



## **Zentrenkonzept München**

Fortschreibung – Kurzfassung







Liebe Münchnerinnen und Münchner, die Stadt München hat sich mit ihrem ersten Zentrenkonzept aus dem Jahr 1975 klar für ein polyzentrisches Zentrenmodell entschieden, das die Voraussetzung für eine flächendeckende qualitätsvolle Versorgung der Bürgerinnen und Bürger in allen Stadtteilen bildet. Mit Beschluss des Stadtrats vom 20. März 2019 ist nun das Zentrenkonzept der Stadt München ein weiteres Mal fortgeschrieben worden, um die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel und die Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung auch künftig in Einklang zu bringen.

Die polyzentrische Verteilung von Zentren unterschiedlicher Hierarchiestufen wurde dabei beibehalten. Eine moderate Anpassung der Ziele und Kriterien war aus unterschiedlichen Gründen erforderlich: Durch den erhöhten Bevölkerungszuwachs entstehen neue Chancen, die Versorgungsstruktur weiter auszubauen oder zu verdichten. Die dynamischen Entwicklungen im Online-Handel stellen den stationären Einzelhandel vor neue Herausforderungen. Aber auch für die Stadtgestaltung entstehen neue Schnittstellen; Lieferverkehr und vor allem die „letzte Meile“ sind dabei von zentraler Bedeutung.

Auch in München ist in den letzten Jahren viel Bewegung auf dem Einzelhandelssektor zu erkennen. Während bereits heute in vielen anderen Städten der Kaufkraftabfluss in den Online-Handel seine Spuren im stadträumlichen Bild deutlich hinterlässt, bleiben wir in München davon noch weitestgehend verschont. Leerstände treten bislang nur vereinzelt auf. Dennoch haben es vor allem kleine, inhabergeführte Läden immer schwerer, sich zu behaupten und sind von Betriebsaufgaben bedroht. Auch bewährte Betriebskonzepte, wie das bislang erfolgreiche Kaufhauskonzept, suchen nach einem zukunftsfähigen Profil.

Erhöhungen der Verkaufsflächen ergeben sich inzwischen nicht mehr nur aus wirtschaftlich optimierten Betriebskonzepten, sondern auch durch steigende Anforderungen der Kundinnen und Kunden, zum Beispiel durch eine größere Sortimentsbreite und –tiefe, Frischwaren auch im Discountbereich oder niedrigere Regale.

Doch auch neue Konzepte haben sich entwickelt und bereichern den Stadtraum. So genannte „City“-Formate, kleine Lebensmittelmärkte in bestehenden Lagen im dicht bebauten urbanen Umfeld werden von den Kundinnen und Kunden gut angenommen.

Die Fortschreibung des Zentrenkonzepts wurde im Vorfeld mit den einschlägigen Kammern und Verbänden des Einzelhandels, mit Betreibern von Einzelhandelseinrichtungen und der Politik diskutiert, um unterschiedliche Interessenlagen angemessen berücksichtigen zu können.

Um ihre Ziele zur Sicherung und Stärkung der Zentren und für eine optimale gut erreichbare Versorgung der Bürgerinnen und Bürger zu erreichen, setzt die Landeshauptstadt München auf ein Bündel von Maßnahmen, das von der Aktivierung von Flächenpotenzialen in den Zentren durch Baurecht-Neuschaffung, über Informations- und Beratungsangebote bis zum Einsatz rechtlicher Instrumente zur Abwendung von neuen Handelsansiedlungen an nicht geeigneten Standorten reicht.

Durch bewusste Kaufentscheidungen im Laden vor Ort kann jeder dazu beitragen, auch künftig lebendige und urbane Stadtviertel mit belebten Plätzen und vielfältigen Angeboten zu sichern.

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin der  
Landeshauptstadt München

---

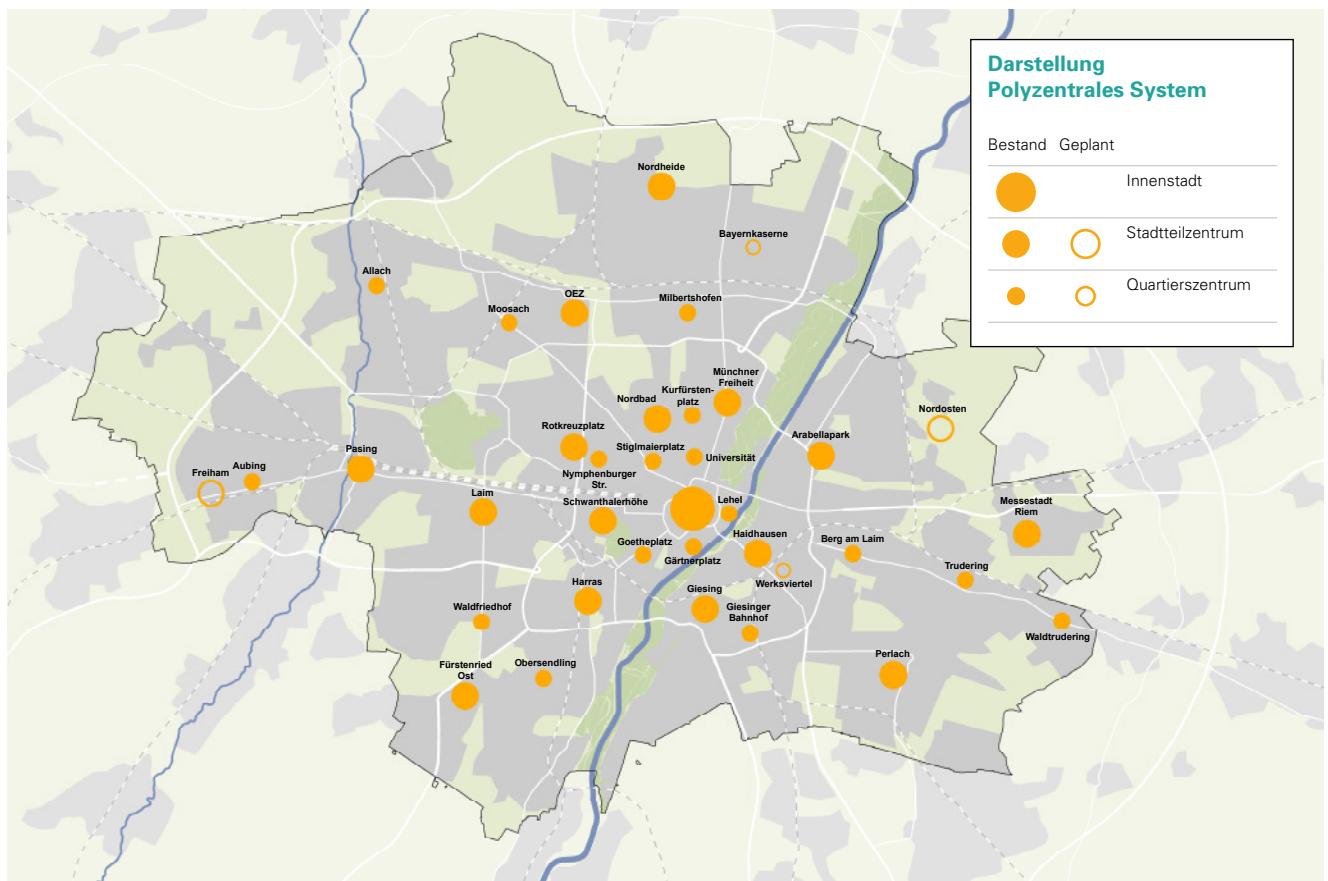
Vorwort	1
<b>Einleitung</b>	3
<b>Rahmenbedingungen</b>	4
Gesellschaftliche Rahmenbedingungen	4
Wirtschaftliche Kennzahlen und Marktsituation in Deutschland	4
Online-Handel und dessen Auswirkungen	5
Spezifische Rahmenbedingungen in München	8
<b>Leitlinien der Zentrenentwicklung</b>	10
Erhalt und Weiterentwicklung der polyzentralen Zentrenstruktur	10
Ausbau der Versorgungsstrukturen	10
Sicherung und Stärkung bestehender Zentren	10
Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung	10
Förderung zeitgemäßer verdichteter Handelsstrukturen	11
Gemischte Nutzungen und flächensparendes Bauen	11
<b>Zentrenplan</b>	12
Nordwest	12
Nordost	14
Südost	16
Südwest	18
<b>Zentrentypen in München</b>	20
<b>Entwicklungsziele für die Zentrentypen</b>	21
City und City Erweiterung	21
Stadtteilzentren	23
Quartierszentren	23
Nahbereichszentren und Integrierte Nahversorgungsstandorte	23
Fachmarktzentren	23
Sonstige Standorte (ehemalig teil- und nicht integrierte Standorte)	23
<b>Aufgabenfelder und Instrumente zur Umsetzung</b>	24
Integrierte Konzepte der Stadtentwicklungsplanung	24
Erhebung und Bewertung der aktuellen zentrenrelevanten Daten und Parameter	24
Zentrenentwicklung unter dem Druck des Online-Handels	24
Ausbau der Versorgungsstrukturen	26
Münchener Sortimentsliste	27
Einzelfallprüfungen	27
Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und Beratung	27
Impressum	28

---

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.

Innenstadt in einer Vielzahl weiterer zentraler Orte Versorgungseinrichtungen für die örtliche Bevölkerung angeboten werden. Diese Grundstruktur wird als eine große Qualität Münchens gesehen, die gesichert und weiter ausgebaut werden soll.

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 Infrastruktur. Wohnortnah sollen zusätzlich zu der



# Rahmenbedingungen

Die Entwicklung von Zentren- und Einzelhandelskonzepten muss im Zusammenhang mit den aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgen. Einige wesentliche Trends sind nachfolgend beschrieben.

## 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 Alltagsgewohnheiten sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Als Trend ist erkennbar, dass der Einkauf zunehmend zu einem vollumfänglichen Erlebnis werden soll, mit dem Ziel eine längere Verweildauer und eine positive Einkaufsstimmung zu erzeugen. Deshalb gewinnen unter anderem Ladendesign, gastronomische Angebote, Aufenthaltsqualität im Laden und auch im öffentlichen Raum an Bedeutung.

Der Themenkomplex einer **älter werdenden Gesellschaft** bedingt weiterhin die Anforderung nach einer guten fußläufigen Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen sowie auch an eine barrierefreie Ladengestaltung ([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 Nachverdichtungsprozesse 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.

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 der damit verbundene mobile Zugang zum Internet nimmt zunehmend Einfluss auf das Handelsgeschehen und verändert 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, wie zum Beispiel Behördengänge oder Kommunikation mit Bekannten.

## 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 Konsumklima-Index der Gesellschaft für Konsumforschung aus Nürnberg spiegelt die allgemeine Konsumneigung von Privathaushalten wider (zum Beispiel Ausgaben für Wohnung, Strom oder Gastronomie). 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 (geo-)politische und wirtschaftliche Entwicklungen beeinflusst werden.

Der Anteil des Einzelhandels am privaten Konsum (zum Beispiel Ausgaben für Möbel, Textilien, Nahrungsmittel) sank, aufgrund der hohen Ausstattungssättigung der Bevölkerung bis 2013 kontinuierlich und stagnierte 2014 (Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland, HDE). Der Tiefstand des Einzelhandels am privaten Konsum lag bei einem Anteil von 28,8 Prozent. Seit 2015 kann durch die Zuwanderungsentwicklung und positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen wieder ein Konsumanstieg verzeichnet werden. Der Anteil stieg damit auf knapp 30 Prozent. Der Einzelhandel in Deutschland machte im Jahr 2017 ein nominales Umsatzplus von 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

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 Marktbereinigung, kleinere zentrale Standorte mussten Bedeutungsverluste hinnehmen. In diesem Prozess gerieten vor allem der nicht filialisierte Fachhandel sowie das bisher erfolgreiche Kaufhauskonzept unter Druck.

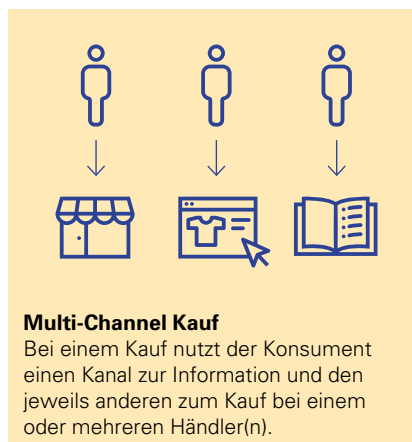
Der ausgesprochen intensive Wettbewerb führt zu einer hohen und zunehmenden Zahl von Betriebsaufgaben. Laut Handelsverband Deutschland, HDE könnten deutschlandweit aktuell bis 2020 etwa 10 Prozent der stationären, meist kleinen und inhabergeführten Läden, schließen. Eine lineare Fortsetzung dieses Trends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

### Online-Handel und dessen Auswirkungen

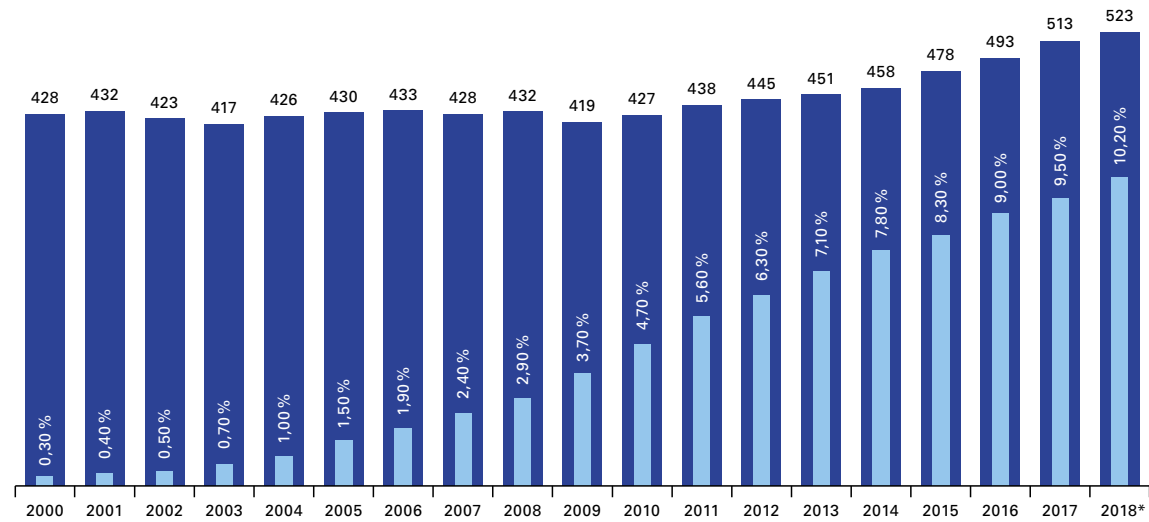
Das Einkaufsverhalten der Verbraucherinnen und Verbraucher verändert die Entwicklungstrends im Einzelhandel mindestens ebenso wie die Konzepte und Standortanforderungen der Betreiber. Eine herausragende Bedeutung kommt hierbei der Marktdurchdringung des Online-Handels zu.

Insgesamt rückt die individuelle Person zunehmend in den Fokus. Der Konsument kann ungebunden von Ort und Zeit einkaufen und die Leistungen der Händler vergleichen oder selbst bewerten. Die Nutzung mehrerer Kanäle für einen Einkauf hat sich dabei inzwischen etabliert. Begrifflich werden unterschiedliche Vertriebs- und Informationswege, so genannte Kanäle oder Channel unterschieden (siehe Grafik).

### Verschiedene Kanäle beim Einkauf



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



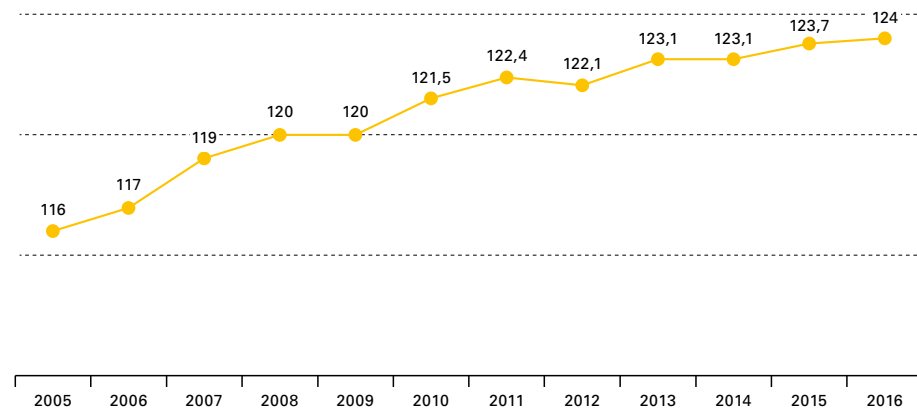
■ Umsatzvolumen im gesamten Einzelhandel in Mrd. Euro (netto)  
■ Onlineanteil

\* Prognose

\*\* bezeichnet die institutionellen Einzelhandelsformen in Deutschland einschließlich ihrer Onlineumsätze ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel

Quelle Inhalt: HDE Online Monitor 2017; IFH Köln; HDE Weihnachts-Presskonferenz; Quelle Grafik: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Verkaufsfläche im Einzelhandel deutschlandweit in Mio. Quadratmeter



Quelle Inhalt: HDE „Der deutsche Einzelhandel“, April 2018; Quelle Grafik: Referat für Stadtplanung und Bauordnung



### **Deutschlandweiter 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 Prozent 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 Prozent prognostiziert wird, wird ein Wachstum im Bereich des E-Commerce von circa +10 Prozent 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 Alltagsbedürfnisse abgestimmt einzuteilen.

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

Die Entwicklungen im Online-Handel haben auch Auswirkung auf die Verkaufsfläche im Einzelhandel. Sie wächst insgesamt nur geringfügig.

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 Herausforderung dar. Besonders betroffen sind kleine Betriebe mit weniger als fünf Beschäftigten.

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.

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 Milliarden Euro für den Handel mit Nicht-Lebensmittel ein Online-Anteil von 14 Prozent ermittelt, während der Online-Anteil im Bereich des Lebensmittelhandels (inklusive Getränke und Tabakwaren) mit einem Gesamtvolumen von 179 Milliarden Euro bei 1,1 Prozent lag.

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

Die große Dynamik des Online-Handels kann vielschichtige Auswirkungen auf Stadt und Raum haben. Voraussichtlich werden nicht alle Standorte und Zentren typen 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 deutschlandweit für 54 Prozent der Standorte, jedoch nur für 10 Prozent der Marktanteile steht (Quelle: HDE), wird voraussichtlich betroffen sein.

Zunehmend spürbar werden die Veränderungen nicht nur auf Ebene der Zentren, sondern auch in den Wohngebieten vor allem durch Lieferverkehr und Paketboxen. Eine der größten Herausforderung durch den wachsenden Online-Handel ist die sogenannte „letzte Meile“.

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Innenstädte durch den Online-Handel nicht zwangsweise veröden, sondern auch vielfältiger werden können, die Kundennähe vor Ort bleibt wichtig. Es werden wieder kleinere Ladenflächen angemietet, in denen ein ausgewähltes Sortiment aus einem breiteren online verfügbaren Spektrum präsentiert wird.

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.

## Spezifische Rahmenbedingungen in München

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 auf den 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).

## 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. Was die Güter des täglichen Bedarfs betrifft, so zeigt sich die große Bedeutung lokaler Angebote: 89 Prozent kaufen diese Waren regelmäßig im Supermarkt oder Discounter im eigenen Viertel ein und 54 Prozent der Befragten nutzen hierfür auch regelmäßig kleinere Läden im eigenen Viertel. Der Online-Handel hat mit 11 Prozent in dieser Warenkategorie nur eine untergeordnete Bedeutung.

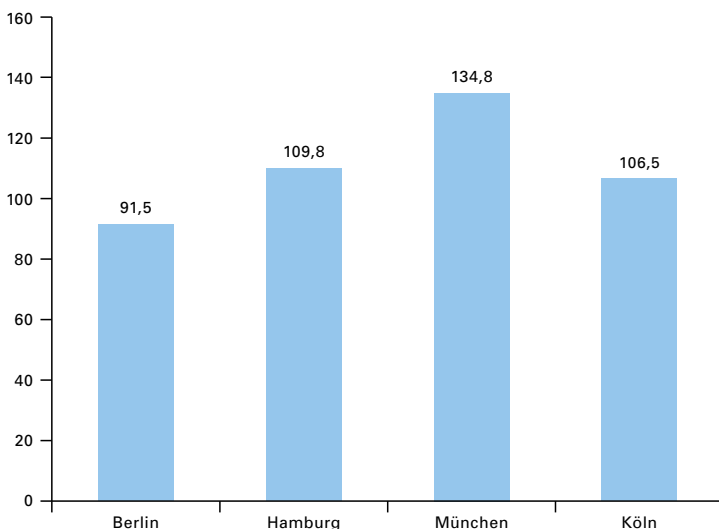
Anders sieht es bei Waren des mittelfristigen Bedarfs (Kleidung, Schuhe, Haushaltswaren) aus. Hier spielt der Online-Handel nach der Münchner Innenstadt die zweitwichtigste Rolle. Nicht zu vernachlässigen sind in dieser Kategorie aber auch die Einkaufszentren und Kaufhäuser im eigenen Viertel sowie die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

Weiterhin waren 80 Prozent der Befragten mit den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in ihrer Wohnumgebung „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“.

## Qualität der Nahversorgungsstrukturen

Ein großer Anteil der Münchner Stadtbezirke verfügt über eine weitestgehend oder überwiegend flächendeckende Nahversorgung. Teilräumlich sind Versorgungsunterschiede zu verzeichnen auf Grund von isolierten Lagen, geringen städtebaulichen Dichten, die einen wirtschaftlichen Betrieb eines Nahversorgers nicht gewährleisten oder kleinteiligen Gebäude- und Eigentumsstrukturen, die die Ansiedlung zeitgemäßer Flächenkonzepte erschweren. Einige der Versorgungslücken konnten in den letzten Jahren bereits im Zuge von Siedlungsplanungen oder durch neu entstandene integrierte Standorte behoben werden. In Teilbereichen bestehen jedoch weiterhin Defizite, die im Zuge weiterer Planungstätigkeit behoben werden sollen.

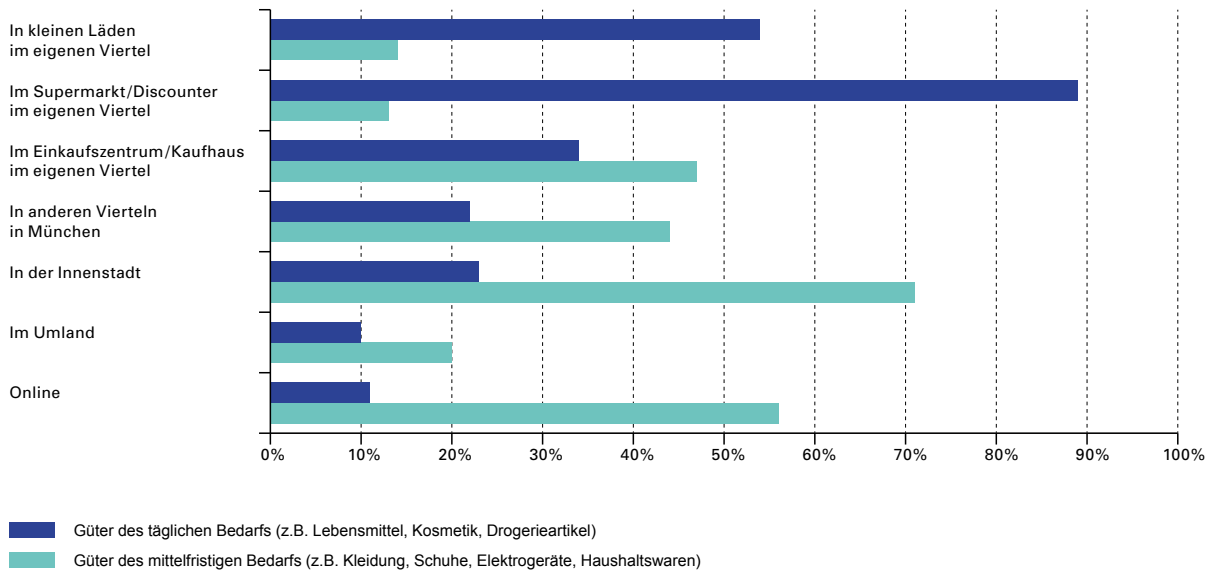
## Kaufkraftindizes Prognose Großstädte über eine Millionen Einwohnerinnen und Einwohner



Quelle Inhalt: GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal – Quelle Grafik: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

## Erwerb von Bedarfsgütern des täglichen und mittelfristigen Gebrauchs

Basis: Gesamt n = 5,945, Mehrfachnennungen



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016

### Bevölkerungswachstum

Die aktuellen Bevölkerungsprognosen gehen weiterhin von signifikanten Zuwächsen aus. Bis 2040 wird mit einem positiven Wachstumssaldo von zirka 18,8 Prozent gerechnet (Demographiebericht München – Teil 1, April 2019). 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

Messbare Auswirkungen liegen noch nicht vor. Allgemein wird aber 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 sind Frequenzrückgänge sowohl in der Münchner Innenstadt, als auch in einigen großen Einkaufszentren erkennbar. Derzeit sind jedoch deutliche Abwärtstrends oder signifikante Leerstände für die Münchner Zentren noch nicht feststellbar.

Die Grenzen zwischen stationärem und Online-Handel verschwimmen zunehmend. Die strikte Zuordnung „anonymer, globaler, Player“ gegenüber dem „vertrauenswürdigen, lokalen Traditionshändler“ trifft oft nicht mehr zu. 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 Lieferlogistik und der Abwicklung von Zustell- und Abholvorgängen.

# Leitlinien der Zentrenentwicklung

Die Grundsätze und Leitlinien des Zentrenkonzepts 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.

## Erhalt und Weiterentwicklung der polyzentralen Zentrenstruktur

Neben der City bieten Stadtteil- und Quartierszentren in allen Stadtbezirken ein Angebot an kurz-, mittel- und langfristigen Warenangeboten, ergänzt um öffentliche und private Dienstleistungen und soziokulturelle Angebote wie zum Beispiel Sozialbürgerhäuser, Bürgerbüros, Stadtteilbibliotheken, Alten- und Servicezentren. 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 Seite 21 „Entwicklungsziele für die Zentrentypen“).

## Ausbau der Versorgungsstrukturen

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.

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 hoher Zahl an Arbeitsplätzen und gleichzeitig guter Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr können einen Beitrag zur Reduzierung von zusätzlichen Fahrten für Versorgungseinkäufe bringen.

## Sicherung und Stärkung bestehender Zentren

Vorhandene Zentrenstrukturen sollen ihre Attraktivität beibehalten. Private und öffentliche Maßnahmen sollen zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beitragen. Eine Förderung von einer stärkeren Nutzungsmischung mit attraktiven beziehungsweise frequenzbringenden Funktionen, beispielsweise öffentliche Einrichtungen und Angeboten aus dem Freizeitsektor, kann in Ergänzung zum Einzelhandel zur Stabilisierung der 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.

## Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung

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

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.

### **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 betrifft alle Betriebstypen, das heißt Vollsortimenter, Discounter und Verbrauchermärkte.

Die von der Branche aktuell nachgefragten Verkaufsflächenwerte liegen je nach Betriebstyp zwischen 1.000 Quadratmeter bis über 2.500 Quadratmeter. Diese Flächengrößen werden in der Beurteilung der Vorhaben anerkannt und bei Neuplanungen von Standorten berücksichtigt.

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 Erhöhung der Verkaufsfläche ist daher nicht direkt proportional zu einer höheren Flächenleistung (Umsatz je Fläche) zu werten.

Die Genehmigungsfähigkeit großflächiger Betriebe (ab 800 Quadratmeter Verkaufsfläche) entscheidet sich im Wesentlichen aus den planungsrechtlichen Regularien. Seitens des Zentrenkonzepts bleiben wesentliche Beurteilungskriterien 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 bis 500 Quadratmeter Verkaufsfläche) operieren und gut vom Kunden angenommen werden, die sogenannten „City“-Formate in unterschiedlichen Bezeichnungen der Marktteilnehmer.

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

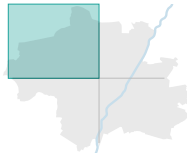
Auf Grund von Flächenkonkurrenzen entwickeln sich in den verdichteten Bereichen die Einzelhandelsstrukturen immer häufiger weg von monostrukturellen Handelsagglomerationen hin zu urbanen, gemischt genutzten Stadträumen. Es entstehen Hybridgebäude, die Einzelhandel im Erdgeschoss und in den oberen Geschossen 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 in der Bauleitplanung. 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 Parkplatzebenen für gemischte Überbauungen.



# Zentrenkonzept 2019

## Teilraum Nordwest



### Zentrale Standorte

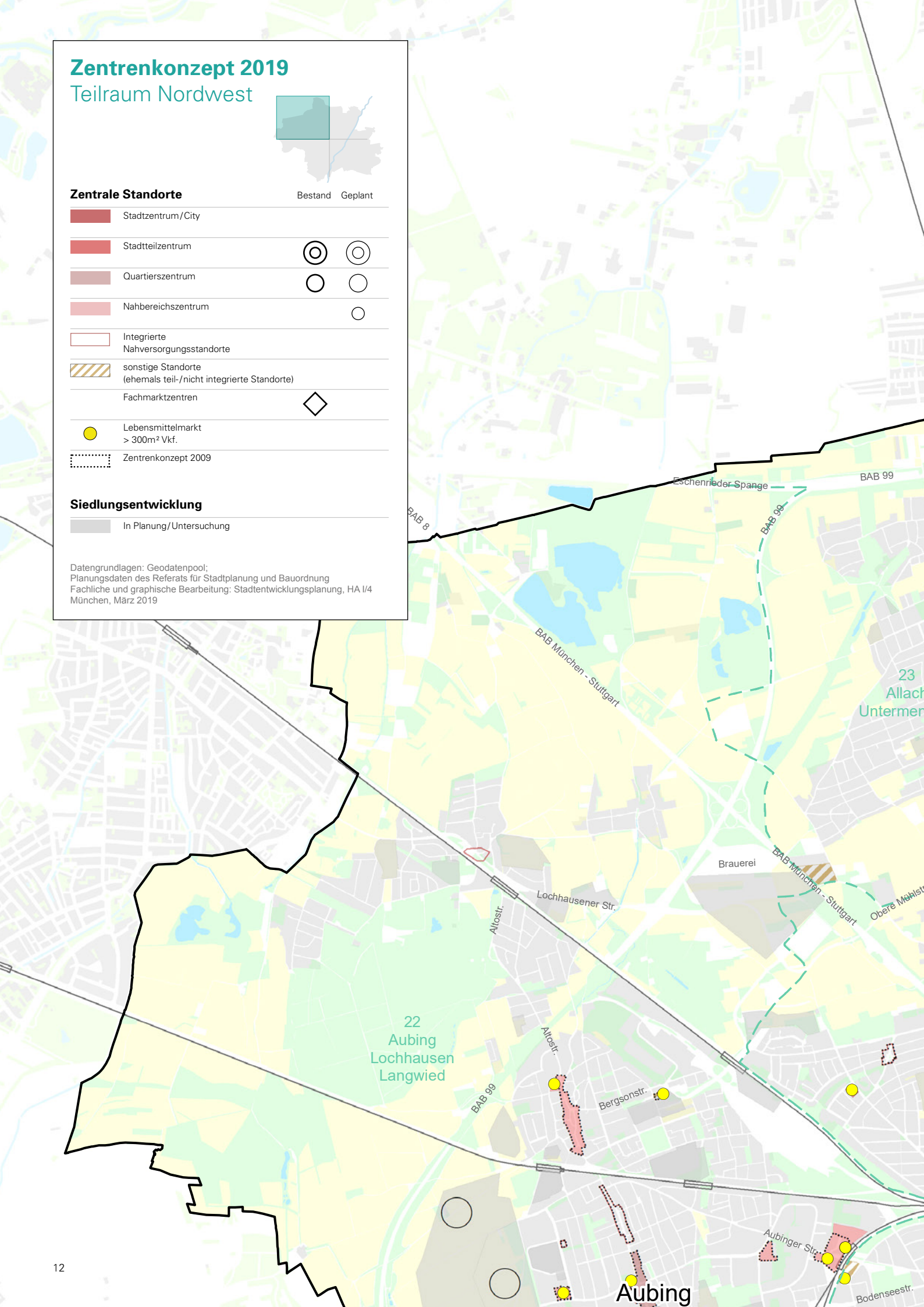
Bestand Geplant

	Stadtzentrum/City		
	Stadtteilzentrum		
	Quartierszentrum		
	Nahbereichszentrum		
	Integrierte Nahversorgungsstandorte		
	sonstige Standorte (ehemals teil-/nicht integrierte Standorte)		
	Fachmarktzentren		
	Lebensmittelmarkt > 300m² Vkf.		
	Zentrenkonzept 2009		

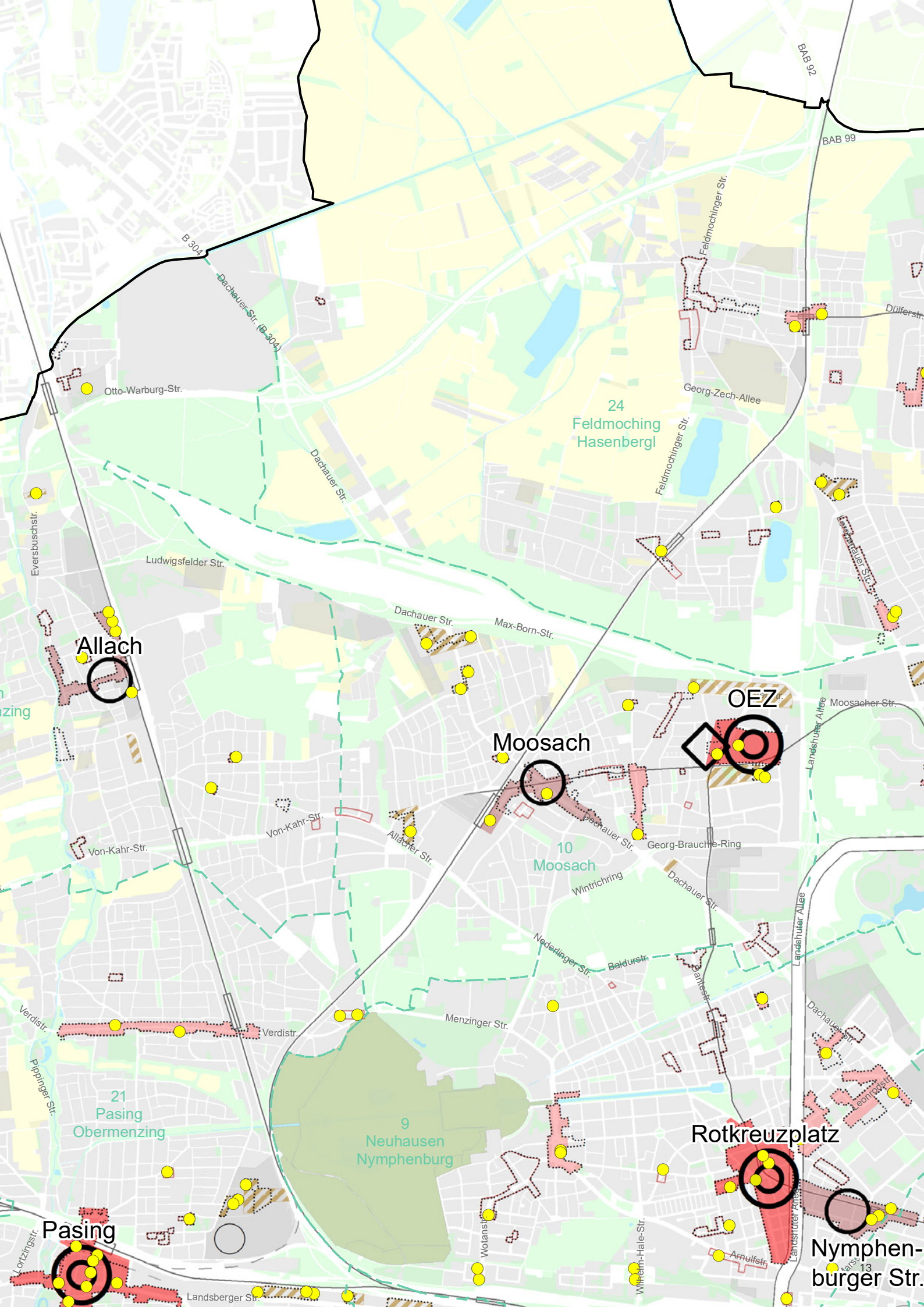
### Siedlungsentwicklung

In Planung/Untersuchung

Datengrundlagen: Geodatenpool;  
Planungsdaten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung  
Fachliche und graphische Bearbeitung: Stadtentwicklungsplanung, HA I/4  
München, März 2019







Allach

Moosach

OEZ

Rotkreuzplatz

Pasing

Nymphenburger Str.

24 Feldmoching Hasenberg

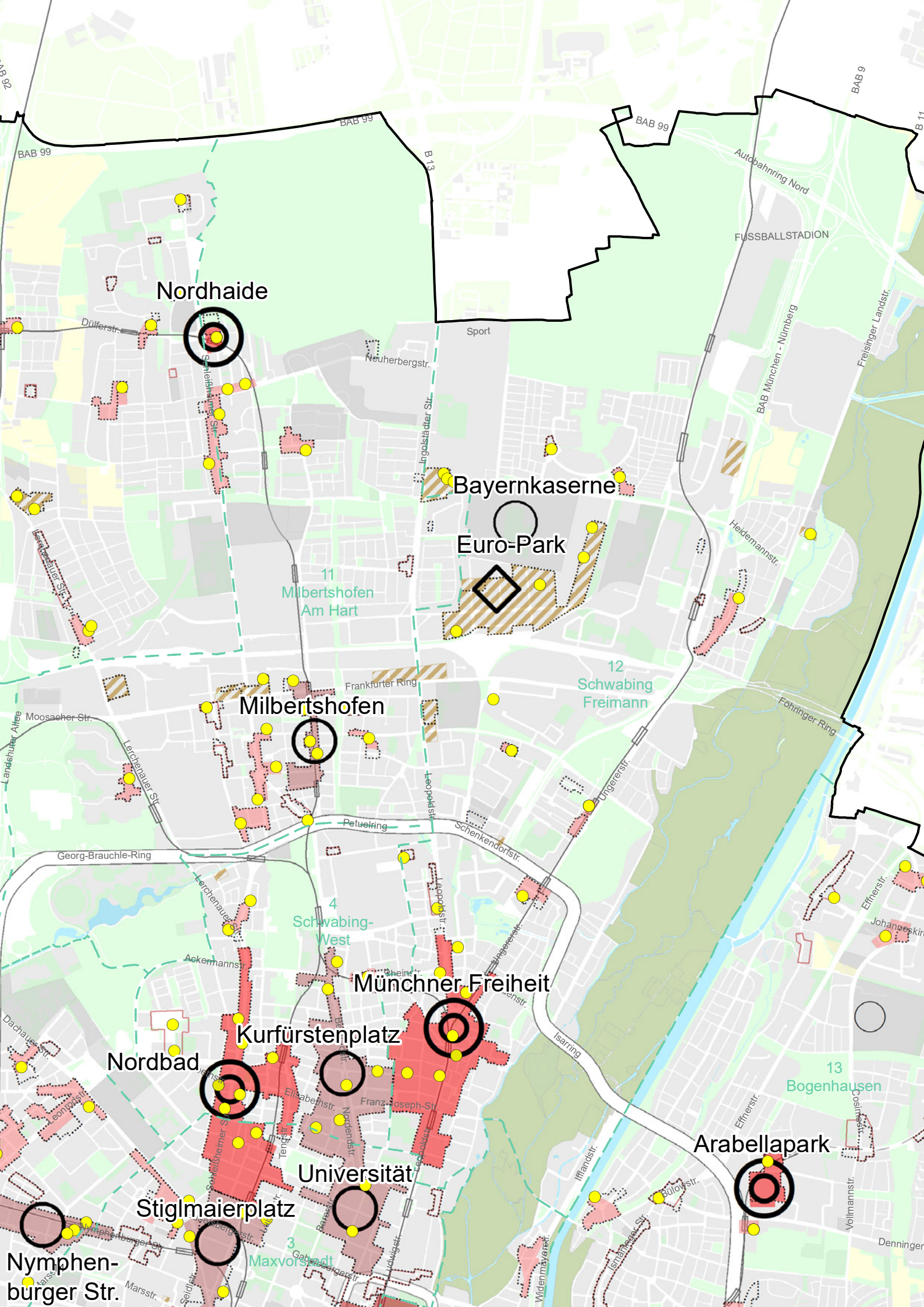
10 Moosach

9 Neuhausen Nymphenburg

21 Pasing Obermenzing

13





Nordhaide

Bayernkaserne

Euro-Park

Milbertshofen

12 Schwabing Freimann

4 Schwabing-West

Münchner Freiheit

Kurfürstenplatz

Nordbad

Universität

Stiglmaierplatz

Nymphenburger Str.

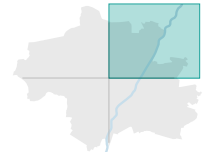
Arabellapark

13 Bogenhausen



# Zentrenkonzept 2019

## Teilraum Nordost



### Zentrale Standorte

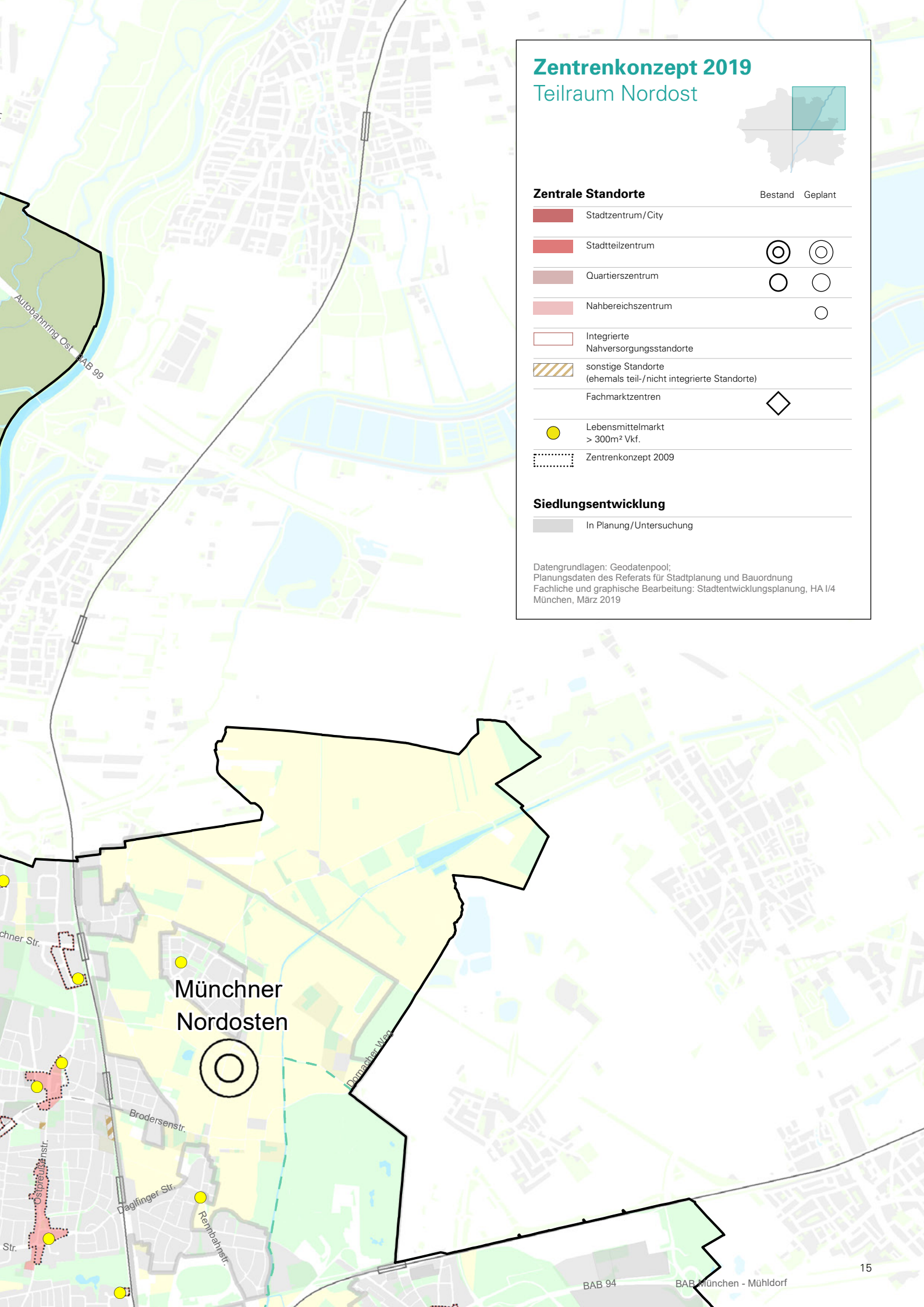
Bestand Geplant

	Stadtzentrum/City		
	Stadtteilzentrum		
	Quartierszentrum		
	Nahbereichszentrum		
	Integrierte Nahversorgungsstandorte		
	sonstige Standorte (ehemals teil-/nicht integrierte Standorte)		
	Fachmarktzentren		
	Lebensmittelmarkt > 300m² Vlf.		
	Zentrenkonzept 2009		

### Siedlungsentwicklung

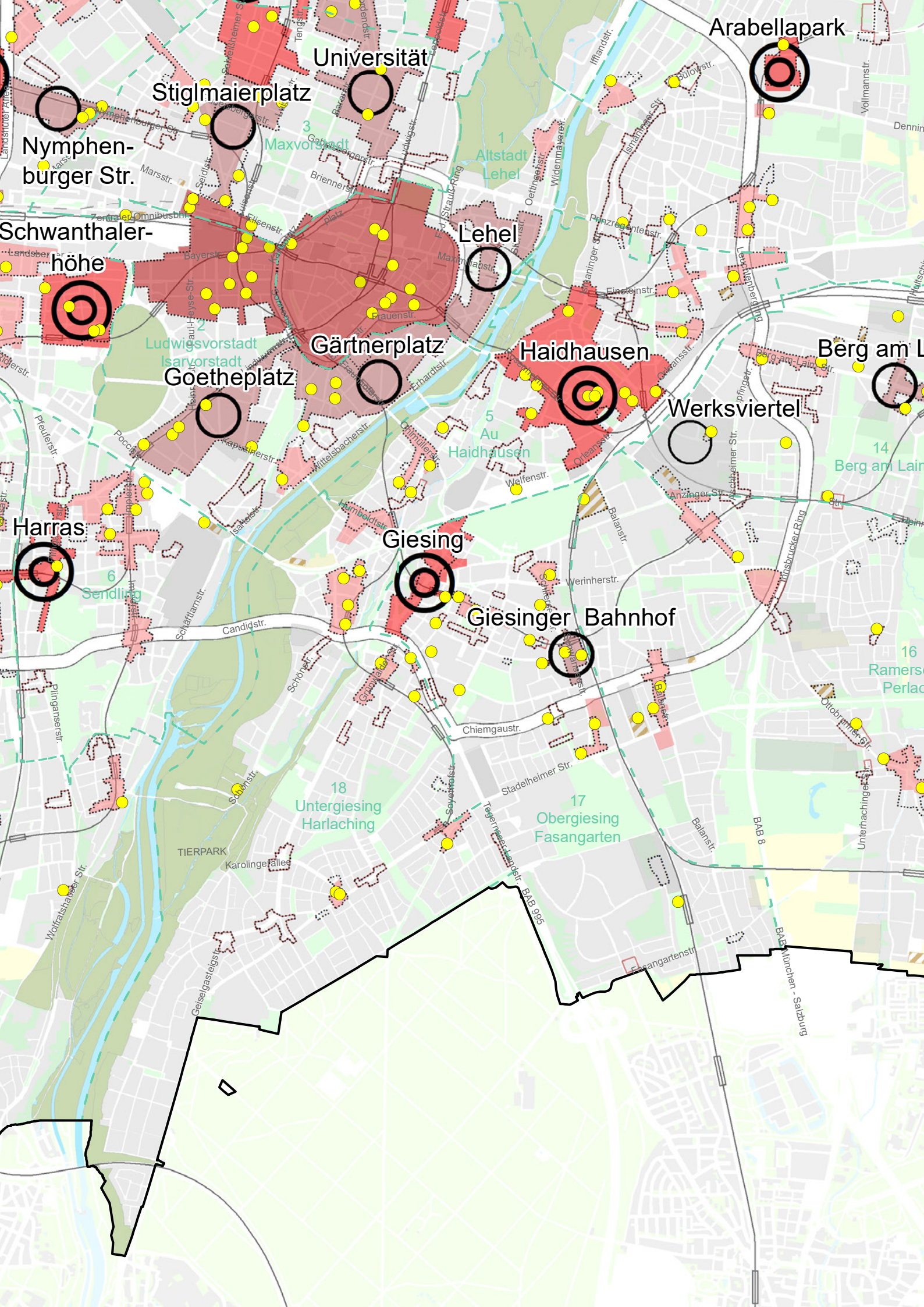
In Planung/Untersuchung

Datengrundlagen: Geodatenpool;  
Planungsdaten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung  
Fachliche und graphische Bearbeitung: Stadtentwicklungsplanung, HA I/4  
München, März 2019

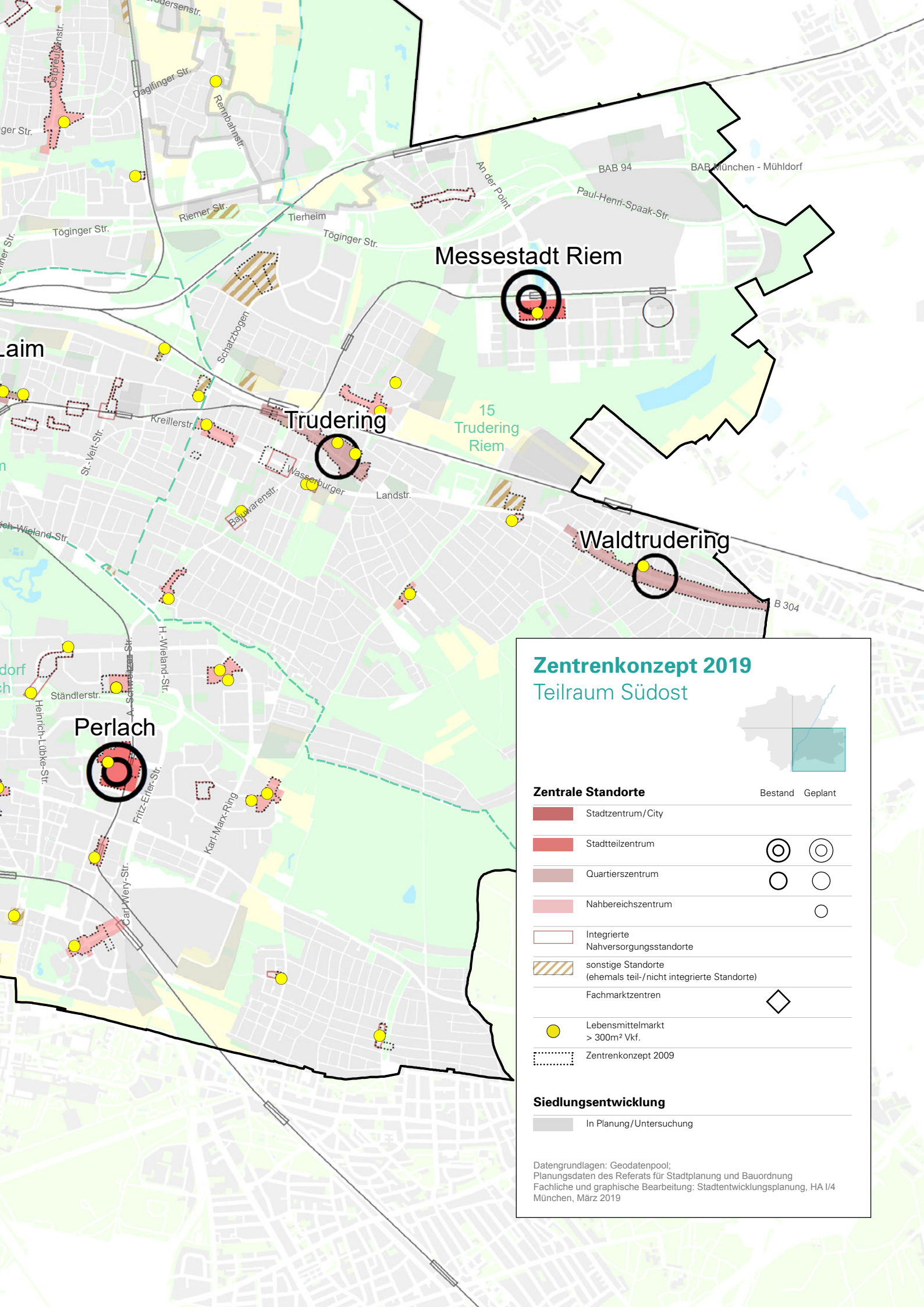


Münchener Nordosten

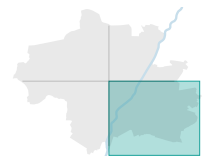








## Zentrenkonzept 2019 Teilraum Südost



### Zentrale Standorte

Bestand Geplant

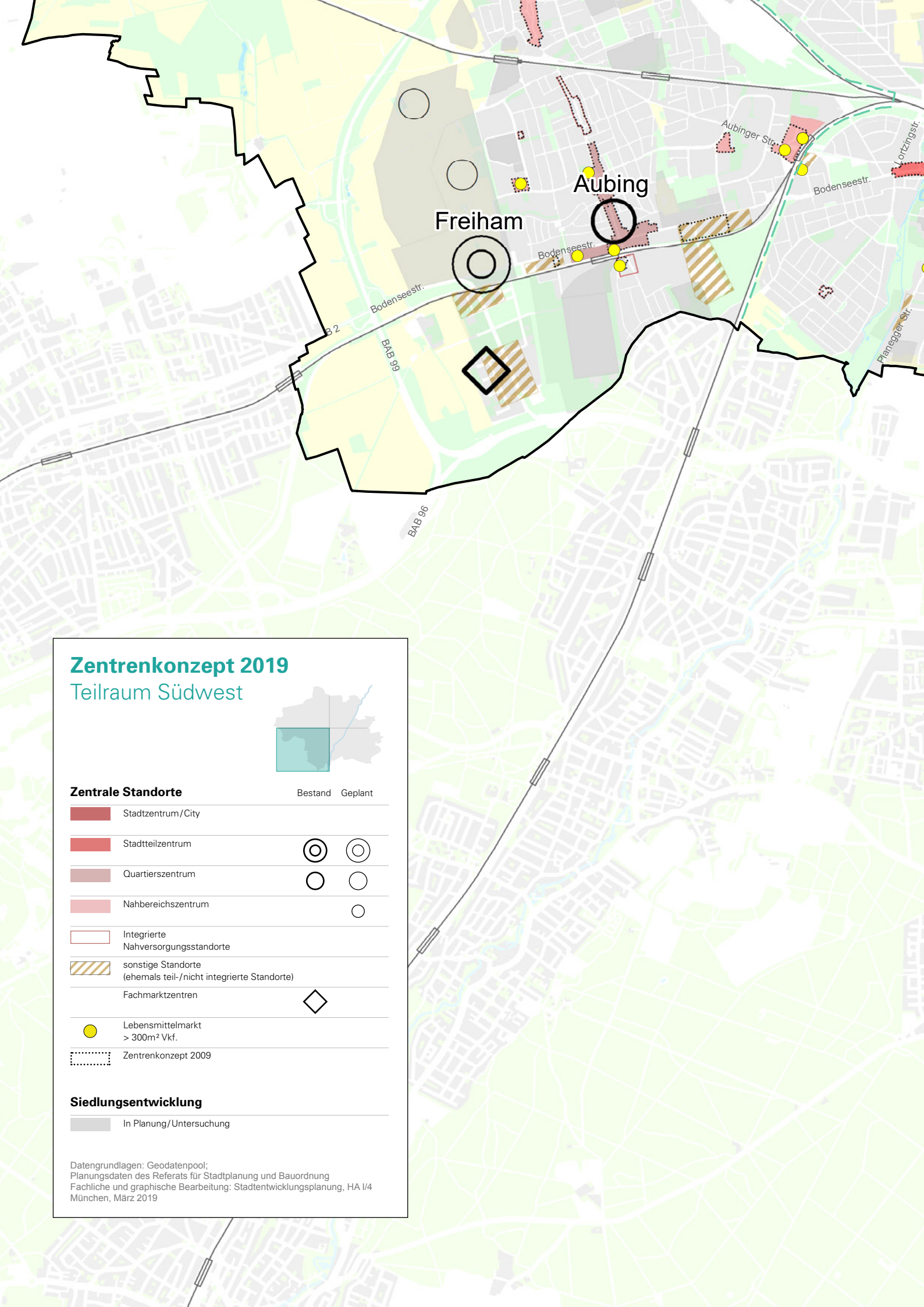
	Stadtzentrum/City		
	Stadtteilzentrum		
	Quartierszentrum		
	Nahbereichszentrum		
	Integrierte Nahversorgungsstandorte		
	sonstige Standorte (ehemals teil-/nicht integrierte Standorte)		
	Fachmarktzentren		
	Lebensmittelmarkt > 300m² Vkf.		
	Zentrenkonzept 2009		

### Siedlungsentwicklung

In Planung/Untersuchung

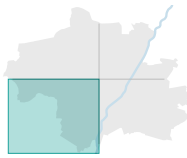
Datengrundlagen: Geodatenpool;  
Planungsdaten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung  
Fachliche und graphische Bearbeitung: Stadtentwicklungsplanung, HA I/4  
München, März 2019





## Zentrenkonzept 2019

### Teilraum Südwest



#### Zentrale Standorte

Bestand Geplant

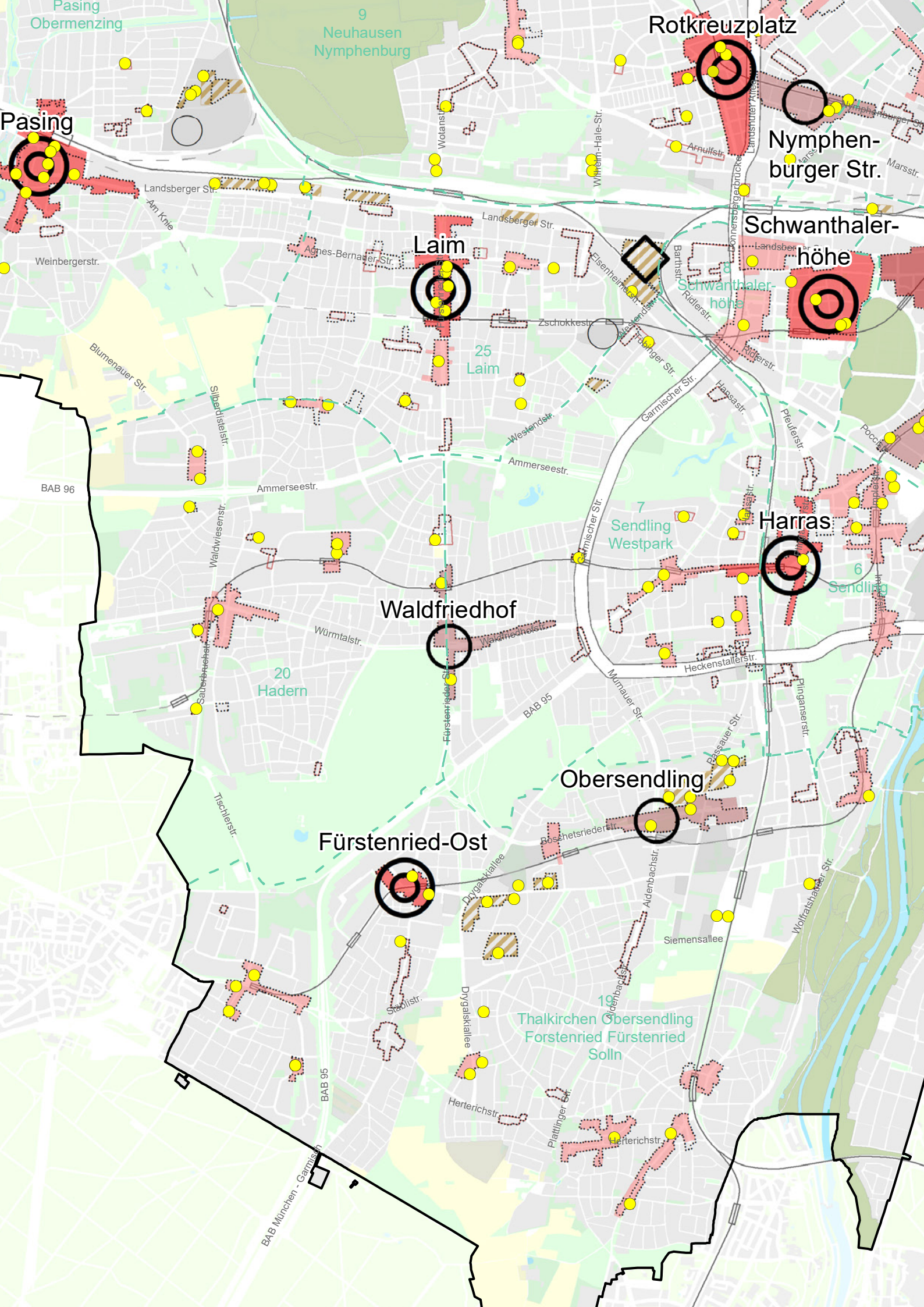
	Stadtzentrum/City		
	Stadtteilzentrum		
	Quartierszentrum		
	Nahbereichszentrum		
	Integrierte Nahversorgungsstandorte		
	sonstige Standorte (ehemals teil-/nicht integrierte Standorte)		
	Fachmarktzentren		
	Lebensmittelmarkt > 300m² Vkf.		
	Zentrenkonzept 2009		

#### Siedlungsentwicklung

In Planung/Untersuchung

Datengrundlagen: Geodatenpool;  
Planungsdaten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung  
Fachliche und graphische Bearbeitung: Stadtentwicklungsplanung, HA I/4  
München, März 2019





Pasing

9 Neuhausen Nymphenburg

Rotkreuzplatz

Nymphenburger Str.

Laim

Schwanthalerhöhe

Waldfriedhof

Harras

Fürstenried-Ost

Obersendling

10 Thalkirchen Obersendling Forstenried Fürstenried Solln

Pasing Obermenzing

Landsberger Str.

Landsberger Str.

Arnulfstr.

Weinbergerstr.

Agnes-Bernauer-Str.

Eisenheimerstr.

Blumenauer Str.

Silberdieselstr.

Zschokkestr.

Bathstr.

Ridderstr.

BAB 96

Ammerseestr.

Ammerseestr.

Garmischer Str.

Waldwiesenstr.

Würmtalstr.

Westendstr.

Garmischer Str.

Pfeiferstr.

Sauberhühnerstr.

Würmtalstr.

Fürstenrieder Str.

Münauer Str.

Heckenstallerstr.

Tischerstr.

Würmtalstr.

Fürstenrieder Str.

Boschetsriederstr.

Plassauer Str.

Pilganserstr.

BAB 95

Stadlstr.

Drygalkallee

Aldenbachstr.

Siemensallee

Wolfratshofer Str.

Herterichstr.

Plattinger Str.

Herterichstr.

BAB München - Garmisch



# Zentrentypen in München

Die städtischen Zentrenkategorien bilden die Basis des hierarchisch gegliederten polyzentrischen Entwicklungsmodells, dem Kernstück des Zentrenkonzepts. 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. Der Begriff „Integrierte Streulagen“ wird zukünftig durch den neuen Begriff „Integrierte Nahversorgungsstandorte“ ersetzt.

## — Stadtteilzentren

versorgen die Stadtteile mit einem differenzierten und spezialisierten Einzelhandelsangebot des mittel- und des langfristigen Bedarfs, aber auch des kurzfristigen Bedarfs, ergänzt durch private und öffentliche Dienstleistungen einschließlich sozialer und kultureller Einrichtungen. Einzugsbereich stadtteilbezogen von mindestens 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

## — Quartierszentren

sind Standorte mittlerer Zentralität. Sie ergänzen das Nahversorgungsangebot um Waren des mittelfristigen, teils auch langfristigen Bedarfs; Einzugsbereich quartiersbezogen von rund 10.000 bis 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern

## — Nahbereichszentren

stellen für einen Versorgungsbereich von etwa 5.000 bis 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Versorgung mit Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs sicher. Voraussetzung ist, dass es einen „Magnetbetrieb“ aus dem Lebensmitteleinzelhandel gibt.

## — integrierte Nahversorgungsstandorte

übernehmen oftmals ergänzende Nahversorgungsfunktionen. Sie reicht jedoch in Umfang und Angebot nicht aus, um mittel- bis langfristig als zentraler Versorgungsbereich zu bestehen

## — Fachmarktzentren

sind eine Agglomeration großflächiger Fachgeschäfte mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, die zur Präsentation einen extensiven Flächenbedarf haben und in relativ hohem Maße auf Autokunden eines größeren Einzugsbereichs ausgerichtet sind. Da es sich hier in aller Regel um städtebaulich nicht-integrierte Lagen handelt, soll nur Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden.

## Mindestanforderungen für Zentren<sup>1</sup>

Damit ein Zentrum den Marktanforderungen aus heutiger Sicht genügt und mittelfristig wettbewerbsfähig ist, müssen folgende Mindestanforderungen erfüllt sein:

- Mindestens fünf Einrichtungen des Einzelhandels oder sonstiger zentraler Funktionen befinden sich im Zentrum
- Mindestens einer der Betriebe übernimmt eine „Magnetfunktion“ für das Zentrum
- Die Gesamtverkaufsfläche des Zentrums liegt über 800 Quadratmeter.
- Bei Nahbereichszentren übernimmt die „Magnetfunktion“ ein Lebensmittelmarkt mit mindestens 400 Quadratmetern Verkaufsfläche
- Innerhalb des Zentrums dürfen keine größeren räumlich-funktionalen Lücken bestehen
- Das Zentrum soll auch über Kleinflächen aus dem Bereich Dienstleistung, Service, Gastronomie sowie über öffentliche Einrichtungen verfügen
- Die räumlich-strukturellen Gegebenheiten lassen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel im Zentrum erkennen

<sup>1</sup> Übernommen aus der Fortschreibung 2009, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 00506



# Entwicklungsziele für die Zentrentypen



Im Stadtgebiet München bestehen derzeit 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. Die Zentren tragen als lebendige, attraktive Stadtteil-Mittelpunkte wesentlich zur Identität der Quartiere bei. Durch ihre zentrale Lage sind sie auch zu Fuß gut erreichbar. Die vielseitige Mischung unterschiedlicher Einzelhandelsangebote, öffentlicher wie privater Dienstleistungen und soziokultureller Angebote gewährleistet eine auch qualitativ ausgewogene Versorgung. Für die jeweiligen Zentrentypen wurden unterschiedliche Entwicklungsziele formuliert.

Links: Blick auf die Münchner Innenstadt

Oben: City-Erweiterung in der Sendlinger Straße

## 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 Prozent. 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.

Der mit der Flächenknappheit einhergehende, hohe Nachfragedruck schlägt sich in deutlichen Mietpreissteigerungen nieder und wird zu einer weiteren Filialisierung und Internationalisierung des Angebots führen. Diesen Tendenzen kann die Stadt durch Planungsinstrumente nicht entgegenzutreten, 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.

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.

## 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





Im Werksviertel entsteht ein neues Quartierszentrum



Stadtteilzentrum am Harras



## Stadtteilzentren

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 sowie soziokulturellen Nutzungen innerhalb kurzer Wegeketten möglich macht. Zielhaltung des Zentrenkonzepts 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.

### 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

## Quartierszentren

In Quartierszentren soll das Nahversorgungsangebot um mittel- bis langfristige Bedarfe ergänzt werden, dennoch zeichnet sie ein enger Bezug zum Wohnort aus. Einige Quartierszentren zeigen die Tendenz zu reinen Nahversorgungsstandorten. Gerade den gewachsenen Orts- und Dorfkernen fehlt es häufig an geeigneten Entwicklungsflächen.

### 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

### 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.

### 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.

## Fachmarktzentren

Standorte für Fachmarktzentren stellen nach der Zielhaltung des Zentrenkonzepts München vorrangig Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit extensivem Flächenbedarf dar, wie Möbel-, Garten- und Baufachmärkte. 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.

### 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.

# Aufgabenfelder und Instrumente zur Umsetzung

Auf Grundlage der bisherigen Erfahrungen in der Umsetzung des Zentrenkonzepts und den dargestellten Rahmenbedingungen sind insbesondere folgende Handlungsfelder und Instrumente wichtig für die Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzepts:

## 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.

### Die Ziele des Zentrenkonzepts fließen insbesondere ein in:

- die Bearbeitung der Handlungsräume der Perspektive München
- die integrierten Handlungskonzepte (ISEK) der Programme der Städtebauförderung
- die Erstellung von Strukturkonzepten der langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie)
- die Erarbeitung eines räumlich-gestalterischen Leitbildes
- integrierte Entwicklungskonzepte zur Zentrenentwicklung

Es 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.

## Erhebung und Bewertung der aktuellen zentrenrelevanten Daten und Parameter

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

### 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 benötigt eine Erfassung von konkreten Flächenpotenzialen für Einzelhandel und andere zentrenspezifische Nutzungen sowie eine Analyse der standortbezogenen städtebaulichen Stärken und Schwächen.

## Zentrenentwicklung unter dem Druck des Online-Handels

Mit dem Online-Handel ist ein Marktteilnehmer präsent, der den stationären Einzelhandel herausfordert und deren 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.

In München sind derzeit noch keine gravierenden Auswirkungen, wie zum Beispiel signifikante Leerstände, auf die Zentrenstrukturen zu verzeichnen, da hohe Zuwächse im Online-Handel vermutlich noch durch das starke Bevölkerungswachstum kompensiert werden. Mittelfristige Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz in den Zentren müssen jedoch angenommen werden.

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.

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.

Erfahrungen aus Modellprojekten sollen in die Planung künftiger Siedlungsprojekte wie Freiham oder bei der Bayernkaserne 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 Paket-sendungen 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, wie der Kofferraum- und Garagenzustellung oder Drohnen. Eine Möglichkeit von stadtverträglichen Lieferfahrten ist zum Beispiel die Zustellung mit E-Lastenrädern. In München gibt es auch dazu ein Modellprojekt mit sogenannten Micro-Depots: 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.

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

City2Share im Glockenbachviertel







So könnte das Nahbereichszentrum im Prinz-Eugen-Park aussehen (Ergebnis Realisierungswettbewerb September 2016)

### Ausbau der Versorgungsstrukturen

Die Steuerung der Ansiedlung insbesondere für großflächige Handelseinrichtungen bleibt ein wichtiges 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 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.

### 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 Quadratmetern

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 Ausweisung der Flächen als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baugesetzbuch (BauGB).

### Feinsteuerung (Größe und Sortiment)

Die Verkaufsflächengröße und die Sortimentsstruktur eines Einzelhandelsvorhabens nehmen wesentlichen Einfluss auf die Versorgungsfunktion eines Zentrums. 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.

### Münchner Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend den Zielen des Zentrenkonzepts ist die Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung. Eine Zuordnung von Einzelhandelssortimenten zu den jeweiligen Kategorien erfolgt über Sortimentslisten.

Sofern ein Regelungs-/ Steuerungsbedarf im konkreten Einzelfall aus städtebaulichen Gründen angezeigt ist, werden in der Satzung des Bebauungsplanes Regelungen zu bestimmten Sortimentsgruppen getroffen, zum Beispiel 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.

### Einzelfallprüfungen

Eine Umsetzung der stadtentwicklungsplanerischen Ziele erfolgt auf Projektebene. Hier findet die Beurteilung nach einem einheitlichen Prüfschema statt, das ausgehend von den rechtlichen Rahmenbedingungen die Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des Zentrenkonzepts 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. Zur Sicherung der inhaltlichen und methodischen Qualität der Gutachten soll ein Anforderungskatalog, der einheitlich zur Anwendung kommt, erstellt werden.

### Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und Beratung

Die Erwartungshaltung seitens Bürgerinnen und Bürgern an eine sehr kleinteilige Steuerung insbesondere der konkreten Nahversorgungsangebote vor Ort ist oft sehr hoch. Hier ist es wichtig kontinuierliche Vermittlungsarbeit hinsichtlich der Ziele und Rahmenbedingungen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu leisten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung legt des Weiteren Wert auf einen regelmäßigen Meinungs- und Erfahrungsaustausch mit der Einzelhandelsbranche. Angesichts der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel ist dies auch außerhalb der Verfahren der regelmäßigen Fortschreibungen des Zentrenkonzepts geplant.

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 qualitätvolle und vielfältige Nahversorgung sicherzustellen.

## **Impressum**

### **Herausgeberin**

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Blumenstraße 31  
80331 München

### **Inhalt**

Stadtentwicklungsplanung –  
Gesamtstädtische und  
teilräumliche Konzepte  
Barbara Meinhold  
E-Mail: [plan.ha1-4muenchen.de](mailto:plan.ha1-4muenchen.de)

### **Fotos**

Rendering Prinz-Eugen-Karree S. 26:  
Urheber: luxfeld digital art;  
Bauherr: GVG Grundstücks-Verwaltungs-  
und -Verwertungsgesellschaft mbH;  
Architekten: florian kriegler architektur  
und städtebau gmbh

alle weiteren Fotos:  
Michael Nagy, LHM

### **Gestaltung**

Studio Sosa

### **Druck**

Ortmaier Druck Frontenhausen

Gedruckt auf Papier aus 100 Prozent  
zertifiziertem Holz aus kontrollierten  
Quellen.

Stand: Februar 2020

### **Weiterführende Informationen:**

[muenchen.de/zentrenkonzept](http://muenchen.de/zentrenkonzept)





[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)