

Gemeinde Karlsfeld

Arbeitskreis Gewerbeentwicklung (Sitzung 1 bis 3)

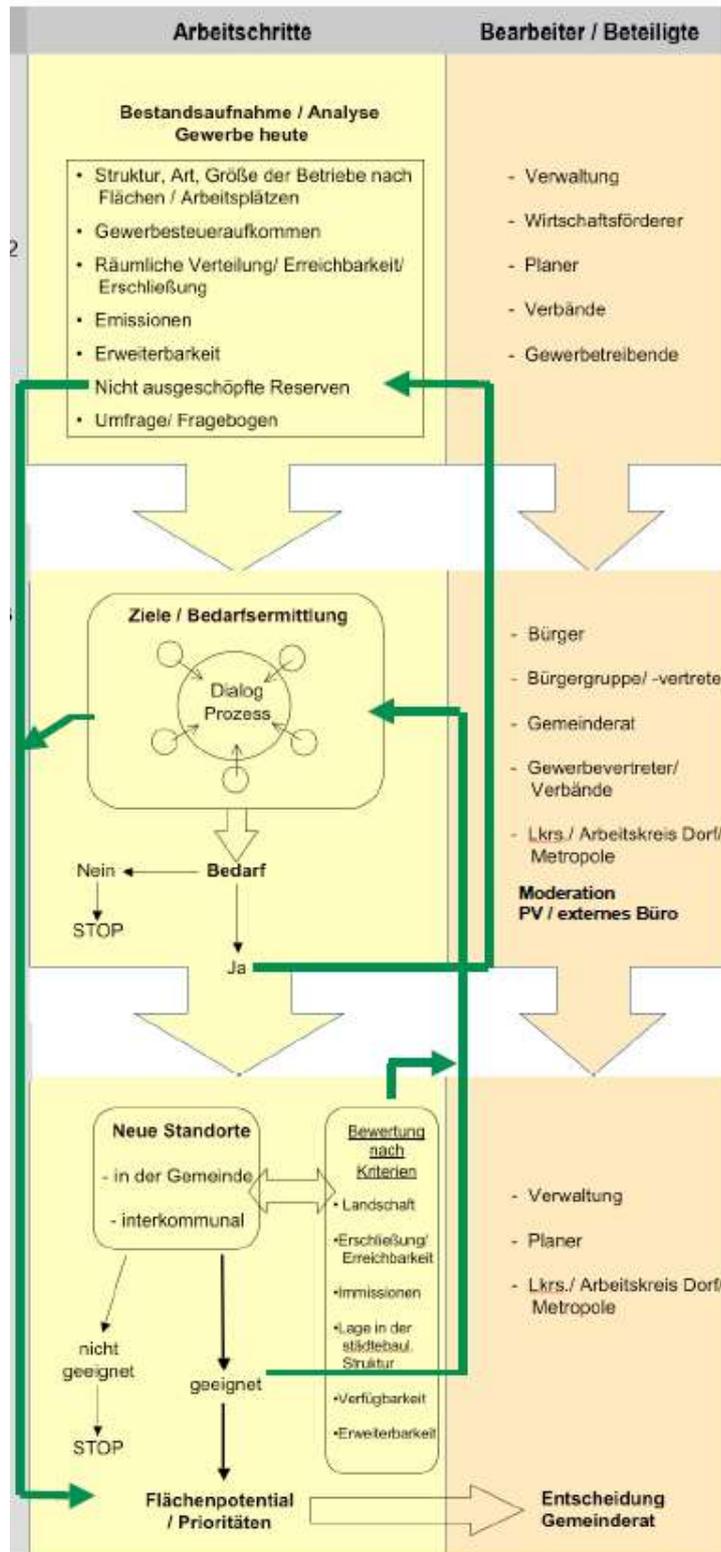
Zusammenfassung der Ergebnisse für die Sitzung des Gemeinderates am 24. Juli 2014

Inhalt:

- Ablaufschema für den gesamten Beteiligungs- und Arbeitsprozess zum Thema „Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“
- Wichtigste Ergebnisse der 1. AK-Sitzung am 21. Januar 2014 – Thema „Handlungsbedarf“
- Wichtigste Ergebnisse der 2. AK-Sitzung (13. Mai 2014) – Thema „Bestand und Branchenmix“
- Wichtigste Ergebnisse der 3. AK-Sitzung (25. Juni 2014) – Thema „neue Flächen und Standorte“



Ablaufschema für den gesamten Beteiligungs- und Arbeitsprozess zum Thema „Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“



Wichtigste Ergebnisse der 1. AK-Sitzung am 21. Januar 2014 – Thema „Handlungsbedarf“

Ziel des Arbeitskreises „Gewerbeentwicklung“:

Bürger, Interessenvertreter, Gewerbetreibende, Verwaltung tauschen ihre Argumente und Meinungen zur Gewerbeentwicklung aus und arbeiten gemeinsam an Strategien für die weitere Gewerbeentwicklung in Karlsfeld

Erwartungshaltung der Teilnehmer:

- Meinungs- und Informationsaustausch zum Thema Gewerbe
- Ziel des Prozesses soll eine sinnvolle Gewerbeentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen sein

Ablauf und Ergebnisse:

Aufbauend auf das Ergebnis des Dialogforums im Oktober 2013 werden vom Wirtschaftsförderer Herr Freis und vom Kämmerer Herr Giesinger Informationen zum Handlungsbedarf aus Sicht der Verwaltung gegeben und folgende Zielaussagen für die künftige Gewerbeentwicklung formuliert:

- Flächen für ortsansässige Firmen die sich vergrößern wollen.
- Flächen für Karlsfelder Existenzgründer oder Jungunternehmer.
- Reserveflächen für Ansiedlungsanfragen interessanter auswärtiger mittelständischer Betriebe.
- Arbeitsplätze für Karlsfelder Bürger schaffen.
- um die steigenden kommunalen Aufgaben ohne Kreditaufnahmen bewältigen zu können soll Gewerbesteuer auf Niveau der Einkommensteuer steigen
- für stabile Gewerbesteuereinnahmen braucht es einen breiten Mix aus verschiedensten Firmen
- für Arbeit und Beschäftigung vor Ort (und damit Steuereinnahmen) müssen die Standortbedingungen weiterentwickelt werden

Der AK bearbeitet die Fragestellung welcher Handlungsbedarf für die Gewerbeentwicklung aus seiner Sicht besteht.

Der AK verständigt sich einstimmig darauf, dass Handlungsbedarf für Gewerbeentwicklung in Karlsfeld in folgenden Themenfeldern besteht:

- Neue Flächen und Standorte
 - Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, v.a. Umwelt
 - Verdichtung bestehender Standorte
 - Branchenstruktur
 - Infrastruktur
 - Interkommunale Kooperation und Lage in der Region
 - Grundlagen und Information
 - Wirtschaftsförderung
 - Einnahmen/ Ausgaben (Haushalt)
- Der AK legt fest, dass mögliche Lösungen/ Entwicklungen nur unter der ‚Schaffung von Transparenz‘, dem ‚Einhalten der Rahmenbedingungen‘ und der ‚Berücksichtigung der Lage in der Region‘ erfolgen können.

Wichtigste Ergebnisse der 2. AK-Sitzung (13. Mai 2014) – Thema „Bestand und Branchenmix“

Der Bauamtsleiter Hr. Endres gibt einen Überblick über das Baurecht und die vorhandenen Potenziale im bestehenden Gewerbegebiet. Als wesentliche Information für die weitere Arbeit des AK wird zusammenfassend festgestellt:

