

Strategie zur Förderung von inhabergeführten Betrieben

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02582 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe am 04.04.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17349

1 Anlage

Beschluss des Bezirksausschusses des 08. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe am 11.02.2020

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Die Bürgerversammlung des 08. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe hat am 04.04.2019 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02582 (Anlage) beschlossen.

Die Zuständigkeit des Bezirksausschusses ergibt sich aufgrund § 9 Abs. 4 der Satzung für die Bezirksausschüsse, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung beinhaltet und die Angelegenheit ausschließlich stadtbezirksbezogen ist.

In der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02582 wird beantragt, eine Strategie zur Förderung von inhabergeführtem Einzelhandel mit konkreten Umsetzungsvorschlägen im Westend zu erarbeiten.

Mit Schreiben vom 17.10.2019 ist eine Zwischennachricht an die antragstellende Person ergangen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft nimmt wie folgt Stellung:

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.

Allerdings ist der Einzelhandel seit Jahrzehnten von einem Strukturwandel erfasst, der vom Konsumentenverhalten einerseits und den betriebswirtschaftlichen Anpassungen des Handels andererseits geprägt ist. Die Folge hiervon ist, insbesondere im Lebensmittelbereich, neben der Filialisierung eine weiter zunehmende Konzentration der Anbieter mit größeren Ladeneinheiten, die zu einem Verschwinden kleinteiliger, nicht filialisierter und oft inhabergeführten Einzelhandelbetriebe führen kann.

Im Westend zeigt sich dieser Wandel, wie auch im Antrag dargestellt, in den letzten Jahren an der Ergänzung des bestehenden überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbesatzes mit Einzelhandelsflächen im Bereich von 200-400 m² (E-Xpress, Vollcorner, Feneberg) und durch großflächige und damit marktgängige Einzelhandelsflächen, z.B. im Forum Schwanthaler Höhe, in der Westendstraße sowie an der Alten Messe. Ende 2021 wird am Heimeranplatz ein zusätzliches großflächiges Lebensmittelgeschäft entstehen.

Nachdem es sich bei der Entwicklung im Handel um einen dynamischen, gesellschaftlichen und maßgeblich wirtschaftlich bestimmten Prozess handelt, sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt vergleichsweise gering.

Neben der landesrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (größer als 800 m² Verkaufsfläche) nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm gibt es bauplanungsrechtlich ein ausdifferenziertes Steuerungsinstrumentarium in BauGB und Baunutzungsverordnung zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in Bebauungsplangebieten.

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ergibt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens abschließend anhand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Widerspricht das Vorhaben diesen Festsetzungen nicht, d.h. ist das Vorhaben plankonform, und ist darüber hinaus seine Erschließung gesichert, so ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Eine Strategie zur Regulierung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Rahmen einer sog. Positivplanung stellt das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München dar. Das Zentrenkonzept ist jedoch kein geeignetes Steuerungsinstrument zur Verhinderung der Verdrängung kleinteiliger Ladengeschäfte.

Grundsätzlich wird mit dem Zentrenkonzept zwar das Ziel formuliert, in den zentralen Versorgungsbereichen eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben, Flächen für ergänzendes (Lebensmittel-) Handwerk und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten, es besteht jedoch über ein solches Konzept kein Einfluss auf das Handeln der privaten Immobilieneigentümer / -innen und deren Mietpreisgestaltung. Auch den Strukturwandel, geprägt von den genannten Konzentrationsprozessen sowie der Zunahme des Online-Handels, und die damit zusammenhängende Verdrängung gerade kleinerer, inhabergeführter Fachgeschäfte kann das Zentrenkonzept nicht beeinflussen.

Grundsätzlich ermöglicht die bauleitplanerische Steuerung auch den Ausschluss und die Beschränkung des Einzelhandels durch entsprechende Planfestsetzungen (z.B. Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche). Diese sog. Abwehrplanung ist in Bestandsgebieten oftmals nicht zielfüh-

rend, da entsprechendes Baurecht bereits besteht. Die Abwehr entsprechender Vorhaben würde hohe Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt auslösen. Darüber hinaus sind Überplanungen von Bestandsgebieten, die regelmäßig eine heterogene Eigentümerstruktur aufweisen aufgrund der zu erwartenden Einsprüche sehr langwierig und bergen ein hohes Klagerisiko.

Im Falle der o.g. großflächigen Einzelhandelsentwicklungen im Forum Schwanthaler Höhe sowie am Heimeranplatz ist großflächiger Einzelhandel auf Grundlage eines jeweils existenten qualifizierten Bebauungsplans zulässig. Daneben hat ein Einzelhandelsgutachten nachgewiesen, dass die Umstrukturierung des Forums Schwanthaler Höhe zu einem Einkaufszentrum keine signifikanten Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel hat. Eine Einflussmöglichkeit der Stadt auf den Planungsprozess des Handels war damit nicht gegeben.

Mit dem Thema Förderung von inhabergeführten Betrieben bzw. konzeptionellen Ansätzen zum Erhalt dieser Betriebe, hat sich der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bereits am 02.12.2015 befasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 02248).

So hat die Stadt selbst beispielsweise begrenzte Möglichkeiten zum Schutz gewerblicher Strukturen bei bestehenden baulichen Anlagen im städtischen Eigentum. Durch zurückhaltende Mietpreisgestaltung und Ausschreibungskriterien, die entsprechende Anforderungen an die Qualität der Geschäfte stellen, fördert die Landeshauptstadt München den Erhalt traditioneller Strukturen z.B. im Rathaus oder im Ruffinihaus.

Zum Verbleib kleiner Handwerksbetriebe in den innenstadtnahen Quartieren und zum Erhalt der Versorgung der Bevölkerung tragen zum Beispiel die wohnortnahen Gewerbehöfe der Landeshauptstadt München bei. Hier hat die Landeshauptstadt München die Möglichkeit, über die Einräumung günstiger Laufzeiten, Kündigungsfristen und marktkonformer Mietpreise die Standortsicherheit gewerblicher Unternehmen (z.B. Existenzgründer, traditionelle Handwerksbetriebe) zu verbessern und macht davon auch Gebrauch. Ein Beispiel hierfür ist der städtische Gewerbehof im Westend an der Gollierstr. 70.

Zur Festschreibung und zum Schutz bestehender Versorgungsstrukturen im Bereich Lebensmitteleinzelhandel ist dieser strategische Ansatz, der eine Zentralisierung der Nutzungen an einem Ort verfolgt, nicht geeignet. Als ebenfalls ungeeignet wird der Ansatz gesehen, inhabergeführte Betriebe durch eine Bezuschussung der Mietkosten zu unterstützen. Dieses Instrument wäre nicht in der Lage strukturell bedingte Veränderung der Handelslandschaft aufzuhalten. Darüber hinaus stehen einer dauerhaften Subventionierung grundsätzliche ordnungspolitische Bedenken entgegen.

Abschließend lässt sich aber festhalten, dass kleinteilige Handelseinrichtungen wie das Lebensmittelhandwerk oder Spezial- bzw. Nischenanbieter sowie ergänzende Dienstleistungseinrichtungen auch im Umfeld großflächiger Einzelhandelsflächen von der Kundenfrequenz profitieren können, wenn ein städtebaulicher Kontext gegeben ist. Entscheidend ist, dass neben dem anforderungsadäquaten Standort, der Geschäftsinhalt ein klares Profil erhält und auf die Wünsche der Kunden eingeht.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02582 der Bürgerversammlung des 08. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe vom 04.04.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Richard Quaas, und der Verwaltungsbeirat für Wirtschaftsförderung, Herr Stadtrat Mario Schmidbauer, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen. Eine über das bestehende Zentrenkonzept hinausgehende Strategie zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten ist zur Bestandssicherung nicht zielführend. Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02582 der Bürgerversammlung des 8. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe vom 04.04.2019 kann nur im Rahmen der im Vortrag aufgeführten Möglichkeiten entsprochen werden.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02582 der Bürgerversammlung des 08. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe vom 04.04.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 08 der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Sibylle Stöhr
Vorsitzende des BA 8

Clemens Baumgärtner
Berufsm. StR

IV. Wv. RAW - FB 2 SG 5
zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit dem Originalbeschluss wird bestätigt.
2. An den Stenografischen Dienst
An die BA-Geschäftsstelle Süd
An das Direktorium-Dokumentationsstelle (2x)
An das Revisionsamt
An RS/BW
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA I/41
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN H AII/24B
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III/12
z.K.

Am

Betreff (Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):

Strategie ^{zur Förderung} ~~zum Erhalt~~ von inhabergeführten Betrieben im Westend

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) oder Anfrage:

Ich beantrage die Erarbeitung einer Strategie zur Förderung von inhabergeführtem Einzelhandel mit konkreten Umsetzungsvorschlägen.

Begründung:

Mit dem der Renovierung des Schauspielers Forums und dem Neubau ~~von~~ eines Vollsortimenters am Heimeranplatz sowie dem bereits entstandenen Einkaufsbereich an der alten Messe sowie an der Donnersbergerbrücke sollen sich massive Gewerbeflächen, die von großen Filialisten besetzt werden. Somit herrscht ein großer Druck auf die kleineren Einzelhandelsflächen in dem Bestandsbau des Westends. Strukturwandel und steigende Mieten und der Wohnungsmarkt, der selbstständige ~~tragen~~ tragen dazu bei, dass der ~~in~~ inhabergeführte Einzelhandel zunehmend unter Druck gerät.

Für den Arbeitsmarkt und einen lebenswerten Stadtkern ist es jedoch wichtig, was ~~in~~ Neubauten genehmigt sollte sich auch um die Auswirkungen dieser auf den Bestand kümmern.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

ohne Gegenstimme angenommen

mit Mehrheit angenommen

ohne Gegenstimme abgelehnt

mit Mehrheit abgelehnt

Textfeld für Kontaktdaten