

# Wir in Karlsfeld

Das Magazin für unsere Gemeinde



**Fragen  
und Antworten  
zum Thema  
Gewerbeentwicklung  
in Karlsfeld**

**Ergebnisse  
aus dem Bürgerworkshop**

**Untersuchung  
des Planungsbüros topos  
Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH**

## • Warum braucht Karlsfeld neue Gewerbegebiete?

Mit dem Weggang des Energiekonzerns E-ON hat die Gemeinde Karlsfeld seinen größten Gewerbesteuerzahler verloren. Auch andere große Firmen haben Karlsfeld aus Platzmangel verlassen. Diese wichtige Einnahme fehlt seither im Gemeindehaushalt. Im Gegensatz dazu, haben sich die gemeindlichen Ausgaben in den letzten Jahren stetig erhöht. Die steigenden Aufwendungen in den dringend benötigten Bereichen: Kinderbetreuung, Bildung, Sport, sozialem Wohnungsbau, Straßenbau, etc. führten zu einer Verschuldung der Gemeinde. Um einem weiteren Schuldenzuwachs nachhaltig entgegenwirken zu können, müssen neue Einnahmen generiert werden. Wenn dies der Gemeinde nicht gelingt, wären Einsparungen bei gemeindlichen Einrichtungen, wie z.B. bei Hallenbad, Bücherei, Zuschüsse für Sportvereine, etc. die schmerzliche Folge. Die Gewerbesteuereinnahmen unserer Gemeinde sind in Vergleich zu anderen Kommunen sehr niedrig. Diese sollten für ein wirtschaftliches Auskommen etwa doppelt so hoch sein. Außerdem kann die Gemeinde Karlsfeld der großen Nachfrage an Gewerbeinteressenten bzw. dem Erweiterungsbedarf ansässiger Firmen ohne weitere Gewerbegebiete nicht entsprechen. Hier muss die Gemeinde leider nicht nur potenzielle Gewerbesteuerzahler, sondern auch neue Arbeitsplätze ablehnen.

> **Aus diesen Gründen benötigt Karlsfeld neue Gewerbeansiedlung und muss hierfür geeignete Flächen ausweisen!**

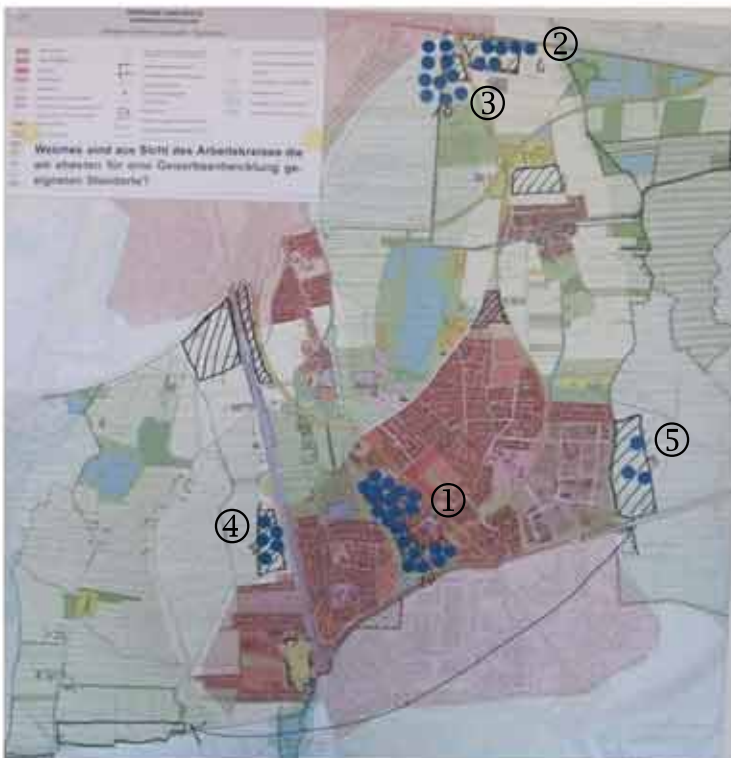
## • Warum wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt?