- Das heute aufgrund der Bebauungspläne im Gewerbegebiet vorhandenen Baurecht ist nicht voll ausgeschöpft
- Grundsätzlich ist eine Baurechtserhöhung in Gebieten mit vorhandenen BPlan oder in neu zu beplanenden Gebieten möglich.
- Aber: Die heute freien oder nicht ausgeschöpften Flächen sind nicht im Gemeindeeigentum! Die Verdichtung im Bestand kann von der Gemeinde nicht gefordert oder gesteuert werden. Eine Baurechtsausschöpfung/ -mehrung wird von den Eigentümern erst dann in Betracht gezogen, wenn die Unternehmen diese benötigen und ggf. erst nach Abriss des vorhandenen Gebäudes (langfristig). Die Gemeinde kann nur über BPläne steuern (Baurecht anbieten), hat aber selbst keine Möglichkeit, die Ausschöpfung des Baurechts zu steuern.

Der AK erkennt, dass die Gemeinde Anreize schaffen müsste, um die Eigentümer zur Ausnutzung des Baurechtes zu aktivieren.

Der AK prüft die Anforderungen, die an die heutigen, wie auch ggf. künftigen neuen Flächen zu stellen sind. Diese hängen wesentlich von den Nutzern ab, weshalb zunächst einmal der heutige Branchenmix betrachtet wird. Dazu gibt Herr Freis einen Überblick und einen Ausblick auf den künftig wünschenswerten Branchenmix.

Der Arbeitskreis erarbeitet (aufgeteilt in 2 Kleingruppen) eine Liste von Branchen, die für Karlsfelds sinnvoll sind:

Der AK stellt fest, dass Logistikbetriebe, Einzelhandel, Betriebe im Bereich Entsorgung/ Recycling nicht angesiedelt werden sollen.

Sinnvoll sind zukunftsorientierte, spezialisierte Branchen, ohne negative Wirkungen, die möglichst nicht flächenintensiv sind und ihre Firmensitz in Karlsfeld haben (z.B. Elektronik/ Hightech/ IT, Medizintechnik/ Labortechnik, Zulieferer für MAN/ MTU z.B. Luft- und Raumfahrttechnik).
--

Der AK stellt fest, dass diese Branchen sowohl im bestehenden Gewerbegebiet als auch auf neuen Flächen angesiedelt werden könnten. Diese Branchen sollen grundsätzlich im Bestand untergebracht werden, sofern genügend Platz vorhanden ist.
--

Da im Bestand die Ausschöpfung des Baurechts nicht in der Hand der Gemeinde liegt, beschäftigt sich der AK welche Anreize die Gemeinde zum Ausschöpfen des Baurechts/ zur Aktivierung der Flächen im Gewerbegebiet setzen kann und diskutiert diese gemeinsam mit der Verwaltung mit folgendem Ergebnis:

<u>Idee:</u> Vorkaufsrecht der Gemeinde sobald ein bestehender Standort aufgegeben wird.
--

<u>Umsetzungsmöglichkeit:</u> Ein Vorkaufsrecht scheitert daran, dass die Gemeinde nur ein Rückkaufsrecht für Flächen hat, die vorher in ihrem Eigentum waren und ein gemeindliches Vorkaufsrecht nur für Flächen zum Zweck der Gemeinbedarfsnutzung besteht
--

<u>Idee:</u> Die Gemeinde kauft ungenutzte Flächen
--

<u>Umsetzungsmöglichkeit:</u> ein Flächenankauf ist nur auf freiwilliger Basis (Verkaufsbereitschaft des Eigentümers) zum Marktpreis der Fläche möglich

<u>Idee:</u> Das Baurecht bei neuen Flächen wird befristet, sodass es innerhalb einer bestimmten Zeit umgesetzt werden muss.
--

<u>Umsetzungsmöglichkeit:</u> Ein Baurecht auf Zeit bzw. Befristung geht nur im vorhabenbezogenen Einzelfall und nur für neue Planungen, nicht im Bestand

<u>Idee:</u> Erhöhung des Baurechts im vorhandenen Gewerbegebiet ermöglichen
--

<u>Umsetzungsmöglichkeit:</u> wenn ein Eigentümer aus dem Gewerbegebiet Bedarf für eine Erhöhung anmeldet prüft die Gemeinde ob die rechtlichen Möglichkeiten für eine Baurechtserhöhung gegeben sind. Je nach Ergebnis kann das Baurecht dann erhöht werden.

Idee: Die Gemeinde soll am Aufbau eines freiwilligen Netzwerkes arbeiten. Ziel: Plattform zum Informationsaustausch und zur Kontaktvermittlung aufbauen, sodass z.B. Kenntnisse über frei werdenden Flächen weitergegeben werden können. Dabei soll sie sich nicht auf ein Leerstandsmanagement fokussieren

Umsetzungsmöglichkeit: Die Gemeinde – v.a. die Wirtschaftsförderung – arbeitet bereits am Aufbau eines solchen Netzwerkes und setzt diese Arbeit fort.

Wichtigste Ergebnisse der 3. AK-Sitzung (25. Juni 2014) – Thema „neue Flächen und Standorte“

In der 3. AK Sitzung wird ergänzend zur 2. AK-Sitzung (Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand) festgelegt, dass

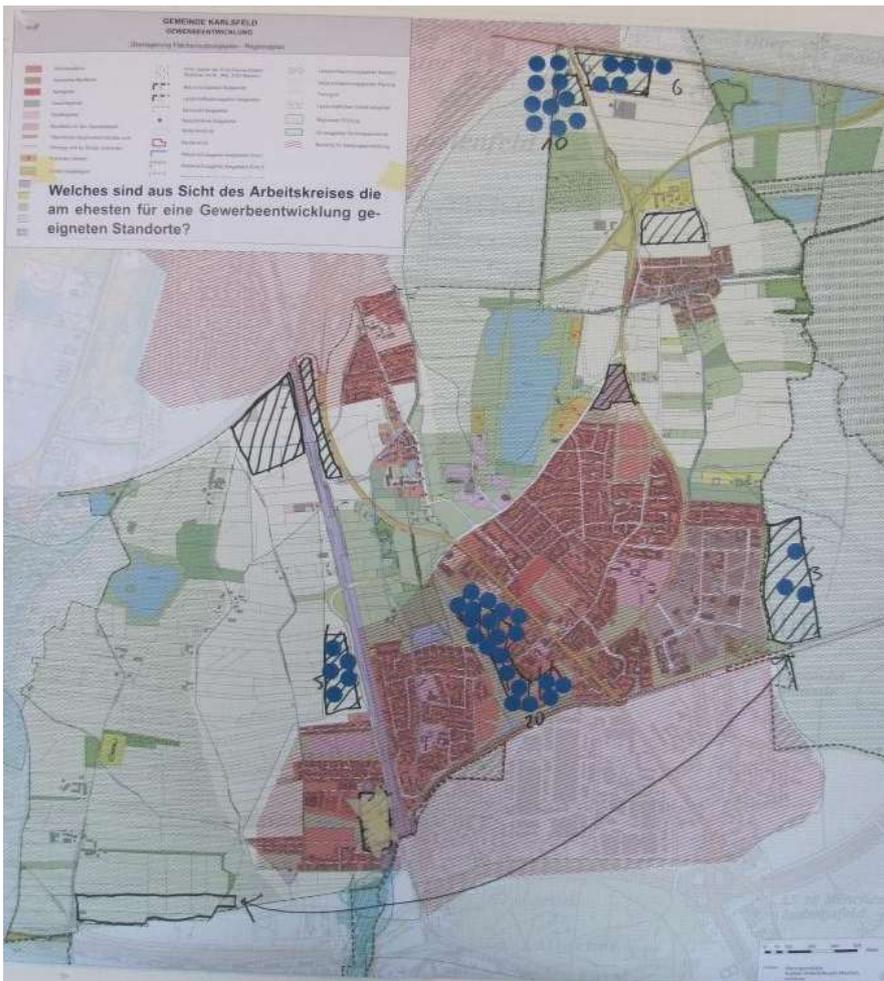
- die Gemeinde erst die Möglichkeit prüfen soll, bestehende Flächen zu nutzen, bevor sie neue ausweist
- die Gemeinde an der Aufwertung und Aktivierung des Bestandes arbeiten muss.
- Als Strategie hierfür sollen die Eigentümer auf die Möglichkeiten ihr Baurecht auszuschöpfen hingewiesen werden. Im Mitteilungsblatt der Gemeinde soll das Thema Baurecht im Bestand aufgegriffen und die Eigentümer über die baurechtliche Situation im Gewerbegebiet informiert werden. In laufenden Gesprächen mit Eigentümern soll Herr Freis das Thema wie bisher einbringen und im konkreten Fall informieren, ob Baurecht im Bestand ausgeschöpft ist.
- Zusätzlich soll das Thema Verkehr/ Stellplatzsituation im Gewerbegebiet von der Gemeinde angegangen werden.

Frau Hotzan erläutert in ihrem Vortrag die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, Regionalplans, Flächennutzungsplans und die Zielaussagen von Dorf+Metropole. Herr Martin erläutert den erarbeiteten Analyseplan als Ergebnis aller planungsrechtlichen Vorgaben. Dieser ist zusammen mit dem Kriterienkatalog zur Beurteilung geeigneter Standorte die Arbeitsgrundlage für die anschließende Gruppenarbeit.

In der Gruppenarbeit beschäftigen sich die AK-Mitglieder mit der Beurteilung der bereits in der Diskussion stehenden Standorte „Hochstraße/ Bajuwarenstraße“ und „Bajuwarenstraße/ Schleißheimer Straße“. Der AK verständigt sich auf folgendes Ergebnis:

- Für die Gewerbeentwicklung wird der Standort „Schleißheimer Straße“ als geeignet eingeschätzt.
- Am „Spitz“ „Hochstraße/Bajuwarenstraße“ sollte keine gewerbliche Entwicklung stattfinden. Die Fläche ist eher für andere, spezifische Nutzungen geeignet.

Der AK prüft weitere für eine Gewerbeentwicklung in Betracht kommende Flächen und bewertet diese mittels Analyseplan und Kriterienkatalog:



Als neue Flächen, die für die Gewerbeentwicklung vorrangig weiter verfolgt werden sollen, legt der AK nach eingehender Bewertung dem Gemeinderat folgende Liste vor:

- Als 1. Fläche soll der Bereich westlich der Münchner Straße entwickelt werden. Der Standort ist im rechtswirksamen FNP als MI dargestellt.
- Als 2. Fläche soll der Standort Bajuwaren Str./ Schleißheimer Str. (nur Ostteil, ohne „Tiefer Graben“) für Gewerbeentwicklung genutzt werden. Die Fläche wurde bereits in der Vergangenheit diskutiert und ist aufgrund des Bürgerentscheids nicht im FNP dargestellt. Sie soll nun in reduzierter Form (ohne den westlichen Teil „Tiefen Graben“) für Gewerbenutzung entwickelt werden.
- Als 3. Priorität soll die Bajuwaren Str./ Scheißheimer Str. als Gesamtfläche mit der Fläche „Tiefer Graben“ entwickelt werden.
- An 4. Stelle steht die Fläche an der Bayernwerkstraße mit guter Verkehrserschließung und Lage außerhalb des Grünzugs. Allerdings werden vom AK Vorbehalte der Bevölkerung gegen diese Fläche vermutet.
- Der Flächentausch mit München ist als Vision zu sehen, die Gemeinde soll parallel zu anderen Entwicklungen im Sinne der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt München auf einen Flächentausch hinwirken.
- Der Standort „Spitz“ (Bajuwarenstr./ Schleißheimer Str.) soll nicht für gewerbliche Nutzung entwickelt werden, denkbar ist aber eine andere Nutzung.