

## **Protokoll**

### **zur 4. Sitzung des Arbeitskreises Gewerbeentwicklung**

### **am 27. Juli 2015 im Karlsfelder Rathaus**

Ziel:

- die Mitglieder des AK über die Fortentwicklung der bisher vom AK erarbeiteten und an den Gemeinderat gegebenen Standortempfehlungen zu informieren
- Meinungsbild des AK dazu einzuholen

Insgesamt nehmen 9 AK-Mitglieder an der Sitzung teil.

Ablauf:

Zunächst fassen Hr. Endres den Ablauf und Fr. Breitenbach die Ergebnisse der bisherigen AK-Arbeit kurz zusammen.

Herr Becker-Nickels stellt die wesentlichen Aussagen der vertiefenden Betrachtungen zu den Standorten an der Bajuwarenstraße und in der Ortsmitte vor. Als Empfehlung formuliert der Planer, dass beide Standorte mit ihren spezifischen Schwerpunkten parallel entwickelt werden sollten:

- die Ortsmitte mit ca. 4,1 ha Nettobauland als Standort für eingeschränktes, kleinteiliges, nichtstörendes, zentrumsrelevantes Gewerbe (in Form von eingeschränkten Gewerbegebieten und Mischgebieten).  
Zusätzlich soll der Schwerpunkt in der Ortsmitte aber auch künftig auf der Wohnnutzung liegen.
- Die Bajuwarenstraße mit ca. 9,2 ha Nettobauland für mittelständische GE-Betriebe von ca. 1000 qm / 3000 qm bis max. ca. 6-8000 qm (als echtes Gewerbegebiet).  
Die Aufwertung des regionalen Grünzugs mit Um- und Durchgrünung und große Ausgleichsflächen sollten vorgesehen werden, zudem soll ein großzügiger Gebäudeabstand von FFH-Flächen (35 m) und Biotop (30 m) umgesetzt werden.

Nach der Präsentation diskutieren die Teilnehmer zur Fragestellung: „*Wie schätzen Sie den Vorschlag des Planers aus Sicht der bisherigen Arbeitskreis-Diskussion ein?*“

Dabei werden folgende Punkte besprochen:

- Abstand zu dem Schleißheimer Kanal. Hierzu gehen die Meinungen auseinander. Es wird sowohl eine Vergrößerung, als auch eine deutliche Reduzierung des Abstandes gefordert, sodass mehr GE-Flächen untergebracht werden können (Verweis auch die Dachauer Planungen)
- Schutz des regionalen Grünzugs. Dazu wird einerseits gefordert, diesen unangetastet zu lassen, andererseits die Funktion des Grünzugs an der Stelle in Frage gestellt (Maisacker ohne landschaftliche Bedeutung, Grünzug von Bebauung in Karlsfeld und Dachau bereits durchbrochen)
- Interkommunales Gewerbegebiet. Ein interkommunales Gewerbegebiet wird von den Teilnehmern, die den Schutz den Grünzugs im Vordergrund sehen, als mögliche

Alternative zur Schaffung der benötigten GE-Flächen vorgeschlagen. In der Diskussion wird deutlich, dass der Gemeinde dazu gegenwärtig der Handlungsspielraum fehlt. Bemühungen in Richtung interkommunales GE laufen, stecken aber noch in den Kinderschuhen und liefern kurz- und mittelfristig keine geeignete Lösung für die Standortfrage.

- Zukunftsvision für die Karlsfelder Gewerbeentwicklung/ Weitere Flächenvergrößerung unterbinden. Vom AK wird gefordert, die Fläche an der Bajuwarenstraße nicht weiter zu vergrößern und v.a. nicht in Richtung Moos zu entwickeln. Mit den beiden Flächen Bajuwarenstraße und Ortsmitte als neue GE-Standorte und dem Sondergebiet an der S-Bahn soll die künftige GE-Entwicklung abgedeckt sein. Langfristig wird eine weitere GE-Entwicklung nur in einem interkommunalen Gewerbegebiet gesehen.
- Welcher Flächenbedarf besteht? Von Seiten der Verwaltung wird dazu erläutert, dass weiterhin sowohl kleinteilige Flächen, als auch große Flächen nachgefragt. Dazu passt die Empfehlung von Herrn Becker-Nickels: kleinteilig strukturierte Ortsmitte und größere GE-Strukturen am Standort Bajuwarenstraße.
- Steuern welche Nutzungen angesiedelt werden. Der AK unterstreicht, dass die sinnvollen Nutzungen (Branchenmix) bereits benannt wurden. Bürgermeister Kolbe erklärt, dass die Flächen erst dann veräußert werden, wenn der Bebauungsplan mit klaren Vorgaben zur Nutzungsart rechtskräftig ist.
- Erschließung. Die Erschließungskosten werden wie üblich (Grundstückspreise, Satzung) gehandhabt. Der ÖPNV-Anschluss für die Bajuwarenstraße muss hergestellt werden (Zuständig ist der Landkreis). Dies wird in der laufenden Verkehrsentwicklungsplanung berücksichtigt.
- Ostumfahrung Dachau. Die diskutierte Ostumfahrung hat keine Auswirkungen auf den Standort an der Bajuwarenstraße.

### Ergebnis

Zur Frage „Können Sie dem Gesamtergebnis zustimmen?“ stimmen die Teilnehmer des Arbeitskreises ab. Alle Teilnehmer tragen die Entwicklung der Ortsmitte als eingeschränkten Gewerbebestandort. Die Entwicklung der Bajuwarenstraße als Gewerbebestandort wird mit 7:2 Stimmen mehrheitlich vom AK befürwortet.

➔ **Der AK empfiehlt dem Gemeinderat, dem Vorschlag von Herrn Becker-Nickels zu folgen und beide Standorte mit ihren spezifischen Besonderheiten weiter zu entwickeln.**

Abschließend werden die weiteren Schritte zur Realisierung der beiden Standorte besprochen:

- Grundstücksverhandlungen für beide Standorte führen
- Bebauungsplan + FNP-Änderung für Standort Bajuwarenstr.
- Rahmenkonzept für Standort Ortsmitte
- frühzeitig über Planungen informieren, Fortführen des Bürgerdialogs bereits zu Planungsbeginn

Der AK stimmt dieser Vorgehensweise zu und ergänzt zur Frage „Was muss bei der Umsetzung beachtet werden?“, dass

- es klare Vorgaben für die Nutzungen, die angesiedelt werden sollen braucht
- die Bestandsentwicklung parallel zur Entwicklung der beiden neuen GE-Standorte (Ergebnis der 2. AK-Sitzung) umgesetzt werden muss
- das Thema „interkommunales Gewerbe“ über die „Westallianz“ weiter verfolgt werden soll

D. Breitenbach  
W. Martin  
PV München, 28. Juli 2015