PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Karlsfeld

Arbeitskreis Gewerbeentwicklung

Foto- und Ergebnisprotokoll zur 2. Sitzung des Arbeitskreises

am 13.Mai 2014 im Karlsfelder Rathaus von 18.30 bis 22.00 Uhr

Inhalt:

- Teilnehmerliste
- Tagesordnung
- Diskussionen und Fragestellungen (Fotoprotokoll)
- Zusammenfassen der Ergebnisse der 2. AK-Sitzung
- Weiteres Vorgehen und Termin der 3. AK-Sitzung

- Anhang
  - Inputreferat Baurecht und Potenziale im bestand
  - Inputreferat Einzelhandel
  - Inputreferat Branchenmix

Dana Gerber
PV München, 22.Mai 2014
(d.gerber@pv-muenchen.de, Tel: 089 539802-37)

Tagesordnung

- Das Thema der 2. AK-Sitzung sind die Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Gewerbegebiet

18:30 Begrüßung und Einführung

18:45 Inputreferate:
- Baurecht und Potenziale im Bestand
- Einzelhandel
- Branchenmix

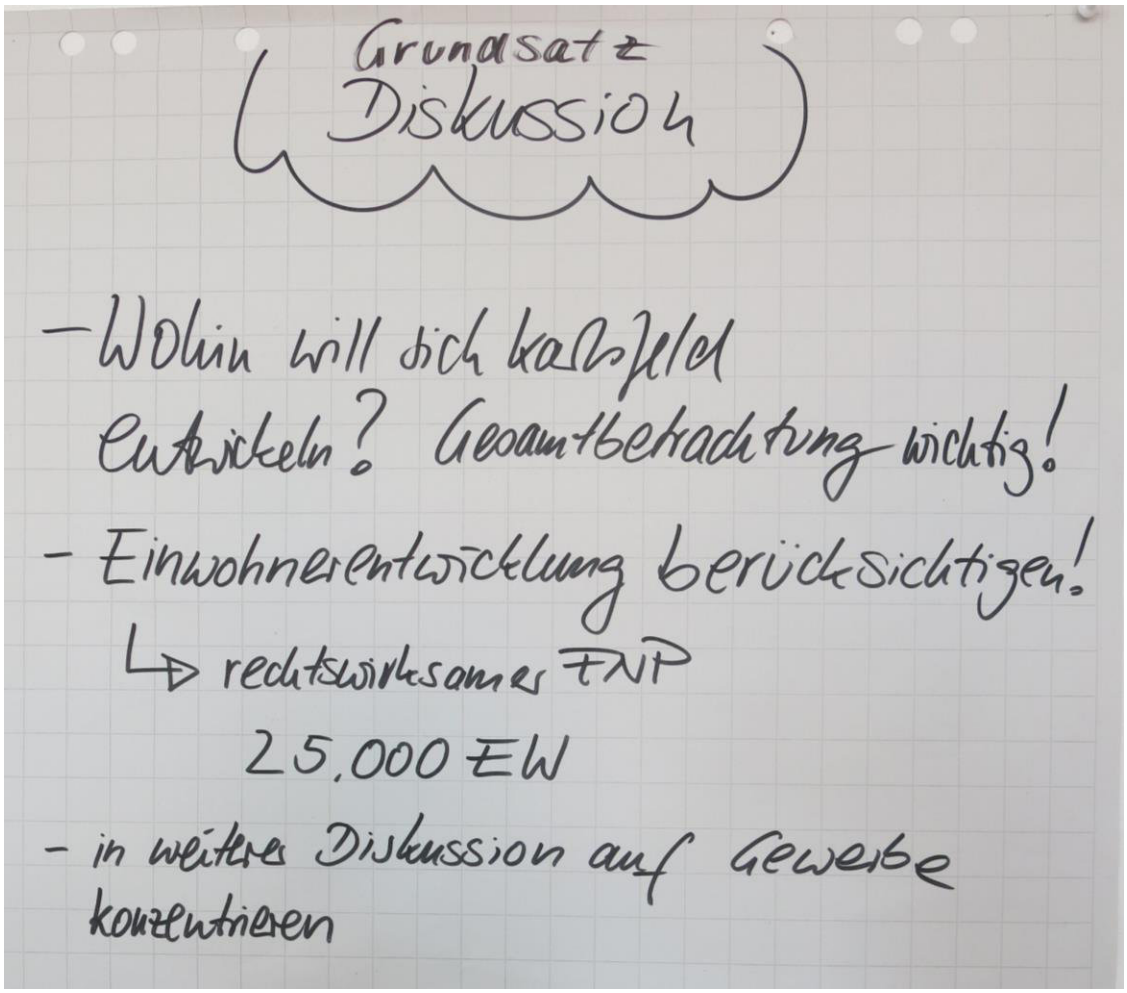
19:45 Gruppenarbeit
- Welche Branchen braucht Karlsfeld für eine sinnvolle Gewerbeentwicklung?
- Welche Branchen sind im bestehenden Gewerbegebiet sinnvoll und verträglich unterzubringen? Welche eher an neuen Standorten?
- Ideen für eine Handlungsstrategie zur Aktivierung der Flächen im Bestand!

20:45 Vorstellung der Gruppenarbeit
- Max. 10 min je Gruppe, Gruppensprecher
- Ggf. Diskussion und Ergänzung der Gruppenergebnisse

21:15 Fixieren des Ergebnisses der 2. AK-Sitzung für den Gemeinderat
- Festhalten und Zusammenfassen der wichtigsten Ergebnisse
- Vorbereitung der Aufgabenstellung für die 3. AK-Sitzung
- Nächster Termin ~~Mittwoch, 11.~~ Donnerstag, 10. Juli ab 18:30

21:30 Ende

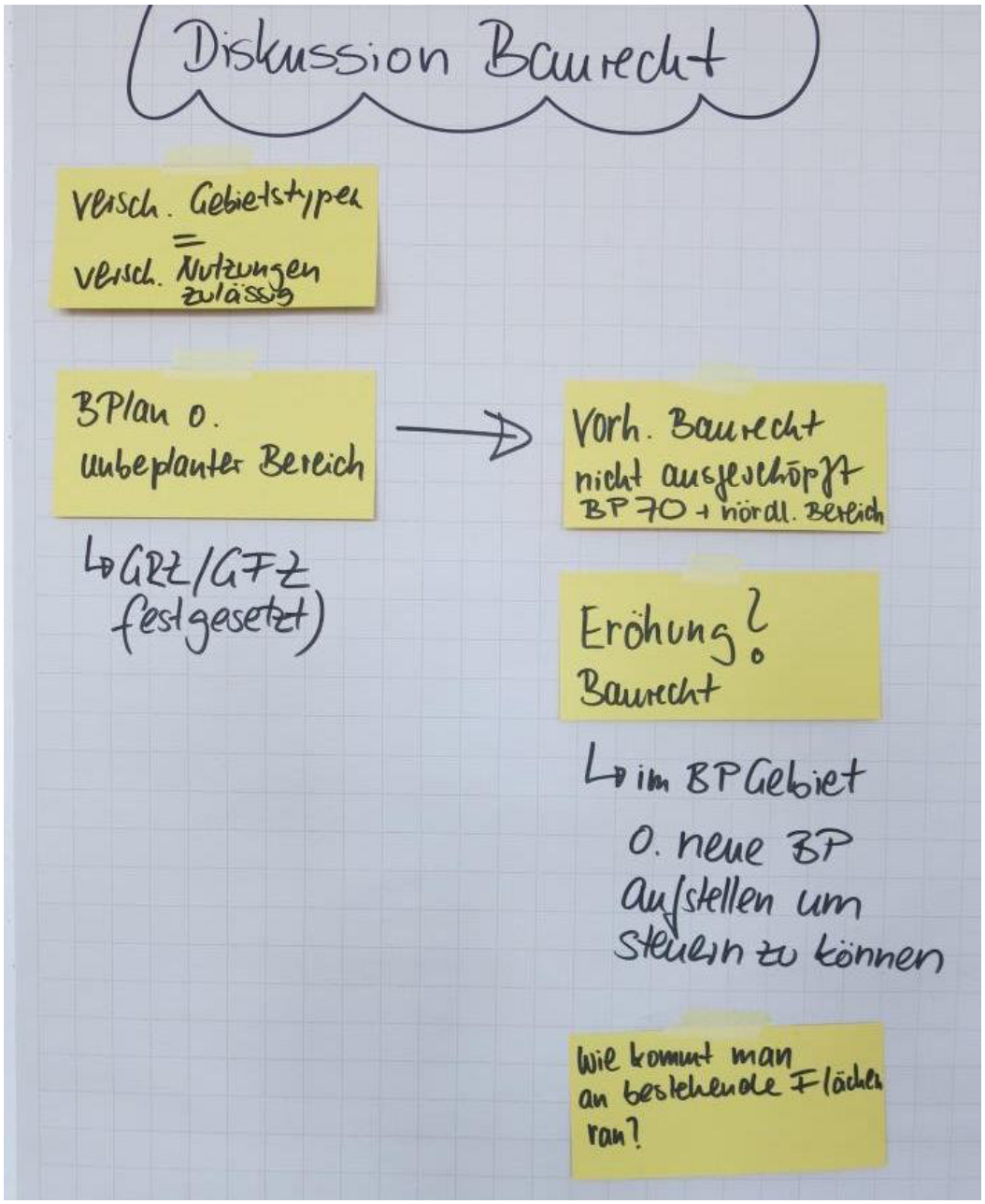
Diskussionen und Fragestellungen (Fotoprotokoll)



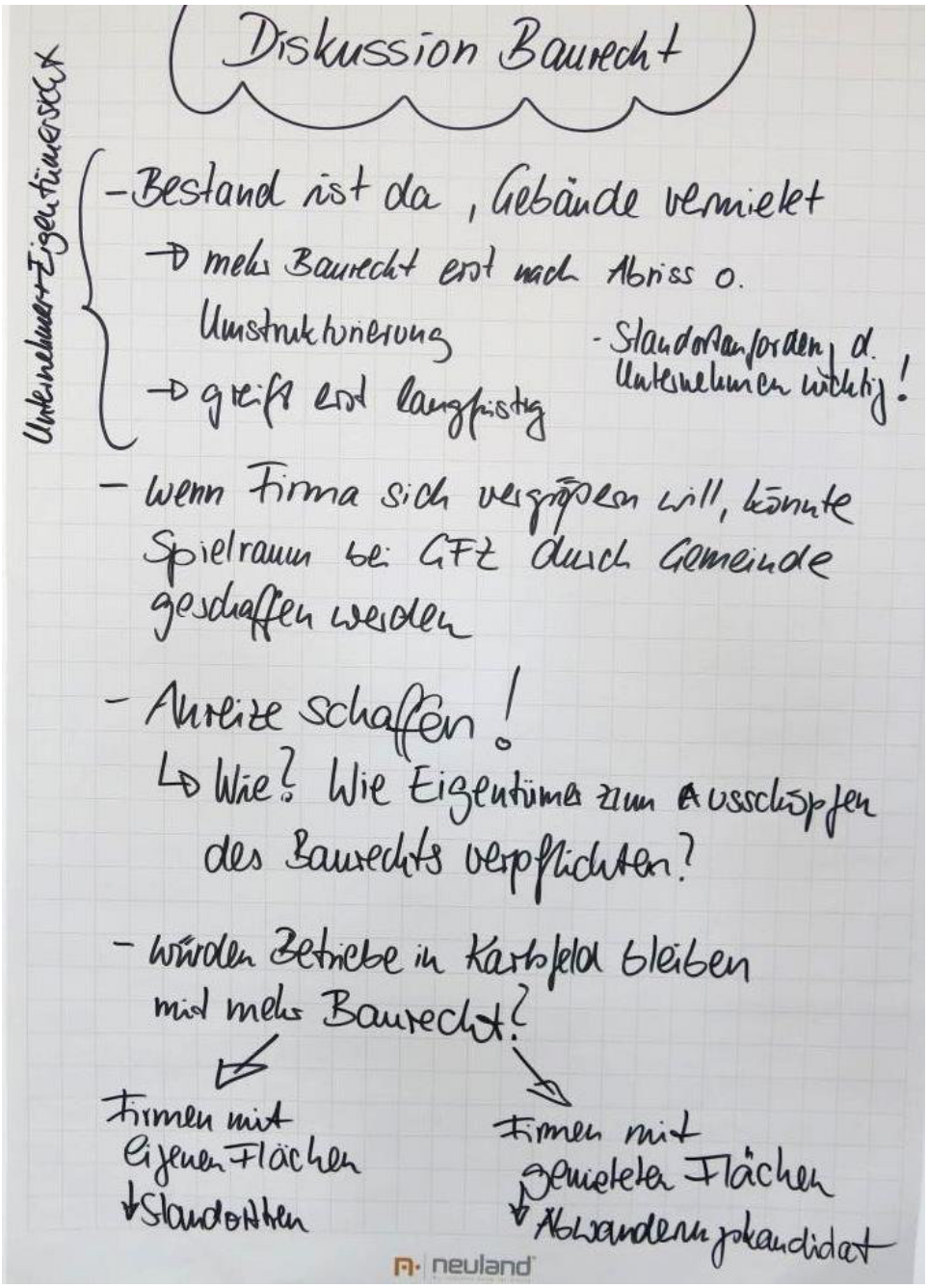
Zur weiteren Arbeit des AK:

- Nach der Vorstellung der Tagesordnung findet eine Grundsatzdiskussion zum weiteren Vorgehen statt.
- Einige AK-Mitglieder vertreten die Meinung, dass zunächst ein gesamtörtliches Konzept notwendig wäre, um alle Facetten der Entwicklung Karlsfelds berücksichtigen zu können
- In der Diskussion verständigen sich die Teilnehmer darauf, am Thema des AKs „ Gewerbeentwicklung“ festzuhalten und sich auf die in der 1. AK-Sitzung festgelegten Themen (Gewerbeentwicklung im Bestand und auf neuen Flächen) zu konzentrieren

Inputreferat Baurecht:

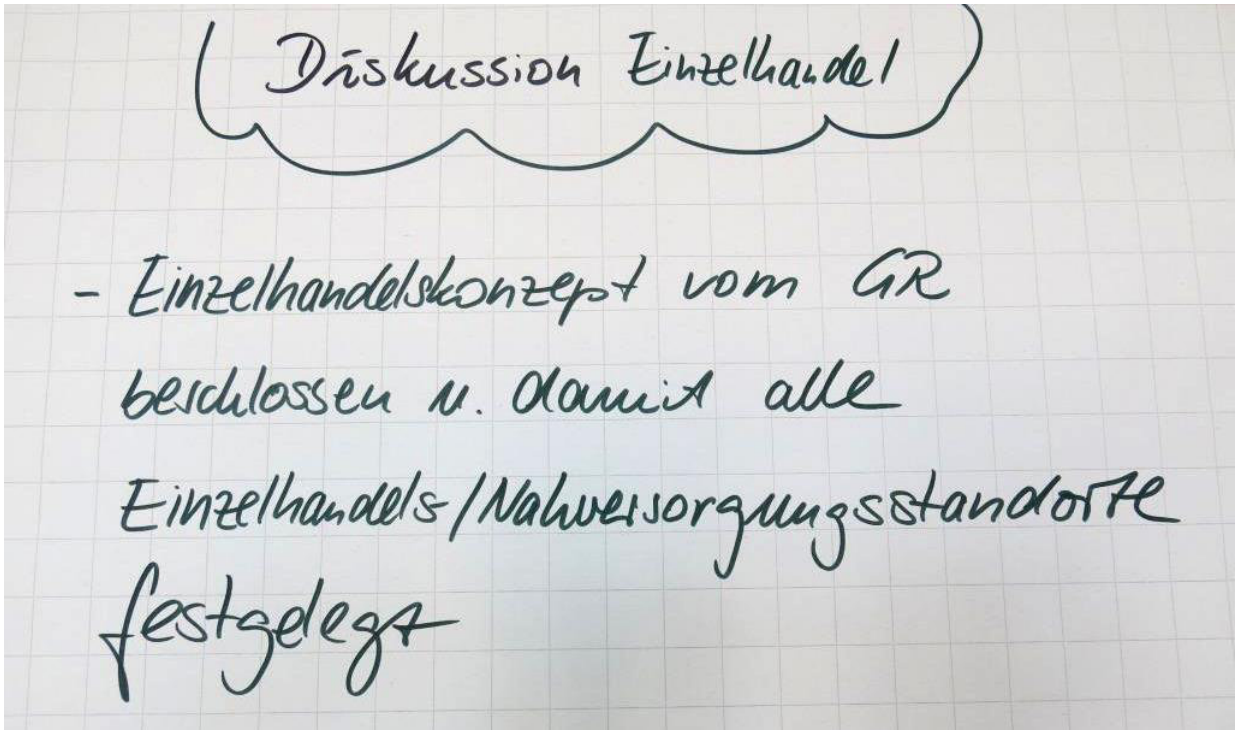


- Herr Endres hält ein Referat zum Thema Baurecht und Potenziale im bestehenden Gewerbegebiet. Die zentralen Aussagen werden noch einmal zusammenzufassend dargestellt. Es wird herausgearbeitet, dass:
  - das heute aufgrund der Bebauungspläne im Gewerbegebiet vorhandenen Baurecht nicht voll ausgeschöpft ist
  - eine Baurechtserhöhung in Gebieten mit vorhandenen BPlan oder in neu zu beplanenden Gebieten grundsätzlich möglich ist
  - die heute freien oder nicht ausgeschöpften Flächen nicht im Gemeindeeigentum sind
  - die Gemeinde nur über BPläne steuern (Baurecht anbieten) kann, aber keine Möglichkeit hat, die Ausschöpfung des Baurechts zu steuern



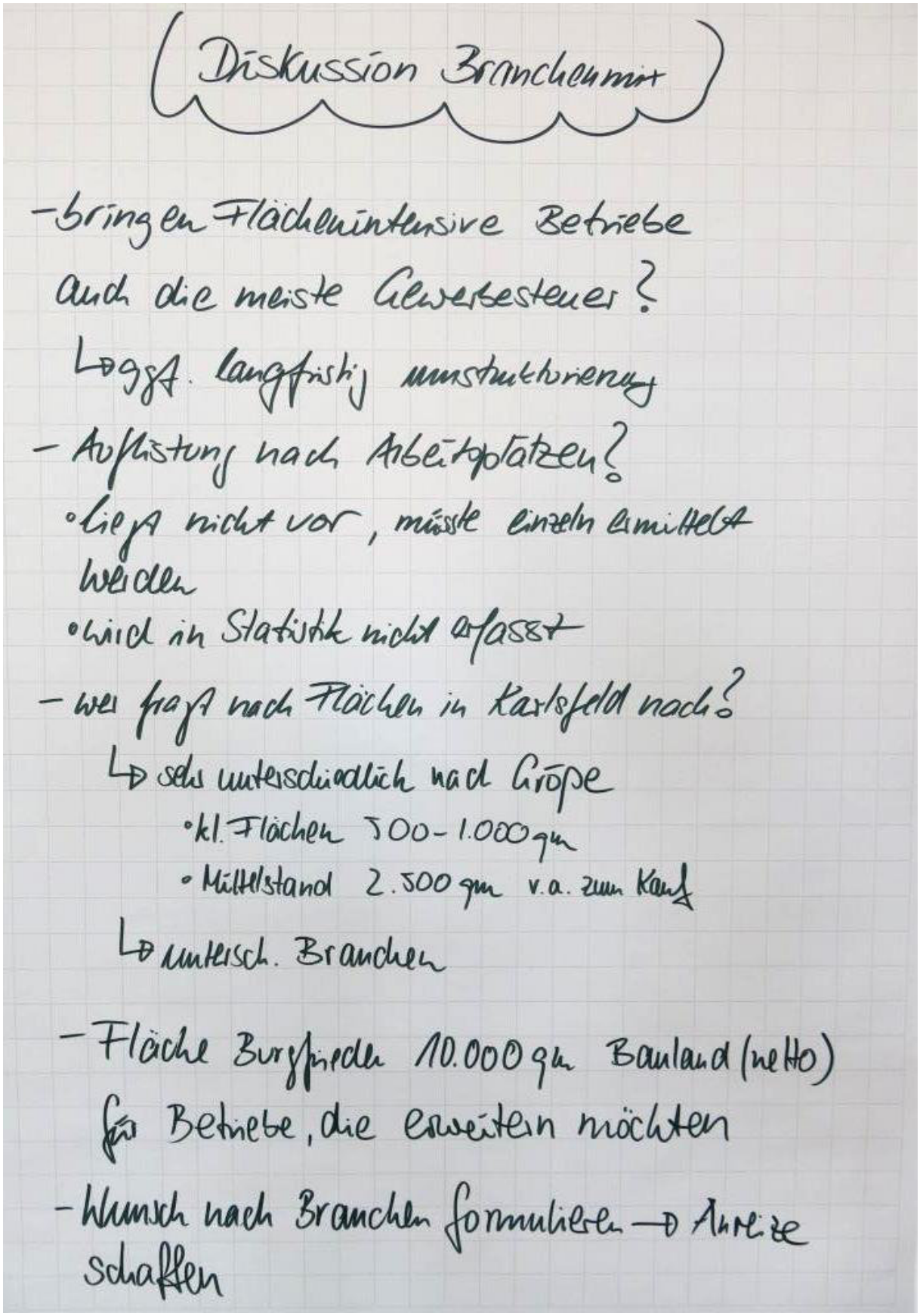
- die Schwierigkeit der Verdichtung im Bestand wird durch ein Praxisbeispiel vom Eigentümer einer Gewerbeimmobilie erläutert. Demnach die Verdichtung im Bestand von der Gemeinde nicht gefordert oder gesteuert werden. Vielmehr kommt es auf die Anforderungen der angesiedelten Unternehmen an. Eine Baurechtsausschöpfung/ -mehrung wird von den Eigentümern erst dann in Betracht gezogen, wenn die Unternehmen diese benötigen und ggf. erst nach Abriss des vorhandenen Gebäudes (langfristig).
- Der AK erkennt, dass die Gemeinde Anreize schaffen müsste, um die Eigentümer zur Ausnutzung des Baurechtes zu aktivieren.
- Herr Freis stellt fest, dass eine Baurechtserhöhung möglich wäre, wenn sich eine angesiedelte Firma (mit Eigentum im Gewerbegebiet) vergrößern möchte. Für Firmen, die nur in angemieteten Räumen/ Flächen tätig sind, hat eine Baurechtserhöhung wohl keinen Effekt.

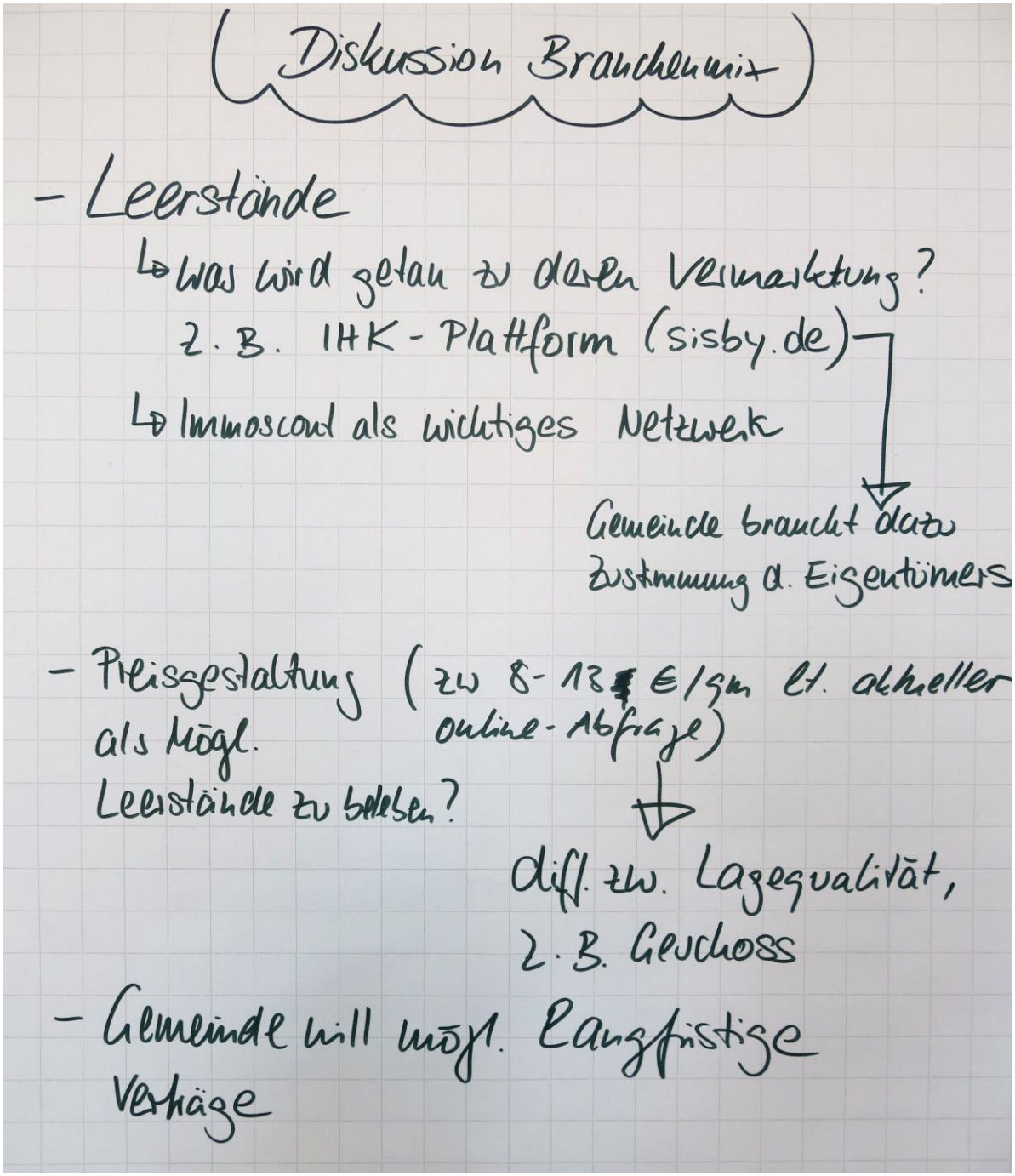
Inputreferat Einzelhandel:



- Frau Hotzan erläutert die Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Karlsfeld. Das Thema „Handel“ wird von der Diskussion im AK „Gewerbeentwicklung“ weiterhin ausgeklammert, da mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept alle Standorte, an denen Einzelhandel angesiedelt werden darf und soll, abschließend festgelegt sind.

Inputreferat Branchenmix:



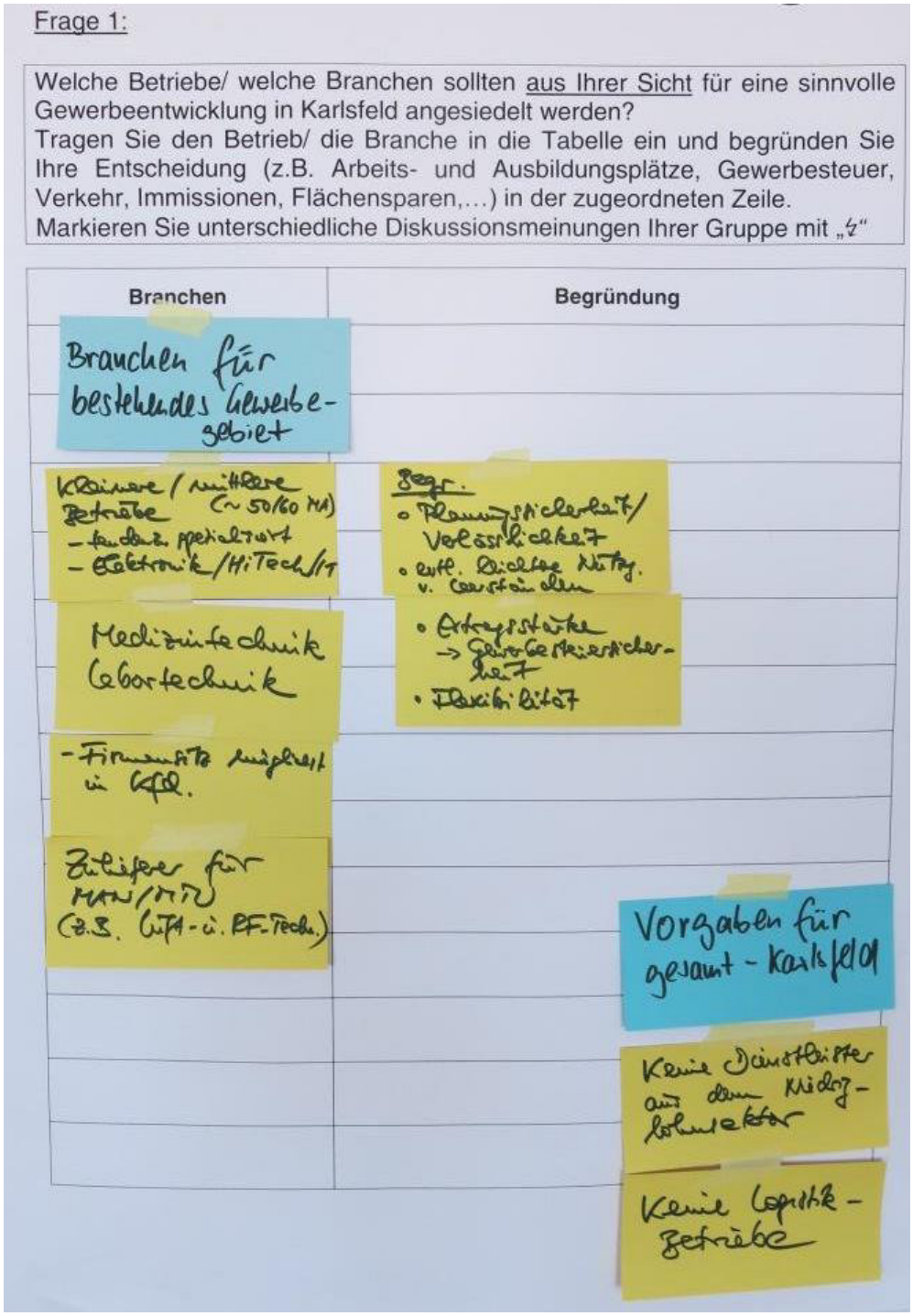


- Herr Freis hält einen Vortrag zum heutigen und künftig wünschenswerten Branchenmix in Karlsfeld. Im Anschluss wird im AK dazu diksutiert wie Leerstände vermarktet werden können und welche Rolle die Preisgestaltung bei der Wiederbelebung von Leerständen spielt.
- Die Gemeindeverwaltung stellt heraus, dass v.a. langfristige Mietverträge wünschenswert sind, dass zur Weitergabe der Informationen über leer stehende Flächen das Einverständnis des Eigentümers erforderlich ist und dass bezüglich des Preisgefüges v.a. die Lagequalität zu berücksichtigen ist.

Ergebnisse der Gruppenarbeit

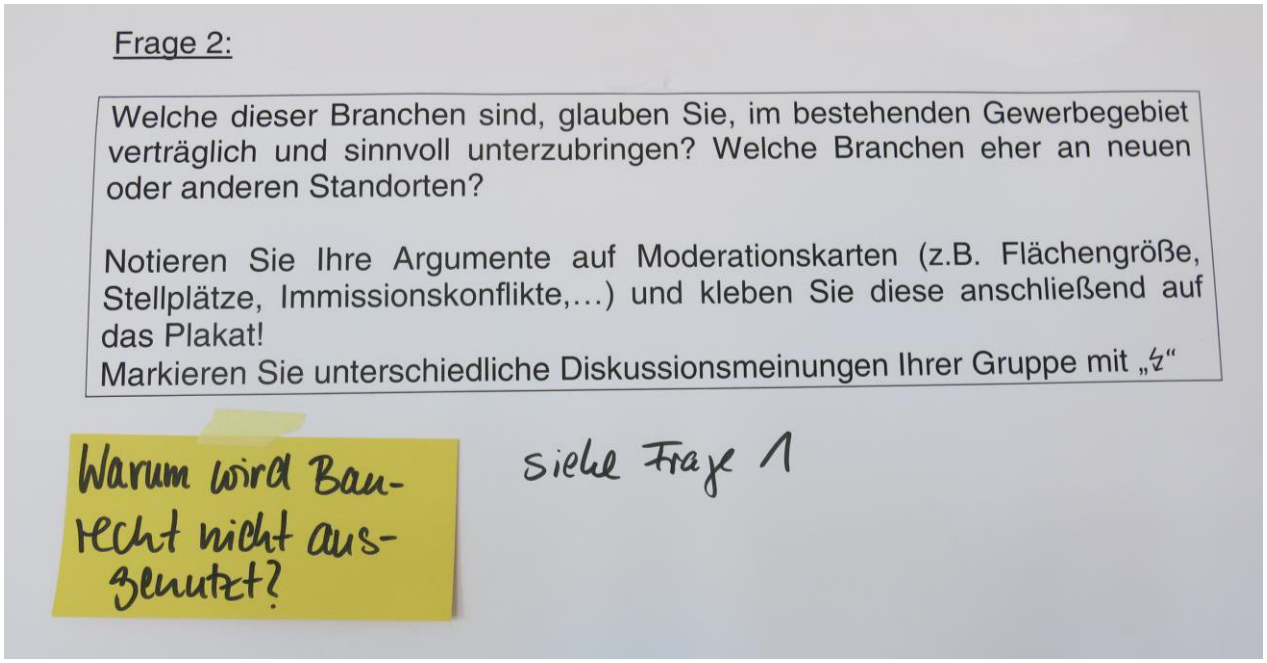
- Nach den drei Inputreferaten findet im AK die Diskussion zum künftigen Branchenmix und den Potenzialen im bestehenden Gewerbegebiet statt. Dazu sind Fragestellungen vorbereitet, die vom AK zu beantworten sind. Für die Bearbeitung der Fragen wird der AK in zwei Gruppen geteilt (durch Abzählen reihum).
    - Welche Betriebe/ welche Branchen sollten aus Ihrer Sicht für eine sinnvolle Gewerbeentwicklung in Karlsfeld angesiedelt werden? Begründen Sie Ihre Entscheidung!
    - Welche dieser Branchen sind, glauben Sie, im bestehenden Gewerbegebiet verträglich und sinnvoll unterzubringen? Welche Branchen eher an neuen oder anderen Standorten? Notieren Sie Ihre Argumente!
    - Entwickeln Sie Vorschläge, wie eine kommunale Handlungsstrategie zur Aktivierung der Flächen im Bestand aussehen könnte!
- In den beiden Gruppen werden die Fragen 1 und 2 miteinander kombiniert beantwortet. Die Gruppen stellen fest, dass die Branchen, die für Klarsfeld sinnvoll sind, grundsätzlich auch im bestehenden Gewerbegebiet möglich wären.

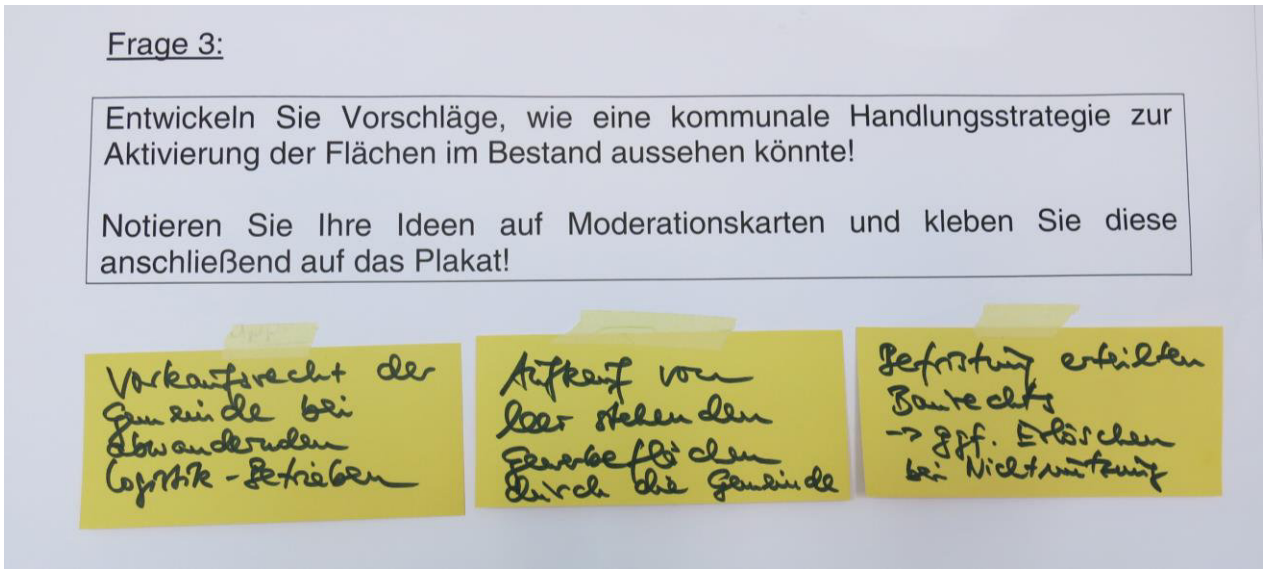
Ergebnisse Gruppe 1:



- Wünschenswerte Branchen für Karlsfeld, die sich auch im bestehenden Gewerbegebiet ansiedeln ließen:
  - kleine und mittlere Betriebe (50/ 60 Mitarbeiter), tendentziell spezialisiert mit Firmensitz in Karlsfeld
  - Elektronik/ Highteck/ IT
  - Medizintechnik/ Labortechnik
  - Zulieferer für MAN/ MTU (z.B. Luft- und Raumfahrttechnik)
- Begründung für diese Branchenauswahl:
  - Planungssicherheit/ Verlässlichkeit
  - Evtl. ist druch diese Bracnhen eine erleichterte Nutzung der Leerstände möglich
  - Ertragsstärke → Gewerbesteuersicherheit
  - Flexibilität

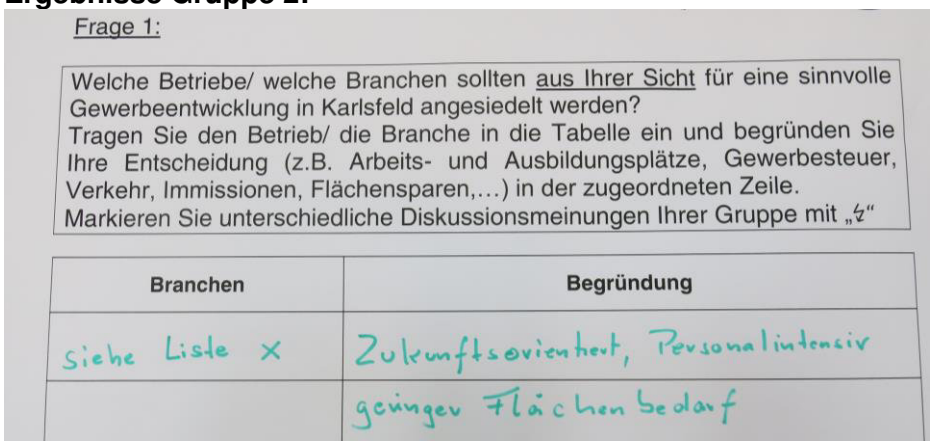
- Ergänzt wird die Branchenauswahl druch eine Negativliste an Betrieben, die in Karlsfeld nicht angesielt werden sollen:
    - Dienstleister im Niedriglohnsektor
    - Logistikbetriebe





- Als Handlungsstrategie für die Gemeinde zur Aktivierung der Flächen im Bestand werden folgende Vorschläge diksutiert:
- Vorkaufsrecht der Gemeinde bei abwandernden Logistik-Betrieben
- Aufkauf von leer stehenden Gewerbeflächen durch die Gemeinde
- Befristung erteilten Baurechts → ggf. Erlöschen bei Nichtnutzung

Ergebnisse Gruppe 2:

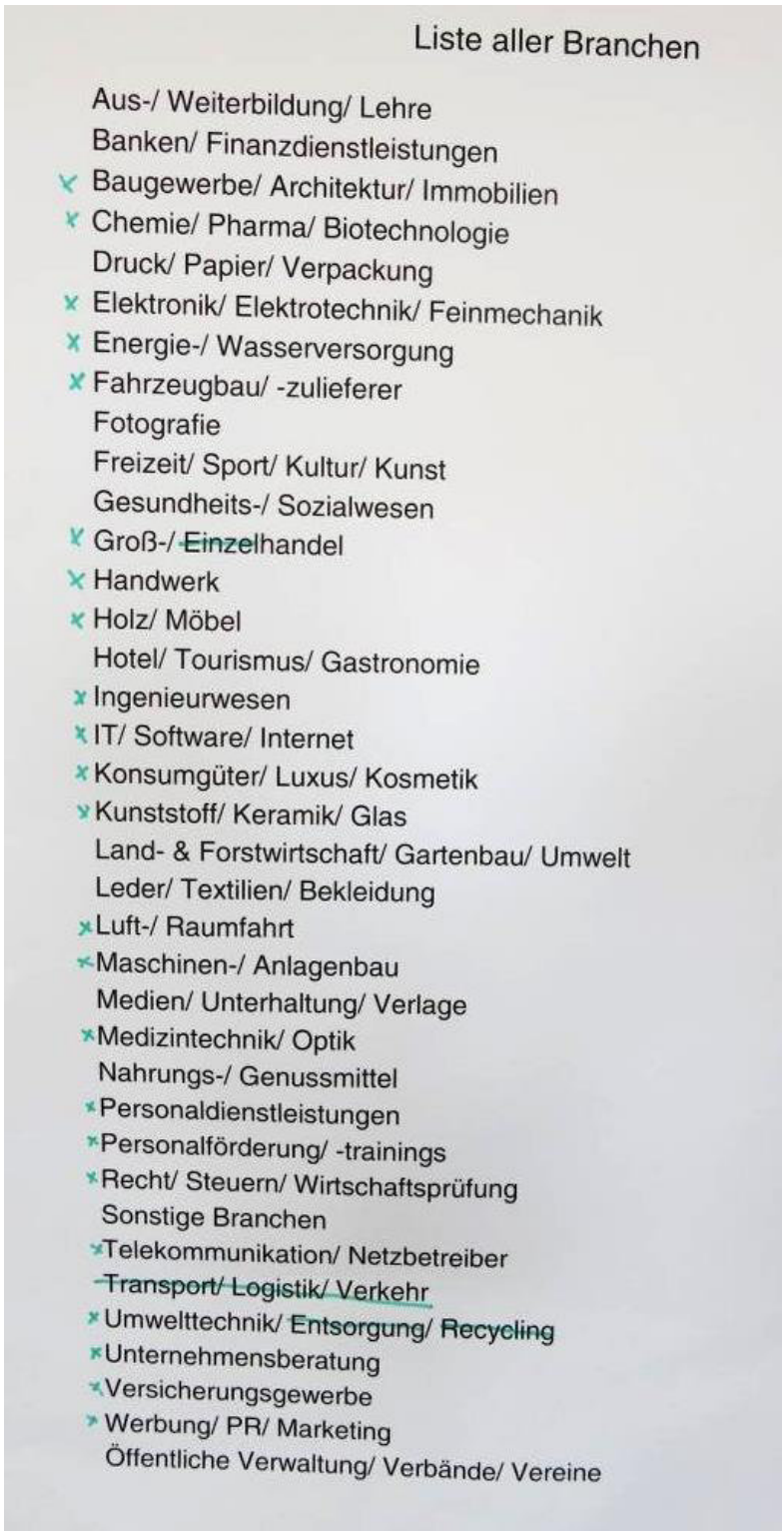


Frage 1:

Welche Betriebe/ welche Branchen sollten aus Ihrer Sicht für eine sinnvolle Gewerbeentwicklung in Karlsfeld angesiedelt werden?
Tragen Sie den Betrieb/ die Branche in die Tabelle ein und begründen Sie Ihre Entscheidung (z.B. Arbeits- und Ausbildungsplätze, Gewerbesteuer, Verkehr, Immissionen, Flächensparen,…) in der zugeordneten Zeile.
Markieren Sie unterschiedliche Diskussionsmeinungen Ihrer Gruppe mit „↯"

Branchen	Begründung
siehe Liste x	Zukunftsorientiert, Personalintensiv
	geringer Flächenbedarf

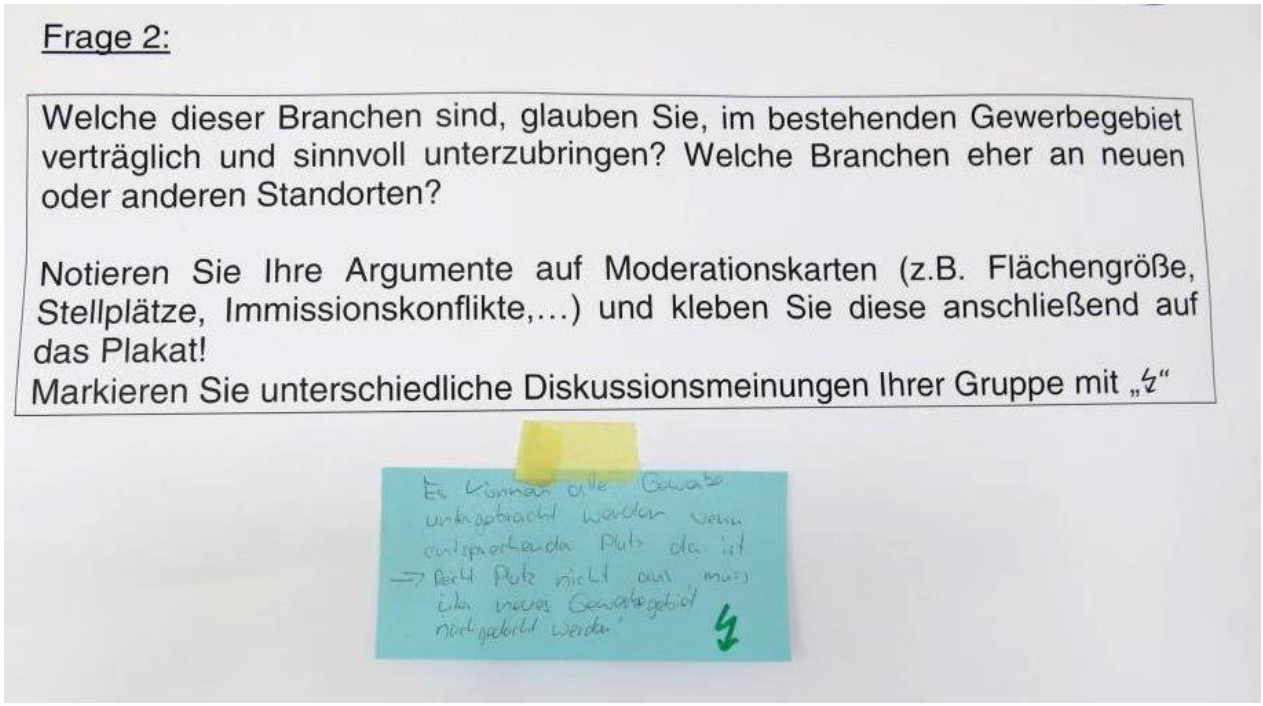
- In Gruppe 2 wird fesgestellt, dass v.a. zukunftsorientierte, personalintensive Betriebe mit geringem Flächenbedarf optimal wären. Welche Branchen diese Bedingungen am ehesten erfüllen wird mithilfe der Brancheliste festgelegt.

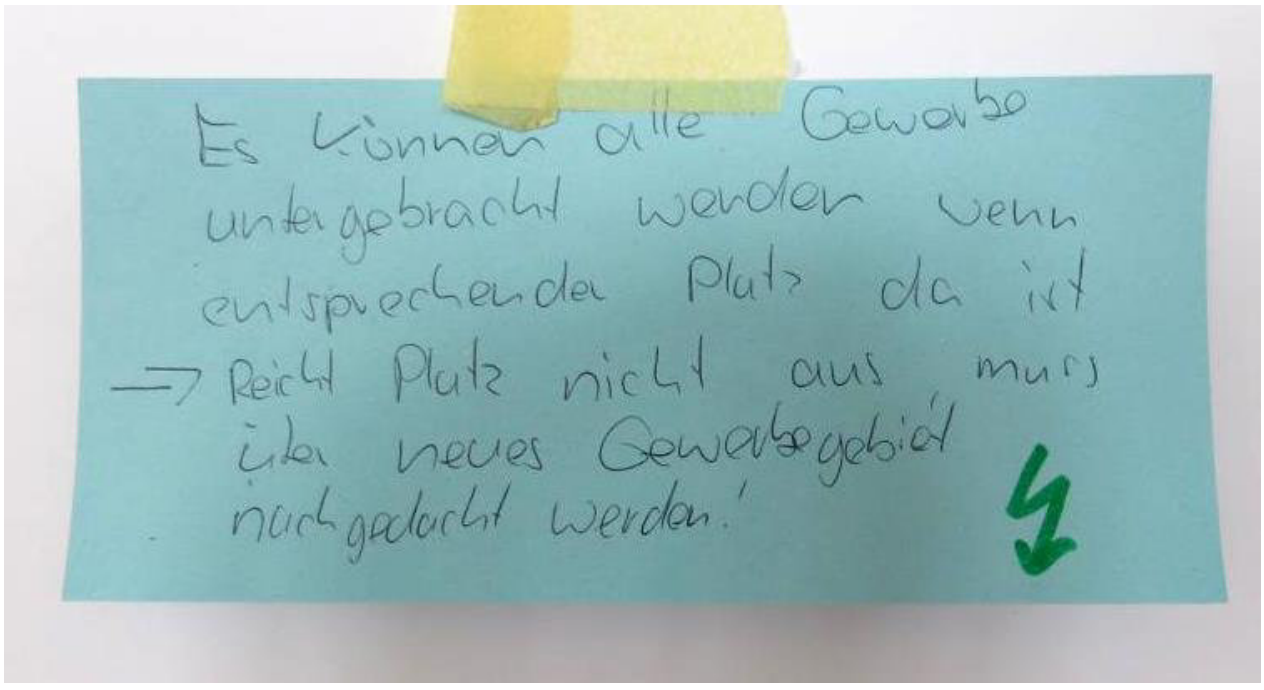


Liste aller Branchen

Aus-/ Weiterbildung/ Lehre
Banken/ Finanzdienstleistungen
Baugewerbe/ Architektur/ Immobilien
Chemie/ Pharma/ Biotechnologie
Druck/ Papier/ Verpackung
Elektronik/ Elektrotechnik/ Feinmechanik
Energie-/ Wasserversorgung
Fahrzeugbau/ -zulieferer
Fotografie
Freizeit/ Sport/ Kultur/ Kunst
Gesundheits-/ Sozialwesen
Groß-/ ~~Einzel~~handel
Handwerk
Holz/ Möbel
Hotel/ Tourismus/ Gastronomie
Ingenieurwesen
IT/ Software/ Internet
Konsumgüter/ Luxus/ Kosmetik
Kunststoff/ Keramik/ Glas
Land- & Forstwirtschaft/ Gartenbau/ Umwelt
Leder/ Textilien/ Bekleidung
Luft-/ Raumfahrt
Maschinen-/ Anlagenbau
Medien/ Unterhaltung/ Verlage
Medizintechnik/ Optik
Nahrungs-/ Genussmittel
Personaldienstleistungen
Personalförderung/ -trainings
Recht/ Steuern/ Wirtschaftsprüfung
Sonstige Branchen
Telekommunikation/ Netzbetreiber
~~Transport/ Logistik/ Verkehr~~
Umwelttechnik/ ~~Entsorgung/ Recycling~~
Unternehmensberatung
Versicherungsgewerbe
Werbung/ PR/ Marketing
Öffentliche Verwaltung/ Verbände/ Vereine

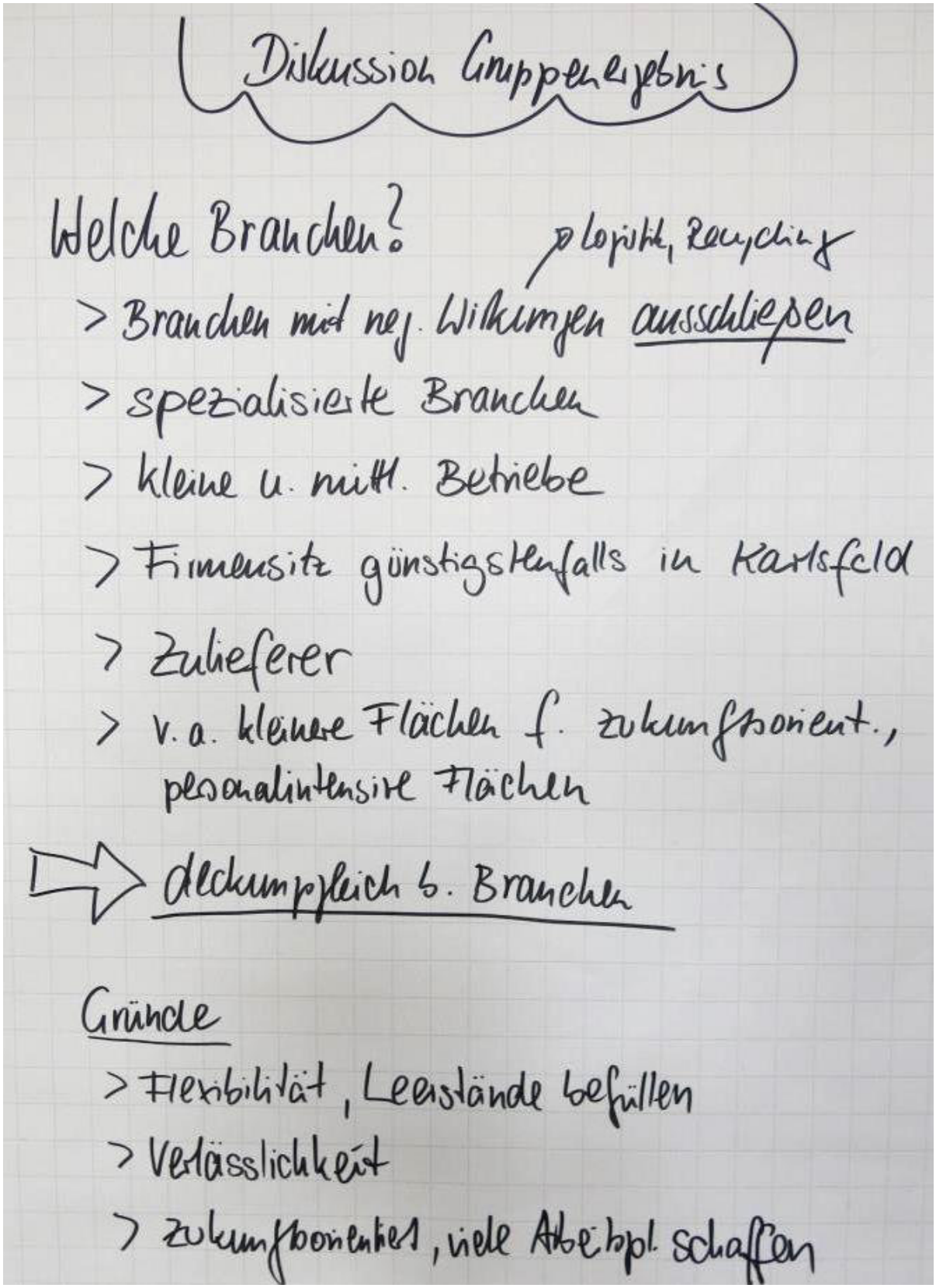
- Bestimmte Branchen sollen künftig nicht angesiedelt werden:
  - Einzelhandel
  - Transport/ Logistik/ Verkehr
  - Entsorgung/ Recycling





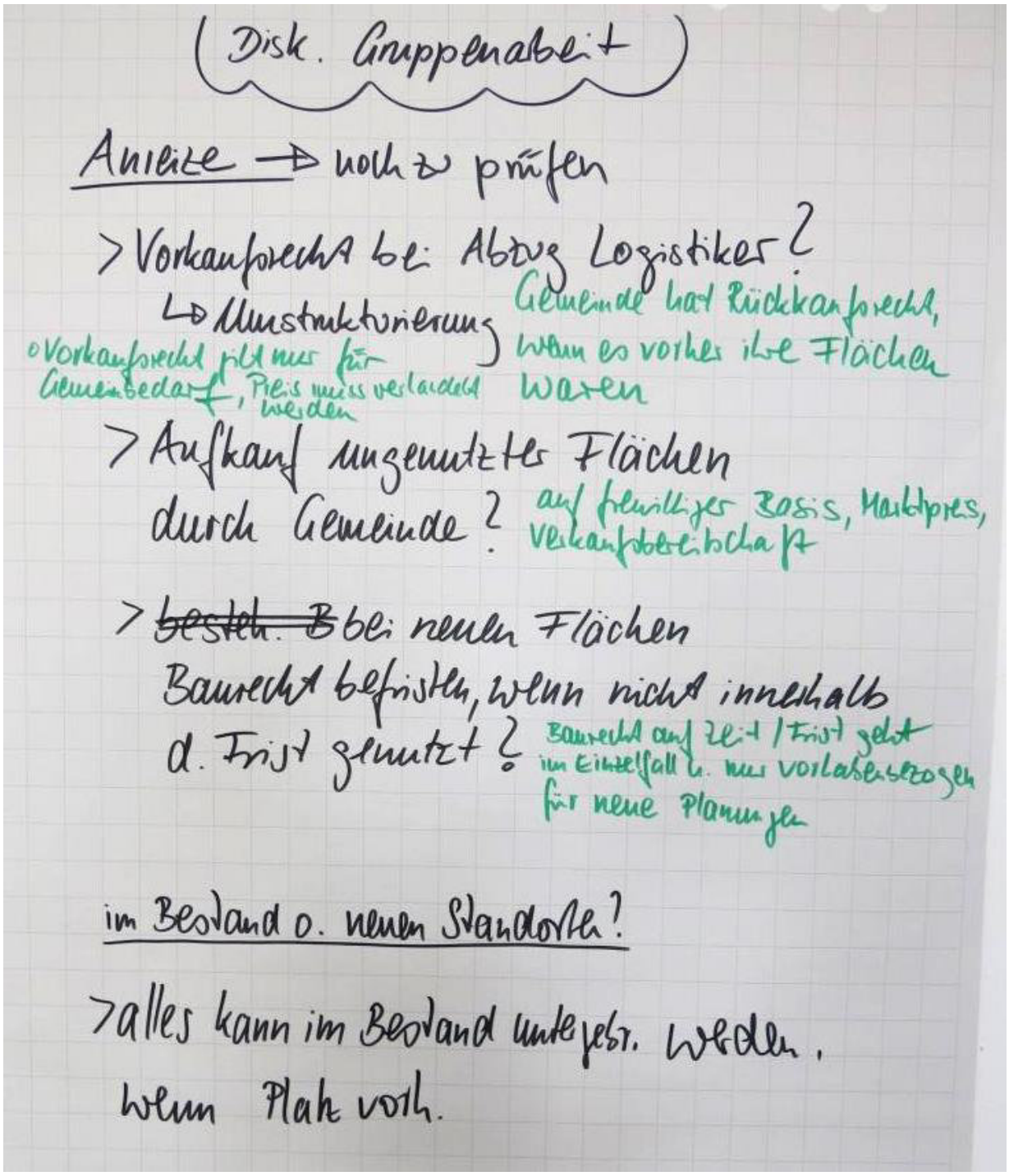
- Unterschiedliche Meinung herrscht in der Gruppe 2 darüber, ob die Branchen im vorhandenen Gewerbegebiet untergebracht werden können. Die Aussage „Es können alle Gewerbe untergebracht werden, wenn entsprechender Platz da ist. Reicht Platz nicht aus, muss über neues Gewerbegebiet nachgedacht werden.“ wird nicht von allen Gruppenmitgliedern mit getragen.

Gesamtergebnis der Gruppenarbeit:



- Nachdem die beiden Gruppen ihre Ergebnisse im Plenum vorgestellt haben, werden die wichtigsten Aussagen der Gruppenarbeit zusammengefasst.
- Bei den Fragen 1 und 2 (Branchen für Karlsfeld und das bestehende Gewerbegebiet) sind sich die beiden Gruppen weitestgehend einig: Logistikbetriebe sollen künftig nicht

mehr angesiedelt werden. Sinnvoll sind zukunftsorientierte, spezialisierte Branchen, ohne negative Wirkungen, die möglichst nicht flächenintensiv sind.



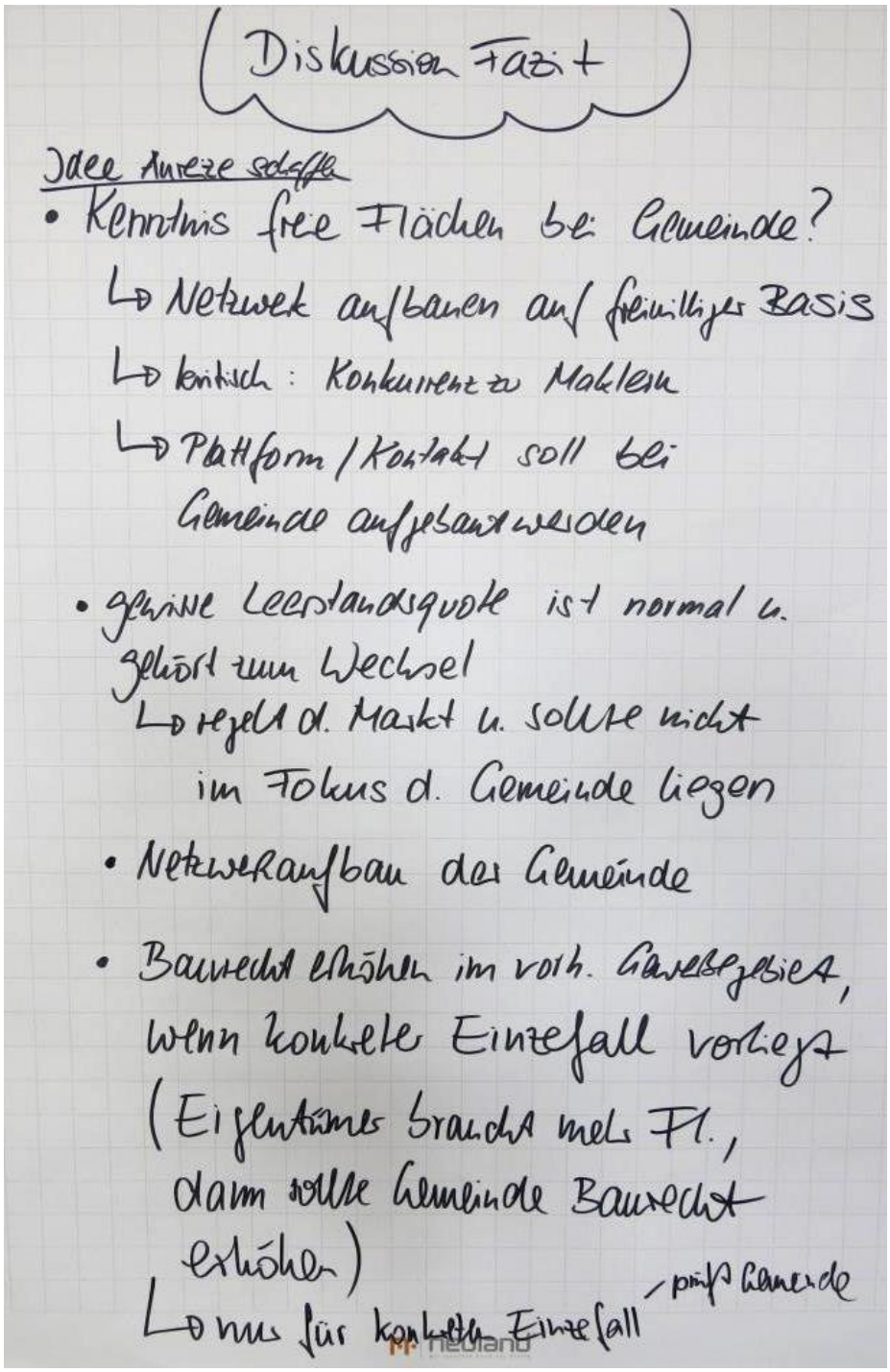
- Zur dritten Fragestellung welche Anreize die Gemeinde zum Ausschöpfen des Baurechts im Gewerbegebeit setzten kann, werden vom AK verschiedene Ideen diskutiert.
- Die dabei aufkommenden Fragen werden von seiten der Gemeindeverwaltung beantwortet (grün):

- Vorgeschlagen wird ein Vorkaufsrecht der Gemeinde. Sobald ein Logistikbetrieb seinen Standort in Kalrsfeld aufgiebt, soll die Gemeinde das grundstück erwerben, sodass eine sinnvolle Umsturkturierung der Flächen in Angriff genommen werden kann. Dazu die Einschätzung der Verwaltung:
    - Die Gemeinde hat nur ein Rückkaufsrecht für Flächen, die vorher in ihrem Eigentum waren

- Generell besteht ein gemeindliches Vorkaufsrecht nur für Flächen zum Zweck der Gemeinbedarfsnutzung
- Der Preis für den Kauf ist immer Verhandlungssache

- Kann die Gemeinde ungenutzte Flächen ankaufen?
  - Ein Flächenankauf ist nur auf freiweilliger Basis (Verkaufsbereitschaft des Eigentümers) zum Martkpreis der Fläche möglich
- Kann das Baurecht bei neuen Flächen befristet werden, sodass es innerhalb einer bestimmten Zeit umgesetzt sein muss?
  - Ein Baurecht auf Zeit bzw. Befristung geht nur im vorhabenbezogenen Einzelfall und nur für neue Planungen