Bürgermeister Stefan Kolbe und die CSU-Gemeinderäte wollten dieses wichtige Thema nicht hinter verschlossenen Türen diskutieren, sondern auf eine möglichst breite Basis stellen. Neue Vorschläge und Möglichkeiten sollen demokratisch und möglichst unabhängig von parteipolitischen Hintergründen diskutiert werden. In einem Bürgerentscheid stimmten die Wähler vor 5 Jahren gegen die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes auf den Flächen am Tiefen Graben und an der Schleißheimer Straße.

> **Um den Bürgerwillen bei der jetzt erneuten Diskussion um Gewerbebestandorte schon frühzeitig mit einzubeziehen, initiierte Bürgermeister Stefan Kolbe einen Bürgerworkshop. Die Bürgerbeteiligung nahm die aktuelle Stimmung in der Gemeinde zu diesem Thema auf und brachte viele Ideen ein.**

## • Wie sehen die Vorschläge der Bürgerbeteiligung aus?

Ein zentrales Anliegen der Bürgerschaft ist, die bereits bestehenden Gewerbeflächen effizient auszunutzen, wenn möglich nachzuverdichten und Leerstände zu vermeiden. Die Bürger sind mit großer Mehrheit der Ansicht, dass darüber hinaus auch neue Gewerbegebiete erforderlich sind. Unabhängig von eigentumsrechtlichen Zwängen wurde in der Bürgerbeteiligung nach neuen Standorten gesucht und über alle Flächen diskutiert, die möglich erschienen. Die von den Beteiligten Bürgern als sinnvoll erachteten Flächen wurden danach mit der Vergabe von Punkten bewertet.



Als Favoriten wurden demnach folgende Gebiete benannt:

- ① Karlsfeld Mitte, Flächen westlich, entlang der Münchner Straße, südlich der m3-Märkte bis zur Allacher Straße
- ② Karlsfeld Nord, Flächen entlang der Schleißheimer Str.
- ③ Karlsfeld Nord, Flächen am Tiefen Graben und entlang der Schleißheimer Str.
- ④ Karlsfeld West, Flächen westlich der Bahnlinie entlang der Bayernwerkstraße, nördlich der Ackerstraße
- ⑤ Karlsfeld Ost. Flächentausch mit der Landeshauptstadt München, östlich des bestehenden Gewerbegebietes

Die Bürgerbeteiligung sprach folgende Empfehlungen an die Gemeinde aus:

> **Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Gewerbegebieten suchen**

> **Untersuchung der von den Bürgern als geeignet bewerteten Standorte**

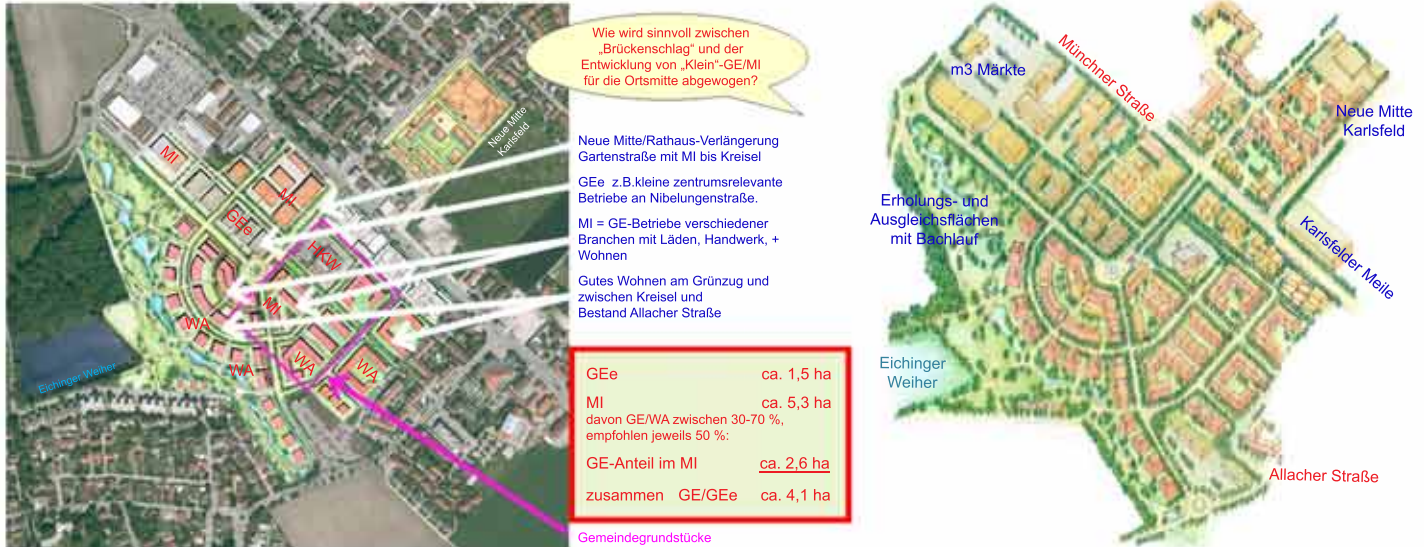
[Bild: Ortsplan von Karlsfeld mit Bewertungspunkten für Gewerbebestandorte, aus dem Bürgerworkshop]

# THEMA GEWERBEENTWICKLUNG

## • Sind die durch die Bürger vorgeschlagenen Flächen geeignet?

Der Gemeinderat hat zu diesem Thema das renommierte Planungsbüro topos beauftragt. Ausführliche Informationen zur städtebaulichen Untersuchung des Planungsbüros topos finden Sie unter: <http://www.karlsfeld.de>  
Das Planungsbüro bewertet die favorisierten Flächen wie folgt:

### - Gebiet Mitte: [Bilder des Planungsbüros topos Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH]



In diesem Gebiet soll zukünftig das Wohnen zwar dominieren, die Nutzung von Flächen als Kleingewerbe- oder Mischgebiete ist jedoch möglich. Sowohl Grundstücke entlang der Münchner Str., als auch die angrenzenden Flächen an die bereits bestehenden Einkaufsmärkte eignen sich für Gewerbe. Neben den Einkaufsmärkten könnten so zentrumsrelevante, ruhige Kleingewerbebetriebe entstehen. Entlang der Münchner Straße könnte die Karlsfelder Meile weitere Einkaufsmöglichkeiten erhalten. Um den Kreisverkehr herum könnten sich Mischgebiete ansiedeln. In Mischgebieten sind kleinere Handwerksbetriebe und Wohnungen gemeinsam in den Gebäuden untergebracht. Ein ähnliches Mischgebiet gibt es bereits in der Liebigstraße. Die westlichen Grundstücksflächen, die zum Eichinger See hin ausgerichtet sind eignen sich für eine hochwertige Wohnbebauung. Besonders attraktiv wird dieses Gebiet durch die angrenzenden Erholungsgrünflächen mit Wegen und Bachläufen.

### - Gebiet Schleißheimer Str.: [Bilder des Planungsbüros topos Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH]



Wie in der Planung zu erkennen ist, würde nicht die gesamte, derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche entlang der Schleißheimer Straße, als Gewerbegebiet gewidmet, sondern nur ein Teil. Mehr als die Hälfte der Fläche würde zu einem Landschaftsschutzgebiet mit Lebensräumen für Pflanzen und Tiere mit Gewässern aufgewertet. Das Biotop würde sich auch entlang des Schleißheimer Kanals erstrecken und den Ackerrandstreifen zur benachbarten Gärtnerei mit einbeziehen. Somit wäre die Gewerbefläche von Biotopen umschlossen und eine schleichende Vergrößerung des Gebietes ausgeschlossen. Das von den Bürgern ebenfalls als geeignet bewertete Gebiet am Tiefen Graben wurde bewusst nicht in die Untersuchungen mit einbezogen, da die damalige Bürgerinitiative insbesondere wegen dieser, ökologisch wertvollen Fläche, ein ablehnendes Bürgerbegehren erwirkt hatte.

> Teilflächen beider Gebiete eignen sich für Gewerbeansiedlung und ergänzen sich in Ihren Angeboten.

