

Telefon: 0 233-26148
Telefax: 0 233-26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI-41

**Referat für Arbeit und
Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung
RAW-FB2-SG5

A) Sachstandsbericht zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI)

B) Anträge

**1. München – Heimat fürs Handwerk IX Das Maßnahmenkonzept von 35 Hektar
Gewerbefläche endlich umsetzen**

Antrag Nr. 20-26 / A 03448 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022

**2. München – Heimat fürs Handwerk X
Mehr kleinteilige Gewerbeflächen anbieten!**

Antrag-Nr. 20-26 / A 03449 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herr StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10968

**Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des
Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 08.11.2023 (VB)**
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Sachstandsbericht zur Umsetzung der Beschlüsse der Fortschreibung GEWI 2017/18
--------	---

Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> • Aktueller Sachstand in den 19 Maßnahmengebieten sowie sieben weiteren Gebieten und bei den sechs thematischen Strategien • Zwischenergebnis zur Zielzahl für klassische Gewerbeflächen: 35 Hektar in 7 Jahren • weitere Information zu Entwicklungen in Gewerbegebieten und zu allgemeinen Trends • Information zur Entwicklung weiterer Modelle für verdichtetes klassisches Gewerbe (Produktiven Stadtquartiers) • Behandlung des Antrages Nr. 20-26 / A 03448 der Stadtratsfraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022 • Behandlung des Antrages Nr. 20-26 / A 03449 der Stadtratsfraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Vortrag der Referentin zum Sachstand des GEWI wird zur Kenntnis genommen. 2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Referat für Arbeit und Wirtschaft bleiben beauftragt, die Gewerbeflächenentwicklung gemäß der Fortschreibung des GEWI aus dem Jahr 2018 und der unter Punkt 4 beschriebenen Vorgehensweise, der Weiterführung des Gewerbegebietsmanagements, der Fortführung der eingeführten Strategien zum Erhalt, Ausbau und zur Qualifizierung von Gewerbeflächen sowie der Anpassung des Konzepts des produktiven Stadtquartiers auf die Münchner Gewebeflächenkulisse weiterzuführen. 3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03448 der Fraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt. 4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03449 der Fraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt. 5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gewerbeflächenentwicklungsprogramm
Ortsangabe	Gesamtes Stadtgebiet

A) Sachstandsbericht zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI)

B) Anträge

**1. München – Heimat fürs Handwerk IX Das Maßnahmenkonzept von 35 Hektar
Gewerbefläche endlich umsetzen**

Antrag Nr. 20-26 / A 03448 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022

**2. München – Heimat fürs Handwerk X
Mehr kleinteilige Gewerbeflächen anbieten!**

Antrag-Nr. 20-26 / A 03449 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herr StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10968

**Vorblatt zum Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und
Bauordnung und des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 08.11.2023 (VB)**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I.	Vortrag der Referentin und des Referenten	2
A)	Sachstandsbericht Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI)	2
1	Anlass und Zielsetzungen	2
2	Sachstandsbericht der Umsetzung in den Maßnahmegebieten	3
2.1	Neuentwicklung und Erweiterung	3
2.1.1	Joseph-Dollinger-Bogen	4
2.1.2	Junkersgelände	5
2.1.3	Ludwigsfelder Straße	6

2.1.4	Kronstadter Straße (Gewerbeband Steinhausen)	7
2.1.5	Mühlangerstraße	8
2.1.6	Münchner Nordosten	9
2.1.7	Münchner Norden	10
2.1.8	Obere Mühlstraße	11
2.2	Stärkung von Bestandsgebieten	11
2.2.1	Lilienthalallee	12
2.2.2	Steinhausen (Gewerbeband Steinhausen)	13
2.2.3	Rupert-Bodner-Straße	14
2.3	Revitalisierung durch Umstrukturierung	16
2.3.1	Umfeld Olympiaeinkaufszentrum	16
2.3.2	Ingolstädter Straße	17
2.3.3	Deckelgelände	18
2.3.4	Gewerbeband Obersendling	19
2.3.5	Kirschgelände	20
2.3.6	Neumarkter Straße	21
2.3.7	Perlach Süd	22
2.3.8	Karlsstraße/Seidlstraße/Marsstraße	24
2.4	weitere Gewerbegebiete	25
2.4.1	Frankfurter Ring (Gewerbeband Nord)	25
2.4.2	Rupert-Mayer-Straße	27
2.4.3	Europark (zentraler Bereich)	28
2.4.4	KraussMaffei – Gelände	29
2.4.5	BMW Werk 1	30
2.4.6	Timber Factory (Baubergeerstraße)	31
2.4.7	Rappenweg	32
2.5	themenbezogene Strategien	32
2.5.1	Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms	33
2.5.2	Entwicklung weiterer Modelle für verdichtetes klassisches Gewerbe das produktives Stadtquartier	33
2.5.3	Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke	34
2.5.4	Einsatz für Werkswohnungsbau von Unternehmen „best practice“	35
2.5.5	Erhalt und Stärkung bestehender Industriegebiet	36
2.5.6	Gewerbegebietsmanagement	36
3	Fazit	37
4	weiteres Vorgehen	39
B)	Anträge	39
II.	Antrag der Referentin und des Referenten	43
III.	Beschluss	43

Telefon: 0 233-24032
Telefax: 0 233-26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAI-41

**Referat für Arbeit und
Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung
RAW-FB2-SG5

A) Sachstandsbericht zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI)

B) Anträge

1. München – Heimat fürs Handwerk IX

Das Maßnahmenkonzept von 35 Hektar Gewerbefläche endlich umsetzen

Antrag Nr. 20-26 / A 03448 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022

2. München – Heimat fürs Handwerk X

Mehr kleinteilige Gewerbeflächen anbieten!

Antrag-Nr. 20-26 / A 03449 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10968

Anlagen:

1. Gesamtstädtische Übersicht Maßnahmegebiete 2023
2. Übersicht Typisierung der Gewerbe- und Mischgebiete, Stand August 2016
3. Antrag Nr. 20-26 / A 03448 der Stadtratsfraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022
4. Antrag-Nr. 20-26 / A 03449 der Stadtratsfraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022

Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 08.11.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin und des Referenten

Zuständig für die Angelegenheit ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im gemeinsamen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft.

Gegenstand des Beschlusses ist der Bericht über den aktuellen Sachstand zur Gewerbeflächenentwicklung (GEWI) mit Empfehlungen zum weiteren Vorgehen. Der Vortrag der Referentin und Referenten stellt zudem eine Zusammenfassung der aktuellen Entwicklungen dar.

Eine Untersuchung zum „Produktiven Stadtquartier“ und die Weiterführung des Gewerbegebietsmanagements soll die Fortsetzung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms unterstützen.

Es werden folgende Anträge behandelt:

- München – Heimat fürs Handwerk IX
Das Maßnahmenkonzept von 35 Hektar Gewerbefläche endlich umsetzen
Antrag Nr. 20-26 / A 03448 der Stadtratsfraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022
(Anlage 3)
- München – Heimat fürs Handwerk X
Mehr kleinteilige Gewerbeflächen anbieten!
Antrag-Nr. 20-26 / A 03449 der Stadtratsfraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022
(Anlage 4)

A) Sachstandsbericht Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI)

1. Anlass und Zielsetzungen

Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) ist das Stadtentwicklungskonzept Perspektive München, das eine nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Entwicklung der Landeshauptstadt München im Sinne einer „Stadt im Gleichgewicht“ („Perspektive München als Steuerungsinstrument einer nachhaltigen Stadtentwicklung – Bericht zur Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04420 vom 02.02.2022) sicherstellt. In den strategischen Leitlinien der Perspektive sind die übergeordneten Ziele der Landeshauptstadt München dargelegt, die in den Fachleitlinien und Fachkonzepten weiter vertieft und ausdifferenziert werden. Darüber hinaus bündelt, konkretisiert und visualisiert der Stadtentwicklungsplan STEP 2040 (aktuell in Entwurfsfassung, siehe auch im Beschluss „PERSPEKTIVE MÜNCHEN Entwurf des Stadtentwicklungsplans STEP 2040 Entwurf des Stadtentwicklungsplans STEP 2040 „München – Stadt im Gleichgewicht“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03346 vom 28.07.2021) als zentraler und programmatischer Bestandteil der Perspektive München die Ziele und Strategien zur räumlichen Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene.

Hierbei findet auch der Wirtschaftsstandort München seine Berücksichtigung, dessen Entwicklungsperspektive im STEP 2040 in einem eigenen Handlungsfeld aufgezeigt werden wird.

2017 und 2018 wurde das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm in zwei Stufen fortgeschrieben. Zuerst wurde der inhaltliche Teil am 15.03.2017 „Gewerbeflächenentwicklungsprogramm – GEWI, Fortschreibung und Öffentlichkeitsbeteiligung“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 07490) der Vollversammlung des Stadtrats vorgestellt. Anschließend wurde die Beteiligung und Anhörung der Bezirksausschüsse, Wirtschaftskammern und Umweltverbände durchgeführt, die Einwände und Anregungen mit den Zielen des GEWI abgeglichen und im Ergebnis der Vollversammlung des Stadtrats am 19.12.2018 mit dem Beschluss „Gewerbeflächenentwicklungsprogramm – GEWI, Fortschreibung und Öffentlichkeitsbeteiligung – Anhörung der Bezirksausschüsse und Wirtschaftskammern“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) vorgelegt. Es wurde ein Vorgehen mit Strategien für einzelne Gewerbegebiete (Maßnahmenggebiete) und zu allgemeinen Themen der Gewerbeflächenentwicklung festgelegt.

2. Sachstand der Umsetzung in den Maßnahmengebieten

Mit dem Beschluss Gewerbeflächenentwicklungsprogramm 2. Teil (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) vom 19.12.2018 wurde ein Maßnahmenkonzept und die gebietsbezogenen Strategien der Neuentwicklung und Erweiterung, der Stärkung von Bestandsgebieten und der Revitalisierung durch Umstrukturierung in 19 Maßnahmengebieten zur Anwendung beschlossen. Hierbei werden entsprechend der Karte „Gesamtschau Typisierung der Gewerbe- und Mischflächen“ (siehe Anlage 2), in der stadtweit alle diese Flächen entweder den GE-A-Flächen („klassisches“ Gewerbe: Produktion, Verarbeitung, Logistik, Handwerk) oder den GE-B-Flächen („höherwertiges“ Gewerbe: Büro, Verwaltung, Dienstleistung) zugeordnet sind, Zielsetzungen für die Maßnahmengebiete abgeleitet.

2.1 Neuentwicklung und Erweiterung

Bis 2025 sollten die Voraussetzungen für die Entwicklung von circa 35 Hektar neuer Gewerbeflächen als Neuentwicklung oder Erweiterung geschaffen werden. Hierzu wurde 2018 beschlossen, „(...) gemäß dem Maßnahmenkonzept für die Neuentwicklung und Erweiterung von Gewerbeflächen innerhalb von 7 Jahren die Voraussetzung für die Entwicklung von ca. 35 ha klassischer Gewerbeflächen zu schaffen (...)“ (Beschluss Gewerbeflächenentwicklungsprogramm 2. Teil, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731). Trotz der Zielsetzung der Landeshauptstadt München, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und der Nutzungskonkurrenz zu Wohnen, der Vorhaltung von Frei- und Grünflächen und sozialer Infrastruktur ist die Bereitstellung bedarfsgerechter Gewerbeflächen zwingend und notwendig für die Prosperität des Wirtschaftsstandortes und somit auch für den Wohlstand der gesamten Stadtgesellschaft. Durch die starke Flächenkonkurrenz sind kaum neue Flächenpotentiale im Stadtgebiet vorhanden.

Dabei wurden insgesamt acht Gebiete für eine künftige gewerbliche Entwicklung als geeignet erachtet. Dies sind Flächen, welche im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) bisher nicht als Industriegebiet (GI) oder Gewerbegebiet (GE) dargestellt sind oder Gebiete, die bereits teilweise gewerblich genutzt werden und erweitert beziehungsweise städtebaulich abgerundet werden sollen. Des Weiteren sind hier die Potentiale der Entwicklungsgebiete Münchner Nordosten und Münchner Norden zugeordnet, bei deren Planung auch ein Anteil an Gewerbeflächenentwicklung umgesetzt werden soll. Ziel ist es, das Gewerbe auch in gemischten Stadtquartieren zu integrieren und Baurecht

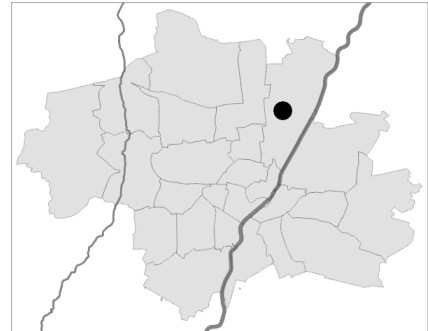
für gewerbliche Nutzungen in den Bereichen Büro, Handwerk, Dienstleistung, Verarbeitung und Produktion vorzubereiten.

Im Folgenden wird der Sachstand zu jedem Maßnahmensgebiet erläutert und mit Angabe von Flächengrößen und Zeithorizonten dargestellt, inwieweit die Maßnahmen dazu beitragen das Ziel, die Voraussetzungen für die Entwicklung von circa 35 Hektar GE-A-Flächen bis 2025 zu schaffen, einzuhalten.

2.1.1 Joseph-Dollinger-Bogen

Ausgangslage

Das Gebiet (9 Hektar) im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann, umfasst den nordöstlichen Teil der ehemaligen Funkkaserne mit dem denkmalgeschützten Haupteingang, dem Ehrenhain und Gebäuden, die aktuell als Unterkunfts- und Dienststellengebäude von der Bundespolizei genutzt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gemeinbedarf Sicherheit dargestellt.



Das Gebiet ist durch den Frankfurter Ring für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die U-Bahnhalte Studententadt (Entfernung: 900 Meter) erschlossen.

Im Umfeld befindet sich der südliche und westliche Teil der ehemaligen Funkkaserne, das heutige Stadtquartier Domagkpark. Ansonsten ist die Umgebung von gewerblicher Nutzung geprägt: im Flächennutzungsplan ist ein Gewerbegebiet (GE) am Joseph-Dollinger-Bogen und ein Gewerbe- und Industriegebiet (GE/GI) am Frankfurter Ring dargestellt. Für den Frankfurter Ring hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Steuerung der gewerblichen Transformation einen Rahmenplan erarbeitet. Für einen Teilbereich ist ein Bebauungsplan in Aufstellung („Rahmenplanung Frankfurter Ring“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07968 am 01.03.2023).

In dem Beschluss zur Fortschreibung des GEWI vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) wird folgendes Ziel definiert: „Im nordöstlichen Teilbereich der ehemaligen Funkkaserne westlich des Joseph-Dollinger-Bogens sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung als Gewerbefläche mit angrenzender urbaner Nutzungsmischung geschaffen werden, sobald die Flächen verfügbar sind.“

Aktueller Sachstand

Die Flächen werden weiterhin als Standort der Bundespolizei genutzt und eine Aufgabe dieser Nutzung ist aktuell nicht absehbar. Die bisherige Zielsetzung, das Gebiet unter Einbeziehung des Denkmalschutzes für eine neue gewerbliche Nutzung zu transformieren, bleibt bestehen. Hierbei soll eine ausgewogene Nutzungsmischung von GE-A- und GE-B-Flächen erreicht und im Übergangsbereich zu dem Wohnquartier Domagkpark Wohnnutzungen integriert werden.

Im Gewerbehofprogramm („Gewerbehofprogramm der Landeshauptstadt München; Fortschreibung 2021“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244 am 20.07.2021 im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft) wird ein „Standort mit langfristiger Umsetzungserwartung“ für einen städtischen Gewerbehof dargestellt. Da die Verfügbarkeit jedoch unsicher ist, sollen weitere Optionen im Umfeld, unter anderem innerhalb des Umgriffs Rahmenplan Frankfurter

Ring, aufgezeigt werden (aktuellen Fortschreibung Gewerbehofprogramm 2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10686 am 14.11.2023 im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft)

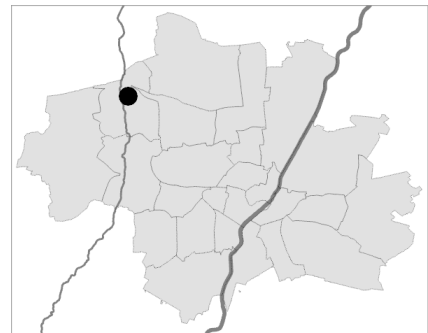
Sobald absehbar ist, dass die aktuelle Nutzung aufgegeben wird, werden die oben genannten Ziele des GEWI in Abgleichung mit den weiteren städtischen Vorgaben weiterverfolgt. Die Ansiedlung des Gewerbehofs Nordost an diesem Standort oder in seiner Umgebung wird ebenfalls weiterverfolgt. Bei einer Konversion zu berücksichtigen ist eine Entwicklung unter Beibehalt der vorhandenen Grünstrukturen und einem möglichst hohen Grad an unversiegelten Flächen. Des Weiteren wäre die Aufrechterhaltung bzw. Optimierung von Freiraum- und Wegvernetzungen zwischen den angrenzenden Grünflächen wünschenswert.

Mit den hier geplanten circa neun Hektar Neuausweisung von Gewerbeflächen ist daher weiterhin langfristig zu rechnen.

2.1.2 Junkersgelände

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 23. Stadtbezirk Allach Untermenzing und hat eine Größe von 7 Hektar, wovon sich circa 65 Prozent im städtischen Eigentum befinden. Auf dem Gelände sind mittig zwei denkmalgeschützte Hallen vorhanden. Entlang der Ludwigsfelder Straße sind produzierende Gewerbebetriebe angesiedelt.



Dass Gewerbegebiet ist über die Ludwigsfelder Straße für den MIV erschlossen, der nächste ÖPNV-Anschluss, die S-Bahnhaltestelle Allach, ist circa 1200 Meter entfernt.

Im unmittelbaren Umfeld entstand unlängst das neue Wohnquartier „Diamaltpark“.

Im GEWI ist das Gebiet als GE-A-Fläche dargestellt. Ziel des GEWI ist die Verbesserung der Erschließungssituation und Entwicklung des Gebiets für Handwerksbetriebe sowie kleine und mittelständige Unternehmen. Im FNP sind am nordöstlichen Rand eine ökologische Vorrangfläche sowie am nordwestlichen bzw. westlichen Rand eine Sondergrünfläche dargestellt. Zudem ist das GE mit der Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Entlang der Bahnlinie verläuft eine Nord-Süd-gerichtete Darstellung „übergeordnete Grünbeziehung“. Entlang der Ludwigsfelder Straße ist eine örtliche Grünbeziehung eingetragen.

Aktueller Sachstand

Um den Erhalt und die Fortentwicklung des Gewerbebestands zu ermöglichen und gleichzeitig die angrenzende Wohnbebauung an der Schöllstraße vom gewerblichen Schwerlastverkehr zu entlasten, wurde eine neue Erschließungsstraße, die Thea-Knorr-Straße, zwischen der Pasteurstraße und der Ludwigsfelder Straße geplant (Bebauungsplan Nr. 2110) und mittlerweile hergestellt.

Im Rahmen der Gewerbeförderung hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft das Verfahren für die Vergabe der städtischen Gewerbegrundstücke an Unternehmen des klassischen Gewerbes und Handwerks durchgeführt. Mit der Vergabe wird unterstützt, dass ansässige Unternehmen eine räumliche Entwicklungsperspektive haben, und der Branchenmix, der die Münchner Wirtschaftsstruktur prägt, erhalten bleibt. Das Auswahlverfahren

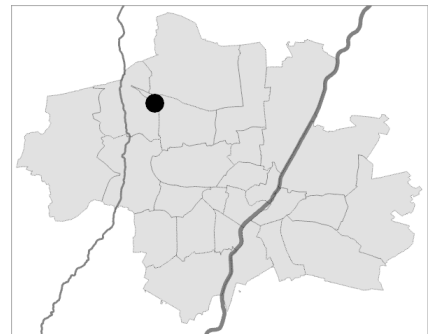
des Referats für Arbeit und Wirtschaft hat gezeigt, dass die Nachfrage beim klassischen Gewerbe unverändert hoch ist und das Angebot an verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet Junkersgelände bei weitem überschritten hat („Gewerbegebiet Junkersgelände Vergabe von Gewerbeflächen“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04818 am 15.02.2022 in der nicht öffentlichen Sitzung im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft). Die Vergabe der Grundstücke an die im Vergabeverfahren ausgewählten Betriebe des klassischen Gewerbes und Handwerks erfolgte im Herbst 2022. Art und Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 34 BauGB im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Mit der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und kleinen und mittelständischen Unternehmen ist die Zielsetzung für den nördlichen Teil des Gebiets erreicht.

