

## **PERSPEKTIVE MÜNCHEN**

### **Fortschreibung des Zentrenkonzeptes**

#### **Grundsatzbeschluss**

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12932**

#### **Vorblatt zum**

#### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.02.2019 (VB)**

#### **Öffentliche Sitzung**

### **Inhaltsverzeichnis**

### **Seite**

<b>I.</b>	<b>Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Inhalte der Fortschreibung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Beschlusslage und Anlass.....	2
1.2	Umsetzung der Aufträge aus dem Zentrenkonzept 2009.....	2
<b>2.</b>	<b>Aktuelle Rahmenbedingungen zur Fortschreibung der Zentrenentwicklung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Gesellschaftliche Rahmenbedingungen.....	6
2.2	Wirtschaftliche Kennzahlen und Marktsituation in Deutschland.....	7
2.2.1	Online-Handel und dessen Auswirkungen.....	9
2.3	Spezifische Rahmenbedingungen in München.....	15
<b>3.</b>	<b>Fortschreibung des Zentrenkonzeptes.....</b>	<b>19</b>
3.1	Leitlinien der Fortschreibung.....	19
3.1.1	Erhalt und Weiterentwicklung der polyzentralen Zentrenstruktur.....	19
3.1.2	Ausbau der Versorgungsstrukturen im Zuge von Bevölkerungswachstum und Siedlungsentwicklung.....	20
3.1.3	Sicherung und Stärkung bestehender Zentren.....	20
3.1.4	Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung.....	21
3.1.5	Förderung zeitgemäßer verdichteter Handelsstrukturen.....	21
3.1.6	Gemischte Nutzungen und flächensparendes Bauen.....	23
3.2	Entwicklungen, Ziele und wichtige Projekte in den Zentrenkategorien.....	23
3.2.1	City und City Erweiterung.....	24
3.2.2	Stadtteilzentren.....	27
3.2.3	Quartierszentren.....	30
3.2.4	Nahbereichszentren und Integrierte Nahversorgungsstandorte.....	32
3.2.5	Fachmarktzentren.....	34
3.2.6	Sonstige Standorte (ehemalig teil- und nicht integrierte Standorte).....	34
3.3	Fortschreibung des Zentrenplanes.....	35
3.3.1	Neue Standorte.....	35
3.3.2	Anpassung der Zentrenumgriffe und Änderungen der Zentrenkategorie.....	36
3.3.3	Teilräumliche Übersichtspläne.....	37

3.4	Zentrenentwicklung im wachsenden München: Aufgabenfelder und Instrumente zur Umsetzung.....	37
3.4.1	Integrierte Konzepte der Stadtentwicklungsplanung.....	37
3.4.2	Erhebung und Bewertung der aktuellen zentrenrelevanten Daten und Parameter....	39
3.4.3	Zentrenentwicklung unter dem Druck des Online-Handels.....	40
3.4.4	Ausbau der Versorgungsstrukturen im Rahmen der Bauleitplanung.....	42
3.4.5	Münchner Sortimentsliste.....	44
3.4.6	Fachliche Begleitung von großen Planungsprojekten mit Einzelhandelsnutzung.....	45
3.4.7	Qualitätssicherung in der Einzelfallprüfung (mit Auswirkungsanalysen).....	46
3.5	Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit.....	47
3.5.1	Beteiligung.....	48
3.5.2	Stellungnahmen der Fachverbände und -kammern.....	50
3.5.3	Termine mit den Bezirksausschüssen.....	53
<b>II.</b>	<b>Antrag der Referentin.....</b>	<b>54</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss.....</b>	<b>56</b>

## **PERSPEKTIVE MÜNCHEN**

### **Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Grundsatzbeschluss**

#### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12932**

Anlagen:

1. Beschlussantrag der Fortschreibung des Zentrenkonzepts 2009
2. Fortschreibung gesamtstädtischer Zentrenplan
3. Teilräumliche Entwicklung im Stadtgebiet (Anlagen 3-1 – 3-5)
4. Münchner Sortimentsliste
5. Protokoll vom Informationstermin mit Handelsvertretungen und -verbänden am 16.10.18
6. Protokoll von den BA-Informationsterminen am 07.11.18 und 06.12.18
7. Stellungnahmen vom Handelsverband Bayern, der Industrie- und Handelskammer sowie von CityPartnerMünchen e.V.

#### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.02.2019 (VB)** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 4 Nr. 9 Buchstabe b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

#### **1. Anlass und Inhalte der Fortschreibung**

Lebendige und attraktive Stadtteile brauchen starke Zentren, in denen wirtschaftliche, soziale und kulturelle Aktivitäten stattfinden. Der Handel hat dabei immer eine besondere Rolle gespielt und trägt als Impulsgeber entscheidend zur Lebendigkeit und Vielfalt der Innenstadt und zentraler Orte bei.

Die Stadt München verfügt seit 1975 als wesentliches Element der Stadtentwicklungsplanung über ein Zentrenkonzept. Das Zentrenkonzept basiert auf der Leitvorstellung einer polyzentralen Versorgungsstruktur für Waren und Dienstleistungen sowie für soziale und kulturelle Versorgungseinrichtungen. Integriert in das Siedlungsgefüge sollen zusätzlich zu der Innenstadt in einer Vielzahl weiterer zentraler Orte wohnortnah Versorgungseinrichtungen für die örtliche Bevölkerung angeboten werden. Diese Grundstruktur wird als eine große Qualität Münchens gesehen, die gesichert und weiter ausgebaut werden soll.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts PERSPEKTIVE MÜNCHEN formuliert die strategische Leitlinie „Qualitätsvolle und charakteristische Stadträume“ das Ziel: „München stärkt sein attraktives Zentrum. Gleichzeitig entwickelt die Stadt ihre aus mehreren Zentren bestehende und vernetzte Struktur funktionsfähiger Stadtteile mit

unterschiedlichen Profilen, Angeboten und Qualitäten weiter. Die Stadt bietet Raum für die unterschiedlichsten Lebens- und Arbeitsformen sowie für Menschen verschiedener Einkommensgruppen.“

## 1.1 **Beschlusslage und Anlass**

Eine Gesamtfortschreibung des Zentrenkonzepts wurde dem Stadtrat letztmalig mit dem Beschluss "PERSPEKTIVE MÜNCHEN Fortschreibung des Zentrenkonzeptes – Schwerpunkt Nahversorgung" (Zentrenkonzept 2009) vom 22.07.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08 -14/V 00506) vorgelegt. Diese Fortschreibung befasste sich schwerpunktmäßig mit dem Thema Nahversorgung. Es wurde das grundlegende Ziel, eine quartiersbezogene und wohnortnahe Grundversorgung aufrecht zu erhalten, bestätigt. Gleichzeitig wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Zentrenkonzept als Ziel der Stadtentwicklungsplanung dem Verwaltungshandeln zugrunde zu legen und in verschiedenen Handlungsfeldern umzusetzen (siehe Anlage 1).

Im Folgenden unter Kapitel 1.2 wird eine kurze zusammenfassende Darstellung zur Umsetzung der Aufträge gegeben.

Aufgrund der laufenden dynamischen Veränderungsprozesse im Einzelhandel und der demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es notwendig, die Zielhaltung des Zentrenkonzeptes regelmäßig zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Die relevanten Rahmenbedingungen der Fortschreibung werden in Kapitel 2 dargestellt.

Kapitel 3 enthält die fortgeschriebenen Leitlinien und Ziele der Zentrenentwicklung, den aktualisierten Zentrenplan und eine Aktualisierung der wesentlichen Handlungsfelder zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes.

## 1.2 **Umsetzung der Aufträge aus dem Zentrenkonzept 2009**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Aufträge des Stadtrats gemäß Anlage 1 umgesetzt und die Handlungsfelder auf ihre Wirksamkeit hin überprüft. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass eine aktive und frühzeitige Planung zeitgemäßer und zentraler Standorte eine spürbare und räumlich sichtbare Wirksamkeit entfalten kann. Der Ausschluss von ungeeigneten Standorten im Sinne des Zentrenkonzeptes erweist sich aus verschiedenen Gründen als aufwändig.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Ziele und Handlungsfelder der Fortschreibung 2009 im Rahmen der Bauleitplanung und im sonstigen verwaltungsinternen Handeln als Ziel der Stadtentwicklungsplanung eingebracht, wobei insbesondere in den Genehmigungsverfahren eine detaillierte Einzelfallprüfung erfolgt ist. Fallweise wurden Abstimmungen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat getroffen.

Zusammengefasst stellt sich die Evaluierung wie folgt dar:

### **Ausbau der Versorgungsstrukturen**

Um die Ziele der Zentrenentwicklung, insbesondere eine wohnortnahe Grundversorgung, als entsprechende Flächenbedarfe in den Bauleitplanverfahren für neue Wohn- und Siedlungsgebiete zu verankern, wurde verwaltungsintern ein mehrstufiges Verfahren eingeführt:

- a) Bereitstellung von einzelhandelsbezogenen Planungsgrundlagen für Grundsatzbeschluss/ Wettbewerbsauslobung: Ermittlung von Defiziten und Bedarfen, bedarfsgerechte und zeitgemäße Verkaufsflächengrößen
- b) begleitende Empfehlungen/ Erläuterungen für Satzung und Begründung im Rahmen der Bebauungsplanung: Situierung der Flächen, Zuordnung der Gebietskategorie, Feinsteuerung (Größe und Sortiment)
- c) Beurteilung der konkreten Bauvorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens

Dabei wurden die Anforderungen des Handels an wirtschaftlich tragfähige Größenordnungen berücksichtigt, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu befürchten waren. Dies wurde gegebenenfalls durch gutachterliche Expertisen überprüft.

Seit 2009 wurde auf diese Weise in 27 Bebauungsplänen der Einzelhandel aktiv geplant und in 9 Fällen aktiv ausgeschlossen. In Bauleitplanverfahren wurde ein rechnerisches Potenzial für 72.000 qm Verkaufsfläche geschaffen.

#### **Sicherung und Stärkung bestehender Zentren:**

Zentren können einerseits durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen für Handelsnutzungen und andere Zentrenfunktionen sowie andererseits durch die Abwehr von zentrenschädlichen Entwicklungen gestärkt und gesichert werden.

#### **Aktivierung:**

Der Fokus liegt dabei vor allem auf den kleineren, über die Jahrzehnte gewachsenen, zentralen Standorte, die über die Nahversorgung hinaus ein vielfältiges Angebot an Waren und Dienstleistung anbieten sollen. Gerade diese Orte haben ein hohes Potenzial, um identitätsstiftend und kommunikationsfördernd im Quartier zu wirken. Auf Grund ihrer kleinteiligen Struktur und dem Nebeneinander unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe ohne gemeinsames Management erreichen sie aber oftmals nicht die erforderliche kritische Größe, um als Handelsstandort attraktiv zu bleiben.

Flächenpotenziale werden durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, gegebenenfalls in Absprache mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, für zeitgemäße Erweiterungen, Umstrukturierungen von Handelsflächen oder ergänzende Zentrenfunktionen aktiviert. Dies erfolgt im Rahmen von Beratungen zu Grundstücksentwicklungen sowie in Form von Stellungnahmen bei Baugenehmigungsverfahren und Bauleitplanverfahren. Im Quartierszentrum Moosach beispielsweise wurden neue zeitgemäße Flächenangebote für den Einzelhandel geschaffen.

Mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Kommunalreferat, Marktteilnehmern und Einzelhandelsgutachtern werden Festlegungen getroffen, die zentrenverträglich sind und flexibel auf künftige Anforderungen des Handels reagieren können.

#### **Abwehr:**

Die Fachkonzepte „Zentrenkonzept“ und „Gewerbeflächenentwicklungsprogramm“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V07490) verbindet das stadtentwicklungsplanerische Ziel, klassische Gewerbeflächen von Einzelhandelsansiedlungen frei zu halten und Ansiedlungen in die Zentren zu lenken.

Kaufkraftabflüsse aus den Zentren in wohnortferne Gewerbelagen und daraus folgend eine unausgewogene Verkaufsflächenverteilung können gewachsene Zentren

in erheblichem Maße destabilisieren. In der Praxis gilt es Einzelhandel sowie die Ausweitung von bestehendem Einzelhandel in Gewerbegebieten zu verhindern:

- a) im Rahmen von Genehmigungsverfahren:  
 Konkret stehen als rechtliche Grundlage zur kritischen Prüfung von Vorhaben im Hinblick auf das Zentrenkonzept der § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Verfügung. Seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2009 erfahren zentrale Versorgungsbereiche mit dem § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch zusätzlichen Schutz: Von ansonsten genehmigungsfähigen Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein.  
 Die im Rahmen des § 34 BauGB zur Verfügung stehenden Instrumente zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben reichen jedoch - vor allem in Gewerbegebieten - häufig nicht aus, um die Einzelhandelsansiedlungen zentrenkonform zu steuern. Oftmals lassen bestehende Baurechte Ansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben zu, die den Zielen des Zentrenkonzeptes widersprechen.
- b) durch Bauleitplanung  
 Nachdem das Zentrenkonzept als informelles Planungsinstrument keine unmittelbare Rechtswirkung entfalten kann, bedarf es für eine Umsetzung der Planungsziele der Erstellung von Bebauungsplänen. Beispielsweise können in Bebauungsplänen, die Gewerbegebiete festsetzen, nach § 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 bzw. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen, Einzelhandelsbetriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, wirksam ausgeschlossen oder begrenzt werden oder auch gezielt Festsetzungen über die Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Bei der Neuentwicklung von Gewerbegebieten mit Bauleitplanung können hierdurch zentrenschädliche Nutzungen vermieden werden.  
 Im Falle von bestehenden Gewerbegebieten stellt sich die Nach-Steuerung durch Bauleitplanung oft schwierig und im Hinblick auf Entschädigungsforderungen riskant dar.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ließ durch eine gesamtstädtische Untersuchung kritische Gewerbegebiete ermitteln, für die im Falle von großflächigen Einzelhandelsentwicklungen negative Auswirkungen auf Zentren- und Gewerbeflächenentwicklung anzunehmen war. Gebiete mit stabiler gewerblicher Nutzung und fehlendem Umnutzungsdruck wurden dabei im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen. Von den circa 250 im Flächennutzungsplan als gewerblich genutzt dargestellten Gebieten wurden demzufolge 29 ermittelt, die als sogenannte „kritische Gebiete“ eingestuft wurden.

Bauleitplanungen auf Grundlage des Screenings waren im Rahmen der laufenden Aufgabenerledigung bislang nur in seltenen Fällen durchführbar.

Als positives Beispiel für ein Bauleitplanverfahren zur Nachsteuerung bzw. Verhinderung von nicht gewünschter Einzelhandelsentwicklung dient das Gewerbegebiet östlich der Kirschstraße (Bebauungsplan Nr. 893 mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. A2008, Stadtbezirk 23). In diesem Gebiet, das von produzierendem Gewerbe geprägt ist, wurde der gültige, aus dem Jahr 1972 stammende Bebauungsplan durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ergänzt.

Die Entscheidung, für ein Gebiet mit Bestandsnutzungen einen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen, muss im Vorfeld sorgfältig geprüft werden.

Der Aufstellungsbeschluss äußert die Planungsabsicht der Stadt für einen bestimmten Gebietsumgriff, das bestehende Baurecht wird jedoch deshalb nicht unwirksam. Nur über beschlossene Plansicherungsinstrumente (z.B. Veränderungssperre oder die Zurückstellung von Baugesuchen) können bestehende Zentren zunächst geschützt werden. Kommt es jedoch in der Folge über einen längeren Zeitraum zu keiner konkreten Planung, können Entschädigungsfragen im Raum stehen.

Eine dezidierte Prüfung der Umsetzungschancen und -risiken bei der Durchführung entsprechender Bauleitplanverfahren brachte das Ergebnis, dass durch die planerischen Eingriffe in die Bodennutzbarkeit gegebenenfalls entstehende Wertverluste der Grundstücksflächen für die Landeshauptstadt München ein Risiko bedeuten.

Deshalb wird einzelfall- und anlassbezogen abgewogen, ob die Bauleitplanung in Bestandsgebieten als geeignetes Mittel zur Korrektur von erkannten und drohenden Fehlentwicklungen in Frage kommt.

Darüber hinaus erfordern Bebauungsplanverfahren einen hohen zeitlichen und personellen Aufwand. Da die Personalressourcen der Stadtplanung derzeit vorwiegend zur Schaffung von Wohnungsbau eingesetzt werden, besteht nur in begründeten Einzelfällen die Möglichkeit, die Bauleitplanung als Mittel für das Zentrenkonzept einzusetzen.

### **Einsatz von Städtebauförderungsmitteln**

Gesamtstädtische Untersuchungen verschiedener Referate, unter anderem auch die Stadtteilstudie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als integrierter Monitoringansatz, bilden die Grundlage für die Vorauswahl möglicher Untersuchungsgebiete, für die vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Die Durchführung vorbereitender Untersuchungen ist eine Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Mit Teilnahme an den Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen „Soziale Stadt“, „Aktive Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ werden in den Sanierungsgebieten Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße, Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße, Neuaubing-Westkreuz, Zentraler Geschäftsbereich Pasing, Quartierszentrum Trudering und im Ortskern Ramersdorf seit vielen Jahren Städtebauförderungsmittel u.a. für den Funktionserhalt und die Stärkung von Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren eingesetzt.

Nach förmlicher Festlegung als Sanierungsgebiet werden vielfältige Maßnahmen u.a. zur Stärkung der lokalen Ökonomie, zur Aufwertung des öffentlichen Raums, zur Stärkung des Wohnstandorts, sowie im Bereich der Bildung und der Stadtteilkultur umgesetzt. In den größeren Sanierungsgebieten wird der Aufwertungsprozess vor Ort durch die Aktivitäten eines Stadtteilmanagements unterstützt.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats über den Beginn vorbereitender Untersuchungen in Moosach und Neuperlach vom 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) wurde die Voraussetzung geschaffen, auch in diesen Gebieten Städtebauförderungsmittel einzusetzen. Gegenstand beider vorbereitender Untersuchungen ist auch, Chancen für die bestehenden Nahbereichszentren in diesen Untersuchungsgebieten aufzuzeigen.

### **Turnusmäßige Aktualisierung der Einzelhandelsdaten**

Die Einzelhandelsdaten wurden im Jahr 2012 turnusgemäß aktualisiert und mit der Bekanntgabe vom 18.08.2013 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12544) vorgelegt. Eine erneute Datenerhebung ist 2019 geplant.

## **2. Aktuelle Rahmenbedingungen zur Fortschreibung der Zentrenentwicklung**

Die Entwicklung von Zentren- und Einzelhandelskonzepten muss im Zusammenhang mit den aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgen. Ausschlaggebend für Veränderungen im Einzelhandel ist vor allem der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel, insbesondere der Betriebs- und Vertriebsformenwandel. Einige wesentliche Trends sind nachfolgend beschrieben.

Für die Darstellung wurden unterschiedliche Quellen genutzt. Es wurde auf wissenschaftliche Studien sowie aktuelle Statistiken und Umfrageergebnisse von Handelsinstituten und -verbänden zurückgegriffen, wie zum Beispiel BBE (BBE Handelsberatung GmbH), HDE (Handelsverband Deutschland), GfK (Gesellschaft für Konsumforschung, JLL (Jones Lang LaSalle Incorporated), KPMG (Klynveld, Peat, Marwick, Goerdeler) oder dem statistischen Bundesamt. Zudem wurde auf die Münchner Daten der Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung aus dem Jahr 2016 zurückgegriffen ([www.muenchen.de/befragung2016](http://www.muenchen.de/befragung2016)).

### **2.1 Gesellschaftliche Rahmenbedingungen**

Demografische Entwicklungen, veränderte Familienstrukturen und Arbeitsmodelle haben Einfluss auf das Konsum- und Einkaufsverhalten. Gerade in einer Großstadt wie München mit einer hohen Varianz an Lebensmodellen sind die Bedürfnisse und Gewohnheiten im Hinblick auf Versorgungs- und Erlebniseinkäufe sehr unterschiedlich ausgeprägt. Dabei ist beispielsweise der wöchentliche Großeinkauf für eine vierköpfige Familie nicht allein strukturprägend für die Handelsangebote. Gerade die Kategorie der nicht für die Versorgung zwingend notwendigen Erlebniseinkäufe haben hohen Einfluss auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung. Dabei soll der Einkauf zunehmend 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 im Laden und auch im öffentlichen Raum sowie Gastronomie an Bedeutung. Die Flächen für den Einzelhandel und den gastronomischen Angeboten sind dabei fließend.

Der Themenkomplex einer **älter werdenden Gesellschaft** bedingt weiterhin die Anforderung nach einer guten fußläufigen Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen sowie auch an eine barrierefreie Ladengestaltung. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dieser Thematik sowie Handlungsempfehlungen finden sich in den Ergebnisberichten der Studie „Älter werden in München“ ([www.muenchen.de/aelterwerden](http://www.muenchen.de/aelterwerden)).

Auch das **Mobilitätsverhalten** im Hinblick auf Fahrten für Versorgungseinkäufe ist Veränderungsprozessen unterworfen. Im Zuge der baulichen Nachverdichtungspro-

zesse sind Konzepte für eine Stadt der kurzen Wege unumgänglich. Fahrten mit dem eigenen Kraftfahrzeug sollen soweit wie möglich durch gute Angebote der Nahmobilität vermieden werden.

In der bundesweiten Studie „Mobilität in Deutschland 2017“ (MiD 2017), an der sich die Landeshauptstadt München - wie schon an den Vorgängererhebungen 2002 und 2008 - beteiligt hat, wurden die alltäglichen Mobilitätsbedürfnisse und das tägliche Verkehrsgeschehen der Münchnerinnen und Münchner untersucht.

Die ersten Ergebnisse zeigen, dass von den Münchnerinnen und Münchern im Alltag anteilig mehr Wege im Umweltverbund (ÖV, Rad, zu Fuß) unternommen werden und der Anteil der Wege mit dem Auto zurückgeht. Mit 18 Prozent Anteil an den gesamten Wegen hat der Radverkehr seine Bedeutung im Alltagsverkehr der Münchnerinnen und Münchner unter Beweis gestellt. Im Münchner Umland bleibt der Anteil der Wege, die mit dem Auto bzw. als Pkw-Mitfahrer zurückgelegt werden, in der MiD-MUC 2017 mit 58% gegenüber 2008 fast unverändert.

Genauere Analysen, z.B. hinsichtlich der Wegezwecke, Weglängen und -dauern, et cetera, erfolgen derzeit. Die Ergebnisse werden in einem Ergebnisbericht zusammengefasst, der voraussichtlich im ersten Quartal 2019 fertig gestellt und dem Stadtrat bekanntgegeben und veröffentlicht wird.

Ein weiterer wesentlicher Faktor ist die Veränderung von Alltagsabläufen durch die **fortschreitende Digitalisierung** aller Lebensbereiche. Elektronische Kommunikationsmedien sind inzwischen im Alltag der meisten Menschen fest verankert. Insbesondere die weit verbreitete Nutzung von Smartphones und dem damit verbundenen mobilen Zugang zum Internet nehmen zunehmend Einfluss auf das Handelsgeschehen und verändern es tiefgreifend. Seit Jahren gewinnt der Verkauf von Waren über das Internet kontinuierlich an Bedeutung. Aber nicht nur im Bereich des Einzelhandels bietet das Internet vielfältige Optionen, es durchdringt auch andere Funktionen, die einen Besuch in den Zentren verzichtbar werden lassen. Behördengänge werden beispielsweise zunehmend entbehrlich, da die Behörden ihre Online-Angebote ausgebaut haben. So können häufig Anträge und das Ausfüllen von Formularen von zu Hause aus, ohne persönlichen Kontakt zur Behörde, erledigt werden. Aber auch die Kommunikation mit Bekannten erfolgt häufig ortsungebunden über die Verwendung von Online-Anbietern.

Diese Entwicklungen können zum Bedeutungsverlust von Zentren beitragen.

## 2.2 Wirtschaftliche Kennzahlen und Marktsituation in Deutschland

Der Einzelhandel stellt mit einem Umsatzvolumen von rund 513 Milliarden Euro im Jahr 2017 nach Industrie und Handwerk den drittgrößten Wirtschaftszweig in Deutschland dar und ist wichtigste Kraft der Binnenwirtschaft.

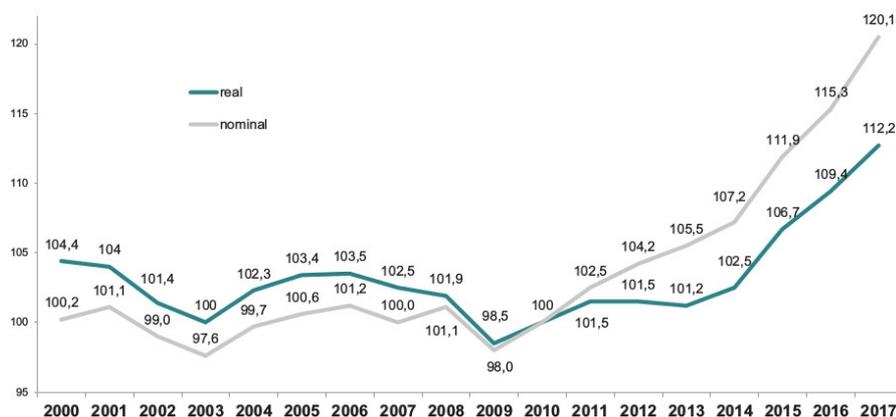
Der GfK-Konsumklima-Index spiegelt die allgemeine Konsumneigung von Privathaushalten wider (z.B. Ausgaben für Wohnung, Strom, Gastronomie, usw.). Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet er mit dem Wert von 10,8 im Mai 2018 ein leichtes Plus gegenüber 10,2 im Mai 2017. Das Konsumklima ist insgesamt positiv, kann jedoch durch politische Entscheidungen und Maßnahmen leicht beeinflusst werden (z.B. US-Sanktionen, Brexit, Krisen in Syrien und Irak, usw.).

Der Anteil des Einzelhandels am privaten Konsum (z.B. Ausgaben für Möbel, Textilien, Nahrungsmittel, usw.) sank, aufgrund der hohen Ausstattungssättigung der Bevölkerung bis 2013 kontinuierlich und stagnierte 2014 (Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE). Der Tiefstand des Einzelhandels am privaten Konsum lag bei einem Anteil von 28,8%. Seit 2015 kann durch die Zuwanderungsentwicklung wieder ein Konsumanstieg verzeichnet werden, da ein Nachholbedarf an Einzelhandelsgütern wie Kleidung, Schuhen und Lebensmitteln vorhanden ist (Quelle: Branchenfokus Helaba). Der Anteil stieg damit auf knapp 30%. Der Einzelhandel in Deutschland machte im Jahr 2017 ein nominales Umsatzplus von 4,1% gegenüber dem Vorjahr. Seit 2010 wird ein nominales Umsatzplus von etwa 20% verzeichnet. Dem nominalen Zuwachs steht preisbereinigt allerdings nur ein Umsatzplus von ca. 12% gegenüber.

### Umsatzwachstum 2017 nominal 4,1%/ real 2,6%

Einzelhandelsumsatz 2000-2017, Index 2010=100

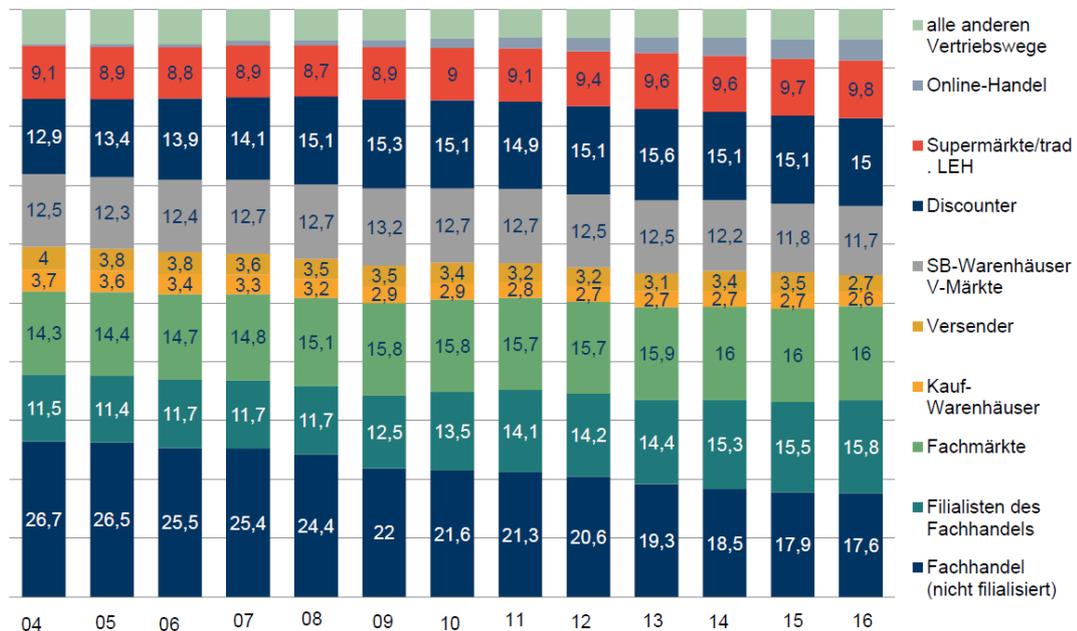
HDE  
Handelsverband  
Deutschland



Umsatzwachstum 2017 nominal 4,1%/ real 2,6% – Quelle: Jahrespressekonferenz Handelsverband Deutschland; Statistisches Bundesamt, HDE; 31.01.2018

Der Strukturwandel im Einzelhandel, insbesondere auch der Wandel von Betriebs- und Vertriebsformaten, setzt sich weiterhin fort: Vor allem preisorientierte, großflächige Betriebsformen, wie Fachmärkte und Discount Konzepte sowie große Unternehmen, konnten sich erfolgreich positionieren. Auch die Zahl der Shoppingcenter und deren Größe erhöhte sich bundesweit signifikant. Es herrscht eine hohe Nachfrage nach Verkaufsflächen in 1a - Lagen mit hohen Fußgängerfrequenzen, auf die sich die Standortentwicklungen von Filialisten konzentrieren. In vielen Branchen erfolgte eine Marktberreinigung, kleinere zentrale Standorte mussten Bedeutungsverluste hinnehmen. In diesem Prozess geriet vor allem der nicht filialisierte Fachhandel unter Druck, aber auch bewährte Betriebskonzepte, wie das bislang erfolgreiche Kaufhauskonzept, suchen bis heute ein zukunftsfähiges Profil.

Das Einkaufsverhalten der Verbraucherinnen und Verbraucher verändert die Entwicklungstrends im Einzelhandel ebenso wie die Konzepte und Standortanforderungen der Betreiber. Eine herausragende Bedeutung kommt hierbei der Marktdurchdringung des Online-Handels zu.



Marktanteilsentwicklung nach Betriebsformen 2004 - 2016

Quelle: „Der deutsche Einzelhandel“; IFH RETAIL CONSULTANTS, IFH Köln, HDE; April 2018

Der ausgesprochen intensive Wettbewerb führt zu einer hohen und zunehmenden Zahl von Betriebsaufgaben. Laut HDE könnten aktuell bis 2020 etwa 10% der stationären, meist kleinen und inhabergeführten Läden, schließen. Eine lineare Fortsetzung dieses Trends ist wahrscheinlich.

### 2.2.1 Online-Handel und dessen Auswirkungen

Als wesentlicher Veränderungsfaktor wird das Thema Online-Handel nachfolgend detaillierter dargestellt.

Als Online-Handel oder E-Commerce (englisch für „Elektronischer Handel“) wird der Verkauf von Waren über das Internet verstanden. Werden die Einkäufe über ein mobiles Endgerät, beispielsweise über ein Mobiltelefon getätigt, spricht man von M-Commerce (englisch für „Mobiler Handel“).

Eine weitere Verkaufsform ist der sogenannte Social Commerce (englisch für „Sozialer Handel“). Hierbei steht die Kommunikation zwischen den Kunden durch Empfehlungen und Meinungsaustausch im Vordergrund (z.B. Mydealz, in Grundsätzen auch bei amazon oder ebay).

Es werden unterschiedliche Vertriebs- und Informationswege, so genannte Kanäle oder Channel beim Einkauf unterschieden.

Beim Mono-Channel Kauf nutzt eine Person sowohl für die Informationsbeschaffung als auch für den Einkauf nur einen Weg: entweder nur online oder nur stationär im Geschäft.

Hinter den Begriffen Multi-Channel und Cross-Channel stehen dagegen Handelskonzepte, die durch neue Kommunikationsformen Kundinnen und Kunden erreichen.



Verschiedene Kanäle beim Einkauf – Quelle: IFH Köln; HDE Online-Monitor 2017

Beim Multi-Channel werden mehrere Kanäle genutzt, die jedoch nicht miteinander verknüpft sind und unabhängig voneinander funktionieren. Beim Cross-Channel werden für einen Einkauf mehrere verknüpfte Kanäle genutzt. Dabei sind die Kanäle miteinander vernetzt und können so Informationen austauschen. Zu letzteren gehören "Click und Collect"-Systeme, bei welchen die Waren online bestellt oder reserviert und schließlich in den Verkaufsräumen abgeholt werden können.

Der Trend geht weiter zu Omni-Channel. Hier werden mehrere Kanäle gleichzeitig verwendet. So wird zum Beispiel während des Einkaufs in einem stationären Laden das Mobiltelefon verwendet, wobei sich durch die Kundin beziehungsweise den Kunden gespeicherte Daten oder Konfigurationen automatisch mit den anderen Kanälen austauschen und aktualisieren können. Online- und Offlinekanäle werden dadurch nahtlos miteinander verknüpft. Die neueste Entwicklungstendenz ist das Omni-Business, bei welchem die Bedürfnisse der Kundschaft noch stärker im Vordergrund stehen. Die Datenanalyse und die Vernetzung aller Kanäle ist dabei von zentraler Bedeutung.

Insgesamt rückt die individuelle Person zunehmend in den Fokus. Durch die Nutzung unterschiedlicher Kanäle kann ungehindert von Ort und Zeit eingekauft und die Leistungen der Händler verglichen oder selbst bewertet werden. Die Nutzung mehrerer Kanäle für einen Einkauf hat sich dabei inzwischen etabliert.

### Umsatz im Online-Handel

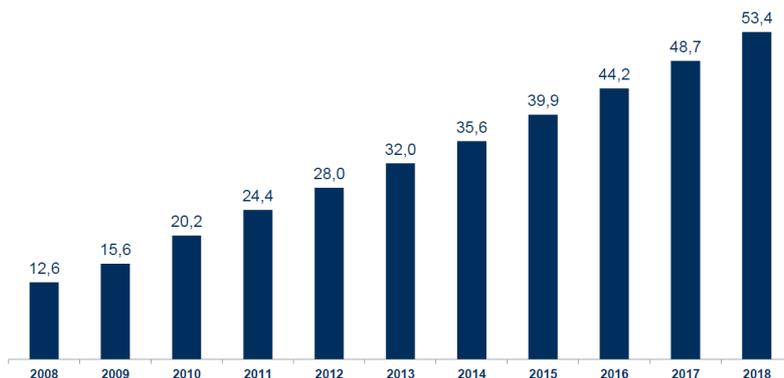
Der Umsatz im Online-Handel steigt kontinuierlich. Vor zehn Jahren lag er noch bei 12,6 Milliarden Euro, wohingegen für 2018 circa 53,4 Milliarden Euro prognostiziert werden. Dies entspricht einem Marktanteil von etwa 10% für den Online-Handel (Quelle: HDE). Damit steigt der Umsatz im Online-Handel deutlich stärker an als der Umsatz des stationären Einzelhandels. Während im Jahr 2018 dem Einzelhandel in Deutschland ein Plus von +2 % prognostiziert wird, wird ein Wachstum im Bereich des E-Commerce von circa +10 % erwartet (Quelle: HDE).

Ein weiterer Anstieg des Umsatzes im Online-Handel ist anzunehmen. Dies liegt unter anderem am wachsenden Bedürfnis, sich die Zeit auf die eigenen Wünsche abgestimmt einzuteilen. Die Präferenzen hinsichtlich der Einteilung von Freizeit, Arbeit und Erledigungen haben sich geändert. Die persönliche Anwesenheit vor Ort oder innerhalb einer bestimmten Öffnungszeiten wird beim Online-Einkauf obsolet. Einkäufe können somit mobil nebenher oder zwischendurch getätigt werden.

## Umsatz im Online-Handel wächst 2018 um zehn Prozent



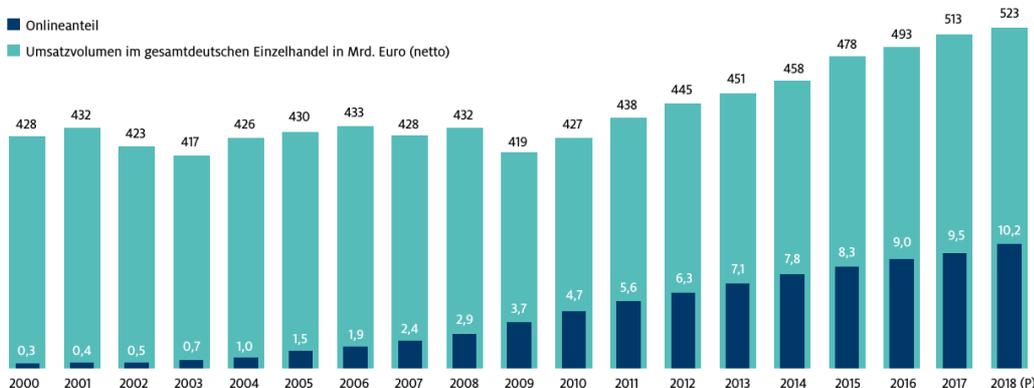
in Mrd. Euro



## Umsatz im Online-Handel wächst 2018 um zehn Prozent

Quelle: „Der deutsche Einzelhandel“; HDE-Prognose; IFH Köln; April 2018; ohne Umsatzsteuer

### Onlineanteil am Einzelhandel im engeren Sinne\* in Prozent



\* Einzelhandel im engeren Sinne (i.e.S.) bezeichnet die institutionellen Einzelhandelsformen in Deutschland einschließlich ihrer Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel.

### Umsatz Einzelhandel im engeren Sinne und Online-Handel 2000-2017 (H)

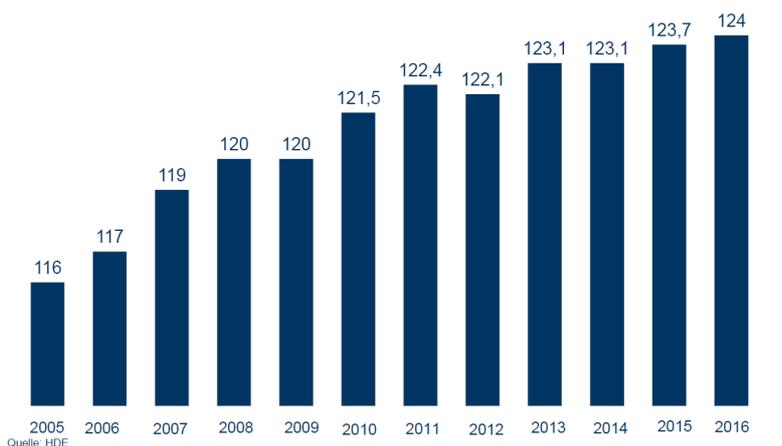
Quelle: HDE Online Monitor 2017; IFH Köln; HDE Weihnachts-Presskonferenz; P = Prognose

## Auswirkung des Online-Handels auf die Verkaufsfläche

Die Entwicklungen im Online-Handel haben auch Auswirkung auf die Verkaufsfläche im Einzelhandel. Sie wächst insgesamt nur geringfügig. Nach Phasen der Stagnation 2008/2009 sowie 2013/2014 und einem kurzen Verkaufsflächenrückgang 2012 steigt die Verkaufsfläche leicht an. Investitionen hinsichtlich neuer Ladeneröffnungen werden kaum noch getätigt, sie beschränken sich zumeist auf die Ladengestaltung.

## Verkaufsfläche im Einzelhandel in Mio. Quadratmeter

HDE  
Handelsverband  
Deutschland



Verkaufsfläche im Einzelhandel – Quelle: HDE „Der deutsche Einzelhandel“, April 2018

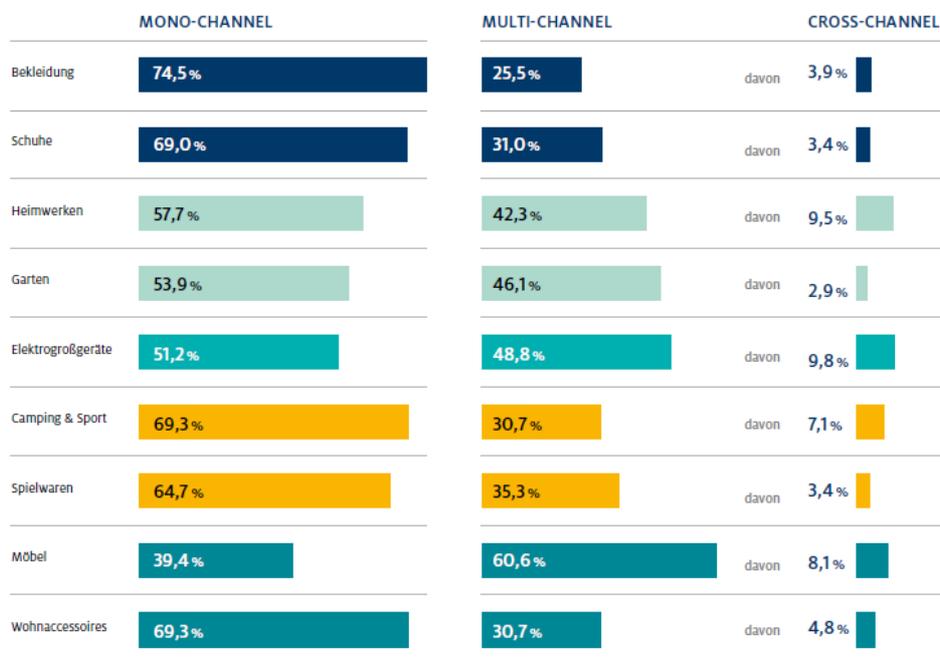
### Einfluss des Online-Handels auf den stationären Handel

Die veränderten Erwartungen der Kundinnen und Kunden durch die Digitalisierung des Handels, zum Beispiel beim Auswahlprozess, Verfügbarkeit der Waren und die Konditionen der Rückgabe bieten der Kundschaft Möglichkeiten, mit denen der stationäre Handel zunächst nicht mithalten kann. Die „Sichtbarkeit“ eines Händlers im Internet wird somit immer wichtiger und von Expertinnen und Experten als unumgänglich bezeichnet.

Diese Entwicklungen stellen vor allem für den klassischen stationären Handel eine große Herausforderungen dar. Besonders betroffen ist der kleine stationäre Einzelhandel, das bedeutet Geschäfte mit weniger als fünf Beschäftigten. Dieser verzeichnet verstärkt Umsatzrückgänge, sofern er online nicht vertreten ist. Geschäfte, die sowohl ihren Laden vor Ort als auch Online-Handel anbieten, können dagegen in der Regel am Umsatzwachstum teilnehmen.

Mit ersten Versuchen reagiert der stationäre Einzelhandel auf die Entwicklungen des Online-Handels. Bei den so genannten Location Based Services (LBS) werden anhand der mobilen Endgeräte Kundinnen und Kunden entsprechend ihres gegenwärtigen Aufenthaltsortes lokalisiert und zu Händlern im näheren Umfeld informiert. Dabei können deren Öffnungszeiten und Sonderangebote abgefragt werden.

Die Auswirkungen und Gefährdungen der oben genannten Entwicklungen auf den stationären Einzelhandel schwanken branchenabhängig stark. Besonders betroffen sind die Branchen Heimelektronik, Bekleidung, Bücher, Spielwaren und Bürobedarf, dann folgen die Branchen Möbel, Baumärkte, Schmuck und Schuhe.



Ergebnisse einer IFH-Befragung von 1.500 Konsumenten im März 2017

Konsumenten verknüpfen zunehmend verschiedene Kanäle beim Einkauf  
Quelle: IFH Köln; HDE Online-Monitor 2017

Die Branchen der stationären Nahversorgung werden seitens der Expertinnen und Experten derzeit noch als wenig betroffen von der Entwicklung des Internet-Handels eingestuft. 2017 wurde bei einem Umsatzvolumen von 334 Mrd. € für den Handel mit Nicht-Lebensmittel ein Online-Anteil von 14% ermittelt, während der Online-Anteil im Bereich des Lebensmittelhandels (inklusive Getränke und Tabakwaren) mit einem Gesamtvolumen von 179 Mrd. € bei 1,1% lag.

Allerdings wächst der Online-Handel mit Lebensmitteln dynamisch und es werden bereits deutliche Zuwächse verzeichnet. So baut beispielsweise Amazon sein Lebensmittelvertriebssystem „amazon fresh“ in Deutschland aus. Auch ein Großteil der Lebensmittelunternehmen bietet mittlerweile einen Online- und Lieferservice an (z.B. rewe, Netto). Sogar traditionelle lokale Händler gehen inzwischen Kooperationen ein (z.B. mit Amazon). 2016 wuchs der Handelsanteil mit Lebensmitteln die online gekauft wurden, mit 21,2% gegenüber 2015 deutlich stärker, als der Handelsanteil mit Nicht-Lebensmitteln (10,4%). Da der Marktanteil für food-online noch sehr gering ist, müssen die hohen Wachstumsraten im Online-Lebensmittelhandel relativiert betrachtet werden. Denn bei nur etwas mehr Umsatz wird bereits ein hohes Wachstum generiert. Gleichwohl ist anzunehmen, dass gerade in urbanen Ballungszentren die Nachfrage nach entsprechenden Online-Angeboten vorhanden ist und wächst.

## NONFOOD



UMSATZVERÄNDERUNG 2016 GEG. 2015

Offline: + 2,1 %    Online: + 10,4 %

## FOOD



UMSATZVERÄNDERUNG 2016 GEG. 2015

Offline: + 1,4 %    Online: + 21,2 %

Umsatzanteil Online 2014 -2016 – Quelle: IFH Köln; HDE Online-Monitor 2017

**Auswirkungen des Online-Handels auf die Stadtgestalt**

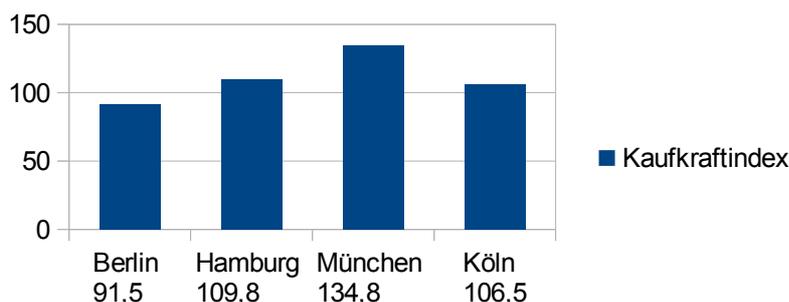
Durch die Dynamik des E-Commerce wird deutlich, dass die Entwicklungen vielschichtige Auswirkungen auf Stadt und Raum haben könnten. Von den Effekten des Wettbewerbs offline - online und den daraus folgenden räumlichen Konsequenzen werden voraussichtlich nicht alle Standorte und Zentrentypen gleichermaßen betroffen sein. Die Folgen könnten sich in zunehmendem Leerstand in schwachen Zentren, kürzer werdenden Nutzungszyklen von Handelsimmobilien, der Verödung öffentlicher Räume oder einer teilräumlichen Verschlechterung der Versorgungssituation widerspiegeln. Vor allem der kleinteilige Einzelhandel, der für 54% der Standorte, jedoch nur für 10% der Marktanteile steht (Quelle: HDE), wird voraussichtlich betroffen sein. Zunehmend spürbar werden die Veränderungen nicht nur auf Ebene der Stadtteil- und Ortszentren, sondern auch in den Wohngebieten vor allem durch Lieferverkehr und Paketboxen. Denn eine der größten Herausforderung durch den wachsenden Online-Handel ist die sogenannte „letzte Meile“: Die Integration von Liefer- und Logistikstationen in Mobilitätskonzepte und in die Planung von Siedlungsprojekten und den dazugehörigen öffentlichen Raum wird ein wichtiges künftiges Handlungsfeld. (s.auch Kapitel 3.4.3).

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Innenstädte durch den Online-Handel nicht zwangsweise veröden, sondern auch vielfältiger werden können. Der stationäre Einzelhandel und die Kundennähe vor Ort bleiben wichtig. Es werden wieder kleinere Ladenflächen angemietet, in denen ein ausgewähltes Sortiment aus einem breiteren online verfügbaren Spektrum präsentiert wird. Dies belegt auch die Tendenz von ursprünglich reinen Online-Händlern, sich zusätzlich stationär niederzulassen (Quelle: KPMG). Zudem kann der Online-Vertriebsweg durchaus eine geeignete Möglichkeit sein, um etwaige Schwächen im stationären Versorgungshandel auszugleichen.

Die Entwicklungen lassen befürchten, dass die Stadtentwicklungs- und Stadtplanung an Einfluss auf das Handelsgeschehen verlieren könnten. Denn im Umgang mit dem virtuellen Standort des Online-Handels greifen die bekannten räumlichen Steuerungsinstrumente nicht mehr. Auch in den Handelsverbänden wird die Entwicklung und das Gefährdungspotenzial für die Städte auf breiter Ebene diskutiert.

## 2.3 Spezifische Rahmenbedingungen in München

### Kaufkraft



Kaufkraftindizes Prognose 2018, Großstädte über eine Millionen Einwohner/-innen – Quelle Inhalt: GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal – Quelle Darstellung: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Landeshauptstadt München stellt einen der am stärksten wachsenden Wirtschaftsräume Europas, einen der begehrtesten Einzelhandelsstandorte Deutschlands und einen attraktiven Wohn- und Arbeitsort dar. Dies spiegelt sich in den überdurchschnittlich hohen Kennzahlen in Bezug auf ihre Kaufkraft sowie Einzelhandelsumsatz wieder. Die Kaufkraftkennziffer ist definiert als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung, bezogen auf den Wohnort. Die Ausgaben für Lebenshaltungskosten, Versicherungen, Miete und Nebenkosten sind in diesem Wert nicht berücksichtigt. München nimmt, wie auch schon in den Vorjahren, mit einer Kaufkraft von 135,5 (JII Retail City Profile 2017) eine Spitzenstellung unter den Kommunen im Bundesgebiet ein. Es wird jedoch für das Jahr 2018 ein geringfügiger Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von 135,5 auf 134,8 prognostiziert (Quelle: GfK). Zudem verringert sich der Vorsprung bei der auf den Einzelhandel bezogenen Kaufkraft auf 119,2 wegen der hohen Mietkosten (JII Retail City Profile 2017).

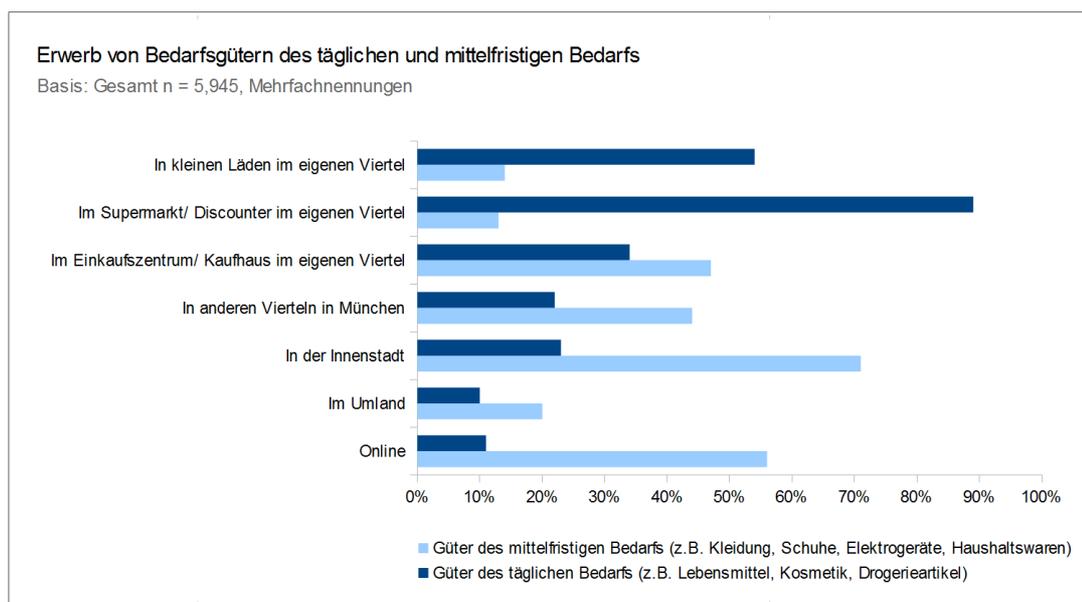
Im Zentralitätsindex drückt sich das Verhältnis von ab- und zufließenden Kaufkraftströmen aus. Der hohe Münchner Wert von 123,3 im Jahr 2017 spiegelt die herausragende Stellung Münchens als Oberzentrum wider und zeigt sich seit der letztmaligen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes mit dem Wert von 121 im Jahr 2009 steigend.

Über die teilräumliche Differenzierung der Kaufkraft im Stadtgebiet gibt der „Atlas Wirtschaftsstandort München“ des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Auskunft, der dem Stadtrat am 11.07.2018 vorgestellt wurde (Sitzungsvorlage 14-20/V 12009). Demnach finden sich Stadtbezirksteile mit einer höheren mittleren Kaufkraft der Haushalte neben der Altstadt, in der Maxvorstadt, in Schwabing, Bogenhausen sowie am nordwestlichen, südöstlichen und südlichen Stadtrand. Dabei fällt der Anteil der Einpersonenhaushalte besonders hoch aus, während zum Stadtrand hin die Haushaltgröße tendenziell zunimmt, teilräumlich somit unterschiedliche Haushaltsgruppen von der höheren Kaufkraft profitieren. Eine niedrigere durchschnittliche Kaufkraft weisen insbesondere verschiedene Stadtbezirksteile in Feldmoching, Milbertshofen – Am Hart, Berg am Laim, Obergiesing und Neuperlach auf (siehe <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/stadtoekonomie.html>).

### Einkaufsverhalten der Münchnerinnen und Münchner

In der Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung aus dem Jahr 2016 wurden die Münchnerinnen und Münchner auch zu ihrem aktuellen Einkaufsverhalten befragt. Dabei wurde unterschieden zwischen Gütern des täglichen Bedarfs, wie z.B. Lebensmittel, Kosmetik und Drogerieartikel, und Gütern des mittelfristigen Bedarfs, wie z.B. Kleidung, Schuhen, Elektrogeräten und Haushaltswaren. Was die Güter des täglichen Bedarfs betrifft, so zeigt sich die große Bedeutung lokaler Angebote: 89% kaufen diese Waren regelmäßig im Supermarkt oder Discounter im eigenen Viertel ein und 54% der Befragten nutzen hierfür auch regelmäßig kleinere Läden im eigenen Viertel. Der Online-Handel hat mit 11% in dieser Warenkategorie nur eine untergeordnete Bedeutung.

Anders sieht es bei Waren des mittelfristigen Bedarfs aus. Hier spielt der Online-Handel nach der Münchner Innenstadt die zweitwichtigste Rolle. Nicht zu vernachlässigen sind in dieser Kategorie aber auch die Einkaufszentren/Kaufhäuser im eigenen Viertel sowie die anderen Wohnviertel in München. Hier kaufen zwischen 44 und 47% der Befragten regelmäßig ein.



Erwerb von Bedarfsgütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs

Quelle: LHM, Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016; März 2017

### Datenlage zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels

Die räumliche Entwicklung des Einzelhandels in München konnte aus den Ergebnissen der turnusmäßigen Erhebung 2012 abgeleitet werden. Ein detaillierter Bericht wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.09.2013 bekanntgegeben (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12544). Für differenzierte aktuelle Aussagen ist eine erneute Einzelhandelsdatenerhebung und eine Bewertung in der Zeitreihe vergangener Erhebungen (2004-2012) vorgesehen (s. Kapitel 3.4.2).

Aufgrund eines guten Überblicks im Referat für Stadtplanung und Bauordnung über Neuentwicklungen durch Bauleitplanung und Baugenehmigungen ist es möglich, für die vorliegende Fortschreibung qualitative Aussagen zu treffen und entsprechende Entwicklungsziele abzuleiten.

### **Qualität der Nahversorgungsstrukturen**

Am 22.07.2014 wurde anhand der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00011 im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft über die Nahversorgungssituation in München berichtet. Anlässlich von Stadtratsanfragen wurde die Nahversorgungssituation in München auf gesamtstädtischer sowie auf Ebene der Stadtbezirke beschrieben. Als Grundlage diente die Datenbasis der Einzelhandelserhebung von 2012. Diese Daten wurden mit den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen, der Bevölkerungsdichte in den Siedlungsgebieten, der Anbindung an den ÖPNV und Altersstruktur miteinander in Verbindung gebracht.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass eine große Anzahl von Stadtbezirken über eine flächendeckende bzw. weitestgehend flächendeckende Nahversorgung und eine Vielzahl über eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung verfügen. Teilräumlich sind Versorgungsunterschiede zu verzeichnen auf Grund von isolierten Lagen, geringen städtebaulichen Dichten, die einen wirtschaftlichen Betrieb eines Nahversorgers nicht gewährleisten und kleinteiligen Gebäude- und Eigentumsstrukturen, die die Ansiedlung zeitgemäßer Flächenkonzepte erschweren.

Diese Bewertungen treffen auch aktuell noch zu. Teilweise konnten Versorgungslücken bereits im Zuge von Siedlungsplanungen oder durch neu entstandene integrierte Standorte behoben werden. Auszugsweise sei hier die Schließung einer Versorgungslücke im Münchner Norden durch die Eröffnung eines Lebensmittelmarktes am Walter-Sedlmayer-Platz in Feldmoching genannt oder auch das sich im Bau befindliche Quartierszentrum am Oertelplatz in Allach.

In Teilbereichen bestehen jedoch weiterhin Defizite, die im Zuge weiterer Planungstätigkeit behoben werden sollen.

Diese objektive Bewertung der Nahversorgungsstrukturen kann durch die subjektiven Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016 ergänzt werden. 80% der Befragten waren mit den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in ihrer Wohnumgebung „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“ (Quelle: Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016, März 2017).

### **Bevölkerungswachstum**

Die aktuellen Bevölkerungsprognosen gehen weiterhin von signifikanten Zuwächsen aus. Bis 2030 / 2035 wird mit einem positiven Wachstumssaldo von circa 19% gerechnet (Demographiebericht München – Teil 1; April 2017).

Dies bedeutet zunächst auch ein „Nachfrageplus“ für die Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen und damit zusammenhängend gute Ausgangsbedingungen für die Sicherung und den Ausbau der Zentrenstrukturen.

Gleichzeitig bedingen die oben beschriebenen Prozesse des Strukturwandels, insbesondere die rasante Entwicklung von Online-Handelsformaten, dass der Bevölkerungszuwachs nicht direkt proportional in ein Verkaufsflächenwachstum im stationären Handel umgesetzt werden kann.

### **Auswirkungen des Online-Handels in München**

Aufgrund fehlender aktueller Bezugsdaten können noch keine messbaren Auswirkungen genannt werden. Allgemein wird angenommen, dass Einkaufsstandorte mit einem hohen Anteil an Filialisten, die auch eine Online-Präsenz haben, weniger von den Auswirkungen betroffen sein dürften als Standorte, die durch kleine (inhabergeführte) Fachgeschäfte geprägt sind. Allerdings lässt sich durch Zählungen und ergänzende Befragungen, durchgeführt von JLL, nachweisen, dass die Personenfrequen-

zen auch in der Münchner Innenstadt seit 2014 kontinuierlich rückläufig sind (Quelle: JLL). Frequenzrückgänge sind ebenfalls in den großen Einkaufszentren, laut Aussage des Betreibers der Pasing- und Riem-Arcaden, wahrzunehmen. Für die Münchner Innenstadt sind aufgrund des sehr hohen Ausgangsniveaus derzeit noch keine städtebauliche Auswirkungen (z.B. Leerstände) durch Frequenzrückgänge wahrnehmbar. Für andere Stadtteile hingegen können Frequenzrückgänge eine existenzielle Bedrohung bedeuten. Derzeit sind jedoch deutliche Abwärtstrends oder signifikante Leerstände für die Münchner Zentren im Allgemeinen noch nicht feststellbar.

Wie der Markteintritt eines großen Internetversandhändlers im Raum Berlin und München in den Lieferservice von Lebensmitteln zeigt, verändert sich auch in diesem Marktsegment der Wettbewerb. Seitens der dienstleistenden Firmen wird im Zustellhandel in München ein ausbaufähiges Potential für die Zukunft gesehen. Unter dem Aspekt der reinen Versorgung kann das Angebot des Onlinehandels, insbesondere bei großen zeitlichen und körperlichen Einschränkungen, eine Alternative darstellen. Allerdings sollte, auch unter dem Aspekt der Teilnahme am gesellschaftlichen Leben für alle Bevölkerungsgruppen, nach wie vor die Möglichkeit gegeben sein, die Einkäufe stationär selbst zu erledigen.

Der traditionelle stationäre Einzelhandel öffnet sich auch in München bereits einer Zusammenarbeit mit etablierten Online-Anbietern. So findet man unter „Münchner Lieblingsläden“ bei „amazon fresh“ unter anderem lokale Händler wie Dallmayr, Hofpfistererei oder auch Schlemmermeyer vom Viktualienmarkt. Die Kundinnen und Kunden können sich Lebensmittel ihrer lokalen Lieblingsläden direkt nach Hause liefern lassen. Die Grenzen zwischen stationärem und Online-Handel werden ebenso aufgeweicht, wie auch die strikte Zuordnung „anonymer, globaler, Player“ gegenüber dem vertrauenswürdigen, lokalen Traditionshändler.

Einige der bekannten Drogerie- und Lebensmittelketten in München haben über die letzten Jahre mit dem Onlinehandel experimentiert. Hier ging es in erster Linie darum, Erfahrungen im Bereich der kleinteiligen Kommissionierung und Logistik zu sammeln. Einige Anbieter mit niedrigpreisigem Warensortiment haben diese Dienste jedoch wieder eingestellt, da der logistische Aufwand, den der Online-Handel nach sich zieht, unwirtschaftlich war.

Auch unter grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen werden sich die Handelsstrukturen in München mit der wachsenden Bedeutung des Online-Handels auseinandersetzen müssen. Der stationäre Handel wird auch zukünftig in München seinen Platz haben, muss sich jedoch insgesamt einem Anpassungsprozess unterziehen. Die bereits spürbaren Auswirkungen auf den öffentlichen Raum durch zunehmenden Lieferverkehr erfordern innovative Ansätze zur Abwicklung von Zustell- und Abholvorgängen.

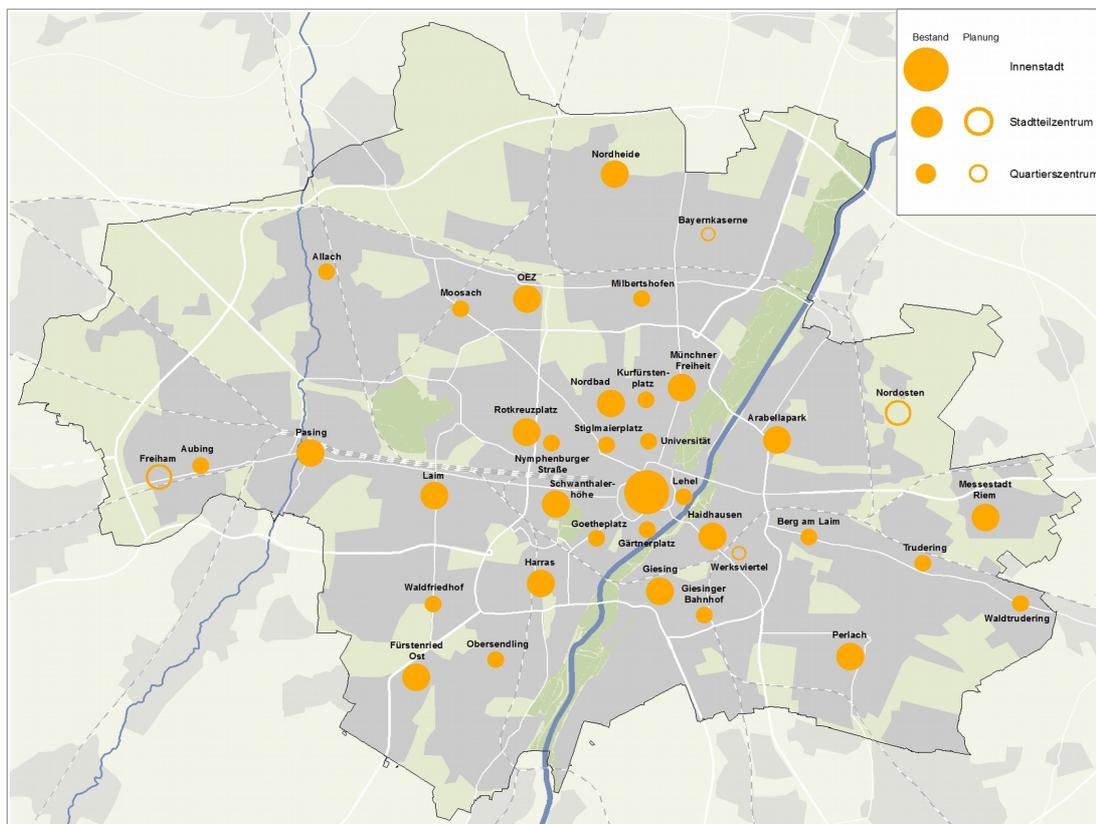
Künftige Handlungsfelder für die Zentrenentwicklung unter dem Einfluss des Online-Handels werden in Kapitel 3.4. aufgezeigt.

### 3. Fortschreibung des Zentrenkonzepts

#### 3.1 Leitlinien der Fortschreibung

Die Grundsätze und Leitlinien des Zentrenkonzeptes stehen für das städtebauliche Leitbild einer urbanen, gemischt genutzten Stadt mit kurzen Erreichbarkeiten. Dieses Grundmodell behält auch in der vorliegenden Fortschreibung seine Gültigkeit. Die Landeshauptstadt München stellt einen der begehrtesten Einzelhandelsstandorte Deutschlands dar und bietet damit gute Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Einzelhandels. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum begründet auch für die absehbare Zukunft eine Fortdauer der guten Rahmenbedingungen. Die über die Jahrhunderte gewachsenen städtebaulichen Strukturen bilden einen stabilen Rahmen für die anstehenden Veränderungen. Allerdings bedingen der Strukturwandel im Einzelhandel und die Veränderung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen eine differenzierte Betrachtung und Justierung der bisherigen Zielhaltungen. Wesentliche übergeordnete Leitlinien sind daher:

##### 3.1.1 Erhalt und Weiterentwicklung der polyzentralen Zentrenstruktur



Darstellung des polyzentralen Systems – Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Neben der City bieten Stadtteil- und Quartierszentren in allen Stadtteilen ein Angebot an kurz-, mittel- und langfristigen Warenangeboten, ergänzt um öffentliche und priva-

te Dienstleistungen und soziokulturelle Angebote. Zur soziokulturellen Infrastruktur zählen Sozialbürgerhäuser, Bürgerbüros und Meldestellen, Stadtteilbibliotheken, Alten- und Servicezentren, Volkshochschul-Außenstellen und weitere kulturelle Einrichtungen, sowie in wohnungsnahen Lagen auch weitere Betreuungseinrichtungen wie Kindertagesstätten.

Bei der Entwicklung größerer Siedlungseinheiten beziehungsweise neuer Stadtteile werden entsprechende Zentrenstrukturen eingeplant.

Zur Sicherung eines wirksamen polyzentralen Angebots in den Stadtteilen sind Ziele und Maßnahmen auf Ebene der Stadtteil- und Quartierszentren relevant (siehe Kapitel 3.2).

### **3.1.2 Ausbau der Versorgungsstrukturen im Zuge von Bevölkerungswachstum und Siedlungsentwicklung**

Der aktive Ausbau der Versorgungsstrukturen wird auf den bewährten Handlungsfeldern weitergeführt (Kapitel 3.4.4 bis 3.4.7). Die deutlich wachsende Stadtbevölkerung stellt auch an die Infrastruktur der Stadt höhere Anforderungen, bietet gleichzeitig aber auch die Chance, wirtschaftlich tragfähige zeitgemäße Handelsstrukturen zu etablieren. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum begründet einerseits den Ausbau und die Erweiterung vorhandener Zentren- und Versorgungsstrukturen. Diese positiven Rahmenbedingungen werden andererseits teilweise kompensiert durch Verlagerung von Kaufkraft auf den nach wie vor wachsenden Online-Handel, vor allem im non-food-Segment.

Im Rahmen von Neuplanungen, Umstrukturierungen oder Nachverdichtungen wird weiterhin ein Augenmerk darauf gelegt, stadträumlich und wirtschaftlich nachhaltig tragfähige Versorgungsstrukturen sicherzustellen und einzuplanen. Ziel ist dabei auch das Schließen von Versorgungslücken im Bestand.

Bei der Realisierung großer Siedlungsvorhaben sind aufgrund der abschnittsweisen Umsetzung Versorgungslücken für die ersten Siedlungseinheiten häufig nicht vermeidbar, da klassische Handelsstrukturen auf ein ausreichendes Einwohnerpotenzial angewiesen sind. Hier hat sich gezeigt, dass genossenschaftliche Bauprojekte gerade mit integrierten kleineren Betrieben und gastronomischen Angeboten einen wertvollen Beitrag für die Quartiersentwicklung in der Startphase leisten.

Die wohnortnahe Versorgung steht bei dieser Leitlinie im Fokus. Die Entwicklungen zeigen jedoch, dass auch die Versorgung an Arbeitsplatz-Standorten zunehmend an Bedeutung gewinnt, denn häufig werden Erledigungen zu und nach der Arbeit getätigt. Nahversorgungseinrichtungen an Standorten mit einer hohen Zahl an Arbeitsplätzen und gleichzeitig guter ÖV-Erschließung können einen Beitrag zur Reduzierung von zusätzlichen Fahrten für Versorgungseinkäufe bringen.

### **3.1.3 Sicherung und Stärkung bestehender Zentren**

Vorhandene Zentrenstrukturen sollen ihre Attraktivität beibehalten. Private Projektentwicklungen können zur Anpassung und Weiterentwicklung von nicht mehr zeitgemäßen Handelsimmobilien genutzt werden. Private und öffentliche Maßnahmen sollen zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität und der Aufenthaltsqualität im öffentli-

chen Raum beitragen. Eine Förderung von einer stärkeren Nutzungsmischung mit attraktiven bzw. frequenzbringenden Funktionen (beispielsweise öffentliche Einrichtungen und private Nutzungen aus dem Freizeitsektor) ergänzend zum Einzelhandel kann zur Stabilisierung von Zentren beitragen.

Ebenso wird zur Vermeidung negativer Entwicklungen und drohender schädlicher Auswirkungen auf die bestehenden Zentren das Instrumentarium der planungssichernden Maßnahmen weiterhin Anwendung finden. In diesem Zusammenhang spielt die Sicherung von Gewerbegebieten für tatsächlich gewerblich genutzte Gebiete eine wichtige Rolle.

In einzelnen Fällen können aber auch Zentrenstrukturen, deren Versorgungsfunktion keine wesentliche Rolle über den unmittelbaren Nahbereich hinaus mehr spielt und die absehbar keine Flächenperspektiven für langfristig tragfähige Handelsstrukturen aufweisen, durch neue zentrale Standorte ersetzt werden.

#### **3.1.4 Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung**

Die Einplanung von Einzelhandelsflächen für die Grundversorgung (im Schwerpunkt Nahversorgungssortimente) bleibt eine wichtige stadtentwicklungsplanerische Aufgabe und wird in bewährter Weise weitergeführt. Entsprechende Vorgaben fließen in die Eckdaten von Planungsverfahren ein beziehungsweise werden bei der Beurteilung von Vorhaben eingebracht (siehe auch nachfolgenden Punkt 3.1.5 „Förderung zeitgemäßer verdichteter Handelsstrukturen“).

Das derzeit noch zum großen Teil in München engmaschig vorhandene Versorgungsnetz, das eine fußläufige Erreichbarkeit von ungefähr 600 m zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt als Zielvorgabe hat, sichert die flächendeckende und verbraucher-nahe Versorgung in München. Gerade unter dem Aspekt einer älter werdenden Gesellschaft bleibt es ein Ziel, ein möglichst dichtes Netz an Nahversorgungsmöglichkeiten aufrecht zu erhalten.

Allerdings führt der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel in der Tendenz zu einer Konzentration auf Agglomerationen größerer Betriebsstrukturen. Der Verdrängungswettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel ist hoch, so dass die Entstehung zu vieler zu großer Standorte, die nicht durch ein deutliches Bevölkerungswachstum im Nahbereich getragen werden, zu Betriebsaufgaben schwächerer Lagen und damit zu Bedeutungsverlusten von gewachsenen Zentren führen kann.

Einzelne Betriebsaufgaben können hingenommen werden, sofern im jeweiligen Stadtteil die Versorgungsqualität und ein engmaschiges Versorgungsnetz erhalten bleiben und vorhandene Zentrenstrukturen nicht signifikant (zum Beispiel durch Verlust eines wesentlichen Magnetbetriebs) in ihrer städtebaulichen Funktion gestört werden.

#### **3.1.5 Förderung zeitgemäßer verdichteter Handelsstrukturen**

Insbesondere im Segment des Lebensmitteleinzelhandels sieht sich die räumliche Stadtentwicklungsplanung einer fortdauernden Veränderungsdynamik gegenüber. Der Trend zu einer ständigen Vergrößerung der Verkaufsfläche (VK) betrifft alle Betriebstypen, das heißt Vollsortimenter, Discounter und Verbrauchermärkte.

Die von der Branche aktuell nachgefragten Verkaufsflächenwerte werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Orientierungswerte bei Neuentwicklungen

von Standorten herangezogen und stellen sich derzeit wie folgt dar:

für Lebensmittelvollsortimenter:	ca. 1400 – 2400 qm VK
für Discounter:	ca. 1000 -1700 qm VK
für sogenannte große Supermärkte:	ca. über 2500 qm VK (Non-Food < 20%)
für Verbrauchermärkte:	ca. über 2500 qm VK (Non-Food > 20%)

Die Erhöhung der Verkaufsfläche ergibt sich nach Darstellung der Handelsvertreter nicht nur aus wirtschaftlich optimierten Betriebskonzepten, sondern auch aufgrund kundenseitig ständig steigenden Anforderungen wie beispielsweise größere Sortimentsbreite und –tiefe, Frischwaren auch im Discountbereich oder kundenfreundlicheres Ladenlayout wie breitere Wegeflächen oder niedrigere Regale. Eine ansprechende Präsentation, insbesondere frischer Lebensmittel oder vor Ort frisch zubereitete Waren für die Mitnahme (Imbiss- und Convenience-Produkte) benötigen mehr Platz und werden für den Lebensmitteleinzelhandel im Hinblick auf Erlebniseinkäufe und des positiven Einkaufserlebnisses immer wichtiger. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche ist aufgrund der letztgenannten Faktoren daher nicht direkt proportional zu einer höheren Flächenleistung (Umsatz je Fläche) zu werten.

Die genannten Flächengrößen werden in der Beurteilung der Vorhaben anerkannt und bei Neuplanungen von Standorten berücksichtigt. Es muss jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass alle Betriebe jenseits der Schwelle der Großflächigkeit (der Schwellenwert liegt bei 800 qm VK) bestimmten planungsrechtlichen Anforderungen genügen müssen. Die Genehmigungsfähigkeit entscheidet sich somit häufig nicht aus dem Zentrenkonzept, sondern aus den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Seitens des Zentrenkonzeptes bleiben wesentliche Voraussetzungen die siedlungsintegrierte Lage, eine gute öffentliche Verkehrsanbindung und ein ausreichend vorhandenes Kundenpotenzial im Einzugsbereich, gegebenenfalls auch durch eine hohe Arbeitsplatzdichte vor Ort.

Im Bestand vorhandener Zentren sind die oben genannten Betriebsgrößen aufgrund vorhandener kleinteiliger Parzellierung der Grundstücke häufig nicht umsetzbar. In solchen Fällen wird die Ansiedlung von zeitgemäßen Betrieben in direkter räumlicher Nähe und funktionalem Zusammenhang unterstützt.

Für bestehende Lagen im dicht bebauten urbanen Umfeld wurden handelsseitig allerdings auch neue Formate entwickelt, die weiterhin mit kleinflächigen Formaten (400 m<sup>2</sup> – 500 m<sup>2</sup> VK) operieren und gut vom Kunden angenommen werden, die sogenannten „City“-Formate in unterschiedlichen Bezeichnungen der Marktteilnehmer. Großflächige Handelsentwicklungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten in angrenzenden Nachbargemeinden müssen ebenfalls mit betrachtet werden. Die Bewertung der Handelsstrukturen macht nicht an der Stadtgrenze Halt. Deren interkommunal abgestimmte Steuerung bei Ansiedlungen und Ausbauvorhaben verläuft nach den Regularien der Regional- und Landesplanung. Seit den jüngsten Novellen des Landesentwicklungsprogramms (01.09.2013 und 01.03.2018) besteht aber speziell für großflächige Anbieter von Gütern des alltäglichen Bedarfs (bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>) eine weitgehende Lockerung der landesplanerischen Bestimmungen, so dass unabhängig von der zentralörtlichen Einstufung, alle Kommunen entsprechende großflächige Betriebe ansiedeln können. Auswirkungen auf die Versorgungssituation nahe am Stadtrand werden in der Regel durch Beteiligung in den Bau-

leitplanverfahren der Nachbargemeinde und meistens auch durch ergänzende Verträglichkeitsgutachten geprüft.

### **3.1.6 Gemischte Nutzungen und flächensparendes Bauen**

Auf Grund von Flächenkonkurrenzen entwickeln sich in den verdichteten Bereichen die Einzelhandelsstrukturen immer häufiger weg von monostrukturellen Handelsagglomerationen hin zu urbanen, gemischt genutzten Stadträumen. Es entstehen Hybridgebäude, die Einzelhandel im Erdgeschoss und in den oberen Geschossen Gewerbe, Büro und gegebenenfalls Wohnen verbinden.

Ein flächensparender Umgang mit gewerblichen Nutzungen, zu denen der Handel zählt, ist ein wesentlicher Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Entwicklung von gemischt genutzten Immobilien wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in geeigneten Lagen in Zukunft noch intensiver unterstützt. So sind beispielsweise im Bebauungsplan und im Vergabeverfahren für das zukünftige Stadtteilzentrum in Freiham nur gemischt genutzte Baustrukturen vorgesehen.

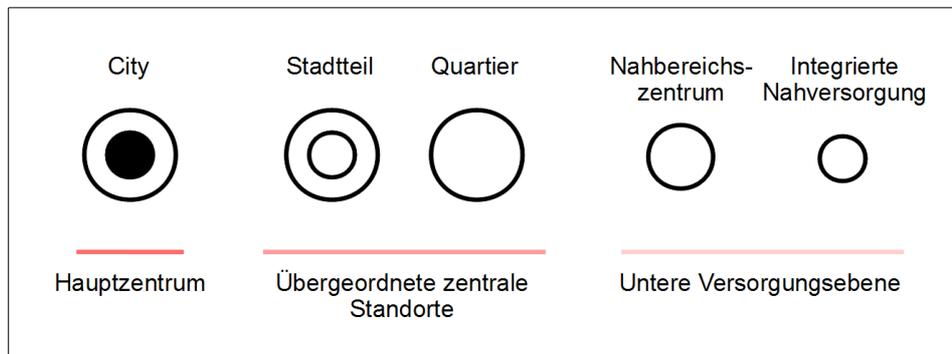
Auch an sonstigen siedlungsintegrierten Standorten werden Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplanverfahren ausschließlich in Erdgeschosszonen (+ ggf. im 1. Obergeschoss / Untergeschoss) gemischt genutzter Gebäude ausgewiesen (z.B. Ackermannbogen, Funkkaserne, Bayernkaserne).

Bei Standortentwicklungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (nach § 34 BauGB) wirkt die Verwaltung auf verdichtete gemischt genutzte Projekte hin. In Abhängigkeit der jeweiligen baurechtlichen Situation ergreift sie in Einzelfällen auch die Initiative und richtet den Appell an Personen, die Grundeigentum besitzen, beispielsweise zur Umstrukturierung der Parkplatzflächen von Einzelhandelsbetrieben für gemischte Überbauungen.

Geeignete Standorte wurden seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ermittelt und werden sukzessive mit den Betreibenden und den Eigentumsparteien im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit überprüft. Ansätze zur Kooperation sind grundsätzlich bei fast allen großen Betreibern der Lebensmittelketten vorhanden. Deren Handlungsfähigkeit diesbezüglich ist auch davon abhängig, ob Grundstücke in deren Eigentum liegen. Auch die Kooperation mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau auf Einzelhandelsgrundstücken wird derzeit abgeklärt.

## **3.2 Entwicklungen, Ziele und wichtige Projekte in den Zentrenkategorien**

Die städtischen Zentrenkategorien bilden die Basis des hierarchisch gegliederten polyzentrischen Entwicklungsmodells, dem Kernstück des Zentrenkonzeptes. Abhängig von der Versorgungsfunktion werden folgende Zentrenkategorien unterschieden: die City als Hauptzentrum, die Stadtteil- und Quartierszentren als übergeordnete zentrale Standorte, die Nahbereichszentren und integrierte Nahversorgungsstandorte auf der unteren Versorgungsebene. Ergänzt werden diese Standorte durch Fachmarktzentren und teil- und nicht integrierte Standorte.



Bildliche Darstellung der Zentrenkategorien – Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Mit dieser Fortschreibung des Zentrenkonzeptes wird zukünftig der Begriff „Integrierte Streulagen“ durch den neuen Begriff „**Integrierte Nahversorgungsstandorte**“ ersetzt. In der Anwendung des Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 hat sich gezeigt, dass der Begriff „Integrierte Streulagen“ vor allem für Nichtfachleute schwer einzuordnen ist, zumal auch „Integrierte Streulagen“ zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen. Um den Versorgungsauftrag dieser Standorte auch in ihrer Bezeichnung positiv zum Ausdruck zu bringen, wird nun der Begriff „Integrierte Nahversorgungsstandorte“ eingeführt.

### 3.2.1 City und City Erweiterung

Die Münchner Innenstadt ist ein prosperierendes Zentrum und der Kern der Einkaufsstadt München. Der Verkaufsflächenanteil der Münchner City an der Gesamtverkaufsfläche in München beträgt rund 25%.

Die Handlungsspielräume für Verkaufsflächensteigerungen in der Innenstadt sind begrenzt, Veränderungen sind vorwiegend qualitativ und selten quantitativ. So haben die Sendlinger Straße und das Tal in den vergangenen Jahren durch Straßenumgestaltungsmaßnahmen und der damit verbundenen Neugestaltung des öffentlichen Raums eine Aufwertung erfahren.



Fußgängerzone – Quelle: Michael Nagy, LHM

Der allerdings mit der Flächenknappheit einhergehende, hohe Nachfragedruck schlägt sich in deutlichen Mietpreissteigerungen nieder und wird zu einer weiteren Internationalisierung des Angebots führen. Filialen ausländischer Top-Marken, die auch heute schon das Angebot in den Hauptgeschäftslagen wie der Kaufinger- und Neuhauser Straße prägen, dehnen sich zunehmend auch bis in Nebenlagen aus. Großflächige Handelsformate wie die Warenhäuser, die Jahrzehnte lang das Bild deutscher Innenstädte maßgeblich prägten, positionieren sich mit Blick auf die digitalen Entwicklungen neu.

Vor dieser Kulisse wird in den kommenden Jahren der Druck auf den traditionellen mittelständischen Einzelhandel weiter zunehmen. Mit dem Zusammenschluss "Münchens erste Häuser" heben fünf große, mittelständische Unternehmen den Wert einer attraktiven Innenstadt mit eigener Identität hervor und reagieren somit auf die Marktveränderung. Auch bei dem eingetragenen Verein CityPartnerMünchen e.V. engagieren sich seit 2004 circa 200 Unternehmen für eine attraktive, lebendige Münchner Innenstadt durch vielfältige Aktivitäten und Initiativen, wie z.B. die Kultur- & Shopping-Nacht, dem Sponsoring der Stühle für die Fußgängerzone oder einer gemeinschaftlich organisierte Weihnachtsbeleuchtung.

Die Hofstatt in der Sendlinger Straße und das Geschäftshaus Joseph-Pschorr in der Neuhauser Straße, Ecke Eisenmannstraße sind ebenso Beispiele, wie die Innenstadt qualitativ weiterentwickelt wurde. Dies ist auch hinsichtlich der engen Wechselbeziehung zwischen Tourismus und Einzelhandel von Bedeutung.



Hofstatt – Quelle: Michael Nagy, LHM

Dem Strukturwandel im Handel mit seiner Tendenz zur Filialisierung kann die Stadt durch Planungsinstrumente nicht entgegentreten, da sie keinen Einfluss auf die Vermietungsstrategie der privaten Immobilienbesitzer/-innen nehmen kann. Der Erhalt einer ergänzenden, kleinteiligen und ortsspezifischen Angebotsvielfalt, die eine Voraussetzung für eine lebendige Mischung besonders in den Quartieren im Umfeld der Handelslagen ist, bleibt aber dennoch eine wichtige Aufgabe. Die Landeshauptstadt München leistet bei städtischem Grundbesitz für den Erhalt dieser Strukturen ihren Beitrag, beispielsweise mit der Sanierung des Ruffinihauses am Rindermarkt und dem Erhalt der sich dort befindenden, kleinteiligen Läden. Durch die Stadt München als Vermieterin konnten die Mieten niedriger gehalten werden, deshalb war es kleinen Traditionsgeschäften möglich, sich niederzulassen. Die kleinteiligen Ladenstrukturen im Erdgeschoss bleiben auch nach der Sanierung erhalten und der Großteil der bisherigen Ladeninhaber plant, zurück zu kommen.

Unterstützt wird das Projekt zudem durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft, welches ein Konzept zur Vermietung städtischer Ladenflächen in der Innenstadt erarbei-

tet hat (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11409 vom 08.05.2018). Dabei wurden die Kriterien für die Mieterauswahl in Gebäuden, die der Stadt München gehören, strenger gefasst, damit anstelle von großen Handelsketten, inhaber- bzw. familiengeführte Unternehmen gefördert werden.



Leitprojekt City Ruffinihaus – Quelle: Michael Nagy, LHM

Im Rahmen von Planungsmaßnahmen, die durch private Entwickler angestoßen werden, wird, wie beispielsweise bei der Umstrukturierung der Alten Akademie an der Neuhauser Straße, städtischerseits hoher Wert auf den Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung identitätsstiftender Gebäudestrukturen gelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2102 a wird für den Bereich an der Sattlerstraße ein neuer innerstädtischer Stadtbaustein entstehen. Zur Stärkung des Hackenviertels mit seiner tradierten Nutzungsvielfalt aus Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Büronutzung und Wohnen wird auch hier eine gemischt genutzte Immobilie entwickelt. Dabei sollen hinsichtlich der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung und mit Bezug auf das Innenstadt- sowie das Zentrenkonzept auch Flächenangebote für den traditionellen Münchner Facheinzelhandel berücksichtigt werden.



Luftbild Sattlerplatz – Quelle: GeoInfoWeb

Der Neubau des Münchner Hauptbahnhofs am Rand der City ist ein wichtiges Großprojekt auch im Hinblick auf das dortige Handelsangebot. Um eine Konkurrenzsituation zu den bestehenden Haupt-Einkaufslagen zu vermeiden, wird sich die Entwicklung der künftigen Verkaufsflächen entsprechend der bisherigen Beschlusslage des Stadtrats moderat darstellen. Im zentralen Bahnhofsgebäude ist ein attraktiver Angebotsmix aus Handel und Gastronomie mit bis zu 20.000m<sup>2</sup> Geschossfläche vorgesehen und im Neubau des Starnberger Flügelbahnhofs ist ein neuer Nahversorgungsschwerpunkt mit insgesamt 1.700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant.

**Entwicklungsziele für City und City-Erweiterung:**

- Erhalt einer ergänzenden, kleinteiligen und ortsspezifischen Angebotsvielfalt
- Erhalt identitätsstiftender Gebäudestrukturen
- Förderung einer lebendigen Nutzungsmischung mit Gastronomie, Kultur, Arbeitsplätzen, Wohnungen

**wichtige Projekte der Zentrenentwicklung:**

- Hofstatt (abgeschlossen)
- Alte Akademie
- Sattlerplatz
- Ruffinihaus
- Sendlinger Straße
- Hauptbahnhof

### 3.2.2 Stadtteilzentren

Stadtteilzentren versorgen nach der Definition des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München die Stadtteile und damit mindestens 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner, die dort ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in allen Bedarfsbereichen vorfinden sollen. Die Stadtteilzentren übernehmen eine Entlastungsfunktion für die Münchner Innenstadt und sind gemeinsam mit den Quartierszentren die tragenden Säulen des polyzentrischen Modells mit einer angestrebten, ausgewogenen Struktur, die eine Versorgung mit allen Gütern und Sortimenten innerhalb kurzer Wegeketten möglich macht.

Gegenwärtig deutet sich an, dass die Einzelhandelsentwicklung in einigen Stadtteilzentren unabhängig von der nachfrageseitigen Entwicklung abläuft und sich Bevölkerungs- und die Verkaufsflächenentwicklung nicht entsprechen. Aufgrund der Flächenknappheit in der Münchner Innenstadt konzentrieren sich die Investitionen in Bezug auf die Handelsimmobilienentwicklung verstärkt auf die Standorte mit den großen Shopping-Centern der Stadt, wie dem Olympiaeinkaufszentrum (OEZ), Messestadt Riem (Riem Arcaden), Pasing (Pasing Arcaden) oder den Perlacher Einkaufspassagen (PEP).

Zielhaltung des Zentrenkonzeptes ist, im Zuge von Modernisierungs- und Umstrukturierungsprozessen bei den bereits sehr großen Stadtteilzentren, die schon Kundinnen und Kunden weit über den Einzugsbereich im Stadtteil binden, eine weitere starke Ausweitung von Verkaufsflächen zu vermeiden und stattdessen eine Mischung mit Nicht-Handelsnutzungen wie kulturellen und sozialen Einrichtungen, Gastronomie und Freizeitangeboten zu fördern.



Riem Arcaden – Quelle: Michael Nagy, LHM

Die Revitalisierung des Stadtteilzentrums Perlach beispielsweise sieht neben einer Umstrukturierung und Erweiterung des Perlacher Einkaufszentrums (PEP), im Rahmen der Neuplanungen am Hanns-Seidel-Platz auch die Errichtung eines Kulturellen Bürgerzentrums mit Räumen für stadtkulturelle und bürgerschaftliche Nutzungen der Münchner Volkshochschule, eine Stadtbibliothek sowie das „FestSpielHaus“ als jugendkulturelle Einrichtung vor. Weiterhin werden als Ergänzung zum PEP weitere Einzelhandelsflächen mit dem Schwerpunkt Nahversorgung beziehungsweise mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geplant.

Modernisierungs- und Umstrukturierungsprozesse sind in den nächsten Jahren auch für das Einkaufszentrum OEZ und das MIRA Einkaufszentrum im Stadtteilzentrum Nordheide zu erwarten.

Die Entwicklungen des Strukturwandels führen dazu, dass die ohnehin „starken“ Stadtteilzentren mit hohem Standortgewicht und Verkaufsflächenangebot in Einkaufszentren beziehungsweise Malls tendenziell noch stärker wachsen, während kleinere Stadtteilzentren mit gewachsenen, kleinteiligeren Handelsstrukturen Schwierigkeiten haben, eine Versorgungsfunktion über die Nahversorgung hinaus aufrecht zu erhalten. Hier ist es Aufgabe der Stadtentwicklung, neben der Förderung eines zeitgemäßen Angebots an Verkaufsflächen und Handelsimmobilien, auch die Ansiedlung von Kultur sowie Verwaltung und durch unterstützende Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivität im öffentlichen Raum weiterhin für den Erhalt dieser Stadtteilzentren einzutreten:

Die Aufwertung des **Stadtteilzentrums Harras** kann hier als Beispiel genannt werden. Die Neuordnung der Verkehrsführung und Aufwertung des öffentlichen Raums hat eine starke Verbesserung der Aufenthaltsqualität erzielt. Unter dem Titel „Wir sind Harras“ haben sich Händlerinnen und Händler rund um den Harras zusammengeschlossen, um initiativ auf sich aufmerksam zu machen. Sie treten als Gemeinschaft auf und werben mit der persönlichen Beratung vor Ort und qualitativ hochwertigen Produkten und Dienstleistungen. Die Aufwertung durch die Platzgestaltung hat somit auch identitätsstiftend gewirkt und den Einzelhandel gestärkt.



Harras nach dem Platzumbau – Quelle: Michael Nagy, LHM

### **Ergänzung / Umstrukturierung Stadtteilzentrum Schwanthalerhöhe**

Das bestehende Stadtteilzentrum Schwanthalerhöhe erfährt eine Neuausrichtung und Ergänzung durch die Umstrukturierung von ehemaligen Fachmarktflächen im Forum Schwanthalerhöhe. In Realisierung ist sowohl ein Nahversorgungsstandort mit zeitgemäßen großflächigen Angeboten als auch ein Einkaufszentrum mit einem kleinteiligen Mix aus Einzelhandel und Gastronomie. Die Neuplanung soll die bestehende kleinteilige Struktur im vorhandenen Stadtteilzentrum ergänzen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wurde durch ein Fachgutachten als verträglich für die vorhandenen Strukturen bewertet. Mit der Neuplanung soll auch eine städtebauliche und architektonische Aufwertung der Erdgeschosszonen und des öffentlichen Raumes erfolgen.

Andere kleinere Stadtteilzentren, wie beispielsweise Obergiesing oder Laim, mussten in den letzten Jahren Bedeutungsverluste hinnehmen. Mit der Neueröffnung des neuen Geschäftszentrums an der Stelle des ehemaligen Karstadt an der Tegernseer Landstraße wurde dieser Entwicklung entgegengewirkt. Auch die bereits beschlossene verkehrliche Neuordnung des Tegernseer Platzes mit dem Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität wird die Stabilisierung des Zentrums unterstützen. Eine Stabilisierung des gewachsenen Stadtteilzentrums Laim wird in den geplanten Verbesserungen der Verkehrsanbindung, durch die Tram Westtangente und der Verlängerung der U5 zum Bahnhof München-Pasing, gesehen. Auch der begonnene Neubau des Geschäftshauses anstelle des ehemaligen Beck-Kaufhauses in der Fürstenrieder Straße 21 wird mit seinem Dienstleistungs- und Handelsangebot das Stadtteilzentrum Laim stärken.

### **Eine bedeutende Neuplanung ist das Stadtteilzentrum für Freiam:**

Seit der letztmaligen Beschlussfassung 2009 wurden die Zielvorstellungen hinsichtlich der Zentrenentwicklung weitreichend optimiert und konkretisiert. In Freiam entsteht ein neues urbanes Stadtteilzentrum für München: Die Einzelhandelsnutzung soll nach dem Vorbild gewachsener Zentren integrierter Bestandteil eines breiten Nutzungsspektrums sein. Konzept ist ein "offenes Einkaufszentrum", das die einzelnen Handels-, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe über den öffentlichen Raum miteinander verbindet. Dieses Ziel wurde sowohl in der Bauleitplanung (Satzungsbeschluss) als auch im Vergabeverfahren und nachfolgenden vertraglichen Bindungen verbindlich gesichert. Die Umsetzung ist ab Ende 2020 geplant.

Ein neu geplantes Stadtteilzentrum ist auch im Entwicklungsgebiet im **Münchner Nordosten** vorgesehen (siehe Punkt 3.3.1)

#### **Entwicklungsziele für Stadtteilzentren**

- Balance der Stadtteilzentren erhalten: zur Entlastung der City und zur Sicherung urbaner Nutzungsmischung und kurzer Wege in den Stadtteilen
- Begrenzung des Wachstums großer Einkaufszentren, Förderung von Nutzungsmischung und Öffnung zum Stadtteil
- Stärkung gewachsener Stadtteilzentren: Förderung zeitgemäßer Handelsstrukturen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Unterstützung der Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen bzw. ergänzender Funktionen aus dem sozialen, kulturellen und freizeitorientierten Sektor

#### **wichtige Projekte der Zentrenentwicklung:**

- Hanns-Seidel-Platz
- Schwanthalerhöhe (Im Bau)
- Freiham
- Münchner Nordosten

### **3.2.3 Quartierszentren**

Quartierszentren sind Standorte der mittleren Zentralität. Mit einem Einzugsbereich von rund 10.000 bis 30.000 Einwohnerinnen und Einwohner, die dort ein umfassendes Nahversorgungsangebot und ergänzenden Sortimenten aus dem mittel- bis langfristigen Bedarfsspektrum vorfinden sollen, zeichnet sie ein enger Bezug zum Wohnort aus.

Analog zu den Stadtteilzentren sind ebenfalls zwei wesentliche Entwicklungsrichtungen erkennbar: In hochverdichteten, innenstadtnahen Quartierszentren, wie beispielsweise Stiglmaierplatz/ Universität/ Kurfürstenplatz, positionieren sich kleinere Fachgeschäfte und eine hohe Anzahl an zentrenergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben trotz eines Verkaufsflächenrückgangs insgesamt erfolgreich. Im Quartierszentrum Stiglmaierplatz konnten im Projekt „Nymphenburger Höfe“ ein attraktiver großflächiger Nahversorgungsbetrieb und ergänzende Handelsbetriebe angesiedelt werden:



Beispiel Quartierszentrum Stiglmaierplatz, Projekt „Nymphenburger Höfe“  
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Kleinere Standorte, wie beispielsweise das Quartierszentrum Berg am Laim, orientieren sich zunehmend hin zu reinen Nahversorgungsstandorten. Fehlende Flächenangebote erschweren hier häufig eine Stärkung und Weiterentwicklung.

Im Quartierszentrum Moosach ist es mit dem neuen Einkaufszentrum am Moosacher Bahnhof gelungen, ergänzend zu der gewachsenen Geschäftslage, einen zeitgemäßen Magneten in einer Größenordnung von rund 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Stärkung des Standortes anzusiedeln.

Im Quartierszentrum Allach entsteht direkt zur Stärkung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsstrukturen am S-Bahnhof Allach (Oertelplatz) ein Einkaufszentrum, das EVER.S. Dort wird ein Angebotsmix aus Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie entstehen. Die Gesamtverkaufsfläche wird bis zu 8.000m<sup>2</sup> betragen, wovon ein Anteil von 3.500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Nahversorgung vorgesehen ist. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2019 geplant.

Auch für das bestehende Quartierszentrum Obersendling ist eine Revitalisierung vorgesehen. Der Stadtrat wurde dazu zuletzt im Rahmen des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses vom 25.02.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04366) befasst. Vorgehen ist eine Umstrukturierung des Ratzingerplatzes, der künftig neben einer erweiterten Feuerwehr-Nutzung im Nordosten, einen Grundschul- und Gymnasium-Standort, eine Park and Ride-Anlage sowie Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel beherbergen soll. Als Ergebnis von vorlaufenden Untersuchungen durch ein externes Planungsbüro wurden Verkaufsflächen in der Größenordnung von etwa 18.000m<sup>2</sup> als grundsätzlich möglich angesehen. Zur optimalen Platzierung der Einzelhandelsnutzungen in einem schwierigen Marktumfeld im Stadtteil werden in den kommenden Planungsschritten beratende Einzelhandelsgutachter herangezogen.

Für die Siedlungsentwicklung auf dem Areal der Bayernkaserne ist ein neues Quartierszentrum vorgesehen, ebenso im Umstrukturierungsgebiet Werksviertel (siehe Punkt 3.3.1), hier ist das Baurecht für ein neues Quartierszentrum vorhanden und es wird bereits hergestellt.

**Entwicklungsziele für Quartierszentren:**

- Förderung zeitgemäßer attraktiver Größen von Handelsstrukturen im Zuge von Planungsvorhaben
- Sicherung attraktiver Magnetbetriebe der Nahversorgung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Unterstützung der Ansiedlung öffentlicher bzw. zentrenergänzender Funktionen

**Zusammenfassung wichtiger Projekte:**

- Bayernkaserne
- Werksviertel
- Oertelplatz
- Ratzingerplatz

### **3.2.4 Nahbereichszentren und Integrierte Nahversorgungsstandorte**

Nahbereichszentren und die ergänzenden in Siedlungen integrierten Nahversorgungsstandorte bilden die Basis für eine wohnortnahe Grundversorgung. Der Erhalt und Ausbau des bestehenden Nahversorgungsnetzes bleibt ein Ziel der Zentrenentwicklung. Auf die unter Punkt 3.1 genannten übergeordneten Leitlinien zur Grundversorgung und zu zeitgemäßen Größenordnungen von Betrieben wird verwiesen.

Anders als die integrierten Nahversorgungsstandorte haben hierbei Nahbereichszentren einen „Schutzstatus“ im Sinne des § 34 BauGB, wonach schädliche Auswirkungen von Vorhaben auf diese Zentrenstrukturen vermieden bzw. ausgeschlossen werden sollen. Voraussetzung ist allerdings, dass ein Nahbereichszentrum tatsächlich auch die rechtlichen Kriterien eines „zentralen Versorgungsbereichs“ erfüllt. Danach soll neben einem Einzelhandelsangebot aus mehreren Betrieben auch mindestens ein „Magnetbetrieb“ des Lebensmitteleinzelhandels erforderlich sein. Darüber hinaus sollen auch andere Merkmale für eine zentrale Bedeutung eines Standorts wie zum Beispiel Dienstleistungen, soziale oder kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und gegebenenfalls auch eine besondere städtebauliche Ausprägung vorhanden sein. Die Definition der Qualitäten eines zentralen Versorgungsbereichs wird auch durch gerichtliche Einzelfallentscheidungen mitgeprägt.

Für die Sicherung kleinerer bestehender Zentren kann es daher notwendig sein, Magnetbetriebe des Lebensmittelektors neu anzusiedeln oder bestehenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Hier hat die Stadt jedoch nur begrenzte Einflussmöglichkeiten auf die Verfügbarkeit entsprechender Flächenpotenziale. Als Beispiel kann hier das realisierte Projekt am Walter-Sedlmayr-Platz, S-Bahnhaltefeldmoching, aufgeführt werden.

In den wenigen Stadtteilen, in denen Versorgungslücken identifiziert wurden, besteht Handlungsbedarf. Ziel ist, im Rahmen der Realisierung von Siedlungsentwicklungen,

diese Lücken künftig durch die Einplanung von integrierten Nahversorgungsstandorten oder Nahbereichszentren zu reduzieren.

Erfolgreich wurde dies bereits in einigen Standorten umgesetzt (z.B.: Forum am Hirschgarten, Viva Campus Süd in Obersendling, Ackermannbogen, Prinz-Eugen-Kaserne).



Beispiel Nahbereichszentrum Ackermannbogen – Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Um die flächendeckende Versorgung auch in neu entwickelten Gebieten wie z.B. Freiham zu gewährleisten, wird es neben dem Stadtteilzentrum Freiham ein Nahbereichszentrum sowie einen integrierten Nahversorgungsstandort geben.

Auch im Planungsgebiet für den Münchner Nordosten sollen neben dem Stadtteilzentrum mehrere Nahbereichszentren entstehen.

Die heute bestehenden Defizite in der Nahversorgung in Lochhausen und im westlichen Feldmoching sollen im Zuge von Siedlungsentwicklungen im Umfeld der alten Ortskerne behoben werden.

Im Zuge der Entwicklungen des BMW-Standortes (FIZ Nord-Nord) wird darauf hingewirkt, dass am U-Bahnhalte „Am Hart“ die Voraussetzungen für einen Nahversorgungsbetrieb entstehen.

### **Entwicklungsziele für Nahbereichszentren und integrierte Nahversorgungsstandorte**

- Sicherung des engmaschigen siedlungsintegrierten Nahversorgungsnetzes
- Stärkung von Standorten durch die Ergänzung von zeitgemäßen Handelsstrukturen, insbesondere von Magnetbetrieben der Nahversorgung
- Stärkung von Standorten durch Förderung einer attraktiven Nutzungsvielfalt
- Vermeidung von Ansiedlungen großflächiger Betriebe der Nahversorgung außerhalb des Siedlungszusammenhangs.

### **Zusammenfassung wichtiger Projekte:**

- Prinz-Eugen-Kaserne (im Bau)
- Paul-Gerhardt-Allee
- Kreativquartier

- Freiham
- Lochhausen
- Feldmoching / Lerchenauer Feld

### 3.2.5 Fachmarktzentren

Standorte für Fachmarktzentren stellen nach der Zielhaltung des Zentrenkonzeptes München vorrangig Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit extensivem Flächenbedarf dar, wie Möbel-, Garten- und Baufachmärkte. Der Fachmarktstandort Freiham wurde neu entwickelt (Satzung Bebauungsplan-Nr. 2005).

In bestehenden, großformatigen Fachmarkttagglomerationen mit maßgeblichen zentrenrelevanten Sortimentsanteilen, wie beispielsweise im Euro Industriepark, konnten Erweiterungstendenzen verhindert werden. Diese strikte Zielhaltung wird weiterhin verfolgt. Zudem sind aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der begrenzten Flächenressourcen keine weiteren Neuausweisungen vorgesehen.

### 3.2.6 Sonstige Standorte (ehemalig teil- und nicht integrierte Standorte)

In der aktuellen Fortschreibung wird die ehemalige Kategorie „teil-/nicht integrierte Standorte“ umbenannt in „**sonstige Standorte**“. Diese sind weiterhin gekennzeichnet durch eine wohnortferne Lage bzw. nur von geringem Bevölkerungspotenzial im Einzugsbereich. Bei der Beurteilung von Vorhaben wird hier jeweils die aktuelle Einschätzung erforderlich sein, inwieweit noch zusätzliche oder erweiternde Einzelhandelsnutzungen möglich sind.

Hohe Zuwächse der nahversorgungsrelevanten Branchengruppen Lebensmittel und Gesundheit, an Standorten außerhalb der Zentren beziehungsweise außerhalb von Siedlungszusammenhängen, stehen den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes entgegen und gefährden eine wohnortnahe Grundversorgung.

Die Abwehr von Einzelhandelsentwicklungen an zentrenschädigenden Standorten bleibt dadurch erschwert, dass in nicht integrierten Lagen häufig bereits großflächige Flächenkonzepte vorhanden sind (z.B. aufgrund Zulässigkeit auf Basis älterer Fassungen der BauNVO oder aufgrund Änderung der Rechtsprechung zur Berechnung der Großflächigkeit). Eine Vergrößerung und Verfestigung der Betriebe in diesen Lagen kann somit in einigen Fällen nicht verhindert werden.

Eine konsequente und kontinuierliche Einzelfallprüfung von Projekten und Bauvorhaben und gegebenenfalls der Einsatz der rechtlichen Möglichkeiten zur Abwehr zentrenschädigender Entwicklungen bleibt weiterhin Aufgabe der konsequenten Umsetzung des Zentrenkonzeptes. Ziel ist, auch zukünftig ein flächenmäßig engmaschiges Netz an Versorgungseinrichtungen in siedlungsintegrierter Lage sicher zu stellen.

Für einige bislang nicht integrierte Standorte bieten Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsprojekte in der Umgebung die Chance der Weiterentwicklung zu integrierten Standorten der Nahversorgung. Beispielsweise wurden im Zuge der Siedlungsentwicklung an der Paul-Gerhardt-Allee teilweise bestehende Betriebe in die Planungen integriert und mit einem neu geplanten Einzelhandelsstandort ergänzt.

### 3.3 Fortschreibung des Zentrenplanes

Die gesamtstädtische Plandarstellung zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts zeigt den Status Quo der Zentrenstrukturen und sonstigen Standorte sowie geplante neue Standorte auf. Er bietet eine räumliche Übersicht und die wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Einzelvorhaben und die Formulierung von Zielen in der Bauleitplanung (siehe Anlage 2).

Im Stadtgebiet München bestehen in der aktuellen Fortschreibung (Stand Juni 2018) neben der City 15 Stadtteilzentren, 17 Quartierszentren und 90 Nahbereichszentren. Weitere 181 Einzelhandelsstandorte ergänzen die Nahversorgung in integrierten Nahversorgungsstandorten. Dazu kommen 64 sonstige Standorte, die sich meistens in nicht integrierten Lagen befinden.

#### 3.3.1 Neue Standorte

Im Zusammenhang mit aktuell geplanten Siedlungsentwicklungen werden drei Standorte neu in den Zentrenplan aufgenommen:

##### - **Stadtteilzentrum im Münchner Nordosten** (geplant)

Nach dem aktuellen Planungsstand werden im Münchner Nordosten einmal circa 30.000 Menschen leben und 10.000 Menschen ihrer Arbeit nachgehen. Über einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb sollen die planerischen Zielvorstellungen für den Gesamtraum konkretisiert werden. Hierbei soll im Zusammenhang mit dem Ergebnis des Ideenwettbewerbs als Planungsgrundlage für die weiteren Schritte ein Stadtteilzentrum zur Versorgung der neuen Siedlungseinheiten sowie der bestehenden Wohngebiete östlich der S-8 eingeplant werden. Ziel ist selbstverständlich die Lage an einer leistungsfähigen ÖV-Erschließung sowie gute Erreichbarkeit aus allen Siedlungsteilen mit kurzen Wegen zu Fuß oder mit dem Rad.

Das Stadtteilzentrum soll neben einem breiten Einzelhandelsangebot aus dem kurz-, mittel- und langfristigen Sortiment auch eine lebendige Nutzungsmischung aus Dienstleistungsangeboten, Gastronomie, Arbeitsplätzen, sozialen und kulturellen sowie Freizeitangeboten bereithalten. Hohe Erlebnisdichte und urbane Baustrukturen sollen das Stadtteilzentrum prägen.

Lage, konkrete Größenordnung und Planungseckdaten werden im Zuge des Ideenwettbewerbs und den darauf aufbauenden Planungsschritten weiterentwickelt.

Ergänzend sollen im Siedlungsgebiet im Münchner Nordosten für die Nahversorgung in den Quartieren mehrere Nahbereichszentren bzw. integrierte Nahversorgungsstandorte zukünftig eingeplant werden. Dies ist in Teilen entwurfsabhängig und im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsergebnis weiter zu entwickeln.

##### - **Quartierszentrum im Werksviertel** (Bebauungsplan-Nr. 2061, seit 30.04.2018 rechtskräftig)

Im Rahmen der Umstrukturierung und Neuordnung im Bereich des Werksviertels am Ostbahnhof wurde für das Gebiet ein neues Quartierszentrum geplant. Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, um das neue Potential im Bereich Einzelhandel bedarfsgerecht und verträglich entwickeln zu können und Ziele und Maßnahmen zur Vermeidung schädli-

cher Auswirkungen auf das bestehende, gewachsene Stadtteilzentrum Haidhausen und die umliegenden Nahbereichszentren zu vermeiden.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Planungsgebiets zum Stadtteilzentrum Haidhausen und der unterschiedlichen Profilierung und Ausrichtung der beiden zentralen Standorte können sogar Synergie- und Entlastungseffekte erzielt werden. So kann das Quartierszentrum des Werksviertels spezielle Konzepte in den Branchen des mittel- bis langfristigen Bedarfs vorhalten, die in Haidhausen aufgrund der sehr kleinteiligen Strukturen und somit fehlenden Flächenverfügbarkeiten nicht angesiedelt werden können. Die lokale Nahversorgung für die die künftige Bevölkerung wird durch das sogenannte PLAZA an der Grafinger Straße sichergestellt werden. Es befindet sich derzeit im Bau und soll 2019 eröffnet werden.

#### **- Quartierszentrum im Gebiet Bayernkaserne (geplant)**

Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses wurden die Planungsüberlegungen weiterentwickelt. Daraus resultierte die Erweiterung des Planungsumgriffs und eine Erhöhung der Dichte und somit der prognostizierten Bevölkerungszahlen für das Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne. Deshalb soll die Versorgungsfunktion von einem bisher geplanten Nahbereichszentrum auf ein Quartierszentrum hochgestuft werden. Damit erhöht sich die Zielgröße für die Verkaufsflächenausstattung. Die geplanten städtischen Funktionen wie u.a. Stadtteilbibliothek oder Alten-Service-Zentren (ASZ), sind in dieser Zentrenstufe adäquat angesiedelt.

### **3.3.2 Anpassung der Zentrenumgriffe und Änderungen der Zentrenkategorie**

Entsprechend der stetigen Veränderungsprozesse in den Einzelhandelsstrukturen verändern sich in Folge auch die räumlichen Umgriffe und Bedeutung der zentralen Bereiche. Aufbauend auf den Ergebnissen der turnusmäßigen Einzelhandelserhebung im Jahr 2012 und den aktuellen Projektentwicklungen bis Mai 2018 wurden die Zentrenumgriffe der Realentwicklung angepasst. Die Auswirkungen fallen dabei je nach Zentrenkategorie unterschiedlich aus.

In den übergeordneten Stadtteil- und Quartierszentren äußern sich Veränderungen lediglich durch geringe Anpassungen bei den Zentrenumgriffen. Einzelne Schließungen von Läden wirken sich wegen der hohen Einzelhandelskonzentration nicht auf die Zentrenfunktion aus. Die Anzahl der Zentren hat sich seit der letzten Erhebung nicht verändert. Es gibt neben der Innenstadt und der Innenstadterweiterung 15 Stadtteilzentren und 17 Quartierszentren.

Im Gegensatz dazu können auf der unteren Versorgungsebene stärkere Veränderungen beobachtet werden. Neben Anpassungen der Zentrenumgriffe besteht hier auch eine Veränderungsdynamik in der jeweiligen Zentrenkategorie.

Häufig hängt die Einstufung als Nahbereichszentrum oder Integrierter Nahversorgungsstandort von der Anzahl und Größe von Magnetbetrieben des Lebensmittelhandels ab. Das bedeutet, dass die Schließung des gegebenenfalls einzigen Magnetbetriebs in einem Nahbereichszentrum zur Herabstufung als integrierter Nahversorgungsstandort führen kann oder im umgekehrten Fall die Neuentwicklung von großflächigen Betrieben einen bislang nachgeordneten Standort zum Nahbereichszentrum aufwerten kann.

Seit der letzten Erhebung haben sich folgende Veränderungen ergeben: Aktuell gibt es 90 Nahbereichszentren. Davon sind 4 Nahbereichszentren neu geschaffen und weitere zwölf durch Stärkung der Nahversorgung ehemaliger integrierter Nahversorgungsstandorte in der Zentrenkategorie hochgestuft worden. Des Weiteren gibt es momentan 181 integrierte Nahversorgungsstandorte, von denen 28 neu geschaffen wurden. 15 Bereiche waren in der letzten Fortschreibung als Nahbereichszentren kategorisiert und wurden herabgestuft. Bei der aktuellen Fortschreibung der Zentrenkategorien gibt es 64 sonstige Standorte, davon sind 31 Standorte neu hinzugekommen.

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche entspricht der Aussageschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und ist nicht parzellengenau. Sie entfalten keine Rechtswirksamkeit und bedürfen im Falle der Beurteilung von Einzelvorhaben einer ergänzenden Einzelfallprüfung auf Basis der aktuellen Situation vor Ort.

### **3.3.3 Teilräumliche Übersichtspläne**

Die Veränderungen der Zentrenstruktur und die Entwicklungen von neuen Standorten wurden zur besseren Lesbarkeit auch in teilräumlichen Karten aufbereitet (Anlage 3.1 bis 3.5).

Durch die nachrichtliche Darstellung der Zentrenumgriffe von 2008 können die Veränderungen der Umgriffe nachvollzogen werden. Bereiche, die aufgewertet oder abgewertet wurden, sind mit entsprechenden Pfeilen gekennzeichnet. Entfallene Standorte sind ebenfalls gekennzeichnet.

Zusätzlich werden neue Standorte (blaue Punkte) und geplante Standorte (orangene Punkte) dargestellt. Bei den neuen Standorten handelt es sich meist um Anbieter, die je nach Lage die Nahversorgung durch neue integrierte Nahversorgungsstandorte ergänzen oder in bestehenden Bereichen die Nahversorgungsfunktion stärken. Geplante Standorte sind entweder Standorte, die gerade realisiert werden oder für die aktuell Baurecht geschaffen wird.

Insgesamt sind 63 Standorte neu entstanden.

### **3.4 Zentrenentwicklung im wachsenden München: Aufgabenfelder und Instrumente zur Umsetzung**

Auf Grundlage der Evaluierung und Erfahrungen in der Umsetzung des Zentrenkonzepts seit der letzten Fortschreibung 2009 sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgende Handlungsschwerpunkte zur Umsetzung der unter 3.1. - 3.2. genannten Leitlinien und Ziele:

#### **3.4.1 Integrierte Konzepte der Stadtentwicklungsplanung**

Die Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzepts erfolgt, neben der Mitwirkung in Bauleitplanverfahren und Baugenehmigungen für Einzelprojekte, auch über die Verzahnung mit verschiedenen integrierten Handlungskonzepten der Stadtentwicklungsplanung. Die Veränderungsprozesse im Einzelhandel lassen erwarten, dass die Leitfunktion des Einzelhandels aller Voraussicht nach in einigen Zentren an Bedeutung verlieren wird. Ein vorausschauender Umgang mit den möglichen Folgewirkungen

(Trading Down, Leerstände) macht im besonderen Maße einen integrierten Planungsansatz erforderlich.

Der bei der letzten Fortschreibung der **Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN** eingeführte **Handlungsraumansatz** dient zukünftig der Arbeit mit den fachübergreifenden Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung. In diesen Gebieten mit hoher Entwicklungsdynamik soll eine integrierte Betrachtung erfolgen, wobei das Zentrenkonzept u.a. mit Konzepten zu Wohnungsbau, Gewerbeentwicklung und zukunftsfähiger Mobilität verbunden und in ein integriertes Teilraumkonzept (integriertes Handlungsraumkonzept) eingebettet wird. Der Handlungsraumansatz unterstützt auf diesem Weg auch die Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes, insbesondere durch entsprechende Organisations- und Managementstrukturen. In einem Modellprojekt wurde für den Handlungsraum 3 „Rund um den Ostbahnhof – Giesing – Ramersdorf“ ein integriertes Handlungsraumkonzept erarbeitet, das dem Stadtrat am 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12592) vorgelegt und beschlossen wurde. In diesem Konzept finden sich u.a. auch Ziele, Strategien und Maßnahmen zur Entwicklung zukunftsfähiger Zentren und zur Förderung einer bedarfsgerechten Nahversorgung in diesem Raum.

Der Erhalt und die Stärkung insbesondere von gewachsenen zentralen Standorten, die sich durch ihre identitätsstiftende Wirkung auszeichnen, erfordert fachübergreifende Impulse. **Integrierte Handlungskonzepte (ISEK) im Rahmen von Programmen der Städtebauförderung** entwickeln auch Maßnahmen zur Stärkung von Zentren. Durch die kontinuierlichen Beteiligungsprozesse können gleichzeitig auch Akteure, unter anderem des Handels, für die Umsetzung von Maßnahmen gewonnen werden. Auch öffentliche investive Maßnahmen, zum Beispiel zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, werden in solchen Konzepten gebündelt.

Aktuell sind hier die vorbereitenden Untersuchungen für die Gebiete Moosach und Neuperlach zu nennen, die durch Stadtratsbeschluss vom 28.09.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) eingeleitet wurden. In beiden Gebieten müssen Konzepte für den Umgang mit den in die Jahre gekommenen kleineren Versorgungsstrukturen entwickelt werden.

Auf Basis der nachfolgend unter 3.4.2b genannten Analyse von städtebaulichen Stärken und Schwächen der vorhandenen Zentrenstrukturen ist geplant, insbesondere für die Sicherung und Weiterentwicklung von schwächeren Stadtteil- und Quartierszentren **integrierte Entwicklungskonzepte** zu erstellen, die über die Einzelhandelsfunktionen hinaus städtebauliche, grünplanerische und verkehrliche Handlungsbedarfe und Maßnahmenvorschläge darstellen. Diese Konzepte können sowohl im Hinblick auf Verwaltungshandeln als auch zur Aktivierung privater Investitionen genutzt werden.

Sie können zum Beispiel aufzeigen, ob und wie die zentralen Standorte durch die gezielte Ansiedlung von öffentlichen oder öffentlich geförderten Nutzungen (Verwaltung, soziale und kulturelle Einrichtungen) oder von privaten Nutzungen aus dem Freizeit-, Sport- sowie Unterhaltungsbereich eine hohe Nutzerfrequenz beibehalten oder ihre Attraktivität steigern können. In diesem Zusammenhang können auch wünschenswerte Maßnahmen zur städtebaulichen Verbesserung z.B durch Nachverdichtung oder zur Aufwertung des öffentlichen Raumes entwickelt werden bzw. der Anstoß für eine gemeinsame Neuordnung und Aufwertung halb-öffentlicher Bereiche auf privaten Grundstücken gegeben werden.

Die integrierten Zentrenentwicklungskonzepte können die Basis für die Umsetzung in den oben genannten bereits etablierten Handlungsebenen bilden oder auch als Grundlage und Orientierungsrahmen für städtebauliche Umstrukturierungen durch Bebauungsplanung oder im Rahmen von Baugenehmigungen dienen.

Diese integrierten Entwicklungskonzepte stellen einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der vorhandenen Stadtquartiere und zur Sicherung und Weiterentwicklung ihrer zentralen Bereiche im Zuge von Bevölkerungswachstum und gleichzeitiger dynamischer Veränderung der Handelswelt dar.

Für diese neue Aufgabe in der Stadtentwicklungsplanung ist ab 2020 die Zuschaltung von Personalressourcen und eine zusätzliche Ausstattung mit Werkvertragsmitteln für die gutachterliche Unterstützung notwendig. Diese werden zunächst eingesetzt für eine entsprechende Erfassung, Analyse und Bewertung der städtebaulichen Qualitäten und Mängel sowie der nutzungsspezifischen Entwicklungspotenziale der vorhandenen Zentren (siehe auch 3.4.2 b). Aufbauend auf dieser Analyse und Bewertung erfolgt die Erstellung von Maßnahmekonzepten für Zentren mit besonderem Handlungsbedarf. Zur Auswahl und Priorisierung von solchen Handlungskonzepten wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat nach Abschluss der Analysen und Bewertungen erneut vortragen.

Eine konkrete Aufstellung und Begründung für die zusätzlichen Ressourcen- und Sachmittelbedarfe erfolgt im Rahmen des Eckdatenbeschlusses für den Haushalt 2020.

Im Rahmen von Strukturkonzepten für die **langfristige Siedlungsentwicklung (La-Sie)** findet ebenfalls ein Abgleich mit den Strategien zur Umstrukturierung, Nachverdichtung und Neuentwicklung von Quartieren statt. Eine notwendige Anpassung von Zentrenstrukturen wird auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung frühzeitig eingebracht. Insbesondere bei bestehenden Versorgungslücken oder in städtischen Randbereichen können Strukturen für die Versorgung des täglichen Bedarfs auf dieser Ebene bereits mit berücksichtigt werden.

Mit der Erarbeitung eines **räumlich-gestalterischen Leitbildes**, das ein Bild für die künftige, räumliche Entwicklung zeichnen soll, wird das Thema Zentren weiter gefasst und zusammen mit Themen, die die stadträumliche Identität betreffen, verzahnt. Erkenntnisse aus dem Erarbeitungsprozess können wiederum bei der Weiterentwicklung der Zentrenplanung mit einfließen.

### **3.4.2 Erhebung und Bewertung der aktuellen zentrenrelevanten Daten und Parameter**

#### **a) turnusmäßige Datenerhebung der Handelsentwicklungen**

Ein guter Überblick sowohl über die allgemeinen Entwicklungen, aber auch über die Veränderungen im Stadtgebiet Münchens in Bezug auf den Einzelhandel sind wichtig für eine sachgerechte Bewertung der Ist-Situation und eine erfolgreiche Umsetzung der im Zentrenkonzept formulierten Ziele und Leitlinien. Grundlage ist hierfür eine Erfassung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes im gesamten Stadtgebiet, gegliedert nach Sortimenten und Betriebstypen, einschließlich einer Erhebung der vorhandenen Verkaufsfläche. Ergänzend ist eine Erfassung von Gastronomie- und Dienstleistungs-

betrieben sowie von Leerständen notwendig. Auch der Online-Kaufkraftabfluss soll dabei nach Möglichkeit erfasst werden.

Die Daten ermöglichen die frühzeitige Beurteilung, Beratung und Unterstützung bei geplanten Standorten und Vorhaben und die Weiterentwicklung von Handlungskonzepten. Des Weiteren können erste Auswirkungen des wachsenden Online-Handels quantifiziert werden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft ist in Bezug auf das Handelsmonitoring ein wichtiger Partner. Die Zusammenarbeit und Unterstützung umfasst sowohl die gemeinsame Aktualisierung der Daten- und Beurteilungsgrundlagen als auch die Beratung von Einzelhandelsbetreibern und Investoren bei Standortentwicklung und Projektplanung. Dies betrifft insbesondere das gemeinsame Ziel, weiterhin eine qualitätsvolle und vielfältige Nahversorgung sicherzustellen.

Dieses Aufgabenspektrum erfordert in regelmäßigen Zeitabständen eine Erfassung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet, letztmalig erfolgt im Jahr 2012 (siehe Ausführungen in Kapitel 2).

Entsprechend dem üblichen Turnus von fünf bis zehn Jahren soll die nächste gesamtstädtische Erhebung ab dem Jahr 2019 erfolgen.

Ein Beschluss zur Finanzierung dieser Erhebung wurde dem Stadtrat vorab vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12558); Der Stadtrat hat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 10.10.2018 bzw. in der Vollversammlung am 24.10.2018 der Finanzierung zugestimmt.

Ein weiterer Beschluss zur erforderlichen Satzung zur Erhebung der Daten wird gesondert herbeigeführt. In diesem Rahmen werden die zu erfassenden Daten ausführlich beschrieben.

### **b) Erfassung von Flächenpotenzialen und städtebaulichen Stärken und Schwächen**

Gerichtliche Einzelfallentscheidungen lassen erkennen, dass allein das Vorhandensein einer relevanten Zahl von Einzelhandelsbetrieben noch nicht ausreicht, um die Qualität eines schützenswerten zentralen Versorgungsbereichs zu definieren. Städtebauliche Qualitäten und Entwicklungspotenziale müssen in die Bewertungen mit einbezogen werden.

Auch die Erstellung von integrierten Entwicklungskonzepten zur Stärkung und Sicherung von Zentren (siehe Kapitel 3.4.1) benötigt eine Erfassung von konkreten Flächenpotenzialen für Einzelhandel und andere zentrenspezifische Nutzungen sowie eine Analyse der standortbezogenen städtebaulichen Stärken und Schwächen.

Ergänzend zu den bisherigen Datenerhebungen soll somit eine städtebaulich orientierte Erfassung und Bewertung der vorhandenen Zentren erfolgen.

Geplant ist auch hier die Vergabe eines Werkauftrages. Der Bedarf zusätzlicher Werkvertragsmittel wird - wie unter 3.4.1 dargestellt - dem Stadtrat im Rahmen des Eckdatenbeschlusses 2020 vorgelegt.

### **3.4.3 Zentrenentwicklung unter dem Druck des Online-Handels**

Mit dem Online-Handel ist ein Marktteilnehmer präsent, der den schwächeren Einzelhandel herausfordert und der räumliche Auswirkungen nach sich zieht, die mit den

bekannten Instrumentarien nicht gesteuert werden können. Die räumlichen Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind derzeit Gegenstand von unterschiedlichen Untersuchungen in der Handelsbranche. Es werden erste Strategien entwickelt und experimentell nach Lösungsansätzen gesucht, um mit der veränderten Marktsituation umzugehen.

In München sind derzeit noch keine gravierenden Auswirkungen (z.B. signifikante Leerstände) auf die Zentrenstrukturen zu verzeichnen, da hohe Zuwächse im Online-Handel vermutlich noch durch das starke Bevölkerungswachstum kompensiert werden. Die unter 3.4.1 angeführte geplante Erhebung der aktuellen Handelsdaten wird gegebenenfalls näheren Aufschluss bieten. Mittelfristige Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz in den Zentren müssen jedoch angenommen werden.

Anpassungsprozesse, die innerhalb der Handelsbetriebe selbst zu vollziehen sind, sind aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung notwendig und im wesentlichen durch die Handelsverbände zu unterstützen und zu fördern.

Von Seiten der Stadt kann die Förderung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, wie bereits in den Programmen der Städtebauförderung praktiziert, eine eventuelle Abwärtsentwicklung und städtebauliche Missstände vermeiden.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass öffentliche Förderprogramme neu konzipiert werden müssen, um nicht allein auf räumliche beziehungsweise städtebauliche Themen abzielen. Die „Ertüchtigung“ von stationären Betrieben durch Marketingstrategien und lokalen Online-Plattformen kann ein Ansatz sein oder die Förderung attraktiver Zwischennutzungen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gemeinsam mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft die Auswirkungen des Online-Handels beobachten und dem Stadtrat im Falle deutlicher Handlungsbedarfe erneut berichten und Maßnahmenvorschläge unterbreiten.

Als derzeitige Handlungsfelder auf räumlicher Ebene zeichnen sich außerdem ab:

#### **Optimierung und Integration von Liefer- und Servicestationen in die vorhandenen Zentren:**

Zur Vermeidung einer weiteren Zunahme von individuellen Liefer- und Zustellfahrten sollen Angebote zur gebündelten Paketannahme, gegebenenfalls mit Anprobe und Rücksendung, in den Quartieren eingeplant werden.

Ein Modellprojekt in München ist beispielsweise die Installation von Mobilitätsstationen mit integrierten Quartiersboxen. Sie ermöglichen einen 24-Stunden-Liefer-, Einkaufs- und Tauschservice und werden in Zentren beziehungsweise an wichtigen Verkehrsknotenpunkten aufgestellt. Die Quartiersboxen sind mit gekühlten und ungekühlten Fächern ausgerüstet. Die Idee ist, dass Lieferdienste darin Sendungen deponieren, lokale Gewerbetreibende ihre Produkte auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten anbieten und Privatleute Waren austauschen können. Im Rahmen von „Smarter Together“ werden an zwei Standorten in Neuauubing/Westkreuz solche Quartiersboxen installiert.

Als beispielhaft kann hier auch ein Angebot im neuen Siedlungsgebiet Domagkpark genannt werden. Im Rahmen des Modellprojekts Civitas ECCENTRIC wurden Mobilität und Lieferlogistik bereits bei Neuplanung des Gebiets berücksichtigt. u.a. wurde eine Concierge-Station als zentraler Anlieferort für Pakete aller Art im Gebäudekomplex einer Wohnbaugenossenschaft integriert. Die Auslieferung mit E-Bikes und E-Rollern wurde getestet. Erfahrungen aus dem Modellprojekt sollen in die Planung künftiger Siedlungsprojekte (Freiham, Bayernkaserne u.a.) einfließen.

Ziel ist neben der Verkehrsvermeidung auch die Sicherung von Fußgänger-Frequenzen in den Zentren. Eine wohnortferne Etablierung von Abholstationen (Tankstellen, Ausfallstraßen) soll vermieden werden.

### Erprobung stadtverträglicher Liefer- und Zustellmethoden

Die Zustellung von kleinen Paketsendungen an eine Vielzahl von Empfängern erfordert eine komplexe Tourenplanung und hat ein hohes Verkehrsaufkommen in oft engen Wohnquartieren zur Folge. Um die Problematik des stark gestiegenen Lieferverkehrs in Wohnquartieren zu bewältigen, gibt es für die so genannte „letzte Meile“ verschiedenste Lösungsansätze.

Die Marktführer im Online-Handel experimentieren selbst mit unterschiedlichsten Ansätzen zur Optimierung der Zustellung (Kofferraum- und Garagenzustellung, Drohnen, u.a.). Einige Online-Händler erwägen aufgrund der Problematik der „letzten Meile“, kostenlose Lieferungen nur noch an Paketshops, Paketboxen und Packstationen anzubieten.

Eine Möglichkeit von stadtverträglichen Lieferfahrten ist zum Beispiel die Zustellung mit E-Lastenrädern. In München gibt es auch dazu ein Modellprojekt. Das Logistik-Unternehmen UPS hat im Sommer 2017 mit drei Micro-Depots den Testlauf gestartet: Paket-Container werden morgens im Quartier aufgestellt und abends wieder abgeholt. Tagsüber liefern Boten die Sendungen per Lastenrad oder zu Fuß mit der Sackkarre an die Haushalte. Ziel der Aktion ist es, den motorisierten Lieferverkehr in dicht besiedelten Quartieren zu reduzieren. Ein Micro-Depot gibt es im Glockenbachviertel (Am Glockenbach 14), weitere Standorte am Schlachthof und am Kidlerplatz.



„City2Share“ im Glockenbachviertel in München – Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Eine endgültige Lösung für die „letzte Meile“ ist noch nicht gefunden, es werden weiterhin verschiedene Ansätze verfolgt und getestet.

### 3.4.4 Ausbau der Versorgungsstrukturen im Rahmen der Bauleitplanung

Der Ausbau der Versorgungsstrukturen bleibt angesichts Bevölkerungszuwachs und damit einhergehender Siedlungsentwicklung, Nachverdichtung und Umstrukturierung ein wesentliches Handlungsfeld.

Bei der Planung neuer Siedlungen sind die Regelungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) ein wirksames

Steuerungsinstrument. Konkret erfolgt die bauplanungsrechtliche Einflussnahme auf Einzelhandelsansiedlungen über Aussagen zur Lage, Größe und Sortiment im Bebauungsplan. Folgende Regelungsinhalte werden bei der Erstellung von Bauleitplänen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung zur Steuerung eingesetzt:

### **Steuerung durch geeignete Flächenzuordnung (Lage)**

Einzelhandelsbetriebe werden für alle Bevölkerungsgruppen gut erreichbar im Planungsgebiet situiert und so ins Wohnumfeld integriert, dass keine Störungen durch die Betriebe ausgelöst werden. Darüber hinaus erfolgt in der Regel eine Festlegung der Einzelhandelsflächen auf das Erdgeschoss. Auf diese Weise können für den Handel geeignete und qualitätvolle städtebauliche Lösungen mit kompakten Bauformen entwickelt werden, deren Ladenstrukturen sich zum öffentlichen Raum orientieren.



Beispiel Nahbereichszentrum Prinz-Eugen-Park, Ergebnis Realisierungswettbewerb September 2016, florian kriegler architektur und städtebau gmbh, Darmstadt

### **Gebietskategorie**

Die Festlegung einer Gebietskategorie entsprechend der Baunutzungsverordnung bestimmt, welche Betriebstypen und Verkaufsflächengrößen des Einzelhandels dort genehmigungsfähig sind. Eine zentrale Rolle spielt dabei der § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, der festlegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in Kerngebieten (MK) und Sondergebieten für den Einzelhandel (SO) zulässig sind. Nach Rechtsprechung ist ein Einzelhandelsbetrieb ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche großflächig. Das gibt Kommunen grundsätzlich die Möglichkeit, ihre räumliche Steuerungsfunktion aktiv wahrzunehmen und darüber zu entscheiden, wo großflächige Einzelhandelsbetriebe errichtet werden sollen. Um attraktive und zeitgemäße (großflächige) Versorgungsbereiche zu entwickeln und dabei eine Vereinbarkeit mit dem Planungsrecht herzustellen, erfolgt im Regelfall eine Zuordnung der Flächen als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baugesetzbuch (BauGB). Auch die neue Gebietskategorie „urbanes Gebiet“ (MU), welches mit Novellierung der Baunutzungsverordnung 2017 eingeführt wurde, berührt diese Systematik nicht. Zwar steht das urbane Gebiet für eine starke Nutzungsmischung, großflächiger Einzelhandel ist in dieser Gebietskategorie jedoch nicht zulässig.

### **Feinsteuerung (Größe und Sortiment)**

Die Verkaufsflächengröße und die Sortimentsstruktur eines Einzelhandelsvorhabens nehmen wesentlichen Einfluss auf die Versorgungsfunktion eines Zentrums und sollen dem Zentrentyp gemäß Zentrenkonzept entsprechen. Damit werden negative Veränderungen der bestehenden Zentrenstruktur vermieden. Zur Feinsteuerung findet die Münchner Sortimentsliste Anwendung. In Nahbereichszentren soll der Schwerpunkt des Warenangebots auf den Sortimenten der Nahversorgung liegen. Daher sind dort in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment der Nahversorgung zulässig, die mit weiteren kleinflächigen Angeboten ergänzt werden können.



Beispiel Nahbereichszentrum Forum am Hirschgarten, Fertigstellung Dez. 2013  
Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

In Einzelfällen werden, falls zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzeptes erforderlich, detaillierte Regelungen auch in städtebaulichen Verträgen verankert. Sortiments- und Größenbeschränkungen werden beispielsweise bei individuellen Standortkonzepten oder großen Flächenentwicklungen innerhalb oder im Umfeld von gewachsenen zentralen Standorten getroffen.

#### **3.4.5 Münchner Sortimentsliste**

Zur Feinsteuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend den Zielen des Zentrenkonzeptes ist die Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung. Eine Zuordnung von Einzelhandelssortimenten zu den jeweiligen Kategorien erfolgt über Sortimentslisten. Vor 2010 wurde durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Sortimentsliste angewendet, die auch dem damaligen Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern beilag.

Rechtsprechungen zur Thematik der Feinsteuerung haben aufgezeigt, dass spezifische, auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse der Kommune angepasste Sortiments-

listen durch die Kommunen erstellt werden sollen und ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung nicht ausreicht. Gleichzeitig besteht für die Kommunen die Pflicht, die Zielvorgaben des LEP und der dazugehörigen Anlagen bei der Aufstellung der ortsspezifischen Sortimentslisten und der späteren Bauleitplanung zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB). Daraus kann abgeleitet werden, dass die Kommune bei entsprechender Begründung den Umfang der zentrenrelevanten Sortimente erweitern kann, nicht aber reduzieren.

Im Jahr 2010 wurde die CIMA Beratung und Management durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, eine entsprechende ortsspezifische Untersuchung vorzunehmen. Es wurden alle Warengruppen aufgelistet und entsprechend ihrer Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche in München in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente unterschieden. Dabei bilden die nahversorgungsrelevanten Sortimente einen Teil der zentrenrelevanten Sortimente.

In enger Abstimmung mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und den Verbänden Industrie- und Handelskammer, des Handelsverbands Bayern, der Handwerkskammer und CityPartnerMünchen e.V. wurde auf dieser Grundlage der Entwurf zur „Münchner Sortimentsliste“ erarbeitet (siehe Anlage 4).

Diese Münchner Sortimentsliste wurde als Entwurf seit 2011 als Grundlage zur Steuerung von Einzelhandels Sortimenten in der Bauleitplanung herangezogen. Sofern ein Regelungs-/ Steuerungsbedarf im konkreten Einzelfall aus städtebaulichen Gründen angezeigt ist, werden in der Satzung des Bebauungsplanes Regelungen zu bestimmten Sortimentsgruppen getroffen, z.B. können zentrenrelevante Sortimente an einem nicht-integrierten Standort ausgeschlossen werden, um schädliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit konkreter Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich bietet die Sortimentsliste eine erste Orientierung. Zur Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit eines Projektes muss aber auf die konkreten planungsrechtlichen und faktischen Rahmenbedingungen des jeweiligen Standorts abgezielt werden. Hier erfolgt die Abschätzung möglicher schädlicher Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel mittels Erstellung von Einzelhandelsgutachten mit konkreten Auswirkungsanalysen.

Das Abstellen auf die konkreten örtlichen Verhältnisse macht es erforderlich, die Sortimentsliste regelmäßig auf Basis aktueller Einzelhandelsdaten und erneuter Bewertung der Zentrenrelevanz zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren. Dies ist auf Basis der geplanten neuen Einzelhandelsdatenerhebung (s. Kapitel 3.4.1) vorgesehen.

### **3.4.6 Fachliche Begleitung von großen Planungsprojekten mit Einzelhandelsnutzung**

Die hohe Entwicklungs- und Veränderungsdynamik sowohl im Einzelhandel wie auch allgemein in der Stadt- und Siedlungsentwicklung führte bereits in den letzten Jahren zu einer hohen Zahl von Planungs- und Genehmigungsverfahren, eine weitere Steigerung wird erwartet. Vor allem größere Umstrukturierungen oder die Modernisierungsprojekte großer Einzelhandelsbetriebe, erfordern im Hinblick auf ihre Wechselwirkungen zu bestehenden Handelsstrukturen, eine intensive fachliche Begleitung.

Bei bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungen, die die Leitlinien des Zentrenkonzeptes berühren, zieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung daher anlassbezogen auch Einzelhandelsgutachter für teilträumliche Gutachten unterstützend hinzu. Gemeinsam mit Einzelhandelsgutachtern werden strategische Handlungsansätze entwickelt, die sich mit den Entwicklungschancen der Zentren beschäftigen. Auf den Ergebnissen aufbauend kann mit Politik, Einzelhandel, Investierenden und Immobilienbesitzenden ein klarer Entwicklungsrahmen als verlässliche Planungs- und Handlungsgrundlage für die Verwaltung diskutiert werden.

Für gutachterliche Unterstützung und Beratung ist eine kontinuierliche jährliche Bereitstellung von Werkvertragsmitteln notwendig. Für das Jahr 2020 wurden hierfür dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits Finanzmittel in der Höhe von 30.000 € bewilligt (Turnusmäßige Erhebung von Einzelhandelsdaten sowie Erstellung von Einzelhandelsgutachten – Finanzierung; Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 12558). Um anlassbezogen zügig auf Problemstellungen reagieren zu können und zeitaufwändige Vergabeverfahren zu vermeiden, wird seitens Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Abwicklung der Gutachterleistungen über einen Rahmenvertrag geprüft. Im Falle einer notwendigen Budgetausweitung ab 2021 wird dem Stadtrat hierzu im Rahmen des Eckdatenbeschlusses für den Haushalt vorgetragen.

### **3.4.7 Qualitätssicherung in der Einzelfallprüfung (mit Auswirkungsanalysen)**

Letztendlich erfolgt eine Umsetzung der stadtentwicklungsplanerischen Ziele auf Projektebene. Hier findet die Beurteilung nach einem einheitlichen Prüfschema statt, das ausgehend von den rechtlichen Rahmenbedingungen die Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des Zentrenkonzeptes überprüft.

Für München, mit seiner großstädtischen Siedlungsstruktur und seinem insgesamt gut ausgebauten Nahversorgungsnetz, ist häufig eine Bewertung der örtlichen Situation in Form von Einzelhandelsgutachten erforderlich, die in der Regel von den Bauwerberinnen und Bauwerbern vorgelegt und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft wird. Dadurch wird die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben aktiv und im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gesteuert.

Über eine Auswirkungsanalyse kann gegebenenfalls nachgewiesen werden, dass der jeweilige Betrieb nicht über den Nahbereich hinaus wirkt und damit funktionsgerechte, bestehende Standorte nicht gefährdet. Die Antragsteller von Einzelhandelsbetrieben berufen sich in jüngster Zeit zunehmend auf dieses, in § 11 Absatz 3 Satz 4 der Baunutzungsverordnung formulierte Anrecht, die so genannte Regelvermutung zu widerlegen.

Die vorgelegten Gutachten weichen hinsichtlich Methodik und gewählten Ausgangsdaten oftmals deutlich voneinander ab. Im Sinne einer sachgerechten und vergleichbaren Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten wird es für erforderlich gehalten, an die Bearbeitung dieser Gutachten durch externe Fachbüros einheitliche Anforderungen hinsichtlich der Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Lesbarkeit zu stellen. Die Erarbeitung eines Anforderungskatalogs, der entsprechende Erwartungen zusammenfasst und auch die für München spezifischen Rahmenbedingung berücksichtigt, soll gemeinsam mit einer externen Beratung durch die Verwaltung erstellt werden.

Die Unterstützung durch einen Einzelhandelsgutachter wird für erforderlich gehalten, da innerhalb der Verwaltung die erforderliche Fachkompetenz derzeit nur als Basiswissen vorhanden ist. Für die Erarbeitung der Prüfkriterien für Auswirkungsanalysen

sind die vertieften Kenntnisse eines Gutachters oder einer Gutachterin über Marktmechanismen und einschlägige Argumentationsstrategien eine wichtige Ergänzung des verwaltungsinternen Wissens.

Die Vergabe eines Werkauftrags mit der genannten Zielrichtung ist geplant. Die Vergabesumme wird voraussichtlich unterhalb des Schwellenwertes der Stadtratspflicht liegen und kann zu gegebener Zeit im Rahmen der zugewiesenen Werkvertragsmittel vergeben werden.

### **3.5 Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit**

Gegenüber Bürgerinnen und Bürgern ist die Information und Kommunikation über die Anliegen und Steuerungsmöglichkeiten des Zentrenkonzepts wichtig. Die Erwartungen über eine Steuerung seitens „der Stadt“ insbesondere des Nahversorgungsangebots in den Wohnquartieren sind hier – wie aus zahlreichen Bürgerversammlungsempfehlungen und Schreiben ersichtlich wird – sehr hoch. Seitens Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird hier kontinuierlich Vermittlungsarbeit geleistet.

Im Juli 2010 wurde die letztmalige Fortschreibung des Zentrenkonzeptes in der Schriftenreihe des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Perspektive München in Form einer Broschüre veröffentlicht. Als Zielgruppe wendet sich die Broschüre an alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt sowie an die interessierte Fachöffentlichkeit. Sie ist im Internet verfügbar.

[https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:382395d5-94a5-416e-a37f-f494a21fb310/zentrenkonzept\\_muenchen\\_2010.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:382395d5-94a5-416e-a37f-f494a21fb310/zentrenkonzept_muenchen_2010.pdf)

Die Veröffentlichung der vorliegenden Beschlussvorlage im Internet und die Erstellung einer bürgernah formulierten komprimierten Broschüre mit den wesentlichen Inhalten ist geplant.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung legt des Weiteren Wert auf einen kontinuierlichen Erfahrungs- und Meinungs austausch mit der Einzelhandelsbranche. Hierzu haben unter anderem im Zuge der Erstellung der Fortschreibung des Zentrenkonzepts zwei Termine (06.07.2015 und 27.01.2017) unter Leitung der Stadtbaurätin bzw. ihrer ständigen Stellvertreterin stattgefunden. Eingeladen waren Vertreterinnen und Vertreter

- der Stadtratsfraktionen
- der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer, CityPartnerMünchen e.V., HBE Handelsverband Bayern
- des Einzelhandels (unterschiedliche Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels, Einkaufszentren)
- des Referats für Arbeit und Wirtschaft

Die Termine dienten dem frühzeitigen gegenseitigen Informationsaustausch und dem Abgleich der stadtentwicklungsplanerischen Zielhaltung mit den Interessen und Anliegen der Handelsseite.

Angesichts der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel ist eine Fortsetzung dieses Austausches auch weiterhin und unabhängig von Beschlussvorlagen zum Zen-

trenkonzept geplant.

### 3.5.1 Beteiligung

Den oben genannten Verbänden und Vereinen sowie Vertreterinnen und Vertretern des Lebensmitteleinzelhandels und der Stadtratsfraktionen wurde auf Basis der Entwurfsfassung des Beschlusses in einem abschließenden Informations- und Diskussionstermin die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Die Diskussionsinhalte, Rückfragen und Anregungen der Teilnehmenden können dem Protokoll zur Veranstaltung am 16.10.18 (siehe Anlage 5) entnommen werden.

Klärende und erläuternde Ergänzungen wurden als redaktionelle Änderungen in den vorliegenden Vortragstext eingearbeitet. Die zwei Themenpunkte mit weitergehender inhaltlicher Bedeutung für den Entwurf der Fortschreibung werden nachfolgend behandelt.

#### **Thema: Lockerung der Reglementierung der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten**

Es wurde angeregt, in Anlehnung an die Neuformulierungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013, die Reglementierung der Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung bis zu einer Größe von 1200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb der Zentrenlagen aufzuheben.

Zur Erläuterung zunächst der Sachverhalt:

Der entsprechende Punkt im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, in der letztmaligen Teilfortschreibung vom 01.03.2018 ist wie folgt formuliert:

„5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum (Z)

Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- (...)

5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z)

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

(...)“

Zu dem Vorschlag der Übertragung auf das Zentrenkonzept nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Der Grundgedanke der Ausnahmeregelung für Betriebe der Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 1200 qm und in städtebaulich integrierter Lage kann auch auf die Grundsätze zur Steuerung von Ansiedlungen im städtischen Zentrenkonzept übertragen werden. Tatsächlich ist diese Haltung bereits aktuell bei der Einschätzung der Zentrenverträglichkeit von Vorhaben der Nahversorgung im Münchner Stadtgebiet gängige Praxis, d.h. Nahversorgungsbetriebe bis 1200 qm Verkaufsfläche werden, sofern sie in zentralen Versorgungsbereichen oder zumindest in städtebaulich integrierten wohnortnahen Lagen angesiedelt werden sollen, in der Regel als zentrenverträglich bewertet.

Weder das LEP noch auf kommunaler Ebene die Zentrenkonzepte regeln aber abschließend die Zulässigkeit von Vorhaben im Genehmigungsverfahren, so dass auch bei einer positiven Stellungnahme zur Zentrenverträglichkeit ein großflächiges Vorhaben aus anderen bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Gründen unter Umständen nicht genehmigungsfähig ist.

### **Thema: Kategorisierung und Darstellung der zulässigen Betriebsgrößen / Verkaufsflächen im Zentrenkonzept**

Es wurde 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. Einige Zentrenkonzepte anderer Städte wären hier beispielhaft zu nennen.

Dazu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Im Nachgang zum Protokoll hat sich geklärt, dass nicht die Festlegung einer konkreten Zielgröße / Summe der Verkaufsfläche für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche gemeint war, sondern die Kategorisierung der Zulässigkeit bzw. eigentlich „Zentrenverträglichkeit“ bestimmter Betriebsgrößen und Sortimentsgruppen unterschieden nach den verschiedenen Zentrenhierachiestufen.

Einige Beispiele für eine solche Vorgehensweise in den Zentrenkonzepten anderer Städte (insbesondere Augsburg und Nürnberg) wurden auf Übertragbarkeit auf München überprüft.

Zunächst kann festgestellt werden, dass durch die Bewertungsschemata keine Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit vorweggenommen werden kann. Grundsätzlich ist aber positiv zu bewerten, dass eine gewisse Übersichtlichkeit und erste Orientierung bei der Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen durch die tabellarische Kategorisierung unterschieden nach den Sortimentsgruppen Nahversorgung / innenstadtrelevant / nicht innenstadtrelevant und der Größenordnung unterschieden nach großflächig / nicht großflächig erreicht wird.

Allerdings kommen aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung diese Schemata in vielen Fallgestaltungen auch nicht ohne Einzelfallprüfung aus. Auch ist dem Eindruck nach zumindest in den Beispielstädten die Reglementierung der Zentrenverträglichkeit eher stärker als die gängige Praxis in München, wo ohnehin im Wesentlichen nur großflächige Betriebe als steuerungsrelevant betrachtet werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt zum weiteren Vorgehen vor, im Zuge der zeitnah nach der nächsten Datenerhebung geplanten erneuten Fortschreibung des Münchner Zentrenkonzepts mit gutachterlicher Unterstützung einen Vorschlag für eine entsprechende Bewertungstabelle zu erstellen und dem Stadtrat zur Entscheidung über die Anwendung vorzulegen. Dazu wurde der Antragspunkt 7 entsprechend ergänzt.

### **3.5.2 Stellungnahmen der Fachverbände und -kammern**

Den Verbänden und Kammern wurde ergänzend Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme gegeben.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK) hat ihre Zustimmung zum Ausdruck gebracht und begrüßt darüber hinaus die Fortschreibung des Zentrenkonzepts ausdrücklich.

Auch der Handelsverband Bayern (HBE), die Industrie- und Handelskammer (IHK) sowie CityPartnerMünchen e.V. (CityPartner) begrüßen das Zentrenkonzept grundsätzlich. Darüber hinaus haben sie Anregungen und Änderungsvorschläge vorgetragen, deren Wortlaute der Anlage 7 zu entnehmen sind.

Redaktionelle Hinweise wurden geprüft und in der Beschlussvorlage entsprechend angepasst. Nachfolgend wird auf die inhaltlichen Themen der Stellungnahmen eingegangen.

#### **1. Stellungnahme des HBE:**

##### **1.1 Die Formulierung „unverhältnismäßige“ Ausweitung von Verkaufsflächen (Kapitel 3.2.2) sei laut HBE zu unbestimmt:**

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Die unklare Formulierung in Punkt 3.2.2 wurde geändert bzw. der Bezug auf diejenigen Stadtteilzentren, die bereits aufgrund ihrer Größe und Attraktivität weit über ihren Stadtteil hinaus Kundinnen und Kunden und Kaufkraft binden, klargestellt.

Ziel ist eine Balance der Stadtteilzentren bzw. die Verhinderung eines noch stärkeren Ungleichgewichts der Standorte.

Eine moderate z.B. am Einwohnerwachstum im Stadtteil orientierte Erweiterung der Verkaufsflächen auch bei den großen Shopping-Centern wird nicht kategorisch ausgeschlossen, bedarf aber einer gutachterlich gestützten Bewertung der Auswirkungen auf die anderen Standorte im Zentrensystem.

Die weitere Zielhaltung einer stärkeren Mischung mit Nicht-Handelsnutzungen bleibt davon unberührt und soll Entwicklungs- und Attraktivierungsmöglichkeiten für alle Stadtteilzentren aufzeigen.

##### **1.2 Die Zusammenfassung der beiden Standortbegriffe „teilintegriert“ und „nichtintegriert“ zum Terminus „sonstige Standorte“ sei laut HBE nicht zielführend:**

Die Klassifizierung bzw. Bezeichnung der Zentrenkategorien ist nicht einheitlich geregelt und den Kommunen überlassen. Zentrenkonzepte anderer Kommunen vergeben für vergleichbare Standortkategorien ebenfalls unterschiedliche Bezeichnungen.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung führten die Begriffe „teilintegrierte“ und „nichtintegrierte“ Standorte in der Praxis bei der Bewertung von Vorha-

ben zu Missverständnissen. Beide Standortkategorien wurden im bisherigen gesamtstädtischen Zentrenplan bereits mit der Fortschreibung 2009 unter einem gemeinsamen Planzeichen geführt, da eine scharfe Trennung der beiden Kategorien nicht immer eindeutig möglich war. Die redaktionelle Anpassung in der aktuellen Fortschreibung sieht deshalb vor, die Standorte nun auch unter einer gemeinsamen Bezeichnung („sonstige Standorte“) zu führen. Zur Klarstellung bzw. um einen Bezug zu den vorangegangenen Fassungen des Zentrenplans zu ermöglichen wurde die bisherige Bezeichnung in die Legende zum Zentrenplan als ergänzender Hinweis aufgenommen: Sonstige Standorte (ehemals teil- /nicht integrierte Standorte).

### **1.3 Der HBE regt an, das Zentrenkonzept erst nach Erhebung der Einzelhandelsdaten fortzuschreiben, die dadurch entstehende zeitliche Verzögerung sei überschaubar und gerechtfertigt.**

Ein Beschluss über die vorliegende Fortschreibung, die auf einer Datenbasis von 2012 beruht, wird zeitnah als zielführend und notwendig erachtet, da sonst weiterhin 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 validiert fortgeführt werden. Dadurch lassen sich für die Fortschreibung qualitative Aussagen treffen und entsprechende Entwicklungsziele ableiten, weshalb eine Fortschreibung auch zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist.

Bei der letztmaligen Fortschreibung 2009 lag die Datenerhebung fünf Jahre (2004) zurück. Für die Fortschreibung 2019, läge die Datenerhebung bei circa sechs Jahren (2012) zurück, somit entspräche der zeitliche Abstand einem ähnlichen Rhythmus.

Eine vorangestellte Datenerhebung würde nach Erfahrung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung aufgrund der Regularien der öffentlichen Vergaberichtlinien, der anschließenden Überarbeitung des Zentrenplanes und der Beschlussvorlage und nicht zuletzt der notwendigen erneuten Abstimmungsprozesse eine Zeitverzögerung von mindestens zwei Jahren für den Beschluss bedeuten.

Weiterhin hat die Stadtkämmerei die Beschlussvorlage zur Finanzierung der turnusmäßigen Erhebung von Einzelhandelsdaten (Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 12558) nur unter dem Vorbehalt mitgezeichnet, dass die Beschlussvorlage zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts vom Stadtrat beschlossen wird.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung plädiert daher dafür, den vorliegenden Beschlussentwurf dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen, zügig die Datenerhebung zu beauftragen und dann innerhalb von drei Jahren eine erneute Fortschreibung vorzulegen.

## **2. Stellungnahme der IHK:**

### **2.1 Um den weiteren Anstieg des Online-Marktanteils und die daraus resultierenden Kaufkraftabflüsse seit der letztmaligen Erhebung von 2012 berücksichtigen zu können, plädiert die IHK für eine vorgezogene Einzelhandelsdatenerhebung.**

Siehe Antwort zur Stellungnahme von HBE, Punkt 1.3

### **3. Stellungnahme von CityPartnerMünchen e.V.:**

#### **3.1 CityPartner empfiehlt, zuerst die Einzelhandelsdatenerhebung durchzuführen und anschließend das Zentrenkonzept fortzuschreiben.**

Siehe Antwort zur Stellungnahme von HBE, Punkt 1.3

#### **3.2 Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Außenräume Münchens hinsichtlich des Mobilitätsverhaltens betrachtet werden sollten.**

Es ist davon auszugehen, dass das Mobilitätsverhalten im Innenstadtgebiet und den Randbereichen lagebedingt voneinander abweicht. Genauere Analysen werden wie unter Punkt 2.1 erwähnt, dem Stadtrat gesondert bekanntgegeben.

#### **3.3 Da im GfK Konsumklima-Index die Mietpreise inbegriffen seien, wird angenommen, dass der der steigende GfK Konsumklima-Index nur aufgrund der steigenden Mieten wüchse. Deshalb sei er nicht geeignet die Konsumneigung wiederzugeben.**

Der GfK Konsumklima-Index wird durch Umfragen ermittelt, die entweder ein positives, negatives oder neutrales Konsumklima für ganz Deutschland prognostizieren. Dabei geht es um die persönliche Einschätzung der Befragten zur Konjunkturerwartung, Einkommenserwartung sowie der Konsum- und Anschaffungsneigung. Der Konsumklima-Index ist nach Ansicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung daher geeignet, die allgemeine Konsumneigung darzustellen. Das in Deutschland insgesamt positive Konsumklima zeigt sich auch am steigenden Umsatzwachstum im Einzelhandel (siehe Darstellung Kapitel 2.2, Seite 8).

Beim Kaufkraftindex hingegen handelt es sich um eine anerkannte Vergleichsgröße des regional verfügbaren Einkommens. Er zeigt das Kaufkraftniveau einer Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der Durchschnittswert liegt bei 100. Für München ist der Kaufkraftindex mit 135,5 für 2017 vergleichsweise sehr hoch. Dieser Wert beinhaltet allerdings auch Mieten, Versicherungen, Ausgaben für Reisen, Kraftfahrzeuge usw. Der Einzelhandels-Kaufkraftindex berücksichtigt diese Posten, damit liegt der Wert, der für den Einzelhandel zur Verfügung steht für 2017 noch bei 119,2. Für München liegt die Einzelhandelskaufkraftzahl also deutlich über dem Durchschnitt.

Vergleiche auch Punkt 2.3 der Beschlussvorlage.

#### **3.4 Frequenzrückgänge sind für die Münchner Innenstadt aus Sicht von CityPartner nicht hinnehmbar.**

Die Formulierung auf Seite 18 ist nicht so zu verstehen, dass Frequenzrückgänge in der Innenstadt nicht relevant wären. Auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedauert die Schließungen von kleinen und inhabergeführten Unternehmen und sieht es als Gemeinschaftsaufgabe hier entgegenzuwirken.

Städtebauliche Missstände oder signifikante Leerstände sind in der Innenstadt allerdings noch nicht wahrzunehmen und liegen deutlich unter dem Durchschnitt anderer deutscher Innenstädte beziehungsweise anderer Stadtteile Münchens.

Die Schließung traditioneller inhabergeführter Fachgeschäfte ist nicht allein auf den Online-Handel zurück zu führen, sondern auch auf den allgemeinen Strukturwandel

im Einzelhandel (siehe Ausführungen im Kapitel 2) sowie auf das extrem hohe Mietniveau in der Münchner City.

Um Missverständnissen die durch die Formulierung „hinnehmbar“ auftreten könnten vorzubeugen, wurde sie geändert und die Textstelle ergänzt.

### **3.5 Hintergründe und Fakten zu CityPartnerMünchen e.V. in eigener Sache.**

Einige der Informationen wurden in Kapitel 3.2.1 aufgenommen.

### **3.6 Die Umbenennung der Kategorie „teil-/ nicht integrierte Standorte“ in „sonstige Standorte“ ist aus Sicht von CityPartner nicht nachvollziehbar.**

Siehe Antwort zur Stellungnahme von HBE, Punkt 1.2

### **3.7 Die Auswirkungen des Online-Handels auf den Verkehr ist in der Beschlussvorlage aus Sicht von CityPartner zu wenig berücksichtigt worden. Durch „Einzelzustellung“ sind starke Auswirkungen auf Verkehre sowie verkehrsbedingte Emissionen zu erwarten.**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt die Einschätzung, dass starke Auswirkungen auf Verkehre sowie verkehrsbedingte Emissionen zu erwarten sind. Aus Sicht des Referats ist dies in den Kapiteln 2.2.1 sowie 3.4.3 deutlich dargestellt.

### **3.8 Die Erarbeitung eines Anforderungskatalogs für die Erstellung von Gutachten in der Einzelfallprüfung wird unterstützt. Es wird vorgeschlagen, neben externen Beratern, auch wirtschaftswissenschaftliche oder wirtschaftsgeografische Fakultäten aus München mit einzubinden.**

Die Empfehlung wird geprüft.

## **3.5.3 Termine mit den Bezirksausschüssen**

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat den Bezirksausschüssen der Stadtbezirke 01 bis 25 aber die Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen von zwei angebotenen Informationsterminen, am 07.11.2018 und am 06.12.2018, über die Inhalte der Beschlussvorlage informieren zu lassen und Anregungen auszusprechen. Ergänzend haben sie Abdrucke der Vorlage erhalten.

An den beiden Informationsterminen haben Mitglieder der Bezirksausschüsse 4, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 23 und 25 teilgenommen.

Ein Protokoll fasst die angesprochenen Themen und Fragen mit Antworten aus beiden Terminen zusammen und kann der Anlage 6 entnommen werden.

Anmerkungen betrafen in erster Linie die Umsetzung des Zentrenkonzepts im Zusammenhang mit einzelnen Vorhaben und haben keinen grundsätzliche Änderungsbedarf erkennen lassen. Kritik und Probleme bei einzelnen Vorhaben wurden an die betroffenen Fachdienststellen weitergeleitet.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kommunalreferat haben der Vorlage zugestimmt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kommunalreferat haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Bericht über die Umsetzung der Aufträge aus dem letztmaligen Beschluss zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts 2009 (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.07.2009, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 00506) wird zur Kenntnis genommen (Kapitel 1.2 des Vortrags).
2. Dem Zentrenkonzept und den im Vortrag unter Kapitel 3.1 genannten grundlegenden Leitlinien der Fortschreibung, also
  - dem Erhalt und der Weiterentwicklung der polyzentralen Zentrenstruktur,
  - dem Ausbau der Versorgungsstrukturen im Zuge von Bevölkerungswachstum und Siedlungsentwicklung,
  - der Sicherung und Stärkung bestehender Zentren,
  - der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung,
  - der Förderung zeitgemäßer Handelsstrukturen sowie
  - der Förderung von gemischter Nutzung und dabei flächensparendem Bauen,
 wird zugestimmt.  
 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diese Leitlinien der Umsetzung des Zentrenkonzepts zugrunde zu legen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kommunalreferat werden gebeten, im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten hierin zu unterstützen.
3. Die unter Kapitel 3.2. genannten Entwicklungsziele für die Zentrenkategorien City- und Cityerweiterung, Stadtteilzentren, Quartierszentren, Nahbereichszentren und integrierte Nahversorgungsstandorte sowie für Fachmarktstandorte und sonstige Standorte werden zustimmend zur Kenntnis genommen.  
 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diese Entwicklungsziele der Umsetzung des Zentrenkonzepts zugrunde zu legen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kommunalreferat werden gebeten, im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten hierin zu unterstützen.
4. Die unter Kapitel 3.3 beschriebene und in Anlage 2 dargestellte Fortschreibung des gesamtstädtischen Zentrenplans mit
  - den geplanten Neustandorten im Entwicklungsgebiet Nordosten, im Werksviertel und im Entwicklungsgebiet Bayernkaserne,
  - der Anpassung der Umgriffe der Zentralen Versorgungsbereiche und
  - den Veränderungen in den Zentrenkategorien (13 Hochstufungen und 16 Herabstufungen, 24 entfallene Standorte, 63 neue Standorte),
 wird als Konzept der Stadtentwicklungsplanung beschlossen.

Die Fortschreibung ist Grundlage für das Verwaltungshandeln in Bezug auf die Entwicklung und Steuerung von Zentren und Nahversorgungsstrukturen.

5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in den unter Kapitel 3.4 genannten Aufgabenfeldern zur Umsetzung des Zentrenkonzepts tätig zu werden. Dies betrifft
  - die Erhebung und Bewertung der aktuellen zentrenrelevanten Daten und Parameter,
  - die integrierten Konzepte der Stadtentwicklungsplanung,
  - das Monitoring und die Maßnahmenvorschläge im Hinblick auf Auswirkungen des Online-Handels,
  - den Ausbau der Versorgungsstrukturen im Rahmen der Bauleitplanung,
  - die Anwendung der Münchner Sortimentsliste,
  - die fachliche Begleitung von großen Planungsprojekten mit Einzelhandelsnutzung sowie
  - die Qualitätssicherung in der Einzelfallprüfung (mit Auswirkungenanalysen).Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird gebeten, im Rahmen seiner Handlungsmöglichkeiten die Umsetzung des Zentrenkonzeptes zu unterstützen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf Basis der erneuten Einzelhandelserhebung und städtebaulicher Analysen für Zentrenstrukturen mit deutlichem Handlungsbedarf integrierte Entwicklungskonzepte zu erstellen. Nach Analyse, Bewertung und Priorisierung wird der Stadtrat zum weiteren Vorgehen gesondert befasst.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat im Jahr 2022 einen Statusbericht zur Zentrenentwicklung vorzulegen. Darin sollen vor dem Hintergrund der Aktualisierung der Einzelhandelsdaten insbesondere folgende Aspekte behandelt werden:
  - Evaluierung der Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes für die bestehenden Zentren
  - Sachstand der Entwicklung neuer Zentren; beispielsweise Stadtteilzentren Freiam, Münchner Nordosten, Werksviertel, Bayernkaserne
  - Sachstand und Perspektiven der Nahversorgungslage im gesamten Stadtgebiet
  - Entwicklung von Leerständen / Downgrading in den vorhandenen Zentren
  - Erfahrungen mit den räumlichen Auswirkungen des Online Handels in den Zentren; innovative Ansätzen für den Umgang mit diesen
  - Entwurf eines Bewertungsschemas für die Ansiedlung von Vorhaben, unterschieden nach Zentrenkategorien.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die „Fortschreibung des Zentrenkonzeptes“, in einer geeigneten Kurzfassung im Internet und als Printversion zu veröffentlichen.
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

### III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

### IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

### V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Baureferat
4. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01-BVK, I/1, I/11-2, I/2, I/3, I/4
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/41

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

.....