



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

**An die SPD / Volt - Fraktion  
Rathaus**

12.08.2024

**Stärkung unserer Stadt als Produktionsstandort und Industriestadt**

Antrag Nr. 20-26 / A 04642 der SPD / Volt – Fraktion vom 15.02.2024, eingegangen am 15.02.2024

Sehr geehrte Kolleg\*innen,

im obengenannten Antrag fordern Sie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dazu auf, mittels einer eigenen Stadtkarte aufzuzeigen, wo lärmintensives Gewerbe und Handwerk in der Landeshauptstadt München ihren Platz finden sollen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben dem Stadtrat bereits im Rahmen der letzten Beschlüsse zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms der Landeshauptstadt München (GEWI) (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.03.2017 und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.12.2018) sowie dem letzten Sachstandsbericht zum GEWI (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10968, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.11.2023) ausführlich die jeweilige Typisierung der Gewerbe- und Mischbauflächen dargestellt. Ihr Einverständnis vorausgesetzt, teilen wir Ihnen auf diesem Wege zu Ihrem Antrag Folgendes mit:

Grundlegender Ansatz des GEWI, das durch Ihren Antrag betroffen ist, ist zum einen die Abbildung aller im Stadtgebiet vorhandenen gewerblich geprägten Flächen (Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI), Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI) und SO Sondergebiete Gewerblicher Gemeinbedarf (GE) des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München (FNP)) in einer großen Gesamtschau, zum anderen die Prüfung und Zuordnung dieser Flächen zu sogenannten GE-A-Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk oder zu GE-B-Flächen für Büro und Dienstleistung. Ziel dahinter ist die Unterteilung der Flächen in solche mit erhöhtem Störgrad, vor allem durch Lärm- und Luftemissionen sowie sich unterscheidenden verkehrlichen und baulichen Bedürfnissen. Das sind beispielsweise Straßen für Schwerlastverkehr und Anlieferungsmöglichkeiten am jeweils genutzten Gebäude für GE-A-Gewerbe, und solche des GE-B-Gewerbes, die in der Regel ohne weiteren Aufwand mit anderen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft (insbesondere Wohnen) vereinbar sind.

Das GEWI wurde zuletzt in zwei Teilen mit Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490) und vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) fortgeschrieben.

Im ersten Teil der Fortschreibung im Jahr 2017 wurde dem Stadtrat unter anderem in einer Flächenbilanz die Entwicklung der GE-A- und GE-B-Flächen mit zukünftigen Flächenbedarfen für Wirtschaft und Gewerbe dargestellt. Darüber hinaus wurden das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, zum GEWI ein Stadtratshearing sowie die Anhörung der Bezirksausschüsse und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

In der Flächenbilanz zeigte sich, dass insbesondere GE-A-Flächen durch die Flächenkonkurrenz mit GE-B-Gewerbe, aber vor allem auch Wohnen zunehmend verdrängt werden, so dass zwischen 2001 und 2015 ca. 250 Hektar für GE-A-Nutzungen verloren gingen (Kapitel 1.3.1 des Beschlusses zur GEWI-Fortschreibung 2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.12.2018). Eine von externen Expert\*innen durchgeführte Analyse („GIFPRO-Analyse“) kam zu dem Schluss, dass der Bedarf für neue GE-A-Flächen bis 2030 im Stadtgebiet bei knapp 120 Hektar liege. Angesichts der erheblichen Flächenkonkurrenzen und der sich stetig beschleunigenden Entwicklung des Marktes wurde empfohlen, mittelfristig, die Planungsvoraussetzungen für ca. 35 Hektar neue Gewerbefläche für GE-A-Nutzungen zu schaffen.

Integraler Bestandteil der GEWI-Fortschreibung 2017/2018 sind auch drei Karten (Anlagen 2 bis 4 des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.03.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490). Die „Gesamtschau Gewerbe- und Mischbauflächen“ (Anlage 2) bietet eine Übersicht über sämtliche Gewerbeflächen inklusive Mischbauflächen in München. Die „Gesamtschau Maßnahmenkonzept“ (Anlage 4) bietet eine Übersicht über alle wesentlichen Gewerbeflächen, die im soeben genannten Beschluss gesondert betrachtet und behandelt werden. Und die „Gesamtschau Typisierung der Gewerbe- und Mischbauflächen“ (Anlage 3) bietet eine Untergliederung aller Gewerbeflächen in entweder GE-A-Flächen für potenziell höher emittierendes Gewerbe (inkl. Betrachtung seiner zusätzlichen baulichen und verkehrlichen Anforderungen) oder GE-B-Flächen für weniger emittierendes Gewerbe (Büro, Verwaltung etc.).

Die im vorliegenden Antrag geforderte Karte, auf der aufgezeigt werden soll, wo lärmintensives Handwerk und Gewerbe untergebracht werden kann, entspricht im Grundsatz der Anlage 3 „Gesamtschau Typisierung der Gewerbe- und Mischbauflächen“ des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.03.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490.

Im zweiten Teil der letzten Fortschreibung des GEWI (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.12.2018) wurden unter anderem die Ergebnisse des Hearings sowie der Anhörung und Beteiligung vorgestellt und allgemeine und räumliche Entwicklungsziele, zum Beispiel die Vorbereitung von ca. 35 Hektar neuer Gewerbefläche für GE-A-Nutzungen binnen sieben Jahren, beauftragt. Der dem Stadtrat der Landeshauptstadt München 2023 vorgestellte Sachstandsbericht zum GEWI (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10968, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.11.2023) stellt dar, dass bisher lediglich auf circa 10 Hektar neue Gewerbeflächen mit Baurecht bzw. auf Bestandsflächen höheres Baurecht erreicht werden konnten und erläutert die Gründe dafür, die vielfältig sind. Beispielsweise sind geeignete Flächen nicht im Besitz der Landeshauptstadt München oder es stehen andere Entwicklungsziele entgegen.

Die Baugesetzgebung ermöglicht bisher keine Feinsteuerung der Gewerbeflächenentwicklung nach Gewerbearten. Die Praxis in der Umsetzung des GEWI zeigt, dass insbesondere eine Unterscheidung zwischen höher emittierenden Gewerbenutzungen (beispielsweise Produktion, Handwerk und Vertrieb) und weniger emittierenden Gewerbenutzungen (beispielsweise Büro, Verwaltung) zweckdienlich ist. Zusätzlich zum Thema Emissionen spielen auch die unterschiedlichen Anforderungen hinsichtlich typischer Raumhöhen und -größen, der verkehrlichen Erschließung und der Andienung eine in der Planungspraxis immer wiederkehrende Rolle.

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm besitzt die Landeshauptstadt München seit seinem erstmaligen Beschluss im Jahr 2000 ein wirksames Instrument zur Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung. Über die Jahre hat sich gezeigt, dass dieses Instrument nicht nur Politik und Verwaltung zuverlässig bei ihrer Arbeit zu unterstützen vermag, sondern auch Firmen und Unternehmen – ob in der Landeshauptstadt München bereits ansässig oder an einer Ansiedlung interessiert – durch seine einfache Systematik und seinen langfristigen Entwicklungshorizont eine verlässliche Planungsgrundlage bietet.

Nicht zuletzt durch die Steuerung über das GEWI ist es in den vergangenen Jahrzehnten gelungen, die sogenannte „Münchner Mischung“ (ein breiter Mix aus Unternehmen unterschiedlichster Größe und Branchenzugehörigkeit mit einer engen Verzahnung von Hightech-Unternehmen und Betrieben des verarbeitenden Gewerbes) zu erhalten. Diese Mischung bildet nicht nur die Basis für langfristig zuverlässige kommunale Gestaltungsmöglichkeiten (Gewerbesteuereinnahmen) als wichtiger Teil des Haushalts der Landeshauptstadt München, sondern spielt für den sozialen Ausgleich in der Landeshauptstadt München eine wesentliche Rolle, indem ein breites Arbeitsplatzangebot für alle Bürger\*innen der Landeshauptstadt München entsteht.

Dieses Gleichgewicht in der Mischung des Gewerbeangebots gilt es trotz zunehmenden Entwicklungsdrucks und stärker werdender Flächenkonkurrenzen zu erhalten. Auch das Handwerk und die verarbeitenden Betriebe benötigen eine verlässliche Entwicklungsperspektive in der Landeshauptstadt München – aber auch sie sind gefordert, ihre Flächen zu modernisieren, effizienter zu nutzen und, wo sinnvoll und möglich, in integrierter Lage einen Mehrwert für die Umgebung zu schaffen. Hier bietet das Produktive Stadtquartier einen vielversprechenden Ansatz, der derzeit sowohl auf Seite der Verwaltung als auch Seite der privatwirtschaftlichen Projektentwicklung konkretisiert und weiterentwickelt wird. Mit den Rahmenplanungen am Frankfurter Ring (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07968, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.03.2023) und in Steinhausen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08495, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2023) sind bereits erste Entwicklungsvorschläge in den Stadtrat eingebracht worden, deren weitere Ausarbeitung in Form von Wettbewerben und Bauleitplanverfahren läuft.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.  
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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