

Gemeinde Karlsfeld

Arbeitskreis Gewerbeentwicklung

Foto- und Ergebnisprotokoll zur 3. Sitzung des Arbeitskreises

am 25. Juni 2014 im Karlsfelder Rathaus von 18.00 bis 22.00 Uhr

Inhalt:

- Teilnehmerliste
- Tagesordnung
- Diskussion und Gruppenarbeit (Fotoprotokoll)
- Zusammenfassen der Ergebnisse der 3. AK-Sitzung
- Weiteres Vorgehen

- Anhang
 - Inputreferat planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Entwicklungsziele mit Auswirkungen auf die gewerbliche Entwicklung in Karlsfeld
 - Analyseplan und Planungskriterien als Basis der Gruppenarbeit

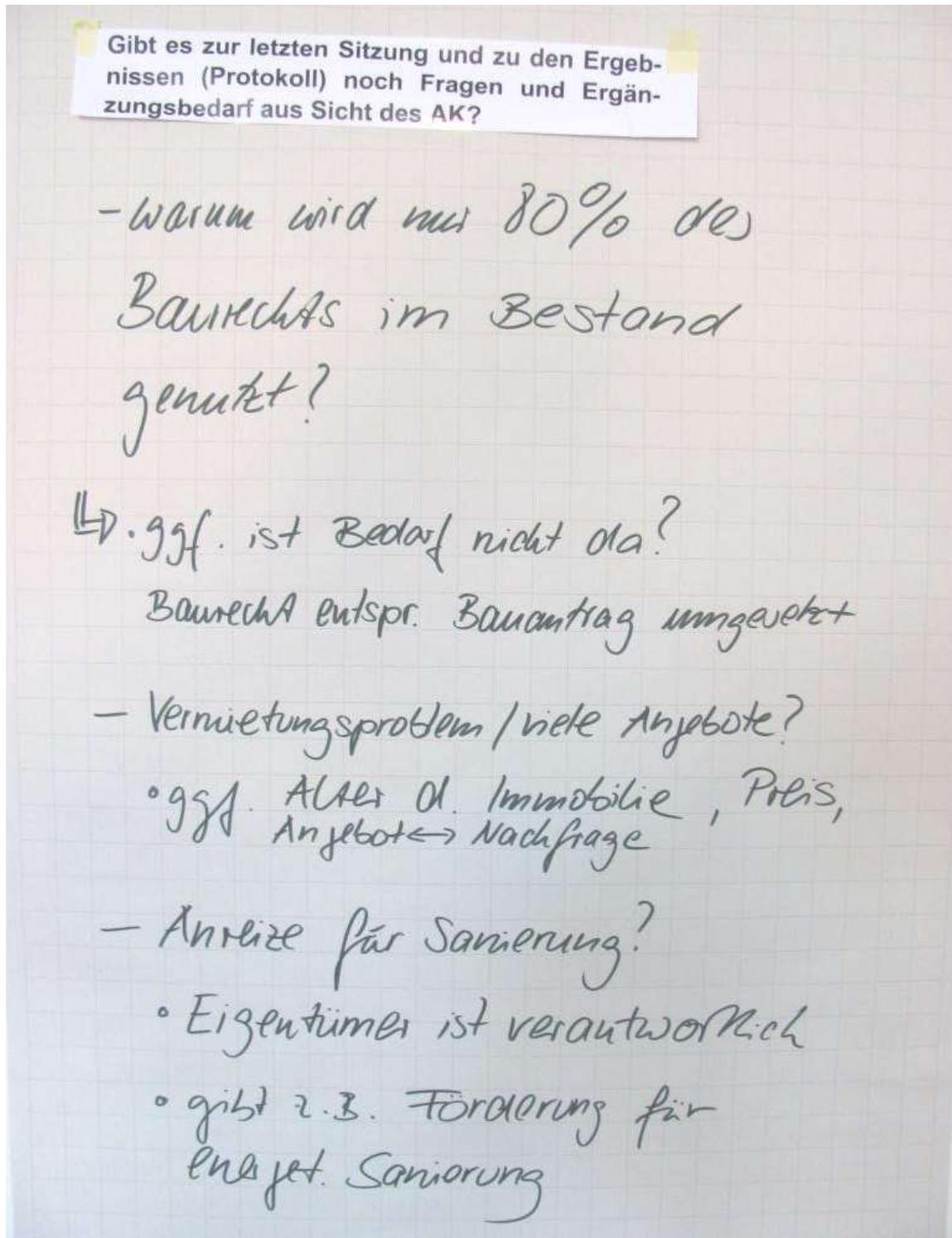
Tagesordnung

- Das Thema der 3. AK-Sitzung sind die Entwicklungsmöglichkeiten auf „neuen Standorten und Flächen“
- 18:00 Begrüßung, Einführung und Rückblick 2 Sitzung:
- Rückblick auf die bisherigen Ergebnisse
 - Sind noch Ergänzungen sind zum Thema „Potenziale im Bestand“ notwendig?
- 18:45 Inputreferat Fr. Hotzan
Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Entwicklungsziele mit Auswirkungen auf die gewerbliche Entwicklung in Karlsfeld
- planerische Vorgaben aus LEP, RP, FNP
 - Vorgaben aus Dorf+Metropole
 - Analyseplan mit den bestehenden Restriktionen als Arbeitsgrundlage für den AK
- 19:15 Einstieg Gruppenarbeit „neue Flächen“
- Erläuterung Aufgabenstellung und Kriterienkatalog
- 19:30 Gruppenarbeit
- Suche und Bewertung potenzieller neuer Gewerbestandorte mithilfe eines Analyseplans und eines Kriterienkatalogs
 - Ableiten von Handlungsempfehlung an die Gemeinde
- 20:45 Vorstellung der Gruppenarbeit und Festhalten des heutigen Ergebnisses
- 21:15 Zusammenfassen und Bewerten der Gesamtergebnisse
- Festlegen Weitergabe an den GR
 - Ggf. weitere Schritte
- 22:00 Ende

Diskussion und Gruppenarbeit (Fotoprotokoll)

Rückblick 2. AK-Sitzung: „Gibt es zur letzten Sitzung und zu den Ergebnissen noch Fragen und Ergänzungsbedarf?“

- Der AK diskutiert zunächst allgemeine Rückfragen einzelner Teilnehmer zur Themenstellung der letzten AK-Sitzung (Bestandsentwicklung)



- Der AK legt ergänzend zur 2. AK-Sitzung mögliche Strategien fest, wie die Gemeinde die Potenziale im Bestand aktivieren kann:

- Gemeinde sollte Strategie erarbeiten zur Modernisierung des GE, auch über Nachverdichtung hinaus und mit Eigentümer gemeinsam
 - ↳ Gemeinde baut Netzwerk auf, kann aber nicht auf alle individ. Wünsche eingehen
- Verbesserung Stellplatzsituation (Parkhaus)
 - ↳ Finanzierung? Flächen?
- realisierbare Ideen / Umsetzungsmaßn.
- ggf. Eigentümer informieren, dass Baurecht noch nicht ausgenutzt
 - ↳ wie praktikabel? Vorleistung der Gemeinde
 - ↳ Eigentümer muss Interesse haben sein Potenzial auszuschöpfen

↳ hoher Aufwand, Verhältnismäßigkeit zum Nutzen

⇒ allgem. Eigentümer im GE z.B.

per Post fragen, dass sie ihr

Baurecht überprüfen können, ggf. noch Potenzial. (nur an die bekannten Fälle mit noch hohem Potenzial)

- Fehlbelegung Wohnen im GE-Gebiet

↳ BPlan regelt Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen

↳ Wohnung darf nur untergeordneten Teil einnehmen

↳ ob Wohnnutzung mißbraucht wird muss Bauaufsicht klären (LRA)

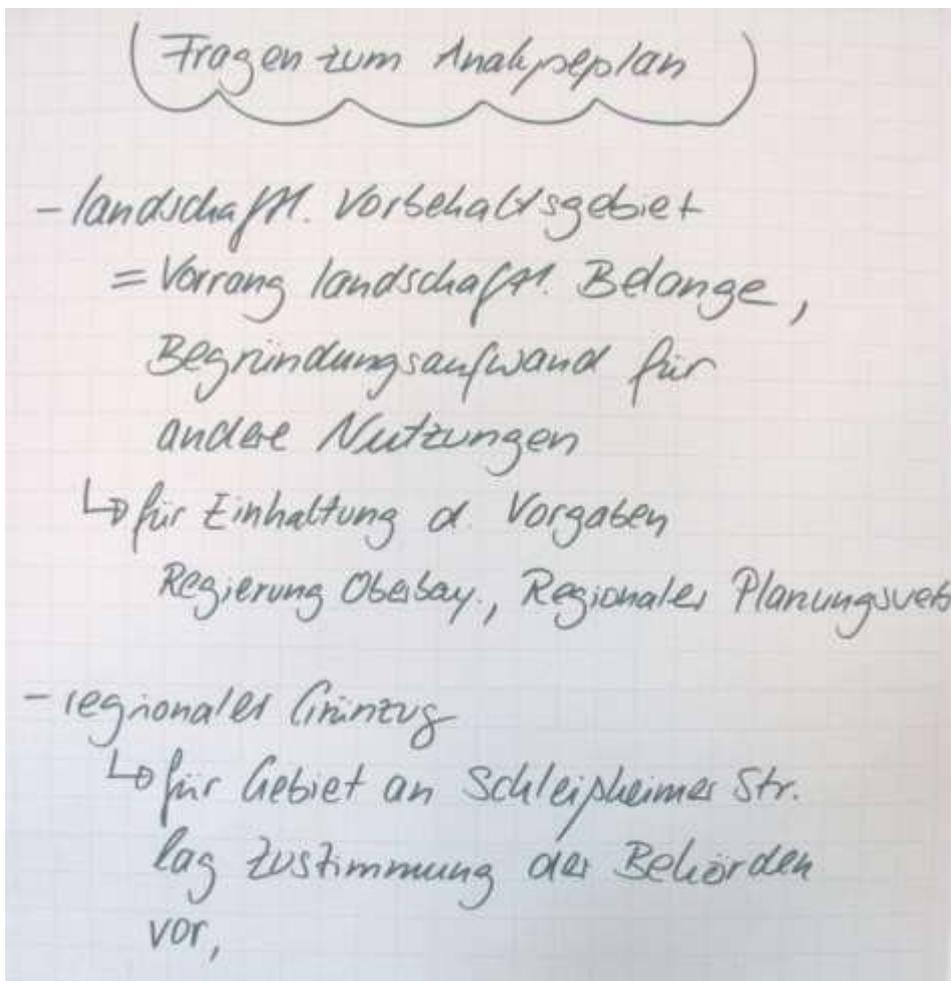
▷ Wifo informiert sowieso in Gesprächen mit Eigentümern, soll verstärkt werden

- z.B. im Mitteilungsblatt in Kurzform über Baurechtssituation informieren

- Aufruf: keine neuen Flächen, wenn bestehende Flächen nicht aufgewertet/genutzt werden

- Grundsätzlich soll die Gemeinde erst bestehende Flächen nutzen, bevor sie neue ausweist, dazu muss die Gemeinde an der Aufwertung und Aktivierung des Bestandes arbeiten
- Um Nutzen und Aufwand dafür verhältnismäßig zu halten, soll die Gemeinde zur Aktivierung der Potenziale im Bestand folgende Strategie fahren:
 - Im Mitteilungsblatt der Gemeinde soll das Thema Baurecht im Bestand aufgegriffen und die Eigentümer allgemein 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

Inputreferat „Planungsrechtl. Vorgaben“



- Frau Hotzan erläutert in ihrem Vortrag die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, Regionalplans, Flächennutzungsplans und die Zielaussagen von Dorf+Metropole. Sie geht auf die bisher im FNP dargestellten Gewerbeflächen sowie die im Verlauf der Diskussion des AK angesprochenen möglichen Potenzialflächen ein.

Einstieg in die Gruppenarbeit, Erläuterung Kriterienkatalog und Analyseplan

- 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. Der Analyseplan beinhaltet alle wichtigen Zielaussagen und Restriktionen aus dem FNP und den übergeordneten Planungsebenen. Der Kriterienkatalog soll dazu dienen, anhand einschlägiger Planungsgrößen (Lage der Fläche im Raum, Restriktionen, Flächeneigenschaften, Erschließung) mögliche neue Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Gewerbeflächen zu bewerten.

Ergebnisse der Gruppenarbeit

Gruppenarbeit

- Ziel ist anhand des Analyseplans potenzielle neue Gewerbestandorte nach ihrer Eignung mithilfe eines Kriterienkataloges zu bewerten und zu diskutieren.
- Wie bereits in der 2. AK-Sitzung werden die Fragestellungen zu neuen Standorten in zwei Gruppen (aufgeteilt nach Abzählen reihum) bearbeitet:
 - Wie sind die bisher in der Diskussion stehenden Flächenpotenziale „Hochstraße/Bajuwarenstraße“ und „Bajuwarenstraße/Schleißheimer Straße“ aus Ihrer Sicht für die Gewerbeentwicklung geeignet? Begründen Sie Ihre Einschätzung durch eine Bewertung mittels Kriterienkatalog auf dem Flipchart.
 - Gibt es weitere Standorte, die aus Ihrer Sicht für eine Gewerbeentwicklung in Betracht kommen? Umranden Sie geeignete Flächen im Analyseplan und unterziehen Sie diese Flächen ebenfalls einer Bewertung!
 - Welche Fläche(n) soll(en) Ihrer Meinung nach von der Gemeinde vorrangig weiter für eine Gewerbeentwicklung verfolgt werden? Erstellen Sie eine Rangfolge!
- Anschließend werden die Ergebnisse von den beiden Gruppensprechern im Plenum vorgetragen und abschließend gemeinsam die Rangfolge der Flächen, die vorrangig weiter verfolgt werden sollen, festgelegt

Gruppe 1 – Ergebnis zur Frage 1: Wie sind die bisher in der Diskussion stehenden Flächenpotenziale „Hochstraße/Bajuwarenstraße“ und „Bajuwarenstraße/Schleißheimer Straße“ aus Ihrer Sicht für die Gewerbeentwicklung geeignet?

Wie sind die bisher in der Diskussion stehenden Flächenpotenziale „Hochstr. Bajuwarenstr.“ und „Bajuwarenstr./Schleißheimer Str.“ aus Ihrer Sicht für die Gewerbeentwicklung geeignet? Begründen Sie Ihre Einschätzung durch eine Bewertung mittels Kriterienkatalog auf dem Flipchart (Bearbeitungszeit ca. 30 min)

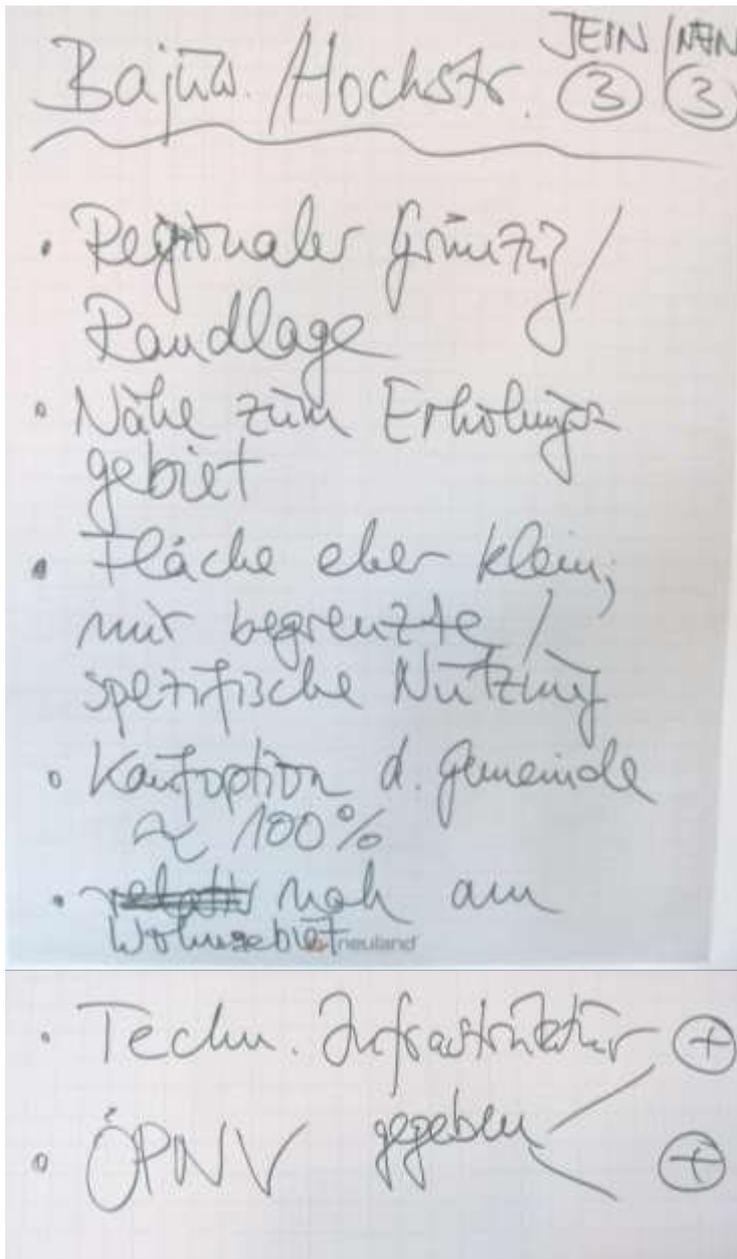
Gruppe 1

SCHLEISSHEIMER STR.

	(+)	(-)
	4	2

- Regionaler Grünzug
- Größe / Fläche (+)
- DAI-Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an
- Gemeinde ist überwieg. Eigentümer
- Nähe zum Schleißheimer Kanal (FFH)

- relat. große Distanz zu Wohngebieten
- → Erschließung evtl. problematisch (?)
- Infrastruktur / Verkehr
- ÖPNV-Netz: Erweiterung
- Wohnortnahe Arbeitsplätze



- Gruppe 1 bewertet den Standort Bajuwarenstr./ Schleißheimer Str. und den Standort Bajuwarenstr./ Hochstraße und listet die wichtigsten Kriterien, die bei den Standorten zu berücksichtigen sind auf.
- Für eine Gesamteinschätzung der beiden Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Gewerbegebiet, stimmen die Gruppenmitglieder ab: Der Standort Schleißheimer Straße wird mit 4:2 Stimmen als geeigneter Standort bewertet. Der Standort Bajuwarenstr./ Hochstr. ist aus Sicht der Gruppe eher für eine andere, spezifische Nutzung geeignet und nicht als Gewerbefläche. Im Ergebnis lehnen 3 Gruppenmitglieder den Standort grundsätzlich ab, 3 Gruppenmitglieder sehen den Standort für eine spezifische Nutzung als geeignet an.

Gruppe 2 – Ergebnis zur Frage 1: Wie sind die bisher in der Diskussion stehenden Flächenpotenziale „Hochstraße/Bajuwarenstraße“ und „Bajuwarenstraße/Schleißheimer Straße“ aus Ihrer Sicht für die Gewerbeentwicklung geeignet?

<u>Schleißheimer Straße</u>	
pro	contra
² ³ Gemeindebesitz Infrastruktur Arbeitsplätze Nähe zu Schw. Graben	reg. Grünzug Klima Erholung Identität geht verloren
<u>Spitz</u>	Vorbehalte der Bevölkerung Zusage v. Kolbe
pro	contra
Gemeindebesitz	Erholungsgebiet Bevölkerung wehrt sich dagegen
4:2 für Schleißh. Str. im Vergleich der beiden Gebiete Ablehnung von allen T. gegen Spitz für Gewerbe (Industriegebiet)	

- Gruppe 2 erarbeitet für die beiden Standorte eine Pro-Contra-Liste. Der Standort Bajuwarenstr./ Hochstr. wird dabei als „Spitz“ bezeichnet
- Insgesamt wird der Standort Schleißheimer Str. mit 4:2 Stimmen als geeignet für eine gewerbliche Entwicklung betrachtet. Der Standort Bajuwarenstr./ Hochstr. wird im Vergleich dazu von der gesamten Gruppe als nicht geeignet bewertet und damit als Gewerbestandort abgelehnt

- Zusammengefasst erarbeiten die Gruppen folgende Einschätzung für die Eignung der beiden Standorte als Gewerbegebiete

	Pro	Contra
Standort Bajuwarenstr./ Schleißheimer Str.	<ul style="list-style-type: none"> • Flächengröße • Dachauer Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an/ Nähe zu Schwarzer Graben • Gemeinde ist überwiegend (2/3) Eigentümer der Flächen • Relativ große Distanz zu Wohngebieten • Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen • Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im regionalen Grünzug • Klima • Erholung • Nähe zum Schleißheimer Kanal (FFH-Gebiet) • Erschließung eventuell problematisch (es wurde im Verlauf der Sitzung geklärt, dass Erschließung bereits größtenteils gesichert ist) • ÖPNV-Netz müsste erweitert werden • Identität geht verloren • Vorbehalte der Bevölkerung • Zusage von Bgm. Kolbe

Eignung insgesamt:

Der bisher nicht im FNP dargestellte Standort ist für Gewerbeentwicklung geeignet. Es ist zwischen dem Gebiet im Osten und Westen („Tiefer Graben“) zu differenzieren.

Standort Bajuwarenstr./ Hochstr.	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufoption der Gemeinde (100% Flächeneigentum) • Technische Infrastruktur und ÖPNV-Erschließung vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand des regionalen Grünzugs • Nähe zu Erholungsgebiet • Fläche eher klein und nur für begrenzte, spezifische Nutzung • nah am Wohngebiet • Bevölkerung wehrt sich dagegen
---	--	--

Eignung insgesamt:

Der im FNP dargestellte Standort ist nicht für Gewerbeentwicklung geeignet, möglich ist aber eine andere Nutzung

überwiegendes

Votum für Schleißh. Str.

als Gewerbeentwicklung
(diff. zwischen ost- u. Westteil)

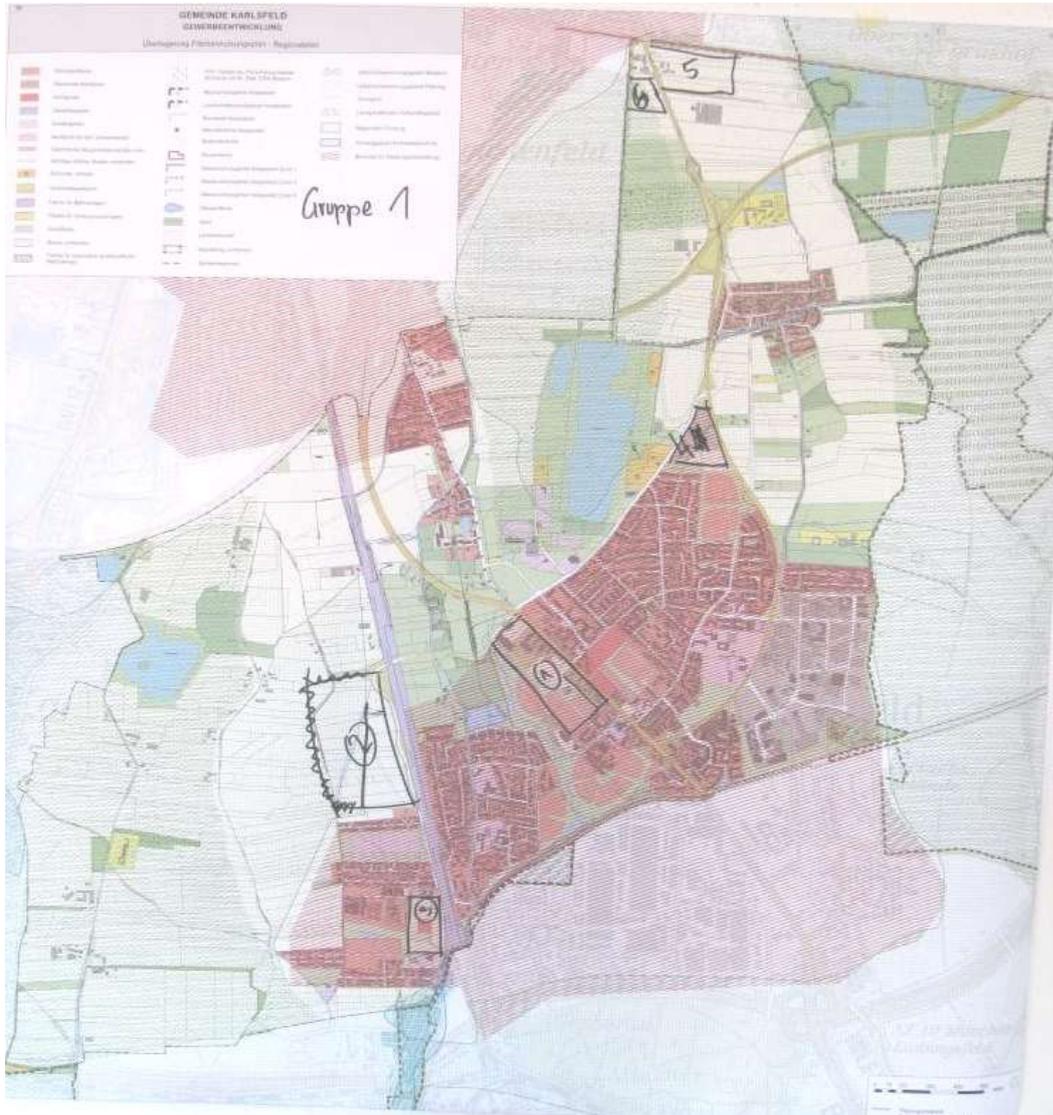
Spitze nicht für

klass. Gewerbe, aber für

andere Nutzung zur Siedlungs-
entwicklung geeignet

- Nach Beurteilung der bisher zur Diskussion stehenden Standorte suchen die beiden Gruppen mögliche neue Standorte und unterziehen diese ebenfalls einer Bewertung und Gesamtschätzung. Die Flächen werden in den Analyseplan eingetragen und nummeriert.

Gruppe 1 – Ergebnis zur Frage 2: „Gibt es weitere Standorte, die aus Ihrer Sicht für eine Gewerbeentwicklung in Betracht kommen? Umranden Sie geeignete Flächen im Analyseplan und unterziehen Sie diese Flächen ebenfalls einer Bewertung!“

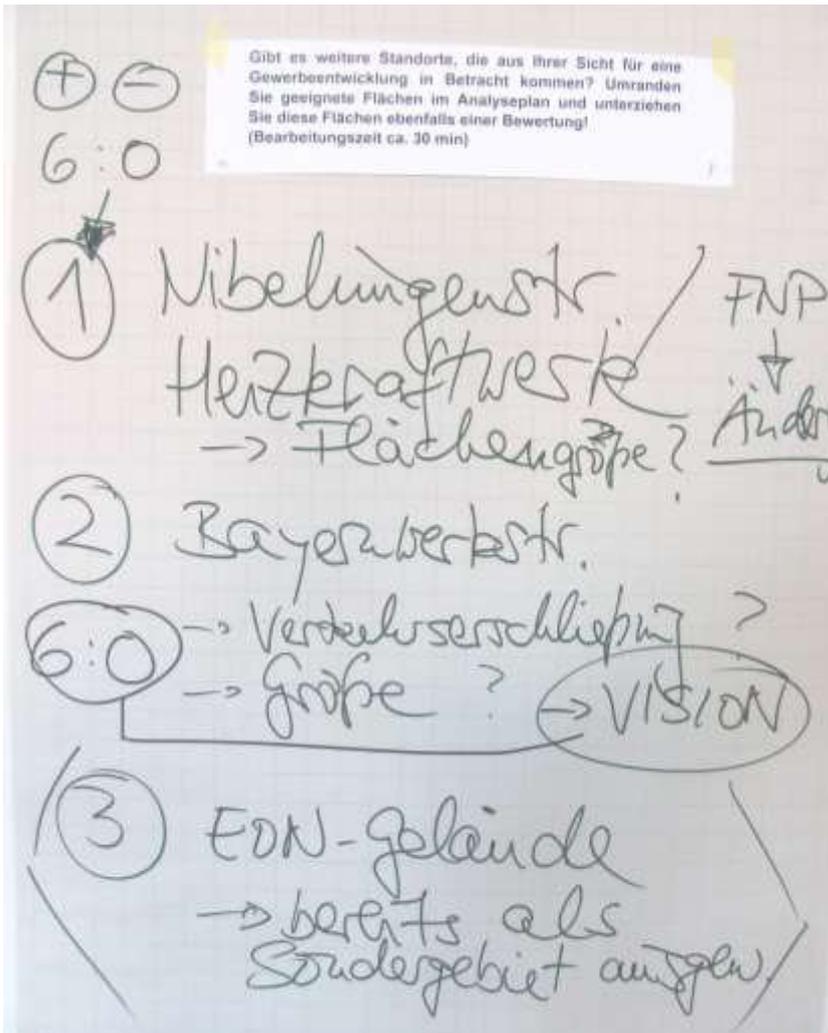


Bezeichnung nach Nummerierung:

- 1) Nibelungenstraße
- 2) Bayernwerkstraße
- 3) E.ON-Gelände

Bisherige Standorte:

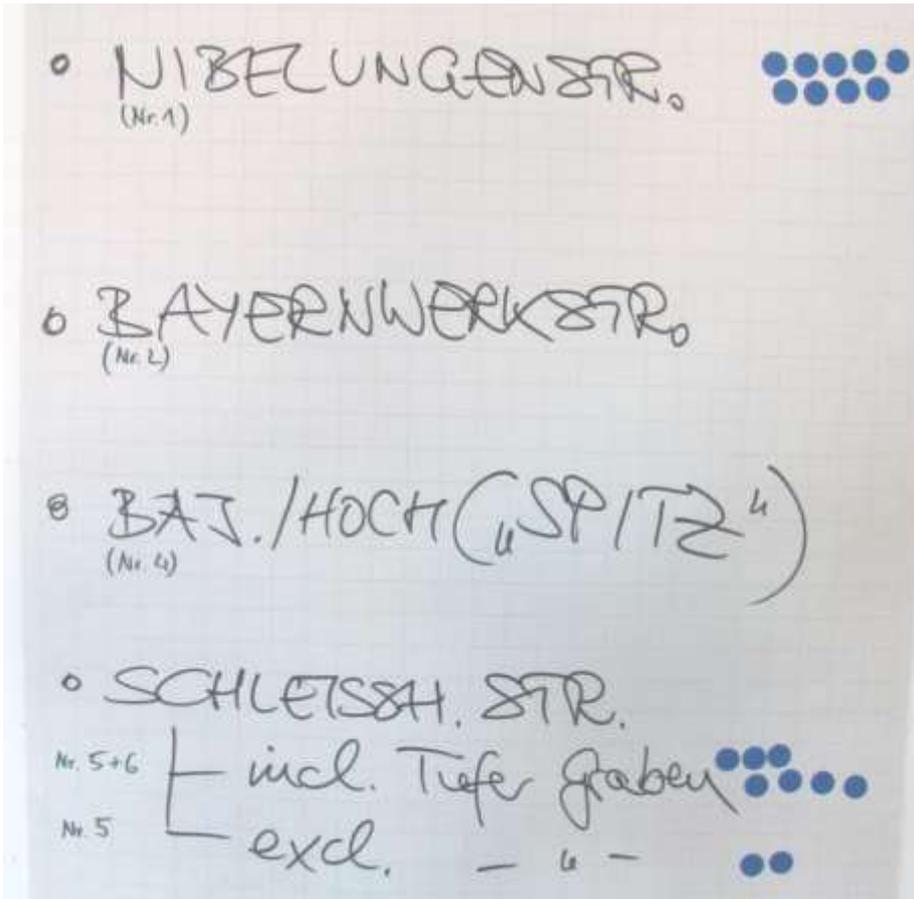
- 4) Bajuwarenstr./ Hochstraße
- 5) Bajuwarenstr./ Schleißheimer Str. – nur Ostteil (ohne Tiefer Graben)
- 6) Bajuwarenstr./ Schleißheimer Str. – nur Westteil (Tiefer Graben)



- Ergänzend zu den bisherigen beiden Standorten werden von Gruppe 1 drei weitere Standorte vorgeschlagen und abschließend bewertet.
 - Fläche Nr. 3 (E.ON): Die Fläche ist bereits im FNP dargestellt und wird nicht vertiefend betrachtet. Aufbauend auf die Systematik zunächst Bestand und vorhandenen Flächenpotenziale des FNPs zu prüfen, stellt die Gruppe 1 fest, dass die Gemeinde auf die Umsetzung der bisher geplanten Nutzung der E.ON-Fläche (Sondergebiet) hinwirken sollte
 - Als gleichwertig für Gewerbebenutzung geeignete Standorte werden die Flächen an der Bayernwerkstraße (2) und Nibelungenstraße (1) beurteilt.

Gruppe 1 – Ergebnis zur Frage 3: „Welche Fläche(n) soll(en) Ihrer Meinung nach von der Gemeinde vorrangig weiter für eine Gewerbeentwicklung verfolgt werden? Erstellen Sie eine Rangfolge!

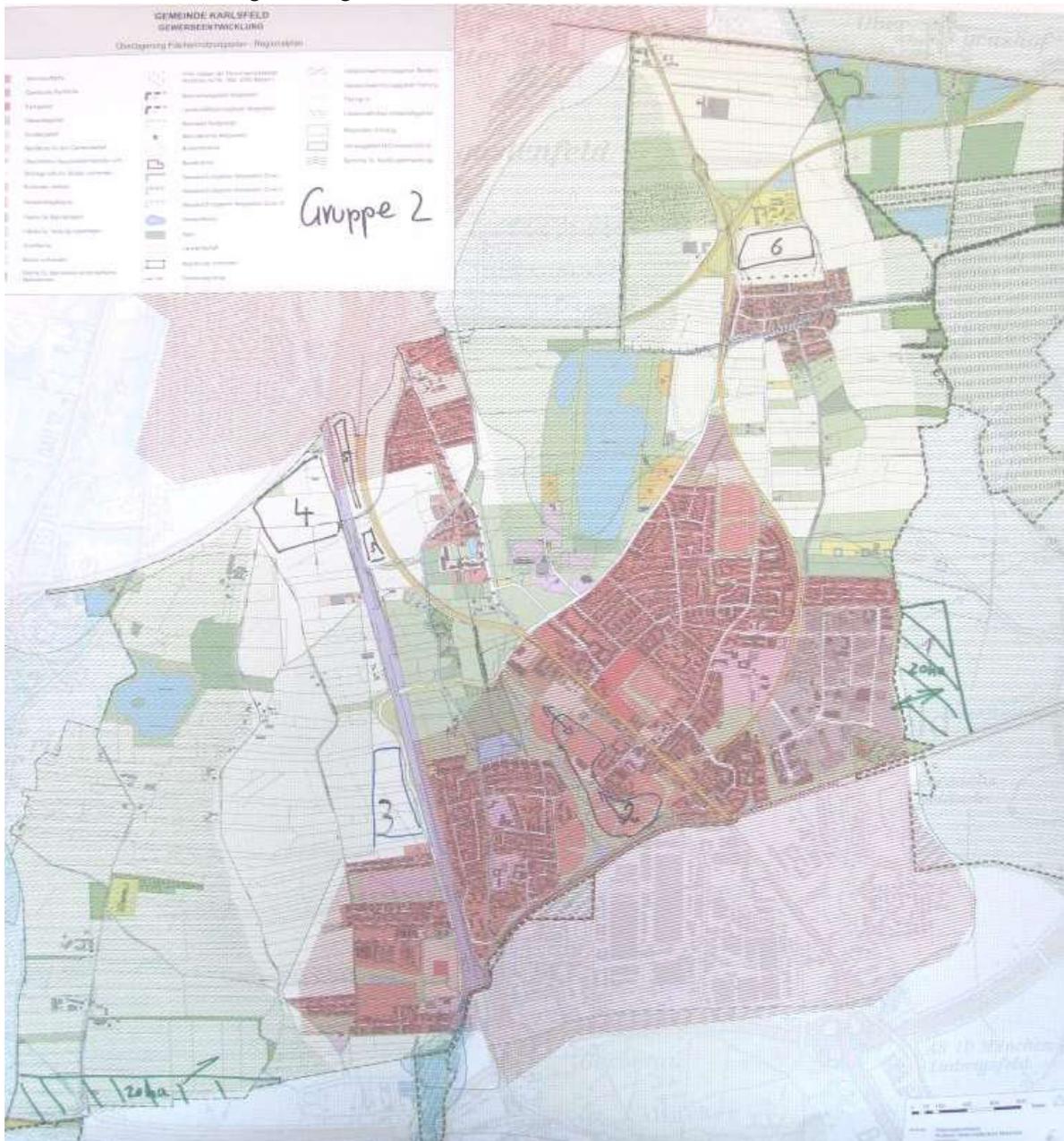
- Für die abschließende Beurteilung der aus Sicht der Gruppe vorrangig für die Gewerbeentwicklung zu verfolgenden Flächen werden von Gruppe 1 alle Standorte (die bisherigen und die neu gefunden) in eine Rangfolge gebracht:



- Lt. Gruppe 1 Vorrangig für die Gewerbeentwicklung verfolgt werden sollen
 - o Standort 1 (Nibelungenstraße)
 - o Standort 5+6 (vorrangig das gesamte Gebiet Bajuwarenstr./Schleißheimer Str.)

Gruppe 2 – Ergebnis zur Frage 2: „Gibt es weitere Standorte, die aus Ihrer Sicht für eine Gewerbeentwicklung in Betracht kommen? Umranden Sie geeignete Flächen im Analyseplan und unterziehen Sie diese Flächen ebenfalls einer Bewertung!“

- Ergänzend zu den bisherigen beiden Standorten werden von Gruppe 2 sechs weitere Standorte vorgeschlagen und abschließend bewertet.



Bezeichnung nach Nummerierung:

- 1) Alternative (ohne Bezeichnung)
- 2) Alternative Südwestlich der B 304
- 3) Alternative Westlich der Bahn
- 4) Alternative (ohne Bezeichnung)
- 5) Alternative Bahn – B 304
- 6) Alternative Südlich des Klärwerks

Alternative

interkommunaler Austausch
mit München

Gebiet östl. des Gewerbegeb. v. Kfd
gegen ~~gegen~~ Gebiet
im SW des Bayernwerkgeb.

Bewertung:

innovativ

nicht realisierbar

geringe Erschließungskosten

Alternative 2

Gebiet SW der B 304

hochwertiges Mischgebiet:

Wohnen + Gewerbe

nicht stören

Angleichflächen im

Zentralen Grünzug

Änderung des FNP (Wohnen erzeugt Folgekosten!)

Alternative 3

pro westl. der Bahn
Verkehrserschließung gut (SB)
nicht im Grünzug, contra: Bevölkerung

Alternative 4

pro Erschließung über 471?
keine Verkehrserschließung
pro
Contra: fehlende Infrastruktur

Alternative 5

Bahn ↔ B304

pro

ökonom.
sonst
nicht
nutzbar

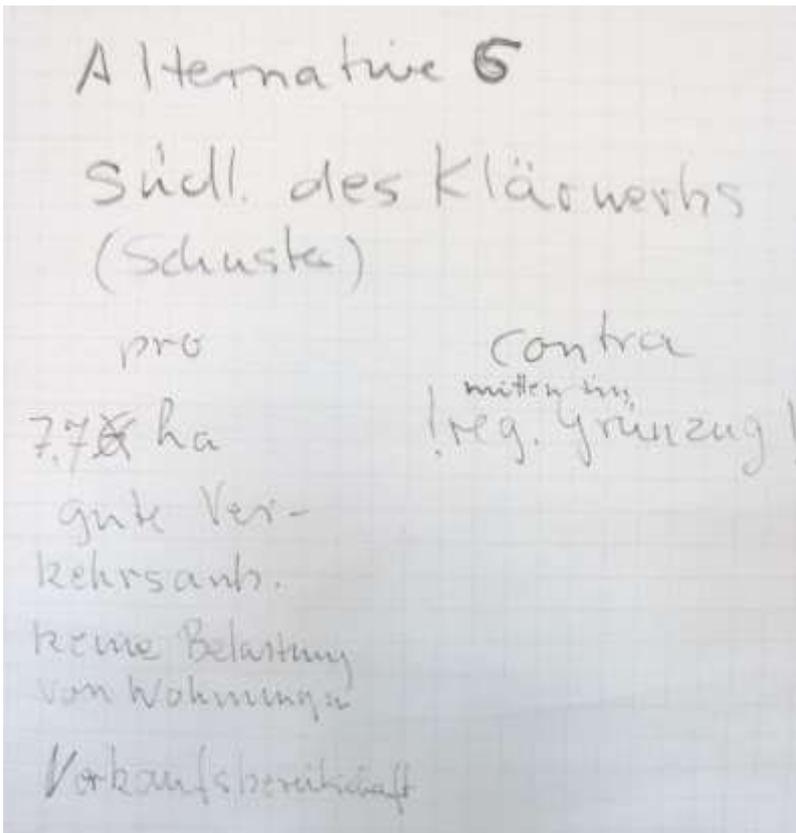
Contra

zu klein

Trenngrün

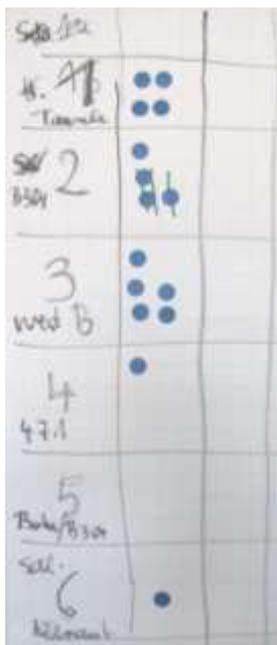
Teile an Bahn
und B304

verm. schwer umsetz-
bar



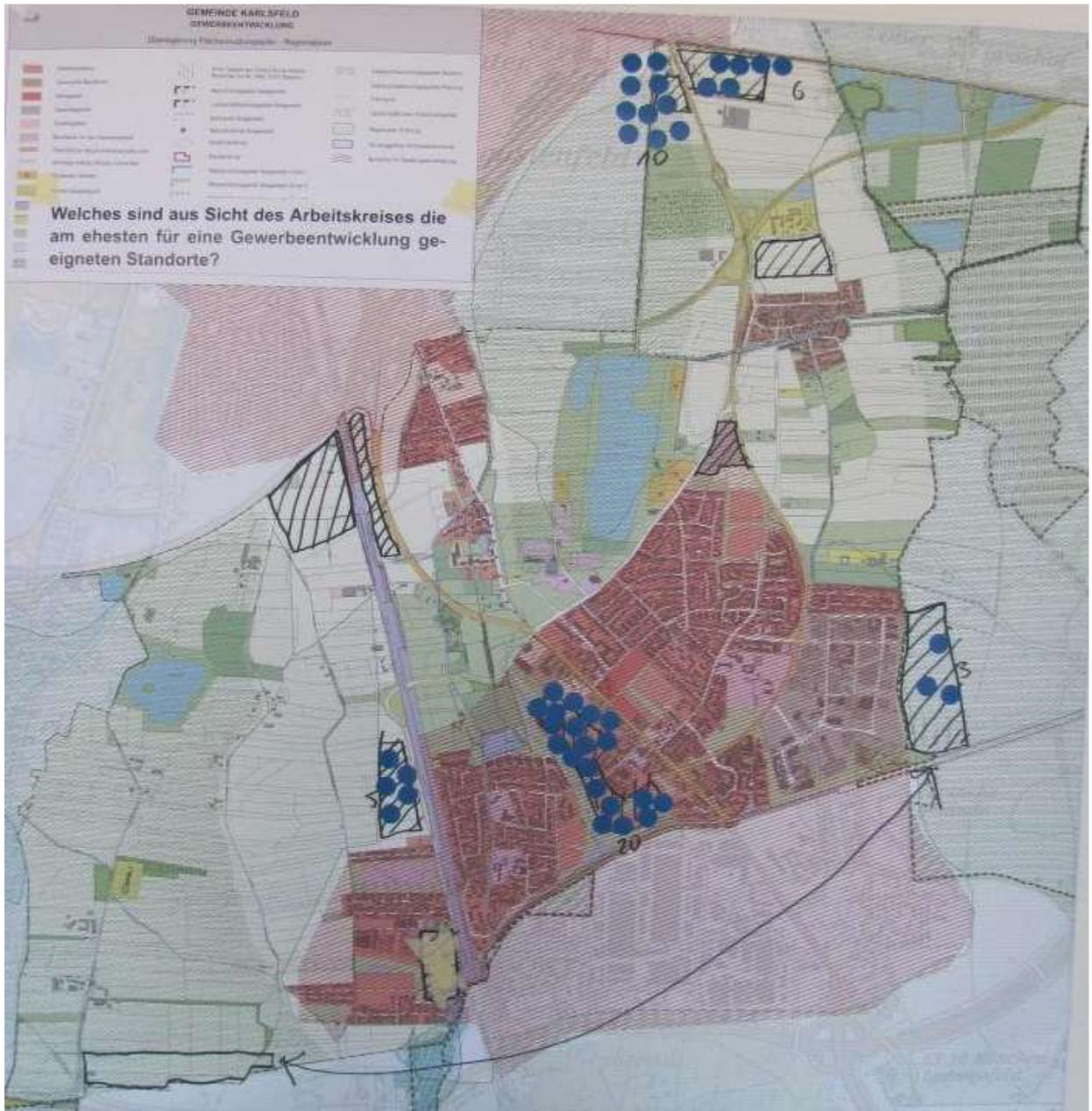
- die von Gruppe 2 vorgeschlagenen Standorte Nr. 2 und Nr. 3 sind deckungsgleich mit den Vorschlägen der Gruppe 1, neu sind die Flächen im Norden beidseitig an der B 304 (Nrn. 4 und 5), die Fläche südlich des Klärwerks (Nr. 6) und Tauschfläche (Nr. 1)

Gruppe 2 – Ergebnis zur Frage 3: „Welche Fläche(n) soll(en) Ihrer Meinung nach von der Gemeinde vorrangig weiter für eine Gewerbeentwicklung verfolgt werden? Erstellen Sie eine Rangfolge!“



- Für die Beurteilung der vorrangig für die Gewerbeentwicklung zu verfolgenden Flächen werden von Gruppe 2 anders als in Gruppe 1 nur die neuen Standorte in eine Rangfolge gebracht:
- Die Rangfolge ergibt, dass für die Gewerbeentwicklung die Fläche Nr. 3 südlich der B 304 am besten geeignet ist (lt. FNP Mischgebiet)
- Als zweitbeste Fläche wird die Tauschfläche mit München östlich des Karlsrufer Gewerbegebietes bewertet.

- Aufgrund der unterschiedlichen Vorgehensweise in der Gesamtbewertung, wird Frage 3 nach der Vorstellung der Gruppenergebnisse im gesamten Planum wiederholt. Es werden alle Standorte (neue und bisherige) abschließend bewertet. Die von den beiden Gruppen erarbeiteten Standorte werden dafür in den Analyseplan übertragen. Die Teilnehmer bekommen 4 Punkte, die sie (auch gehäufelt) auf den aus Ihrer Sicht für eine Gewerbeentwicklung vorrangig zu verfolgenden Standorten verteilen:



- Aus Sicht des AK sollen von der Gemeinde die Standorte in folgender Reihenfolge vorrangig weiter für eine Gewerbeentwicklung verfolgt werden:
 - Westlich der Münchner Straße (Gruppe 1 „Nibelungenstr.“, Gruppe 2 „Südwestlich der B 304“)
 - Bajuwaren Str./ Schleißheimer Straße nur Ostteil, ohne „Tiefer Graben“
 - Bajuwaren Str./ Scheißheimer Straße Gesamtfläche mit „Tiefer Graben“
 - Bayernwerkstraße
 - Flächentausch mit München

Zusammenfassen der Ergebnisse der 3. AK-Sitzung

- **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**
- **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. Gruppe 2 stellt dazu fest: der Standort bietet den Vorteil, dass hier ein hochwertiges Mischgebiet aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe entstehen könnte, im zentralen Grünzug könnten Ausgleichsflächen liegen. Die Entwicklung als Wohnnutzung erzeugt aber Folgekosten, eine Änderung des FNPs ist erforderlich.**
 - **Als 2. Fläche soll der Standort Bajuwaren Str./ Schleißheimer Straße (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 Straße als Gesamtfläche mit „Tiefer Graben“ entwickelt werden.**
 - **An 4. Stelle steht die Fläche an der Bayernwerkstraße mit guter Verkehrerschließung 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 kann parallel zu anderen Entwicklungen im Sinne der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt München auf einen Flächentausch hinwirken**
 - **Der Standort „Spitz“ (Bajuwarenstr./ Schleißheimer Straße) soll nicht für gewerbliche Nutzung entwickelt werden, denkbar ist aber eine andere Nutzung.**

Weiteres Vorgehen

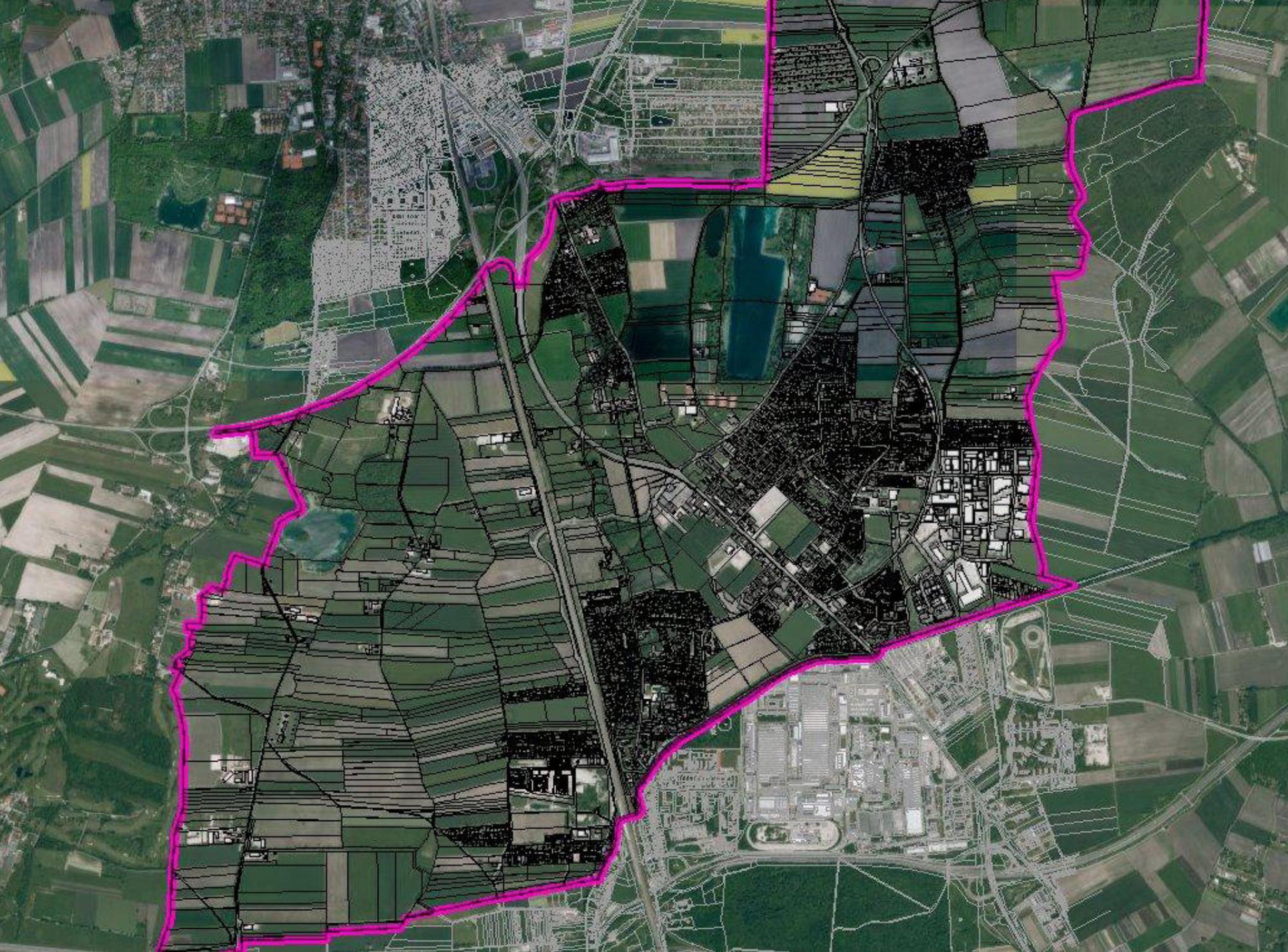
- Die Ergebnisse der Sitzung werden im Protokoll zusammengefasst und den AK-Mitgliedern vorgelegt. Sollten aus Sicht der AK-Mitglieder Änderungen am Protokoll notwendig sein, müssen diese bis Dienstag, 15. Juli an den PV weitergeleitet werden (d.gerber@pv-muenchen.de)
- Die wichtigsten Ergebnisse aus den drei AK-Sitzungen werden vom PV auf Basis der Protokolle in einer Kurzzusammenstellung für den Gemeinderat zusammengefasst. Hierfür wird das an der 2. AK-Sitzung verteilte Handout ergänzt. Die Zusammenfassung sowie die ausführlichen Protokolle werden dem Gemeinderat für seine Sitzung am 24.07.vorgelegt.
- Der PV trägt an der Gemeinderatssitzung am 24.07. die AK-Ergebnisse sowie den Werdegang vor.
- Der Gemeinderat entscheidet über die weitere Vorgehensweise zum Thema Gewerbeentwicklung, der AK wird über den Fortlauf der Bemühungen der Gemeinde informiert.

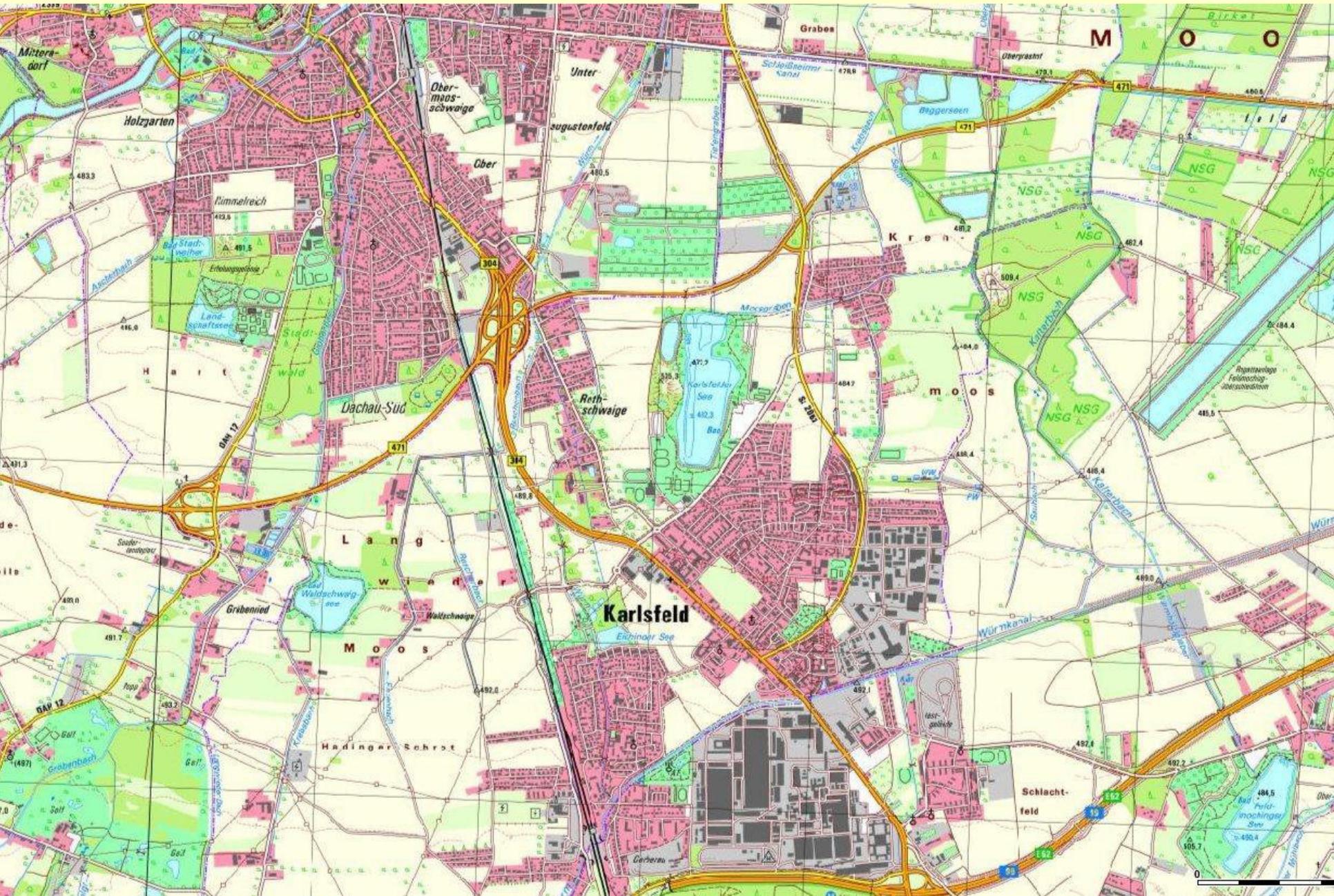
3. AK

Gewerbeentwicklung Karlsfeld

25.06.2014

Welche rechtlichen überörtlichen
und lokalen Vorgaben sind bei der
Entscheidung bzgl. Neuer Flächen
zu beachten ?





Landesentwicklungsprogramm

Regionalplan

Leitlinien zwischen Dorf und Metropole

Flächennutzungsplan

Landesentwicklungsprogramm- LEP

- Flächensparen
- Innenentwicklung von Außenentwicklung
- Vermeidung von Zersiedelung

Regionalplan

Natur und Landschaft

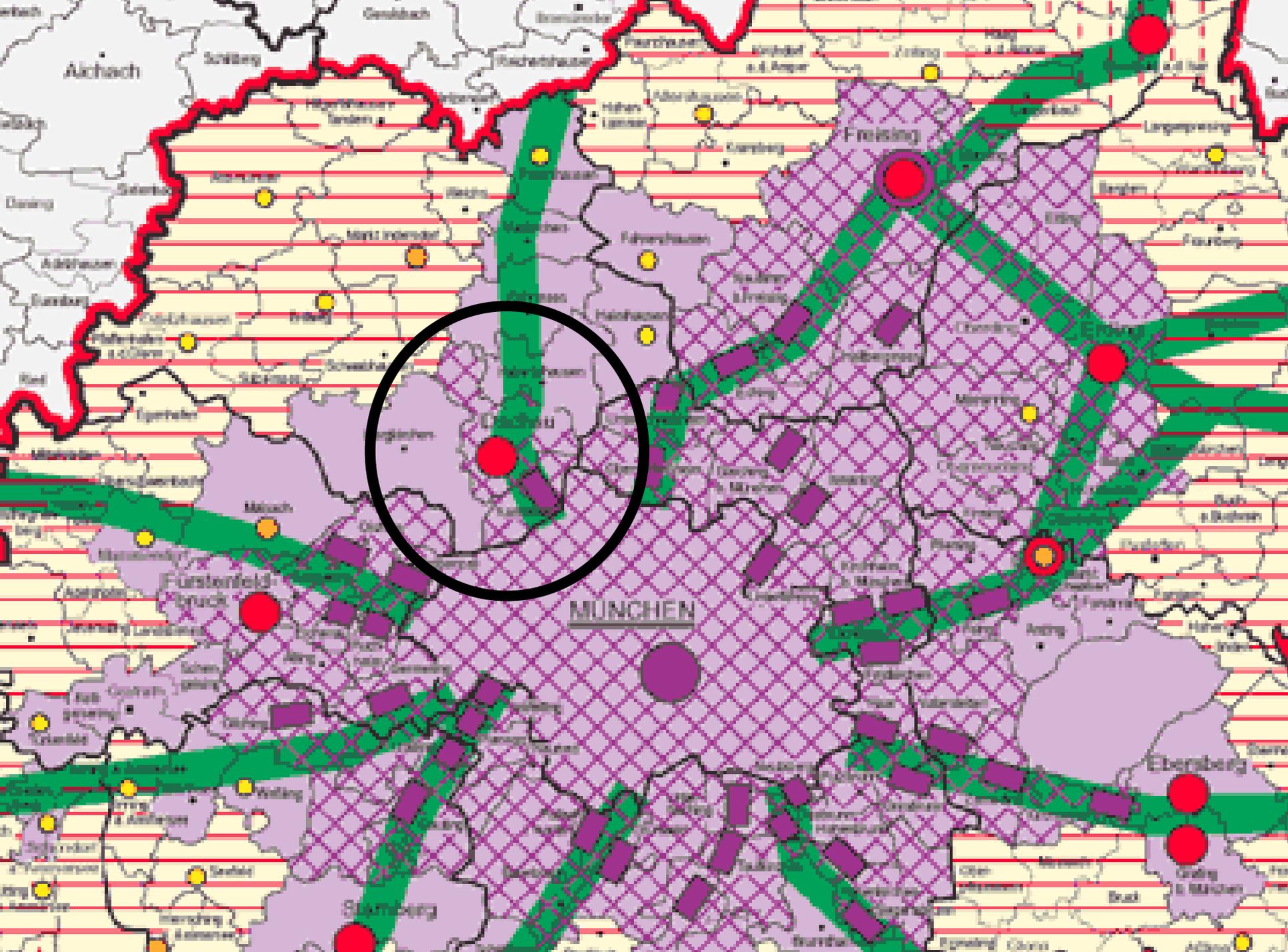
Regionaler Grünzug, landschaftl. Vorbehaltsflächen (Landschaftsraum Dachauer und Freisinger Moos)

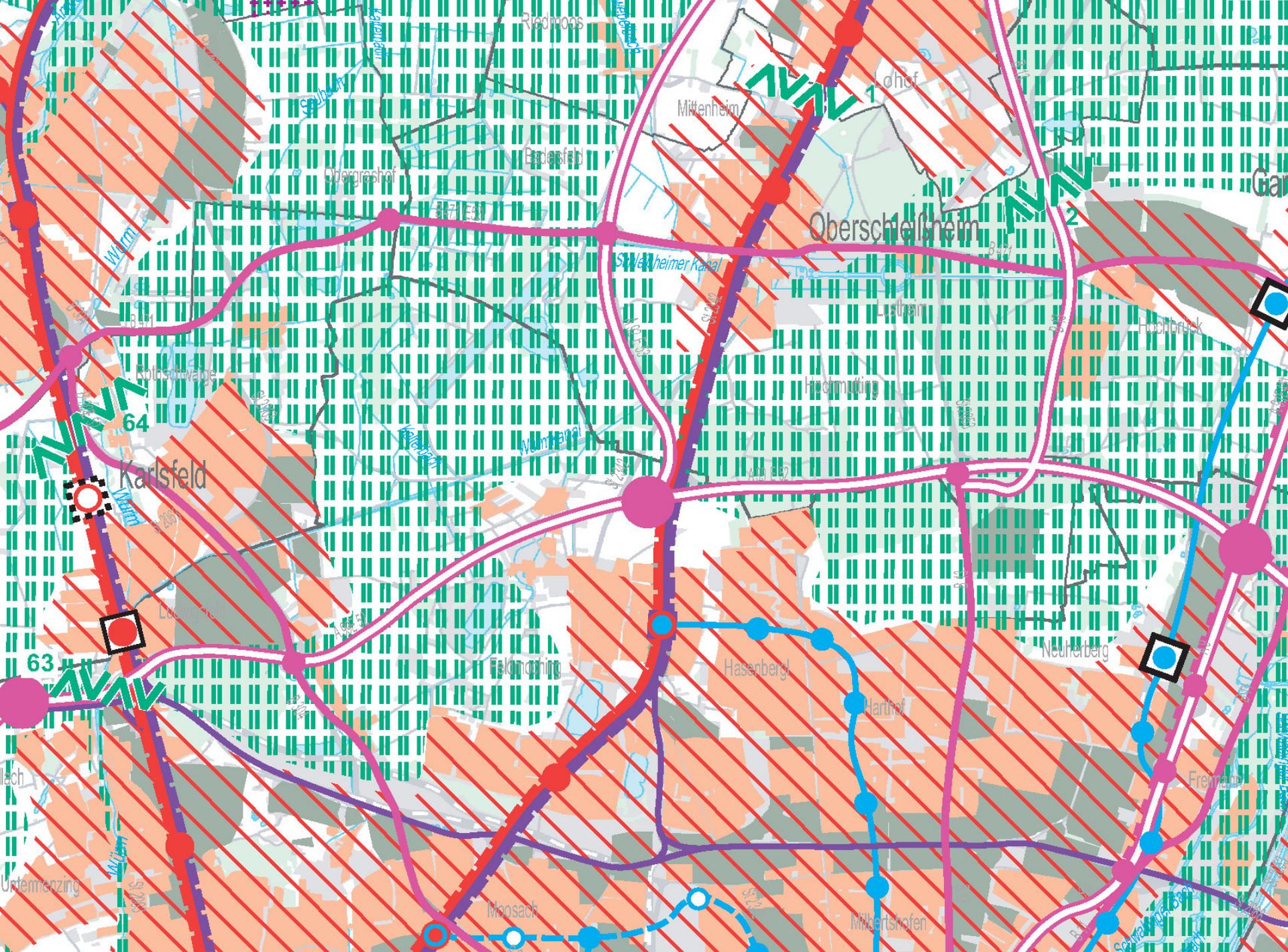
Siedlungs- und Freiraumstruktur

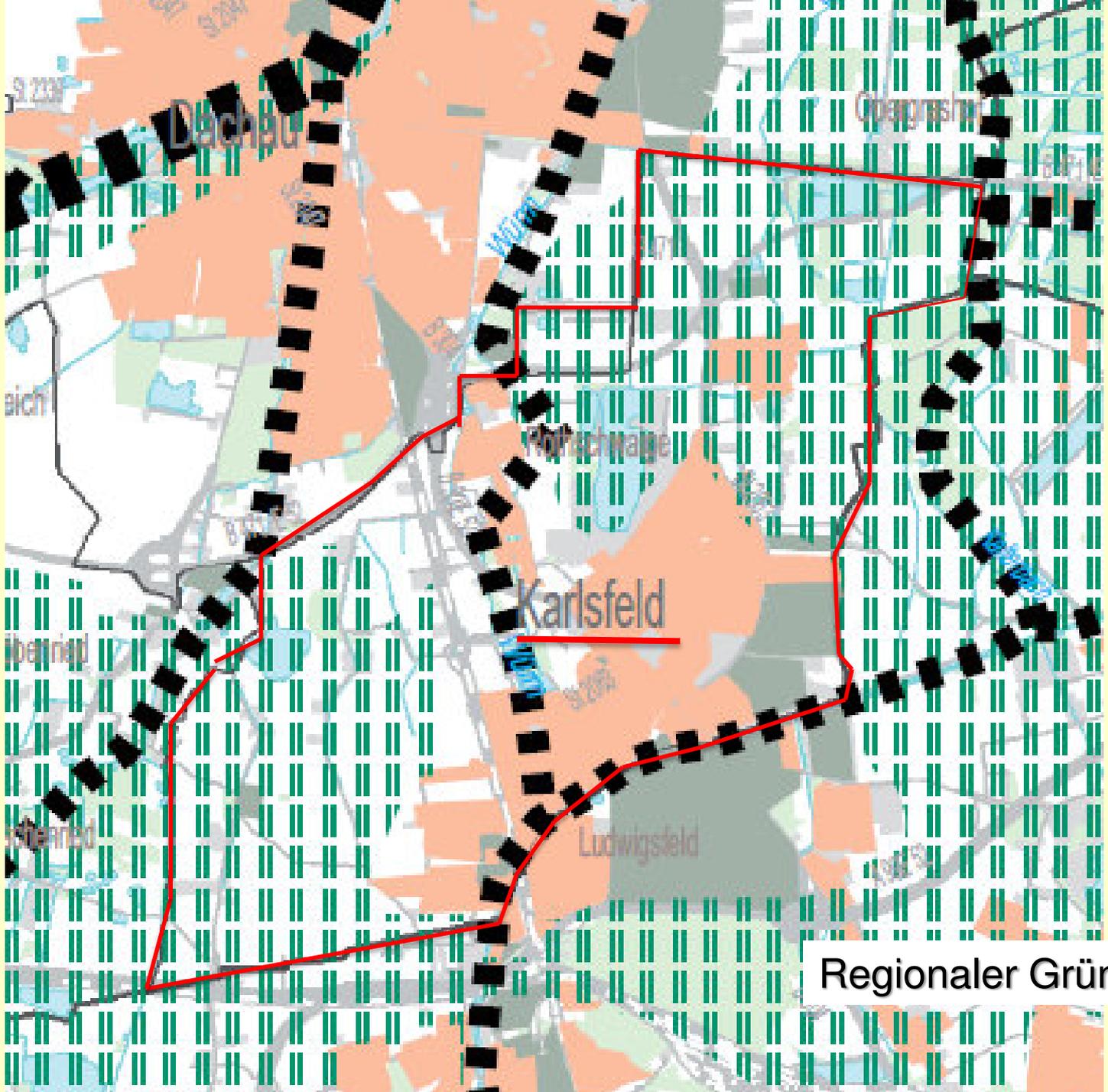
Freizeit und Erholung

Wirtschaftsstruktur

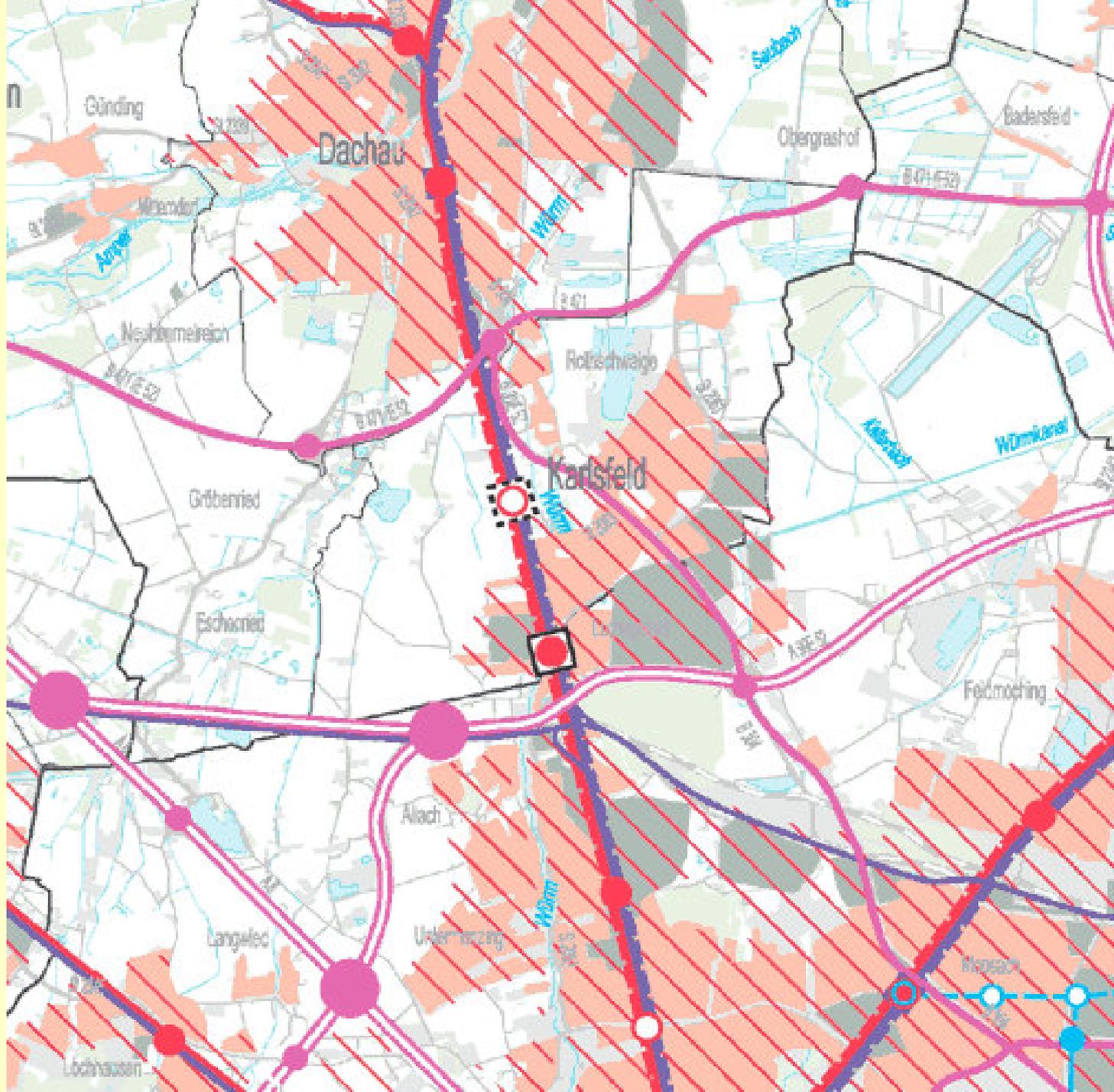
Verkehr und Nachrichtenwesen







Regionaler Grünzug



Zwischen Dorf und Metropole

Beschluss des Gemeinderates vom 28.02.2013

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld nimmt die von den Bürgern und Mandatsträgern des Landkreises Dachau im Projekt „Siedlungsentwicklung zwischen Dorf und Metropole“ in einem Entwicklungsprozess von März 2012 bis Januar 2013 erarbeiteten Leitlinien, das Zukunftsbild und die Präambel je in der Fassung vom 31.01.2013 i. V. m. 22.01.2013 zur Kenntnis.

In gemeinsamer Verantwortung des Landkreises, der Stadt Dachau und der Gemeinden für den Landkreis Dachau beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld die Berücksichtigung und Anwendung der Leitlinien, des Zukunftsbildes und der Präambel aus dem Projekt „Siedlungsentwicklung zwischen Dorf und Metropole“ bei künftigen Planungen der eigenen Kommune.

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

2. Interkommunal abgestimmte Siedlungsentwicklung

Die Kommunen im Landkreis Dachau bekennen sich zu einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit bei der Siedlungsentwicklung. Sie stimmen ihre Planungen strategisch untereinander ab und beraten diese auch mit den Nachbarlandkreisen und der Landeshauptstadt München.

Die Kommunen des Landkreises bekennen sich zu einer dezentralen Konzentration der Siedlungsentwicklung. Neben Dachau und Karlsfeld soll sich das künftige Wachstum auf „Orte der bevorzugten Siedlungsentwicklung“ und „Orte der ergänzenden Siedlungsentwicklung“ konzentrieren. Die Entwicklung dieser Orte orientiert sich an den bestehenden bedeutenden Verkehrsachsen, vorrangig an den ÖPNV-Linien, die in ihrer Leistungsfähigkeit ausgebaut und ergänzt werden müssen. Die „Orte der bevorzugten Siedlungsentwicklung“ sollen in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt und weiterentwickelt werden und den Druck von den bestehenden Zentren Dachau und Karlsfeld nehmen.

Die besonders unter Siedlungs- und Verkehrsdruck stehenden Kommunen Dachau und Karlsfeld werden auch weiterhin Orte der bevorzugten Siedlungsentwicklung sein, durch eine Konzentration auf eine qualitätvolle Innenentwicklung sollen die belastenden Auswirkungen hierbei begrenzt werden.

In Orten ohne ausreichenden Verkehrs- und vor allem ÖPNV-Anschluss soll sich die Siedlungsentwicklung auf den Umfang der Eigenentwicklung beschränken und auf eine qualitätvolle Innenentwicklung konzentrieren.

4. Gesunkener Flächenverbrauch und weniger Zersiedelung

Die Flächeninanspruchnahme und die Zersiedelung der Landschaft durch Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsbauten werden, auch bei zunehmendem Siedlungsdruck, so gering wie möglich gehalten. In den Kommunen des Landkreises Dachau soll der Vorrang auf der Entwicklung und Nutzung von Gebäuden und Flächen im Innenbereich der Orte liegen.

Eine Nachverdichtung soll maßvoll und städtebaulich ansprechend erfolgen. Hierbei soll diese durch bauleitplanerische Festsetzungen gesteuert werden und möglichst ohne Eingriffe in Grünflächen erfolgen. Hierzu soll auch eine Abstimmung zwischen den Kommunen des Landkreises stattfinden. Ist eine Entwicklung im Innenbereich nicht möglich, soll Siedlungsentwicklung in den Orten bevorzugter und ergänzender Siedlungsentwicklung geschehen. Es wird auf die gewachsenen Ortsbilder und Siedlungsformen Rücksicht genommen und eine flächensparende Umsetzung angestrebt.

5. Interkommunal abgestimmte Gewerbeentwicklung

Die Gewerbeflächenausweisung im Landkreis Dachau wird zwischen den Kommunen koordiniert und es werden Profile für einzelne Standorte erarbeitet (z.B. kleine und mittlere Unternehmen, Unternehmen mit qualifizierten Arbeitsplätzen, innovative Branchen, ...).

Bei der Ansiedlung von neuem Gewerbe werden mögliche Auswirkungen (Verkehr, Emissionen, ...) auf die bestehenden Gemeindestrukturen berücksichtigt. Vor der Ausweisung neuer Gewerbeflächen werden vorhandene Flächen optimal aus- bzw. um- und wiedergenutzt.

Gewerbeansiedlungen orientieren sich an den vorhandenen baulichen und verkehrsbezogenen Strukturen.

13. Wohnortnahes Arbeitsplatzangebot

Im Landkreis Dachau werden Rahmenbedingungen für ein attraktives, wohnortnahes Arbeitsplatzangebot für alle Altersgruppen und Qualifikationen geschaffen. Arbeitsplätze sollen vor allem in guter Erreichbarkeit vor Ort entstehen. Durch eine leistungsfähige Breitbandversorgung werden die Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbe und für die Nutzung von Telearbeitsplätzen optimiert.

Um die Voraussetzungen für eine erhöhte, wohnortnahe Arbeitsplatzversorgung zu schaffen, findet eine Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg statt. Durch eine Ausrichtung und Abstimmung auf die Angebote des Öffentlichen Verkehrs sowie die Unterstützung von Maßnahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements werden die Pkw-Fahrten im Berufsverkehr reduziert. Inklusion und Integration sind hierbei zu beachten.

Flächennutzungsplan

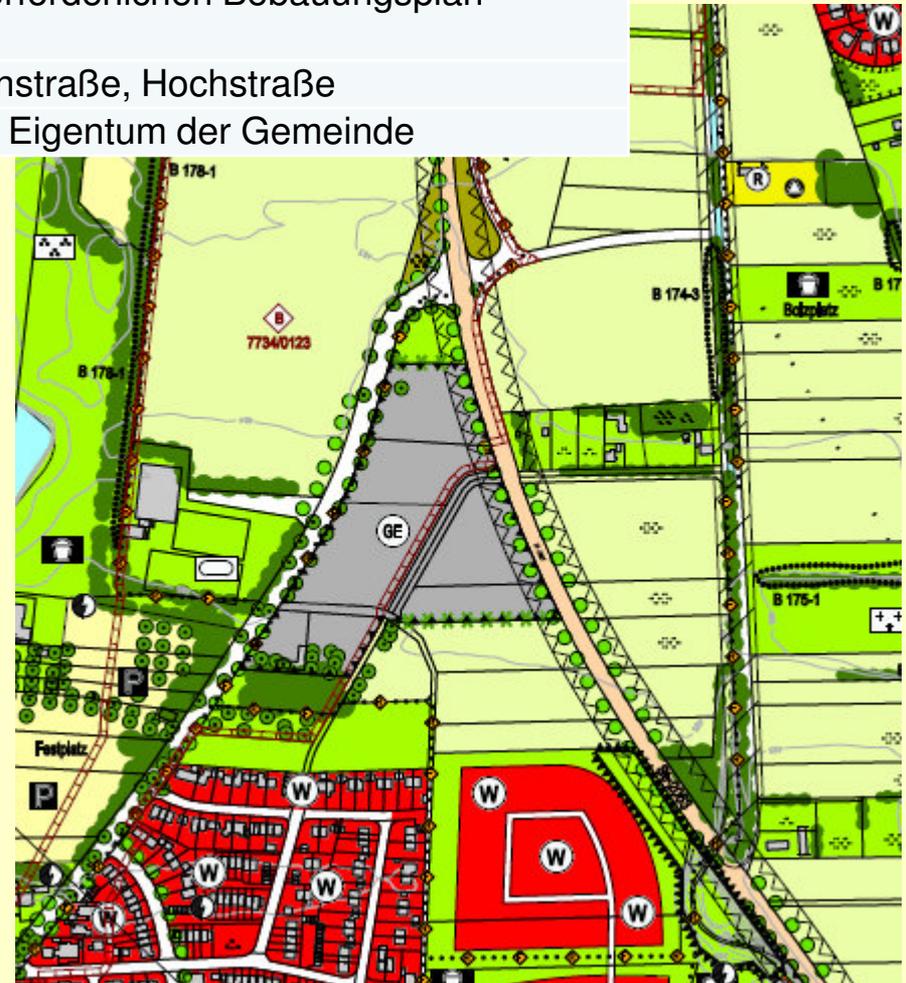
Zielvorstellung für die nächsten 15 bis 20 Jahre

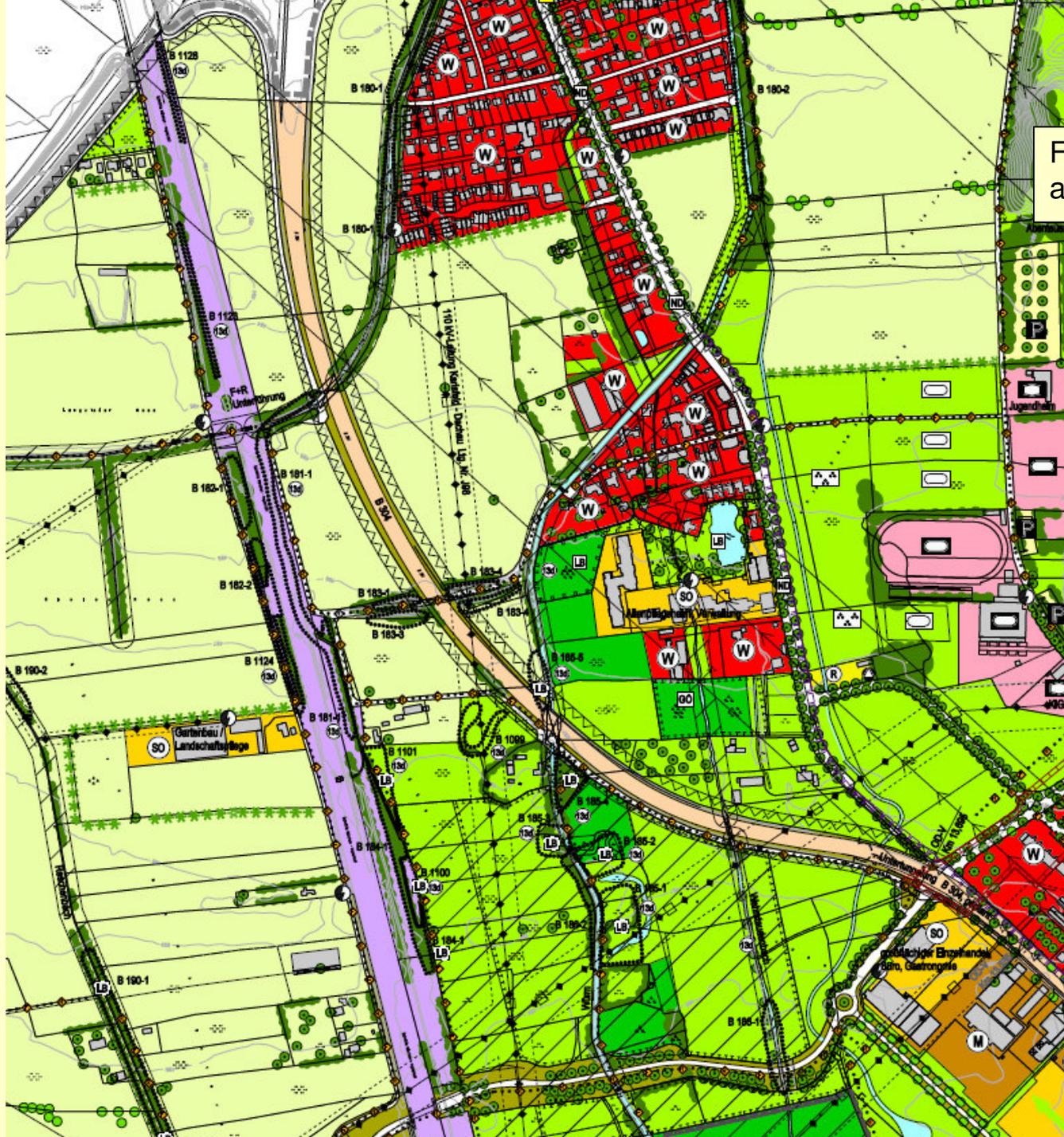
Bindet Gemeinde und Behörden

Änderungen möglich

Bei Aufstellung oder Änderung sind die
§§ 1 Abs. 5 – 7 und 1a BauGB zu beachten

Fläche " 3 "	Hochstraße / Bajuwarenstraße
Größe	ca. 36.600 m ²
Baurechtl. Situation	GE / noch kein Baurecht vorhanden, im Flächennutzungsplan dargestellt, Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich
Nutzungsmöglichkeit	wird in einem erforderlichen Bebauungsplan festgelegt
Anbindung sonstiges	über Bajuwarenstraße, Hochstraße größtenteils im Eigentum der Gemeinde





Fläche von Hr. Schramm
angesprochen



Bereich Bajuwarenstraße / Schleißheimer Straße



...l090504-Planzeichnung.dgn 03.07.2009 11:25:13

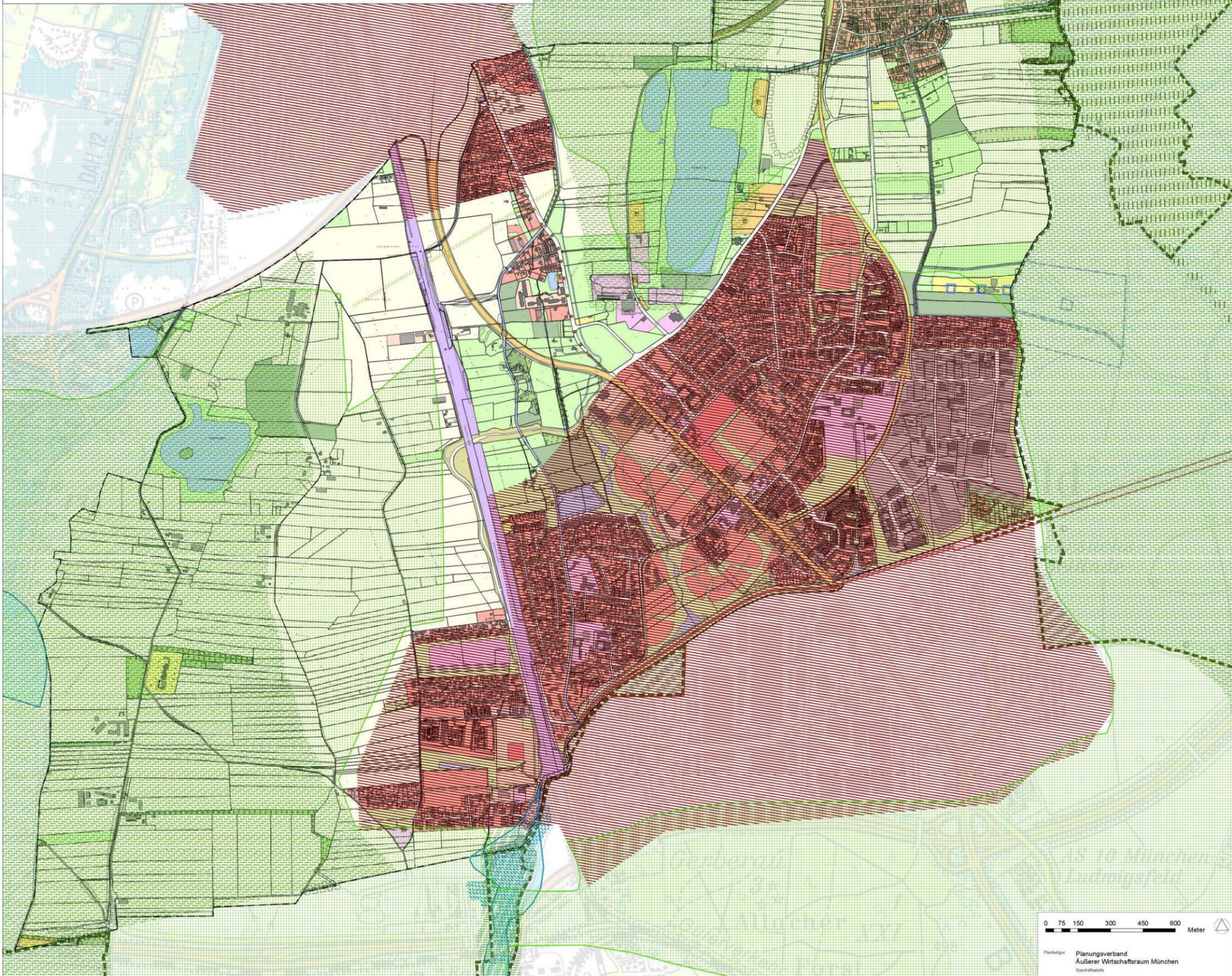
7734/0123

Darstellungsvorschlag aus FNP

**GEMEINDE KARLSFELD
GEWERBEENTWICKLUNG**

Überlagerung Flächennutzungsplan - Regionalplan

- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|-----------------------------------|
|  | Wohnbaufläche |  | FFH- Gebiet der Flora-Fauna-Habitat
Richtlinie mit Nr. (Nat. 2000 Bayern) |  | Ueberschwemmungsgebiet Bestand |
|  | Gemischte Baufläche |  | Naturschutzgebiet festgesetzt |  | Ueberschwemmungsgebiet Planung |
|  | Kerngebiet |  | Landschaftsschutzgebiet festgesetzt |  | Trenngrün |
|  | Gewerbegebiet |  | Bannwald festgesetzt |  | Landschaftliches Vorbehaltsgebiet |
|  | Sondergebiet |  | Naturdenkmal festgesetzt |  | Regionaler Grünzug |
|  | Baufäche für den Gemeinbedarf |  | Bodendenkmal |  | Vorranggebiet Hochwasserschutz |
|  | Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorh. |  | Baudenkmal |  | Bereiche für Siedlungsentwicklung |
|  | Wichtige örtliche Straße vorhanden |  | Wasserschutzgebiet festgesetzt Zone I | | |
|  | Ruhender Verkehr |  | Wasserschutzgebiet festgesetzt Zone II | | |
|  | Verkehrsbegleitgrün |  | Wasserschutzgebiet festgesetzt Zone III | | |
|  | Fläche für Bahnanlagen |  | Wasserfläche | | |
|  | Fläche für Versorgungsanlagen |  | Wald | | |
|  | Grünfläche |  | Landwirtschaft | | |
|  | Biotop vorhanden |  | Abgrabung vorhanden | | |
|  | Fläche für besondere landschaftliche
Maßnahmen |  | Gemeindegrenze | | |



0 75 150 300 450 600 Meter

Planverfasser: Planungsverband
Außerer Wirtschaftsraum München
Geschäftsbereich

Kriterienliste zur Standortbeurteilung

Lage im Raum/LEP/Regionalplan/Natur und Landschaft

- Regionaler Grünzug
- Trenngrün
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Biotope
- FFH-Flächen
- LS-/NS-Gebiete
- Wasserschutz
- Topographie/Baugrund
- Bereiche für Siedlungsentwicklung
- Anbindung an vorhandene Siedlungseinheit

Flächen

- Größe
- Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse
- Erweiterungsmöglichkeit

Erschließung

- Anbindung ans übergeordnete Straßennetz
- Anbindung ans örtliche Netz
- Erreichbarkeit Fuß- und Radwege
- ÖPNV

Anbindung Technische Infrastruktur

- Wasser
- Abwasser
- Strom
- Gas
- Kabel

Konfliktpotential/Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen

- Immissionsschutz
- Bauleitplanung

Orts- und Landschaftsbild