- Querschnitt Erschließungsstraße: [Bilder des Planungsbüros topos Becker-Nickels+Steuernagel Architekten GmbH]



## • Wann können auf den Flächen Gewerbegebiete realisiert werden?

Im Gebiet Mitte müsste zuerst der kürzlich aufgestellte Flächennutzungsplan geändert werden. Da die Gemeinde hier nur ein kleines Grundstück am Heizkraftwerk besitzt, welches in den nächsten Jahren als Asylbewerberunterkunft genutzt werden soll, ist mit den Grundstückseigentümern zu klären, ob eine Bereitschaft zum Verkauf besteht. Gemeinsam mit Bauträgern und Investoren müssen danach Bauanträge gestellt und Baurecht geschaffen werden. Da es hierbei eine Reihe von Faktoren gibt, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat, ist mit einer Realisierung der vorgeschlagenen Gewerbeflächen von vermutlich mehreren Jahren zu rechnen. Die ersten Schritte können aber kurzfristig begonnen werden.

Im Gebiet Nord (Schleißheimer Str.) müsste zuerst der Flächennutzungsplan im Einklang mit dem Landschaftsschutz erstellt werden. Die Gemeinde ist hier im Besitz größerer Grundstücke. Die restlichen Grundstücke müssten von der Gemeinde erworben werden, um Herr des Verfahrens zu sein und selbst über die geplante Gewerbenutzung entscheiden zu können. Abschließend müssten auch hier Bauanträge gestellt und Baurecht geschaffen werden. Aufgrund des gemeindlichen Grundbesitzes hat Karlsfeld hier einen etwas größeren Einfluss auf die Faktoren zur Realisierung des Gebietes. Zudem würde der Verkauf der Gewerbegrundstücke an die Gewerbetreibenden sofort Geld in die Haushaltskassen spülen. Ein Teil wäre auch für dortige Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen notwendig.

> **Bei beiden Flächen gibt es eine Reihe von Planungs- und Verfahrensschritten zu beachten sowie Fristen einzuhalten, so dass in beiden Gebieten erst in einigen Jahren ein Gewerbegebiet entstehen kann, und mit Gewerbesteuererinnahmen zu rechnen ist. Sicher ist jedoch, dass jede weitere Verzögerung im Vorfeld zu einem späteren Beginn der Realisierung führt.**

## • Wie geht es jetzt weiter?

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 30.07.2015 mit großer Mehrheit der Gemeinderäte, die weitere Entwicklung der beiden Gewerbebestandorte beschlossen. Von Seiten der Gemeinde Karlsfeld werden nun die notwendigen Schritte zur Umsetzung beider Standorte getroffen.

## • Was können die Bürger tun?

Bitte informieren Sie sich und Ihre Mitbürger über die geplanten Maßnahmen. Nutzen Sie hierzu alle Informationen aus dem Bürgerworkshop und aus der städtebaulichen Untersuchung des Planungsbüros topos unter: [www.karlsfeld.de](http://www.karlsfeld.de) Für weitere Informationen werden der CSU-Ortsverband Karlsfeld und die CSU-Gemeinderäte in den nächsten Monaten mit Informationsständen vor Ort sein. Bilden Sie sich eine unabhängige Meinung zum Thema Gewerbeentwicklung in Karlsfeld. Die Mehrheit der Teilnehmer im Bürgerworkshop und im Gemeinderat sind für die Entwicklung neuer Gewerbebestandorte.

> **Sollte es zu einem weiteren Bürgerbegehren kommen, gehen Sie bitte zur Wahl, damit auch bei den Bewohnern eine Mehrheit über die Zukunft Karlsfelds entscheidet.**

V.i.S.d.P: Ihr CSU-Ortsverband Karlsfeld:  
Bernhard Gaigl, Ortsvorsitzender  
Martin-Luther-Straße 5  
85757 Karlsfeld  
☎ 08131/91547

Redaktion und Gestaltung:  
Christian Bieberle, Ortsgeschäftsführer  
Würmanger 23  
85757 Karlsfeld  
☎ 08131/317923



Christlich-Soziale Union in Bayern e. V.  
[www.csu-karlsfeld.de](http://www.csu-karlsfeld.de)

