.2023 gerügt wurde und auch -vorstehend- im Rahmen dieses Einwendungsschreibens gerügt wird:

*„So hat **dessen Betreiberin der Wohnungsgesellschaft Humplmayr noch keine Zusage zu einer ihr angebotenen Verlängerung des Anfang 2027 auslaufenden Mietvertrages gegeben.**“*

O.g. Berechnungen und Argumente wurden von Vertretern der weiteren am REZ ansässigen Magnetbetriebe während eines diesbezüglichen Arbeitsgesprächs als plausibel eingestuft. So befürchtet die gegenüber des Drogeriemarktes im REZ ansässige Fa. Penny (Lebensmitteldiscounter), dass ihr mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Campus Kirchheim dann ihr äußerst wichtiger Kopplungspartner am REZ verlustig ginge. Dies würde in jedem Fall zu erheblichen Frequenzrückgängen am REZ-Standort führen - zumal das sinnvollste Format zur möglichen Wiederbelebung des bei Umsetzung der Campus-Planung zu erwartenden Drogerie-Leerstands, ein Biofachmarkt, für den Campus avisiert ist. Die damit verbundenen zu erwartenden Umsatzrückgänge des Lebensmitteldiscounters bergen das Risiko einer Schließung dieser Discounter-Filiale und eine Fortsetzung der mit Auszug des Drogeriemarktes sehr wahrscheinlichen "Abwärts-Spirale".

Die Forderung unserer Mandantschaft lautet:

Keine Ansiedlung eines Drogeriemarktes am „Campus Kirchheim“.

3.4.4. Ansiedlung eines Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ führt zum Wegfall des Nahversorgungszentrums im REZ

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“ führt zur latenten Gefahr, dass das städtebaulich voll integrierte REZ seine Funktion als das ortsteilübergreifende gemeindliche Nahversorgungszentrum verlieren könnte.

Hierzu führt der Sachverständige Dr. Popien aus:

„Von einem Wegfall der Formate Drogeriemarkt und Lebensmitteldiscounter im REZ wären insbesondere die Bewohner der fußläufig benachbarten Seniorenwohnanlage betroffen. Sie wären gezwungen, sich zur Besorgung entsprechender Produkte auf einen beschwerlichen Weg zum Campus Kirchheim zu machen, bzw. Angehörige oder Ehrenamtliche um Besorgungsfahrten zu bitten.

Die dringende Handlungsempfehlung, das Format "Drogeriemarkt" aus dem B-Plan des Campus Kirchheim herauszunehmen, soll hier noch einmal betont werden.

Die Forderung unserer Mandantschaft lautet:

Keine Ansiedlung eines Drogeriemarktes am „Campus Kirchheim“.

3.4.5. keine Zulassung eines Biomarktes im „Campus Kirchheim“

Im Rahmen des Einwendungsschreibens vom 28.07.2023 wurde in Übereinstimmung mit der Stellungnahme des Dr. Popien vom Juli 2023 ausgeführt, dass für den Fall, dass die Gemeinde der Forderung unserer Mandantschaft, keinen Drogeriemarkt am „Campus Kirchheim“ zuzulassen, nicht nachkommen sollte, die für den Biomarkt vorgesehene Einzelhandelsfläche für den Einzelhandel gesperrt wird.

Dies wurde damit begründet, dass im Falle des befürchteten Auszugs des Drogeriemarktes aus dem REZ unserer Mandantschaft das leerfallende Gebäude mit der Nutzung als "Biomarkt" wieder belegt werden sollte.

Hierzu führt der Sachverständige Dr. Popien in der Stellungnahme aus dem September 2024 aus:

„Sollte die Gemeinde dieser Empfehlung nicht nachkommen, sollte das im Campus für den Biomarkt vorgesehene Gebiet (600 qm Verkaufsfläche) für den Einzelhandel gesperrt werden.

Dies würde beim wahrscheinlichen Drogeriemarkt-Auszug aus dem REZ die Möglichkeit eröffnen, das leerfallende Gebäude mit dem Format "Biomarkt" zu belegen.“

Die Forderung unserer Mandantschaft lautet:

Die als Biomarkt vorgesehene Nutzung der festgesetzten Einzelhandelsfläche von 600 m² Verkaufsfläche im MU 2(3) ist für den Einzelhandel zu sperren.

3.4.6. Änderung bzw. Erweiterung der Nutzungsausschlüsse gem. Ziffer 2.5.1 (sog. Negativ-Liste)

Die gem. Ziffer 2.5.1 festgesetzten Nutzungsausschlüsse (Ziffern 2.5.1.1 bis 2.5.1.16) sind dahingehend zu ändern, dass die Nutzungsausschlüsse unter Bezugnahme auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 2023) geregelt werden.

Sollte die gem. Ziffer 2.5.1 festgesetzten Nutzungsausschlüsse (Ziffern 2.5.1.1 bis 2.5.1.16) beibehalten werden, sollten diese zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit bestehender Zentren noch um Einzelhandelsbranchen Drogerie, Kosmetik, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Wäsche, Textilien, Lederwaren, Taschen, Spielwaren und Hobby- und Bastelartikel erweitert werden.

Hierzu führt der Sachverständige Dr. Popien in der Stellungnahme aus dem September 2024 aus:

„Anstatt mit einer vielfältigen detaillierten Negativ-Liste einzelne Non-Food-Sortimente auszuschließen, wird empfohlen, sich auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 2023) zu beziehen und als Nutzungsausschlüsse bezüglich des Einzelhandels folgende festzusetzen:

- *Sortimente des Innenstadtbedarfs laut LEP*
- *Zoobedarf*
- *Fahrräder mit Zubehör.*

Damit wären am Campus Betriebe des Lebensmittel- und Getränkehandels (incl. üblicher NonFood-Randsortimente) sowie die weiteren im LEP als "sonstiger Bedarf" ausgewiesenen Sortimente zugelassen.

Sollte die Gemeinde sich dem nicht anschließen, sollte die im B-Plan vorgelegte Negativ-Liste zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit bestehender Zentren noch um folgende Einzelhandelsbranchen erweitert werden:

- *Drogerie, Kosmetik (s.o.)*
- *Baby- und Kinderartikel*
- *Bekleidung, Wäsche, Textilien*
- *Lederwaren, Taschen*
- *Spielwaren*
- *Hobby- und Bastelartikel“*

Die Forderung unserer Mandantschaft lautet:

Die gem. Ziffer 2.5.1 festgesetzten Nutzungsausschlüsse (Ziffern 2.5.1.1 bis 2.5.1.16) sind zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit bestehender Zentren und des städtebaulich integrierten Nahversorgungszentrums **REZ** noch um Einzelhandelsbranchen Drogerie, Kosmetik, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Wäsche, Textilien, Lederwaren, Taschen, Spielwaren und Hobby- und Bastelartikel zu erweitern.

3.4.7. Keine Ausnahmen von den festgesetzten beschränkten Einzelhandelsflächen und den Nutzungsausschlüssen

In Übereinstimmung zu den vorstehenden Ausführungen werden die Rechtswidrigkeit der festgesetzten Ausnahmen gem. Ziffern 2.1.9 und 2.5.2 gerügt, weil diese Ausnahmen die vorstehenden Festsetzungen zur Einschränkung der Einzelhandelsflächen und die festgesetzten Nutzungsausschlüsse konterkarieren, indem durch die Hintertür massiv und in inhaltlich unbestimmter Weise von den Festsetzungen bzgl. Lage und Größe der Einzelhandelsflächen sowie der Nutzungsausschlüsse abgewichen werden kann.

3.4.7.1. Keine Ausnahmen gem. Ziffer 2.1.9.

Gem. Ziffer 2.1.9. wurden Festsetzungen getroffen, wonach Verkaufsflächen für den Einzelhandel nur im MU 1(1), MU 1(2), MU 2(1) und MU 2(3), nur im Erdgeschoss und nur im Bereich der festgesetzten Flächen (Lage und Größe) zugelassen werden.

Ansonsten gilt ein strikter Ausschluss für Verkaufsflächen für den Einzelhandel:

„Verkaufsflächen für Einzelhandel werden ausschließlich im MU 1(1), MU 1(2), MU 2(1) und MU 2(3) im Erdgeschoss zugelassen.

Außerdem sind diese nur auf den festgesetzten Flächen zulässig; auf den übrigen Flächen sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.“

1

Von diesen Festsetzungen sind jedoch im nächsten Satz ungeregelt geltende und unbestimmt formulierte Ausnahmen möglich:

*„Von der Lage und Größe der jeweiligen Verkaufsflächen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit sich diese **nicht oder nur unwesentlich** auf die Entwicklung entsprechender bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirken.*

*Der **Nachweis kann durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erbracht werden**. Die jeweiligen Abweichungen müssen zudem städtebaulich gerechtfertigt sein.“*

So ist bereits unklar, was unter „*nicht oder nur unwesentlich auf die Entwicklung entsprechender bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche [...] auswirken*“ zu verstehen ist. Die Begrifflichkeit der „*nur unwesentlichen Auswirkungen*“ ist nicht definiert und führt zu der Gefahr, dass durch die Hintertür Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Es ist auch unklar, wer bestimmen muss bzw. darf bzw. soll, ob der „*Nachweis durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erbracht werden*“ kann oder muss. Ohne konkret geregelte Entscheidungsbefugnis fehlt auch insoweit an eine hinreichenden Bestimmtheit dieser Festsetzungen.

