

Gewerbeentwicklung in Karlsfeld

Die Gemeinde Karlsfeld macht sich Sorgen um ihre ortsansässigen Betriebe. Sie verfügt über keinerlei eigene Gewerbestücke mehr und kann deshalb weder agieren noch reagieren. Schmerzliches Ergebnis der Handlungsunfähigkeit ist, dass schon mehrere namhafte Betriebe der Gemeinde den Rücken gekehrt und die Region verlassen haben. Ohnehin finanziell gebeutelt, wird der Ort durch die künftig fehlenden Einnahmen zusätzlich geschwächt.

Schonender und nachhaltiger Umgang mit seinen vorhandenen natürlichen Ressourcen bei gleichzeitiger Sicherung und Aufwertung des Wirtschaftsstandortes Karlsfeld ist das Ziel der Gemeinde.

Aber wie ist die Meinung der Bürger dazu? Um dies zu ergründen, hat man 2013 einen Dialog mit den Bürgern zur weiteren Gewerbeentwicklung in Karlsfeld (siehe Schaukasten) begonnen. Vertreter verschiedener Gruppierungen und Interessensgruppen wie Bürgerinitiativen und Bund Naturschutz sowie Selbständige Gewerbetreibende und interessierte Bürger nahmen an den Veranstaltungen, die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) moderiert wurden, teil. Aktive Gemeinderatsmitglieder waren ganz bewusst von diesem Kreis ausgeschlossen. Es wurde informiert, kontrovers diskutiert, geplant und abgestimmt. Trotz teilweise doch sehr unterschiedlicher Ansichten und Auffassungen, gelang es abschließend eine von allen Seiten getragene Empfehlung an den Gemeinderat abzugeben, die folgende Aussagen enthält:



Es besteht Handlungsbedarf bei vielen Themenfeldern bezüglich der Gewerbeentwicklung in Karlsfeld:

Verdichtung bestehender Standorte (Anreize zur Ausnutzung bestehenden Baurechts, Vorkaufsrecht der Gemeinde sichern, Leerstandsmanagement)

Schaffung neuer Flächen, Standorte und Arbeitsplätze unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen (als vorrangig geeignet werden angesehen die Fläche im Zentrum westlich der Münchner Straße sowie die Fläche an der Bajuwaren-/ Schleißheimer Straße; weitere Option: Flächentausch mit der Stadt München östlich des bestehenden Gewerbegebietes, nicht geeignet ist die Fläche am „Spitz“ Hochstraße/Bajuwarenstraße)

Interkommunale Kooperation und Lage in der Region

Wirtschaftsförderung

bestehende Branchen- und Infrastruktur

Transparenz, Information und Dialog mit den Bürgern auch beim weiteren Vorgehen

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat diese Vorschläge aufgegriffen und unverzüglich mit der Umsetzung der Vorschläge begonnen. Auf die Maßnahmen zur Verdichtung des bestehenden Gewerbegebietes hat die Gemeinde mangels Eigentum grundsätzlich keine Möglichkeit der Einflussnahme. Baurecht ist in einigen Fällen vorhanden; die Eigentümer werden darüber auch informiert. In der Praxis ist dies aber oft nicht umsetzbar, da z. B. zusätzliche Büroflächen in neuen Stockwerken auch Parkplätze und ebenerdige Nebenflächen nach sich ziehen, die dann nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die vielen Schilder diverser Immobilienfirmen bezüglich möglicher Leerstände täuschen. Lager und Produktionsflächen stehen sowohl im südlichen als auch im nördlichen Gewerbegebiet nicht mehr zur Verfügung. Vereinzelt werden aber immer wieder kleinere und mittlere Büroflächen angeboten. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist stetig vorhanden und ansteigend. Der Wirtschaftsraum Karlsfeld ist

nicht nur bei den ansässigen, sondern auch bei vielen auswärtigen Firmen sehr begehrt. Viele ansässige Firmen denken aus Expansionsgründen über einen Umzug nach. Aber es mangelt an Alternativen. Einige auch größere, zukunftssträchtige Firmen mit hunderten von Arbeitsplätzen und hohem Gewerbesteueraufkommen, haben in den vergangenen fünf Jahren die Gemeinde bereits verlassen. Andere warten noch, stehen aber auf dem Sprung. Die Zeit drängt! Die Gemeinde hat deshalb unverzüglich mit der Umsetzung der Vorschläge des Arbeitskreises bezüglich neuer Standorte begonnen.

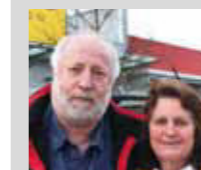
Die beiden favorisierten Standorte wurden vom Planungsbüro topos geplant. Das Ergebnis lässt sich sehen: Im Zentrum wird ein Mix aus Wohnen und Arbeiten vorgeschlagen (siehe Bild auf Seite 32). Diese Flächen lassen sich allerdings wohl nur mittel- bis langfristig realisieren und dienen in erster Linie der Belebung des aufstrebenden Ortszentrums. Erste Vorgespräche mit beteiligten Grundstückseigentümern fanden bereits statt. In diesem Mischgebiet fehlt allerdings der Platz für Firmen, die Produktionsstätten sowie Lager- und Verkehrsflächen benötigen. Für solche Betriebe eignet sich nur das Areal an der Bajuwaren-/ Schleißheimer Straße. Gegenüber früheren Planungen wurde hier deutlich mehr auf naturschutzrechtliche Belange eingegangen. Das ausgewiesene gewerbliche Nettobauland (ohne die Ausgleichsflächen), das in viel Grün eingebettet ist, wurde entgegen früheren Planmodellen von ca. 14,3 ha auf jetzt 9 ha reduziert. Abstandsflächen zum Würmkanal wurden vergrößert und zusätzliche sollen Biotop Flächen geschaffen werden.

Alles in allem ein sehr gelungener Vorschlag. Dies hat auch der Karlsfelder Gemeinderat in seiner Mehrheit so gesehen und am 30.07.2015 beschlossen, beide Vorschläge weiter zu verfolgen.

In einem weiteren Schritt wurde dann am 24.09.15 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet südlich der Schleißheimer- bzw. östlich der Bajuwarenstraße gefasst.

Umfrage zum Gewerbegebiet Schleißheimer-/Bajuwarenstraße

(ka) Die Gemeinde plant ein neues durch- und umgrüntes Gewerbegebiet mit umfangreichen ökologischen Ausgleichsflächen an der Schleißheimer- / Bajuwarenstraße auszuweisen. Ist das für Karlsfeld ein Fluch oder ein Segen? Glauben Sie auch, dass Karlsfeld ein Gewerbegebiet mit einem daran angeschlossenen Landschaftsschutzgebiet benötigt? Wir haben Karlsfelder Bürgerinnen und Bürger zu diesem Thema befragt.



Reinhart Bautz (62), Rentner und Ruth Bautz (59), Montiererin: „Im Mo-

ment gibt es in Karlsfeld wenig Betriebe. Wir hoffen, dass das Gewerbegebiet kommt, denn dann fange ich dort gleich an zu arbeiten. Dass durch ein neues Gewerbegebiet wieder mehr Arbeitsplätze entstehen und vor allem vor Ort, finden wir sehr gut und positiv für Karlsfeld“.



Ingrid Franke (48), Bankkauffrau: „Ich bin dagegen, dass ein neues Gewerbe-

gebiet entsteht, da nicht noch weiter in ein Naturschutzgebiet

eingegriffen werden soll. Es gibt in Karlsfeld so viele Leerstände im alten Gewerbegebiet, diese sollten erst mal genutzt werden, bevor man Naturschutzgebiete zerstört und neu bebaut“.



Haasani Gani (63), Schleifer: „Grundsätzlich finde ich, dass durch neue Bauten und

neue Gewerbegebiete Karlsfeld immer schöner und wohnenswerter wird. Es kann nur von Vorteil sein, denn ein neues Gewerbegebiet bedeutet mehrere Arbeitsplätze und stärkt die Wirtschaftskraft und das kann nur ein Segen für Karlsfeld sein“.



Michael Gerte (32), Beamter: „Ich bin gegen ein neues Gewerbegebiet, da ich denke,

dass es wichtiger ist, auf freien Flächen neue Kindergärten und Schulen zu bauen, da in letzter Zeit so viele neue Wohnsiedlungen mit Familien mit Kindern hinzugekommen sind. Da ich selbst Vater eines kleinen Kindes bin, liegt bei mir der Fokus in dem Bereich, ein neues Gewerbegebiet hat für mich momentan keine Wichtigkeit“.