

Stellungnahme zum Änderungsantrag

GRÜNE-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/1465/1**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:

Wirtschaftsförderung

Gewerbeflächengutachten 2021 für die Stadt Karlsruhe

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	25.01.2022	11.1	x	

Kurzfassung

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Ausführungen in der Stellungnahme folgende modifizierte Beschlussfassung:

Der Gemeinderat wird um Kenntnisnahme des Ergebnisberichts zur Fortschreibung und Aktualisierung der Gewerbeflächenstudie gebeten und empfiehlt, die von den Gutachtern vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen für die Stadt Karlsruhe weiterzuverfolgen.

Gewerbeflächen sollen künftig grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen zur Unterstützung der Bemühungen im Zusammenhang mit einer forcierten Innenentwicklung vorgehalten werden.

Die Zulässigkeit bzw. Umnutzung für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sollte nur nach kritischer Würdigung sowohl der wirtschaftspolitischen Ziele als auch der kulturellen und sozialen Zwecke in wichtigen Ausnahmefällen erfolgen.

Das Stadtplanungsamt, die Wirtschaftsförderung sowie das Umweltamt werden beauftragt, eine Priorisierung zur Umsetzung der FNP-Flächen vorzunehmen.

Zur Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs sollen vorrangig innovative Lösungen entwickelt werden, die sich auf Innenentwicklung, Höhenentwicklung und weitere zu identifizierende Optionen stützen. Als weitere Potentiale zur Gewerbegebietsentwicklung können Flächen umgewidmet werden, die bereits bebaut bzw. versiegelt sind, eine entsprechende Festlegung im FNP existiert und die keine Wertigkeit für den Arten-, Natur- oder Klimaschutz haben. Darüberhinausgehende alternative Flächen zur Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs sind zu identifizieren und im Flächennutzungsplan im Tausch gegen bereits im FNP geplante Gewerbeflächen auszuweisen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Investition	Gesamtkosten:		Gesamteinzahlung:
<input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Jährlicher Ertrag:
Finanzierung	Gegenfinanzierung durch		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.
<input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert	<input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung		
<input type="checkbox"/> teilweise budgetiert	<input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben		
<input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridorthema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Dass Karlsruhe in Sachen Flächenverfügbarkeit auf ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage zusteuert, zeichnet sich bereits seit Jahren ab. Während im Gutachten der Firma Cima aus dem Jahr 2012 unter bestimmten Voraussetzungen noch von einem ausgeglichenen Verhältnis ausgegangen werden konnte, weist die aktuelle Neuberechnung ein Flächendefizit bis zum Jahr 2035 von rund 39 Hektar (netto) aus. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass die Stadt Karlsruhe in größerem Umfang Flächen erworben hat. Diese werden jedoch in großen Teilen erst mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Als Beispiel ist hierbei die Fläche, die der Firma Pfeiffer und May für die Dauer von 25 Jahren im Wege des Erbbaurechtes zur Verfügung gestellt wurde, zu nennen. Der Bestand von städtischen und privaten Gewerbeflächen bei denen von einer kurz- bis mittelfristigen Aktivierung ausgegangen werden kann, ist ebenfalls in die Berechnung eingeflossen.

Vor diesem Hintergrund nimmt die Verwaltung zu den einzelnen Änderungsvorschlägen wie folgt Stellung:

1. Die Zulässigkeit bzw. Umnutzung für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sollte nur nach kritischer Würdigung sowohl der wirtschaftspolitischen Ziele als auch der kulturellen und sozialen Aspekte erfolgen.

Zum Thema der Nutzung von Gewerbegebieten für kulturelle und soziale Nutzungen hat die Verwaltung vorgeschlagen, dies auf wichtige Ausnahmefälle zu beschränken. Hier wird in den meisten Fällen eine einzelfallbezogene Entscheidung unter Abwägung aller Interessen notwendig sein.

Als Beispiel ist die Unterbringung von Rettungsdiensten zu nennen, die allerhöchste Priorität hat. Insofern ist die Zielsetzung aber identisch, so dass der Änderungsvorschlag übernommen werden kann.

2. Das Stadtplanungsamt und die Wirtschaftsförderung werden beauftragt, eine Priorisierung zur Umsetzung der Flächennutzungsplan (FNP)-Flächen vorzunehmen. Die Wirtschaftsförderung wird weiter beauftragt, hierzu einen Kriterienkatalog zu entwickeln, diesen mit den relevanten Ämtern insbesondere Stadtplanung und Umweltamt abzustimmen und in den entsprechenden Ausschüssen zur Diskussion zu bringen.

