



03.07.2014

An die Stadtratsfraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN / Rosa Liste
Rathaus

**PEP-Erweiterung und PEP-Parkplatzsituation dem Stadtrat darstellen -
Antrag Nr. 08-14 / A 05286 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / RL
vom 26.03.2014**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

Sie bitten die Stadtverwaltung, dem Stadtrat die aktuellen Pläne des Betreibers des Einkaufszentrums Neuperlach (PEP) hinsichtlich der Erweiterung der Einkaufspassagen einschließlich der damit einhergehenden Pläne zur Parkplatzsituation rund um den Hanns-Seidel-Platz darzustellen.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, beantworte ich Ihren Antrag vom 26.03.2014 in dieser Form.

Am 03.12.2013 wurde beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung für das Anwesen Thomas Dehler Str. 8, Fl.Nr. 1800/83, Gemarkung Perlach, ein Antrag auf Vorbescheid zur Umstrukturierung des Parkhauses Nord am Einkaufszentrum Neuperlach eingereicht. Gemäß den Planungen ist beabsichtigt, das bestehende Parkhaus Nord des Einkaufszentrums durch einen Neubau zu ersetzen. Dieser soll sowohl Parken als auch Einzelhandelsnutzung beinhalten. Es sollen ca. 9500 m² zusätzliche Einzelhandelsfläche geschaffen werden. Bei dem Bereich handelt es sich um einen zentralen Standort im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm. Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen. Es liegt im Geltungsbereich des seit 1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57 bd.

Im Zuge der Umstrukturierungen am Hanns-Seidel-Platz sowie der durch den Betreiber geäußerten Erweiterungsabsichten des PEP wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung gefordert, mittels Einzelhandelsgutachten die Verträglichkeit und Vereinbarkeit der Planungen mit den Zielen des Zentrenkonzepts nachzuweisen. Die GMA (Gesellschaft für

Markt- und Absatzforschung mbH) legte im Auftrag der Projektentwickler Auswirkungsanalysen für den Hanns-Seidel-Platz und das PEP vor, die sich inhaltlich aufeinander beziehen und im Ergebnis die Verkaufsflächenentwicklung als insgesamt verträglich einstufen. Die Erweiterungsplanungen des PEP-Betreibers sehen dabei Verkaufsflächen für Waren des mittelfristigen Bedarfs, beispielsweise Textilien und Schuhe vor. Die Gutachter erwarten bei diesem Angebotsspektrum vor allem eine Abschöpfung der Kaufkraft von den Anbietern im PEP selbst. Darüber hinaus steht das PEP vor allem im Wettbewerb mit Standorten, die ein vergleichbares Angebot bieten, wie beispielsweise die Münchner Innenstadt (ca. 7 km entfernt), das Stadtteilzentrum Haidhausen (ca. 5 km entfernt) und vor allem die Messestadt Riem (ca. 5 km entfernt). Die Wettbewerbssituation zwischen den bestehenden Einkaufszentren führt laut Gutachter zu Auswirkungen für die Riem-Arcaden, die ebenfalls erweitert werden, ohne jedoch deren Funktionsfähigkeit zu gefährden. Darüber hinaus wird ein grundsätzlicher Modernisierungsbedarf für das PEP von den Gutachtern gesehen. Nach Einschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sind die Ausführungen der Gutachter plausibel und nachvollziehbar. Die Erweiterung des PEP im Stadtteilzentrum "Perlach" ist aus Sicht des Zentrenkonzepts ein geeigneter Standort für einen wettbewerbsfähigen Einzelhandelsmagneten, da dort der gesamte Stadtteil Perlach mit einem vielfältigen und spezialisierten Einzelhandelsangebot versorgt werden soll. Das Einkaufszentrum leistet dabei einen Beitrag zur Erhaltung der Attraktivität des Stadtteilzentrums Perlach.

Das Vorhaben wurde mehrfach in den Gremien des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, zuletzt am 20.02.2014 und 20.03.2014, behandelt. Am 03.04.2014 wurde dann ein im Grundsatz positiver Vorbescheid erteilt. Die Aussagen des Vorbescheids stehen unter Bedingungen, die im weiteren Verfahren von den Betreibern des PEP zu erfüllen sind:

- Der erforderliche PKW-Stellplatzbedarf aus der bestehenden Nutzung und der beantragten Erweiterung des Einkaufszentrums ist in den verbleibenden Flächen der Parkhäuser Süd und Nord nachzuweisen.
- Der Erhalt kleinerer Versorgungszentren ist insbesondere durch vertragliche Festlegung auf zentrenvertragliche Sortimente zu gewährleisten. Eine Erweiterung im Lebensmittelangebot ist demnach nicht zulässig.
- Mittels eines Verkehrsgutachtens ist die verkehrstechnische Unbedenklichkeit bezüglich des geänderten Verkehrsaufkommens zu bestätigen.

Falls die PEP-Umstrukturierung zeitnah erfolgt, wird es voraussichtlich nicht zu Überschneidungen zwischen der Parkplatznutzung und der Bautätigkeit auf dem Hanns-Seidel-Platz kommen. Während der Bauzeit sollen für das PEP knapp 1400 Stellplätze im Parkhaus Süd und in einem provisorischen Parkhaus im Anschluss an die Thomas-Dehler-Straße zur Verfügung stehen. Derzeit ist von folgendem Baubeginn im Bereich des Hanns-Seidel-Platz auszugehen:

- Ostparzelle (Fritz-Erler-Straße) und 1. Bauabschnitt Südparzelle - östlicher Teilbereich - (Von-Knoeringen-Straße): 2016
- Nordparzelle (südlich Busbahnhof), Westparzelle (Thomas-Dehler-Straße) und 2. Bauabschnitt Südparzelle - westlicher Teilbereich - (Von-Knoeringen-Straße): 2017

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen, Ausschussgemeinschaft und Einzelstadträte haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin