

Beschlussvorlage zur Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Kirchheim b. München

Stand 18.06.2025

Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB

1. Erneute Auslegung in der Zeit vom 09.08.2024 – 13.09.2024

A. Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahmen abgegeben:

- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
- Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Deutsche Bahn AG
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz Bayern e.V.
- Bayernwerk AG
- Staatliches Vermessungsamt
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Kath. Pfarramt St. Andreas
- Evangelisch-Lutherischer Dekanatsbezirk München
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Cantate Kirche
- Landeshauptstadt München, Ref. Stadtplanung und Bauordnung
- Gemeinde Feldkirchen
- Gemeinde Pliening
- OMV Deutschland GmbH
- AFK Geothermie GmbH
- Energieagentur Ebersberg-München gGmbH
- FF Heimstetten

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken oder Hinweise abgegeben:

- Eisenbahn Bundesamt, v. 27.08.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, v. 20.08.2024
- Kabel Deutschland, v. 06.09.2024

- Polizeiinspektion 27 Haar, v. 22.08.2024
- Gemeinde Aschheim, v. 10.09.2024
- Gemeinde Poing, v. 13.08.2024
- Gemeinde Vaterstetten, v. 12.09.2024
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, v. 02.09.2024

→ **Eine Abwägung ist nicht erforderlich.**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Einwänden, Bedenken oder Hinweisen abgegeben:

1. **Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 14.08.2024 i. V. m. 27.06.2023**
2. **SWM-Infrastruktur Region GmbH, Stellungnahme vom 16.09.2024**
3. **Freiwillige Feuerwehr Kirchheim, Stellungnahme vom 21.08.2024 i. V. m. 22.06.2023**
4. **IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 29.08.2024**
5. **Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 06.09.2024 i. V. m. 22.08.2022**
6. **Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 13.09.2024**
7. **Landratsamt München - Immissionsschutz, Stellungnahme vom 02.09.2024**
8. **Landratsamt München, Bauleitplanung-Baurecht, Stellungnahme vom 07.11.2024**
9. **Landratsamt München Brandschutzdienststelle vom 20.08.2024**
10. **Wasserwirtschaftsamt München vom 13.09.2024 i. V. m. 24.06.2023**
11. **Ver- und Entsorgung München Ost, Stellungnahme v. 10.09.2024 i. V. m. 12.07.2023**

1. Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 14.08.2024

Mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns den Bebauungsplan Nr. 14/K sowie in der Fassung vom 18.06.2024 zur Stellungnahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn unsere Stellungnahme vom 27.06.2023 mit AZ S2310-4622.0-4621.0 im weiteren Verfahren weiterhin beachtet wird.

Abwägungsvorschlag

Die in der Stellungnahme vom 27.07.2022 geforderte Optimierung des bestehenden Lichtsignalplanes am Knotenpunkt ST 2082 / Florianstraße sowie Lichtsignalsteuerung des vorfahrtgeregelten Knotenpunktes am Knotenpunkt St 2082 / Erdinger Straße wurde im städtebaulichen Vertrag vom 28.04.2025 geregelt.

Mit dem Staatlichen Bauamt ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

2. SWM-Infrastruktur Region GmbH, Stellungnahme vom 16.09.2024

Herzlichen Dank für die Zusendung der o.g. Bebauungsplanunterlagen.

Von der erneuten Beteiligung haben wir Kenntnis genommen und nehmen hierzu wie folgt Stellung.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befinden sich die Erdgas- und Stromhausanschlüsse, die vor Baubeginn stillgelegt werden müssen.

Ebenfalls müssen die innerhalb befindlichen Netztrafostationen stillgelegt oder mit neuem Standort versetzt werden. Hierzu bitten wir den Maßnahmenträger mit unserem Mitarbeiter Hr. Köhler Tel.: 089/2362-2024 in Verbindung zu setzen.

Des Weiteren behalten unsere bereits abgegebenen Stellungnahmen weiterhin Gültigkeit.

Schalten Sie uns bitte in das weitere Verfahren mit ein.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung weiter zu beachten.

3. Freiwillige Feuerwehr Kirchheim, Stellungnahme vom 21.08.2024

Siehe Stellungnahme vom Juni 2023:

- Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge ausgelegt sein. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

- Auf eine ausreichende Löschwasserversorgung ist zu achten (u.a. vorhandenen Löschbrunnen ertüchtigen)

- Der Baum- und Pflanzenbestand ist so zu wählen, dass Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit ungehindert Zufahrt haben.

- Bis zur Hochhausgrenze ist der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr (Drehleiter mit Korb DLA (K) 23/12) möglich. Für diese Möglichkeit müssen ausreichende Aufstell-, Bewegungsflächen und Zufahrten geschaffen werden.

- Gebäude mit einer großen Anzahl an Geschossen und damit einer großen Anzahl an Personen stellen im Brandfall eine schwierige Aufgabe für alle Rettungskräfte dar [Evakuierung, Entrauchung, Löschwasserversorgung in den Stockwerken (nasse Steigleitung)]. Dies ist ein personal-intensiver Einsatz mit hoher Belastung für die voll ausgerüsteten Trupps bei einem Aufstieg über die Treppen]. Durch diese Situation ist es notwendig, die Einsatztaktik anzupassen und die Feuerwehr ergänzend auszurüsten.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.

Baumstandorte sind mit Planzeichen 8.4.1 festgesetzt. Die Standorte der planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind, parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen, um bis zu 10 m veränderbar, soweit der Charakter (z.B. Baumreihe, Baumgruppe) erhalten bleibt.

4. IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 29.08.2024

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es weiterhin nachvollziehbar, dass der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden soll. Daher ist es zu würdigen, dass bei der vorliegenden Planung ebenfalls ein hoher Anteil an Flächen zur gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist.

Rein vorsorglich weisen wir nach wie vor darauf hin, dass bei einer Neustrukturierung des Gewerbegebiets eine bestmögliche Integration der ansässigen Unternehmen in das Konzept angestrebt werden sollte.

Die dargelegten Änderungen erfordern weiterhin keine veränderte Bewertung, daher besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14/K "Campus Kirchheim" weiterhin Einverständnis.

Wünschenswert wäre jedoch nach wie vor das Hervorheben angepasster Textpassagen. Dadurch wird die Bearbeitung erleichtert und Änderungen sind leichter nachvollziehbar.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 06.09.2024

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Gemeinde Kirchheim b. München möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufwertung des Gesamtareals schaffen. Ziel ist es die vorhandenen Technologieunternehmen am Standort zu halten, zu ergänzen und Sekundärstrukturen zu schaffen.

Wir möchten nochmal deutlich darauf hinweisen, dass die Neustrukturierung des Gewerbegebiets eine bestmögliche Integration der bereits ansässigen Unternehmen in das Konzept angestrebt werden sollte.

Des Weiteren wollen wir auf unsere vorausgegangene Stellungnahme vom 22. August 2022 hinweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen weiterhin aufrechterhalten.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 22.08.2022 wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 21.03.2023 behandelt und entsprechend ausreichend gewürdigt.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 13.08.2024

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 14/K nehmen wir, analog wie am 05.09.2024 erfolgt, wie folgt Stellung:

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden! Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.

Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der

Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline

Tel.: 0800 330 1903

oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sparten sind im Rahmen der Erschließungsplanung ausreichend zu berücksichtigen. Ergänzende Festsetzungen zu Spartenrassen werden nicht für notwendig erachtet.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

7. Landratsamt München - Immissionsschutz, Stellungnahme vom 02.09.2024

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1) und die Belange des Umweltschutzes (Nr. 7) und hier u.a. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen.

Wir empfehlen daher die Untersuchung der Emissionen des Gebiets (Gewerbelärm) und auch die Auswirkungen durch Reflexionen des Straßenlärms auf die umliegende Bestandsnutzung (besonders WA, MI aber auch GE) auf dieser Ebene bereits durchzuführen (abweichend von Kapitel 10 Absatz 3 im Gutachten).

Außerdem empfehlen wir aufgrund der in der neuen schalltechnischen Stellungnahme vom 08.03.2024 (C.Hentschel Consult Ing. GmbH) berechneten Gesamtbelastung Schallschutzmaßnahmen am Gebäude MU2 (1) vorzusehen (vgl. Abbildung 9, Anhang 3 der Stellungnahme).