Die im grade erst beschlossenen FNP enthaltenen Flächen sind vom Gemeinderat bereits unter Zugrundelegung eines Kriterienkatalogs im Vorfeld unter einer Vielzahl von Alternativen ausgewählt worden. Zu jeder Fläche gibt es als Bestandteil des FNP einen ausführlichen „Steckbrief“ mit allen relevanten Informationen. Bei der Abwägung welche der vorhandenen FNP-Flächen vordringlich mit Baurecht versehen werden sollen, werden alle betroffenen Dienststellen wie Stadtplanungsamt und Umweltamt miteinbezogen. Diese Priorisierung mit einer realistischen Zeitplanung und den hinterlegten Kriterien wird mit den gemeinderätlichen Gremien abgestimmt.

Daher soll die bisherige Beschlussfassung beibehalten werden mit der Ergänzung, dass der Auftrag auch das Umweltamt miteinbezieht.

3. Zur Deckung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs sollen innovative Lösungen entwickelt werden, die sich auf Innenentwicklung, Höhenentwicklung und weitere zu identifizierende Optionen stützen....

Im Bereich der Innenentwicklung ist die Stadt Karlsruhe bereits seit vielen Jahren sehr aktiv, sowohl im Bereich der Wirtschaftsförderung als auch der Stadtplanung. In der Folge gibt es in der Stadt keine Gewerbebrachen mehr, die in nennenswertem Umfang das bestehende Defizit verringern könnten. Die großen früheren Industrieareale wie IWKA, BMW und Pfaff sowie die ehemals militärisch genutzten Gebiete wie zum Beispiel in Neureut wurden bereits einer höherwertigen und verdichteten Nutzung zugeführt.

Das Gewerbegebiet Grünwinkel wurde in einem intensiven Prozess (Regeko) mit Fördermitteln des Bundes und des Landes auch in Bezug auf Flächenreserven untersucht. Dieses Projekt hat bundesweiten Pilotcharakter. Daraus resultierend werden derzeit im Gebiet Bebauungspläne zur Nachverdichtung erstellt. Die Stadt hat außerdem dort das Grundstück der Firma Rotag erworben, und somit die Möglichkeit einer möglichst nutzungsintensiven Weiterentwicklung geschaffen.

Die Überplanung des Technologieparks mit einer deutlich erhöhten Ausnutzung ist ein erfolgreiches Beispiel zur Nachverdichtung. Auch das Höhenentwicklungskonzept bietet in diesem Zusammenhang innovative Ansätze. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Gottesauer Feld enthält eine Mindesthöhe der Bebauung, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Ein Team aus Stadtplanung und Wirtschaftsförderung und demnächst auch Umweltamt beschäftigt sich - aufbauend aus den Erfahrungen des Regeko-Prozesses- damit, in bestehenden Gewerbegebieten Synergien zu schaffen und durch Eigentümeransprache Potenziale zu aktivieren. Hierüber wird in den betroffenen Ausschüssen berichtet.

Die Beschlussänderung wird mit folgender Ergänzung mitgetragen:“ Zur Deckung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs sollen **weiterhin** innovative Lösungen entwickelt werden,“

4. und die mit einem zukünftigen Netto-Null Ziel der Flächeninanspruchnahme möglichst schon heute in Einklang zu bringen sind.

Größere Innenentwicklungspotentiale wird es in Zukunft nur noch vereinzelt geben, daher wird die Innenentwicklung nun auf einer anderen Ebene weitergeführt, was mit hohem Aufwand verbunden ist und eher kleinteilige Erfolge erwarten lässt.

Zu Bedenken ist hierbei, dass neue Bebauungspläne aufwendig sind und für deren Realisierung ganz entscheidend die Mitwirkung der meist privaten Eigentümerinnen und Eigentümer ist. Oft trifft Nachverdichtung auch in der Bürgerschaft auf Widerstand in den betroffenen Gebieten, nicht zuletzt auch deshalb, weil sie schwer mit konkurrierenden Zielen wie zum Beispiel Klimaanpassung zu vereinbaren ist. Deshalb lässt sich alleine durch Innenentwicklung und Nachverdichtung das Defizit von 39 Hektar nicht ausgleichen. Bei der Berechnung des Flächendefizites sind 80 ha Flächen aus dem FNP plus vorhandene Innenentwicklungspotentiale ohnehin schon berücksichtigt. Allein die Aktivierung von 80 ha aus dem FNP bis zum Jahr 2035 stellt eine Herausforderung dar. Weitere 39 ha über Innenentwicklung darzustellen ist jedoch aus Sicht der Verwaltung jedoch unrealistisch.