Im nördlichen Teil des Geländes wurde die Vergabe abgeschlossen und die Realisierung von circa drei Hektar neuen GE-A-Flächen ermöglicht. Im südlichen Teil entlang der Ludwigsfelder Straße sind bereits Gewerbebetriebe angesiedelt. Bei einer zukünftigen Entwicklung sollen GE-A-Flächen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung Diamaltpark, zum Beispiel als gewerbliche Hybridnutzung im Rahmen des § 34 BauGB, als kompakte Gewerbefläche umgesetzt werden. Die Entwicklung des GE soll die Verbesserung der Grünausstattung auf dem Areal berücksichtigen. Aufrechterhalten beziehungsweise optimiert werden sollten außerdem die Grünbeziehungen in die Umgebung.

2.1.3 Ludwigsfelder Straße

Ausgangslage

Auch im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing liegt südlich der Ludwigsfelder Straße ein Gebiet mit einer Größe von 17 Hektar, wovon 19 Prozent im städtischen Eigentum sind. Das Gebiet hat eine randständige Lage zwischen Moosach und Allach sowie Rangierbahnhof Nord und Landschaftsschutzgebiet Allacher Lohe/Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Angerlohe.



Nördlich angrenzend an das Gebiet Ludwigsfelder Straße wird aktuell der Ausbau eines Terminals der Deutschen Bahn (DB) für „kombinierten Verkehr“ geprüft. Die neue Infrastrukturmaßnahme soll als Bindeglied zwischen den Verkehrsträgern Schiene und Straße fungieren.

Der Charakter der bebauten Grundstücke ist durch ausschließlich produzierendes Gewerbe mit weiträumigen Lagerflächen und großmaßstäblichen Gewerbehallen geprägt.

Die Anbindung durch ÖPNV ist unterdurchschnittlich, die Erschließung für MIV inklusive Schwerlastverkehr ist über die Ludwigsfelder Straße gewährleistet, eine Entwicklung des Gebiets ist durch die hohe Auslastung der angrenzenden Verkehrsknotenpunkte eingeschränkt. Durch die periphere Lage im Stadtgefüge und dem geringen ÖPNV - Angebot, ist das Gebiet für emittierendes Gewerbe mit größeren Flächenbedarf sowie geringerer Anzahl an Arbeitsplätzen gut geeignet.

In der Fortschreibung des GEWI am 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) ist das Gebiet als GE-A-Fläche dargestellt. Es sollen die Gewerbeflächenentwicklung sowie die Standortprüfung für eine Bezirkssportanlage weiterverfolgt werden.

Aktueller Sachstand

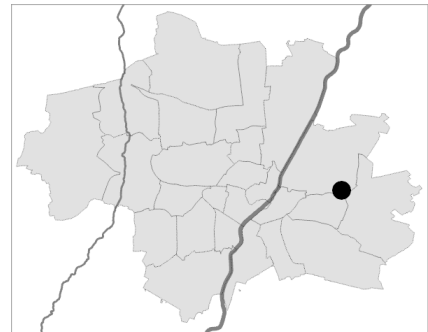
Zurzeit werden die Änderung der Darstellung im FNP für das Gebiet von Industriegebiet (GI) zu Gewerbegebiet (GE) und ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorbereitet, welcher Baurecht für Gewerbegebiete mit GE-A-Flächen sowie einer Bezirkssportanlage zur Deckung des bestehenden Sportinfrastrukturbedarfs schaffen soll. Es wird zusätzlich die Errichtung eines Schwimmbades mit Schulschwimmbades für den Münchner Westen geprüft. Da für die Bezirkssportanlage circa 4 ha und für ein Schwimmbad zwischen 6000 und 10000 m² notwendig sind, werden die städtischen Grundstücke voraussichtlich überwiegend mit Sportnutzungen belegt werden. Eine genaue Ermittlung der Fläche kann erst mit der konkreten Planung erfolgt. Für die Umsetzung wird voraussichtlich ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden müssen. Um neben den Sportnutzungen auch städtische Gewerbeflächen generieren zu können, sollten bei der Planung Hybridnutzungen (z.B. Sportfläche auf Gewerbedach bzw. Schwimmbaddach) geprüft werden.

Mit der FNP-Änderung von GI nach GE und dem geplanten Bebauungsplanverfahren wird im Hinblick auf das GEWI das Ziel, das Gebiet als Standort für produzierendes verarbeitendes Gewerbe zu erhalten, zu entwickeln und in die Zukunft zu führen, umgesetzt. Es wird angestrebt, 2024 dem Stadtrat den Entwurf des Aufstellungsbeschlusses vorzulegen. Die Bauleitplanung dient unter anderem der Schaffung von neuem Baurecht für circa sieben Hektar Gewerbefläche als GE-A-Flächen.

2.1.4 Kronstadter Straße (Gewerbeband Steinhausen)

Ausgangslage

Das Gebiet liegt innerhalb des Gewerbebands Steinhausen im 13. Stadtbezirk Bogenhausen, und grenzt mit einer Fläche von fünf Hektar (davon circa 43 Prozent städtisches Eigentum) an das unmittelbar westlich gelegene Gewerbegebiet Steinhausen an. Aktuell weist der Bereich im Westen eine mehrgeschossige gewerbetypische Bebauung auf, der östliche Teil ist, mit Ausnahme einer temporären Unterkunft für Geflüchtete, noch unbebaut.



Die weiteren Nutzungen bestehen aus Bürobauten, Hotels und Boardinghäusern. Die Freiflächen sind im östlichen Bereich als ökologische Vorrangflächen dargestellt und von Seiten im FNP sind für das gesamte GE-Gebiet Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung gefordert. Im Umfeld befindet sich eine Versorgungsfläche (Umspannwerk) und umfangreiche Bahnanlagen (S-Bahn München, Werkstatt Steinhausen und Daglfinger Kurve).

Obwohl das Gebiet unmittelbar an die A 94 und die Bahnanlagen angrenzt, ist es wegen fehlender oder bereits ausgelasteter Straßenverkehrsknoten sowie der fußläufig zu großen Distanz zum nächsten öffentliche Verkehrs-Haltepunkt „Berg am Laim“ und „Vogelweideplatz“ verkehrlich nicht gut angebunden.

Das Gebiet ist im GEWI weitgehend als GE-B-Fläche (Büro, Dienstleistung) dargestellt. Auftragslage aus dem GEWI-Beschluss 2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 02731) ist es, eine entsprechende gewerbliche Entwicklung aufbauend auf den Erkenntnissen der Studie „Gewerbe & Stadt“, in welcher im Auftrag des RAW unterschiedliche Gewerbegebiete auf Entwicklungsmöglichkeiten untersucht wurden, voranzutreiben. Dabei wird langfristig auch die Ansiedlung des Gewerbehofs Zamdorf auf dem städtischen Grundstück im Osten des Gebiets angestrebt.

Aktueller Sachstand

In der Beschlussvorlage „Gewerbehofprogramm der Landeshauptstadt München, Fortschreibung 2021“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244) ist der Standort Kronstadter Straße als Gewerbehof Zamdorf mit mittelfristiger Umsetzungserwartung aufgenommen. Da für eine Umsetzung jedoch weiterhin vorhandene Hemmnisse (beispielsweise eine fehlende eigenständige Erschließung (Privatstraße), die Außenbereichslage und die Bindung durch die Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft bis 2035) berücksichtigt werden müssen, wurde der Gewerbehof Zamdorf Standorten mit langfristiger Umsetzungserwartung zugeordnet (aktuellen Fortschreibung Gewerbehofprogramm 2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10686 am 14.11.2023 im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft).

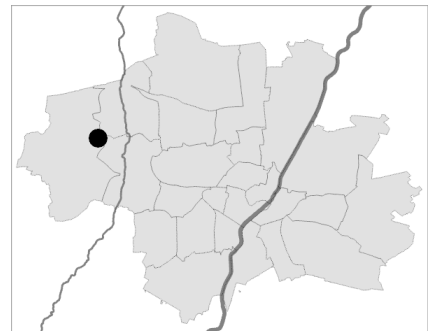
Mit der Beschlussvorlage „Gewerbeband Steinhausen“ (Sitzungsvorlage 20-26 / V 08495) wurde in der Vollversammlung des Stadtrats am 26.07.2023 ein Entwicklungskonzept mit- samt Entwicklungsstrategie als Produktives Stadtquartier für diesen Teilbereich im Zusammenhang mit dem Gewerbeband Steinhausen beschlossen.

Die Entwicklung des gesamten Bereichs entsprechend der Ziele der Rahmenplanung und der Darstellungen des FNP, die mittelfristige Ansiedlung des Gewerbehofs Zamdorf und die Fortsetzung des Prozesses zum Gewerbegebietsmanagement werden weiterverfolgt. Der Rahmenplan als Zielkonzept dient auch als Grundlage für Baurechtsschaffung in diesem Bereich, welche für circa zwei Hektar neuer Gewerbefläche für GE-A-Flächen vorbereitet.

2.1.5 Mühlangerstraße

Ausgangslage

Das Gebiet im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied hat eine Fläche von 42 Hektar (davon sind 20 Prozent städtisches Eigentum). Die Flächen südlich der Mühlangerstraße sind landwirtschaftlich genutzt, nördlich setzt sich das Gebiet aus kleinteiligen Baustrukturen, Gewerbe- oder Wohnnutzungen sowie Vergnügungsstätten (teilweise ungenehmigt), zusammen. Im nordöstlichen Teil des Gebietes wurden der Wertstoffhof und eine großflächige Gewerbehalle mit Lagerfläche angesiedelt. Letzteres gehört zur Erweiterung der Brauerei, deren Firmengelände nördlich angrenzt.



Im Umfeld des Gebiets liegen landwirtschaftliche Flächen, ökologische Vorrangflächen und Ausgleichsflächen im Anschluss an den geschützten Landschaftsbestandteil der Langwieder Haide. Innerhalb der GE-Flächen befindet sich ein weiterer geschützter Landschaftsbestandteil „Am Steffelweg“. Zur Vernetzung der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen sind im FNP mehrere örtliche Grünverbindungen dargestellt.

Es wird angestrebt, den Regionalen Grünzug „Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München-Nordwest“) auf die Flächen zwischen der Straße „Am Aubinger Feld“ und der Mühlanger Straße hin zu erweitern.

Das Gebiet ist durch die Ausfahrt München Lochhausen an die A 99 und an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz gut angeschlossen, die ÖPNV-Anbindung ist jedoch nicht optimal (S-Bahnhaltestelle Langwied in 1500 Meter Entfernung). Durch die periphere Lage im Stadtgefüge, die Bestandsnutzung, die günstige Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und das geringe ÖPNV-Angebot ist das Gebiet für emittierendes Gewerbe

gegebenenfalls mit größerem Flächenbedarf sowie geringerer Anzahl an Arbeitsplätzen gut geeignet.

Veranlasst durch die Brauereiverlagerung wurde bereits ein Strukturkonzept erstellt („Strukturkonzept Mühlangerstraße / Langwied“ Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 10767 vom 04.10.2007), welches für dieses Gebiet klassisches Gewerbe vorsieht. Hierin ist im Gebiet südlich und nördlich der Mühlangerstraße Potenzial für bedarfsgerechte Flächen für die Ansiedlung kleiner und mittelständiger Betriebe in zeitgemäßer flächensparender Anordnung, aufgezeigt. Als Grundlage für die Beurteilung, wie das Gebiet gewerblich entwickelt werden kann, sollten eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie ein Verkehrsgutachten vergeben werden.

Aktueller Sachstand

Auf Basis des Strukturkonzepts "Mühlangerstraße / Langwied" wurden für den Teil nördlich der Mühlangerstraße die notwendigen Gutachten für den Verkehr sowie die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und der Flächennutzungsplan geändert („Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/25 – Mühlangerstraße / Langwied“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08793 vom 28.06.2017). Im Parallelverfahren wurden zwei Bebauungspläne aufgestellt, die Brauereierweiterung Getränke Logistik sowie Recyclingwirtschaft ermöglichen.

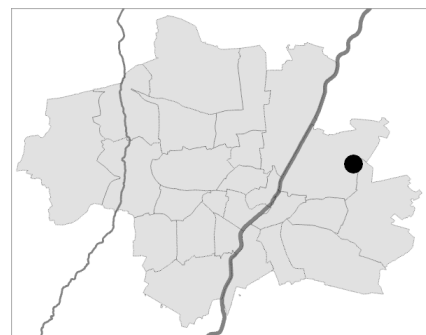
Folglich konnten in dem Gebiet durch die Flächennutzungsplan - Änderung Gewerbe- und Versorgungsflächen in der Größe von circa 25 Hektar nördlich der Mühlangerstraße vorbereitet werden. Davon wurden für Teilbereiche (circa sieben Hektar) bereits 2018 Bau-recht geschaffen und gewerbliche Nutzungen realisiert.

Circa 15 Hektar neue gewerbliche Flächen (GE-A-Flächen) sind im beschlossenen Strukturkonzept südlich der Mühlangerstraße vorgesehen. Hierfür wurden noch keine weiteren Planungsschritte unternommen, unter anderem da die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer aktuell nicht gegeben ist.

2.1.6 Münchner Nordosten

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 13. Stadtbezirk Bogenhausen und im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem und umfasst den Planungsumgriff für vorbereitende Untersuchungen von über 600 Hektar für eine städtebauliche Entwicklung. Der Bereich ist bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzt mit einigen bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen sowie Nutzungen wie die Olympia-Reitanlage.



Die Zielsetzung des GEWI ist es, neben dem Schwerpunkt Wohnen auch eine Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Bereich des Münchner Nordostens umzusetzen.

Aktueller Sachstand

Die vordringliche Zielsetzung eines neuen Stadtviertels im Münchner Nordosten bleibt neben der Sicherung von Flächen für Freizeit, Erholung, Naturschutz und Landwirtschaft aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für einen möglichst breiten Bevölkerungsquerschnitt.

Ein wesentlicher Anteil der Arbeitsplätze soll Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur zugeordnet sein. Ein weiterer Teil der Arbeitsplätze wird beispielsweise in Supermärkten, Drogerien, Cafés, Restaurants oder medizinischen Einrichtungen liegen. Auch für klassisch gewerbliche Nutzungen ist die Ausweisung von Gewerbeflächen und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen vorgesehen.

Der Siegerentwurf des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs weist vorrangig gewerblich genutzte Flächen im nordöstlichen Teil des Untersuchungsumgriffs aus. Dieser Bereich (Fläche F, Fläche nördlich von Johanneskirchen, Abb. 1 des Beschlusses „München Nordosten“, Beschluss des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02908 vom 27.04.2022) kann über die Staatsstraße M3 gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die Ausgestaltung ist noch offen, es ließen sich hier gegebenenfalls auch flächenintensivere Gewerbenutzungen unterbringen. Die Flächen befinden sich größtenteils in Privateigentum und werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

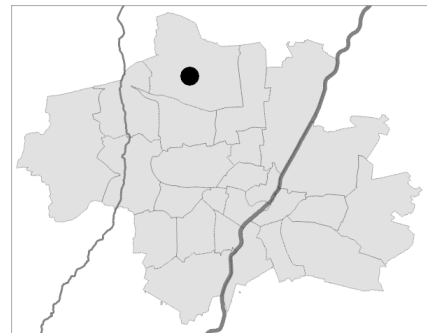
Mit der zuvor genannten Sitzungsvorlage wurde weiterhin Folgendes beschlossen „[...] Die Arbeitsplätze, die im Münchner Nordosten entstehen, sollen ein lebendiges Viertel ermöglichen, hauptsächlich der Versorgung des Viertels dienen und lebendige Erdschosszonen fördern. Gewerbe- und Handwerkerhöfe, kleinteilige Gewerbe und Ateliers sind willkommen, große monofunktionale Gewerbeeinheiten sind nur nach genauer Prüfung im Ausnahmefall zulässig.“

Somit werden sowohl Gewerbeflächen, welche auch in gemischten Strukturen integriert werden können, im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung entwickelt, als auch langfristig die oben genannte Fläche F mit einem Flächenpotenzial von circa 36 Hektar.

2.1.7 Münchner Norden

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg, zwischen den Stadtbezirksteilen Karlsfeld, Fasanerie und Hasenberg und umfasst einen Planungsumgriff für vorbereitende Untersuchungen von rund 900 Hektar für eine mögliche städtebauliche Entwicklung. Es besteht vor allem aus landwirtschaftlichen Flächen und kleinteiligen Baustrukturen, Wohn- und Gewerbeflächen, sowie den Freizeit- und Naherholungsgebieten des Feldmochinger- und des Fasaneriesees.



Aktueller Sachstand

Im Jahr 2020 wurde die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschossen, welche einen möglichst konsensualen Ansatz verfolgen soll. Ziel ist es, darzustellen, welche Bereiche des Untersuchungsraums sich bevorzugt für eine Siedlungsentwicklung eignen. Die landwirtschaftlichen, aber auch ökologischen und erholungsspendenden Funktionen des Raumes als Teil des übergeordneten Freiraumnetzes werden dabei berücksichtigt.

Die planerischen Vorstellungen werden schrittweise und partizipativ erarbeitet. In welchen Teilbereichen des Untersuchungsraums eine im Zusammenhang gedachte Gebietsentwicklung grundsätzlich möglich ist, wird in Phase 1 anhand einer Machbarkeitsstudie her-

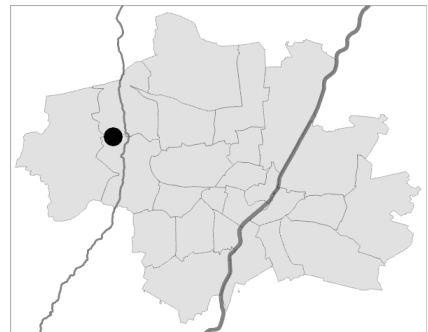
ausgearbeitet. Neben den planerischen Überlegungen werden auch rechtliche, organisatorische und wirtschaftliche Aspekte einer möglichen Umsetzung geprüft. Die zweite Phase ermittelt sinnvolle Teilabschnitte, um schließlich in einer dritten Phase sukzessiv verbindliche planerische und bauliche Umsetzungen zu ermöglichen. Ziel ist es, neuen Wohnraum mit gewerblichen Aktivitäten sowie einer leistungsfähigen und bedarfsgerechten Infrastruktur, die auch den bereits dort lebenden Menschen zu Gute kommt, mit vorhandenen landwirtschaftlichen und ökologisch hochwertigen Flächen in Einklang zu bringen.

Bei der Entwicklung mit Schwerpunkt Wohnraumschaffung werden die Ziele zur Gewerbeflächenentwicklung, insbesondere die Integration von GE-A-Flächen an geeigneter Stelle (zum Beispiel in Bereichen mit bereits vorhandenen hohen Immissionswerten), in die Planungsprozesse als langfristiges Potenzial eingebracht.

2.1.8 Obere Mühlstraße Mühlangerstraße 44 - 52

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 23. Stadtbezirk Allach-Obermenzing. Auf der Fläche von eineinhalb Hektar mit kleinteiligen Gewerbehallen und Lagerflächen sollte der Fortbestand und die Entwicklung der bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe unterstützt werden. Diese werden aktuell im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Gebiet tangiert den regionalen Grünzug Nr. 06 Dachauer Moos/Freisinger Moos/Grüngürtel München Nordwest.



Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde im Zuge der Fortschreibung des GEWI am 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V02731) beauftragt, den FNP im Bereich „Obere Mühlstraße“ von Landwirtschaft (LW) zu Gewerbegebiet (GE) unter Berücksichtigung der Lage im Regionalen Grünzug zu ändern.

Aktueller Sachstand

Die Regierung von Oberbayern kam im Rahmen einer Voranfrage zur Änderung des Flächennutzungsplans zur Sicherung der gewerblichen Nutzung zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung aufgrund des Zielverstoßes gegen das Anbindegebot entgegensteht.

Über ein Bestandsbaurecht hinaus konnte keine zukunftsfähige Lösung, welche auch städtebaulich und regionalplanerisch vertretbar ist, gefunden werden. Der Bereich wird nun im Rahmen eines großräumigeren Betrachtungsraums der integrierten Strukturanalyse „ISA West“ erneut auf Entwicklungsmöglichkeiten untersucht.

2.2 Stärkung von Bestandsgebieten

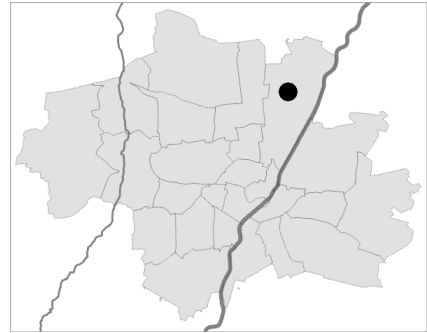
Ziel ist es, Gewerbegebiete in der Entwicklung zu stärken und durch Maßnahmen wie Nachverdichtung, kompakte Anordnung oder Hybridnutzung und flächensparenden Städtebau in die Zukunft zu führen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind beauftragt, im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Entwicklung dahingehend zu unterstützen. Dieser Strategie wurden im Maßnahmenkonzept des GEWI die drei Gebiete Lilienthalallee, Steinhausen und Rupert-Bodner-Straße

zugeordnet. Die Gewerbeflächen sollen weiterhin der gewerblichen Nutzung (entsprechend ihrer jeweiligen Typisierung GE-A-/ GE-B-Flächen) zur Verfügung stehen, um eine ausgewogene gewerbliche Struktur (die sogenannte „Münchner Mischung“) zu gewährleisten.

2.2.1 Lilienthalallee

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann und weist eine Größe von 85 Hektar auf, davon sind acht Prozent städtisches Eigentum. Es wird geprägt von großen und kleinteiligen Gewerbehallen, Parkplatzflächen sowie Grün- und Naturschutzflächen. Das vielfältige Nutzungsspektrum setzt sich unter anderem aus Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Veranstaltung (unter anderem Motorworld, Veranstaltungs- und Ordercenter MOC), Fachmarkthandel, einem Recyclingbetrieb, Sportflächen und Infrastruktureinrichtungen wie etwa Schulen zusammen.



Westlich angrenzend liegen das Gewerbegebiet und Fachmarktstandort Europark (siehe 2.4.3) sowie das im Bau befindliche Wohngebiet Neufreimann (ehemals Bayernkaserne), südlich der Umgriff der Rahmenplanung Frankfurter Ring (siehe 2.4.1).

Die Hauptachsen für den MIV bildet die Heidemannstraße, die Maria-Probst-Str. und die Lilienthalallee. Der bestehende U-Bahnanschluss (U-Bahnstation Kiefergarten in circa 600 Meter Entfernung) wird durch die geplante Verlängerung der Tram (Haltepunkt Maria-Probst-Straße) ergänzt. Das Gebiet grenzt an den DB-Nordring, für welchen ein Ausbau als regionale beziehungsweise überregionale Bahntrasse geprüft und ggf. weiterverfolgt wird.

Im GEWI sind die Flächen im südlichen Teil als GE-A-Fläche und im nördlichen Bereich als GE-B-Fläche dargestellt. Darüber hinaus sind die Darstellungen „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ im Anschluss an die Heidemannstraße eine Ökologische Vorrangfläche sowie die Grün- und Freiraumvernetzungen über örtliche Grünverbindungen und übergeordnete Grünbeziehungen im FNP zu beachten. Im Areal kommen zudem mehrere Biotope und Ausgleichsflächen zu liegen.

Aktueller Sachstand

Am 29.05.2019 erfolgte der Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a Lilienthalallee (westlich), Maria-Probst-Straße (östlich) (Teilverdrängung der Bebauungspläne Nrn.1404a und 2024) Campus für Innovation und Forschung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14858), der die Fläche der denkmalgeschützten Halle (Zenith) sowie die westlich angrenzende Freifläche südlich des ehemaligen Ausbesserungswerks umfasst und gewerbliche Nutzungen festsetzt. Die Realisierung des Campus für Innovation und Forschung, der unter dem Namen Viertel Four firmiert, soll in zwei Bauabschnitten erfolgen und umfasst 50.000 m² Geschoßfläche.

Im Umfeld der Lilienthalallee finden zurzeit großmaßstäbliche städtebauliche Veränderungen im Bereich des neuen Wohngebiets Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne) statt und die geplante Verlängerung der Tramlinie 23 zur U6-Bahnhof Kieferngarten mit einem Haltepunkt an der Maria-Probst-Straße und Paul-Hindemith-Allee schafft eine neue

attraktive ÖPNV-Erschließung. Diese Aufwertungen schaffen neue Entwicklungsperspektiven und lösen einen Entwicklungsdruck insbesondere auf den westlichen Teil des Gebiets Lilienthalallee entlang der Marie-Probst-Straße aus.

Die Veränderungsprozesse sollen durch das Strukturkonzept Europark (Siehe 2.4.3 Europark) steuernd begleitet werden („Entwicklung Europark“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00235 vom 09.03.2022 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

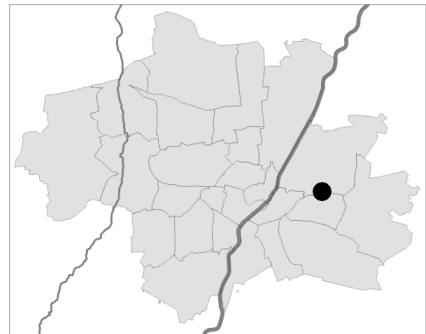
Der oben genannte besonders betroffene Teilbereich entlang der Maria-Probst-Straße liegt im Umgriff des European-Wettbewerbs, der bis Dezember 2023 innovative Ansatzpunkte und Ideen als Ergebnis erbringen wird. (Beschreibung zum European-Wettbewerb siehe Punkt 2.4.3).

Die Ziele zur Gewerbeflächenentwicklung, insbesondere die Integration von GE-A-Flächen, werden bei Planungen und im Strukturkonzept Europark eingebracht.

2.2.2 Steinhausen (Gewerbeband Steinhausen)

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 12. Stadtbezirk Bogenhausen, mit einer Größe von 52 Hektar, davon sind drei Prozent städtisches Eigentum. Gemeinsam mit dem Gebiet Kronstadter Straße im Osten bildet das zusammenhängende Gebiet das Gewerbeband Steinhausen beziehungsweise Gewerbeband Ost. Das Gebiet besteht aus kleinteiligen und großflächigen Gewerbehallen, Logistikflächen, Bürogebäuden und einem Hochhausstandort am Vogelweideplatz. Die Nutzungen reichen vom produzierenden Gewerbe, unter anderem der Druckerei der Süddeutschen Zeitung (SZ), Bürogebäuden (zum Beispiel SZ-Hochhaus), Hotels bis Infrastruktureinrichtungen, wie einer Schule. Im Umfeld liegt der Betriebshof der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) am Leuchtenbergring.



Das Gewerbeband ist durch Hauptachsen des Straßennetzes (Bundesautobahn A 94) und des ÖPNV (S-Bahnlinien 2, 4 und 6, Tramlinie 19) umschlossen, knüpft jedoch nur mit wenigen Knotenpunkten an die umgebenden Erschließungssysteme an. Eine ausreichende Erschließung durch den ÖPNV kann nur der westliche Teil des Gebiets Steinhausen durch die Tramhaltestellen Vogelweideplatz und Berg Am Laim Bahnhof sowie den S-Bahnhalt Berg am Laim vorweisen. Im östlichen Teil befindet sich lediglich eine ÖPNV-Erschließung durch eine Buslinie mit geringer Taktung. Die Erschließung via MIV ist für das gesamte Gebiet problematisch. Diese Herausforderungen werden in der Rahmenplanung Steinhausen behandelt.

Die GEWI-Typisierung legt weitgehend GE-A-Flächen und am östlichen und westlichen Ende sowie mittig am Hochhaus eine GE-B-Fläche fest. Im FNP ist das gesamte Gewerbegebiet mit der Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt. Zu berücksichtigen ist auch die Darstellung übergeordnete Grünbeziehung im Bereich der Hultschiner Straße.

Aktueller Sachstand

Der Stadtrat hat in der Beschlussfassung zur Fortschreibung des GEWI 2. Teil (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) und im Grundsatzbeschluss durch die Vollversammlung des

Stadtrates vom 23.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 02725) die Verwaltung beauftragt, Entwicklungsperspektiven für das Gewerbegebiet Steinhausen zu erarbeiten. Parallel zur Erstellung der Rahmenplanung wurde hier auch ein Gewerbegebietsmanagement eingeführt. Im Rahmen des Gewerbegebietsmanagements hat als digitales Format eine Auftaktveranstaltung im Februar 2022 zur Zielsetzung dieser Entwicklungsperspektiven für das Gebiet, der sogenannten Rahmenplanung Steinhausen mit den Akteur*innen vor Ort stattgefunden. Neben einem Spaziergang durch das Gebiet fand im Herbst 2022 ein Vernetzungsworkshop mit internationalen Teilnehmer*innen im Zusammenhang eines Austauschtreffens zwischen der Munich Urban Colab GmbH und Bloxhub, einem dänischen innovation hub, statt. Im Januar 2023 wurde für die Akteur*innen vor Ort ein Workshop im Munich Urban Colab zum Thema Mobilität mit dem Motto „produktiv-vernetzt-mobil-gemeinsam“ durchgeführt. Der Prozess des Gewerbegebietsmanagements wurde und wird in den Jahren 2023 und 2024 mit themenbezogenen Veranstaltungen vor Ort weitergeführt.

Das Gewerbeband Steinhausen soll zukünftig durch eine ausgewogene gewerbliche Nutzungsmischung (GE-A- und GE-B-Flächen sowie ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie und andere Dienstleistungen) geprägt, durch eine bauliche Nachverdichtung flächeneffizienter gemacht und durch eine mittig verlaufende, autofreie Grün- und Wegeverbindung, den Gleisweg, aufgewertet werden. Mit der Rahmenplanung Steinhausen (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08495 vom 26.07.2023) wurde ein Entwicklungskonzept mitsamt Entwicklungsstrategie für beide Teilbereiche, Steinhausen und Kronstadter Straße, beschlossen.

Die Rahmenplanung Steinhausen wird nach Beschluss des Stadtrats vom 26.07.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 08495) als Grundlage für die weitere Entwicklung der Gewerbeflächen (gewerbliche Hybridnutzung durch eine Mischung von GE-A- und GE-B-Flächen) herangezogen.

2.2.3 Rupert-Bodner-Straße

Ausgangslage

Das Gebiet mit 19 Hektar liegt im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied. Im Gebiet liegen neben Gewerbehallen und einer versiegelten brachliegenden Fläche auch das ehemalige Heizwerk (Denkmal). Nutzungen des produzierenden Gewerbes, Industrie und Handwerk prägen das Gebiet, welches über die Privatstraßen, Rupert-Bodner-Straße und Erschließungsstraße DB, erreichbar ist.



Die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhalte Langwied ist ein Standortvorteil. Nördlich grenzen Bahnanlagen mit dem Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn (DB) an, ansonsten ist das Gebiet umgeben von Grünflächen, welche grüne Vernetzungsachsen zu den naturschutzfachlich hochwertigen Flächen der Umgebung und Puffer zu den Wohngebieten darstellen. Im FNP ist dies mit zwei überordneten Grünbeziehungen entlang der Bahntrasse sowie der Bundesautobahn A99 dargestellt. Mittig im Gebiet ist ein Biotop kartiert.

Im GEWI ist das Gebiet als GE-A-Fläche dargestellt. Seine Erschließung und die Grundstückszuschnitte sollen verbessert werden. Aus dem FNP sind die Darstellungen

„Vorrangige Maßnahmen der Verbesserung der Grünausstattung“ sowie „Flächen mit Nutzungseinschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in weiteren Planungen zu beachten.

Aktueller Sachstand

Südlich der Rupert-Bodner-Straße wird die weitgehend versiegelte brachliegende Fläche freigeräumt und der „UnternehmerPark“ mit Hallen für leichte Produktion und verarbeitendes Gewerbe errichtet. Mit der Fertigstellung voraussichtlich im Jahr 2025, werden auf bestehenden Gewerbeflächen in drei zweigeschossigen Gebäuden gewerbliche Mietflächen von über 30.000 m² entstehen. Die Realisierung ist in zwei Bauabschnitten geplant.

Das ehemalige Heizwerk wird als Veranstaltungsort „Bergson Kunstkraftwerk“ ausgebaut. Von den privaten Eigentümern sind eine Veranstaltungshalle für Kunst- und Kultur inklusive Gastronomie sowie in Ergänzung ein Neubau mit einem Konzertsaal geplant.

Der westliche Bereich des Gewerbegebiets (Privatflächen) wurde als Standort Langwied als geeignet für einen Busbetriebshof eingeschätzt („Grundsatzbeschluss Abstellanlagen, dauerhafte Betriebshöfe für U-Bahn, Tram und Bus der Stadtwerke München (SWM) / MVG“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06185, vom 01.06.2022 des Mobilitätsausschusses). Eine Voraussetzung für die Umsetzung ist die Sicherung der Erschließung von Norden über die Privatstraße der DB. Diese mündet in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnunterführung am Haltepunkt Langwied in die Bergsonstraße ein. Sie erschließt das ehemalige DB-Regio-Ausbesserungswerk sowie Gewerbeflächen und einen Recycling-Betrieb. Das Ausbesserungswerk wird mit dem Ausbau der 2. Stammstecke für die erweiterte Flotte durch den Neubau des S-Bahn-Werks München Langwied ersetzt und entsprechend ausgebaut. In diesem Zusammenhang muss die Privatstraße ertüchtigt werden, die auch weiterhin die Erschließung des DB-Geländes sicherstellen soll. Die grundsätzliche Bereitschaft zur Abtretung der erforderlichen Straßenflächen zur Ertüchtigung der neuen Erschließungsstraße wurde seitens der Eigentümer signalisiert, die Rahmenbedingungen im Einzelnen befinden sich in bilateraler Abstimmung. Damit kann neben der Schaffung einer Erschließung des Busbetriebshofes auch eine Verbesserung der Erschließung des gesamten Gewerbegebiets an der Rupert-Bodner-Straße erreicht werden. Die vorhandenen Nutzungen zwischen der Privatstraße der DB und der Bahnlinie München–Augsburg können flächeneffizienter angeordnet werden.

Mit den verschiedenen Eigentümern wurden folgende Planungsziele abgestimmt:

- neuer Standort des Busbetriebshofs der SWM
- öffentliche Erschließung statt einer Weiterführung als Privatstraße
- Erhalt und Entwicklung eines Gewerbegebiets für (vorwiegend) produzierendes und verarbeitendes Gewerbe
- Erhalt und Entwicklung des Recycling-Betriebs und des Betonwerks innerhalb des Gewerbegebiets
- Festsetzung der Baugebiete basierend auf den Grenzen der Darstellungen des FNP
- grünplanerische und ökologische Belange
- Aufwertung des S-Bahn Umfeldes (Bergsonstraße)
- zeitgemäße Flächeneffizienz und Dichte

Sofern die grundsätzliche Bewältigbarkeit der Belange des Lärmschutzes, der verkehrlichen Abwicklung und des Stadtklimas für den Standort gutachterlich nachgewiesen werden kann, wird in einem nächsten Schritt angestrebt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines neuen Busbetriebshofs zu schaffen.

Aufgrund der Initiativen aus der Bürgerschaft sowie der Landeshauptstadt München und des Freistaats Bayern für eine Umplanung der künftigen Güterzugstrecke "Truderinger Kurve" am Moosfeld auf die Bürgervarianten anstatt der sogenannten Amtsvariante wird eine dafür notwendige Verlagerung der Kfz-Verwahrstelle an der Thomas-Hauser-Straße immer noch geprüft. Als Alternativstandort für die Kfz-Verwahrstelle ist das Gebiet der Rupert-Bodner-Straße im Gespräch. Mit der Eigentümerin des Grundstücks an der Rupert-Bodner-Straße sind Verhandlungsgespräche bereits aufgenommen. Eine verbindliche Klärung ist bis Anfang 2024 vorgesehen.

Mit der Genehmigung des UnternehmerPark wurde auf bestehenden Gewerbeflächen die Realisierung einer Geschossfläche von circa 30.000 m² GE-A-Flächen in gestapelter Anordnung ermöglicht.

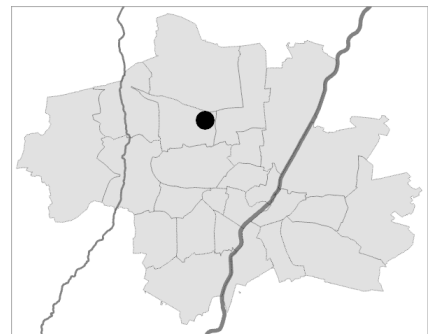
2.3 Revitalisierung durch Umstrukturierung

Diese Strategie zielt auf eine Transformation von Gewerbegebieten, die sich im Umbruch befinden, um bereits laufende oder einsetzende Veränderungsprozesse zu berücksichtigen und zu steuern (zum Beispiel das Gewerbeband Obersendling oder das Umfeld des Olympiaeinkaufszentrums) oder dringend benötigte andere Nutzungen wie beispielsweise Wohnbedarfen, Flächen anbieten zu können (zum Beispiel Kirschgelände und Deckelgelände). Hierbei kann eine Transformation auch eine Umstrukturierung innerhalb der Gewerbekulisse, zum Beispiel von GE-A- zu GE-B-Flächen oder zu gemischt genutzten Flächen, bedeuten. In den drei Maßnahmengebieten Neumarkter Straße, Neuperlach Süd und Gewerbeband Steinhausen sollen die Ziele der Stadt- und Gewerbeflächenentwicklung mittels Gewerbegebietsmanagement besser vermittelt und in einem Dialogprozess gemeinsam mit Akteuren vor Ort umgesetzt werden.

2.3.1 Umfeld Olympiaeinkaufszentrum

Ausgangslage

Das Gebiet mit einer Fläche von zehn Hektar befindet sich im 10. Stadtbezirk Moosach im unmittelbaren Umfeld des Olympia-Einkaufszentrums (OEZ). Es wird geprägt durch großflächige Gewerbehallen, Parkplatzflächen sowie vereinzelt auch Büro- und Wohngebäude. Nutzungen am Standort sind großflächiger Einzelhandel sowie Fachhandel, Wohnen (unter anderem für temporäres Wohnen), produzierendes Gewerbe und kleinere Büroeinheiten.



Unmittelbar angrenzend befinden sich Wohnnutzungen (östlich und westlich) sowie Gewerbenutzungen (südlich und nördlich).

Das Gebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Hanauer Straße, Pelkovenstraße, Triebstraße), die unmittelbare Nähe zum Mittleren Ring und die U-Bahnstation Olympiaeinkaufszentrum sehr gut erschlossen.

Nach dem GEWI sind GE-B-Flächen („höherwertiges“ Gewerbe, Büronutzungen) dargestellt. Laut GEWI-Beschluss 2018 sollen hier die Grundlagen für eine Revitalisierung durch Umstrukturierung des monofunktional gewerblich geprägten Gebiets erarbeitet werden, sobald die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen vorhanden ist. Hierbei sind

die Darstellungen des FNP „Vorrangige Maßnahmen der Verbesserung der Grünausstattung“ sowie die örtlichen Grünverbindungen zur Vernetzung mit den umgebenden Grünflächen insbesondere dem Olympiapark zu berücksichtigen.

Aktueller Sachstand

In dem Bereich des OEZ wurden fortlaufend Nutzungsänderungen sowie kleine Umbauten abgestimmt und vorgenommen, maßgebliche Erweiterungen von Verkaufsflächen oder Geschossflächen fanden nicht statt.

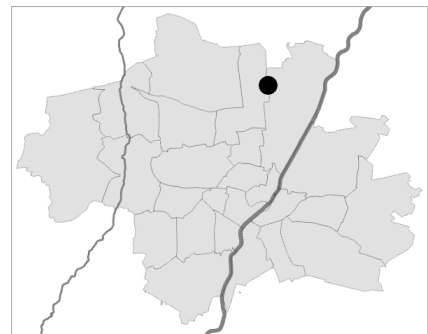
Für den Bereich westlich des OEZ auf einem langgezogenen Grundstück zwischen der Ehrenbreitsteinstraße und der Hanauer Straße mit vormaliger gewerblicher Nutzung (Druckerei) und einem Verbrauchermarkt wurde der Neubau eines verdichteten Büro- und Gewerbeareals mit Büro und sonstigen gewerblichen Nutzungen als städtebaulich zusammenhängendes Ensemble genehmigt. Dieses wird geprägt von einer Erschließungsachse als öffentlich zugängliche Passage, die die Hanauer Straße mit der Ehrenbreitsteinstraße verbinden wird. Die öffentliche zugängliche Fläche ist eingefasst von einem Stadtsockel bestehend aus Erdgeschoss (EG) und erstem Obergeschoss (1. OG), welcher durch große Raumhöhen und entsprechende technische Ausstattung besonders gute Bedingungen für neue Technologien und Produktionsformen anbietet und gleichzeitig eine Bereicherung des Umfelds erreichen soll. Im diesem Sockelbereich sollen Gastronomie, nicht störende gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel und in den weiteren Obergeschossen Büronutzungen angesiedelt werden. Das Bauvorhaben weist in vier Baukörpern und in vier beziehungsweise sechs Geschossen eine Geschossfläche von rund 38.000 m² auf.

Die weitere Entwicklung für Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie ergänzende Nutzungen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes wird weiterverfolgt. Hierbei sollen sowohl die Möglichkeiten für eine höhere städtebauliche Dichte als auch eine stärkere Nutzungsmischung, möglicherweise mit Wohnen in Übergangsbereichen zu Wohnquartieren, angestrebt werden.

2.3.2 Ingolstädter Straße

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann und hat eine Größe von 15 Hektar. Mit großflächigen und kleinteiligen Gewerbehallen und Parkplatzflächen ist es ein Standort für Einzelhandel, Gastronomie und gewerbliche Nutzungen. Nördlich grenzen Sportanlagen eines Militärstützpunktes an. Einzelhandel mit großen Parkplätzen in nicht integrierter Lage nimmt hierbei weite Bereiche an der Ingolstädter Straße und der Heidemannstraße ein.



Das Gebiet ist für den MIV von der Heidemannstraße und Ingolstädter Straße erschlossen. Die ÖPNV-Erschließung bietet die nächste U-Bahnstation Am Hart (circa 1500 Meter entfernt), weitere Angebote werden nur über Busanbindungen sichergestellt.

Nach dem GEWI sind größtenteils GE-A-Flächen (Handwerk, Produktion) sowie am Verkehrsknoten, Ingolstädter Straße Einmündung Heidemannstraße, eine GE-B-Fläche (Büro, Dienstleistung) abgebildet. Als Ziel ist im GEWI-Beschluss 1. Teil (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490) definiert, dass aufbauend auf den Erkenntnissen der Studie „Gewerbe & Stadt“, in welcher im Auftrag des Referates für Arbeit und Wirtschaft

unterschiedliche Gewerbegebiete auf Entwicklungsmöglichkeiten untersucht wurden, für das Gewerbegebiet ein Strukturkonzept erarbeitet werden soll, um die Entwicklung als verdichtete und gegebenenfalls gemischt genutzte Gewerbefläche vorzubereiten. Hierbei ist die Darstellung des FNP „Maßnahmen der Verbesserung der Grünausstattung“ sowie die Aufrechterhaltung und Optimierung der Überörtlichen Grünbeziehung zu beachten. Zudem sollten Vernetzungen in die umgebenden Grünflächen hergestellt werden.

Aktueller Sachstand

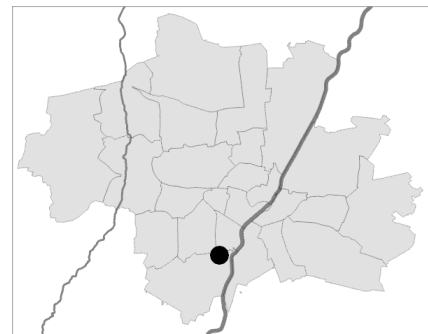
Auf Grund der Aufgabe der militärischen Nutzung für den Bereich der Fürst-Wrede-Kaserne wurde am 10.05.2006 der Aufstellungsbeschluss „Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1982 Ingolstädter Straße Stadtgrenze Grusonstraße Heidemannstraße von der Vollversammlung des Stadtrats (Nr. 02-08 / V 07968) gefasst. Es sollte eine Gesamtbetrachtung des Areals und eine sinnvolle Neuordnung unter Berücksichtigung des Wohnumfeldes sichergestellt werden. Die Bauleitplanung wird wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer aktuell nicht weiterverfolgt.

Da hier aus Sicht der Gewerbeflächenentwicklung weiterhin Handlungsbedarf besteht, soll die Entwicklung zu einem verdichteten und gemischt genutzten Gebiet weiterverfolgt werden.

2.3.3 Deckelgelände

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und umfasst eine neun Hektar große Fläche. Angrenzend an die denkmalgeschützte Gewerbehalle sowie kleinteilige Gewerbehallen sind auf dem Gelände neue Wohnquartiere westlich der Tölzer Straße und an der westlichen Steinstraße fertiggestellt worden.



Im Umfeld befinden sich eine Klinik, eine Schule an der Plinganserstraße und Wohnbeziehungsweise gemischte Quartiere entlang der Boschetsrieder Straße sowie an der Bahnanlage (Bahnlinie).

Das Gebiet ist über das bestehende Straßennetz gut erschlossen und liegt nahe an der U-Bahnhaltestelle Obersendling (circa 400 Meter).

Im GEWI ist das Gebiet weitgehend als GE-A-Fläche und nur entlang der Plinganserstraße und der Boschetsrieder Straße als GE-B-Fläche dargestellt. Aufbauend auf den Erkenntnissen der Studie „Gewerbe & Stadt“, in welcher im Auftrag des Referates für Arbeit und Wirtschaft unterschiedliche Gewerbegebiete auf Entwicklungsmöglichkeiten untersucht wurden, sollte die Entwicklung des Gebiets mit den Mitteln der Bauleitplanung weiterverfolgt werden. Hierbei sind die Schaffuren „Maßnahmen und vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ gemäß FNP zu berücksichtigen.

Aktueller Sachstand

Für das Deckelareal wurde am 07.11.2018 der Aufstellungsbeschluss Nr. 2137 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13087) gefasst, welcher ein Rahmenkonzept beinhaltet. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans war

die Vorbereitung einer zukunftsfähigen Nachnutzung der denkmalgeschützten Deckel-Produktionshalle und der umgebenden Flächen im Einklang mit der vorhandenen Bebauung. Bei den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses wurde der Fokus neben gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen stark auf verdichtete Wohnnutzung gesetzt, um Flächen für benötigten Wohnraum anzubieten. Dementsprechend schafften Genehmigungen gemäß § 34 BauGB ein größeres Gewicht an Wohnungsbau anstelle von gewerblichen Nutzungen.

Da die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses durch die Baugenehmigungen weitgehend umgesetzt wurden, wird der Aufstellungsbeschluss nicht weiterverfolgt.

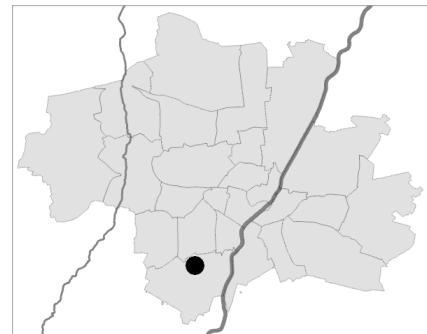
Die Bauanträge zur Revitalisierung der Deckelhalle mit Self-Storage, Einzelhandel, Café, Kindertagesstätte und Sportflächen, zur südlich angrenzenden Wohnbebauung (Tölzer Straße 5a) und zu einem Bürogebäude nordöstlich der Deckelhalle (Plinganserstraße 134) entsprachen den Zielen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2137 und wurden bereits genehmigt und umgesetzt. Auch die Planung eines Büro- und Gewerbegebäudes nördlich der Deckelhalle (Steinerstraße 11) ist weit fortgeschritten.

Die gewerbliche Nutzung wird mit den oben beschriebenen Planungen auf die Fläche der denkmalgeschützten ehemaligen Produktionshalle der Firma Deckel und ihr direktes Umfeld reduziert.

2.3.4 Gewerbeband Obersendling (südlich der Boschetsrieder Str. zwischen Perchtinger Straße und Aidenbacherstraße)

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und hat eine Fläche von 40 Hektar, wovon ein Prozent städtisches Eigentum sind. Das Gewerbeband Obersendling entlang der Boschetsrieder Straße bzw. dem Rätzingerplatz befindet sich in einem Transformationsprozess, der durch eine Rahmenplanung mit größerem Umgriff von der Drygalski Allee bis zur Bahnstrecke S 7 steuernd begleitet wird.



Im Bestand liegen Gewerbehallen, Bürogebäude, Lager-, Parkplatz und Bauflächen sowie ein Bereich mit kleinteiliger Wohnbebauung. Das Nutzungsspektrum ist weit gefächert und reicht von gewerblicher und Wohnnutzung, Einzelhandel, Hotel zu verschiedenen Gemeinbedarfsnutzungen. Im Bereich liegt das „Junge Quartier Obersendling“ mit verschiedenen sozialen Einrichtungen und Angeboten sowie die Zwischennutzung „Sugar Mountain“, ein Projekt mit Skaterpark, Veranstaltung und Freibereichen auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerks.

Westlich angrenzend wurde mit der Umstrukturierung des ehemaligen E.ON-Geländes das neue Wohnquartier Christel-Küpper-Platz errichtet und östlich angrenzend befindet sich der Schulstandort (Thomas-Mann-Gymnasium und Grundschule an der Aidenbacherstraße) an der U-Bahnhaltestelle Aidenbacherstraße im Bau.

Das Gebiet ist für den MIV durch das bestehende Straßennetz und den ÖPNV durch die U-Bahnhaltestellen Machtfinger Straße und Aidenbacherstraße sowie eine geplante neue Tramlinie gut erschlossen.

Das GEWI zeigt weitgehend GE-B-Flächen und nur mittig im Gebiet GE-A-Flächen. Aufbauend auf der Rahmenplanung Obersendling sollten Planungsgrundlagen zur Revitalisierung durch Umstrukturierung der gewerblichen Nutzungen erarbeitet werden.

Gemäß der Darstellung des FNP sollen hier „vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ berücksichtigt werden.

Aktueller Sachstand

Die Transformation des Gewerbegebiets sowie des Umfelds befindet sich entsprechend der Rahmenplanung Obersendling („Rahmenplanung für das Gewerbeband Obersendling“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09524 vom 17.01.2018 des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung) mit der Zielsetzung einer Mischung von Wohnen und Gewerbe, in Umsetzung. Damit wird der Charakter der Boschetsrieder Straße im Sinn einer Stadtreparatur aufgewertet.

Für einen Teilbereich zwischen der Machtlfinger Straße und der Gmunder Straße wurde am 15.05.2019 die FNP-Änderung hierfür beschlossen („Änderung des FNPes mit integrierter Landschaftsplanung... Aufstellungsbeschluss Nr. 2139...“ Nr. 14-20 V 14503) und die Ziele für die Entwicklung festgelegt. Demnach soll hier ein urbanes, dichtes und bestmöglich durchgrüntes Quartier mit Hochhausstandorten entwickelt werden, welches sich in die vorhandene Struktur und die aktuellen Planungen in Obersendling einfügt.

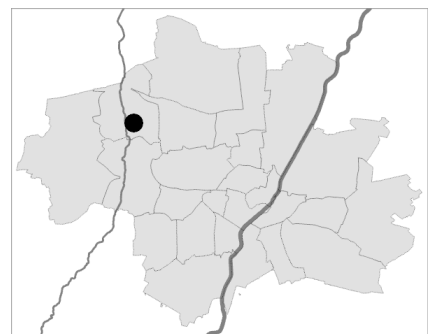
Die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshops, auf dem das Planungskonzept basiert, wurden dem Stadtrat am 27.05.2020 bekanntgegeben („Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00305 vom 27.05.2020 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung). Die Baurechtschaffung von 116.000 m² GF GE, 46.000 m² GF MU und 6.000 m² GF MK ermöglicht Entwicklung von ca. 5.000 Arbeitsplätzen und 220 Wohnungen. Für den Bebauungsplane mit Grünordnung Nr. 2139, Machtlfinger Straße wurde der Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss am 21.09.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07149) gefasst. Hierbei wird ein Nutzungsmix (unter anderem mit GE-Gebieten) festgesetzt, um ein lebendiges attraktives Stadtquartier in Obersendling zu integrieren, ohne das umgebende vorhandene Gewerbe einzuschränken.

Die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen und gemischt genutzten Flächen innerhalb des Gewerbebandes Obersendling wird auf Grundlage der Rahmenplanung weiterverfolgt. Die angestrebte Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen hat auch zum Ziel, dass bestehende produzierende Betriebe eine Entwicklungsperspektive erhalten, zusätzliche kompakte GE-A-Flächen entstehen und sich weitgehend störungsfrei in das zukünftige Stadtquartier integrieren können.

2.3.5 Kirschgelände

Ausgangslage

Das Gebiet (zwölf Hektar) liegt im 23. Stadtbezirk Allach-Obermenzing. In dem Bereich sind vorrangig große Gewerbehallen mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben angesiedelt, der Umsiedlungsprozess der Betriebe im Rahmen der geplanten Umstrukturierung wurde bereits begonnen.



In der unmittelbaren Nähe ist ein Einkaufszentrum im Quartierszentrum am Bahnhof Allach entstanden. Die Umgebung weist hauptsächlich Wohnnutzungen und gemischte oder gewerbliche Nutzungen auf.

Das Gebiet ist durch den ÖPNV (S-Bahnhaltestelle Allach) und durch das bestehende Straßennetz gut erreichbar.

Im Sinne des GEWI sind GE-A-Fläche dargestellt, mit dem Ziel im Bereich des Gewerbegebiets „Kirschgelände“ die Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche mit Schwerpunkt Wohnen zu schaffen sowie untergeordnet mit verdichtetem klassischem Gewerbe mit einem neuen Gewerbehof Allach („Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09951 vom 06.02.2018 des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft). Bei einer Entwicklung sind die Darstellungen des FNP „Maßnahmen und vorrangig Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ zu berücksichtigen.

Aktueller Sachstand

Der Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss mit FNP-Änderung für den Bebauungsplan 2146 hat die Umstrukturierung in Wohngebiet (WA) östlich der Kirschstraße zum Ziel und erfolgte 23.10. 2019 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 16166). Es wird Wohnbaurecht für 1250 WE angestrebt, gewerbliche Nutzungen werden nicht integriert. Der Billigungsbeschluss für den BP 2146 ist am 20.03.2023 in der Vollversammlung erfolgt (SV 20-26 / V 08955), der Satzungsbeschluss ist für den 20.12.2023 vorgesehen.

Da im Planungsverfahren der neue Standort für einen Gewerbehof nicht umgesetzt wurde, muss ein Ersatzstandort im Nordwesten gefunden werden.

Hierbei ist auch zu prüfen, ob eine urbane Mischung mit kleinteiligem Gewerbe (z. B. Dienstleistung, Handwerk) möglich ist, um ein gemischt genutztes lebendiges Quartier zu erreichen. Ein Ersatzstandort für den Gewerbehof Nordwest muss im nahen Umfeld gefunden werden, um ein wohnungsnahes Angebot an Handwerksbetrieben und Dienstleistung für die Bewohner*innen anzubieten das Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ zu erreichen.

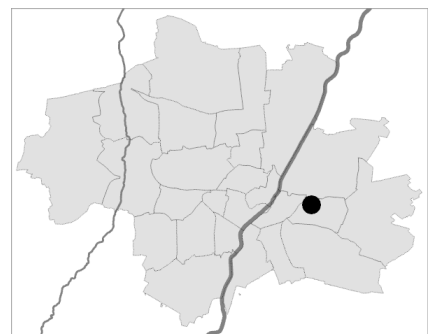
2.3.6 Neumarkter Straße

Ausgangslage

Das Gebiet (mit einer Fläche von circa 22 Hektar) befindet sich im 14. Stadtbezirk Berg am Laim.

Die Baustruktur besteht aus kleinteiligen Gewerbehallen und Bürogebäuden. Im Südwesten sowie Osten befinden sich angrenzend an das Gebiet Wohngebäude.

Die heterogene Nutzung ergibt sich aus Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Einzelhandel, einer Kindertagesstätte, einem Hotel und einigen verbleibenden Vergnügungsstätten.



Im Gebiet befindet sich auch das vor kurzem realisierte Vorhaben „Die Macherei“ mit einem städtebaulich relativ dichten Gebäudekomplex, der vor allem Flächen für verschieden große Büroeinheiten aber auch für Coworking und kleinere Konferenzen und Events bietet.

Unmittelbar nördlich verläuft das neue Wohnquartier „Baumkirchen Mitte“ (östlich), über das das Gewerbeband Steinhausen erreicht werden kann, sowie der dazugehörige neue „Gleispark“ (westlich) und angrenzende Bahntrassen.

Die MIV-Erschließung erfolgt über die Berg-am-Laim-Straße, Neumarkter Straße und Streitfeldstraße. Mit dem ÖPNV ist das Gebiet über die S-Bahnlinien 2, 4 und 6 (Haltepunkt Berg am Laim), die Tramlinie 21 und Buslinien gut erreichbar. Trotz in Spitzenzeiten häufiger Staus auf der Berg-am-Laim-Straße kann das Gebiet als insgesamt gut erschlossen betrachtet werden.

Im GEWI werden für das Gewerbegebiet Steinhausen überwiegend GE-B-Flächen (Büro, Dienstleistung) dargestellt. Die Darstellung des FNP sehen hier vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung vor.

Der Entwurf des Strukturkonzepts „Neumarkter Straße“ wird weiterentwickelt und mit den Akteuren vor Ort abgestimmt. Das Ergebnis ist als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Gebiets heranzuziehen.

Aktueller Sachstand

Mit dem Vorhaben „Die Macherei“ wurden die hier ursprünglich angedachten GE-A-Flächen nicht realisiert. Dennoch wird das Vorhaben aufgrund seiner Flächeneffizienz, Offenheit gegenüber der Nachbarschaft, ambitionierten Architektur und ergänzenden Angebote (beispielsweise Gastronomie) als beispielhaft für weitere Umstrukturierungen im Gewerbegebiet Neumarkter Straße betrachtet.

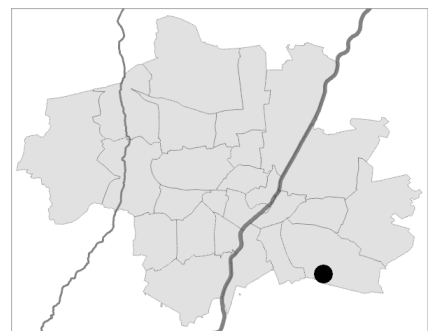
Im Gewerbegebiet Neumarkter Straße wurde in den Jahren 2017 und 2018 ein Pilotprojekt zu einem umfassenden Gewerbegebietsmanagement gestartet. Dieses Projekt erstreckte sich vorwiegend auf die Erfassung der Bedürfnisse der Unternehmen und Eigentümer*innen im Gebiet in den Themenfeldern Portfolio und Branchenmix, Verkehr und Mobilität, Öffentlicher Raum und Erscheinungsbild sowie Ökologie und Ressourcen. Pandemiebedingt wurden in 2020/2021 weder Workshops vor Ort noch digitale Workshops durchgeführt. Im Jahr 2022 wurde entsprechend des Antrags der Referent*innen aus der Beschlussfassung zur Fortschreibung des GEWI 2. Teil (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 02731) das Gewerbegebietsmanagement im Gewerbegebiet Neumarkter Straße weiterverfolgt und zum einen das Neubauprojekt Die Macherei besichtigt sowie zum anderen im Oktober 2022 eine digitale Veranstaltung zum Thema Energiesicherheit durchgeführt. Mit einem Weihnachtsevent zum Thema Betriebliches Mobilitätsmanagement wurde das Gewerbegebietsmanagement in der Neumarkter Straße für das Jahr 2022 abgeschlossen.

Der im Gewerbegebiet Neumarkter Straße erfolgreich begonnene Dialogprozess wird in den Jahren 2023 und 2024 durch geeignete Formate für die Unterstützung der Selbstorganisation im Gebiet fortgesetzt.

2.3.7 Perlach Süd

Ausgangslage

Im 14. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach, liegt das Gebiet Perlach Süd mit einer Fläche von circa 25 Hektar, davon befinden sich elf Prozent im Eigentum der Landeshauptstadt München.



Die Baustruktur setzt sich aus Gewerbehallen verschiedener Größe und Büro- sowie Wohngebäuden zusammen. Die Nutzungen reichen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, einem Gewerbehof der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) (Gewerbehof Perlach), Gemeinbedarf (Privatschule), vereinzelt Wohnen, Einzelhandel, vereinzelt Vergnügungsstätten bis zu Landwirtschaft. Das Gebiet liegt am Stadtrand, unmittelbar angrenzend an das Gemeindegebiet Neubiberg.

Die Erschließung für gewerblichen Verkehr auf dem bestehenden Straßennetz ist mangelhaft, weshalb der Stadtrat schon vor einiger Zeit eine entlastende Verkehrsverbindung („Münchner Lösung“) beschlossen hat (Verkehrlicher Grundsatzbeschluss für den Münchner Südosten, Sitzungsvorlage Nr. 08 – 14 / V 10541 vom 24.07.2013).

Als ÖPNV-Anbindung steht die nördlich angrenzende S-Bahnhaltestelle Perlach zur Verfügung.

Weite Bereiche des Gebietes, inklusive die Grundstücke der „Münchner Lösung“, befinden sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und können nur nach Erteilung einer zusätzlich zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis und mit deutlich höherem technischen und finanziellen Aufwand bebaut werden, was die Attraktivität für Vorhabenträger verringert. Eine weitere Entwicklung des Gebiets ist somit nicht nur von einer Realisierung der „Münchner Lösung“, sondern auch von der Lösung des Hochwasserschutzes abhängig. Die Trasse der „Münchner Lösung“ verläuft teilweise über eine im FNP dargestellte Allgemeine Grünfläche, die betreffenden Grundstücke sind im Eigentum Dritter.

Das Gebiet wird im GEWI 2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 02731) als GE-A-Fläche (Handwerk, Produktion) typisiert und der FNP stellt „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dar. Im nord-östlichen Bereich markiert die Darstellung „örtliche Grünverbindung“ eine Biotopentwicklungsfläche. Außerdem wird in diesem Beschluss der Entwurf eines Strukturkonzepts beschrieben, in welchem Bereiche für gewerbliche Bestandsentwicklung im Osten sowie die Umstrukturierung zu Wohnen im Westen vorgeschlagen werden. In dem Übergangsbereich sieht der Entwurf eine gemischte Nutzung von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe vor. Bestehende Grünbereiche, südlich des S-Bahnhofs und nördlich der Stadtgrenze, sind als Freiraum für Natur- und Klimaschutz sowie Freizeit und Naherholung dargestellt. Insgesamt wurde folgender Auftrag formuliert: „Ziel des GEWI ist es, den Entwurf des Strukturkonzepts „Perlach Süd“ weiterzuentwickeln und mit den Akteuren vor Ort abzustimmen. Das Ergebnis ist als Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Gebiets heranzuziehen.“

Aktueller Sachstand

Als weitere Planung angrenzend an den Bereich und dessen Umfeld werden aktuell die Aufträge aus dem Beschluss zum Interkommunalen Strukturkonzept Hachinger Tal bearbeitet, welches gemeinsam von der Landeshauptstadt München und den Gemeinden Neubiberg und Unterhaching erstellt wurde und aus dem unter anderem der Auftrag für ein mikroklimaökologisches Gutachten erging. Untersucht wurden verschiedene Varianten der Entwicklung im Hachinger Tal und daraus resultierende Auswirkungen auf die Luftströme. Von der Vollversammlung des Stadtrates wurde am 01.03.2023 beschlossen („Mikroklimaökologisches Gutachten Hachinger Tal“ Sitzungsvorlage 20-26 / V 07119), die Ergebnisse des mikroklimaökologischen Gutachtens als Informationsgrundlage für die weiteren Planungsüberlegungen zu verwenden. Entlang der südlichen Stadtgrenze soll zudem ein freiraum-bezogener Masterplan für eine Parkmeile Neuperlach-Perlacher Forst erarbeitet werden. Damit soll einem Stadtratsantrag und einer Empfehlung des Gemeinderates Neubiberg entsprochen werden.

Im Gewerbegebiet Perlach Süd wurde dem Antrag der Referenten aus der Beschlussfassung des GEWI, das Strukturkonzept Perlach Süd weiterzuentwickeln und mit den Akteur*innen vor Ort abzustimmen, entsprochen und im Juli 2019 eine Auftaktveranstaltung im Rahmen des Gewerbegebietsmanagements zum Thema Umstrukturierung und Revitalisierung des Gewerbegebiets Perlach Süd durchgeführt. Auch hier fanden coronabedingt in den Jahren 2020 und 2021 keine weiteren Veranstaltungen statt. Im Herbst 2022 startete das EU-Leuchtturmprojekt „Creating NEBhourhoods together“, in dem auch das Gewerbegebiet Perlach Süd eine wichtige Rolle spielen wird. Dieses Projekt stellt eines von sechs geförderten europäischen Leuchtturmprojekten im Rahmen der Projektförderung des Neuen Europäischen Bauhauses dar. Aufgabe des Gewerbegebietsmanagements wird es sein, eng mit dem städtischen Projekt „Creating NEBhourhoods together“ zusammenzuarbeiten und das Gewerbegebiet Perlach Süd gemäß der Bauhausmottos „beautiful – sustainable – together“ weiterzuentwickeln. Der Prozess des Gewerbegebietsmanagements wurde und wird in den Jahren 2023 und 2024 mit geeigneten Themen fortgeführt.

2.3.8 Karlsstraße/Seidlstraße/Marsstraße

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt und hat eine Größe von zehn Hektar (bei einem Umgriff bis zur Pappenheimstraße). Im Gebiet sind große Gewerbehallen und Lagerflächen mit dem Nutzungsspektrum von einer Brauerei über Büro- und Wohngebäude einer Schule bis hin zu öffentlicher Verwaltung.



Die Umgebung ist vom Umfeld des Münchner Hauptbahnhofs und dessen Neubaus, Wohn- und Geschäftshäusern, dem Hochhaus der Medienbranche und einem Veranstaltungsort (Zirkus Krone) sehr urban geprägt.

Im GEWI ist eine GE-A-Fläche sowie im FNP „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ für das Gebiet dargestellt. Parallel zur Zirkus-Krone- bzw. Seidlstraße ist eine Hangkante gekennzeichnet. Zwischen Arnulf- und Zirkus-Krone-Straße befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Allgemeine Grünfläche mit Biotop. Eine Umwandlung des Gebiets Karlstraße/ Seidlstraße/ Marsstraße östlich des Brauereigeländes in ein Mischgebiet sollte geprüft werden, da sich die Art des Gewerbes im Bereich westlich der Denisstraße deutlich hin zu einer Büro- und Hotelnutzung geändert hat.

Aktueller Sachstand

Das Ziel, angrenzend an die Kerngebietsfläche (MK im FNP) die Entwicklung von GE-B-Flächen zu ermöglichen, ist mit der Realisierung des Projekts KARL an der Karlstraße, sowie bauordnungsrechtlichen Maßnahmen (Baugenehmigung an der Denisstraße) bereits umgesetzt. Der östliche Teil des Gebiets ist durch aktuelle Entwicklungen mit der Ansiedlung von internationalen High-Tech- Konzernen faktisch zu einem Mischgebiet (MI) beziehungsweise Kerngebiet (MK) geworden.

Die Darstellung des FNP wird zukünftig mit dem bereits realisierten beziehungsweise genehmigten Gebäude, in der Größenordnung einer Grundstückstiefe entlang der Denisstraße, durch eine FNP-Änderung in Einklang gebracht.

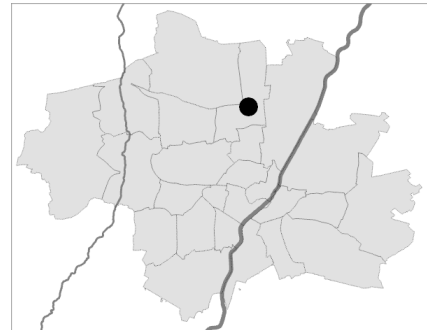
2.4 weitere Gewerbegebiete

Neben den Maßnahmengebieten, für die bereits 2017 bzw. 2018 Handlungsbedarf festgestellt und Zielhaltungen festgelegt wurden, gibt es zwischenzeitlich in weiteren Gewerbegebieten Veränderungsprozesse durch Entwicklungswünsche von Eigentümer*innen oder Unternehmen oder auf Grund des allgemeinen Entwicklungsdrucks und der Flächenknappheit. Um diese Entwicklung als Chance für eine zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung zu nutzen und gegebenenfalls Risiken der Verdrängung von Gewerbe, insbesondere dem produzierenden verarbeitenden Gewerbe, zu vermeiden, werden sie auf Grundlage der Ziele des GEWI und unter Berücksichtigung der Erfahrungen mit den in den Maßnahmengebieten angewandten Strategien intensiv begleitet.

2.4.1 Frankfurter Ring (Gewerbeband Nord)

Ausgangslage

Der westliche Teil des Gebiets liegt im 11. Stadtbezirk Milbertshofen Am Hart, der östliche im 12. Stadtbezirk Schwabing Freimann. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von rund 167 Hektar, wovon nur ein kleiner Anteil der Grün- und Bauflächen im städtischen Eigentum ist.



Das Gewerbeband Nord ist ein großes langgezogenes Gebiet zwischen der übergeordneten Straßenverbindung Frankfurter Ring/ Moosacher Straße (südliche Grenze) und dem DB-Nordring (nördliche Grenze). Es reicht vom ehemaligen Knorr-Bremse-Areal an der Lerchenauer Straße im Westen bis zum sogenannten Tatzelwurm, der Hochbrücke der A9 im Osten. Das Erscheinungsbild ist durch seine großmaßstäblichen Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur teilweise industriell geprägt, wird aber auch durch andere Nutzungen in Teilabschnitten, zum Beispiel Wohnbebauung und Einzelhandel im Umfeld der Schleißheimer Straße, durchbrochen. Mit Realisierungen von hochverdichtetem Bürogewerbe, wie der „Neuen Siederei“ an der Taunusstraße oder dem BMW Group IT-Zentrum an der Bremer Straße und weiteren Planungsabsichten am östlichen beziehungsweise westlichen Teil des Frankfurter Rings ist ein Transformationsprozess in Gang.

Die Erschließung durch MIV erfolgt vom Frankfurter Ring/ Moosacher Straße über Stichstraßen. Das ÖPNV-Netz bietet die Haltepunkte der U-Bahn Oberwiesenfeld, Frankfurter Ring und Studentenstadt, sowie die Tram-Haltestelle Schwabing Nord an.

Der DB-Nordring stellt die Möglichkeit, über die Schienen Waren zu liefern, bereit. Ab 2026 soll für den Personennahverkehr im Pendelbetrieb zwischen S-Bahnhaltestelle Karlsfeld und einem neuen Haltepunkt an der Knorrstraße am Forschungs- und Innovationszentrum (FIZ) der BMW Group eingerichtet werden. Darüber hinaus wird für die gesamte Bahntrasse die Option geprüft, diese zusätzlich für den Personennahbeziehungsweise Fernverkehr zu nutzen. Die Neubaustrecke der Tram Münchner Norden, welche derzeit zeitgleich im Planfeststellungsverfahren geprüft wird ist, wird in Zukunft beginnend an der bestehenden Wendeschleife die Station Schwabing Nord und die U-Bahnstation Kieferngarten verbinden.

Im GEWI wurde das Gebiet sowohl als GE-A-Fläche (östlicher und westlicher Bereich) als auch GE-B-Fläche (Mittlerer Bereich) typisiert, die Darstellung des FNPs fordert

„vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ sowie die Berücksichtigung der Grünflächenvernetzung über „Überörtliche Grünbeziehungen“ (entlang der Bahntrasse mit Verbindung an die Isarauen sowie Nord-Süd-gerichtete Allgemeine Grünflächen). Zum Teil sind auch „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ angegeben. Auf einer Ökologische Vorrangfläche liegt des Weiteren eine Ausgleichsfläche.

aktueller Sachstand

Die Änderungsprozesse im Bereich des Gewerbebands sollen mit einer Rahmenplanung gesteuert werden, um die Flächen im städtebaulichen Zusammenhang als Gewerbeort zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07968 am 01.03.2023) wird der Rahmenplan Frankfurter Ring, die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Grünplanung für den Bereich V / 71 und der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes BP 2166a behandelt. Der Umgriff des Bebauungsplanes entspricht dem des Fokusraumes „Frankfurter Ring Ost“, innerhalb der Rahmenplanung für den Bereich östlich der Straße und Bahnüberführung Lilienthalallee. Als erster Schritt der Umsetzung des Rahmenplans soll hier gemäß dem Leitbild eines „Produktiven Stadtquartiers“ (siehe 2.5.2) ein zukunftsorientierter, lebendiger Arbeitsplatzstandort mit 40.000 m² GF für klassisches Gewerbe, 90.000 m² GF für Büronutzung und weiteren 30.000 m² für ein Hotel, öffentlich zugängliche und kulturelle Nutzungen geplant werden.

Als Planungsprämisse gelten die weitgehende Bestandsorientierung und Nutzung der „grauen Energie“, effiziente Ausnutzung der Flächen, ökologische und klimatische Aufwertung, die Entwicklung von Grünverbindungen und Freiflächen, verträgliche Nutzungsmischungen sowie die Priorität gewerblicher Nutzung.

Die Rahmenplanung stellt für das Gewerbeband entlang des Frankfurter Rings und Moosacher Straße gemeinsame Leitmotive zu Städtebau, Identität, Grün- und Freiraum, Nutzung, Mobilität und Hochpunkte dar. Im Rahmenplanumgriff liegen, basierend auf den Vorgaben der bestehenden Nutzungs- und Baustrukturen, vier Teilgebiete und drei Fokusräume, mit unterschiedlichen Zielsetzungen. Diese umfassen unter anderem Nutzungsmischungen aus GE-A- und B-Flächen, Wohnen und sonstige Nutzungen (wie Einzelhandel, Nahversorgung und Kultur). Ein verbindendes Element und Rückgrat bildet eine zentrale, durchgängige Grünfläche (Gartenfuge), die neben Fuß- und Radwegeverbindung Grünflächen mit punktuellen Aufenthaltsqualitäten offeriert.

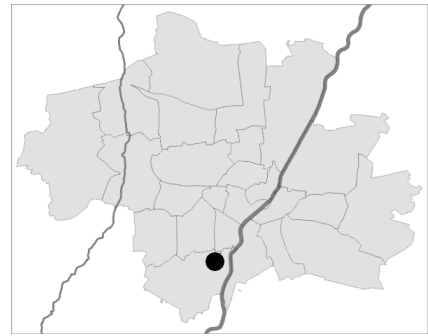
Die Beschlussvorlage zeigt, dass das Gewerbeband Frankfurter Ring als ein wichtiger Baustein der Gewerbeflächenentwicklung mit bedeutenden Anteilen von Produktion zukunfts-fähig weiterentwickelt werden kann.

Die Rahmenplanung wird mit der Strategie „Revitalisierung durch Umstrukturierung“ zur Grundlage für weitere Entwicklungen der Gewerbeflächen in diesem Bereich herangezogen. In der weiteren Entwicklung wird die Umsetzung der Zielsetzungen der „Produktiven Stadt“ und insbesondere die Integration und Weiterentwicklung des produzierenden verarbeitenden Gewerbes in den Teilgebieten fokussiert weiterverfolgt.

2.4.2 Rupert-Mayer-Straße

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 19. Stadtbezirk, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, und hat eine Fläche von circa fünf Hektar. Im Umfeld befinden sich die Bahntrassen der Bahnlinie München – Lenggries sowie Gewerbe- als auch Wohnquartiere.



Das bestehende Gewerbegebiet des Sirius-Business-Park stellte bereits vor der Veräußerung an einen Münchner Entwickler eine hochverdichtete, heterogene Gewerbefläche mit einem hohen Anteil an produzierendem, verarbeitendem Gewerbe dar. Es ist geprägt von großmaßstäblichen gewerblichen Gebäudestrukturen mit sowohl gemischt-gewerblichen Nutzungen wie Büro und Verwaltung als auch Produktion und Handwerk.

Das Gebiet ist für den MIV über die Rupert-Mayer-Straße und die Tölzer Straße erschlossen. Die nächsten ÖPNV-Anschlüsse bietet die U-Bahnhaltestelle Obersendling unmittelbar nördlich und die S-Bahnhaltestelle Siemenswerke an.

Im GEWI ist eine GE-A-Fläche (Handwerk, Produktion) dargestellt. Der FNP stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) mit der landschaftsplanerischen überlagerten Darstellung vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung für das Gebiet dar.

Aktueller Sachstand

Geprüft wird nun die Neuordnung und Nachverdichtung mit dem Ziel –gemischte Nutzungen (Büro, klassisches Gewerbe, Wohnen, Handel, soziale Infrastruktur) verträglich miteinander in Einklang zu bringen. Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung soll bei Büronutzung liegen. Weitere vorgesehene Nutzungen sind Gastronomie, Handel sowie Dienstleistung, gegebenenfalls Hotel, soziale und Wohnnutzungen als „besondere Wohnformen“. Aktuell wird ein Aufstellungsbeschluss vorbereitet, welcher im September 2023 in den Stadtrat eingebracht werden soll.

Ziele des Aufstellungsbeschlusses sind unter anderem die Realisierung von Büroflächen (GE-B-Flächen) und klassischen Gewerbeflächen (GE-A-Flächen), für die langfristige Standortsicherung der bestehenden Firmen sowie für neue Firmen. Des Weiteren ist die Realisierung von mindestens 34.700 m² Geschossfläche Wohnen als Sonderwohnen für Studierende und Senioren und ein Haus für Kinder, sowie die Prüfung der Realisierung von 10.000 m² Geschossfläche klassischem Wohnen vorgesehen.

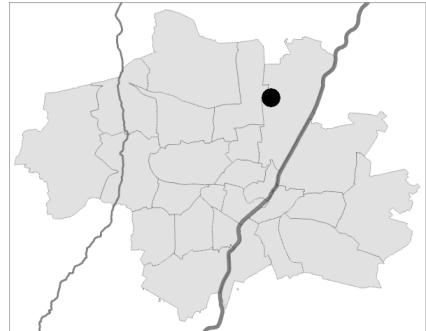
Das Planungskonzept sieht aktuell circa 3.000 Quadratmeter Geschossfläche für die Nutzung durch klassisches Gewerbe und Handwerk (GE-A) vor, was einen erheblichen Verlust dieser Nutzung (circa 63.000 Quadratmeter Grundfläche) an diesem Standort bedeutet.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/27 und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2192 (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 922 und 1272) wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 11.10.2023 der Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss vorläufig gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09130) Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

2.4.3 Europark (zentraler Bereich)

Ausgangslage

Der Europark liegt im 12. Stadtbezirk Schwabing Freimann. Der Kernbereich zwischen DB-Nordring und Neufreimann (vormals Bayernkaserne) sowie Ingolstädter Straße und Maria-Probst-Straße, welcher im Fokus einer möglichen Transformation steht, umfasst eine Fläche von circa 64 Hektar, wobei ein Grundstück von rund zwei Hektar im städtischen Eigentum ist.



Die Baustruktur setzt sich aus weitgehend großmaßstäblichen Gewerbehallen sowie großflächig versiegelten Freiflächen, zumeist oberirdischen Parkplätzen, zusammen. Der Europark ist neben der gewerblichen Nutzung vor allem ein Fachmarkt-, Großhandels- und Einzelhandelsstandort.

In Umfeld des zentralen Bereichs des Europarks liegen eine kleinteilige Wohnsiedlung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, das Gewerbegebiet Lilienthalallee mit unter anderem produzierendem Gewerbe (siehe 2.2.1) und der DB-Nordring. Nördlich grenzt das sich im Bau befindliche Wohnquartier „Neufreimann“ (ehemals Bayernkaserne) an. Südlich davon liegt das Gewerbe- und Industriegebiet am Frankfurter Ring, welches im Umgriff des Rahmenplanung Frankfurter Ring liegt (siehe 2.4.1).

Der Europark ist für den MIV von der Ingolstädter Straße und Heidemannstraße über die Maria-Probst-Str. erschlossen und weist eine unzureichende ÖPNV-Erschließung auf (nächste U-Bahnhaltepunkte Am Hart und Freimann in circa zwei Kilometer Entfernung), welche jedoch voraussichtlich ab 2027 durch die geplante Tramverlängerung mit Haltestelle an der Maria-Probst-Straße verbessert wird.

Das Gebiet ist in der Typisierung des GEWI als GE-B-Fläche, im FNP „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt. Zudem durchziehen das Gebiet zusammenhängende Nord-Süd- wie West-Ost-verlaufende Allgemeine Grünflächen. Diese sind weitestgehend von der Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert und beinhalten teilweise Ausgleichsflächen.

aktueller Sachstand

Durch Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld und die Planung der Verlängerung der Tramlinie 23 mit einem Haltepunkt an der Maria-Probst-Straße entsteht ein urbaner Kontext, durch den sich der Entwicklungsdruck auf das extensiv genutzte, stark versiegelte und ungenügend durchgrünte Gebiet erhöht.

Die Veränderungsprozesse sollen durch das Strukturkonzept Europark steuernd begleitet werden („Entwicklung Europark“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00235 vom 09.03.2022 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung). Der Gesamtbereich umfasst, neben dem Kernbereich des Fachmarkt- und Gewerbebestands Europark, auch das Maßnahmenggebiet Lilienthalallee (Siehe 2.2.1) und das Gebiet entlang der Hufelandstraße, westlich der Ingolstädter Straße. Mit dem Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom Stadtrat beauftragt, das Gebiet des Europarks hinsichtlich einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, auf gewerbliche Nachverdichtungspotenziale, auf

Standorte für soziale und technische Infrastrukturen und auf Potenziale zur Verbesserung der Grünausstattung und -vernetzung zu untersuchen. Dabei sind die A-Gewerbeflächen bestmöglichst bestandssichernd zu erhalten. Auf Grundlage der Untersuchung wird ein integriertes Strukturkonzept erstellt. Insbesondere werden auch die Übergangsbereiche zu benachbarten Wohnbebauungen bzw. Stadtquartiere in die Weiterentwicklung miteinbezogen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine mögliche Umstrukturierung in klimaangepasste Landschafts- und Siedlungsräume zu legen und die Ziele des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Als Grundlage für das Strukturkonzept ist ein immissionsschutzfachliches Gutachten beauftragt worden. Ein öffentlicher Beteiligungsprozess mit Veranstaltungsterminen wird die Bearbeitung des Strukturkonzept begleiten. Die Auftaktveranstaltung fand am 10.10. 2023 mit einer sehr zahlreichen Teilnahme von Seiten der Bürgerinnen und Bürger, des Bezirksausschusses sowie der Grundstückseigentümer statt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bittet, in diesem Bereich keine Wohnnutzung vorzusehen. Aufgrund des entgegenstehenden Stadtratsbeschlusses kann dieser Bitte vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht entsprochen werden.