Folgende Punkte sind darüber hinaus in Abstimmung mit den Gutachterinnen bezüglich der Ausführung der Tiefgaragen zu prüfen und mglw. mit aufzunehmen.

- Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß R'_{w} von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz).
- Die Abdeckung der Regenwasserablauffrinnen vor der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt ist geräuscharm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gussplatten oder gleichwertig).
- Regenablauffrinnen in der Fahrbahn sind so auszuführen, dass deren Überfahung zu keinen vermeidbaren Geräuschspitzen führt (geräuscharme Ausführung). (z.B. verschraubter Gusseisenrost)
- Tiefgaragenentlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, sowie körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.

Der Hinweis 12 f im B-Plan Entwurf könnte wie folgt ergänzt werden:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen stationärer Anlagen wie Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen sowie Mini-Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, Stand 28.08.2023)

heranzuziehen. Basierend auf diesem Leitfaden sollen geeignete Standorte für die Anlagen unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestabstände zu schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küchen sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) festgelegt werden.

- Sollten die lokalen Gegebenheiten die Einhaltung der im Leitfaden festgelegten Mindestabstände nicht erlauben, ist eine fachliche Begutachtung durch einen nach § 29b BImSchG qualifizierten Sachverständigen erforderlich. Diese Untersuchung soll gewährleisten, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm in ihrer aktuell gültigen Fassung an schutzbedürftigen Räumen der Nachbarschaft nicht überschritten werden.

Abwägungsvorschlag

Der Gewerbelärm und die Auswirkungen der Reflexionen wurden in der ergänzenden Stellungnahme vom 08.03.2024 (Anlage 6a der Begründung) berücksichtigt.

Die Überschreitungen am Gebäude MU2(1) betreffen die Nordfassade des IV-geschossigen Gebäudes und einen 15m langen Fassadenabschnitt im Osten des gleichen Gebäudes und liegt bei 1dB(A), wenn bei sämtlichen Betrieben Vollbetrieb herrscht. Dies ist tatsächlich nicht zu erwarten und wird in Anlehnung an Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm als hinnehmbar eingestuft:

„Gemäß Abschnitt 3.2.1 TA Lärm soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Tabelle 1 auf Grund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass die Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.“

Die zur Festsetzung vorgeschlagenen Ausführungsdetails zu Tiefgaragenausfahrt, Regenablaufgrinnen und Tiefgaragenentlüftungsanlagen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und im Rahmen der Ausführungsplanungen zu berücksichtigen. Ergänzungen hierzu im Bebauungsplan sind nicht veranlasst.

Die Anregung zur Ergänzung des Hinweises 12f wird aufgenommen. Der Hinweis wird, wie vorgeschlagen, redaktionell ergänzt.

Hinweis

Die Bezeichnung der angegebenen Din wird auf Anregung der Gutachterin redaktionell aktualisiert – ~~„E—DIN 45680-2020-06“~~.

8. Landratsamt München, Bauleitplanung-Baurecht, Stellungnahme vom 07.11.2024

1. In der Planzeichnung werden orange bzw. orange-gestrichelte Linien verwendet, die in der Legende nicht erläutert werden. Vermutlich handelt es sich dabei um die Darstellungen der Abstandsflächen. Diese sollten u. E. aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Planzeichnung aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

2. Die Planzeichen „MU ...“ und „SO ...“ überdecken in der Planzeichnung teilweise andere Festsetzungen durch Planzeichen. Wir bitten um Überprüfung, ob hier eine andere Darstellung gewählt werden kann, damit jedes Planzeichen für sich zweifelsfrei ablesbar ist.
3. Ziff. 2. 5: Abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde und Art. 6 Abs. 5 BayBO soll der Bebauungsplan durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Wandhöhe das Maß der Tiefe der Abstandsflächen regeln. Hierfür ist es erforderlich, dass die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung so vermaßt werden, dass diese in ihrer Lage eindeutig bestimmbar sind. Es sind also noch die Abstände der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie, zur Geltungsbereichsgrenze sowie die Abstände zwischen den Bauräumen zu vermaßen.
4. Ziff. 2. 6.3: Im Bebauungsplan können nur die öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen festgesetzt werden. Der Passus „als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg“ kann mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt und nur als Hinweis in der Satzung aufgeführt werden.
5. Ziff. 2. 8.2: Wir weisen darauf hin, dass bei der Erläuterung des Planzeichens der Klammerzusatz „im Privatbesitz“ nur als Hinweis im Bebauungsplan erfolgen kann.
Für die Festsetzung von Eigentumsverhältnissen gibt im Bauplanungsrecht keine Rechtsgrundlage.
6. Ziff. 2. 12.7: Hier müsste u. E. richtig auf Festsetzung Ziff. 2. 8.2 verwiesen werden.
7. Ziff. 4. 2.2: Der Passus zur Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen könnte besser unter den Hinweisen aufgeführt werden.
8. Begründung (S. 27, Punkt 7.1): im vorletzten Absatz müsste es anstelle von 800 m² richtig 799 m² lauten.

Zum Immissionsschutz wird auf die beiliegende Stellungnahme verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.

Aus Sicht der Grünordnung und des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.

Abwägungsvorschlag

Zu 1. – 3.

Die redaktionellen Anregungen zu den Punkten 1-3 (keine Darstellung der Abstandsflächen, Lesbarkeit der Planzeichen und Bemaßung der Baugrenzen) werden übernommen und der Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Zu 4.

Die Einwendung des Landratsamts ist berechtigt. Der Text in Ziffer 6.3 der Festsetzungen wird wie folgt geändert:

„Öffentliche Verkehrsfläche“

Zu 5.

Die Einwendung des Landratsamts ist berechtigt. In Ziffer 8.2 der Festsetzungen wird der Text „(im Privatbesitz)“ gestrichen.

Zu 6. und 7.

Die redaktionellen Anregungen zu den Punkten 6 und 7 (Richtigstellung Verweis und Hinweis auf Erlaubnispflicht zu den Hinweisen) werden übernommen und der Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Zu 8.

Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

9. Landratsamt München Brandschutzdienststelle vom 20.08.2024

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“, darf ich Ihnen im Anhang unser Kompendium zum Brandschutz zusenden.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu berücksichtigen.

Die Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen ist für das vorliegende Planungsgebiet nicht vorgesehen.

10. Wasserwirtschaftsamt München vom 13.09.2024 i. V. m. 24.06.2023

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 24.06.2023 und vom 11.08.2022.

Darüber hinaus weisen wir auf Folgendes hin:

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Einwände, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu berücksichtigen. Die Stellungnahmen vom 11.08.2022 und 24.06.2023 wurden im vorangegangenen Verfahrensschritt behandelt und entsprechend gewürdigt.

11. Ver- und Entsorgung München Ost, Stellungnahme v. 13.09.2024 i. V. m. 12.07.2023

Bezüglich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 14/K „Campus Kirchheim“, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.07.2023 (siehe Anlagen).

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der weiteren Erschließungs- und Objektplanung zu berücksichtigen.

B. Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

1. Schneider & Kollegen Rechtsanwälte, Stellungnahme vom 13.09.2024

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
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 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 unregelter, 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 ungeregelte, 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 Getränkemarkte 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 ungeregelte, 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 Nahversorgungszentrum 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 Mandantschaft 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 Kundenschaft die Rede ist, von der das REZ weniger als der Campus profitiert. In der anderen, vermeintlich widersprüchlichen Passage aber ist von S-BahnPendlern 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 ortsteilübergreifendes 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 ökonomischen Modellrechnungen darzustellen. Die von ihr lediglich modelltheoretisch abgeschätzten relativ niedrigen Umsatzzumlenkungen 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 Drogeriemarktes 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 Einwohnern. 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 Drogeriemärkte 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 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.“

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.“

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.“

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 (Arzt-praxen 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 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 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.