Es ist daher unabdingbar, an allen zur Verfügung stehenden Stellschrauben zu drehen, um die wirtschaftliche Dynamik der Stadt Karlsruhe am Laufen zu halten. Die Möglichkeit, Unternehmen Flächen für Ansiedlung und Erweiterungen zur Verfügung zu stellen, ist ein wichtiger Treiber, der in der Zukunft auf gar keinen Fall vernachlässigt werden darf, wenn nicht weitreichende wirtschaftliche Folgen für den städtischen Haushalt vermieden werden sollen. Die Stadt Karlsruhe befindet sich bereits heute in der Situation, dass die Wirtschaftsentwicklung zwar noch positiv ist, es aber Hinweise gibt, dass die Stadt ihr wirtschaftliches Potenzial nicht vollständig ausschöpft, was Vergleiche mit anderen Stadt- und Landkreisen zeigen. Eine zu restriktive Flächenpolitik wird daher diesen Prozess beschleunigen. Hinzu kommt, dass die Umlandgemeinden von Karlsruhe und auf der anderen Rheinseite noch über Flächenpotenziale verfügen oder dabei sind, solche in größerem Umfang zu aktivieren. Auch jetzt schon müssen Abwanderungen hingenommen werden und diese Situation wird sich in Zukunft noch verschärfen.

Das im Änderungsantrag genannte Ziel der Nettonull Ausweisung von Flächen ist daher aus Sicht der Verwaltung an dieser Stelle nicht sinnvoll und soll daher im Hinblick auf eine weitere positive Wirtschaftsentwicklung auch nicht in den Beschlussantrag aufgenommen werden.

5. Eine Aufnahme von neuen Flächen, die bisher nicht im Flächennutzungsplan enthalten waren, wird nur im Tausch mit anderen bereits im FNP enthaltenen Flächen vorgesehen. Nicht bebaute Flächen werden nicht für zukünftige, noch nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbeflächen in Anspruch genommen.

Eine Aufnahme von neuen Flächen in den Flächennutzungsplan im Tausch mit anderen bereits im FNP enthaltenen Flächen ist vorstellbar, da zum Beispiel mit der Fläche Knielingen West hierfür ein Flächenpotenzial von 56 Hektar zur Verfügung stünde, welches (teilweise) an anderer Stelle verortet werden könnte. Hierzu hat die Verwaltung bereits detaillierte Vorschläge auf der Grundlage des Gutachtens der Firma Cima aus dem Jahr 2012 ausgearbeitet, denen jedoch der Gemeinderat in seiner Sitzung im Februar 2014 nicht gefolgt ist. Im Oktober 2015 und Oktober 2017 wurde im Wirtschaftsförderungsausschuss über die sich weiter zuspitzende Situation informiert.

Ein Flächentausch von FNP - Flächen kann sich jedoch nicht auf den Tausch mit bestehenden Bauflächen beziehen, da wie ausgeführt die Flächendefizite nicht ausschließlich über Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden können. In diesem Punkt sollte sich die Stadt Karlsruhe Flexibilität in alle Richtungen bewahren, weshalb der Beschlussänderung in diesem Punkt nicht vollumfänglich gefolgt wird.

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung, den Beschluss wie folgt abzuändern:

Der Gemeinderat wird um Kenntnisnahme des Ergebnisberichts zur Fortschreibung und Aktualisierung der Gewerbeflächenstudie gebeten und empfiehlt, die von den Gutachtern vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen für die Stadt Karlsruhe weiterzuverfolgen.

Gewerbeflächen sollen künftig grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen zur Unterstützung der Bemühungen im Zusammenhang mit einer forcierten Innenentwicklung vorgehalten werden.

Die Zulässigkeit bzw. Umnutzung für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke sollten nur nach kritischer Würdigung sowohl der wirtschaftspolitischen Ziele als auch der kulturellen und sozialen Zwecke in wichtigen Ausnahmefällen erfolgen.

Das Stadtplanungsamt und die Wirtschaftsförderung sowie das Umweltamt werden beauftragt, eine Priorisierung zur Umsetzung der FNP-Flächen vorzunehmen.

Zur Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs sollen vorrangig innovative Lösungen entwickelt werden, die sich auf Innenentwicklung, Höhenentwicklung und weitere zu identifizierende Optionen stützen.

Als weitere Potentiale zur Gewerbegebietsentwicklung können Flächen umgewidmet werden, die bereits bebaut bzw. versiegelt sind, eine entsprechende Festlegung im FNP existiert und die keine Wertigkeit für den Arten-, Natur- oder Klimaschutz haben.

Darüberhinausgehende alternative Flächen zur Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs sind zu identifizieren und im Flächennutzungsplan im Tausch gegen bereits im FNP geplante Gewerbeflächen auszuweisen.