

Sortimentsliste Stadt München 2010

I.1 Zentrenrelevantes Sortiment	I.2 Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Antiquitäten, Kunstgegenstände	- Arzneimittel
- Sanitärwaren	- Blumen (Schnittblumen)
- Baby- und Kinderartikel	- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Bücher	- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Büromaschinen, EDV, Telekommunikation	- Wasch- und Putzmittel
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Leuchten	- Zeitungen, Zeitschriften
- Fahrräder	
- Foto, Fotozubehör	II. Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren	- Autozubehör, -teile, -reifen
- Lederwaren	- Motorradzubehör, -teile, -reifen (inkl. Motorradbekleidung)
- Musikinstrumente, Musikalien	- Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	- Boote und Zubehör
- Schuhe	- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Spielwaren	- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Sportartikel, Campingartikel	- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Uhren, Schmuck	- Möbel, Küchen
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)	- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege

Datum: 26.11.2018

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI-41

ANLAGE 5

Fortschreibung Zentrenkonzept 2018

**Fachlicher Austausch mit Einzelhandelsvertretungen, Verbänden und Fraktionen
vom 16.10.2018, 18:00 – 20:00 Uhr, Blumenstr. 19, Raum 614**

I. Vormerkung

Termine zum fachlichen Austausch zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts fanden bereits im Juli 2015 und Januar 2017 statt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben die Entwurfssfassung der Fortschreibung des Zentrenkonzepts vorab erhalten.

Ablauf des Termins

- Begrüßung durch Stadtbaurätin Frau Prof. Dr.(I) Merk
- erste Statement-Runde
- Vortrag mit dem Inhalt der wichtigsten Eckpunkte des Beschlussentwurfs
- erneute Diskussionsrunde
- Zusammenfassung der vorgetragenen Anmerkungen und weiteres Vorgehen

Statements der Einzelhandelsvertretungen / Diskussionsinhalte

Die Anmerkungen der Einzelhandelsvertretungen, Vertretungen der Fachverbände bzw. der Fraktionen werden im Folgenden inhaltlich zusammengefasst dargestellt:

- **stationärer Handel / Online-Handel**

Es wird auf die hohe Bedeutung des stationären Einzelhandels als Frequenzbringer in den Zentren sowie auch auf die soziale Funktion des stationären Lebensmittelhandels hingewiesen. Zudem wird um Verständnis und Unterstützung des stationären Einzelhandels gebeten. Gerade gegenüber dem „Risikofaktor“ Online-Handel, muss eine gewisse Resilienz gefunden werden.

Für die ältere Generation werden leicht erreichbare kleinere Ladenbetriebe im Quartier gefordert. Einige der Einzelhandelsvertretungen verweisen daraufhin auf die kleinflächigen und gut erreichbaren City-Formate mancher Anbieter.

Frequenzrückgänge durch den Online-Handel werden bei den nicht Lebensmittel-Betrieben, auch in den Einkaufszentren, als deutlich spürbar wahrgenommen.

Vor allem für die Münchner Innenstadt spielen inhaberbetriebene Läden nach wie vor eine wichtige Rolle und stellen weiterhin einen relevanten Wirtschaftszweig auch für den Tourismus dar.

- **Ladenöffnungszeiten**

Grundsätzlich wird Bedauern über die in Bayern geltenden Ladenöffnungszeiten ausgedrückt. Das Kommissionieren von Waren muss derzeit außerhalb der Ladenöffnungszeit stattfinden, dies wird als unfair empfunden.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Stadt München hierbei keine Entscheidungsbefugnisse hat, da es sich um Landesrecht handelt.

- **Spaß-/ Erlebniseinkäufe/ Gastronomie**

Es wird um Erläuterung des Begriffs „Spaßeinkäufe“ im Beschluss gebeten.

Antwort des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Gemeint sind Einkäufe, welche nicht unbedingt notwendig wären, sondern die aus Spaß am Shoppen getätigt werden. Üblicher sei der Begriff „Erlebniseinkäufen“.

Seitens Handelsvertretungen werden diese sog. „Erlebniseinkäufe“ als zunehmend wichtig betrachtet, auch im Bereich der Nahversorgung. Der Einkauf soll zu einem

vollumfänglichen Erlebnis werden, mit dem Ziel eine längere Verweildauer und ein positives Einkaufserlebnis zu erzeugen. Um solche Angebote generieren zu können, gewinnen u.a. Ladendesign, Aufenthaltsqualität und Gastronomie an Bedeutung. Die Flächen für den Einzelhandel und den gastronomischen Angeboten sind dabei fließend, faktisch zählt alles zur Verkaufsfläche.

- **Verkaufsfläche und deren Reglementierung**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine ansprechende Präsentation, insbesondere frischer Lebensmittel, wichtiger wird und sich auf die Verkaufsfläche auswirkt. Vor Ort frisch zubereitete Waren für die Mitnahme (Imbiss- und Convenience-Produkte) benötigen mehr Platz.

Im Zusammenhang mit dem Thema der Regulierung der Verkaufsfläche (VK) wird von der Stadtverwaltung mehr Mut erwartet. Es wird von der Formulierung scharfer Grenzen hinsichtlich der VK-Zahlen abgeraten, die Übergänge seien vielmehr fließend. Es wurde vorgeschlagen, in Anlehnung an die entsprechende Novellierungen im LEP für Anbieter von Gütern des täglichen Bedarfs, die Reglementierung der VK bis zu einer Größe von 1200m² innerhalb der Zentrenlagen aufzuheben.

Es wird darüber hinaus angeregt, die Typisierung der Lebensmittelläden entsprechend dieser Novellierung auch für große Supermärkte über 2.400 qm VK anzupassen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt klar, dass die im Beschlussentwurf aufgeführten Größen für Lebensmittelanbieter nicht als feste Grenzen für Genehmigungsvorgänge verstanden werden, sondern als Orientierungswerte, die für die Eckdaten bei Neuplanungen herangezogen werden.

- **Verkehr / Letzte Meile**

Die Bedeutung Münchens als Oberzentrum wird betont. Shopping wird zudem als zweitwichtigster Besuchergrund für Touristen genannt.

Aus den Stadtrandbezirken und dem Umland kommt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Käufer und Käuferinnen zustande (MVV, MIV).

Im Stadtzentrum erzeugt vor allem die Letzte Meile große Verkehrsprobleme.

Die Herausforderung bezüglich der letzten Meile wird jedoch auch als Chance begriffen. So könnten beispielsweise Einzelhandelsflächen zur Bereitstellung von Paketboxen dienen.

- **Datenerhebung**

Es wird in Frage gestellt, weshalb zuerst die Fortschreibung beschlossen werden soll und erst danach eine erneute Datenerhebung beauftragt wird.

Antwort des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Ein Beschluss über die vorliegende Fortschreibung wird zeitnah als notwendig erachtet, da sonst mit einem veralteten Zentrenplan von 2009 (der auf einer

Datenbasis von 2004 beruht) gearbeitet wird. Durch das Begleiten der Einzelfallprüfungen konnten die wesentlichen Einzelhandelsentwicklungen solide, wenn auch nicht durch Daten valide fortgeführt werden, weshalb eine Fortschreibung auch zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist.

Eine vorangestellte Datenerhebung würde eine Zeitverzögerung von mindestens zwei Jahren für den Beschluss bedeuten.

Es wird mehrfach darum gebeten, bei einer zukünftigen Datenerhebung auch den

Online-Kaufkraftabfluss mit einzubeziehen.

Antwort des Referats: Dies wird bei der Ausschreibung für das Gutachten aufgenommen werden.

- **Gutachten / Befreiungen**

Es wurde nachgefragt, inwieweit mit den rechtlichen Rahmenbedingungen und Einschränkungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) flexibel umgegangen werden kann.

Antwort des Referats für Stadtplanung und Bauordnung: Eine gewisse Flexibilität auch innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen ist durch das Widerlegen der Regelvermutung entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO möglich.

Über eine Auswirkungsanalyse kann gegebenenfalls nachgewiesen werden, dass der jeweilige Betrieb nicht über den Nahbereich hinaus wirkt und damit funktionsgerechte, bestehende zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährdet.

Dadurch sind Abweichungen und Befreiungen unter diesen Voraussetzungen möglich.

Seitens der Einzelhandelsvertreter wird vorgebracht, dass durch den stetigen Bevölkerungszuwachs genügend Kaufkraft für größere Flächen und zusätzliche Märkte in München vorhanden sei, und daher das Widerlegen der Regelvermutung durch Gutachten überflüssig, denn jede Auswirkungsanalyse würde die Regelvermutung widerlegen.

Deshalb wird vorgeschlagen, dass für die zentralen Versorgungsbereiche eine positive Verkaufsfläche im Zentrenkonzept festgelegt werden sollte. Innerhalb dieser sollen sich Einzelvorhaben frei entwickeln dürfen. Somit könnte die Regelvermutung durch das Zentrenkonzept und nicht durch ein Gutachten widerlegt werden. Andere Städte verfahren wohl bereits dementsprechend.

Antwort des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Der Vorschlag wird geprüft.

- **verwendete Grafiken/ Zahlen im Beschluss**

Alle Daten und Grafiken wurden im Beschlussentwurf mit einer Quellenangabe versehen. Im Rahmen der Diskussion wurden die Quellen zu den Wachstumsraten im Food-Online Segment hinterfragt.

Antwort des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Zahlen wurden aus dem HDE online Monitor entnommen. Auch nach Überprüfung handelt es sich hierbei um die richtigen Wachstumsraten mit einem Plus von 21,2 % in 2016 (aktuell 17,5 %). Die Marktanteile für food-online sind insgesamt noch sehr gering, wodurch bei nur etwas mehr Umsatz, hohe Wachstumsraten generiert werden.

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen:

Insgesamt wird die Beschlussvorlage positiv aufgenommen. München wird im Zusammenhang mit dem Zentrenkonzept als „Vorreiter“ genannt.

Herr [REDACTED], Referat für Stadtplanung und Bauordnung fasst abschließend zusammen, dass die Anregungen im Beschlussentwurf aufgegriffen werden und dabei einige Themen direkt als Ergänzungen oder Klarstellungen einfließen können.

Zudem wird das Protokoll als Anlage dem Beschluss beigelegt.

Datum: 19.12.2018

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI-41

ANLAGE 6

Fortschreibung Zentrenkonzept 2018

Informationstermine für Bezirksausschüsse

am 07.11.2018, 17:00 – 19:00 Uhr, Blumenstr. 19, Raum 614

am 06.12.2018, 17:00 – 19:00 Uhr, Blumenstr. 31, Raum 540

I. Vormerkung

Im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Zentrenkonzepts wurden keine stadtbezirksbezogenen Ziele formuliert, die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht deshalb kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Trotzdem erschien es wichtig, die Inhalte der Beschlussvorlage den Bezirksausschüssen zu erläutern. Hierzu fanden zwei Informationstermine statt. Die Bezirksausschüsse haben die Entwurfsfassung der Fortschreibung des Zentrenkonzepts vorab erhalten.

Ablauf der Termine

- Begrüßung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Vortrag mit dem Inhalt der wichtigsten Eckpunkte des Beschlussentwurfs
- Diskussionsrunde

Anmerkungen der Vertreterinnen und Vertreter der Bezirksausschüsse / Diskussion

Die Fragen, Anmerkungen und Diskussionsbeiträge aus beiden Terminen werden im Folgenden inhaltlich zusammengefasst dargestellt:

Zentrenplan

- **Pläne zur Zentrenentwicklung (Anlage des Beschlusses)**

Zu den Anlagen 3.1-3.5 im Beschlussentwurf (Zentrenentwicklung) wurde nach dem dargestellten Zeitraum gefragt.

Antwort: Die Pläne sind ein Vergleich der heutigen Zentrenstruktur mit der Fassung von 2009 (letzte Fortschreibung des Zentrenkonzepts) und stellen die Veränderungen dar. Für eine detailliertere Betrachtung und konkrete kleinräumliche Zieldefinitionen sind aktuelle Daten erforderlich. Deren Erhebung soll nach Beschlussfassung zügig vergeben werden.

- **Auf- und Abwertungen in den Zentrenkategorien**

Am Beispiel des Partnachplatzes wird gefragt, wie die Auf- und Abwertungen in den Zentrenkategorien zustande kommen.

Antwort: Die Zentren werden nach bestimmten Voraussetzungen in Zentrenkategorien eingeordnet. Diese hängen u.a. vom Einzugsbereich, vom Warenangebot, der Gesamtverkaufsfläche, der räumlichen Zugehörigkeit, dem Vorhandensein eines Magnetbetriebs, von Gastronomie-, Dienstleistungs- oder Kulturangeboten, ab. Kommt es zu Veränderungen in bestehenden Zentren, also beispielsweise zu Verkaufsflächen- oder Angebotserweiterungen, kann dies zur Folge haben, dass ein Zentrum z.B. vom Nahbereichszentrum zum Quartierszentrum hochgestuft wird und somit eine Aufwertung erfährt. Genauso kann es zur Abwertung führen, wenn sich ein Zentrum beispielsweise verkleinert oder Angebote aufgibt (siehe auch Punkt 3.3.3 Be-

schlussentwurf).

Stadtteilbezogene Anfragen und Einzelprojekte

- **Nahversorgungssituation in Harlaching**

Punkt 1: Der Vertreter des Bezirksausschuss 18 macht darauf aufmerksam, dass bei einem Vollsortimenter in der St.-Magnus-Str. anscheinend die Kundenparkplätze an Privatkunden vermietet sind. Dies würde der Genehmigung dieses Vollsortimenters zuwiderlaufen.

Antwort: Diese Sachlage wird zur Prüfung an die zuständige Stelle bei der Lokalbaukommission weitergegeben werden.

Punkt 2: Des weiteren wird vom Vertreter des BA 18 darauf hingewiesen, dass um das Klinikum Harlaching eine eklatante Unterversorgung herrscht. Das Klinikum sei evtl. an einer Partnerschaft mit einem Einzelhandelsbetreiber interessiert, um auf dem aktuellen Parkplatz ein Parkhaus mit Einzelhandelsbetrieb zu bauen. Es könnte eine Win-win-Situation entstehen.

Antwort: Der Bedarf für einen Nahversorger wurde im Zuge der Neu- bzw. Umgestaltung des Klinikums Harlaching bereits kommuniziert. Es bestehen jedoch auch soziale Infrastrukturbedarfe vor Ort, die berücksichtigt werden müssen. Der Vorschlag der Parkplatzüberbauung soll verwaltungsintern kommuniziert werden.

Punkt 3: Ein weiterer wichtiger Standort für Nahversorgung für den BA 18 ist die Bebauung des Parkplatzes an der Schönstr. Dieser Bedarf sollte nicht vergessen werden.

Antwort: Der Bedarf für Nahversorgung wurde kommuniziert und bei der Abfrage der Eckdaten für die künftige Nutzung der Parkplatzfläche eingebracht. Diese Planung ist im Fokus.

- **Einzelhandelsprojekt Bogenhausen Cosima- / Johanneskirchenerstr.**

Vom Bezirksausschuss 13 wird das Projekt Cosimastr. / Johanneskirchener Str. angesprochen. Der Bezirksausschuss wünscht sich eine intensivere Information und Einbindung.

Antwort: Der Wunsch wird an die zuständige „Stelle“ im Referat für Stadtplanung und Bauordnung weitergegeben.

- **Planungen am OEZ**

Von der Vertreterin des BA 10 – Moosach wird nach der fachlichen Einschätzung zum geplanten Wohnungsbau auf dem Areal des OEZ gefragt. Hintergrund sei, dass der Betreiber des OEZ, die ECE, der Öffentlichkeit bereits Pläne vorgestellt hat. Neben einer dem Anschein nach unbefriedigend gelösten Anlieferung und einer ungünstigen Lage der Parkhäuser beunruhigt eine hohe Wohnbebauung an der Dieselstr. die Anwohner vor Ort.

Antwort: Die Überlegungen des Betreibers zur Renovierung und Ergänzung des OEZ

mit Wohnnutzungen sind der Verwaltung bekannt. Grundsätzlich besteht seitens des Planungsreferats ein Interesse an einer städtebaulichen Verbesserung und eine stärkeren Nutzungsmischung an diesem Standort. Die Planungen stehen aber noch ganz am Anfang und Eckdaten stehen noch nicht fest. Sollten sich die Planungen konkretisieren, werden ein Bebauungsplanverfahren und ein Planungswettbewerb unumgänglich sein. Planungskonflikte müssen in diesen Verfahren bewältigt werden, Bezirksausschuss und die ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner sind zu beteiligen.

- **Versorgungsstruktur für die Bayernkaserne**

Es wird bedauert, dass für den künftigen Stadtteil und dessen Bewohnerinnen und Bewohner der Neubebauung in der Bayernkaserne, keine höhere Zentrumsfunktion, d.h. ein Stadtteilzentrum vorgesehen wurde.

Antwort: Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Geländes der ehemaligen Bayernkaserne soll in dem neuen Stadtteil im Münchner Norden Wohnungen für bis zu 15.000 Menschen geschaffen werden. Nach Planungen zu einer stärkeren Verdichtung wurden die Bedarfe für Einzelhandelsflächen im Februar 2018 erhöht, wodurch die Kategorie vom Nahbereichszentrum zum Quartierszentrum aufgewertet wurde.

Das Quartierszentrum ist am zentralen Stadtplatz geplant. Darüber hinaus sollen an weiteren geeigneten Lagen des Quartiers ergänzende Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Bedarfsermittlung wurde entsprechend den Rahmenbedingungen des Standards gefasst und wird als ausreichend betrachtet. Dabei spielte insbesondere der direkt angrenzende Euro-Industriepark eine Rolle, der eines der größten Handelsflächenangebote der Stadt hat. Eine Umstrukturierung dieses Areals ist derzeit nicht absehbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Stadtteilzentren Münchner Freiheit und Olympiaeinkaufszentrum (OEZ).

Themen im Zusammenhang mit Verkehr

- **Störungen durch Anliefer-Vorgänge**

Die Lieferlogistik für Supermärkte wird als Problem gesehen, da dafür dem Anschein nach keine ausreichenden Flächen auf dem Grundstück vorgehalten werden und deswegen die Anlieferung im öffentlichen Raum stattfindet. Es wird gebeten, mit Nachdruck dafür zu sorgen, dass Störungen im öffentlichen Raum vermieden werden. Als konkretes Beispiel wird eine zu enge Zufahrt am U-Bahnhalte Laimer Platz genannt, die nicht genutzt wird, Befürchtungen werden auch für die Nachnutzung des Kaufhaus Beck in der Fürstenrieder Str. geäußert.

Antwort: Bei Neuplanungen müssen im Rahmen der Baugenehmigung schlüssige Lösungen für die Anlieferung und eine Minimierung der Störung der Wohnumgebung nachgewiesen werden. Bei Um- bzw. Nachnutzungen von Immobilien im Bestand und in hochverdichteten Lagen kann es unter Umständen nicht anders möglich sein als von der Straße zu beliefern.

Es wird zugesagt, die beiden genannten Beispiele nochmals genauer zu betrachten und allgemein die zuständigen Stellen Verkehrsplanung und Lokalbaukommission zu sensibilisieren.

- **Störungen durch Lieferfahrzeuge für Paketzustellungen**

Punkt 1: Kritisch wird auch der zunehmende Lieferverkehr durch Paketzustelldienste für den Online Handel und die damit verbundene Belastung des öffentlichen Raumes gesehen.

Antwort: Diese Form von Lieferverkehr ist über die Straßenverkehrsordnung hinaus derzeit nicht steuerbar. Ziel ist die Entlastung durch Bündelung von Zustellfahrten, die Etablierung von Servicestationen und den Einsatz von umweltfreundlichen Kleinfahrzeugen. Die Stadt München beteiligt sich im Rahmen von Pilotprojekten an der Erprobung dieser Strategien; u.a. gibt es ein Pilotprojekt in Sendling mit UPS im Rahmen von city-to-share, das positiv verläuft.

Punkt 2: Es wird eingewendet, dass Mobilitätsboxen in Randbereichen Münchens unterdessen zwar vorhanden, aber kaum genutzt werden, da dieses Angebot zu unbekannt und nicht selbsterklärend sei. Eine stärkere Einweisung und Werbung wäre nötig.

Antwort: Insgesamt sollen solche Strukturen bei der künftigen Stadt- und Zentrenentwicklung mitgedacht werden. Dies ist auch ein Handlungsfeld der Fortschreibung des Zentrenkonzepts.

- **Parkplatz- und Verkehrsproblematik durch reduzierten Stellplatzschlüssel**
Am Beispiel der Planungen zur Messestadt Riem wird die Praxisnähe bezüglich der Anwendung eines reduzierten Stellplatzschlüssels bei Einkaufszentren und die daraus resultierende Parkplatz- und Verkehrsproblematik kritisiert. Hinsichtlich der Verkehrsproblematik wird auch der Euro-Industriepark genannt.

Antwort: Das Zentrenkonzept kann auf die Anwendung eines reduzierten Stellplatzschlüssels keinen Einfluss nehmen. Dieser wird im Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren auf der Basis von Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzepten ermittelt.

Der Euro-Industriepark wurde vor 50 Jahren nach amerikanischen Vorbild errichtet und ist ein autogerechtes Fachmarktzentrum, welches ein gewisses Verkehrsaufkommen erzeugt. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs werden aus heutiger Sicht solche Konzepte nicht mehr verfolgt. Zentren werden nach Möglichkeit zentral und mit guter öffentlicher Anbindung situiert um den motorisierten Individualverkehr möglichst gering zu halten.

Einbindung der Öffentlichkeit und der Bezirksausschüsse

- **Einbeziehung der Bürger bei Einzelhandelsentwicklungen**
Es wird sich erkundigt, in welcher Form die Einbeziehung der Bürger bei Einzelhandelsentwicklungen und wie die Umsetzung des Konzepts stattfindet. In diesem Zusammenhang wird der angebotene Informationsaustausch positiv erwähnt.

Antwort: Bei der Fortschreibung des Zentrenkonzepts handelt es sich um ein strategisches, gesamtstädtisches Konzept der Stadtentwicklungsplanung. Dabei handelt es sich um keinen Umsetzungsplan sondern um einen Zielplan, in welchem Zielvorstellungen formuliert werden. Auf dieser abstrakten gesamtstädtischen Ebene

gestaltet sich eine konkrete Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger oft schwierig. Die Umsetzung des Zentrenkonzepts erfolgt durch die Stadtplanung mittels Bebauungsplänen. Hierfür werden die Bedarfe aus den städtischen Referaten abgefragt und sowohl der Bezirksausschuss als auch die Bürgerinnen und Bürger vor Ort beteiligt.

- **Zeitpunkt der Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Es wird die Meinung geäußert, dass der Zeitpunkt der Beteiligung der Bezirksausschüsse im Planungsverfahren zu spät erfolgt. Eine grundsätzlich frühere Abstimmung wäre wünschenswert.

Antwort: Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch das Baugesetzbuch im Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanverfahren sowie Flächennutzungsplanung) und durch die Geschäftsordnung für Bezirksausschüsse geregelt. Je nach Angelegenheit wird der Bezirksausschuss von der Stadtverwaltung unterrichtet oder angehört. In konkreten Programmen der Städtebauförderung oder des Handlungsraumansatzes (z.B. „Rund um den Ostbahnhof“) die den Umsetzungsmaßnahmen dienen, erfolgt eine enge Abstimmung mit den Bezirksausschüssen.

- **Einbindung der BAs bei zukünftiger Fortschreibung des Zentrenkonzepts**

Es wird der Wunsch geäußert bei einer zukünftigen, kleinteiligeren Fortschreibung des Zentrenkonzepts frühzeitig eingebunden zu werden. Weiterhin wird darum gebeten, Informationsmaterial zu erhalten, um eine Grundlage für vorberatende Sitzungen zu haben.

Antwort: Nach Erhebung der Einzelhandelsdaten ab 2019 soll eine neue, räumlich detailliertere Fortschreibung des Zentrenkonzepts erfolgen. Dabei werden voraussichtlich auch stadtteilbezogene Ziele formuliert werden. In diesem Fall wird sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, neben der offiziellen Anhörung, darum bemühen die Bezirksausschüsse frühzeitig zu informieren. Dabei werden Informationsmaterialien, sofern vorhanden, zur Verfügung gestellt werden.

Planungsrechtliche Fragestellungen

- **Flächensparende Einzelhandelskonzepte**

Es wurde gefragt, ob Flächen für den Einzelhandel grundsätzlich nur auf einer Ebene oder auch auf mehreren Ebenen möglich sein sollen.

Antwort: Die hohen Grundstückspreise und die geringe Flächenverfügbarkeit in München erfordern flächensparendes Bauen. Eingeschossige „Stand-Alone-Gebäude“ werden als nicht mehr zeitgemäß betrachtet. Vielmehr sollen in einem Gebäude mehrere Nutzungen untergebracht werden (sog. Hybridgebäude). Bei Neuplanungen werden daher nur integrierte Handelsflächen geplant, die auch auf mehreren Ebenen sein können.

- **Etablierung von mehr Bauernmärkten**

Es wurde angeregt, zur Verbesserung der Nahversorgung und als Entwicklungsmöglichkeit für Zentren die Etablierung von Bauernmärkten zu prüfen.

Antwort: Bauernmärkte in zentralen Bereichen zur Ergänzung der Nahversorgung werden positiv gesehen. Für Wochen- und Bauernmärkte sind in letzter Instanz die Markthallen München zuständig. Im Rahmen von neuen Siedlungsentwicklungen oder im Zusammenhang mit Konzepten zur Quartiersentwicklung können neue Standorte geprüft und bewertet werden.

Die Entscheidung liegt dann aber letztlich bei den Markthallen München.

- **Durchsetzung von Planungszielen**

Die Verwaltung wird aufgefordert, ihre eigenen Ziele und Regelungen stärker durchzusetzen und gegenüber Investoreninteressen hartnäckiger zu sein. Gefragt wurde in diesem Kontext nach Steuerungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen. Als kritisches Beispiel wird die Planung zum Bebauungsplan Nr. 1977 (südlich Aubing-Ost-Str.) genannt, wo trotz vorhandenen Baurecht kein Nahversorger für die Neubevölkerung entstanden ist.

Antwort: Grundsätzlich kann kein Zwang auf einen Eigentümer oder Entwickler zur Schaffung von Einzelhandel ausgeübt werden. In den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann jedoch einerseits durch die Gebietskategorie (entweder Kerngebiet MK oder Sondergebiet SO) Einzelhandel aktiv geplant werden, oder andererseits durch die gezielte Festsetzung von „Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss“ erreicht werden. Ggf. muss letztgenannte Strategie in Zukunft häufiger zum Einsatz kommen.

Handelsverband Bayern e.V., Postfach 2013 42, 80013 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
[REDACTED]
Blumenstraße 28b
80331 München 14 pt

Fortschreibung des Zentrenkonzepts

Sehr geehrte [REDACTED]

vielen Dank für die Möglichkeit ergänzend zur Vorstellung des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München nochmals schriftlich Stellung nehmen zu können.

Das Zentrenkonzept hat sich in der Vergangenheit als Grundlage für eine ausgewogene Einzelhandelsentwicklung in München grundsätzlich bewährt. Eine attraktive, gut erreichbare Innenstadt, Stadtteil- und Quartierszentren sowie Nahversorgungsangebote in den Stadtteilen sind die Grundlage einer funktionierenden Aufgabenteilung. Wir haben das polyzentrische Einzelhandelskonzept stets befürwortet und unterstützen daher grundsätzlich dessen Fortschreibung.

Da die als richtig anerkannten Ziele des bisherigen Zentrenkonzeptes unverändert übernommen worden sind, finden die Aussagen zur Münchner Innenstadt sowie zu den Stadtteil- und Quartierszentren im Wesentlichen unsere Zustimmung.

Unklar ist jedoch die Formulierung des Ziels im Kapitel Stadtteilzentren, wonach im Zuge von Modernisierungs- und Umstrukturierungsprozessen der Einkaufszentren eine unverhältnismäßige Ausweitung von Verkaufsflächen zu vermeiden ist (S. 26). Der Begriff der Unverhältnismäßigkeit ist im Sinne des nicht allzu sehr vom Maß Abweichenden zu unbestimmt und sollte deshalb gestrichen werden. Das Ziel, die Mischung von Nicht-Handelsnutzungen wie kulturellen und sozialen Einrichtungen, Gastronomie und Freizeitangeboten in den Stadtteilzentren zu fördern, ist unseres Erachtens ausreichend.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Hausanschrift
Handelsverband Bayern e.V.
Brienner Straße 45
80333 München

Postanschrift
Handelsverband Bayern e.V.
Postfach 2013 42
80013 München

Telefon 089 55118-0
Fax 089 55118-163

info@hv-bayern.de
www.hv-bayern.de

gesetzlich vertreten durch
den Präsidenten

Vereinsregister des
Amtsgerichts München
Registernummer: VR4300

HypoVereinsbank München
IBAN DE 43 7002 0270 0000 8011 69
BIC HYVEDE33XXX

Des Weiteren ist die Zusammenfassung der beiden Standortbegriffe „teilintegriert“ und „nichtintegriert“ zum Terminus „sonstige Standorte“ aus unserer Sicht nicht zielführend (S. 33). Die beiden Begriffe sind in Expertengruppen etabliert und charakterisieren eindeutig und unverwechselbar die unterschiedliche Qualität der Standorte.

Nach unseren Informationen soll das Zentrenkonzept im Januar 2019 verabschiedet werden. Ebenfalls im kommenden Jahr ist eine Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes in München geplant, da die letzten Daten aus dem Jahr 2012 stammen. Wir regen deshalb an, zunächst die Verabschiedung des Zentrenkonzeptes auszusetzen, die Einzelhandelsdaten zu erfassen und auf dieser Grundlage die Feinjustierung des Zentrenkonzeptes vorzunehmen. Aufgrund der bereits vorhandenen Datenbasis dürfte der zeitliche Aufwand der Datenerhebung und –auswertung überschaubar sein.

Das Ergebnis wäre ein Zentrenkonzept auf einer aktuellen Datenbasis, das die Verzögerung des Inkraft-Tretens rechtfertigt.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung - Abteilung I/41
z.Hd. [REDACTED]

Blumenstraße 31

80331 München

[REDACTED]

4. Dezember 2018

Stellungnahme zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts 2018 der Stadt München

Sehr geehrte [REDACTED]

zu der für Januar 2019 geplanten Vorlage des Beschlusses für die Fortschreibung des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München äußern wir uns wie folgt:

Die Fortschreibung des Zentrenkonzepts begrüßen wir generell, da vitale Zentren wirtschaftlich, sozial und kulturell im Interesse aller Akteure sind. Da der Einzelhandel maßgeblich zur Vitalität der Innenstadt und der Stadtteilzentren beiträgt und durch dynamische Veränderungsprozesse sowohl in demographischer wie auch struktureller Hinsicht laufend vor neue Herausforderungen gestellt wird, sollte er daher auch von Seiten der Stadtplanung unterstützt werden.

In einer sich rasant verdichtenden Stadt wie München mit Bevölkerungszuwachspronosen von knapp 20% bis 2030/35, kommt dem Einzelhandel die wichtige Funktion zu, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. Hierfür hat sich die polyzentrale Zentrenstruktur bewährt und sollte beibehalten bzw. weiterentwickelt werden.

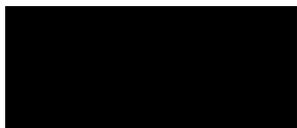
Darüber hinaus fördert der Einzelhandel identitätsstiftend primär die Attraktivität der Innenstadt und dient gleichzeitig als Anziehungsfaktor für den Tourismus. Eine regelmäßige Überprüfung des Zentrenkonzepts ist daher unabdingbar.

Vor diesem Hintergrund und der wichtigen Richtlinienfunktion des Zentrenkonzepts für die allgemeine Entwicklung der Stadt München sehen wir eine valide Datenbasis in Form einer Vollerhebung des Einzelhandels als notwendig an. Die geplante Datenerhebung im Jahr 2019, die erst nach Beschlussfassung durch den Stadtrat erfolgen würde, ist in jedem Fall vorzuziehen, da die bisherigen Erkenntnisse auf Daten aus dem Jahr 2012 basieren und als veraltet zu bewerten sind. Der Marktanteil des Online-Handels ist zwischen 2012 und 2018 um 3,9 %¹ gestiegen - von einer weiter fortschreitenden Abwanderung der Kaufkraftabflüsse im Einzelhandel ist also auszugehen.

Eine antizipierte Vorlage des Beschlusses im Stadtrat erachten wir auf dieser Grundlage und zu diesem Zeitpunkt daher als verfrüht.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
für München und Oberbayern
i. A.



¹ Quelle: HDE Online-Monitor, 2018



CityPartnerMünchen e.V. / Herzog-Wilhelm-Str. 15 / 80331 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung - Abteilung I/41
Blumenstraße 31
80331 München

14/12/2018

Entwurf zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

besten Dank für die Zusendung des Entwurfs und die Möglichkeit aus Sicht von CityPartnerMünchen e.V. als branchenübergreifende Vereinigung der Unternehmen der Münchner Innenstadt Stellung zu nehmen.

Grundsätzlich begrüßen wir die Erstellung und Fortschreibung des Zentrenkonzepts für München, da es sich gezeigt hat, dass die Ausrichtung von Planungsentscheidungen an dem Zentrenkonzept in München dazu beigetragen hat, schwere Fehlentwicklungen bei Standortfragen, wie sie in anderen Großstädten zu beobachten sind, zu vermeiden.

Allerdings ist – wie sich auch bei der Informationsveranstaltung im Planungsreferat zeigte – die Vorgehensweise nicht ganz nachvollziehbar. Wir würden daher empfehlen, zuerst die anstehende Aktualisierung der Daten zum Einzelhandel durchzuführen und erst dann auf Basis der aktuellen Informationen das Zentrenkonzept fortzuschreiben.

Unsere weiteren Anmerkungen sind zur besseren Übersicht in der Abfolge des Entwurfstextes aufgeführt.

Seite 5:

Redaktioneller Hinweis: bei der Auflistung der Handelsinstitute bedeutet BBE = „Betriebswirtschaftliche Beratungsstelle für den Handel“ und GfK = „Gesellschaft für Konsumforschung“.

Seite 6:

Bei der Betrachtung der Ergebnisse der Studie „Mobilität in Deutschland“ werden nur die Ergebnisse für das Stadtgebiet zitiert, obwohl aufgrund der Verflechtungen gerade im Verkehrsbereich München als (Metropol-)Region betrachtet werden sollte. Bei Betrachtung der Gesamtregion zeigen sich dabei auch gegenläufige Entwicklungen, wie z.B. in den Außenräumen, wo der Anteil des MIV wieder steigt, was dann aufgrund der Pendlerverflechtungen wieder erhebliche Auswirkungen auf die Stadt haben kann.

Seite 7:

Hinweis: der relativ häufig zitierte sog. „GfK-Konsumklima-Index“ ist methodisch nur bedingt, bzw. nicht geeignet, die Konsumneigung wiederzugeben. Da in diesen Index - wie im Text auch ausgeführt wird - u.a. auch die Ausgaben für Miete bzw. Wohnung mit eingerechnet werden, ist es angesichts der drastischen Mietsteigerungen der letzten Jahr nicht weiter verwunderlich, dass der Indexwert steigt und steigt. Die für den Konsum im Handel, Gastronomie, Freizeit etc. verfügbaren Mittel der Haushalte werden in Realität jedoch immer geringer, da ein immer größerer Teil der Einkommen für Wohnung/ Miete aufgebracht werden muss.

Seite 17:

Der Ausführung: „Für die Münchner Innenstadt sind Frequenzrückgänge derzeit noch hinnehmbar...“ widersprechen wir entschieden. Betrachtet man z.B. die Schließungen und Insolvenzen - auch von alteingesessenen Münchner Unternehmen in den letzten Jahren oder aktuelle Umsatzentwicklungen mit Rückgängen z.T. sogar im zweistelligen Prozentbereich, so ist festzuhalten, dass auch in der Innenstadt die Situation im Handel angespannt ist und Frequenzrückgänge nicht hinnehmbar sind. Im Gegenteil, wir sehen es als Gemeinschaftsaufgabe von Stadt, Unternehmen, Vereinigungen und Organisationen hier entgegenzuwirken.

Seite 23/24:

In eigener Sache: Bereits seit 2004 engagieren sich bei CityPartner ca. 200 Unternehmen für eine attraktive, lebendige Münchner Innenstadt durch vielfältige Aktivitäten und Initiativen wie z.B. die „Entrümpelung“ der Fußgänger-Zone, der Kultur- & Shopping-Nacht, den Initiativen für die inhabergeführten Geschäfte im Hackenviertel oder die Hoflieferanten, gemeinschaftlich organisierten Weihnachtsbeleuchtungen bis hin zum Sponsoring der neuen Stühle für die Fußgängerzone oder dem Engagement für die Umwandlung der Sendlinger Straße.

Seite 33:

Die vorgeschlagene Umbenennung der Kategorie „teil-/ nicht integrierte Standorte“ in „sonstige Standorte“ ist nicht nachvollziehbar. Während die bisherige Benennung für alle klar nachvollziehbar ist, führt die neue Benennung zwangsläufig zu einer „Verschleierung“ des eigentlich eindeutigen Charakters der diesbezüglichen Standorte.

Seite 40:

Bei den Auswirkungen des Online-Handels sind aus unserer Sicht die Auswirkungen des explosionsartig anwachsenden Lieferverkehrs insbesondere auf die Wohngebiete zu wenig berücksichtigt. Für die weitere Stadtentwicklung wird dabei nicht nur die Frage der Standorte von Paketshops, -boxen oder Packstationen relevant.

Eine weitere Verlagerung der bisher durch die Kunden quasi „gebündelten“ Einkäufe in den zentralen Standorten auf eine „Einzelzustellung“ der Güter durch verschiedenste Lieferdienste, wird enorme Auswirkungen auf die Verkehre, und damit auch auf die verkehrsbedingten Emissionen, im gesamten Stadtgebiet mit sich bringen.

Seite 45:

Qualitätssicherung in der Einzelfallprüfung: Die Ausführungen und das Ziel der Erarbeitung eines Anforderungskatalogs zur sachgerechten Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten begrüßen wir nachdrücklich. Aufgrund der hohen Bedeutung einer qualifizierten, neutralen Bewertung solcher Projekte für die Zentren und die Stadtentwicklung, ist es aus unserer Sicht zielführend, bei der Erarbeitung des Anforderungskatalogs, neben der Unterstützung durch einen Einzelhandelsgutachter, auch die wissenschaftliche Expertise der wirtschaftswissenschaftlichen oder wirtschaftsgeografischen Fakultäten in München mit einzubinden.

Mit freundlichen Grüßen