Es ist auch unklar, was unter der Voraussetzung „*Die jeweiligen Abweichungen müssen zudem städtebaulich gerechtfertigt sein.*“ zu verstehen sein soll. Das Merkmal der städtebaulichen Rechtfertigung ist bei der festgesetzten Ausnahmemöglichkeit unpassend, weil doch gerade die Festsetzungen, von denen abgewichen werden soll, dem städtebaulichen Erforderlichkeitsgrundsatz gem. § 1 Abs. 3 BauGB genügen müssen.

3.4.7.2. Keine Ausnahmen gem. Ziffer 2.5.2.

Gem. Ziffer 2.5.1.1 bis 2.5.1.16 wurden Festsetzungen getroffen, wonach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe der unter Ziffern 2.5.1.1 bis 2.5.1.16 aufgeführten Sortimentsbereiche unzulässig sind (sog. Negativliste)

Von diesen Festsetzungen sind erneut im nächsten Satz ungeregelt geltende und unbestimmt formulierte Ausnahmen möglich:

„2.5.2.

*Von den Nutzungsausschlüssen in Ziffer 2.5.1.1 bis 2.5.1.16 **können Ausnahmen** zugelassen werden, soweit sich die beantragten Nutzungen **nicht oder nur unwesentlich** auf die Entwicklung entsprechender bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirken. **Der Nachweis kann durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erbracht werden.**“*

Auch hier ist bereits unklar, was unter „*nicht oder nur unwesentlich auf die Entwicklung entsprechender bestehender Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche [...] auswirken*“ zu verstehen ist.

Es ist auch hier unklar, wer bestimmen muss, darf, soll, ob der „*Nachweis durch eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erbracht werden*“ kann oder muss.

Der Sachverständige, Herr Dr. Ralf Popien, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie führt hierzu aus:

„Der Passus 2.5.2, welcher Ausnahmen von der Negativ-Liste dann zulässt, soweit eine "gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung" ihre Unschädlichkeit nachweist, sollte gestrichen werden. Seine Anwendung würde in einer Reihe von Einzelfällen zu kostenintensiven Gutachterstreitigkeiten führen - ohne in der Lage zu sein, die Agglomerationswirkung mehrerer Einzelfälle auf die übrigen gemeindlichen Zentren zu begrenzen.“

Die Forderung unserer Mandantschaft lautet:

Die Festsetzungen zu den Ausnahmen unter Ziffern 2.1.9 und 2.5.2 werden gestrichen.

3.4.8. Erhalt bestehender städtebaulich integrierter Zentren, so des **REZ** durch Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben mit einem Mindestmaß an Publikumsverkehr am „Campus Kirchheim“

Der Sachverständige, Dr. Ralf Popien, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie führte in seiner Stellungnahme aus dem Juli 2023, auf die wir in dem Einwendungsschreiben vom 28.07.2023 vollumfänglich Bezug genommen haben, aus:

*„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.**“*

Obwohl die Stellungnahme des Sachverständigen, Dr. Ralf Popien, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie aus dem Juli 2023 als auch der Einwendungsschreiben vom 28.07.2023 in der Bauausschusssitzung vom 18.06.2024 behandelt und die dortigen Einwendungen behandelt und abgewogen wurden, wurde keine geeigneten Festsetzungen in dem aktuell ausliegenden Bebauungsplan-Entwurf, Stand; 18.06.2024 aufgenommen.

Dr. Ralf Popien, Büro POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie wiederholt seine Forderung und führt in seiner aktuellen Stellungnahme aus dem September 2024, die wir zum Gegenstand unseres Einwendungsschreibens machen, erneut aus:

*„Für die bestehenden städtebaulich integrierten Zentren (REZ, Alter Ortskern) bieten **Dienstleistungsbetriebe mit einem Mindestmaß an Publikumsverkehr, v.a. der Ge-***

sundheitsbranche (Arztpraxen etc.) eine Chance, leergefallene Einzelhandelsobjekte wieder in Wert zusetzen.

*Um diese Chancen aufrecht zu erhalten, sollte mit **geeigneten textlichen Festsetzungen ihr Ausschluss am peripher gelegenen Campus Kirchheim sichergestellt werden.***

Die Anregung unserer Mandantschaft lautet:

Die gem. Ziffer 2.5.1 festgesetzten Nutzungsausschlüsse werden um Dienstleistungsbetriebe mit einem Mindestmaß an Publikumsverkehr, insbesondere aus dem Bereich der Gesundheitsbranche (Arztpraxen etc.) erweitert.