Abwägung:

BBE hat die vorstehend wiedergegebenen Einwendungen der Rechtsanwälte Schneider & Kollegen vom 13.09.2024 und von Popien & Partner im Auftrag der Gemeinde geprüft und hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Kirchheim bei München befasst sich aktuell mit der B-Plan-Erstellung für die Quartiersentwicklung „Campus Kirchheim“. Das Quartier soll zu einem neuen, grünen und gemischten Gewerbe-, Wohn- und Freizeitgebiet inklusive Einzelhandel werden sowie dringend benötigten Wohnraum für ca. 550-650 Einwohner mit entsprechender Infrastruktur schaffen. Im offen gelegten Bebauungsplan Nr.14/K sind die urbanen Gebiete und Sondergebiete entsprechend festgesetzt.

In der Quartiersentwicklung sollen für Nahrungs- und Genussmittel ein Lebensmittelvollsortimenter, ein

Lebensmitteldiscounter, ein Biomarkt, ein Getränkemarkt sowie eine Weinhandlung zugelassen werden. Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel im Lebensmittelsegment beläuft sich insgesamt auf rd. 4.340 m², wovon 1.550 m² die zu erweiternden Verkaufsflächen der beiden Supermärkte und des Getränkemarktes ausmachen. Neben Nahrungs- und Genussmitteln sollen zudem die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche sowie drei weitere kleinteilige Einzelhandelsvorhaben mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 515 m² zugelassen werden.

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

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

In der Folge nahm die BBE zu dem genannten Einwendungsschreiben Stellung. Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplans Nr.14/K erreichte im September 2024 die Gemeinde Kirchheim erneut ein Einwendungsschreiben der Kanzlei Schneider & Kollegen sowie von POPIEN & PARTNER. Neben einer Wiederholung der Inhalte des Einwendungsschreibens vom Juli 2023, wurde auch zur Stellungnahme der BBE Bezug genommen und neue Einwendungen formuliert.

Vor diesem Hintergrund sowie der nun anstehenden Abwägung im Gemeinderat hat die Gemeinde Kirchheim die BBE Handelsberatung GmbH zur Erarbeitung einer vertiefenden gutachterlichen Stellungnahme gebeten, welche die Einwendungen, Bedenken und Anregungen von POPIEN & PARTNER sowie Schneider & Kollegen gutachterlich untersucht und kommentiert. Da sich die Argumente von Schneider & Kollegen auf die Ausarbeitung und Aussagen von POPIEN & PARTNER berufen, werden die Gutachten als ein Exemplar betrachtet und nachfolgend zu einzelnen Punkten gutachterlich Stellung genommen.

2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Stellungnahme

Die nachfolgende Stellungnahme kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Fundierte und höchstrichterlich anerkannte Arbeitsweise der BBE Handelsberatung u.a. im Rahmen der Baurechtschaffung.
- Passantenbefragung aus 2015 ist kein Beleg für heutige Einkaufsorientierungen in Kirchheim; methodische Schwächen der Befragung werden von POPIEN & PARTNER selbst in der Analyse aus 2015 eingeräumt.
- Das Räter Einkaufszentrum (REZ) ist ein Nahversorgungszentrum und übernimmt die Nahversorgungsfunktion im engeren und weiteren Sinne für den Ortsteil Heimstetten, eine ortsübergreifende gemeindliche Versorgung wird auch in der Analyse der Sachverständigen von POPIEN & PARTNER nicht belegt.
- Irreführende Interpretation von Daten hinsichtlich des Potenzials für zwei Drogeriemärkte in Kirchheim; Praxis zeigt deutlich abweichende Realität mit Blick auf die Modellrechnungen von POPIEN & PARTNER; Begrifflichkeit „Einzugsgebiet“ wird „Gemeindegebiet“ in der GMA-Argumentation gleichgesetzt, was in der Form nicht korrekt ist.
- Drohende „Abwärtsspirale“ weder belegt noch begründet und dazu noch überspitzt dargestellt; Arbeitsgespräch und fehlende Mietvertragsverlängerung keine schlüssigen Belege für diese Behauptungen.
- Biofachmarkt als Rettungsanker für REZ fragwürdig, da Drogeriemarkt als alternativlos dargestellt; zudem ginge Ansiedlung eines Biofachmarktes laut Dr. Popien mit Absiedelung des Lebensmittelmittel-Discounters einher, was den Standort REZ eher schwächen würde, was jedoch auch nicht belegt wird; Ausschluss von Biomarkt im „Campus Kirchheim“ nicht zulässig.
- Auswirkungsanalysen bzw. der Nachweis der Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist seit Jahrzehnten gängige Praxis; hierbei sind keine prozentualen Schwellenwerte juristisch festgesetzt, sodass die ökonomische und städtebauliche Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben durch Fachgutachter situativ untersucht und bewertet werden muss.
- Urbanes Gebiet ist gemäß BauNVO von einer starken Nutzungsmischung gekennzeichnet, so dass ein Ausschluss einzelner gebietsprägender Nutzungen, wie Dienstleistungsanbietern oder Ärzten dem Charakter des Gebietes entgegenstehen.

Zusammenfassend sind die vorgebrachten Einwendungen der Juristen Schneider & Kollegen flankiert durch die Ausführungen des Sachverständigenbüros POPIEN & PARTNER auch nach erneuter Prüfung nicht begründet und keinesfalls belegt. Insbesondere die Ausführungen zum Drogeriemarkt, der Abwärtsspirale im REZ und einem möglichen Biofachmarkt im REZ durch den Sachverständige Dr. Popien und durch die Juristen von Schneider & Kollegen sind nicht nachvollziehbar und an keiner Stelle belegt. Lediglich eine 10 Jahre alte Befragung dient als Argumentationsgrundlage, weitere aufgeführte aktuelle Kennzahlen sind nicht problemadäquat, oberflächlich interpretiert und halten einer fachlichen Überprüfung und einem Realitätscheck nicht stand.

3. Stellungnahme zu Schneider und Kollegen/POPIEN & PARTNER Schreiben 13.09.2024

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

Erneut wird unter Bezugnahme auf die bereits vorliegende Stellungnahme vom 23.08.2022 ausgeführt, dass das Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 14/K für das Gebiet „Campus Kirchheim“ zwingend im unmittelbaren Wettbewerb zum Räter Einkaufszentrum (nachfolgend REZ) stehen würde.

Dieser Umstand ist unbestritten, jedoch wurde fachlich fundiert mittels einer Auswirkungsanalyse nachgewiesen, dass die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens in einem verträglichen Rahmen liegen und die Planung im Lauf des Verfahrens unter fortlaufender Abstimmung mit den genehmigenden Behörden auf Grundlage der Auswirkungsanalyse angepasst wurde.

Methodisch basiert das vorliegende Gutachten auf Vor-Ort-Recherchen in Kirchheim sowie den umliegenden Städten und Gemeinden. In Ergänzung dazu erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen durchgeführt bzw. Quellen verwendet:

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes,
- Erhebung in der Standortgemeinde Kirchheim (alle Anbieter mit projektrelevantem Sortiment)
- Aufgrund der zu erwartenden Strahlkraft des Vorhabens sowie der entstehenden Einzelhandelsagglomeration wurden im Umfeld von Kirchheim in den Städten/Gemeinden:
 - Aschheim
 - Feldkirchen
 - Pliening
 - Poing
 - Gemeindeteil Parsdorf in Vaterstetten

die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche sowie maßgeblichen Versorgungsstrukturen erhoben und analysiert.

- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Städte und Gemeinden, soziodemografische Kennzahlen),

- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Untersuchung fußt weiterhin auf einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Bewertung der makro- und mikroräumlichen Standortsituation,
- Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum unter quantitativen und qualitativen Aspekten,
- Ermittlung des Einzugsgebietes des Vorhabens und Berechnung des relevanten Nachfragevolumens.

Darauf aufbauend werden folgende gutachterliche Bewertungsschritte im Rahmen der Auswirkungsanalyse vorgenommen:

- Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen,
- Prüfung der landesplanerischen Rahmenbedingungen sowie der Aussagen der regionalen und kommunalen Einzelhandelskonzepte.

In Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"[1]) werden die derzeitigen und durch das Vorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen prognostiziert.

Dabei werden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet,
- Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau der Kommunen im Untersuchungsgebiet,
- Attraktivität der überörtlich relevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.^[2]

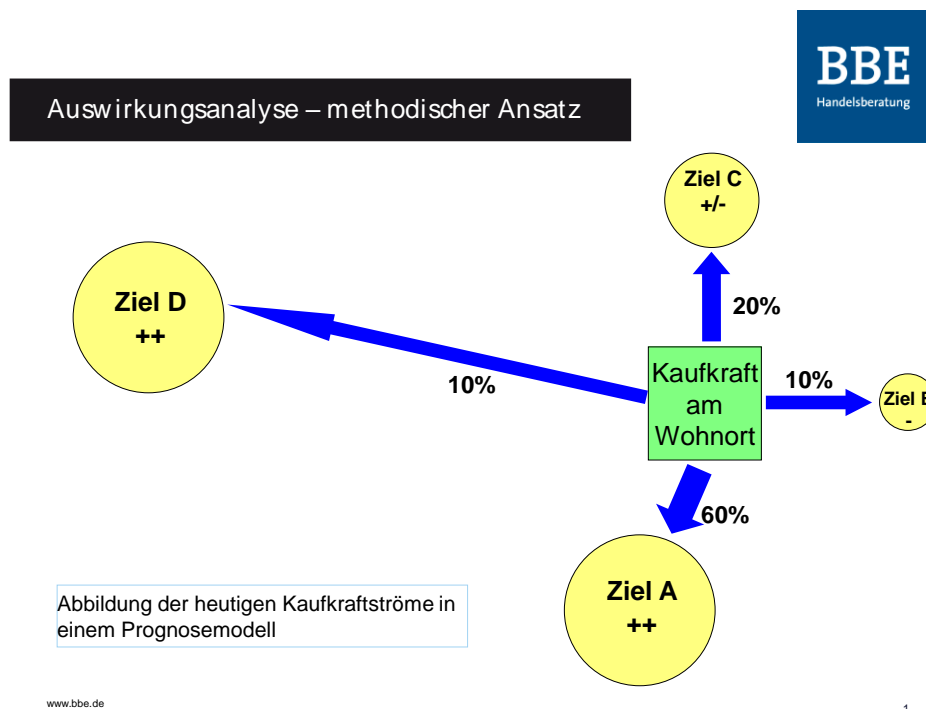
Die Modellberechnung ermittelt für jeden der betrachteten Wohnortbereiche im Einzugsgebiet die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Konsument die relevanten Einkaufsziele in seiner Umgebung auf-

^[1] In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

^[2] Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel, Getränke) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität gewichtiger ist, dominiert bei Artikeln des längerfristigen oder gehobenen Bedarfs (z. B. Oberbekleidung, Schuhe, Elektrogeräte, Möbel) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

sucht bzw. welche Verteilung seines „Budgets“ für die betrachteten Sortimente auf die verschiedenen Einkaufsorte zu erwarten ist. Je nach Entfernung der potenziellen Einkaufsorte zu seiner Wohnung und in Abhängigkeit von deren Attraktivität wird er möglicherweise an einem Standort einen Großteil seines Budgets ausgeben oder aber es auf mehrere Standorte aufteilen. Werden die einem Einkaufsstandort aus allen Wohnortbereichen potenziell zufließenden Budgetanteile zusammengezählt, ergibt sich der insgesamt dort zu erwartende Umsatz.

Abbildung 1: Vereinfachte Darstellung der Modellrechnung zum Status quo

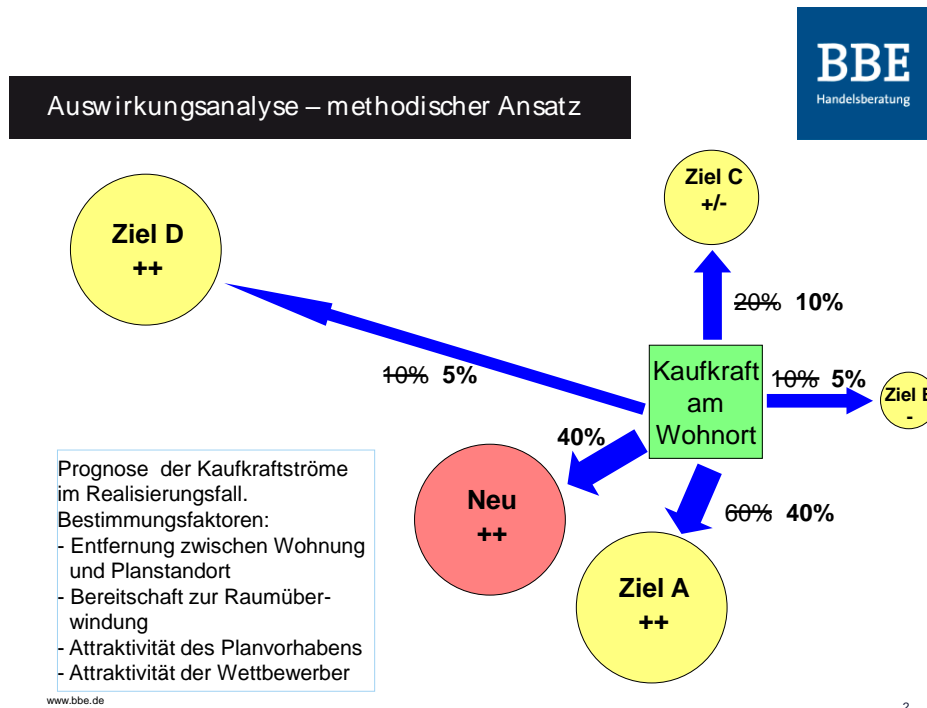


In einem zweiten Schritt wird der in der dargestellten Weise modellhaft abgebildeten Realität die Situation nach Veränderung der Angebotsstruktur durch Realisierung des Vorhabens gegenübergestellt. Die sonstigen Rahmenbedingungen werden als unverändert betrachtet, um den Effekt der Wettbewerbsbeeinflussung durch das Vorhaben isoliert bewerten zu können. Selbstverständlich muss in der Realität im Lauf der Zeit auch mit Reaktionen der Marktteilnehmer und mit Änderungen sonstiger Rahmenbedingungen (Einwohnerzahlen, Kaufkraftniveau, Konsumentenverhalten, Bereitschaft zur Raumüberwindung etc.) gerechnet werden.

Bei Gegenüberstellung der Situation vor und nach Realisierung des Vorhabens ergibt sich für jede Relation zwischen Wohnortbereichen (Kaufkraftherkunft) und Einkaufszielen (Kaufkraftbindung) eine Aussage zu möglichen Veränderungen. Je stärker ein neuer Wettbewerber Kaufkraft auf sich ziehen kann, die zuvor bestehenden Einkaufszielen zugeflossen ist, desto stärker sind Letztere absolut und relativ von der „Umverteilung“ betroffen.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt, sodass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

Abbildung 2: Vereinfachte Darstellung der Berechnungen der Umsatzumverteilung



Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) schreibt 2018 hierzu:

„Sowohl beim Marktanteilkonzept als auch beim Huff-Modell sind letztendlich nicht alle Parameter streng mathematisch determiniert. Vielmehr sind vom Gutachter Annahmen und Bewertungen zu treffen, welche die Ergebnisse einer Umsatzumverteilung und damit die Beurteilung der möglichen wettbewerblichen und städtebaulichen Folgen maßgeblich beeinflussen. Damit fließen also immer auch subjektive Bewertungen in die Rechenmodelle ein, welche von Erfahrungswerten des Gutachters beeinflusst werden, z. B. zur Attraktivität einzelner Geschäfte. Mit anderen Worten: die Einschätzung der Auswirkungen hängen in gewissem Maße von den Marktkenntnissen des Gutachters und dessen tieferem Verständnis für handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Prozessen ab.“

Im Ergebnis wurde ein als verträglich einzustufendes Flächenprogramm ermittelt, welches unter der Abbildung eines Worst-Case-Szenarios keine schädlichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen, wie z.B. dem REZ, entfaltet.

Der angeführte augenscheinliche Beweis der Kanzlei Schneider & Kollegen beschreibt aus unserer Sicht lediglich die wettbewerblichen Beziehungen zwischen dem Vorhaben und dem REZ, bleibt jedoch einen empirischen Nachweis schuldig.

Zu 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 vom Büro POPIEN & PARTNER angebrachte Kritik an der Fehlinterpretation der dargestellten Werte in der Tabelle „Passantenbefragungen Kirchheim Ortskern und Edeka Staatsstraße: Ange-troffene Befragte aus Kirchheim mit Hausen: Einkaufsort Drogeriewaren, Mehrfachnennungen mög-lich, Angaben in % der Nennungen“ sowie der Argumentation bezüglich der Passagen zu motorisier-ten auswärtigen Kunden und

S-Bahn-Pendlern in der Stellungnahme der BBE nehmen wir zur Kenntnis. Jedoch räumt das Büro POPIEN & PARTNER schon in der in 2015 erarbeiteten Analyse „Einzelhandels- und Zentrenent-wicklung Kirchheim - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns“ (2015) Grenzen in der Methode ein, wie nachstehend festzustellen ist:

„Bei der Analyse der im folgenden dargestellten Ergebnistabellen sind die systematisch-methodi-schen Grenzen einer Passantenbefragung im Auge zu behalten. So kann eine Passantenbefragung keinen vollwertigen Ersatz für eine Haushaltsbefragung zum Abbild des Verhaltens der Kirchheimer Gesamtbevölkerung darstellen, da sie nur diejenigen erfasst, die auch an den genannten Standorten einkaufen. Kirchheimer Bürger, die - aus welchen Gründen auch immer - ihre Besorgungen bevor-zugt an anderen Kirchheimer Standorten (z.B. Brunnenzentrum) oder außerhalb des Ortsteils (z.B. REZ Heimstetten) erledigen, werden mit der Passantenbefragung nicht erfasst.

Darüber hinaus zeigen die Auswertungen einer Vielzahl von innerstädtischer Passantenbefragungen einen deutlichen mikroräumlichen Einfluss durch die gewählten Befragungsstandorte auf – je nach-dem, ob sie z.B. in der Nähe innerstädtischer Haltestellen des ÖPNV bzw. von wichtigen Leitbetrie-ben installiert worden sind.“¹

Diese selbst getätigten Ausführungen stehen für sich und die Grenzen der Ergebnisse der Befra-gung aus 2015.

Dieses vorweg geschickt, ist darauf hinzuweisen, dass eine Passantenbefragung aus 2015 für eine Beurteilung des Einkaufsverhaltens im Jahr 2022 und folgenden Jahren aus unserer Sicht ungeeig-net ist. Insbesondere die Entwicklungen der letzten Jahre mit Blick auf das Einkaufsverhalten der Konsumenten u.a. infolge der Corona-Pandemie und zunehmenden Distanzsensibilität lässt die Be-zugnahme auf Ergebnisse einer 10 Jahre alten Befragung nicht zu.

Zu 3.4.1 Keine Ansiedlung eines Drogeriemarktes im „Campus Kirchheim“

Wie bereits vorstehend ausgeführt, werden in den vorliegenden Schreiben der Rechtsanwälte und des Büros POPIEN & PARTNER keine stichhaltigen Hinweise darauf geliefert, dass der Drogerie-markt im REZ den Standort infolge des Vorhabens „Campus Kirchheim“ und einer etwaigen Ansied-lung eines Drogeriemarktes verlassen würde. Es werden lediglich zwei Szenarien beschrieben, die negative Auswirkungen auf das REZ und seinen Besatz skizzieren.

Hier sei einmal hinterfragt, welche Funktion das REZ im Kontext der Versorgung in Kirchheim erfüllt. Im Schreiben der Anwälte Schneider & Kollegen (09/2024) verschwimmt die Funktion, je nach Nut-zen und Ausführung. Zum einen wird von einem „ortsteilübergreifenden gemeindlichen Nahversor-gungszentrum“ geschrieben, zum anderen über ein „Nahversorgungszentrum“.

¹ „Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim -Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns“, POPIEN & PARTNER November 2015, Seite 20

Unter Nahversorgung definiert der anerkannte © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.:

„Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen und insbesondere täglichen Bedarfs (insb. Lebensmittel) zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint.

Der Begriff der Nahversorgung steht im Kontext zu den Leitbildern der europäischen Stadtentwicklung; insbesondere die Prinzipien der Stadt der kurzen Wege und der stadtverträglichen Mobilität wirken im Spannungsfeld des Begriffs Nahversorgung und den damit i. d. R. verbundenen Zielvorstellungen (vgl. auch Bauleitplanung). Da bei der Deckung des täglichen Bedarfs an Lebensmitteln und aufgrund der hohen Periodizität eine große Empfindlichkeit gegenüber der Entfernung besteht, ist die Wohnortnähe ein wesentliches Merkmal. Insbesondere die Anforderungen von Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität werden dabei beachtet. In der Frage, was unter einer fußläufigen Entfernung zu verstehen ist und mit welchem Maß diese zu messen ist, variieren die üblichen Definitionen. I. d. R. wird eine Entfernung von etwa 10 Minuten für angemessen erachtet (vgl. auch Nahbereich).

Über die zuvor beschriebene Definition von Nahversorgung hinaus wird außerdem häufig eine weitergehende Definition gewählt, die sich nicht nur auf die Versorgung mit Lebensmitteln bezieht, sondern zudem sogenannte einzelhandelsnahe Dienstleistungen, wie z.B. Banken, Sparkassen und Postdienstleistungen, Handwerksleistungen, wie Friseure, des Weiteren in begrenztem Maße Gastronomieangebote, Bildungseinrichtungen, Kulturangebote und die medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheken etc.), subsumiert.“²

Auffällig ist hierbei die Begrifflichkeit „Wohnortnähe“, insofern ist die Wortkreation „ortsteilübergreifendes gemeindliches Nahversorgungszentrum“ irreführend und nicht passend, wobei festzuhalten ist, dass das REZ durchaus ein Nahversorgungszentrum im engeren und weiteren Sinne ist.

Diese Erkenntnis übernimmt das Büro POPIEN & PARTNER in der erarbeiteten Analyse „Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns“ BBE/CIMA. So analysiert POPIEN & PARTNER das REZ wie folgt:

„Das REZ im Ortsteil Heimstetten entstand in einer von der Fa. Humplmayr Mitte der 1980er bis Mitte der 1990er Jahre errichteten mehrgeschossigen Wohnsiedlung mit Ladennutzungen im Erdgeschoss. Diese firmieren zusammen mit an der Räter-Straße anschließenden Betrieben unter dem Namen „REZ Räter-Einkaufszentrum“, welches mit insgesamt 64 Betrieben (23 Einzelhändler auf rund 4.900 qm Verkaufsfläche, 32 Dienstleister und 9 Gastronomiebetriebe) das Hauptgeschäftszentrum der Gemeinde Kirchheim-Heimstetten und somit „die eigentliche Ortsmitte“ (BBE/CIMA 2004, S. 15) darstellt.“³

Insofern markiert das REZ als Nahversorgungszentrum zum einen die Nahversorgungslage für die umliegende Bevölkerung und zum anderen das Hauptgeschäftszentrum des Ortsteils Kirchheim-Heimstetten.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass das REZ über keine gemeindliche, ortsübergreifende Versorgungsfunktion verfügt und als Nahversorgungszentrum im engeren und weiteren Sinne die Versorgung der umliegenden Bevölkerung sowie im Ortsteil Heimstetten sicherstellt.

Auch mit Blick auf die angeblich nicht schlüssige Herleitung der Ergebnisse zu den Auswirkungen des Drogeriemarktes im Campus Kirchheim von der BBE ist ein Blick in die eigens von POPIEN & PARTNER erstellte Analyse „Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns“ hilfreich. So führen die Sachverständigen aus:

² Quelle: <https://gif-ev.com/glossar-eintrag/nahversorgung/>

³ „Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim - Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns“, POPIEN & PARTNER November 2015, Seite 10

„In den letzten Jahren haben sich nach Angaben der Fa. Humplmayr Hausverwaltung die Rahmenbedingungen für das REZ weiter verschärft. Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und weiteren Frequenzbringern der Nahversorgung (Drogeriemarkt, Biofachmarkt) in den Nachbargemeinden Kirchheim-Heimstettens ist weiter vorangeschritten. Für die früher mangels entsprechender Formate in der eigenen Gemeinde noch in Heimstetten einkaufenden Kunden aus Poing besteht heute kaum mehr ein besonderer Anlass zu einer Einkaufsfahrt in das REZ. In der Nachbargemeinde Aschheim wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl von Märkten der Nahversorgung in den Gewerbegebieten genehmigt.“⁴

Hier räumen die Sachverständigen selbst ein, dass ein nicht unerheblicher Anteil der örtlichen Kaufkraft in der Nahversorgung in die neu entstandenen Zentren in u.a. Poing und Aschheim zurückgeflossen ist. In der Folge dürfte ebenso ein nicht unerheblicher Teil der Kirchheimer Kaufkraft zu diesen seinerzeit neuen, attraktiven Standorten abgefließen sein, die mit dem Vorhaben am Standort „Campus Kirchheim“ zurückgewonnen werden könne. Folgerichtig liegen die Umsatzumverteilungen in Aschheim deutlich über denen im REZ.

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

Mit Blick auf die Verträglichkeit eines zweiten Drogeriemarktes in Kirchheim bei München ist festzuhalten, dass das Ansiedlungsvorhaben mit keinen schädlichen Auswirkungen im Sinne des BauGB und der BauNVO einhergeht. Den Nachweis der Verträglichkeit erbringt die BBE Handelsberatung GmbH mittels der erarbeiteten Auswirkungsanalyse (05/2023). Eine substantielle Gefährdung der Funktionsfähigkeit oder Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des REZ ist nicht zu erwarten.

Mit Blick auf die Berechnungen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit eines zweiten Drogeriemarktes in Kirchheim ist erneut darauf hinzuweisen, dass der gewählte pauschale Ansatz von Herrn Dr. Poppien, POPIEN & PARTNER Wirtschaftsgeographie, nicht problemadäquat ist und maßgebliche Kennzahlen außen vorlässt. Sowohl die Bevölkerungsdichte, standortspezifische Eigenschaften als auch die Kaufkraft bzw. das Potenzial vor Ort sind relevante Kennzahlen, um die maximale Anzahl der Nahversorgungsformate zu bestimmen. Maßgeblich sind zudem auch das prospektive Einzugsgebiet und die jeweilige Versorgungsfunktion des prospektiven Standortes.

Beispielhaft sei hier die Stadt Schwandorf anzuführen, die bei gut 29.000 Einwohner über drei Drogeriemärkte (dm, Rossmann, Drogerie Müller) verfügt, die wirtschaftlich tragfähig agieren. Gleiches gilt für Roth mit gut 25.000 Einwohner. Straubing mit knapp 48.000 Einwohner verfügt sogar über 5 Drogeriemärkte. Insofern zeigt die Praxis, dass der pauschale Ansatz ein Drogeriemarkt für 16.520 Einwohner nicht trägt.

Auch die Herleitung über die Ausführungen der GMA ist irreführend und wird falsch interpretiert:

„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 Einwohnern. 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.“⁵

Ausdrücklich wird hier von einem Einzugsgebiet und nicht Gemeindegebiet geschrieben. Sowohl Sachverständiger als auch Juristen verweisen mehrfach auf die Einkaufsbeziehungen des REZ von außerhalb Kirchheims, sodass deutlich mehr Einwohner im Einzugsgebiet erreicht werden als in

⁴ „Einzelhandels- und Zentrenentwicklung Kirchheim -Maßnahmenempfehlungen zur Stärkung des Alten Ortskerns“, POPIEN & PARTNER November 2015, Seite 11

⁵ Einwendungsschreiben Schneider & Kollegen September 2024, Seite 12 ff

Kirchheim leben. Auch das Vorhaben „Campus Kirchheim“ reflektiert perspektivisch auf ein über das Gemeindegebiet hinaus reichendes Einzugsgebiet mit knapp 28.700 Einwohnern.

Insofern trägt auch diese Argumentation hinsichtlich des Ausschlusses eines zweiten Drogeriemarktes in Kirchheim ausdrücklich nicht und die nachstehenden Formulierungen vom Sachverständigen und Juristen sind nicht belegt:

„Diese aktuellen Zahlen verdeutlichen im Ergebnis übereinstimmend, dass sich zwei Drogeriemärkte 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 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.““⁶

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der vom Sachverständigen Dr. Popien herangezogenen Vergleichswert des bundesweiten Durchschnitts von einem Drogeriemarkt pro 16.520 Einwohner als Realitätsfern einzustufen ist, wie die Beispiele deutlich belegen. Vielmehr werden rahmensetzende ortspezifische Kennzahlen außen vorgelassen. Weiterhin wird mit Blick auf die Argumentation der GMA die Begrifflichkeit Gemeindegebiet dem Einzugsgebiet gleichgesetzt, was im Kirchheimer Kontext nicht zutrifft, sodass auch dieser Versuch das Potenzial für zwei Drogeriemärkte in Kirchheim klein zu schreiben fehlt schlägt.

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

Bezüglich der drohenden „Abwärtsspirale“ ist anzuführen, dass in keiner Form erwiesen oder nachgewiesen wurde, dass eine unterstellte Geschäftsaufgabe von Rossmann im REZ mit weiteren Geschäftsaufgaben einhergeht. Der formale Hinweis auf ein Arbeitsgespräch mit im REZ ansässigen Magnetbetrieben ist hier nicht ausreichend.

Hierzu wird vom Sachverständigen des Büros POPIEN & PARTNER ausgeführt:

„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".“⁷

⁶ Einwendungsschreiben Schneider & Kollegen September 2024, Seite 13

⁷ Einwendungsschreiben Schneider & Kollegen September 2024, Seite 13 ff

Es muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass das Vorhaben „Campus Kirchheim“ einen Realisierungshorizont von 2030 oder später hat. Insofern ist das Vorhaben bei etwaigen Mietvertragsverhandlungen in 2024/2025 nur bedingt relevant und kann nicht als Kriterium für einen Ausschluss eines Drogeriemarktes angeführt werden.

Mit Blick auf die alternative Nachbelegung des möglichen Leerstandes des Drogeriemarktes durch einen Biofachmarkt sowie die damit einhergehenden Umsatzrückgänge beim Discounter ist festzuhalten, dass auch hier jeglicher Nachweis oder Beleg fehlt. Fragwürdig erscheint ohnehin, warum nur der Lebensmittel-Discounter und nicht auch der Lebensmittel-Vollsortimenter von Umsatzrückgängen im Fall der Ansiedlung eines Biofachmarktes betroffen wäre. So vertreibt Penny rund 300 Bio-Artikel unter der Eigenmarke Naturgut⁸, das Eigenmarkensortiment der Marke Edeka Bio umfasst 485 Artikel⁹. Hinzu kommen die gelisteten Produkte der Bio-Hersteller, sodass eigentlich die Edeka deutlich stärker von der Ansiedlung eines Biofachmarktes betroffen sein dürfte.

Generell sei mit Blick auf die dargestellte Abwärtsspirale angemerkt, dass die Geschäftsaufgabe von Rossmann in Folge des Vorhabens „Campus Kirchheim“ aus gutachterlicher Sicht nicht wahrscheinlich ist. Dies belegt die durch die BBE erarbeitete Auswirkungsanalyse fundiert und anerkannt, da die berechneten Umsatzumverteilungen auf einem absolut verträglichen Niveau liegen und substantielle Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

An dieser Stelle möchten wir auch einmal einen Blick auf die wirtschaftliche Situation von Rossmann im REZ werfen. Rossmann agiert als einziger Drogeriemarkt in Kirchheim und verfügt damit über eine USP im Gemeindegebiet, sodass auch die Umsatzsituation von Rossmann in Kirchheim im Bundesvergleich deutlich positiv sein dürfte, sprich Rossmann müsste im nahezu wettbewerbsfreien Raum deutlich stärker performen als im Bundesvergleich. Insofern ist auch davon auszugehen, dass die Rossmann-Filiale im REZ auch unter der Prämisse von Umsatzverlusten infolge der Realisierung eines Drogeriemarktes am Standort „Campus Kirchheim“ eine auch im Vergleich zum Bundeschnitt gute Performance haben dürfte. Der Worst-Case wäre, auf den Bundesschnitt zurückzufallen, sodass eine Geschäftsaufgabe nicht wahrscheinlich ist. Vielmehr wird Rossmann sich dem Wettbewerb stellen müssen und die aktuelle sehr vorteilhafte Marktposition in Kirchheim aufgeben müssen, was im Übrigen gängige Realität in Deutschland ist.

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

„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.““

Erstaunlich ist die Dramaturgie in den Ausführungen des Sachverständigen Dr. Popien. Im vorstehenden Punkt der Sachverständigen Stellungnahme (3.4.3) wurde eine hypothetische, keinesfalls belegte Geschäftsaufgabe von weiteren Anbietern im REZ konstruiert. Konkret stehe zu befürchten, dass infolge einer Geschäftsaufgabe oder Verlagerung des Drogeriemarktes und einer etwaigen Nachbelegung durch einen Biofachmarkt, der Lebensmittel-Discounter (Penny) den Geschäftsbetrieb ebenfalls am Standort REZ einstelle.

⁸ Quelle: <https://www.penny.de/presse/PENNY-baut-Bio-Sortiment-weiter-aus--Kooperation-mit-Naturland>
⁹ <https://www.lebensmittelzeitung.net/handel/nachrichten/lebensmittelhandel-edeka-suedwest-kaempft-um-bio-kunden-179201>

Aus diesem hypothetischen Fall wird in diesem Punkt 3.4.4 der Stellungnahme dann schon der konkrete Fall und der Lebensmittel-Discounter hat den Geschäftsbetrieb eingestellt, was mit erheblichen Beeinträchtigungen der Versorgung der Bewohner der benachbarten Seniorenwohnanlage einhergeht. Leider fehlen auch für dieses Szenario jegliche Belege.

Zu 3.4.5. Keine Zulassung eines Biomarktes im „Campus Kirchheim“

Mit Blick auf den Ausschluss eines Biomarktes im „Campus Kirchheim“ führen Juristen und Sachverständiger aus:

„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.“¹⁰

Und diese Wendung ist dann schon erstaunlich. War der Drogeriemarkt im REZ in den vorherigen Punkten alternativlos und führte zum Verlust der Nahversorgungsfunktion, heißt ein Biomarkt am Standort diesen Umstand. Zugleich wird jedoch darauf verwiesen, dass der Lebensmittel-Discounter Penny im REZ seinen Geschäftsbetrieb infolge der Ansiedlung eines Biofachmarktes und damit einhergehenden Umsatzverlusten vermutlich einstellen würde. Auf die Widersprüchlichkeit muss hierbei nicht gesondert hingewiesen werden.

An dieser Stelle ist einmal ausdrücklich zu betonen, dass es nicht Aufgabe der Gemeinde Kirchheim ist, Wettbewerbsschutz zu betreiben. Insofern ist der Ausschluss eines Biomarktes nicht zulässig.

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

Mit Blick auf die Ausführungen der Juristen sowie vom Sachverständigen Dr. Popien ist darauf hinzuweisen, dass der gutachterliche Nachweis der Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben seit Jahrzehnten gängige Praxis ist, wobei ein juristischer Schwellenwert nicht definiert ist. Insofern ist die Festsetzung eines prozentualen Wertes nicht sinnvoll, da schädliche Auswirkungen in Höhe von 5 % bei vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sein könnten. Dem gegenüber können auch 20 % Umsatzumverteilung bei entsprechend geringen Wettbewerb und deutlich erhöhtem Umsatz als verträglich eingestuft werden. Es gilt die Regelfallvermutung, die mit entsprechenden Analysen widerlegt werden kann. Zudem gilt es die Verträglichkeit nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ nachzuweisen.

¹⁰ Einwendungsschreiben Schneider & Kollegen September 2024, Seite 15

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

Hinsichtlich der Forderung des Ausschlusses von Dienstleistungsbetrieben mit einem Mindestmaß an Publikumsverkehr ist darauf hinzuweisen, dass die Gesamtentwicklung ein urbanes Quartier in der Planung darstellt. Die besonderen Merkmale eines „Urbanen Quartiers“ beschreibt der § 6a BauNVO wie folgt:

„(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*
- 2. Tankstellen.*

(4).....“

Im Sinne dieser Definition des Urbanen Gebietes in der BauNVO ist von einer starken Nutzungsmischung im Gebiet auszugehen, die nicht, wie in Mischgebieten, gleichgewichtig sein muss. Insofern ist die Einschränkung von einzelnen Nutzungsarten mit Blick auf die Erfüllung des angedachten Charakters des Entwicklungsareals kontraproduktiv.

Zudem haben die **BMMF Rechtsanwälte** in rechtlicher Hinsicht folgende Stellungnahme hierzu abgegeben:

1. Rechtliche Ausgangssituation

Es ist originäre Aufgabe der Gemeinden, in ihrem Gemeindegebiet die Bauleitpläne (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) aufzustellen und hierdurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu bestimmen (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, § 1 Abs. 3 BauGB). Dieses Befugnis der Gemeinde beinhaltet es insbesondere, Baugebiete festzusetzen, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert sind. Die Gemeinde hat sich bei dem Projekt Campus Kirchheim dafür entschieden, im Umgriff des Bebauungsplans mehrere Urbane Gebiete, (MU, § 6 a BauNVO) und mehrere Sondergebiete (SO, § 11 BauNVO) festzusetzen.

Diese Grundentscheidung ist von den Befugnissen gemäß Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, § 1 Abs. 3 BauGB gedeckt. Soweit hiergegen Einwendungen erhoben werden, sind diese unbegründet.

2. Behauptete Auswirkungen des Bebauungsplan Nr. 14/K auf das Räter-Einkaufs-Zentrum (REZ)

Die hauptsächliche Einwendung der Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG besteht in der Behauptung, die vorgesehenen Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 14/K hätten erhebliche Auswirkungen auf das REZ. Insbesondere bestehe die Möglichkeit, dass der dort ansässige Drogeriemarkt den Standort verlasse und das REZ „*seine Funktion als das ortsteilübergreifende gemeindliche Nahversorgungszentrum verlieren könnte*“ (Stellungnahme der Rechtsanwälte Schneider & Kollegen vom 13.09.2024, Seite 14).

In tatsächlicher Hinsicht hat die BBE Handelsberatung GmbH in deren Stellungnahmen auf wissenschaftlicher Grundlage herausgearbeitet, dass diese Behauptungen der Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG unbegründet sind.

Die Rechtslage hierzu stellt sich wie folgt dar:

Eine Gemeinde ist zwar verpflichtet, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dies beinhaltet jedoch nicht, dass sie für ein Unterbleiben von Konkurrenz in einem Gemeindegebiet zu sorgen hätte. Vielmehr ist eine Konkurrenzsituation häufig sogar wünschenswert, insbesondere um Monopolstellungen zu verhindern oder zu unterbinden.

Bei der Abwägung der zwangsläufig gegenläufigen Interessen von Unternehmen, die sich in einem Bebauungsplangebiet ansiedeln wollen und bereits vorhandenen Unternehmen ist auch zu berücksichtigen, welche wirtschaftlichen Auswirkungen die zu erwartenden Neuansiedlungen haben werden (beispielsweise BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7/07; BayVGh, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961). Diese Auswirkungen hat die Gemeinde in einem Bebauungsplanverfahren im Grundsatz zu ermitteln (BVerwG, a.a.O.). Aufgrund dessen hat die Gemeinde die auf die Beurteilung dieser Fragen spezialisierte BBE Handelsberatung GmbH hiermit beauftragt. Diese hat die Situation

nach wissenschaftlichen Methoden analysiert und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass durch die im Bebauungsplangebiet zu erwartenden Nutzungen keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen auf das REZ zu erwarten sind. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass von dem seitens der Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG beauftragten Büro Popien & Partner Zahlen verwendet wurden, die bereits 10 Jahre alt und somit als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet sind.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Gemeinde ihrer Verpflichtung, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens die maßgebenden ökonomischen Zusammenhänge zu ermitteln, durch die Beauftragung der BBE Handelsberatung GmbH nachgekommen ist. Sie hat die jeweiligen Einwände der Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG jeweils durch dieses Büro überprüfen lassen und insgesamt 4 Stellungnahmen eingeholt. Nach den Feststellungen der BBE Handelsberatung GmbH sind keine schädlichen Auswirkungen auf das REZ zu erwarten. Im Einzelnen kann auf die Ausführungen in den 4 Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH Bezug genommen werden.

Selbst wenn jedoch, wovon aufgrund der Stellungnahmen der BBE Handelsberatung GmbH nicht auszugehen ist, negative Auswirkungen für das REZ zu befürchten wären, würde dies nicht dazu führen, dass es der Gemeinde hierdurch verboten wäre, von ihrem verfassungsrechtlich gewährten Recht, Bauleitpläne zu verwirklichen, Gebrauch zu machen. Vielmehr wäre sie auch in diesem Fall berechtigt, aufgrund einer sachgerechten Prüfung im Wege der Abwägung sämtlicher betroffenen Interessen – hierzu gehören naturgemäß auch diejenigen der Eigentümer der im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke – zu dem Ergebnis zu gelangen, dass die Gesichtspunkte, die für die Realisierung des bebauungsplangegegenständlichen Projekts sprechen, höher zu gewichten sind.

3. Nutzungsausschlüsse

Um den Interessen der bereits vorhandenen Unternehmen, insbesondere auch denjenigen der Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG Rechnung zu tragen, beinhaltet Ziffer 2.5 der Festsetzungen des Bebauungsplans diverse Nutzungsausschlüsse. Die dort aufgeführten Betriebe, beispielsweise Buchhandel, Schuhhandel, Optikgeschäfte, Apotheken, Blumenhandel, Lottoannahmestellen etc., dürfen im Bebauungsplangebiet grundsätzlich nicht betrieben werden. Die Gemeinde hat sich hierbei an die Empfehlungen der BBE Handelsberatung GmbH gehalten (Seite 53 der Wirkungsanalyse vom 03.05.2023).

Soweit seitens der Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG die Auffassung vertreten wird, es sei nicht zulässig, es zu gestatten, dass Ausnahmen von diesen Nutzungsausschlüssen vorgenommen werden, ist dieser Einwand rechtlich unbegründet. In Ziffer 2.5.2 der Festsetzungen wurde lediglich geregelt, dass Ausnahmen zugelassen werden können, 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 Anwendungsbereich dieser Ausnahmegesetzgebung wurde also bewusst eng gefasst. Der Bauantragsteller, der eine solche Ausnahme begehrt, muss nachweisen, dass keine oder zumindest keine wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden Nutzung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sind. Wenn der jeweilige Bauantragsteller diesen Nachweis erbringt, ist es

auch sachgerecht, entsprechende Ausnahmen zuzulassen. Falls ihm dies nicht gelingt, darf die Baugenehmigungsbehörde gerade keine Ausnahme zulassen. Dies wird erfahrungsgemäß vom Landratsamt München auch streng geprüft.

Abwägungsvorschlag

Der Gemeinderat hat die Einwendungen der Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG im Einzelnen geprüft. Diese Belange wurden ebenso wie diejenigen der übrigen Beteiligten, insbesondere der Eigentümer der im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke und das Interesse der Gemeinde an der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des bebauungsplangegegenständlichen Areals gewichtet sowie gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung besteht darin, dass die berechtigten Belange der Gemeinde sowie der Eigentümer der im Bebauungsplanumgriff liegenden Grundstücke diejenigen der Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG überwiegen. Der Gemeinderat schließt sich insbesondere den fundierten Ausführungen von BBE und der BMMF Rechtsanwälte an.

Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere die folgenden Gesichtspunkte:

1. Das vorrangige und berechtigte Ziel der Gemeinde besteht darin, das Bebauungsplangebiet städtebaulich einer ganz wesentlichen Aufwertung zuzuführen. Dies geschieht dadurch, dass in dem Areal Urbane Gebiete und Sondergebiete festgesetzt werden, die insgesamt gesehen eine gesunde Mischung von Nutzungen beinhaltet. In dem Gesamtgebiet werden insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomiebetriebe, weitere Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sonstigen Nutzungen zulässig sein. Es wird ein – aus der Sicht der Gemeinde städtebaulich wünschenswerter und gewünschter - Ortsteil mit einer eigenen Infrastruktur entstehen, der auch das Gesamtgebiet der Gemeinde und dessen Attraktivität wesentlich aufwerten wird. Dieses Ziel kann am besten dadurch erreicht werden, dass in dem Gebiet eine Mischung aus Urbanen Gebieten und Sondergebieten festgesetzt wird.
2. Nach der in der Stellungnahme der BMMF Rechtsanwälte aufgezeigten Rechtslage war es erforderlich, die wirtschaftlichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplans auf das REZ zu prüfen. Hierzu wurde BBE beauftragt. Diese hat in insgesamt 4 gutachterlichen Stellungnahmen festgestellt, dass zu berücksichtigende schädliche Auswirkungen auf das REZ nicht zu erwarten sind. Insbesondere hat BBE überzeugend herausgearbeitet, dass der Fortbestand des REZ auch nach Verwirklichung der bebauungsplangegegenständlichen Nutzungen nicht gefährdet ist. Es ist bereits nicht damit zu rechnen, dass der im REZ befindliche Drogeriemarkt schließen wird, weil im Bebauungsplangebiet ein weiterer Drogeriemarkt zugelassen ist. Vielmehr zeigen die von BBE aufgezeigten Beispielsfälle, dass in der Gemeinde auch zwei Drogeriemarkte existieren können, zumal zu erwarten ist, dass ein neuer Drogeriemarkt im Bebauungsplangebiet auch Kunden aus umliegenden Gemeinden anziehen wird.

Des Weiteren hat BBE aufgezeigt, dass selbst im Falle einer theoretischen Schließung des Drogeriemarkts im REZ Nachfolgenutzungen dort ohne weiteres möglich sind und keine Gründe dafür ersichtlich, geschweige denn belegt sind, dass andere Unternehmen im REZ in diesem Fall schließen müssten. Vielmehr könnte das REZ selbst in diesem Fall wirtschaftlich fortbestehen.

Schließlich haben die BMMF Rechtsanwälte darauf hingewiesen, dass die Gemeinde zwar die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat. Dies führt jedoch zu keinem Anspruch von Eigentümern von Unternehmen, durch die Gemeinde vor jeglicher Konkurrenz geschützt zu werden. Eine Konkurrenzsituation innerhalb einer Gemeinde stellt vielmehr den Regelfall dar, während Monopolstellungen geeignet sein können, eine gemeindepolitisch in der Regel nicht wünschenswerte Marktmacht zu erzeugen.

3. BBE hat zudem zutreffend darauf hingewiesen, dass es nicht ersichtlich ist, weshalb die Gemeinde einen derzeit im Gemeindegebiet nicht existenten Biomarkt im Bebauungsplangebiet verbieten soll. Es ist städtebaulich wünschenswert, dass im Gemeindegebiet ein solcher Biomarkt entsteht und hierdurch das Einkaufsspektrum für die Bürger erweitert wird. Insbesondere besteht kein Anlass für die Gemeinde, einen Biomarkt im Bebauungsplangebiet zu untersagen, damit es der Wohnungsgesellschaft Humplmayr GmbH & Co. KG erleichtert wird, möglicherweise selbst einen solchen zu einem ungewissen späteren Zeitpunkt im REZ zu eröffnen.
4. Auch der Gemeinderat hält es für sinnvoll, dass im Bebauungsplan die Möglichkeit vorbehalten wird, von den Nutzungsausschlüssen gemäß Ziffer 2.5 der Festsetzungen Ausnahmen unter den dort geregelten, engen Voraussetzungen zuzulassen. Diese Ausnahmen setzen voraus, dass sich die beantragten Nutzungen nicht oder nur unwesentlich auf die Entwicklung von bestehenden Nutzungen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde auswirken. Hierdurch werden die Belange des REZ hinreichend geschützt. Bei wesentlichen Auswirkungen auf das REZ besteht auch keine Möglichkeit, Ausnahmen von den Nutzungsausschlüssen zu genehmigen.
5. Im Übrigen bezieht sich auch das Gremium vollumfänglich auf die vorstehend bezeichneten Stellungnahmen von BBE und der BMMF Rechtsanwälte, die in sich schlüssig und überzeugend sind.

Eine Änderung der Festsetzungen ist nicht veranlasst.