Zusammenfassen der Ergebnisse der 2. AK-Sitzung

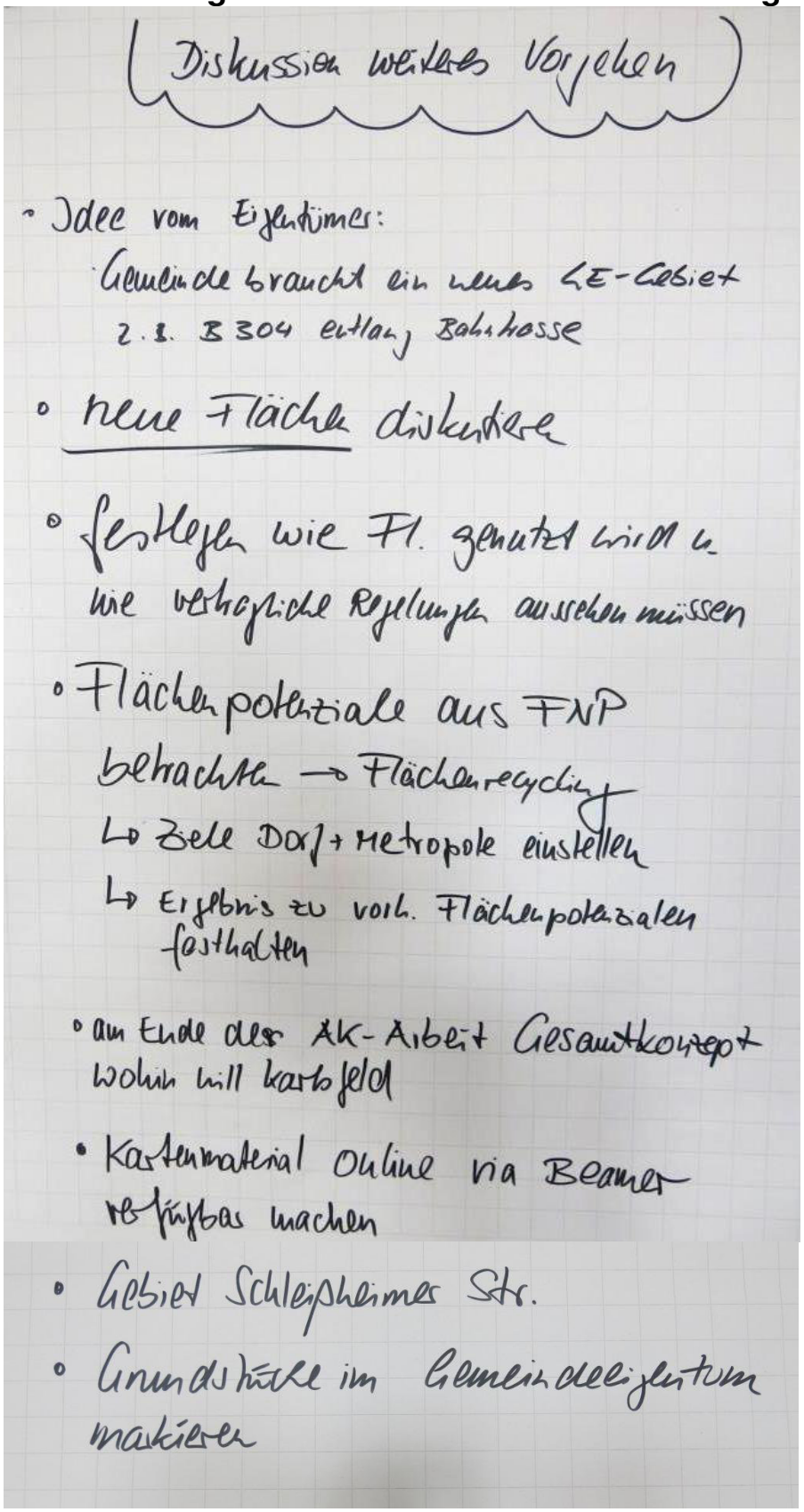


- ***Zur Fragestellung <u>welche Branchen im Bestand</u> und <u>welche an neuen Standorten</u> angesiedelt werden können bzw. müssen, einigt sich der AK wie folgt:***
    - ***Logistikbetriebe sollen künftig nicht mehr angesiedelt werden. Sinnvoll sind zukunftsorientierte, spezialisierte Branchen, ohne negative Wirkungen, die möglichst nicht flächenintensiv sind.***
    - ***Diese Branchen sollen grundsätzlich im Bestand untergebracht werden, sofern genügend Platz vorhanden ist.***

- ***Zur Fragestellung <u>welche Möglichkeiten die Gemeinde zur Aktivierung der Flächen</u> im Bestand hat, sammelt der AK folgende Ideen:***

    - ***Die Gemeinde soll weiter am Aufbau eines freiwilligen Netzwerkes arbeiten. Ziel soll es sein, eine Plattform zum Informationsaustausch und zur Kontaktvermittlung aufzubauen, sodass z.B. Kenntnisse über frei werdenden Flächen weitergegeben werden können.***
    - ***Die Gemeinde soll sich nicht auf ein Leerstandsmanagment fokkusieren, da ein gewisser Leerstand bei Mieterwechsel normal ist und dies ohnehin der Markt regelt.***
    - ***Eine Erhöhung des Baurechts im vorhandenen Gewerbegebiet soll ermöglicht werden, wenn:***
        - ***ein Eigentümer aus dem Gewerbegebiet dafür Bedarf anmeldet (also im Einzelfall)***
        - ***die Prüfung durch die Gemeinde ergibt, dass die rechtlichen Möglichkeiten für eine Baurechtserhöhung gegeben sind.***

Weiteres Vorgehen und Termin der 3. AK-Sitzung



- ***In der 3. AK Sitzung soll (siehe Ergebnis des 1. AK-Treffens) das Thema „neuen Flächen“ bearbeitet werden. Im Einzelnen sollen dabei folgende Punkte behandelt werden:***
    - **Wie sollen die neuen Flächen genutzt werden und wie müssen die vertraglichen Regelungen dafür aussehen?**
    - **Welche Flächen sind im Gemeindeeigentum?**
    - **Welche Flächenpotenziale gibt es laut FNP?**
        - **Es sollen zunächst die dort dargestellten Flächen (Flachenrecycling) betrachtet werden**
        - **Das Diskussionsergebnis zu diesen Flächen soll vom AK festgehalten werden**
    - **Als weitere zu besprechende Flächen werden vorgeschlagen:**
        - **Gebiet an der Schleißheimer Straße**
        - **Gebiet zwischen B304 und Bahntrasse**
    - **Welche Zielaussagen gibt es von „Dorf + Metropole“**
    - **Das Kartenmaterial soll „online“ via Beamer während der Diskussion verfügbar sein**
    - **Am Ende der AK-Arbeit soll ein Gesamtkonzept für Karlsfeld stehen**

- ***Die 3. AK-Sitzung findet nicht wie geplant am 10. Juli sondern bereits am 25. Juni 2014 statt. Aufgrund der bisher knappen Zeit soll die Sitzung bereits um 18:00 Uhr beginnen und ca. 4 Stunden (bis 22:00 Uhr) dauern. Alle AK-Teilnehmer, werden frühzeitig eingeladen.***

Baugebiete und ihre Nutzungen

(gem. BauNVO 1990)

Input 2. AK-Sitzung, 13.05.2014

§ 4 Allgemeine Wohngebiete WA

- (1) dienen **vorwiegend** dem **Wohnen**
- (2) (allgemein) zulässig: (…)

  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie **nicht störende Handwerksbetriebe**
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (3) ausnahmsweise zulässig:

  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** (…)
  5. Tankstellen

§ 6 Mischgebiete MI

- (1) **dienen** dem **Wohnen** und der Unterbringung von **Gewerbebetrieben**, die das **Wohnen nicht wesentlich stören**
- (2) (allgemein) zulässig: (…)
  2. **Geschäfts- und Bürogebäude**
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  4. **sonstige Gewerbebetriebe**
  5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  6. Gartenbaubetriebe
  7. Tankstellen (…)

§ 8 Gewerbegebiete GE

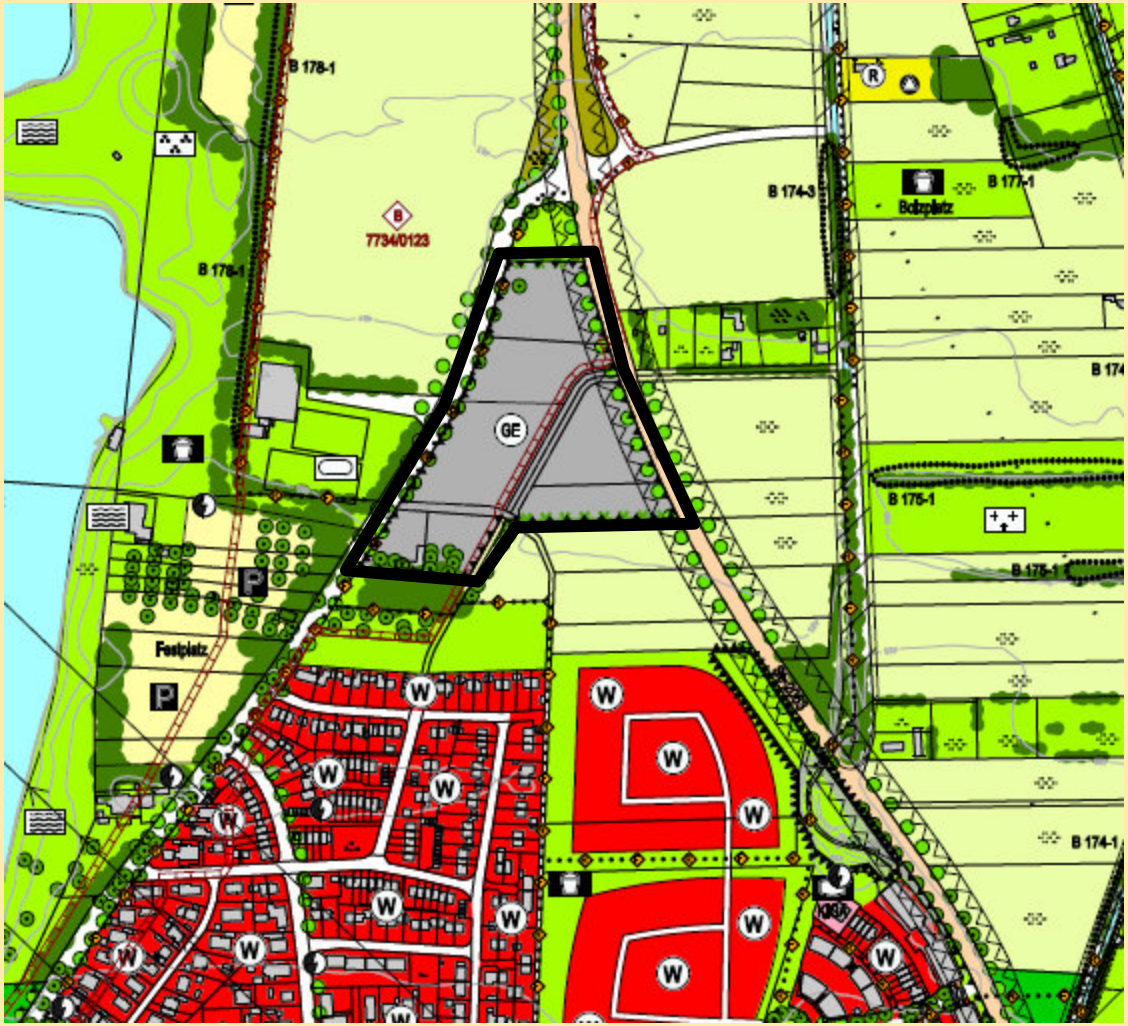
- (1) dienen **vorwiegend** der Unterbringung von **nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben**
- (2) (allgemein) zulässig:
  1. **Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe**
  2. **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**
  3. Tankstellen
  4. Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) ausnahmsweise zulässig: (…)
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (…)

§ 11 Sonstige Sondergebiete SO

- (1) Darstellung / Festsetzung bei wesentlicher Unterscheidung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10
- (2) Als sonstige Sondergebiete kommen in Betracht: (…)
  - Ladengebiete
  - Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (…)

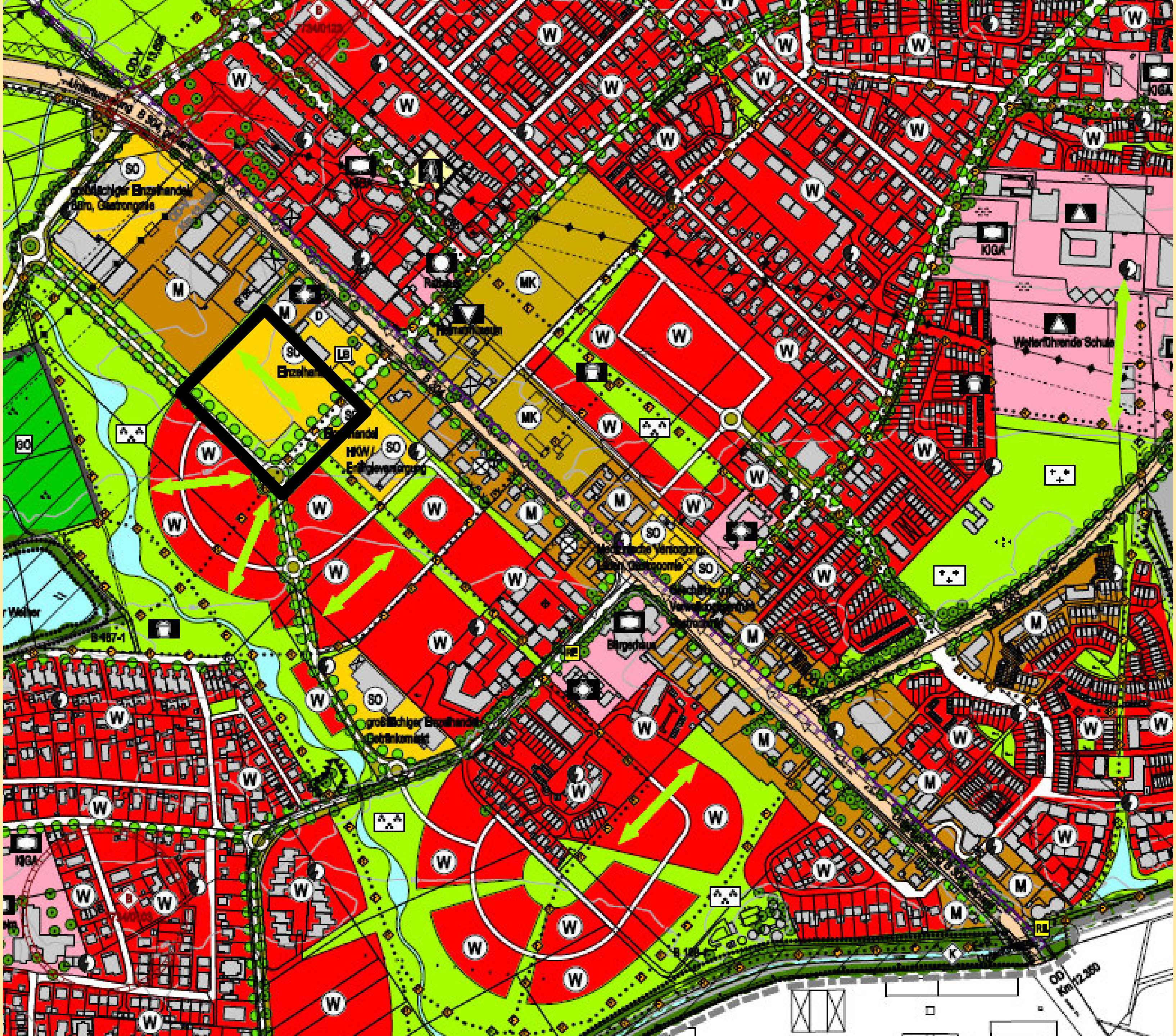
Baurecht und Potenziale

Input 2. AK-Sitzung, 13.05.2014


B 178-1
B 178-1
7734/0123
B 174-3
B 177-1
Bolzplatz
GE
B 175-1
B 175-1
Festplatz
B 174-1

- **Außenbereich, § 35 BauGB**

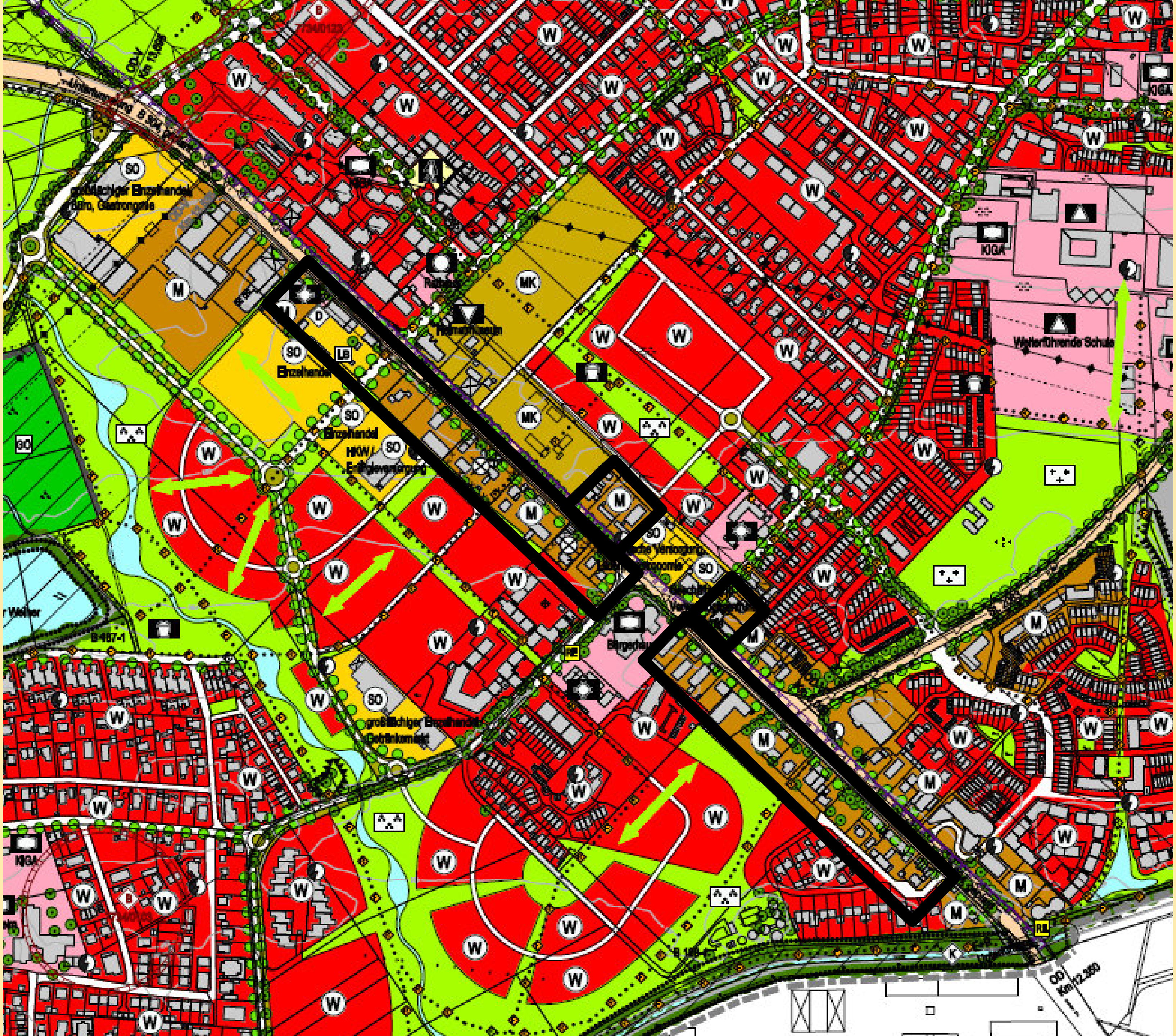
  – Flächen im Bereich Hoch-/Bajuwarenstraße
  – unbebaut, im Eigentum Dritter (m)/Gemeinde (1)
  – ca. 4 ha Brutto-Baufläche
  – Nutzungsart: G (gewerbliche Bauflächen)
  – kein Baurecht vorhanden
  – Bauleitplanung erforderlich (> B-Planverfahren)
  – Baurechtspotential: gemäß § 17 BauNVO
    > GRZ / GFZ 0,6 (0,8) / 1,2 für ca. 60 % der Brutto-Bauflächen (~30.000 m² GF), Rest für Erschließung, Eingrünung/Ausgleichsflächen, anbaufreie Zone, etc.



SO
großflächiger Einzelhandel
Büro, Gastronomie
M
MK
W
Rathaus
Heimatmuseum
SO
Einzelhandel
LB
D
Einzelhandel
HKW / Energieversorgung
Medizinische Versorgung
Läden, Gastronomie
Bürgerhaus
KIGA
Weiterführende Schule
großflächiger Einzelhandel
Getränkemarkt

- **Außenbereich, § 35 BauGB**

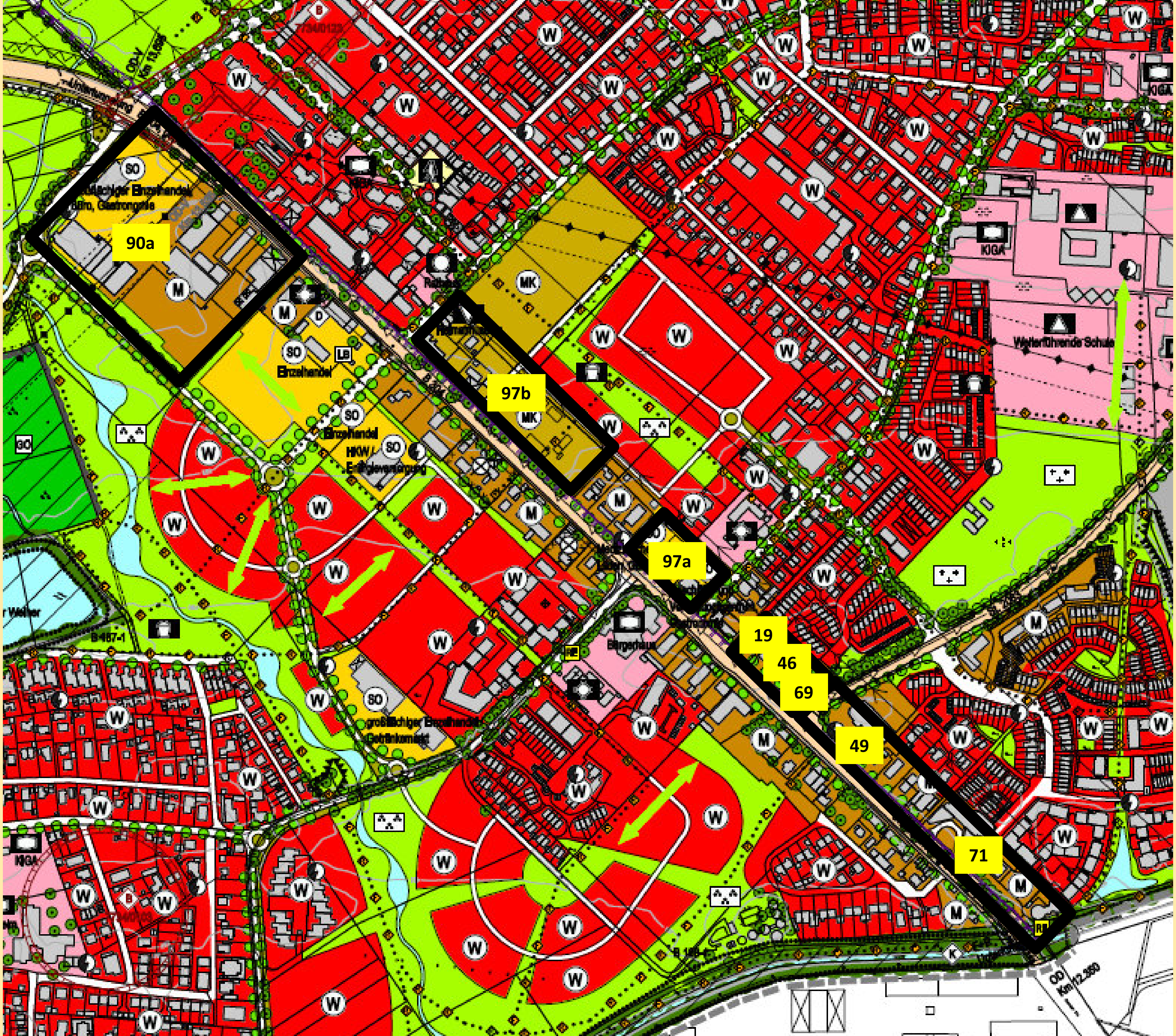
  - Fläche südwestlich Münchner Straße/B 304
  - unbebaut, im Eigentum Dritter (1)
  - ca. 2,5 ha Brutto-Baufläche
  - Nutzungsart: S (Sonder-Baufläche) Einzelhandel, andere gewerbliche Nutzung wäre möglich
  - kein Baurecht vorhanden
  - Bauleitplanung erforderlich (> B-Planverfahren)
  - Baurechtspotential: gemäß § 17 BauNVO, derzeit nicht konkretisierbar, vom konkreten Bauvorhaben abhängig


großflächiger Einzelhandel
Büro, Gastronomie
Einzelhandel
HKW /
Energieversorgung
Rathaus
Heimatmuseum
KIGA
Weiterführende Schule
Bürgerhaus
großflächiger Einzelhandel
Getränkemarkt
SO
MK
M
W
LB

- **Unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB /**

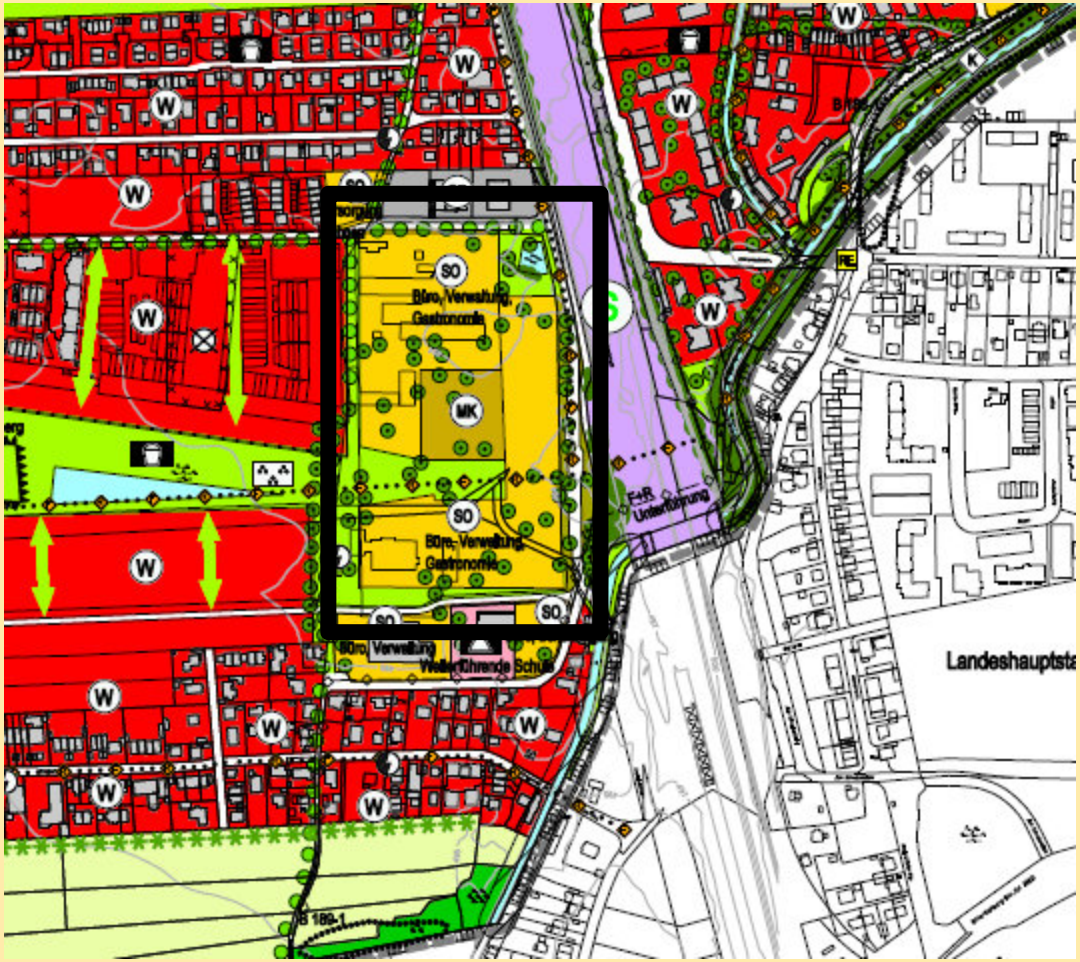
  - beidseitig Münchner Straße/B 304
  - in großen Teilen bebaut, im Eigentum Dritter (m)
  - ca. 5,4 ha Brutto-Baufläche
  - Nutzungsart: **M**/S (**gemischte**/Sonder-**Baufläche**)
  - Baurecht in großen Teilen vorhanden; entwickelt sich aus umliegender Bebauung* (=> durch Gemeinde nicht steuerbar; ggf. Bauleitplanung)
  - Baurechtspotential: gemäß § 17 BauNVO,

    derzeit nicht konkretisierbar*


90a
97b
97a
19
46
69
49
71
Einzelhandel
großflächiger Einzelhandel
KIGA
MK
SO

- **beplanter Innenbereich, § 30 BauGB**

  - beidseitig Münchner Straße/B 304 (Bebauungsplan Nr. 19 / 46 / 49 / 69 / 71 / 90a, 97 a/b)
  - in großen Teilen bebaut, im Eigentum Dritter (m)
  - ca. 9,8 ha Brutto-Baufläche
  - Nutzungsart: unterschiedliche M/S (gemischte/Sonder-Bauflächen)
  - Baurecht vorhanden: gemäß Bebauungsplan
  - Baurechtspotential: gemäß Festsetzung Bebauungsplan abzgl. Bestand, geschätzt ~20 %

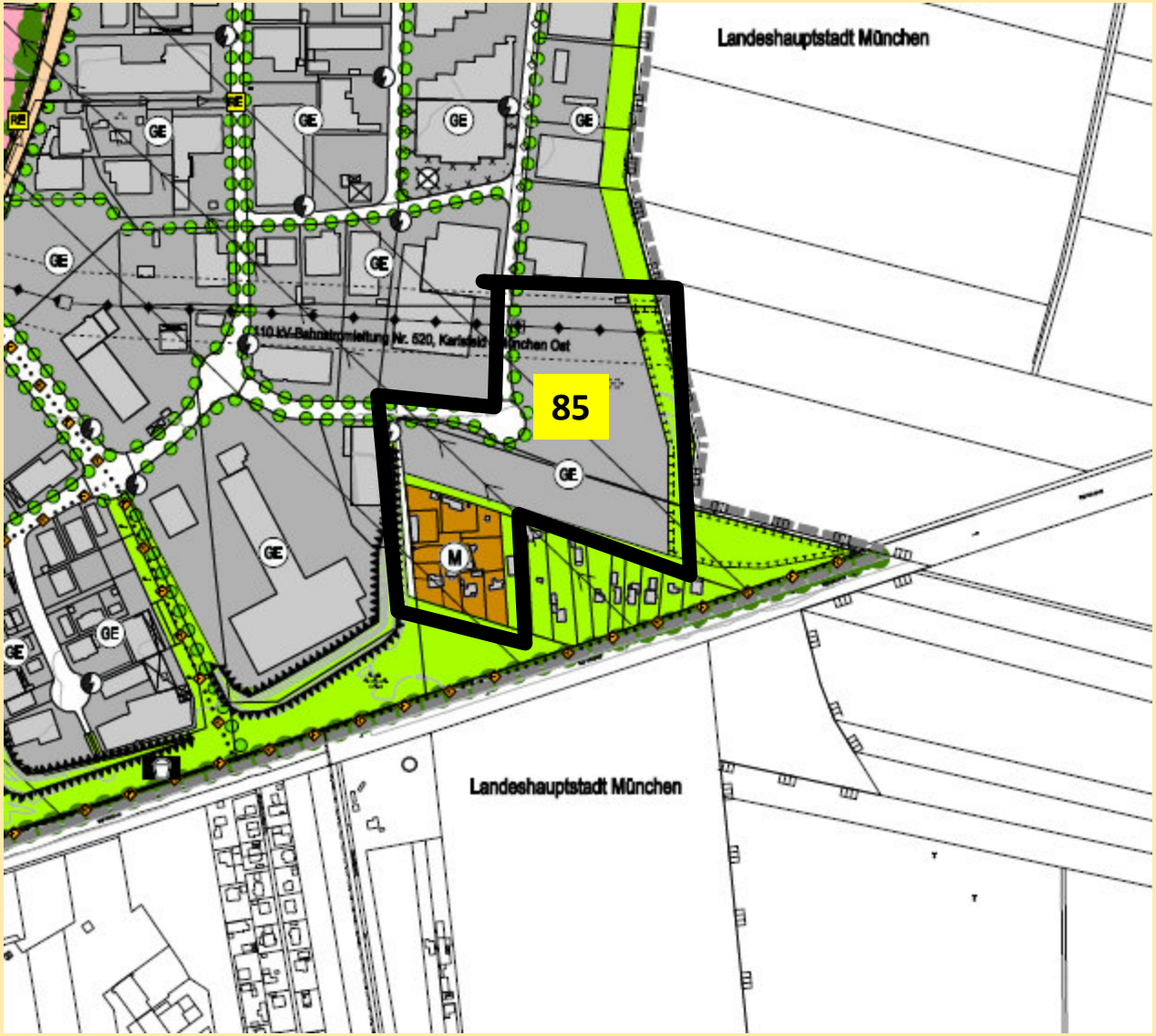

SO
Büro, Verwaltung, Gastronomie
MK
SO
Büro, Verwaltung, Gastronomie
SO
SO
Büro, Verwaltung
Weiterführende Schule
F+R Unterführung
Landeshauptsta
B 189-1

- **Beplanter Innenbereich, § 30 BauGB**

  - Bayernwerkgelände (Bebauungsplan Nr. 82)
  - unbebaut, im Eigentum Dritter (1)
  - ca. 5,2 ha Brutto-Baufläche
  - Nutzungsart: SO (Sondergebiet für Büro / Verwaltung, weitere Nutzungen gemäß Katalog)
  - Baurecht vorhanden:

    GF 99.100 m² / VG III bis VII / WH 12,70m–27,10m
  - Baurechtspotential:

    GF 99.100 m² (ca. GFZ 2,4)


Landeshauptstadt München
85
GE
M
Landeshauptstadt München

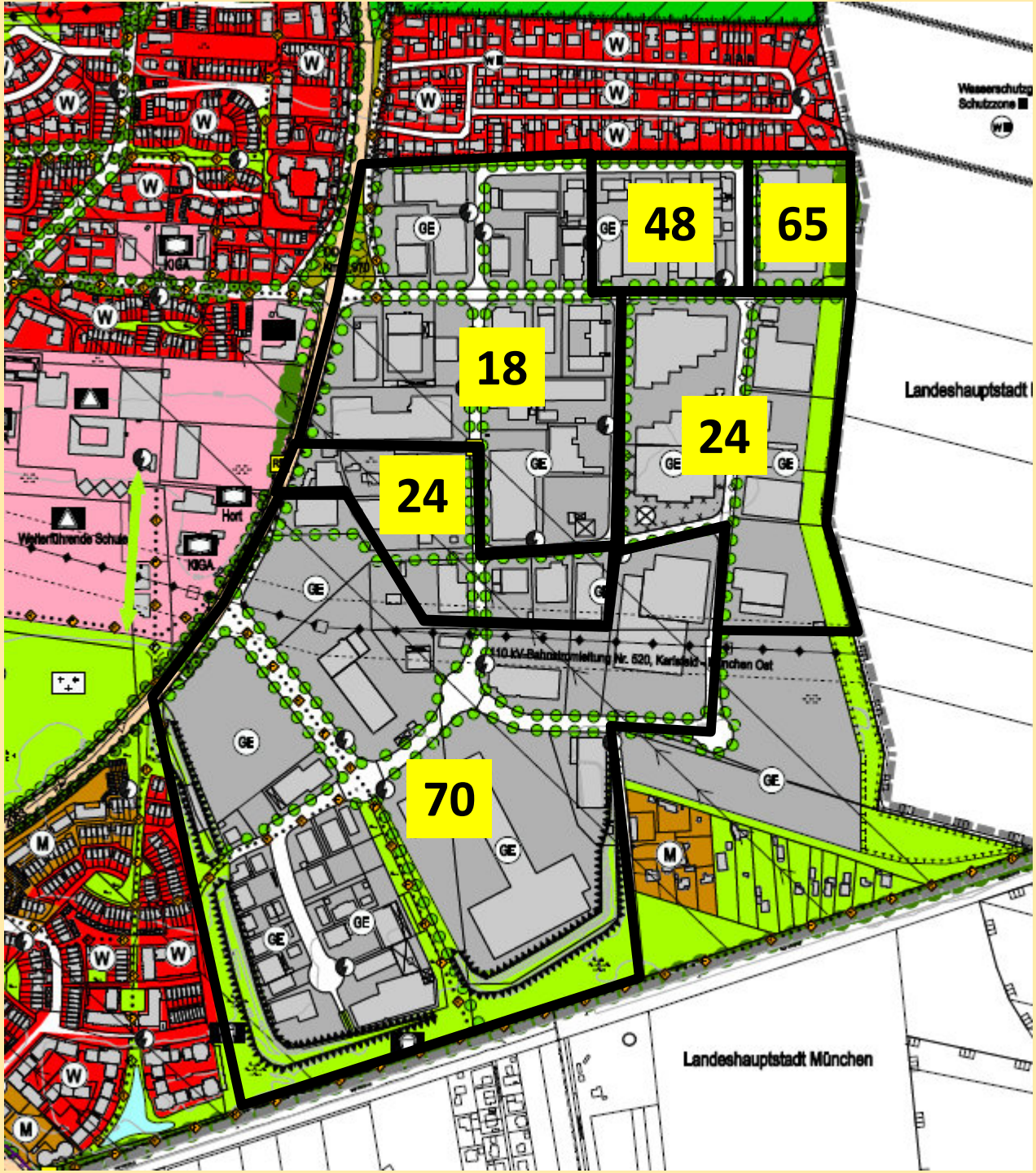
- **Beplanter Innenbereich, § 30 BauGB**

  - „Am Burgfrieden“ (Bebauungsplan Nr. 85, derzeit in Aufstellung)
  - unbebaut (GE), im Eigentum Dritter(1) / Gemeinde (1) // in großen Teilen bebaut mit Wohnnutzung (MI), im Eigentum Dritter (m)
  - ca. 5 ha // 0,9 ha Brutto-Baufläche
  - Nutzungsart: GE // MI (Gewerbe- // Mischgebiet)
  - Baurecht geplant:

    GRZ/GFZ 0,6 (0,8) / 1,2 // GRZ 0,4 (0,6)

    WH/FH 13m/15m // WH 4,75m/7m
  - Baurechtspotential:

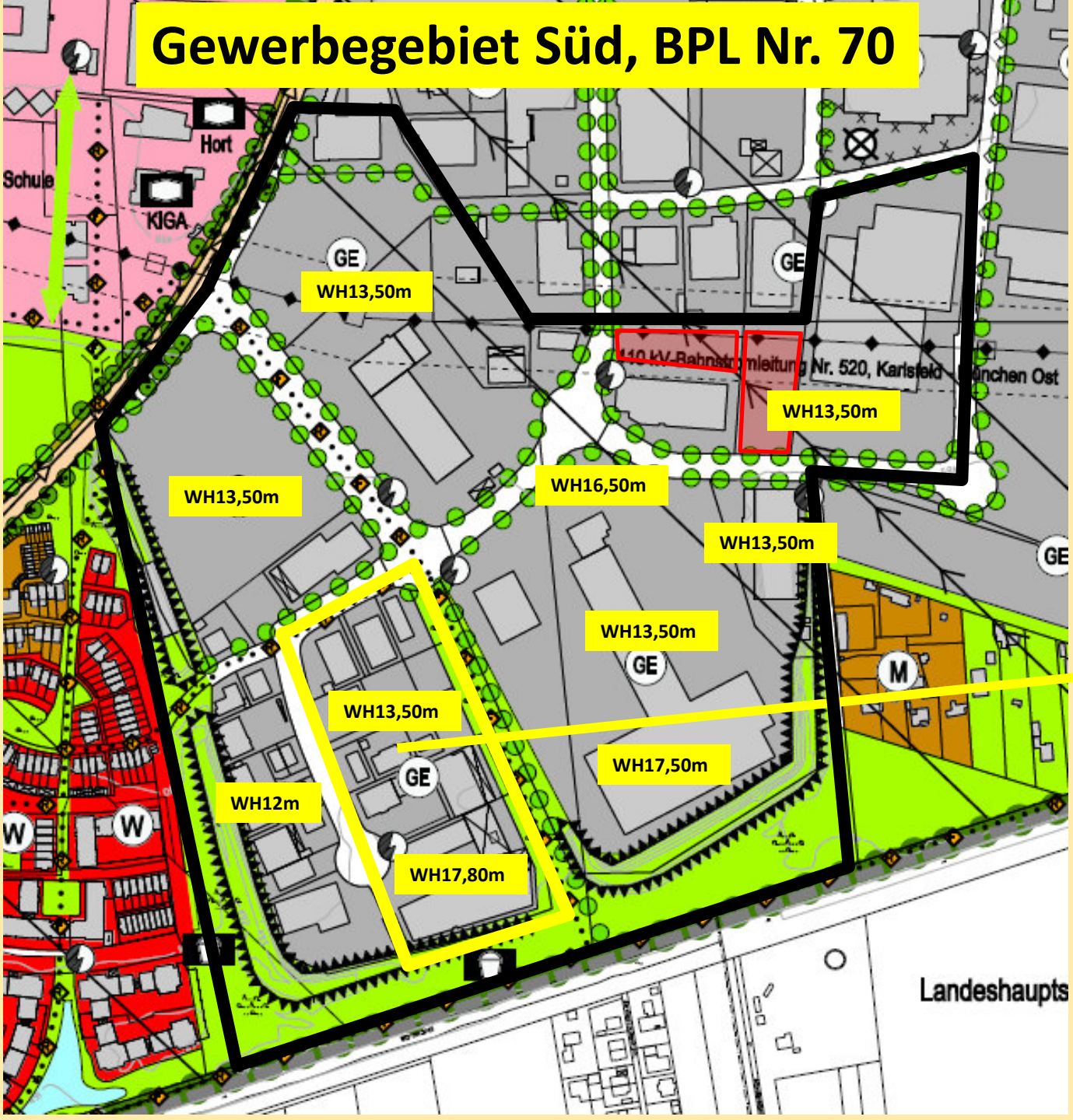
    GE: GRZ / GFZ 0,6 (0,8) /1,2 für ca. 60 % der Brutto-Bauflächen (~36.000 m²), Rest für Erschließung, Eingrünung/Ausgleichsflächen, etc. // MI: eher nein (Gewerbeanteil von min. 30 % muss realisiert werden)


48
65
18
24
24
70
Landeshauptstadt
Landeshauptstadt München
Wasserschutz
Schutzzone
Hort
KIGA
Weiterführende Schule
110 kV-Bahnstromleitung Nr. 520, Karlsfeld - München Ost
GE
W
M

- **Beplanter Innenbereich, § 30 BauGB**

  - Gewerbegebiet Nord/Süd, Bajuwarenstraße (Bebauungsplan Nr. 18 / 24 / 48 / 65 / 70)
  - in großen Teilen bebaut, im Eigentum Dritter (m)
  - ca. 48 ha Brutto-Bauflächen
  - Nutzungsart: GE (Gewerbegebiet)
  - Baurecht vorhanden: gemäß Bebauungsplan
    GRZ / GFZ 0,6 (0,8) / 1,2 bzw. 1,75 (BP 70T);
    WH 12m/IV VG (BP 18-48), WH 9m/III VG (BP 65),
    WH 12m-17,50m bzw. 17,80m (BP 70)
  - Baurechtspotential Gewerbegebiet Nord:
    > in Fläche (GRZ): eher nein
    > in Höhe (GFZ): ja, geschätzt ~25 %

Gewerbegebiet Süd, BPL Nr. 70



GRZ 0,6
GFZ 1,2

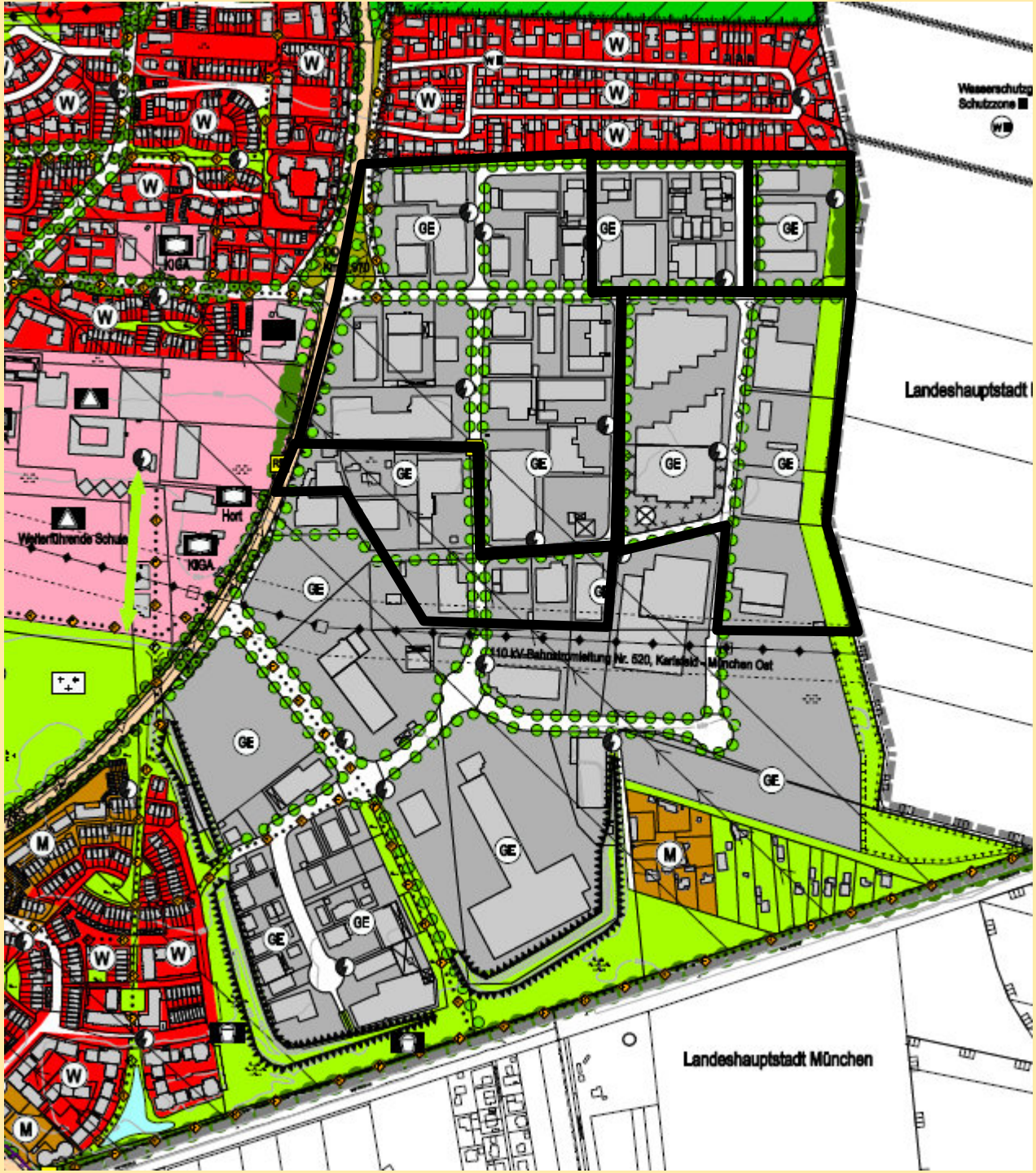
GRZ 0,6
GFZ 1,75

unbebaute Grundstücke

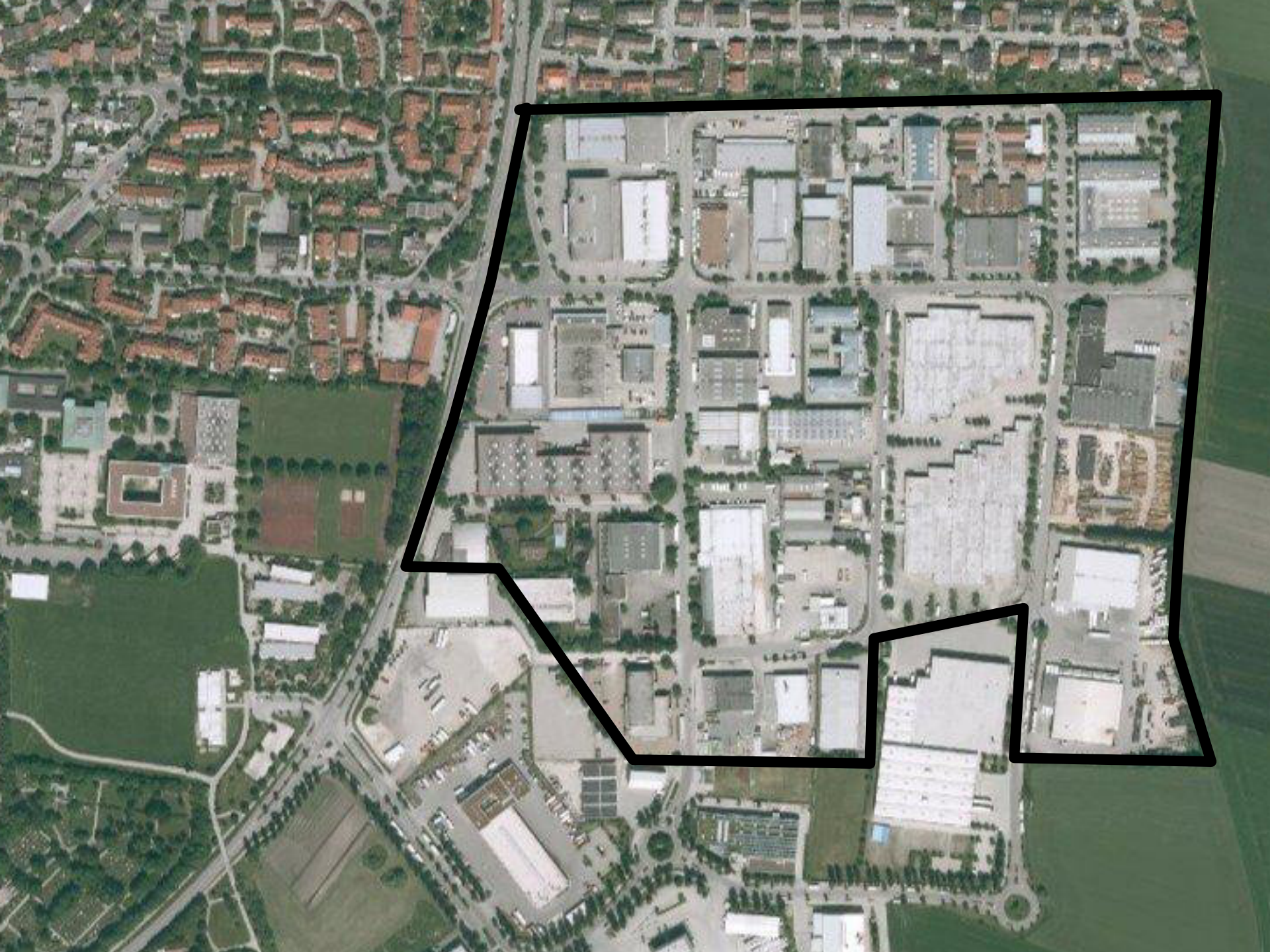
Potential im Bestand

- Bereich GRZ/GFZ 0,6/1,2:
  - Brutto-Baufläche: ca. 20,5 ha
  - Netto-Baufläche/GF: 127.275 m²/152.730 m²
    (Anteil unbebaute Grundstücke (2): 6.378 m²)
  - davon 42 % GR überbaut (58 % = 44.618 m²)
  - davon 30 % GF genutzt (70 % = 106.641 m² > ~70 % = ~75.000 m² entfällt auf 4 große Grundstücke)

- Bereich GRZ/GFZ 0,6/1,75:
  - Brutto-Baufläche: ca. 3,3 ha
  - Netto-Baufläche/GF: 24.262 m²/42.459 m²
  - davon 79 % GR überbaut (21 % = 3.057 m²)
  - davon 72 % GF genutzt (28 % = 11.699 m² auf ~30 % der Brutto-Baufläche, diese Grundstücke schöpfen aber auch nicht die GFZ 1,2 aus)



Wasserschutzg
Schutzzone
Landeshauptstadt
Landeshauptstadt München
110 kV-Bahnstromleitung Nr. 520, Karlsfeld - München Ost
Weiterführende Schule
Hort
KIGA
GE
W
M



Thesen zur (Nicht-)Ausnutzung des vorhandenen Baurechts

- Steuerungsmöglichkeit Gemeinde

  > nicht im Eigentum der Gemeinde

  > keine Bauverpflichtung durchsetzbar

  > Ausübung Vorkaufsrecht nicht möglich > sinnvoll?
- Hohes/zu hohes Baurecht erhöht unter Umständen nicht die Vermarktbarkeit/Realisierung von Baurecht (> Bayernwerk);
- Reduzierung vorhandenes Baurecht innerhalb 7-Jahresfrist nicht entschädigungsfrei möglich
- Diskussion über Änderung Bebauungspläne zur Erhöhung Baurecht notwendig? In welchem Umfang städtebaulich sinnvoll? (> Einzelfallprüfung);

  Es besteht seitens der Eigentümer/Nutzer weniger ein Bedarf hinsichtlich zusätzlichem Baurecht in die Höhe, sondern eher nach zusätzlichen Grundstücksflächen (*).

- In Abhängigkeit von:
  - mehr Flächen
    > mehr Stellplätze (Unterbringung dann in Tief-/ Hochgaragen)
    > ggf. höhere Wandhöhen / Geschoßigkeit erforderlich (Achtung: Abstandsflächenthematik ist zu beachten)
  - technische Umsetzbarkeit (Statik)
  - Baujahr/-substanz (> Leerstand), Kosten/Nutzen-Faktor (> Nutzer)
  - Eigentümerstruktur (Objekte in Selbstnutzung und/oder Vermietung) bzw. Vereinbarkeit unterschiedlicher Nutzer / Sparten
  - (*) Art des Betriebes / der Nutzung bzw. betriebliche Abläufe / Strukturen > Schwerpunkt auf horizontaler (Lager, Logistik, Produktion, Werkstätten, Freiflächen) / vertikaler (Büro, Dienstleistung, Lager) Nutzung
  - Grundstücksgröße/-lage (Erschließung/Immission)

Einzelhandel in Karlsfeld

Definition

Einzelhandel

aus Wikipedia, der freien Enzyklopädie

Unter **Einzelhandel** werden Handelsunternehmen (gelegentlich auch deren Handelsaktivitäten) verstanden, die Waren verschiedener Hersteller beschaffen, zu einem Sortiment zusammenfügen und an nicht-gewerbliche Kunden, das heißt Verbraucher bzw. Letztverwender, verkaufen. Im Gegensatz dazu verkauft der Großhandel an gewerbliche Kunden, das heißt Wiederverkäufer, und so genannte Großverbraucher (Kantinen, Mensen und ähnliche). Als Abgrenzungskriterium gilt nicht die verkaufte Warenmenge, sondern der jeweils ausschließliche oder überwiegende Kundenkreis des Handelsunternehmens

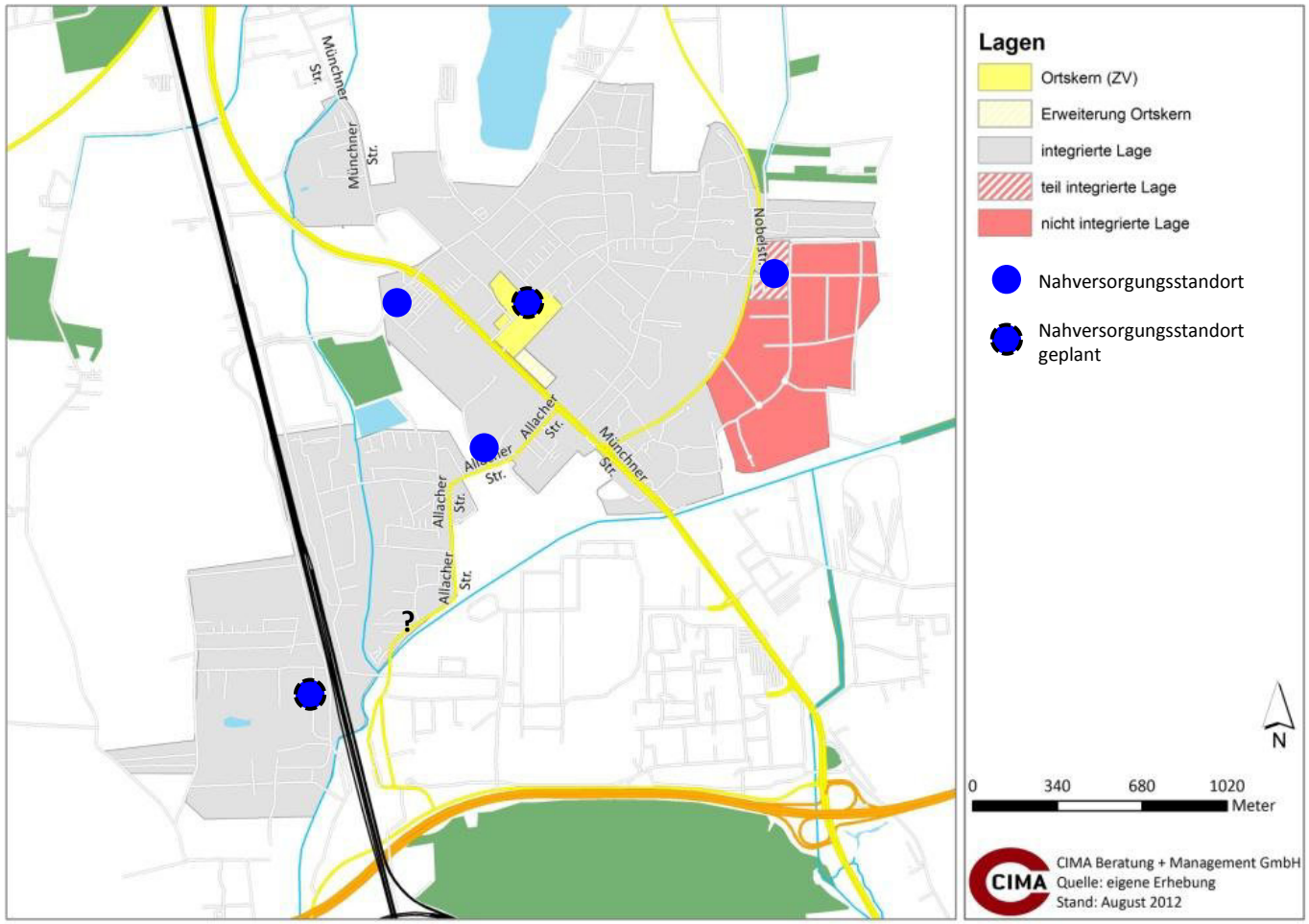
Einzelhandel bis 800 m² Verkaufsfläche ist zulässig:
im Reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise
im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
im Mischgebiet (MI)
im Gewerbegebiet (GE)
im Kerngebiet (MK)
im Sondergebiet (SO)

großflächiger Einzelhandel mit über 800 m² Verkaufsfläche ist nur zulässig:
im Kerngebiet (MK)
im Sondergebiet (SO)

Planungsrechtliche Steuerung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung sowie durch Festlegungen in einem Einzelhandelskonzept

Standortpolitik
Lagequalitäten

Lageabgrenzungen Karlsfeld



Ortskern (Lage 1)

- Verkaufsflächenrückgang
- **Gründe:** Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten bzgl. neuer Verkaufsflächen

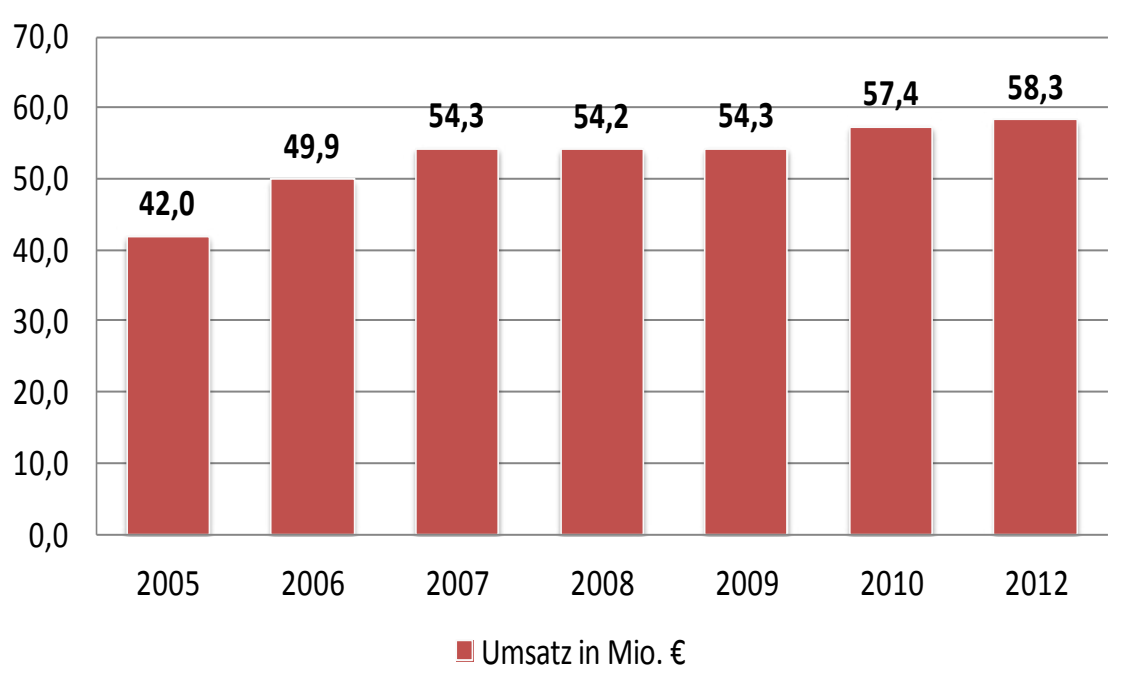
Integrierte Lage (Lage 2)

- Bedeutungsgewinn
- Wichtigster Handelsstandort für Karlsfeld

Quelle: CIMA GmbH, 2012; OSM, 2012
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2012

Marktanalyse
Umsatzentwicklung

Entwicklung des Einzelhandels-Umsatzes



Quellen: BBE!CIMA!MBResearch, eigene Berechnungen 2009, 2012

Umsatzentwicklung:

- Umsatz in Karlsfeld ist trotz einiger Schwankungen seit 2005 **kontinuierlich gestiegen**
- Neuer **Höchststand 2012**:

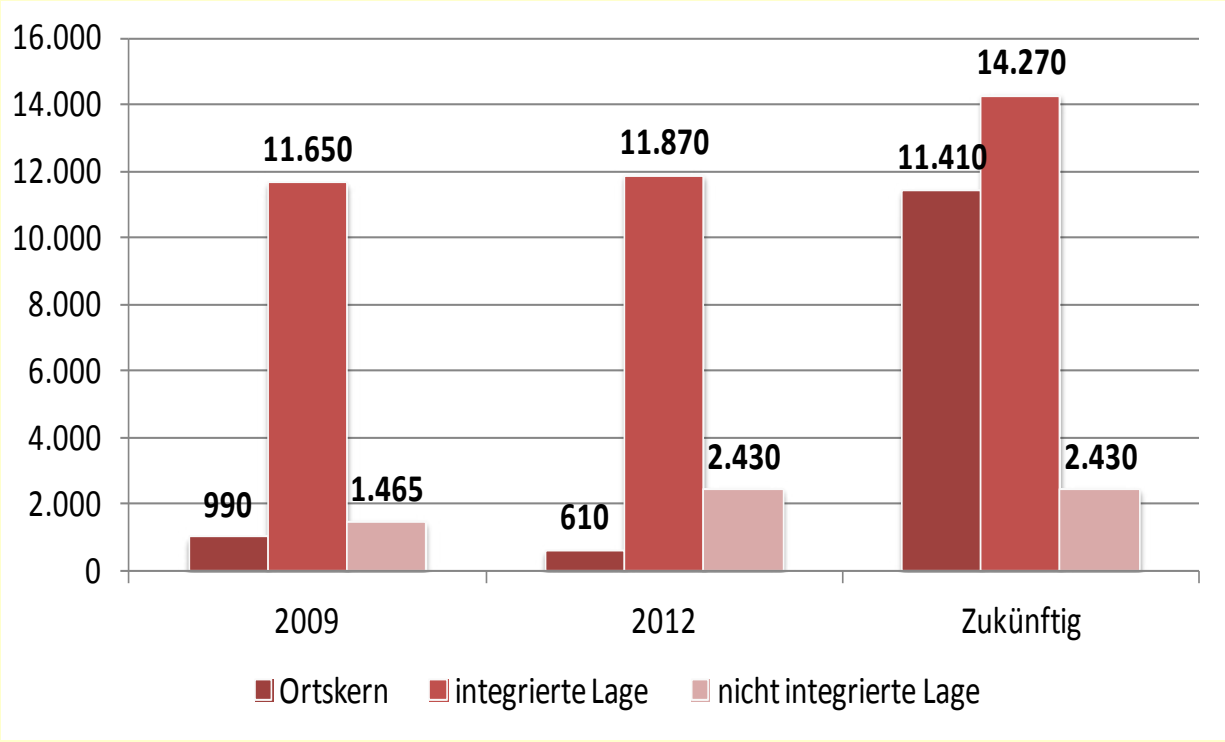
  58 Mio. Euro
- Bezogen auf 2009:

  Umsatzanstieg 7 %
- Im Umfeld stagnierender Gesamtumsätze im Einzelhandel ein beachtliches Ergebnis
- Bei Realisierung aller bekannten Vorhaben könnte der Umsatz in einigen Jahren auf bis zu **110 Mio. €** steigen

Marktanalyse

Zukünftige Verkaufsflächenentwicklung

Entwicklung der absoluten Verkaufsfläche differenziert nach Lagen in m²



Quellen: CIMA GmbH, eigene Berechnung 2012

- **Ortskern:** negativ
  Verkaufsflächen**verlust**: 38 %
- **Integrierte Lage**: stagnativ
  Verkaufsflächen**gewinn**: 2 %
- **Nicht integrierte Lage** (Gewerbegebietslagen)**:** positiv
  Verkaufsflächen**gewinn**: 66 %

- Zukünftig: ca. 28.000 m², u.a. im ZV: Media-Markt, Bekleidungs-Fachmarkt, Zoofachmarkt, Lebensmittel, Drogerie
  + Nahversorgung Bayernwerkstraße

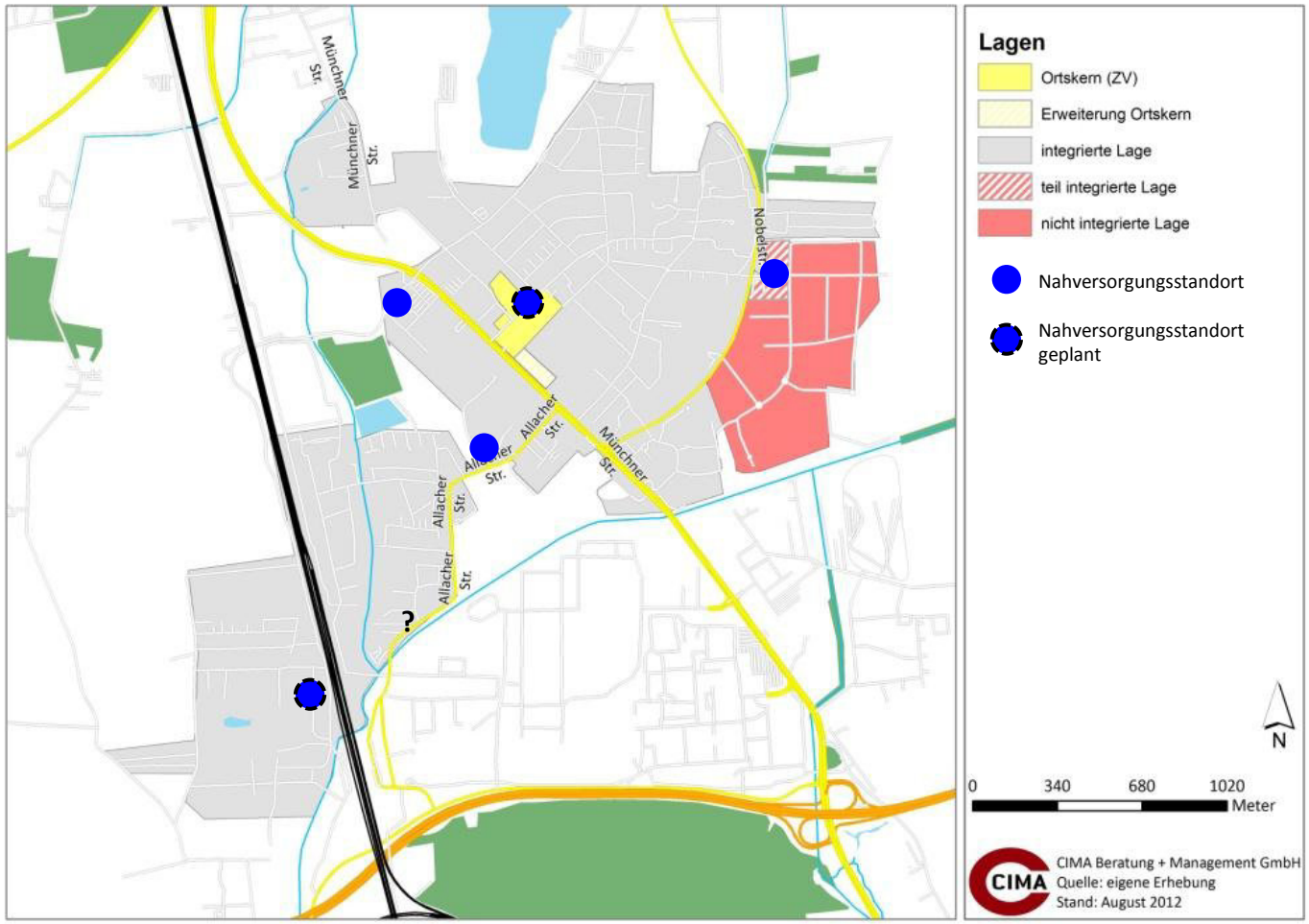
Empfehlungen
Leitlinien

Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung in Karlsfeld

- Erhalt und Stärkung einer integrierten **Nahversorgungsfunktion**
- Klare **Zentrenhierarchie** mit vielfältigem Branchenspektrum im Ortszentrum
- Städtebaulich vorrangiges Ziel der **Innenentwicklung** vor peripherem (Neu-)Flächenverbrauch
- Kurze Wege: Nahversorgung orientiert sich an den Wohnstandorten, erweiterte Versorgung konzentriert im Zentrum
- Investitionssicherheit insbesondere für bestehende integrierte Planungen

Standortpolitik
Lagequalitäten

Lageabgrenzungen Karlsfeld



Ortskern (Lage 1)

- Verkaufsflächenrückgang
- **Gründe:** Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten bzgl. neuer Verkaufsflächen

Integrierte Lage (Lage 2)

- Bedeutungsgewinn
- Wichtigster Handelsstandort für Karlsfeld

Quelle: CIMA GmbH, 2012; OSM, 2012
Bearbeitung: CIMA GmbH, 2012

Gemeinde Karlsfeld

Wirtschaftsförderung

Informationen für Arbeitskreis „Gewerbeentwicklung in Karlsfeld“

Thema „Verdichtungsmöglichkeiten im bestehenden Gewerbegebiet“

2. Öffentliches Treffen am 13. Mai 2014

Peter Freis, Wirtschaftsförderung

Gemeinde Karlsfeld

Inhalte

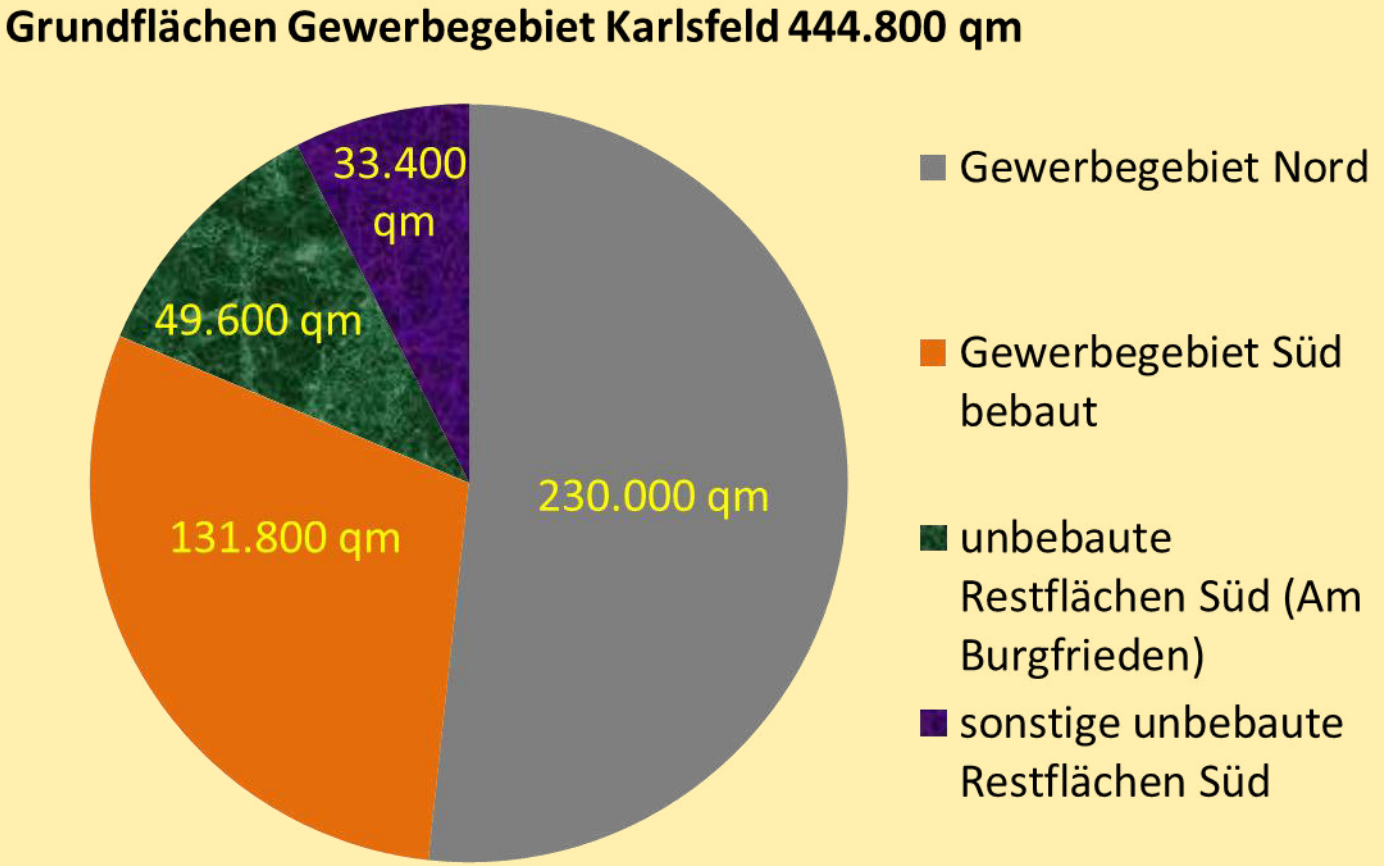
- Grunddaten Gewerbegebiet
- Objekte und deren Nutzung im Gewerbegebiet
- Aktuelle Situation Leerstände/Restflächen
- Aufschlüsselung der Firmen im Gewerbegebiet
  - nach ihrer Art gemäß BauNVO
  - nach Branchen
- Aussichten und Trends

Gemeinde Karlsfeld

Darstellung Gewerbegebiet

Gemeinde Karlsfeld

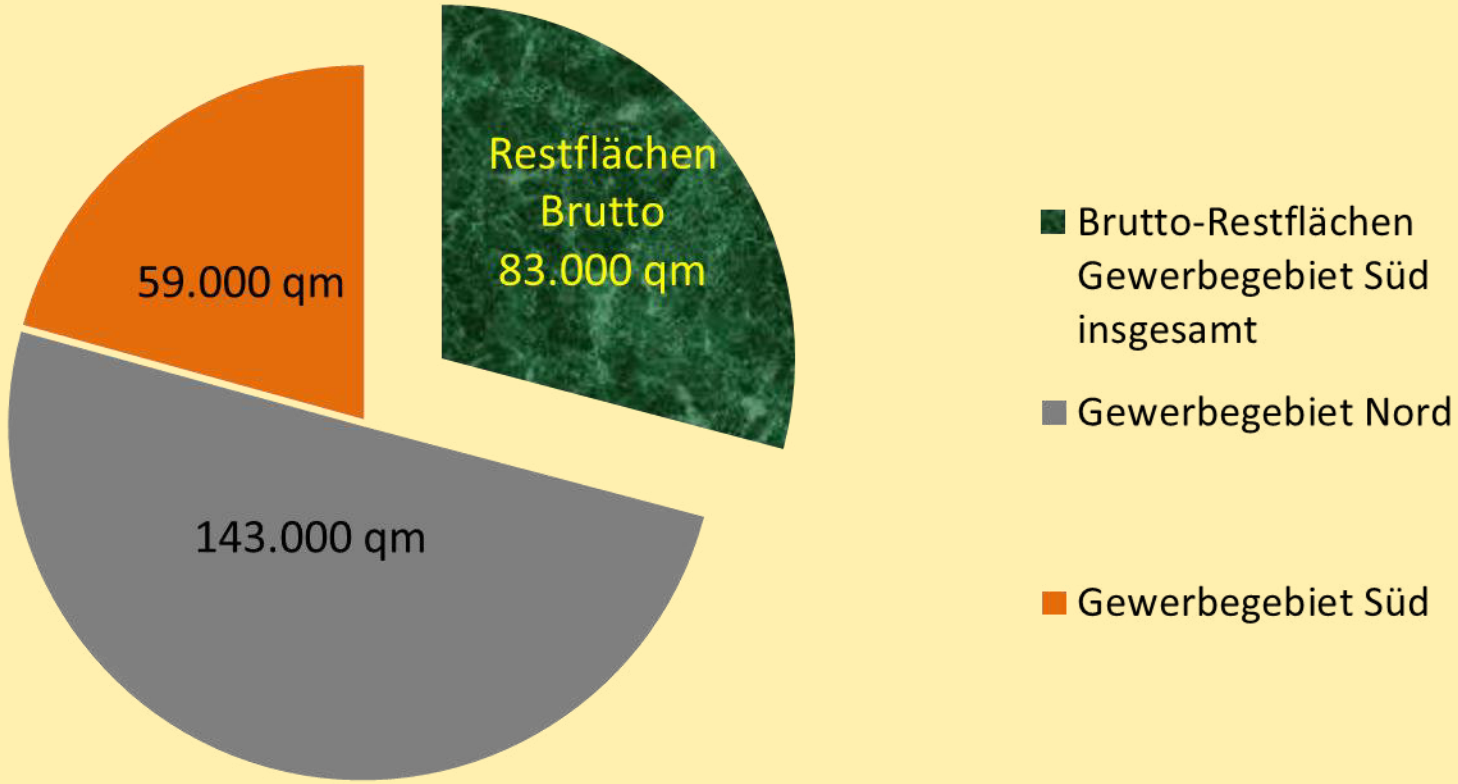
Grundflächen Gewerbegebiet



Gemeinde Karlsfeld

Tatsächliche Gewerbenutzflächen

Nutzflächen Gewerbegebiet (derzeit ca. 202.000 qm)



Gemeinde Karlsfeld

Überblick Restflächen

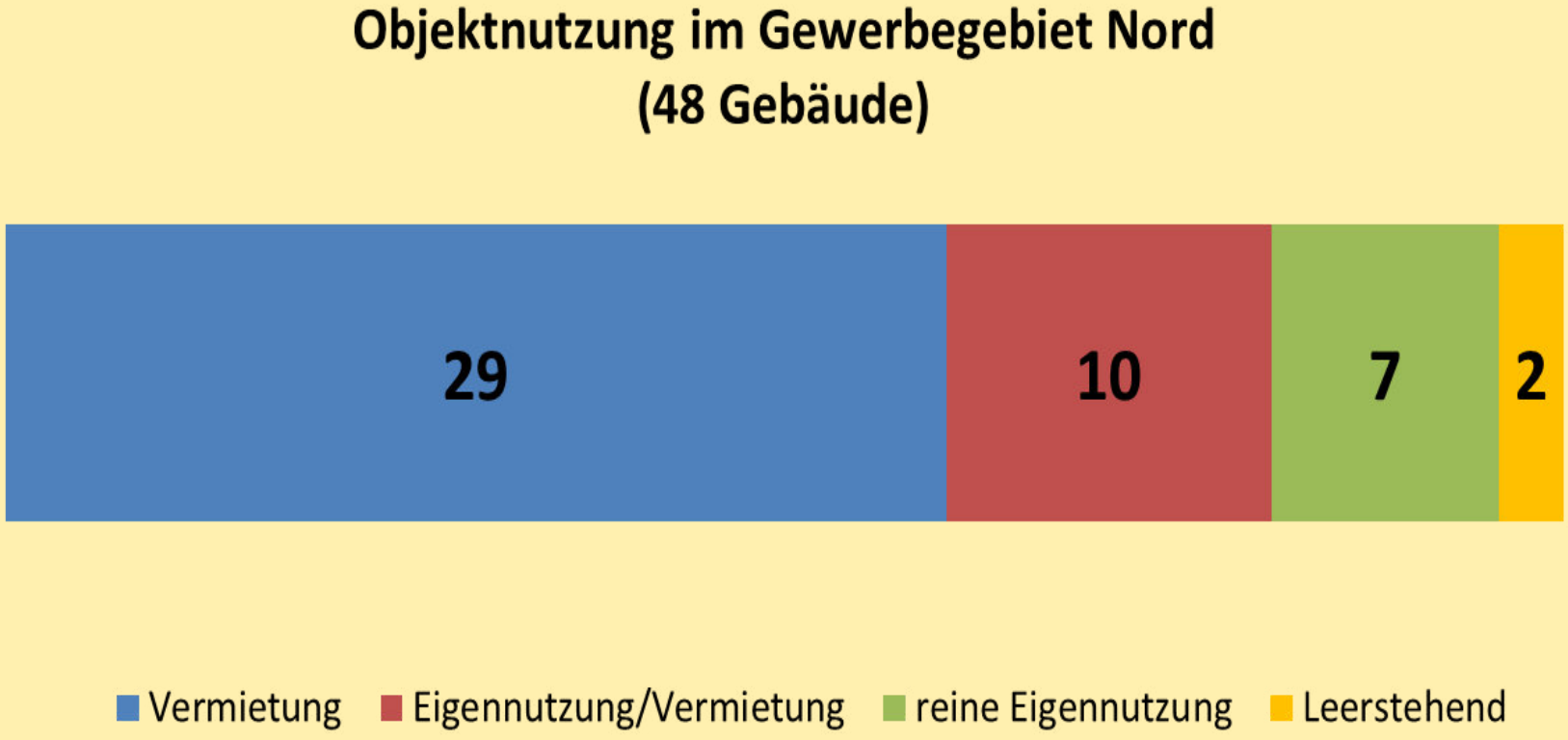
- Gewerbegebiet „Nord“ (Fasanenstraße bis einschließlich Röntgenstraße)
  →keine Restflächen ☹

- Gewerbegebiet „Süd“ (Einsteinstraße – Dr.-Ernst-Zimmermann-Allee – Gaußstraße – Nußbaumstraße – südliche Münchner Straße) 😐
  - **Bruttorestfläche <u>Gemeinde ca. 23.000 qm</u>** (davon gewerblich nutzbar nur **ca. 8.000 bis 10.000 qm**)
  - → Status: durch schon seit längerer Zeit geplante Erweiterungen bereits weitgehend an Karlsfelder Firmen vergeben; Nutzung/Bebauung erfolgt in 2014

  - **Bruttorestfläche <u>andere Eigentümer ca. 60.000 qm</u>** (drei größere Grundstücke)
  - → Status Grundstück 1+2: Nutzung jetzt durch MAN Top-Used-Center (LKW–Handel)
  - → Status Grundstück 3: Absicht des Eigentümers derzeit noch nicht bekannt (Verwertung in absehbarer Zeit eher unwahrscheinlich)

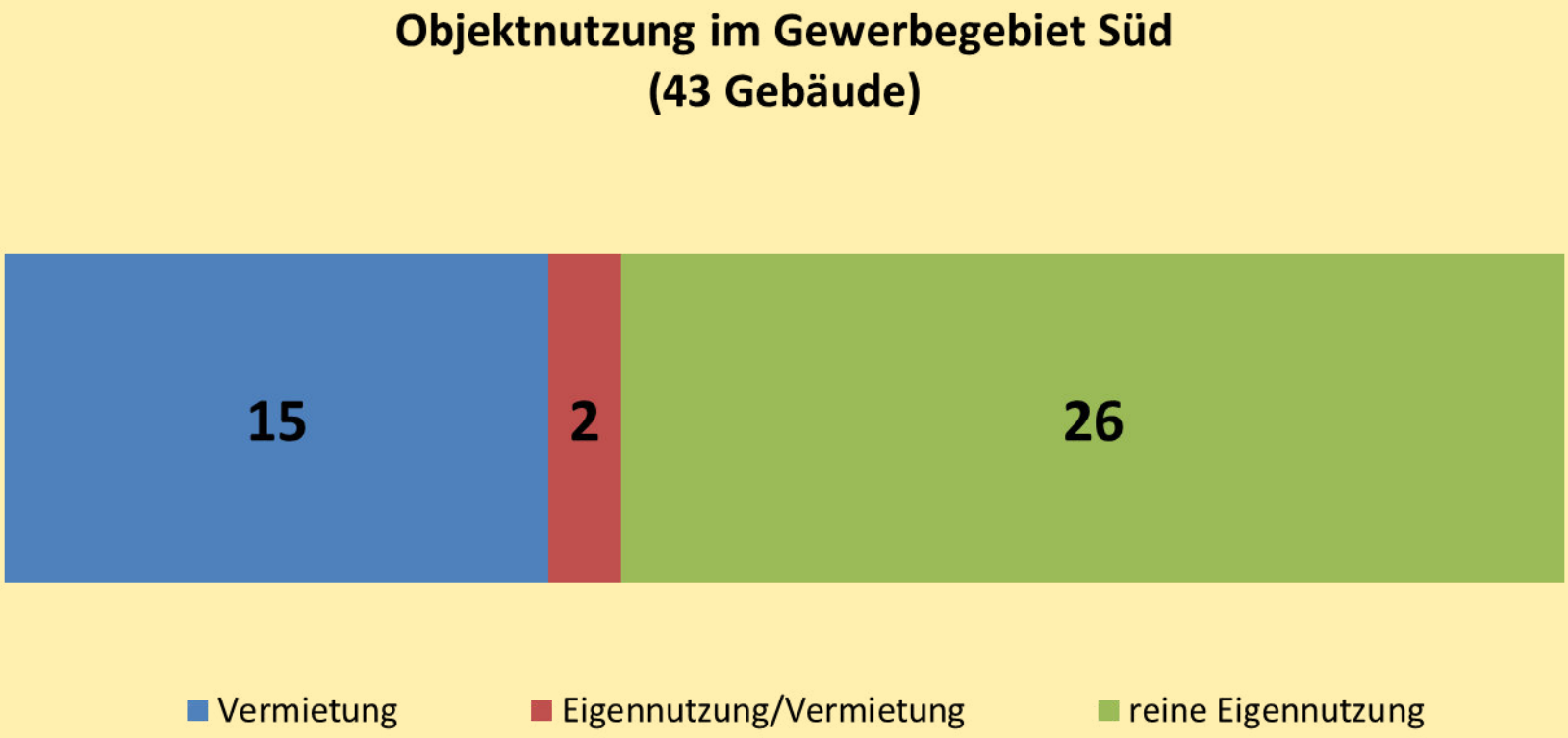
Gemeinde Karlsfeld

Aufteilung der Objekte Gewerbegebiet “Nord”



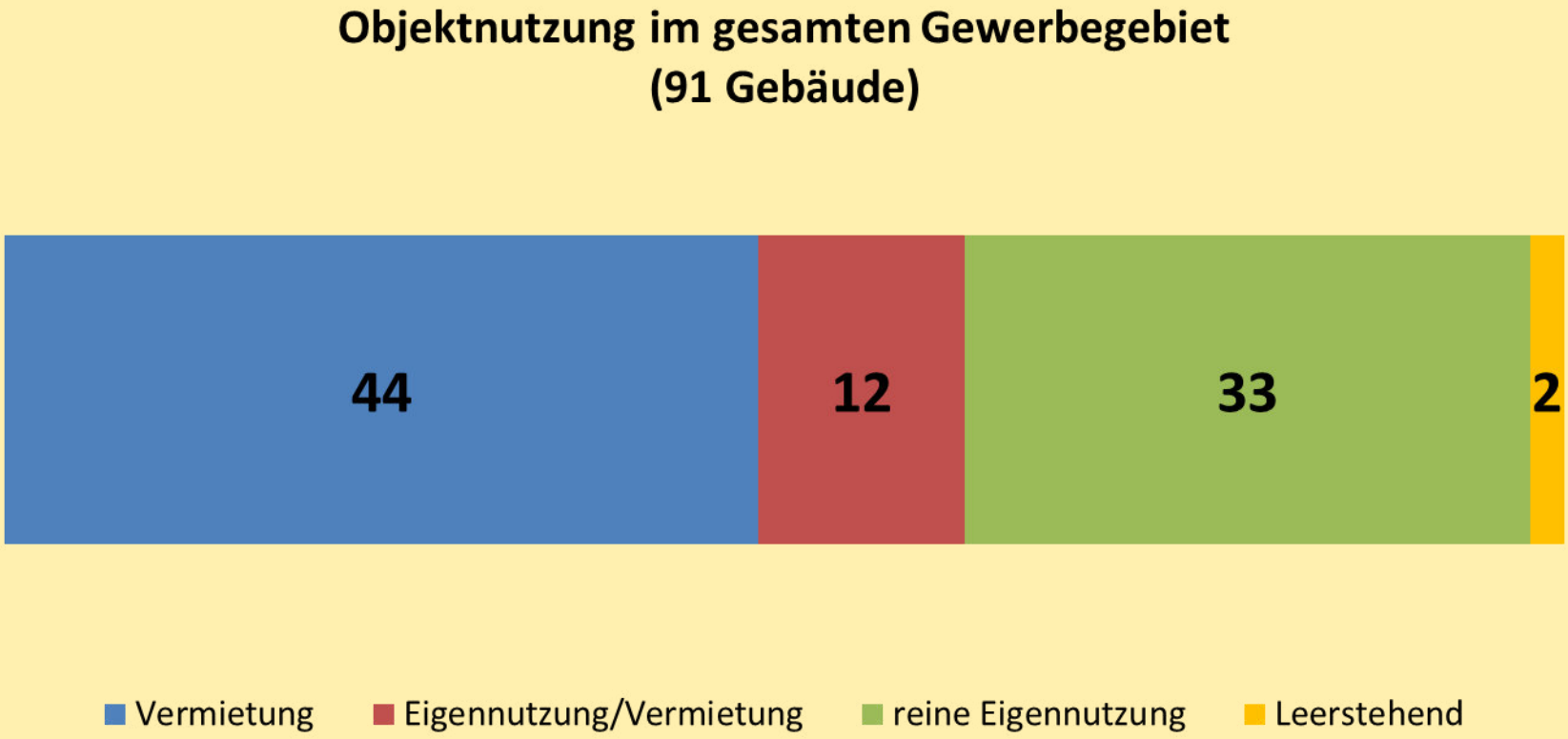
Gemeinde Karlsfeld

Aufteilung der Objekte Gewerbegebiet “Süd”



Gemeinde Karlsfeld

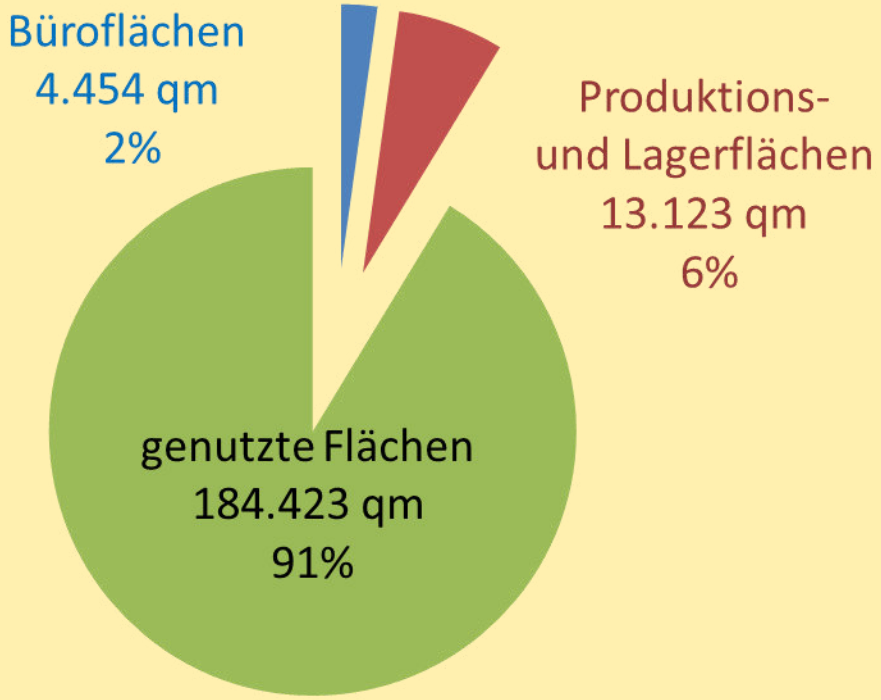
Aufteilung der Objekte im gesamten Gewerbegebiet



Gemeinde Karlsfeld

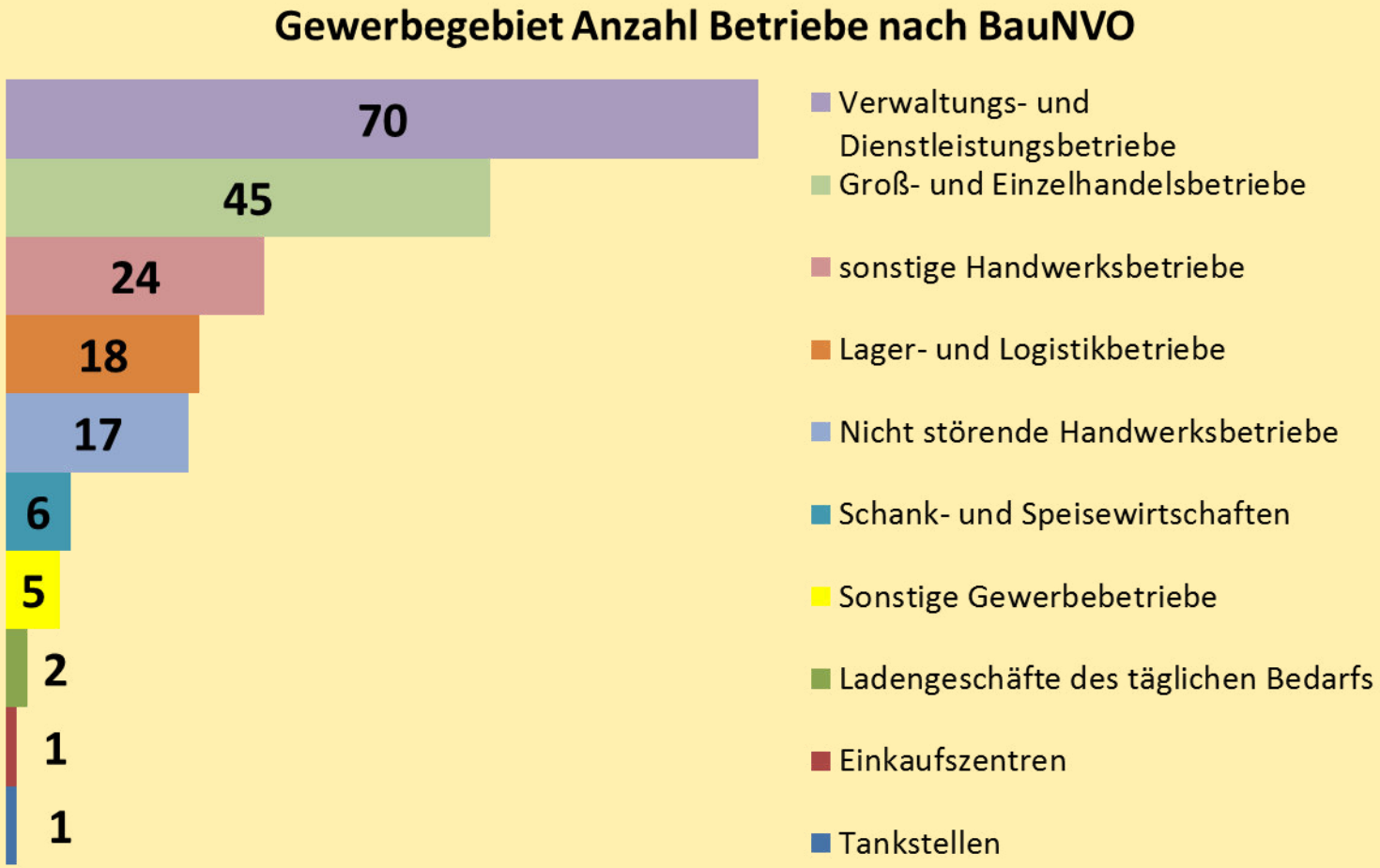
Aktuelle Situation –Leerstände-

Leerstände Gewerbegebiet Stand 31.12.2013 (Nutzfläche ca. 202.000 qm)

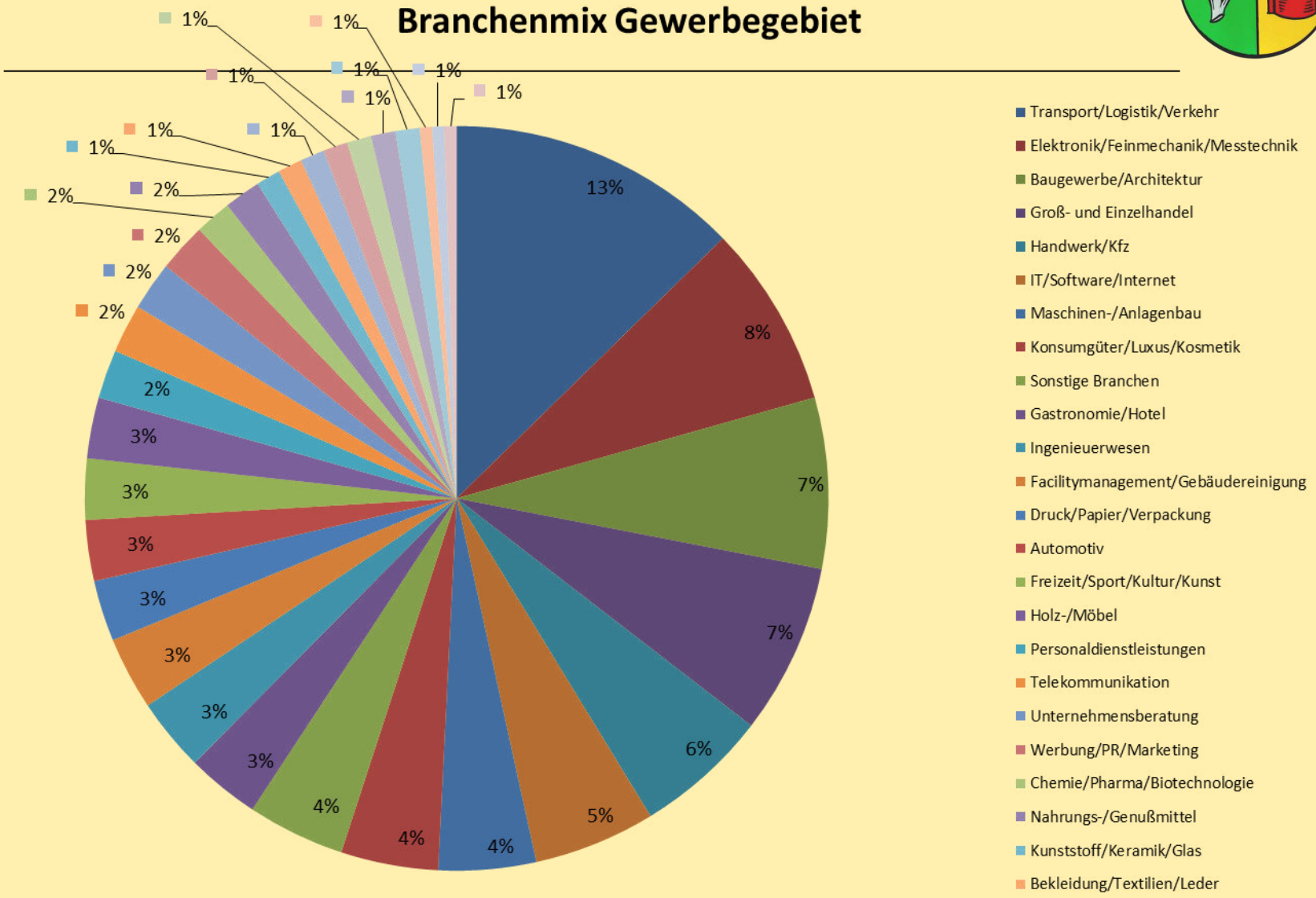


Gemeinde Karlsfeld

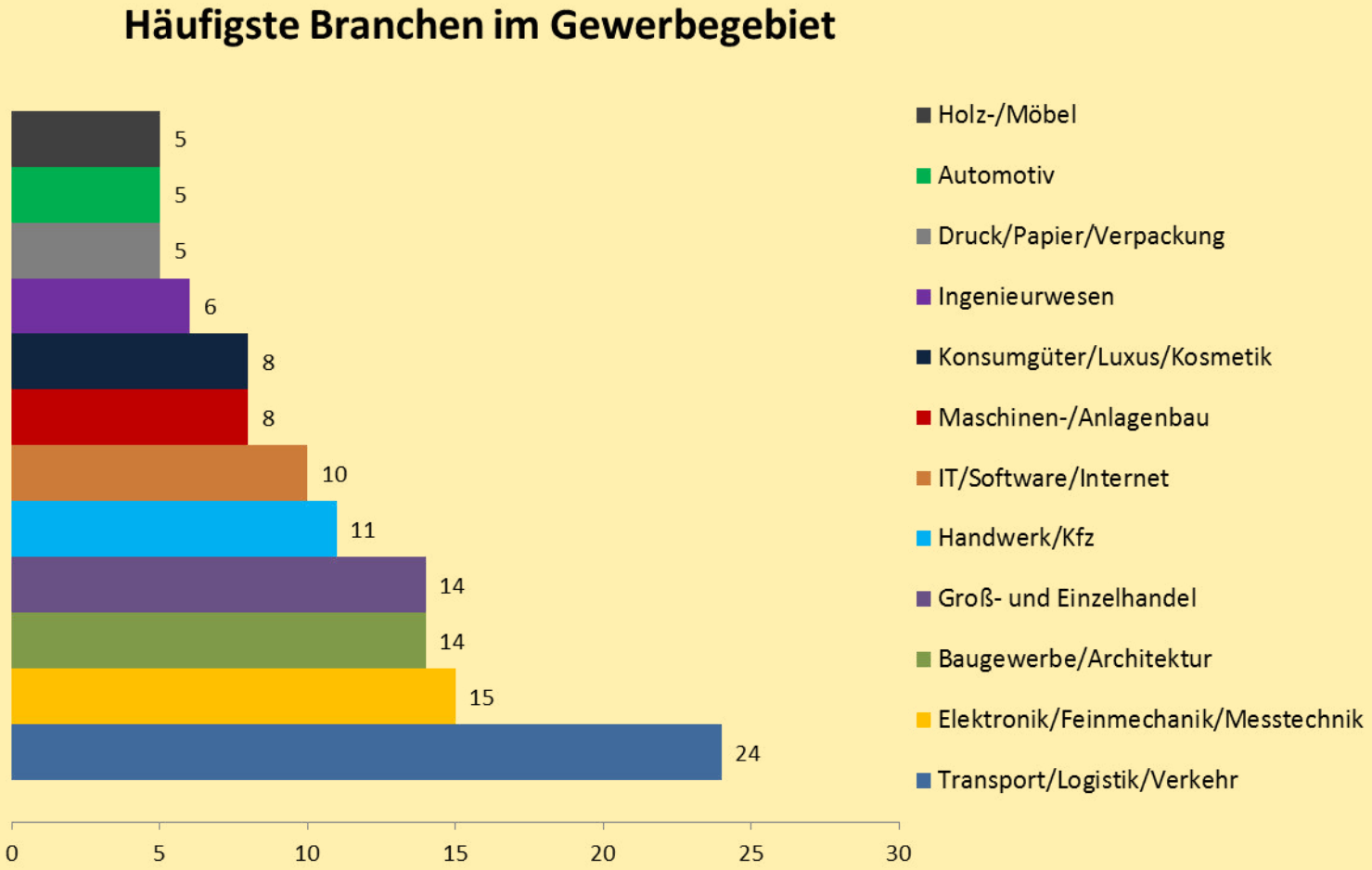
Aufschlüsselung der Firmen nach BauNVO



Gemeinde Karlsfeld



Gemeinde Karlsfeld



Gemeinde Karlsfeld

Aussichten und Trends

- Was sind die aktuellen Trends bei der Gewerbeentwicklung in Karlsfeld und der Region ?
  - Zunahme der Leerstände bei Büroflächen (Arthrex, München)
  - Verstärkte Nachfrage nach Hallen-/Produktionsflächen durch Automotiv Branche (BMW)
  - Mittelständische Unternehmen suchen verstärkt Immobilien zu erwerben (Zins-Niveau!)

→ Generell schwer vorhersagbar da auch abhängig von der aktuellen Wirtschaftslage.

Gemeinde Karlsfeld

Aussichten und Trends

- Welche Branchen sollten aus Sicht der Gemeinde nicht (mehr) angesiedelt werden? Und warum?
  - Große Logistik Firmen mit zentralen Umschlageplätzen da
    - Großer Flächenbedarf (oft 100.000 qm und mehr!)
    - Wenig Arbeitsplätze
    - Geringe Steuereinnahmen
  - Stark Standortabhängige Unternehmen
    - Wegzug bei Wegfall des Standortkriteriums
  - „Trend-Unternehmen“ (z.B. Sport und Freizeitbereich)
    - Dies ist aber oft nicht vorhersehbar!

→ Gemeinde hat wenig Einfluss auf Objekte Dritter sofern rechtliche Bestimmungen eingehalten werden!

Gemeinde Karlsfeld

Aussichten und Trends

- Welche Firmen/Branchen sollten aus Sicht der Gemeinde angesiedelt werden?
  - Standortunabhängige, mittelständische Unternehmen mit eigenem Immobilienbesitz und Wachstumspotential
  - Lohn- und Arbeitsplatz intensive Branchen
  - Umsatzstarke Unternehmen mit geringem Verkehrsaufkommen und minimalem Platzbedarf

→ Gemeinde kann die Standortfaktoren derzeit nur sehr eingeschränkt beeinflussen.

Gemeinde Karlsfeld

Aussichten und Trends

- Welche Auswirkungen haben die Ansiedlungen auf die Gewerbesteuer ?
  - Höhe der Gewerbesteuer ist abhängig vom Gewinn
  - Firmensitz in Karlsfeld = Gewerbesteueraufkommen bleibt grundsätzlich in der Gemeinde!
  - Niederlassung/Zweigstelle in Karlsfeld = Höhe des Gewerbesteueranteils richtet sich nach den hier gezahlten Löhnen

→ Gemeinde hat auch darauf in der Regel wenig Einfluss!

Gemeinde Karlsfeld

Aussichten und Trends

- Welche Anforderungen haben die Branchen an ihren Standort?
  - Kleine Handwerksbetriebe
    - Flächenbedarf 500 bis 1.500 qm
    - Produktionsstätte, Lager, Kleines Büro
  - Größere mittelständische Unternehmen
    - Flächenbedarf 2.000 bis 5.000 qm
    - Produktionsstätte, Lager, Büro, Ausstellungs- und Verkehrsflächen
  - Für alle wichtig
    - Gute Verkehrs- und ÖPNV Anbindung
    - Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeit
    - Betriebsleiterwohnung bzw. Unterbringung von Mitarbeitern

……Danke!