4. Unterrichtung bzgl. des weiteren Fortgang der Bebauungsplanung

Wir bitten, uns über den weiteren Fortgang der Bebauungsplanung durch Übersendung des Protokolls (Abwägungsvorgang und -ergebnis) sowie der weiteren Unterlagen zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Neugebauer

Rechtsanwalt

& Fachanwalt für Verwaltungsrecht

& Fachanwalt für Agrarrecht

Anlage

Stellungnahme POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, Dr. Popien, September 2024

POPIEN & PARTNER

Wirtschaftsgeographie

Dr. Ralf Popien

**Urbanes Gebiet "Campus Kirchheim" -
Gefährdung der Funktionsfähigkeit des Räter-
Einkaufszentrums?**

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

September 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung - Aufgabenstellung	3
2	Zur BBE-Methodenkritik am Gutachten des Büros Popien & Partner (2023)	4
3	Stellungnahme zum überarbeiteten Bebauungsplan - Handlungsempfehlungen	7
	Literatur- und Materialienverzeichnis	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auszug aus Popien & Partner 2023, Seite 8, (dort: Tabelle 4):

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

Tabelle 2: Ausstattung der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten mit einem ausgewählten Format der Nahversorgung (Drogeriemarkt) im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt	7
--	---

1 Vorbemerkung - Aufgabenstellung

Im Rahmen der Bebauungsplanung zum "Campus Kirchheim" im gleichnamigen Ortsteil der Gemeinde Kirchheim b. München wurde zunächst ein B-Plan-Entwurf (Nr. 14-K, Entwurf vom 16.05.2023) erarbeitet sowie eine von der Wilhelm Radmer Verwaltung GmbH bei der BBE Handelsberatung GmbH beauftragte Auswirkungsanalyse vorgelegt, welche u.a. evtl. städtebauliche Negativ-Auswirkungen eines Nutzungskonzepts von insgesamt 5.655 qm Einzelhandels-Verkaufsfläche zu untersuchen hatte.

Aus Sorge vor möglichen Konsequenzen für das im Ortsteil Heimstetten befindliche Räter Einkaufszentrum (REZ) hat daraufhin die Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG das Büro Popien & Partner Wirtschaftsgeographie mit einer entsprechenden gutachterlichen Stellungnahme beauftragt, welche im Juli 2023 sowie im Oktober 2023 als einseitige Zusammenfassung vorgelegt wurde. Sie war Grundlage eines Arbeitsgesprächs vom 20.2.2023, an dem neben der Wohnungsgesellschaft Humplmayr eine Reihe von Gemeinderäten sowie die Gutachterbüros Popien & Partner sowie die BBE teilgenommen haben.

Zwischen den Gutachterbüros BBE und Popien & Partner bestand Konsens in folgenden Punkten (EH = Einzelhandel):

- die geplante Ausstattung des Campus Kirchheim mit Flächen des Lebensmittel-EH ist angemessen
- im B-Plan ist noch eine Begrenzung der EH-Verkaufsflächen festzusetzen
- in einer Reihe von Branchen wird die Zulassung von EH in den bis zu 231 qm großen "kleinen EH-Flächen" zu schädigenden Umsatzumlenkungen führen

Dissens zwischen BBE und Popien & Partner besteht in flg. Punkten:

- im Gegensatz zu Popien & Partner schätzt die BBE einen Drogeriefachmarkt am Campus von bis zu 800 qm als unbedenklich für die Zukunftsfähigkeit des REZ ein
- Angemessenheit der jeweils verwendeten Methoden

Zu letzterem Punkt legte die BBE im Auftrag der Wilhelm Radmer Verwaltung eine Stellungnahme vor, welches die Bedenken und Anregungen von Popien & Partner gutachterlich untersucht und kommentiert. Sie nimmt vermeintlich "undurchsichtige" Berechnungen sowie vermeintlich "widersprüchliche" Aussagen im Gutachten von Popien & Partner zum Anlass, die dort getroffene Analyse - massiver Frequenzrückgang im REZ bei Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts am Campus - zurückzuweisen.

Inzwischen wurde der B-Plan-Entwurf überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt. Aus diesem Anlass beauftragte die Wohnungsgesellschaft Humplmayr das Büro Popien & Partner mit der Fertigung einer gutachterlichen Stellungnahme, welche zum einen auf die Kritik der BBE an den vermeintlich unangemessenen Daten und Methoden der Stellungnahme aus 2023 eingeht (Kap. 2), und zum anderen anhand von aktualisierten Daten der Drogerie-Branche sowie von Expertengesprächen mit Vertretern verschiedener am REZ ansässiger Einzelhandelsunternehmen die o.g. Aussagen verifiziert sowie den überarbeiteten B-Plan kommentiert (Kap. 3, S. 7).

2 Zur BBE-Methoden-Kritik am Gutachten des Büros Popien & Partner (2023)

Die BBE wirft Popien & Partner "veraltete Daten" und "nicht repräsentative Datenmengen" vor.