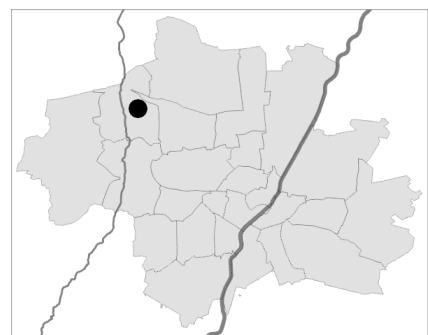
Über die Teilnahme der Landeshauptstadt München an dem European-Wettbewerb sollen Ideen und Konzepte von jungen Architekt*innen und Planungsteams (unter 40 Jahre) für einen Teilbereich des Europarks ermittelt werden. Ziel des European-Wettbewerbs ist es, innovative und experimentelle Ansätze für die Standorte der teilnehmenden Städte zu entwickeln. Es soll ein Dialog zwischen europäischen Städten zu aktuellen Themen der Architektur und des Städtebaus mit Schwerpunkt auf Wohnungsbau lokal wie international gefördert werden. (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Entwicklung Europark“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00235 vom 09.03.2022). Nach Durchführung des Wettbewerbs und Prämierung der Arbeiten im Winter 2023 bis 2024 sollen die Ergebnisse daraufhin geprüft werden, ob sich konkretisierte Planungsziele für das Projektgebiet ableiten lassen und Grundlagen für ein anschließendes Bauleitplanverfahren bilden können.

Die Ziele Gewerbeflächenentwicklung insbesondere auch zum Erhalt des Gewerbe- und Fachmarktstandortes werden weiterhin mit der Strategie der Revitalisierung durch Umstrukturierung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des European-Wettbewerbs in den Planungsprozess eingebracht.

2.4.4 KraussMaffei - Gelände

Ausgangslage

Das Gebiet befindet sich im 23. Stadtbezirk Allach Untermenzing. Das Werksgrundstück von KraussMaffei (westlich der S-Bahnhaltestelle, südlich der Krauss-Maffei-Straße) umfasst rund zwölf Hektar. Das Gebiet weist großmaßstäbliche Gewerbehallen und versiegelten Freiflächen, unter anderem Parkplätze, ohne ausreichende Durchgrünung auf und dient der Produktion.



Die Umgebung ist geprägt durch das Landschaftsschutzgebiet Angerlohe ein Natura2000-Gebiet sowie Ausgleichs- und Ökologischen Vorrangflächen, die Panzerteststrecke und die Bahnlinie München-Treuchtlingen. Trotz unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse ist das Gebiet nur unzureichend über die Unterführung der Karl-Gayer-Straße an die S-Bahnhaltestelle Allach angebunden. Die Erschließung des MIV erfolgt von der Ludwigsfelder Straße über die Privatstraße Krauss-Maffei-Straße und weist einen guten Ausbauzustand für Schwerlastverkehr auf.

Im GEWI ist für das Gebiet als GE-A-Fläche dargestellt. Im FNP werden teilweise „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ und im nördlichen Übergangsbereich zur Allacher Lohe „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

aktueller Sachstand

Auf dem südlichen Teil des KraussMaffei-Areals zeichnen sich wegen der Betriebsverlagerung eines Teilbereichs des Unternehmens in den Jahren 2022 und 2023 neue Entwicklungspotentiale ab. Von den Bestandsfirmen des Areals möchte Siemens Mobility (SMO) am Standort verbleiben und expandieren.

Als neue optionale zukünftige Nutzung bietet sich zusätzlich ein Standort für einen Betriebshof der SWM an. In der Standortuntersuchung des Mobilitätsreferats („Grundsatzbeschluss Abstellanlagen, dauerhafte Betriebshöfe für U-Bahn, Tram und Bus der SWM / MVG“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06185, vom 01.06.2022 des Mobilitätsausschusses) wurde dieser als gut geeignet identifiziert. Da die Erweiterung der Betriebsinfrastruktur der SWM eine wichtige Voraussetzung ist, um die angestrebten Ausbau- und Qualitätsziele für den Öffentlichen Personennahverkehr für die Landeshauptstadt München zu erreichen und da anderenorts nur weniger geeignete Flächen im Stadtgebiet gefunden werden konnten, wird diesem potenziellen Standort eine größere Bedeutung zugemessen.

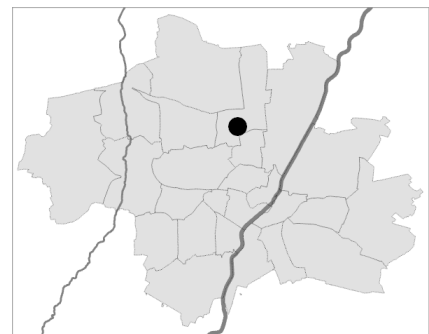
Aus Sicht des GEWI wird der Wunsch von Siemens Mobility, am Standort zu bleiben und sich zukunftsfähig zu entwickeln, unterstützt, da es sich um ein wichtiges umsatzstarkes Unternehmen und einen großen Arbeitgeber der Landeshauptstadt München handelt. Des Weiteren gilt die Zielhaltung, den Gewerbestandort auch für emittierendes Gewerbe zu sichern.

Die Ziele der Gewerbeflächenentwicklung werden in die Entwicklungsprozesse mit der Strategie „Stärkung von Bestandsgebieten“ eingebracht.

2.4.5 BMW Werk 1

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart, und hat eine Größe von rund 44 Hektar. Es weist eine dichte Bebauung von ausschließlich großformatigen Gewerbehallen für produzierende Gewerbenutzungen auf.



Im GEWI wurde das Gebiet als GE-A-Fläche typisiert und im Flächennutzungsplan „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt.

Die Haupteinfahrt des Werksgeländes erfolgt über die Lerchenauer Straße (Tor 2), welches gleichzeitig die Beschäftigten und Besucher*innen des Werks eine fußläufige Verbindung zur U-Bahnhaltestelle Olympiazentrum anbietet. Die Warenanlieferung findet unter anderem über ein Industriegleis vom DB-Nordring, das in Hochlage über Baugebiete und die Moosacher Straße in das Werk führt, statt.

Für die Umgebung mit verschiedenen Gebietskategorien und Nutzungen ist, neben dem BMW Werk 1, vor allem das Olympiagelände mit den Sportstätten, Park und Olympiadorf prägend.

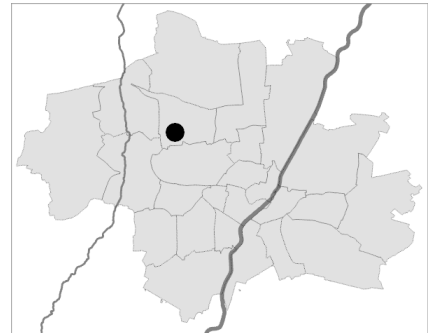
Aktueller Sachstand

Das BMW-Werk München, das Stammwerk des Unternehmens, ist zentrales Element der internationalen Produktionsstandorte der BMW Group und befindet sich in einer Transformation der Produktion hin zu Elektromobilität und Digitalisierung. Der Standort wird als produzierender Gewerbestandort erhalten, entwickelt und nach Möglichkeit städtebaulich sowie freiräumlich besser in das Umfeld eingebunden. Hierfür startete im Herbst 2021 ein Wettbewerb. In folgenden Arbeitsschritten werden BMW-intern strategische Überlegungen zu einem Masterplankonzept bis voraussichtlich Frühjahr 2024 erstellt, das eine langfristige Perspektive und Vision für die zukunftsweisende Gewerbeentwicklung im urbanen Umfeld schafft.

2.4.6 Timber Factory (Baubergerstraße)

Ausgangslage

Das Gebiet liegt im 10. Stadtbezirk Moosach und hat eine Größe von 42 Hektar. Nach der Verlagerung des Speditionsbetriebs aus dem Gewerbegebiet Moosach/Baubergerstraße ins westliche Umland werden die Freiflächen und Gebäude vorübergehend gewerblich zwischengenutzt. Neben diesen versiegelten Flächen weist das Grundstück entlang der Bahnflächen und im nördlichen Teil Grünflächen mit Bestandsbäumen auf.



Im unmittelbaren Umfeld östlich der Baubergerstraße befindet sich Wohnungsbau.

Das Gewerbegebiet ist über die Baubergerstraße für den MIV erschlossen. Die südlich angrenzende Allacher Straße ist an der Stelle nicht mehr niveaugleich mit dem Grundstück, da die Straßenführung als Brücke über die Bahnanlagen geführt wird. Der nächste ÖPNV-Anschluss, die S-Bahnhaltestelle Moosach, liegt circa 400 Meter entfernt.

In der Fortschreibung des GEWI am 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) ist das Gebiet als GE-A-Fläche und im Flächennutzungsplan sind „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt.

Aktueller Sachstand

Ein Projektentwickler hat im November 2019 ein Gewerbegrundstück einer Spedition mit 28.000 m² an der Baubergerstraße in München-Moosach erworben.

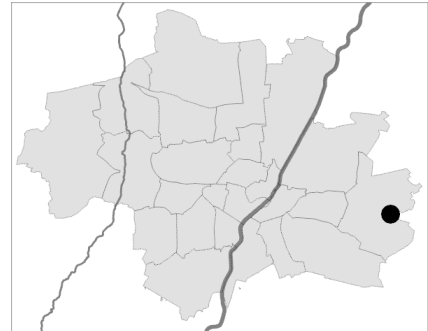
Auf dem gesamten Areal soll in Abstimmung mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft ein Gewerbecampus mit einem Nutzungsmix aus Gewerbe, einem Gewerbehof, Einzelhandel, Büros, Gastronomie und Hotel entstehen. Von den gesamten Geschossfläche von circa 55.000 Quadratmeter entfallen knapp 25.000 m² auf gestapelte GE-A-Nutzungen, davon allein circa 15.000 Quadratmeter auf einen Gewerbehof. Der Vorbescheid „Neubau eines Büro- und Gewerbeareals mit einem Gewerbehof und sonstigen Gebäuden mit Büro, Gewerbe und Einzelhandelnutzungen“ wurde am August 2023 genehmigt. Die

Fertigstellung des Projekts ist für 2027 geplant.

2.4.7 Rappenweg

Ausgangslage

Der Rappenweg liegt im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem und hat eine Größe von circa 24,5 Hektar. Seit den 1960er Jahren siedelten sich auf wieder verfüllten Kiesabbauflächen am Rappenweg Gewerbebetriebe ohne baurechtliche Genehmigung an. Dadurch ist eine größere Gewerbeansiedlung entstanden, in der städtebauliche Missstände bestehen, wie zum Beispiel die fehlende verkehrliche Erschließung und fehlende Kanalisation. Anforderungen an Brandschutz, Umweltschutz und gesunde Arbeitsverhältnisse sind nur teilweise oder nicht hinreichend erfüllt.



Das gewerblich genutzte Areal liegt an der östlichen Stadtgrenze. Südlich des Gebiets verlaufen die Bahnanlagen der Bahnlinie München – Rosenheim und der Linien S4 und S6. Darüber hinaus ist das Gewerbegebiet umgeben von Grünflächen des Riemer Parks und Brachflächen.

Für den MIV ist das Gebiet über den Rappenweg (gewidmeter Wald- und Forstweg) an die Schwablhofstr. angebunden. Die nächste ÖPNV-Anbindung bietet die S-Bahnhaltestelle Gronsdorf in ca. 400-500 Meter Entfernung.

Im GEWI ist der Standort „Am Rappenweg“ bisher als GEWI-A- dargestellt.

Aktueller Sachstand

Nachdem die Legalisierung des Gewerbegebiets mit der zwingend notwendigen Lösung der Standortproblematik (Altlasten bis 19,5 m Tiefe) mit einer reinen A-Flächennutzung finanziell nicht umsetzbar scheint, soll nun ein gemischtes, dichtes Quartier (Gewerbe und Wohnen) zur Umsetzung geprüft werden. Dafür wurde am 05.10.2022 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728g (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 06419) gefasst. Mit der Planung sollen u.a. folgende Ziele für die gewerbliche Entwicklung verfolgt werden:

- Entwicklung eines modernen, dichten Gewerbebestands für GE-A- und GE-B-Flächen, aber auch Überlagerung (mit „hybrider“ Gewerbenutzung und „Stapelung“) usw.
- Prüfung der Einrichtung eines Gewerbehofstandorts

2.5 themenbezogene Strategien

Neben den flächenbezogenen Strategien soll das Ziel der Erreichung von mehr Flächeneffizienz in den Gewerbegebieten und das Aufzeigen zukunftsfähiger Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebestände über weitere Maßnahmen erreicht werden.

2.5.1 Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms

Das Gewerbehofkonzept mit seinen neun Münchner Gewerbehöfen (MGH) sowie dem Münchner Technologiezentrum (MTZ) erhält und sichert mit seiner gestapelten Bauweise an geeigneten Standorten in der Stadt langfristig anforderungsgerechte Flächen für Gewerbebetriebe (hohe Deckenbelastbarkeit, Lastenaufzüge, breite Erschließungsflächen im Gebäude und Anlieferzonen). Die Münchner Gewerbehöfe und das Gewerbehofprogramm sind mit das erfolgreichste Beispiel der Mittelstandspolitik der Landeshauptstadt München und haben Vorteile für die gesamte Stadtgesellschaft. Sie bieten unter anderem Flächen für klassisches Gewerbe und somit Platz für neue Produkte, innovative, insbesondere auch handwerkliche Ideen und ermöglichen Existenzgründer*innen mit diesen Standortanforderungen einen schnellen und unkomplizierten Start in die berufliche Selbständigkeit. Gewerbehofstandorte innerhalb dicht bebauter Viertel erhalten gewerbliche Arbeitsplätze im urbanen Umfeld. Anwohnende und Nachbar*innen haben weiterhin die Vorteile einer wohnortnahen Versorgung, ohne Auswirkungen wie Lärm, Stellplatzprobleme oder Ähnliches in Kauf nehmen zu müssen. Gewerbehöfe helfen damit, lebendige und urbane Stadtteile langfristig zu erhalten und nutzen die zur Verfügung stehenden Dichten optimal aus. Die Mieter*innen der Gewerbehöfe profitieren nicht nur von den Synergien mit anderen Mieter*innen, sondern auch durch die Nähe zu größeren Gewerbebetrieben, die oftmals Bestandteile der Wertschöpfungskette auslagern. Die räumliche Nähe dieser Zuliefernden zu den gewerblichen Abnehmenden der Waren und handwerklichen Dienstleistungen stellt für die Mieter*innen einen klaren Standortvorteil dar und trägt darüber hinaus zu einer Reduzierung von Fahrbeziehungen bei. Durch eine Verlagerung der Gewerbeaktivitäten in Gewerbehöfe eröffnet sich zudem im Gegenzug an anderer Stelle in der Stadt die Option einer anderweitigen Siedlungsentwicklung. Circa 470 Betriebe auf 106.000 m² Fläche sind aktuell Mieter*innen in den Münchner Gewerbehöfen. Mit dem Bau des von der Vollversammlung des Stadtrates in der Sitzung am 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251) beschlossenen Gewerbehofs Freiham wächst das Mietflächenangebot auf ca. 116.000 m². Das Münchner Gewerbehofprogramm wird laufend fortgeschrieben. Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft hat letztmalig am 20.07.2021 die Fortschreibung des Gewerbehofprogramms mit potenziellen Gewerbehofstandorten mit einer jeweils kurzfristigen-, mittelfristigen- und langfristigen Umsetzungswartung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 03244).

Die aktuellen Fortschreibung Gewerbehofprogramm 2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10686 wird voraussichtlich am 14.11.2023 im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft eingebracht.

2.5.2 Entwicklung weiterer Modelle für verdichtetes klassisches Gewerbe – das produktive Stadtquartier

Das produktive Stadtquartier wird unter anderem in der Online-Publikation des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung von Juni 2021 als Konzept vorgestellt (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-07-2021.html>). Als Voraussetzung wird der Wandel der Produktionsmethoden und Standortbedarf erläutert und gefordert, dass die Produktion wieder stärker in die Stadt eingegliedert wird und im Ergebnis die Gewerbegebiete zu produktiven Stadtquartieren umgewandelt werden. Das produktive Stadtquartier ist ein Bekenntnis zur gewerblichen Produktion in der Stadt. Im Zuge des technologischen und ökonomischen Wandels entstehen derzeit neue Formen des Arbeitens mit flexibleren und urbaneren Produktionsformen, mit ökologischen Herausforderungen und daraus

resultierend veränderten Standortanforderungen und Flächenbedarfen. Anstelle einer pauschalen Nutzungstrennung soll eine integrierte Neuorientierung der funktionalen und räumlichen Organisation einer urbanen Produktion erfolgen und die nutzungsgemischte Stadt beziehungsweise die Aufwertung von bislang untergenutzten gewerblichen Stadtquartieren ermöglichen. Das Konzept des produktiven Stadtquartiers ist ein Weg, die knappe Flächenressource für Gewerbe in der Stadt effizienter zu nutzen. Es eröffnet die Möglichkeit, neben der bislang strikten Trennung der gewerblichen Betriebsformen auch hybriden Betriebsformen den Weg zu bereiten. Mit der Schaffung von Freizeitmöglichkeiten, Kultur, Gastronutzungen sowie Grünflächen im produktiven Stadtquartier entsteht ein attraktives Umfeld für die Beschäftigten. Damit wird die Aufenthaltsqualität gesteigert und das Gewerbe wird Teil des Stadtquartiers. Der Wandel der Produktion (auch bezeichnet mit dem Begriff Industrie 4.0) und die fortschreitende Technologisierung beziehungsweise Digitalisierung ergibt für viele Herstellungsprozesse einen reduzierten Bedarf an großmaßstäblichen Produktionsanlagen zugunsten eines verringerten Raumbedarfs und einer emissionsärmeren Produktion, was kleinteiligere bauliche Strukturen ermöglichen kann. Gleichermaßen bringt der Wandel einen höheren Bedarf an hochqualifizierten Mitarbeiter*innen in vielen Betrieben des sekundären Sektors mit sich. Bei der Konkurrenz um dieses gut ausgebildete Personal spielen weiche Standortfaktoren, wie das Erscheinungsbild, die Umgebung und „kurze Wege“ zu Wohnen, Versorgung und Freizeit eine größere Rolle. Diese Voraussetzungen befördern, dass klassische Gewerbeflächen bei zukunftsorientierten Gewerbeentwicklungen auch im urbanen Kontext integriert und in gestapelter Anordnung, unter anderem auch in „produktiven Stadtquartieren“, angesiedelt werden können.

Das aktuelle Konzept des produktiven Stadtquartiers wurde erstmals bei den Rahmenplanungen Frankfurter Ring (siehe 2.4.1) und Steinhausen (siehe 2.2.2) für Gewerbegebiete angewandt.

Dieser Trend wird mit der GEWI-Strategie „Revitalisierung durch Umstrukturierung“, die eine nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung bestimmter Gewerbebestandorte zum Ziel hat, bereits heute schon im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München abgebildet.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft beabsichtigt, auf der Basis der Ziele des produktiven Stadtquartiers, ein Gutachten zur Entwicklung eines Nutzungskonzept und eines Leitfadens für gestapelte und hybride Gewerbeformen und -typologien und deren jeweils spezifische Anforderungen in Auftrag zu geben

. Teil des Gutachtens sind Vorschläge für die Umsetzung hybrider Nutzungen am konkreten Beispiel Strukturkonzept Europark. Hierbei soll der Erhalt der Gewerbe- und Fachmarktnutzungen und deren Potentiale eine gewerbliche Nachverdichtung unterstützen und Wohnnutzungen integriert werden (siehe 2.2.1 und 2.4.3).

2.5.3 Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke

Die Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke an ansiedlungsinteressierte Unternehmen erfolgt im Rahmen der Gewerbeförderung auf der Basis eines vom Stadtrat beschlossenen Auswahlverfahrens. Dieses Verfahren ermöglicht eine vergleichende Bewertung von Grundstücksinteressenten auf der Basis von wirtschaftspolitisch relevanten Kriterien.

Aufgrund der herrschenden Flächenknappheit in der Landeshauptstadt München, der hohen Flächenkonkurrenz und des bestehenden mangelnden Angebots an bedarfsgerechten städtischen Gewerbeflächen hat die Vollversammlung des Stadtrats am 23.10.2019 beschlossen, dass Grundstücke zukünftig ausschließlich im Erbbaurecht vergeben werden (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 14315 nichtöffentliche Sitzung)

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 27.04.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 05968) wurden die Kriterien für das Auswahlverfahren letztmalig neu angepasst. Die Bereiche Wirtschaftskraft (zum Beispiel Gewerbesteuerleistung), Arbeitsmarktkriterien (zum Beispiel Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte) und Umweltschutz und ökologisches Wirtschaften fließen zu jeweils einem Drittel in die Gesamtbewertung des Grundstücksinteressenten ein. Im Hinblick auf die städtischen Klimaschutzziele zur Klimaneutralität wurden im Zuge der Neuanpassung der Bewertungskriterien der Umweltschutz und das ökologische Wirtschaften in der Gesamtbetrachtung stärker gewichtet. Beispielsweise ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage, optional eine Dachbegrünung verpflichtend. Des Weiteren ist eine Ausnutzung des bestehenden Baurechts von 95 Prozent vorgegeben.

2.5.4 Einsatz für Werkwohnungsbau von Unternehmen „best practice“

Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München wird zunehmend zum Engpassfaktor für die Gewinnung von Arbeitskräften. Die Unternehmen schrecken aber vor einem langfristigen Engagement beim Wohnungsbau zurück. Zum einen ist der Wohnungsbau nicht die Kernkompetenz der Unternehmen hier vor Ort beziehungsweise der ansiedlungswilligen Firmen, zum anderen verfügen die Unternehmen nicht über geeignete Wohnbauflächen mit dem entsprechenden Baurecht. Gleichzeitig sind aber viele Firmen daran interessiert, zumindest für eine Übergangszeit, ihren Mitarbeiter*innen Lösungen für Unterkünfte anzubieten.

In den Gewerbegebieten selbst ist Wohnen ausnahmsweise nur für Betriebsinhaber*innen, -leiter*innen sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Insoweit gibt es hier baurechtlich auch keine Möglichkeiten zur Umsetzung von Werkswohnen.

Die Stadtwerke München (SWM) haben aktuell rund 1.200 Werkswohnungen im Bestand. Bis 2030 will die SWM 3.000 Werkswohnungen für Mitarbeiter*innen auf SWM-Grundstücken bereitstellen.

Es wird auf die gesonderte Beschlussvorlage „Ausgewogene Stadt“ der Stadtplanung zum Thema Werkwohnungsbau und Gewerbe-SoBoN hingewiesen, die nach Abstimmung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie weiteren Referaten voraussichtlich Anfang 2024 in den Stadtrat eingebracht werden soll. Voraussichtlich wird eine Beschlussvorlage „Werkwohnungsbau für die Daseinsversorgung Ende 2023“ in den Stadtrat eingebracht werden.

Aktuelle Projekte in Bau und Planung sind die Katharina-von-Bora-Straße mit 85 Werkswohnungen, die Hanauer Straße mit 230 Werkswohnungen und die Heinrich-Wieland-Straße mit 140 Werkswohnungen.

Eine Firma der Lebensmittelherstellung baut auf einer Kerngebietsfläche an der Theresienhöhe/ Hans-Fischer-Straße ihre neue Betriebsstätte. Hier entstehen neben der Betriebsstätte auch über 100 Werksapartments, die den Beschäftigten des Backhandwerks kostengünstigen Wohnraum anbietet.

Die GEWOFAG bietet am Innsbrucker Ring und neu am Hanns-Seidel-Platz über 300 möblierte Apartments für Auszubildende. Auszubildende und Unternehmen haben hier die Chance, für die Dauer einer Ausbildung bezahlbare Wohnungen in zentraler und verkehrsgünstiger Lage zu finden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft ist bestrebt, den Werkwohnungsbau zu fördern und zu unterstützen. So wird zum Beispiel im Auswahlverfahren bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken der Werkwohnungsbau und der Bereitstellung von Wohnraum für die Beschäftigten bei der Bewertung eines Unternehmens und bei der Bepunktung positiv berücksichtigt. Das Kriterium Werkwohnungsbau bemisst sich nach der Anzahl der Wohneinheiten, die ein Unternehmen für seine Beschäftigten zur Verfügung stellt. Dabei sind folgende Aktivitäten eines Unternehmens im Gebiet der Landeshauptstadt München und/ oder in einem direkt angrenzenden Landkreis denkbar: Klassischer Werkwohnungsbau auf unternehmenseigenem Grundstück; Ankauf beziehungsweise Sicherung von Belegungsrechten für Wohnungen; Kooperation oder Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft mit entsprechenden Belegungsrechten.

Ausschlaggebend für die Bewertung ist die Anzahl der Mieteinheiten bzw. Belegrechte um Zeitpunkt der Bewerbung für ein städtisches Gewerbegrundstück.

2.5.5 Erhalt und Stärkung bestehender Industriegebiete

Eine Neuausweisung von Industriegebieten ist in einer dichten und stark wachsenden Stadt mit erheblichen Nutzungskonkurrenzen zu Wohnen, grün, sozialer und schulischer Infrastruktur kaum umsetzbar. Der Erhalt von GI-Flächen ist im Stadtgebiet nur dort angezeigt, wo sie einem bestehenden Unternehmen, Zum Beispiel BMW, MAN, Krauss Maffei Wegmann zugeordnet sind. Diese Unternehmen mit einem Bestand und Bedarf an GI-Flächen regeln ihre Standortanforderungen mit der Landeshauptstadt München über Werksentwicklungspläne.

Die Zielgruppe bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen sind überwiegend kleine und mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe. Insoweit wird auch im Bereich des Gewerbegebiets Ludwigsfelderstraße (Punkt 2.1.3. dieser Beschlussfassung) eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Industriegebiet (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) durchgeführt, um das Ziel der Neuausweisung von zunächst circa 35 Hektar Gewerbefläche zu erreichen.

2.5.6 Gewerbegebietsmanagement

Vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt München gewinnt die Pflege und Modernisierung von bestehenden Gewerbegebieten zunehmend an Bedeutung. Daher wurde basierend auf der Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrats zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) 2017 und 2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 07490 und Nr. 14-20/ V 02731) unter der Federführung des Referates für Arbeit und Wirtschaft ein Gewerbegebietsmanagement in den Gewerbegebieten Steinhausen (siehe 2.2.2), Neumarkter Straße (siehe 2.3.6) und Perlach Süd (siehe 2.3.7), beginnend mit dem Pilotprojekt in der Neumarkter Straße 2017 eingeführt und umgesetzt.

Dieses Gewerbegebietsmanagement befördert und unterstützt, entsprechend den Zielen des produktiven Stadtquartiers, unter anderem Maßnahmen zur Steigerung der

Flächeneffizienz im Gewerbe, der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten, der Beseitigung etwaiger Nutzungsdefizite, der stetigen Vernetzung der ansässigen Unternehmen sowie der Entwicklung, Umsetzung und Evaluierung klima-, mobilitäts- und gebietsbezogener Maßnahmen in Zusammenarbeit mit den Unternehmen und weiteren, für die ausgewählten Gebiete relevanten Akteur*innen. Das Planungsbüro STUDIO I STADT I REGION ist seit Beginn des Gewerbegebietsmanagements im Herbst 2017 mit der Organisation und der Durchführung themenbezogener Veranstaltungen in den jeweiligen Gewerbegebieten beauftragt. Nach einer pandemiebedingten Pause in den Jahren 2020 und 2021 wurde das Gewerbegebietsmanagement im Jahr 2022 wieder aufgelegt und wurde 2023 zunächst bis 2024 mit dem Planungsbüro STUDIO I STADT I REGION in den oben genannten Gewerbegebieten fortgeführt. Die themenbezogenen Maßnahmen und Veranstaltungen sind in den jeweils in den im Rahmen des Vortrages der Referentin und des Referenten genannten Gewerbegebieten dargelegt.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Nutzungskonkurrenzen, der sich weiter verknappenden Flächenverfügbarkeit und der Umsetzung des produktiven Stadtquartiers als weiteres Modell für verdichtetes klassisches Gewerbe wird die Notwendigkeit für ein Gewerbegebietsmanagement zukünftig weiter steigen, um effiziente und nachhaltige Lösungen zu organisieren. Insoweit ist es aus der Sicht des Referates für Arbeit und Wirtschaft notwendig und zielführend, das Instrument des Gewerbegebietsmanagements auch auf weitere Gewerbegebiete auszuweiten. Mit dieser Erweiterung ist die Chance verbunden, die bisherigen Erfahrungen der drei Fokusgebiete Neumarkter Straße (siehe 2.3.6), Steinhäuser (siehe 2.2.2) und Perlach Süd (siehe 2.3.7) auf weitere Gewerbegebiete in der Landeshauptstadt München zu übertragen.

Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses II – Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion vom 07.12.2021 durch die Vollversammlung des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 05040) stehen dem Referat für Arbeit und Wirtschaft unter der Maßnahmen-Nr. 21: Klimaneutrale Wirtschaft – Netzwerke für die Jahre 2022 bis 2025 anteilig 60.000 €/jährlich für das Gewerbegebietsmanagement zur Verfügung.

3. Fazit

Die Wirtschaftskraft der Landeshauptstadt München basiert auf einer Mischung aus Großunternehmen, Mittelständlern, Startups sowie traditionellen Handwerksbetrieben und unternehmensnahen Dienstleistern. Der breite Mix aus Unternehmen unterschiedlichster Größe und Branchenzugehörigkeit und die enge Vernetzung von Hightech-Unternehmen und Betrieben des verarbeitenden Gewerbes ist als „Münchner Mischung“ bekannt und trägt wesentlich dazu bei, dass die Landeshauptstadt München zu den wirtschaftlich stabilsten Standorten in Deutschland zählt.

Um diese qualitätsvolle Basis zu erhalten und in die Zukunft zu führen, konnte die Gewerbeflächenentwicklung mit den gebietsbezogenen Strategien „Neuausweisung und Erweiterung“, „Stärkung von Bestandsgebieten“ und „Revitalisierung durch Umstrukturierung“ einen wirksamen Beitrag leisten. Sowohl in den 19 Maßnahmengebieten als auch in weiteren Gebieten (siehe 3.4) konnten entsprechend den Strategien Zielsetzungen zur Gewerbeentwicklung in Planungen und Entwicklungskonzepten gewinnbringend eingebracht und wirksam umgesetzt werden. Als ergänzende Maßnahme hat sich bei Gebieten mit starken Entwicklungsdruck und maßgeblichen Veränderungen das Gewerbegebietsmanagement (themenbezogene Strategie) als stabilisierende und geeignete Prozessbegleitung bewährt.

Das mit Beschluss von 2018, bis 2025 angestrebte Ziel, die Voraussetzungen für die Entwicklung von circa 35 Hektar Gewerbeflächen (GE-A-Fläche) als Neuentwicklung oder Erweiterung zu schaffen, wird in dem Punkt 2.1 mit Flächenangaben und Zeithorizont dargestellt.

Zusammengefasst konnten seit 2018 auf circa 10 Hektar neue Gewerbeflächen mit Baurecht bzw. auf Bestandsflächen Gewerbeflächen mit höherem Baurecht zur Verfügung gestellt werden (Flächen der Gebiete Junkersgelände und Mühlangerstraße). In weiteren Gebieten (Ludwigsfelder Straße, Kronstadter Straße, Mühlangerstraße, Münchner Nordosten) konnten für eine mittel- bzw. langfristige Umsetzung durch Flächennutzungsplanänderung oder Rahmenplanung, Wettbewerbsergebnisse und Stadtratsbeschlüsse Voraussetzungen für eine Entwicklung von circa 63 Hektar zusätzlicher für GE-A- und Sondergewerbe wie die Ansiedlung technischer Infrastruktur geeignete Flächengeschaffen werden.

Obwohl neue Potenzialflächen durch informelle Planungen weiterentwickelt werden konnten, steht kurzfristig nur ein Anteil der Zielzahl von circa 35 Hektar der Produktion, Verarbeitung, Handwerk oder Logistik zur Verfügung. Um diese Diskrepanz auszugleichen, wird bei den Strategien „Stärkung von Bestandsgebieten“ (siehe 2.2) und „Revitalisierung durch Umstrukturierung“ (Punkt 2.3) angestrebt, durch flächensparende Anordnung neue GE-A-Flächen als Geschossfläche zu gewinnen. Möglichkeiten der Multicodierung und Multifunktionalität werden bei Entwicklungen ausgelotet. Zusätzlich wird bei Transformationsgebieten, wie bei den unter Punkt 2.4 genannten Gebieten wie dem Europark oder am Frankfurter Ring, die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere angestrebt, in welche Flächen für Produktion, Verarbeitung und Handwerk integriert sind.

Ein Teil der Betriebe und Produktionsabläufe werden emissionsbehaftet und flächenintensiv bleiben und müssen deshalb weiterhin räumlich getrennt von schutzbedürftigen Nutzungen angeordnet werden. Hierfür müssen Standorte mit Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Unternehmen sowie für neue, zukünftig notwendige Betriebe erhalten bleiben und geschaffen werden.

Der weitgehend hohe Versiegelungsgrad von Gewerbegebieten bietet im Zuge von Revitalisierungs- und Umstrukturierungsprozessen die Chance, nachhaltige und innovative Maßnahmen zur Durchgrünung, zur Verbesserung von freiräumlichen Verbindungen und zur Anpassung an den Klimawandel (z.B. Schwammstadtprinzip) umzusetzen. Insgesamt kann damit für Anwohnende der Umgebung sowie Mitarbeitende gleichermaßen ein großer Beitrag zur Verbesserung der Aufenthalts- und Lebensqualität in den Stadtquartieren geleistet werden.

Um ein Gleichgewicht der verschiedenen Gewerbearten und eine gute Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten von Dienstleistungen und Handwerksbetrieben zu gewährleisten, müssen bei Entwicklungskonzepten an geeigneter Stelle sowohl im Bestand, aber auch bei Neuausweisungen und Entwicklungsgebieten Angebote für GE-A-Flächen mitgedacht und geplant werden, wenn eine fortschreitende Auslagerung dieser Gewerbearten in das weitere Umland und Nachbargemeinden vermieden werden soll. Dafür soll das erfolgreiche Konzept der Gewerbehöfe ausgebaut werden und neue Konzepte zur flächensparenden Integration von gewerblichen Nutzungen im Stadtgebiet entwickelt werden, um das Ziel der „Münchner Mischung“ auch in Zukunft zu erhalten.

4. Weiteres Vorgehen

Die Entwicklung der Gewerbegebiete wird - entsprechend dem Beschluss zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms von 2018 fortgesetzt. Potenziale und Strategien zur Anpassung an den Klimawandel und zur Schaffung bestmöglich durchgrünter und freiräumlich vernetzter Gebiete sollen konsequent geprüft und umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Gewerbeflächen in der Landeshauptstadt München gewinnt die Pflege und Modernisierung von bestehenden Gewerbegebieten zunehmend an Bedeutung. Daher wurden basierend auf der Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrats zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) 2017 und 2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 07490 und Nr. 14-20/ V 02731) Modellprojekte für ein Gewerbegebietsmanagement in den Gewerbegebieten Steinhausen (siehe Punkt 2.2.2), Neumarkter Straße (siehe 2.3.6)) und Perlach Süd (siehe 2.3.7) umgesetzt. Das Gewerbegebietsmanagement wurde und wird in den Jahren 2023 und 2024 in den oben genannten Programmgebieten mit zahlreichen themenbezogenen Veranstaltungen vor Ort fortgesetzt.

Dieses Gewerbegebietsmanagement beinhaltet die Analyse der bestehenden Datengrundlage der Modellgebiete, die stetige Vernetzung der ansässigen Unternehmen sowie die Entwicklung, Umsetzung und Evaluierung klima- und gebietsbezogener Maßnahmen in Zusammenarbeit mit den Unternehmen und weiteren, für die ausgewählten Gebiete relevanten Akteur*innen.

Die Förderung der Gewerbeflächenentwicklung in einem Kontext von beständig wachsendem Entwicklungsdruck, Flächenkonkurrenz und Wohnungsmangel bleibt eine Herausforderung und sollte weiterhin durch die eingeführten Strategien unterstützt werden. Neben den bewährten Vorgehensweisen soll das neue Konzept des „Produktiven Stadtquartiers“ auf die Münchner Gewerbeflächenkulisse angepasst werden, mit dem Ziel, die Verdrängung von produzierenden beziehungsweise verarbeitenden Betrieben und Handwerk zu vermeiden.

B) Anträge

1. München – Heimat fürs Handwerk IX Das Maßnahmenkonzept von 35 Hektar Gewerbefläche endlich umsetzen

Antrag Nr. 20-26 / A 03448 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022

Es wird eine Evaluierung zur Fortschreibung des GEWI von 2018 bezüglich der Neuausweisung von 35 Hektar Gewerbeflächen mit Angaben zur zeitlichen Umsetzungsperspektive oder den Hintergründen für die gewerbliche Baurechtsschaffung gefordert. In der Begründung wurde erläutert, dass das Angebot an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe ausgeschöpft sei und keine bedarfsgerechten Flächen angeboten werden können. Seit der Beschlussfassung vor fünf Jahren seien lediglich drei Hektar klassischer Gewerbeflächen der beschlossenen circa 35 Hektar geschaffen worden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

In dem oben genannten Beschluss heißt es „...die Voraussetzung für die Entwicklung von circa 35 Hektar klassischer Gewerbeflächen zu schaffen.“ Die avisierte Mehrung an GE-A-Flächen schließt neben der konkreten Schaffung von Baurecht auch die Entwicklung durch vorbereitende Planungen mit ein.

In diesem Sachstandsbericht ist in Bezug auf die jeweiligen Maßnahmegebiete unter „weiteres Vorgehen“ (siehe 2.1.1 - 2.1.8) jeweils der Zugewinn an GE-A-Flächen in Hektar beschrieben. Hierbei wird unterschieden, ob die Fläche kurzfristig zur Verfügung gestellt werden kann, wie bei dem Gewerbegebiet Junkersgelände (siehe 2.1.2) oder die Entwicklung von GE-A-Flächen begonnen wurde, beziehungsweise sich im Planungsprozess befindet, und folglich erst mittel- bis langfristig einer Ansiedlung von entsprechenden Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden kann. Hieraus ergibt sich folgendes zusammengefasste Ergebnis:

Joseph-Dollinger-Bogen:

Es sollen langfristig circa neun Hektar GE-A- und GE-B-Flächen neu geschaffen werden.

Aktuell ergibt sich keine Entwicklung, da das Gebiet weiterhin durch die Bundespolizei genutzt wird.

Junkersgelände:

Durch den Bau einer Erschließungsstraße wurden ca. 3 Hektar städtische GE-A-Fläche aktiviert und an standortsuchende Unternehmen vergeben

Ludwigsfelder Straße:

Es werden circa sieben Hektar neue GE-A-Fläche mit Konzeptionen für eine Bauleitplanung vorbereitet.

Kronstadter Straße:

Hier wurden circa zwei Hektar GE-A-Fläche durch die vorliegende Rahmenplanung vorbereitet.

Mühlangerstraße

Es wurden bereits circa sieben Hektar im Jahr 2018 realisiert, weitere circa 18 Hektar GE-A-Fläche wurden durch eine FNP-Änderung und ein Potenzial von circa 15 Hektar durch ein Strukturkonzept vorbereitet.

Münchner Nordosten

Es wurden circa 36 Hektar für GE-A- Nutzungen und Sondergewerbe wie die Ansiedlung technischer Infrastruktur geeignete Fläche mit dem vorliegender Wettbewerbsentwurf vorbereitet und werden durch die laufenden Vorbereitenden Untersuchungen weiterentwickelt. Darüber hinaus sollen GE-A-Flächen und GE-B-Flächen in gemischten Quartieren integriert vorbereitet werden.

Neben der Strategie „Neuentwicklungen und Erweiterungen“ sollen auch mit den Strategien „Stärkung von Bestandsgebieten“ (siehe 2.2) und „Revitalisierung durch Umnutzung“ (siehe 2.3) neue Flächen für das produzierende verarbeitende Gewerbe durch kompaktere Anordnung und Stapelung von GE-A-Gewerbe entwickelt werden.

Von Seiten der Gewerbeflächenentwicklung wird zusätzlich angestrebt, dass bei allen gewerblichen Entwicklungen sowie bei Konzepten für gemischte Quartiere auch neue Flächen für GE-A-Gewerbe entstehen. Mit dieser Zielhaltung wird versucht,

insbesondere in Gewerbegebieten mit hohem Transformationsdruck, wie beim Frankfurter Ring und Europark (siehe 2.4.1 und 2.4.3), die bestehenden GE-A-Flächen zu erhalten und zukunftsfest für die Entwicklung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe zu machen. Des Weiteren soll mit gestapelten Anordnungen erreicht werden, dass bei einer hohen Geschossflächenmehrung die GE-A-Flächen ebenfalls quantitativ zunehmen. Hierbei kann das Konzept „Produktives Stadtquartier“ eine Chance bieten, Produktion und Verarbeitung in einen urbanen kompakten Kontext zu integrieren (siehe 2.5.2).

Insgesamt haben die GEWI-Strategien zum Ziel, trotz wachsender Flächenkonkurrenz für den akuten Bedarf an GE-A-Flächen kurzfristig Angebote für das klassische Gewerbe und gleichzeitig durch mittel- und langfristigen Planungen Perspektiven für Produktion und Handwerk zu schaffen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 03448 der Stadtratsfraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden

2. München – Heimat fürs Handwerk X Mehr kleinteilige Gewerbeflächen anbieten!

Antrag-Nr. 20-26 / A 03449 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022, eingegangen am 08.12.2022

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird aufgefordert, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der Schaffung von GE-A-Flächen auf ein ausreichendes Angebot an kleinparzellierbaren Flächen zu achten. Bei notwendigen Verlagerungen von alteingesessenen Handwerksbetrieben seien entsprechende kleinteilige Grundstücke nicht vorhanden. Der Verbleib des klassischen Gewerbes in der Landeshauptstadt München als Standort sei aus ökologischen und ökonomischen Gründen von großer Bedeutung.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Es ist vorgesehen, bei Entwicklungen der Strategie „Neuplanung und Erweiterung“ (siehe 2.1) auf den knappen Flächenpotenzialen ein vielfältiges Angebot an Flächen anzubieten. Zum Beispiel ist das Ziel formuliert, bei der Entwicklung des Nordostens der Landeshauptstadt München (siehe 2.1.6) im urbanen Kontext Gewerbe- und Handwerkerhöfe, kleinteilige Gewerbe und Ateliers zu integrieren, die der Versorgung des Viertels dienen und lebendige Erdgeschosszonen fördern.

Das Münchner Gewerbehofprogramm als erfolgreiches Beispiel der Mittelstandspolitik der Landeshauptstadt München wird laufend fortgeschrieben. Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft hat letztmalig am 20.07.2021 die Fortschreibung des Gewerbehofprogramms mit potenziellen Gewerbehofstandorten mit einer jeweils kurzfristigen-, mittelfristigen- und langfristigen Umsetzungswartung beschlossen (siehe 2.5.1) (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 03244).

Als weitere Modelle – neben Neuausweisungen – werden die Möglichkeiten für verdichtetes klassisches Gewerbe in produktiven Stadtquartieren ausgelotet. Es wird unter

Anderem untersucht, wie auch bei Transformationen von Gebieten GE-A-Flächen im urbanen Kontext erhalten und neu geschaffen werden können. (siehe 2.5.2).

Somit wird mit verschiedenen Strategien – neben Neuausweisungen -das Ziel verfolgt flexible und vielfältige Gewerbeflächen für die gesamte Gewerbekulisse zu schaffen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 03449 der Stadtratsfraktion CSU mit Freie Wähler vom 08.12.2022 wird entsprochen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) wurde zuletzt mit Beschluss vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) fortgeschrieben.

Bei dem vorliegenden Beschluss handelt es sich lediglich um einen informierenden Sachstandsbericht zum GEWI. Die seinerzeit erteilten Aufträge an die Verwaltung der Landeshauptstadt München bleiben unverändert bestehen.

Sofern sich seitdem zu einzelnen im Beschluss vom 18.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) genannten Gebieten Änderungen an der inhaltlichen Ausrichtung ergeben haben oder in Zukunft ergeben sollten, wird oder wurde der Stadtrat hierzu grundsätzlich in eigenen, auf das jeweilige Gebiet bezogenen Beschlüssen beteiligt, zu denen die betroffenen Bezirksausschüsse vorab angehört worden sind beziehungsweise werden.

Aus dem vorliegenden Sachstandsbericht ergeben sich mangels unmittelbarer Betroffenheit keine Anhörungsrechte der Bezirksausschüsse.

Die Bezirksausschüsse 1 – 25 wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.1) Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Dem Korreferenten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Heike Kainz, dem Korreferenten des Referats für Arbeit und Wirtschaft, Stadtrat Manuel Pretzl, der zuständigen Verwaltungsbeirätin des Referats für Arbeit und Wirtschaft – [...], ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin und des Referenten

Wir beantragen Folgendes:

1. Der Vortrag der Referentin zum Sachstand des GEWI wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Referat für Arbeit und Wirtschaft bleiben beauftragt, die Gewerbeflächenentwicklung gemäß der Fortschreibung des GEWI aus dem Jahr 2018 und der unter Punkt 4 beschriebenen Vorgehensweise, der Weiterführung des Gewerbegebietsmanagements, der Fortführung der eingeführten Strategien zum Erhalt, Ausbau und zur Qualifizierung von Gewerbeflächen sowie der Anpassung des Konzepts des produktiven Stadtquartiers auf die Münchner Gewerbeflächenkulisse weiterzuführen.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03448 der Fraktion CSU Freie Wähler von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03449 der Fraktion CSU Freie Wähler von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 08.12.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser 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 / Die Vorsitzende

Die Referentin

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Clemens
Baumgärtner

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
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 das Direktorium HA II – BA
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft - FB2-SG5
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I-01 BVK

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/41

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Anlage 1

Sachstandsbericht/ Fortschreibung GEWI

Maßnahmengebiete

2.1 Neuentwicklung und Erweiterung

- 2.1.1 Joseph-Dollinger-Bogen
- 2.1.2 Junkergelände
- 2.1.3 Ludwigsfelder Str.
- 2.1.4 Kronstädter Str.
- 2.1.5 Mühlangerstr.
- 2.1.6 München Nordosten
- 2.1.7 Münchner Norden
- 2.1.8 Obere Mühlstr.

2.2 Stärkung von Bestandsgebieten

- 2.2.1 Lilienthalallee
- 2.2.2 Steinhausen
- 2.2.3 Rupert-Bodner-Str.

2.3 Revitalisierung durch Umstrukturierung

- 2.3.1 Umfeld
Olympiaeinkaufszentrum
- 2.3.2 Ingolstädter Str.
- 2.3.3 Deckelgelände
- 2.3.4 Gewerbeband
Obersendling
- 2.3.5 Kirschgelände
- 2.3.6 Neumarkter Str.
- 2.3.7 Perlach Süd
- 2.3.8 Karlstr.-/Seidlstr.-/
Marsstr.

2.4 weitere Gebiete

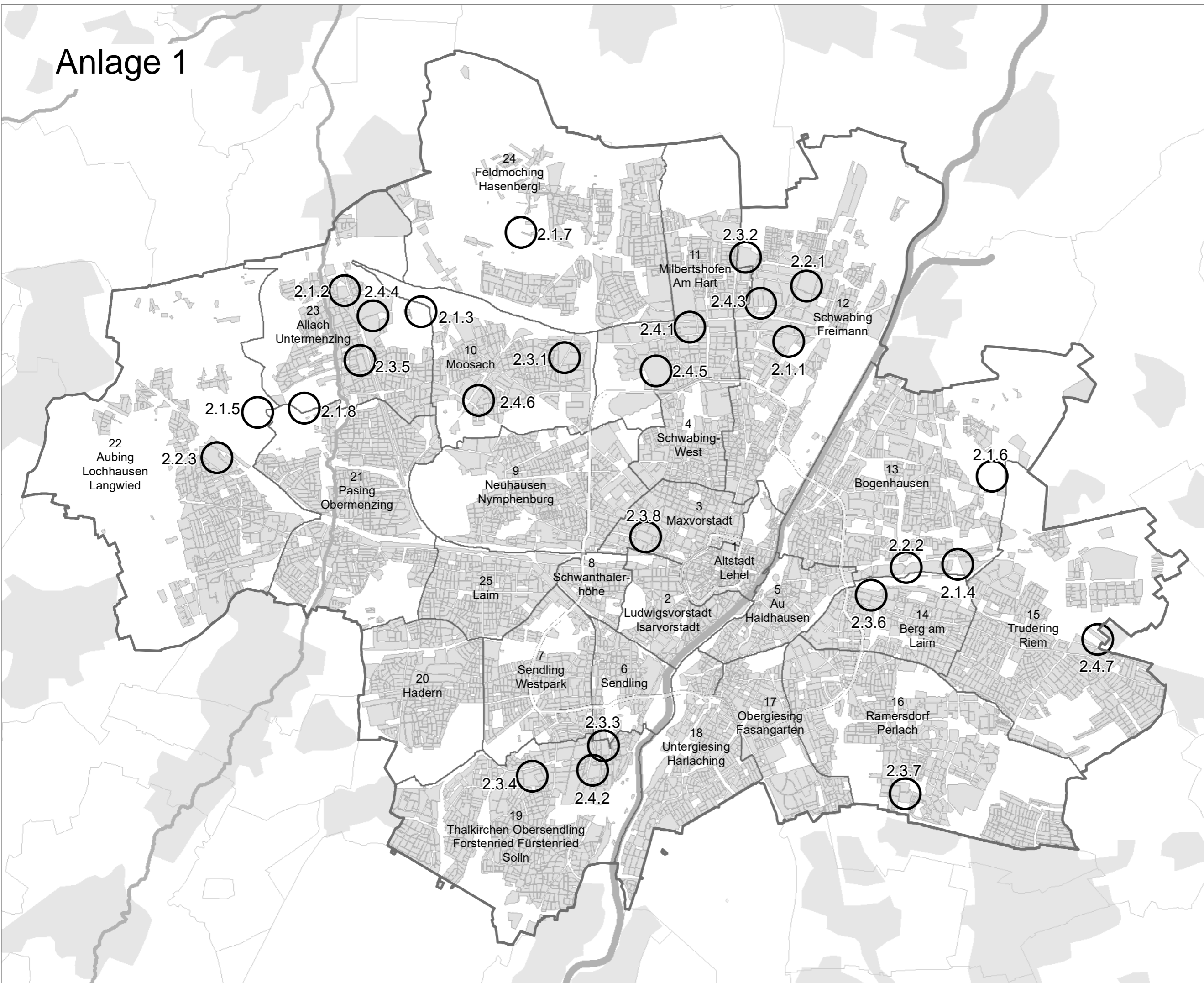
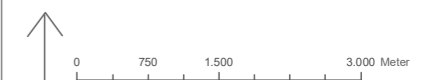
- 2.4.1 Frankfurter Ring
- 2.4.2 Rupert-Mayer-Str.
- 2.4.3 Europark
- 2.4.4 Krauss-Maffei-Gelände
- 2.4.5 BMW- Werk 1
- 2.4.6 Timber Factory
- 2.4.7 Rappenweg

Datengrundlagen:
Geodatenpool; Planungsdaten des Referats
für Stadtplanung und Bauordnung



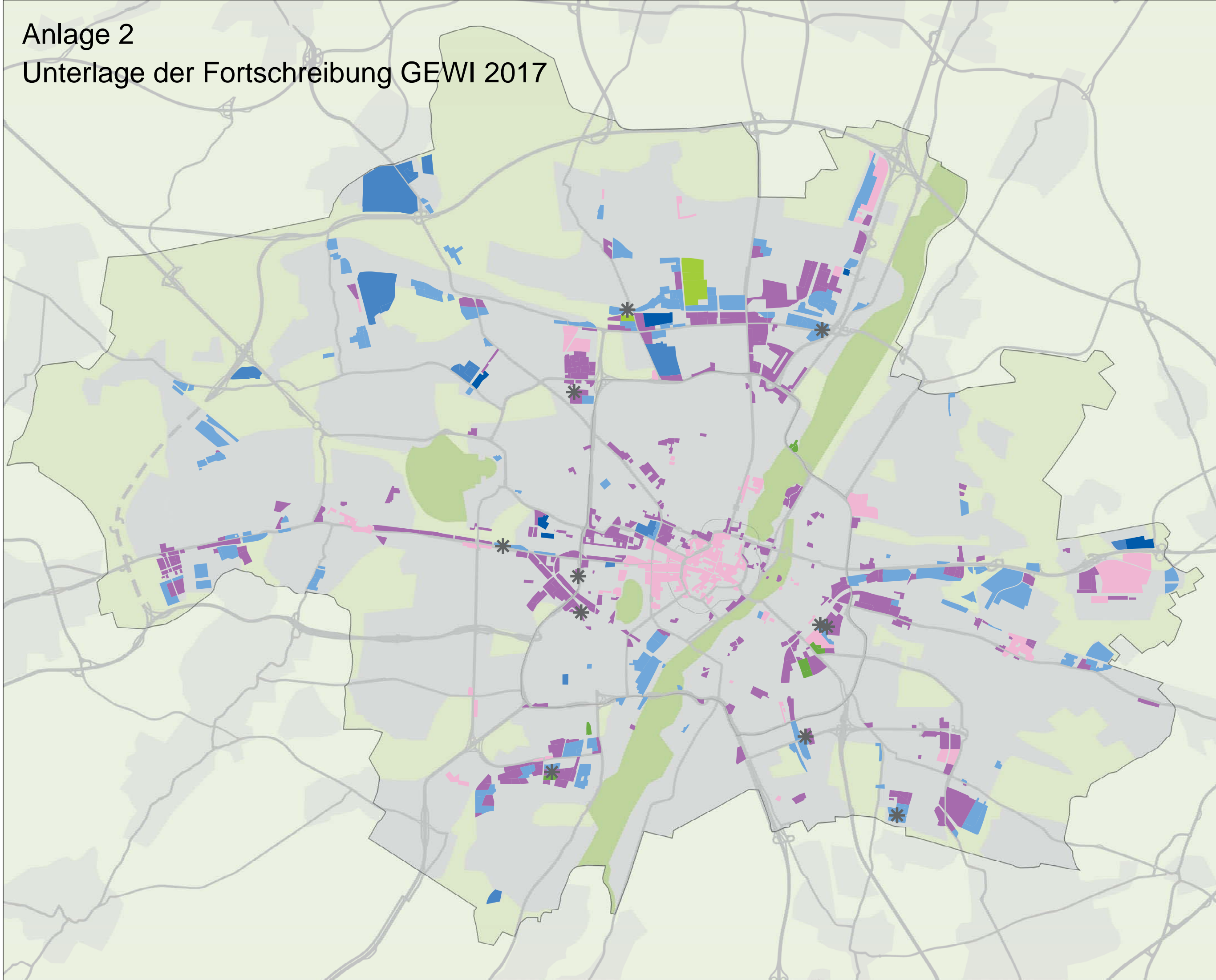
Fachliche und graphische Bearbeitung:
Stadtentwicklungsplanung, HA I/4

München, Feb 2023



Anlage 2

Unterlage der Fortschreibung GEWI 2017



Gewerbe A-Flächen

- Produktion und Industrie
- Logistik
- kleinteiliges klassisches Gewerbe

Gewerbe B-Flächen

- Büro, verdichtetes Gewerbe
- Stadtteilzentren und Veranstaltungen

Moderne Gewerbe

- Forschung und Entwicklung
- Privater Gewerbebedarf
- Städtischer Gewerbebedarf (Stand 2015)



ANTRAG

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



08.12.2022

München – Heimat fürs Handwerk IX

Das Maßnahmenkonzept mit der Neuausweisung von 35 ha Gewerbeflächen endlich umsetzen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung legt dem Stadtrat eine Evaluierung und den Stand der Umsetzung bezüglich der in der Beschlussfassung zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) beschlossenen Neuausweisung der 35 ha Gewerbeflächen vor.

Hierbei werden dem Stadtrat konkret die zeitlichen Umsetzungsperspektiven oder die Hinderungsgründe für eine gewerblichen Baurechtsschaffung bei den in der Beschlussfassung zur Fortschreibung des GEWI aufgeführten Flächenpotentiale dargestellt.

Begründung

Das Angebot an Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe und für Handwerksbetriebe in München ist erschöpft. Flächensuchenden Firmen und Betrieben, die ihren Standort in München verlagern oder vergrößern wollen, können schon seit Langem mehr keine bedarfsgerechten Flächen angeboten werden.

Der Stadtrat hat deshalb in seiner Beschlussfassung zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) in 2017 (Vorlagennummer 14-20/ V07490) und 2018 (Vorlagennummer 14-20 / V 02731) die Neuausweisung von 35 ha klassischer Gewerbefläche in den nächsten sieben Jahren beschlossen.

Mittlerweile sind fünf Jahre seit der Beschlussfassung vergangen. Lediglich auf dem ehemaligen Junkersgelände wurde Baurecht für die Neuausweisung von 3 ha Gewerbeflächen geschaffen. Das sind nicht mal 10 % der beschlossenen Zielzahl von 35 ha. Alle verfügbaren Flächen im Junkersgelände wurden auch bereits im Rahmen der Gewerbeförderung vergeben. Die Nachfrage hat das Angebot um ein Vielfaches überstiegen. Viele Gewerbebetreibende in München warten weiterhin auf geeignete Gewerbeflächen.

Der Stadtrat hat in der Fortschreitung zum GEWI bereits weitere Potentialflächen zur Neuausweisung definiert. Eine konkrete Umsetzungsperspektive oder Hinderungsgründe konnten dem Stadtrat fünf Jahre nach der Fortschreibung des GEWI nicht aufgezeigt werden.

Die Attraktivität und Prosperität Münchens ist abhängig von seiner diversifizierten Wirtschaftsstruktur. Nur wenn zukünftig bedarfsgerechte Gewerbeflächen am Markt angeboten werden, ist der Wohlstand in unserer Stadt auch in Zukunft gesichert.

Manuel Pretzl
Fraktionsvorsitzender

Thomas Schmid
Stadtrat

Ulrike Grimm
Stadträtin

Sebastian Schall
Stadtrat

Alexander Reissl
Stadtrat

Hans-Peter Mehling
Stadtrat

Antrag

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



08.12.2022

München – Heimat fürs Handwerk X Mehr kleinteilige Gewerbeflächen anbieten!

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgefordert, bei der Schaffung von A-Gewerbeflächen entsprechend dem beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) auf ein ausreichendes Angebot kleinparzellierbarer Flächen zu achten.

Begründung

Handwerksbetriebe sehen sich immer mehr Situationen gegenüber, die ihren Fortbestand im Stadtgebiet erschweren oder gar unmöglich machen. Durch enge Bebauungen und Zuzüge in Bestandwohnungen kommt es immer häufiger aus den Reihen der Nachbarschaft zu Beschwerden über alteingesessene Handwerksbetriebe. Die Folge ist eine notwendig werdende Verlagerung des Gewerbebetriebs. Hierfür benötigt ein Handwerksunternehmen oder klassisches Gewerbe nicht immer sehr große Flächen. Meist reichen kleinere Gewerbeeinheiten, wie sie z.B. in den Münchner Gewerbehöfen vorzufinden sind, in ihrer Menge nicht aus. Deshalb fordern wir die Stadtverwaltung auf, im Rahmen der Schaffung neuer Gewerbeflächen entsprechend des bereits beschlossenen und auf Umsetzung wartenden Gewerbeflächenentwicklungsprogramms auf eben diese kleinteiligeren Flächen zu achten und eine ausreichende Anzahl auf den Markt zu bringen. Als gelungenes Beispiel hierfür kann der neue Stadtteil Freiham angeführt werden. Dort finden sich zwei Gebiete mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Zum einen ein urbaner Mix aus höherwertigen Gewerbeflächen mit einer kompakten Baustruktur, zum anderen findet dort auch das klassische Gewerbe seinen Platz mit eher lockerer Baustruktur. Die Betriebe werden in Clustern zusammengefasst und können voneinander profitieren.

Die Flächen sind flexibel gestaltet, so dass den betrieblichen Bedürfnissen entsprechende Grundstücksgrößen vorhanden sind. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist nahezu optimal, abgesehen von den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten ist ein Verbleib des klassischen Gewerbes am Standort München von größter Bedeutung. Einerseits wird die viel gelobte und relativ krisensichere Münchner Mischung beibehalten, die unseren Wohlstand sowie die Investitionen der Stadt durch Gewerbesteuerereinnahmen sichert. Andererseits haben die Betriebe keine allzu langen Wege, bis sie ihre Baustellen in der Stadt erreichen.

Manuel Pretzl
Fraktionsvorsitzender

Thomas Schmid
Stadtrat

Ulrike Grimm
Stadträtin

Sebastian Schall
Stadtrat

Alexander Reissl
Stadtrat

Hans-Peter Mehling
Stadtrat