Dem ist folgendes entgegen zu halten: Die BBE schätzt anhand von - im einzelnen gar nicht beschriebenen - ökonomischen Modellrechnungen, dass von den Umsatz-Umlenkungen durch den geplanten Drogeriemarkt lediglich 0,4 Mio auf das REZ, aber doppelt so viel auf den Aschheimer Drogeriemarkt fallen würden. Dies steht in völligem Widerspruch zu den Ergebnissen einer 2015 - im Auftrag der Gemeinde Kirchheim - durchgeführten empirischen Untersuchung zum Einkaufsverhalten der Bevölkerung der Ortsteile Kirchheim/Hausen (Passantenbefragungen im Ortskern Kirchheim sowie am Edeka Staatsstraße, 239 Befragte mit Wohnort Ortsteil Kirchheim/Hausen, siehe Tab. 4, S. 8 im Gutachten von Popien & Partner). Damals entfielen bei der Frage nach ihrem Einkaufsort von Drogeriewaren 60 % der abgegebenen Nennungen auf das REZ, aber nur 23 % auf Aschheim. Die größten Auswirkungen des Drogeriemarktes sind demnach nicht, wie die BBE ausgeführt hat "gegenüber dem FMZ in Aschheim", sondern gegenüber dem REZ Heimstetten zu erwarten. Wir haben uns ganz bewusst zu dieser einfachen Gegenüberstellung der modelltheoretischen Schätzwerte der BBE zu unseren eigenen "handfesten" empirischen Befragungsdaten aus 2015 entschieden, da sich seit ihrer Erhebung die Angebotsstrukturen in der Drogeriebranche im Grundsatz nicht verändert haben. 2015 waren ebenso wie heute im REZ Heimstetten und im FMZ Aschheim ein Drogeriemarkt und im Ortsteil Kirchheim/Hausen kein Drogeriemarkt ansässig.

Tabelle 1: Auszug aus Popien & Partner 2024, Seite 8, (dort: 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>	239

Quelle: POPIEN & PARTNER (2015)

Die Kritik an der Datenmenge geht fehl. Der Stichprobenfehler einer Befragung hängt nicht vom Prozentanteil der Befragten an der Grundgesamtheit, sondern von der absoluten Anzahl der Befragten ab. Bei 239 Befragten beträgt er für die o.g. Anteilswerte - bei einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 90 % - bis zu höchstens plus/minus 5,4 %. Die Kritik der BBE an

vermeintlich zu geringen Interviewzahlen hindert sie nicht daran, bei eigenen Untersuchungen Ergebnisse auszuweisen, die sich auf noch geringere Befragtenzahlen stützen (z.B. BBE 2015: Standortgutachten. Ansiedlung von Fachmärkten an der Arnbrucker Straße in Bad Kötzing: Kundenherkunftsanalyse Innenstadt basierend auf 122 befragten Passanten).

Die BBE hat eine Reihe der von Popien & Partner vorgelegten Tabellen und inhaltlichen Aussagen völlig missverstanden und dem Gutachter daraufhin "oftmals nicht nachvollziehbare und undurchsichtige Berechnungen" sowie "widersprüchliche Aussagen" vorgeworfen:

Obwohl Popien & Partner dargelegt haben, dass die 2023 in Tabelle 4 (hier: Tabelle 1) ausgewiesenen Prozentwerte "in % der Nennungen" berechnet werden, nimmt die BBE fälschlicherweise an, diese Prozentwerte seien in % der Befragten ausgegeben und folgert daraus eine "methodische Schwäche". Darüberhinaus unterstellt sie, dass Popien & Partner eine "gänzliche Umorientierung der Mantelbevölkerung des REZ" annimmt. Von einer solchen Aussage ist bei Popien & Partner (2023) an keiner Stelle die Rede. Im übrigen bezieht sich die von der BBE kritisierte Tabelle nicht auf die Mantelbevölkerung des REZ (Ortsteil Heimstetten), sondern, wie mehrfach im Text ausgeführt wird, auf den Ortsteil Kirchheim mit Hausen. Popien & Partner sprechen nicht, wie die BBE fälschlicherweise ausführt, davon, dass die "Bewohner aus Heimstetten den Campus aufsuchen werden", sondern davon, dass zukünftig die Bewohner des Ortsteils Kirchheim, die heute noch den Drogeriemarkt im REZ Heimstetten aufsuchen, dies nicht mehr im selben Masse tun werden.

Die BBE kritisiert die Vorstellung einer Tabelle (Popien & Partner 2023, Tab. 5, S. 9), die die durchschnittliche Ausstattung einer bundesdeutschen "Durchschnitts"-Gemeinde von 16.500 EW mit Betriebsformaten der Drogerie- und Lebensmittelbranche (Anzahl bzw. Verkaufsfläche) ausweist. Als problemadäquat sieht sie vielmehr die Verwendung von Parametern wie Kaufkraft bzw. Potenzial vor Ort, welche ihrer Ansicht nach relevantere Kennzahlen darstellen. Jedoch zeigt sich bei den vielfach von der BBE vorgenommenen Berechnungen, die je Branche die Parameter "durchschnittliche Kaufkraft in EUR pro Einwohner" sowie "durchschnittlicher Umsatz in EUR je qm Verkaufsfläche bzw. je Betrieb" verwenden, dass sich dabei letztlich die monetären - und auch nur im Durchschnitt und nicht im Einzelfall bekannten - Größen Kaufkraft bzw. Umsatz "herauskürzen", und es zur Beantwortung der hier geprüften Frage ausreicht, die Parameter Einwohner sowie Verkaufsfläche bzw. Anzahl Betriebe heranzuziehen. Massgeblich für die Tabelle waren die zuletzt zur Verfügung stehenden Handelsdaten des Forschungs- und Bildungsinstituts EHI Retail Institutes, Köln. Die Tabelle belegt, dass auf 16.500 EW im Durchschnitt nur 0,94, i.e. knapp ein Drogeriefachmarkt entfällt. Daraus lässt sich ableiten, dass für zwei Drogeriefachmärkte in einer Gemeinde mit einer Bevölkerung von 16.500 EW letztlich keine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit besteht.

Dies wird auch durch Aussagen der GMA Gesellschaft- für Markt und Absatzforschung bestätigt: "Drogeriemärkte in einer Dimensionierung von 600 bis 800 m² VK benötigen (je nach Betreiber) ein Einzugsgebiet von ca. 10.000 bis 20.000 Einwohnern. Als Standorte kommen neben 1-a und 1-b Innenstadtlagen und Einkaufszentren auch Fachmarktstandorte in verkehrsgünstigen Lagen in Frage."(GMA 2023, S. 9).

Ebenso wie die Tabelle 4 wird auch die Tabelle 6 (Popien & Partner 2023, S. 10) von der BBE falsch gelesen. Sie belegt nicht, wie die BBE ausführt, eine insgesamt "geringe Bedeutung des REZ" für die Befragten, sondern weist die am Tag der Befragung erfassten konkreten Kopplungsvorgänge aus: 11 % bzw. 8 % aller vor dem Edeka bzw. im Alten Ortskern angetroffenen Passanten gaben an, sich vor oder nach dem Besuch des Edekas bzw. Alten Ortskerns auch zum REZ begeben zu haben bzw. zu begeben.

Die Menge aller befragten Passanten (Tab. 6) umfasst neben den Bewohnern des Ortsteils Kirchheim/Hausen auch solche aus Heimstetten, bzw. aus weiter entfernten Gemeinden, sowie die Mitarbeiter der Kirchheimer Gewerbebetriebe, die in der Mittagspause bzw. auf ihrem Arbeitsweg den Edeka bzw. den Ortskern aufsuchen. In Tabelle 4 hingegen, welche mittels der Frage nach dem bevorzugten Einkaufsort die Bedeutung des Drogeriefachmarkts im REZ für die Bewohner des Ortsteils Kirchheim/Hausen untersucht, werden nur die Angaben der Befragten ausgewertet, welche ihren Wohnort in eben diesem Ortsteil haben ("Angetroffene Befragte aus Kirchheim mit Hausen").

Bei einer weiteren Bezugnahme auf die Tabellen hat die BBE deren Überschriften sowie die Texte nicht sorgfältig genug gelesen: Ihr ist "unklar, weshalb sich die Anzahl der Befragten aus Tabelle 4 (sic, gemeint war 6) zu Tabelle 7 so deutlich unterscheidet und damit die Validität der Erhebung zusätzlich hinterfragt". Dieser Unterschied wird durch die Tabellenüberschriften klar dargestellt: Die Tabelle, die die Kopplungsbeziehungen darstellt (Tab. 6) bezieht sich auf alle befragten Passanten. Die Tabelle 7, in der die Auto-Orientierung des Standortes Edeka sowie des Alten Ortskerns in Bezug auf die Wohnbevölkerung überprüft wird, weist laut Überschrift die Verkehrsmittelwahl einer Teilmenge aus, i.e. "der von zu Hause aus kommenden Kunden / Passanten" - also bewusst ohne die zu Fuß in ihrer Mittagspause kommenden Mitarbeiter der umliegenden Gewerbebetriebe und die auf ihrem Arbeitsweg einkaufenden Pendler.

Der Vorwurf der BBE, die Tabellen von Popien und Partner seien oftmals nicht nachvollziehbar bzw. "undurchsichtig" ist haltlos. Vielmehr zeugt er von unzureichender Sorgfalt seitens der BBE bei Durchsicht der Tabellen und Argumente.

Dies zeigt sich darüber hinaus bei ihrer unzutreffenden Vorhaltung: "In Bezug zur Pendlerthematik widerspricht sich Popien und Partner bei zwei Passagen." Mangels Sorgfalt übersieht die BBE dabei, dass in einer Passage von der motorisierten auswärtigen Kundschaft die Rede ist, von der das REZ weniger als der Campus profitiert. In der anderen, vermeintlich widersprüchlichen Passage aber ist von S-Bahn-Pendlern am REZ die Rede.

3. Stellungnahme zum überarbeiteten Bebauungsplan - Handlungsempfehlungen

Positiv zu bewerten im Vergleich zum ersten vorgelegten B-Plan-Entwurf sind die nun erfolgte Begrenzung der Einzelhandelsverkaufsflächen und der Ausschluss einer Reihe von Sortimenten bzw. Nutzungen. Die in den einzelnen SO- sowie MU-Gebieten ausgewiesenen maximalen Verkaufsflächen summieren sich auf insgesamt 5.655 qm.

Nach wie vor äußerst kritisch zu sehen ist die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Sondergebiet SO 2.

Aus unserer Sicht ist es der BBE Handelsberatung nicht gelungen, die verwendeten Methoden des Büros Popien & Partner zu diskreditieren und dessen Bedenken gegen die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit seinen negativen Folgen für die Funktionsfähigkeit des REZ auszuräumen. Im Gegensatz zu Popien & Partner, die ihre eigene empirische Methodik präzise und nachvollziehbar dargestellt haben, hat die BBE Handelsberatung darauf verzichtet, die Methoden ihrer ökonomischen Modellrechnungen darzustellen. Die von ihr lediglich modelltheoretisch abgeschätzten relativ niedrigen Umsatzumlenkungen vom Drogeriemarkt im REZ Heimstetten zum neu geplanten Drogeriemarkt im Campus Kirchheim stehen im deutlichen Widerspruch zu dem von Popien & Partner empirisch erhobenen Einkaufsverhalten der Bewohner des Ortsteils Kirchheim mit Hausen. Dieses richtet sich nicht, wie von der BBE abgeschätzt, vorwiegend auf die Nachbargemeinden Kirchheims, sondern in erster Linie auf den Drogeriefachmarkt im REZ. Somit wird dieser Markt und damit das REZ von massiven Frequenzrückgängen betroffen sein.

Popien & Partner formulierten 2023: "Mittel- bis langfristig wird sich auch bei einem Bevölkerungswachstum auf zukünftig 16.500 EW nur ein Drogeriefachmarkt in der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten rentieren." Die dazu durchgeführte Berechnung basierte auf den letzten zu diesem Zeitpunkt verfügbaren Handelsdaten des EHI Retail Institutes, Köln. Um für diese Stellungnahme aktualisierte Daten zu erhalten, wurde beim EHI die für den 30. August 2024 avisierte Neu-Veröffentlichung ihrer Handelsdaten bestellt. Das Kompendium weist 5.125 Drogeriemärkte in Deutschland aus (Stand 2023), dies entspricht im bundesweiten Durchschnitt einem Drogeriemarkt pro 16.520 Einwohner.

Tabelle 2: Ausstattung der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten mit einem ausgewählten Format der Nahversorgung (Drogeriemarkt) im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt

	Ist	Durchschnitt D für 14.300 EW*) 16.500 EW**)	
Anzahl Drogeriemärkte	1	0,87	1,00

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

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

Quelle: EHI Retail Institute, Köln: Handelsdaten, Statistik-ID: 71946, Kapitel 2: "Körperpflege Gesundheit", Abruf 02.09.2024, eigene Berechnungen

Die aktualisierten Handelsdaten der EHI sowie die Aussagen der GMA (s.o. Kap. 2, S. 5) über den Mindestinzugsbereich von Drogeriemärkten (10- 20.000 Einwohner) zeigen auf, dass mit einer - ökonomisch unrentablen - Doppelung des Formates Drogeriefachmarkt in der Gemeinde die Wahrscheinlichkeit steigt, dass sich mittel- bis längerfristig der im REZ ansässige Drogeriemarkt zurückzieht. So hat dessen Betreiberin der Wohnungsgesellschaft Humplmayr noch keine Zusage zu einer ihr angebotenen Verlängerung des Anfang 2027 auslaufenden Mietvertrages gegeben.

O.g. Berechnungen und Argumente wurden von Vertretern der weiteren am REZ ansässigen Magnetbetriebe während eines diesbezüglichen Arbeitsgesprächs als plausibel eingestuft. So befürchtet die gegenüber des Drogeriemarktes im REZ ansässige Fa. Penny (Lebensmitteldiscounter), dass ihr mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Campus Kirchheim dann ihr äußerst wichtiger Kopplungspartner am REZ verlustig ginge. Dies würde in jedem Fall zu erheblichen Frequenzrückgängen am REZ-Standort führen - zumal das sinnvollste Format zur möglichen Wiederbelebung des bei Umsetzung der Campus-Planung zu erwartenden Drogerie-Leerstands, ein Biofachmarkt, für den Campus avisiert ist. Die damit verbundenen zu erwartenden Umsatzrückgänge des Lebensmitteldiscounters bergen das Risiko einer Schließung dieser Discounter-Filiale und eine Fortsetzung der mit Auszug des Drogeriemarktes sehr wahrscheinlichen "Abwärts-Spirale".

Von einem Wegfall der Formate Drogeriemarkt und Lebensmitteldiscounter im REZ wären insbesondere die Bewohner der fußläufig benachbarten Seniorenwohnanlage betroffen. Sie wären gezwungen, sich zur Besorgung entsprechender Produkte auf einen beschwerlichen Weg zum Campus Kirchheim zu machen, bzw. Angehörige oder Ehrenamtliche um Besorgungsfahrten zu bitten.

Die dringende Handlungsempfehlung, das Format "Drogeriemarkt" aus dem B-Plan des Campus Kirchheim herauszunehmen, soll hier noch einmal betont werden.

Sollte die Gemeinde dieser Empfehlung nicht nachkommen, sollte das im Campus für den Biomarkt vorgesehene Gebiet (600 qm Verkaufsfläche) für den Einzelhandel gesperrt werden. Dies würde beim wahrscheinlichen Drogeriemarkt-Auszug aus dem REZ die Möglichkeit eröffnen, das leerfallende Gebäude mit dem Format "Biomarkt" zu belegen.

Anstatt mit einer vielfältigen detaillierten Negativ-Liste einzelne Non-Food-Sortimente auszuschließen, wird empfohlen, sich auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 2023) zu beziehen und als Nutzungsausschlüsse bezüglich des Einzelhandels folgende festzusetzen:

- Sortimente des Innenstadtbedarfs laut LEP
- Zoobedarf
- Fahrräder mit Zubehör.

Damit wären am Campus Betriebe des Lebensmittel- und Getränkehandels (incl. üblicher Non-Food-Randsortimente) sowie die weiteren im LEP als "sonstiger Bedarf" ausgewiesenen Sortimente zugelassen.

Sollte die Gemeinde sich dem nicht anschließen, sollte die im B-Plan vorgelegte Negativ-Liste zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit bestehender Zentren noch um folgende Einzelhandelsbranchen erweitert werden:

- Drogerie, Kosmetik (s.o.)
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Wäsche, Textilien
- Lederwaren, Taschen
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelartikel

Der Passus 2.5.2, welcher Ausnahmen von der Negativ-Liste dann zulässt, soweit eine "gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung" ihre Unschädlichkeit nachweist, sollte gestrichen werden. Seine Anwendung würde in einer Reihe von Einzelfällen zu kostenintensiven Gutachterstreitigkeiten führen - ohne in der Lage zu sein, die Agglomerationswirkung mehrerer Einzelfälle auf die übrigen gemeindlichen Zentren zu begrenzen.

Für die bestehenden städtebaulich integrierten Zentren (REZ, Alter Ortskern) bieten Dienstleistungsbetriebe mit einem Mindestmaß an Publikumsverkehr, v.a. der Gesundheitsbranche (Arztpraxen etc.) eine Chance, leergefallene Einzelhandelsobjekte wieder in Wert zusetzen. Um diese Chancen aufrecht zu erhalten, sollte mit geeigneten textlichen Festsetzungen ihr Ausschluss am peripher gelegenen Campus Kirchheim sicher gestellt 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
- BBE (2024): Stellungnahme zu den Einzelhandelsentwicklungen im Rahmen der Quartiersentwicklung Campus Kirchheim in Kirchheim b. München. Im Auftrag der Wilhelm Radmer Verwaltung GmbH
- EHI Retail Institute (2024): Handelsdaten
- GMA (2023): Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rossmann- Drogeriemarkts in Barßel
- LEP = Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023: Anlage 2: Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen
- POPIEN & PARTNER WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE (2015): Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns. Im Auftrag der Gemeinde Kirchheim
- 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. Humplmayr
- POPIEN & PARTNER WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE (2021): Einzelhandelsstandort Gauting - Handlungsfelder zur Stärkung der Nahversorgung. Ergebnisse einer Haushaltsbefragung. Im Auftrag der Gemeinde Gauting
- POPIEN & PARTNER WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE (2023): 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. Im Auftrag der Wohnbaugesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG