

Vorlage Nr.: **2022/0448**  
Verantwortlich: **Dez. 6/Dez.4**  
Dienststelle: **StplA/Wifö**

## Sachstandsbericht "Strategische Innenentwicklung von Gewerbeflächen - nachhaltig und innovativ"

### Beratungsfolge dieser Vorlage

| Gremium                             | Termin     | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|-------------------------------------|------------|-----|---|----|----------|
| Ausschuss für Wirtschaftsförderung  | 24.06.2022 |     |   | x  |          |
| Ausschuss für Umwelt und Gesundheit | 05.07.2022 |     | x |    |          |
| Planungsausschuss                   | 07.07.2022 | 13  | x |    |          |

### Information (Kurzfassung)

Der Ausschuss nimmt den Sachstand zur Strategischen Innenentwicklung von Gewerbegebieten – nachhaltig und innovativ zur Kenntnis und stimmt dem vorgeschlagenen Vorgehen zu.

| Finanzielle Auswirkungen   | Ja <input type="checkbox"/>   | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |  |                                      |  |
|--|---|--|--|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Investition<br><input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme   | Gesamtkosten: Im Rahmen des üblichen Verwaltungshandelns (Raummiete, Catering, Webseite usw.)<br>Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:  |  | Gesamteinzahlung:<br>Jährlicher Ertrag:                    |                                      |  |
| <b>Finanzierung</b><br><input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert<br><input type="checkbox"/> teilweise budgetiert<br><input type="checkbox"/> nicht budgetiert | <b>Gegenfinanzierung durch</b><br><input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung<br><input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben<br><input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates |  | Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt. |                                      |  |
| CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz<br>Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)   | Nein <input checked="" type="checkbox"/>  | Ja <input type="checkbox"/>              | positiv <input type="checkbox"/>                           | geringfügig <input type="checkbox"/> |  |
|  |   |  | negativ <input type="checkbox"/>                           | erheblich <input type="checkbox"/>   |  |
| IQ-relevant  | Nein <input type="checkbox"/>   | Ja <input checked="" type="checkbox"/>   | Korridorhema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt          |                                      |  |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)  | Nein <input type="checkbox"/>   | Ja <input checked="" type="checkbox"/>   | durchgeführt am 01.06.2022 (OR Grötzingen)                 |                                      |  |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften  | Nein <input checked="" type="checkbox"/>  | Ja <input type="checkbox"/>              | abgestimmt mit   |                                      |  |

### **Ergänzende Erläuterungen**

Im Rahmen des IQ-Leitprojektes „Innenentwicklung von Flächen“ hat der Gemeinderat im Dezember 2019 die Bildung eines dezernatsübergreifenden interdisziplinären Teams – bestehend aus dem Stadtplanungsamt und der Wirtschaftsförderung mit Unterstützung durch den Umwelt- und Arbeitsschutz beschlossen (Vorlage 2019/1090: „Weiteres Vorgehen bei der Innenentwicklung von Gewerbeflächen und im Gewerbegebiet Grünwinkel im Anschluss an das Projekt REGEKO“). Dafür hat der Gemeinderat befristet bis 31.12.2024 jeweils eine Stelle beim Stadtplanungsamt und der Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt. Während des Projektes REGEKO in Grünwinkel hat man erste Erfahrungen für die Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes gesammelt, die es nun weiter zu entwickeln und umzusetzen gilt.

Im Mai 2021 hat das Team, zunächst bestehend aus Mitarbeiter\*innen aus Stadtplanungsamt und Wirtschaftsförderung, die Arbeit aufgenommen. Ab Juli 2022 ist auch der Umwelt- und Arbeitsschutz in der Projektgruppe vertreten. Das Projektteam bearbeitet unter dem Titel „Strategische Innenentwicklung von Gewerbeflächen – nachhaltig und innovativ“ oder kurz StrIGeni ein Konzept sowie konkrete Maßnahmen zur verbesserten (Flächen-)Ausnutzung sowie der besseren Vermarktbarkeit der vorhandenen Gewerbegebiete.

### **Bisher geschehen**

Im Vorfeld zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe wurde im Jahr 2012 eine Gewerbeflächenstudie erstellt. Zum damaligen Zeitpunkt wurden bereits Defizite im Bereich der verfügbaren Flächen für die gewerbliche Entwicklung benannt. Die Stadt Karlsruhe hat diese Studie für das Stadtgebiet aktualisieren lassen. Auch hier ist das Ergebnis deutlich: Karlsruhe verfügt mit einem Defizit von etwa 39 ha über zu wenig Flächenpotenziale zur gewerblichen Entwicklung. Zur Deckung dieses Defizits hat der Gemeinderat vorgegeben, sich überwiegend auf die Innenentwicklung zu beziehen. (siehe Gemeinderatsvorlage 2021/1465).

Vor dem Hintergrund der klima- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung gilt es, das Stadtgebiet dahingehend zu prüfen, ob und wenn ja, wo genau sich Potenziale für die künftige gewerbliche Entwicklung Karlsruhes befinden und wie diese künftig genutzt werden können. Welche Faktoren machen eine „gute Adresse“ heute und künftig aus? Wie gestaltet sich ein attraktives Gewerbegebiet? Wie geht man gegen „Trading-Down-Prozesse“ vor? Dies und weitere Fragen soll das Projektteam beantworten.

In der Gewerbeflächenstudie der CIMA aus 2012 wurden Steckbriefe zu bestehenden gewerblichen Bauflächen erstellt. Die Aktualisierung der Steckbriefe war nicht Bestandteil des neuen vorliegenden Gutachtens. Im Rahmen der Arbeiten zu StrIGeni sind diese aktualisiert und überarbeitet worden (siehe Anlage: Steckbrief Greschbachstraße). Da für die Gewerbeflächenstudie 2012 nicht alle bestehenden Gewerbegebiete der Stadt Karlsruhe in Steckbriefen dargestellt wurden, sind darüber hinaus die fehlenden Gebiete sowie Sonderbauflächen mit gewerblicher Prägung (Dienstleistungen und Forschung) ergänzt worden. In diesem Zusammenhang sind die für die Neu- bzw. Weiterentwicklung der Gebiete relevanten Faktoren aufgenommen und betrachtet worden. Hierzu zählen u. a. die geltenden baurechtlichen Vorgaben, Hinweise aus der Stadtentwicklung (Höhenentwicklungskonzept, Klimaanpassungsplan usw.), vorhandene soziale Infrastruktur sowie ÖPNV und Verkehrsanbindung.

Auch Potenzialflächen in den Gewerbegebieten sind lokalisiert worden. Hier sind mit Hilfe einer Luftbildanalyse unbebaute und untergenutzte Flächen oder Parkplätze innerhalb der Gewerbegebiete betrachtet worden. Die Eigentumsverhältnisse sind herausgefiltert und mit aufgenommen worden, um auf die relevanten Schlüsselakteure zugehen zu können und einen Überblick über die erforderliche Umsetzung von Maßnahmen und Projekten zu bekommen.

Des Weiteren werden im Rahmen dieser Projektarbeit Gewerbegebiete exemplarisch herangezogen (Lu-pen) und detaillierter untersucht. Hierbei soll ein mögliches Vorgehen skizziert werden, mit dem man künftig bei der Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbegebieten arbeiten kann. Zunächst liegt der Fokus auf dem Gewerbegebiet „Roßweid (Greschbachstraße)“ im Nordosten der Stadt. Folgen soll ein Gebiet im

Bereich Daimler Straße/Gablonzer Straße/Husarenlager und das Pfizer-Areal. Daneben ist die Weiterentwicklung in Grünwinkel ein wichtiger Schwerpunkt. Hier befindet sich der Bebauungsplan „Westlich der Hardeckstraße“ in Aufstellung und für die „Alte Tabakfabrik“ wird ein Nutzungskonzept erstellt.

Die aktuelle Fachdiskussion rund um das Thema „Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten“ greift u. a. die meist heterogenen Strukturen in den „alten“ Gewerbegebieten auf. Diese vielfältigen, gemischten Strukturen mit ihren kleinteiligen und ebenso heterogenen Eigentumsverhältnissen machen eine zukunftsfähige Entwicklung der Gebiete sehr aufwändig. Die Wahl des Gewerbegebietes „Greschbachstraße“ begründet sich u. a. darin, dass die Stadt hier vier Grundstücke mit insgesamt ca. 68.000 m<sup>2</sup> erworben hat, was die Einflussmöglichkeiten der Stadtverwaltung in dem Gebiet (hier als Initiator) begünstigen kann.

Die teilweise sanierungsbedürftigen Betriebsgebäude und/oder mindergenutzten bzw. ungenutzten Flächen bieten Potenziale in Form von neuen Flächen für Betriebserweiterungen oder um neue Betriebe zu entwickeln. Ein wichtiger Aspekt, den es zu berücksichtigen gilt, ist hierbei die Stapelung von Betrieben. Das Höhenentwicklungskonzept weist für die Gewerbegebiete innerhalb der Zone des Dynamischen Bandes eine generelle Höhe von bis zu 36 m als verträglich aus. In den wenigsten Fällen ist dies heute ausgenutzt. Diese Potenziale gilt es, künftig zu nutzen, um der wirtschaftlichen Entwicklung in Karlsruhe Raum geben zu können.

In den vorgesehenen Gebiets- und Gestaltungskonzepten werden auch Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität berücksichtigt, insbesondere die Stärkung von Grünstrukturen in den Freiräumen sowie an und auf den Gebäuden.

### **Nächste Schritte**

Mit der Zustimmung zu diesem Vorgehen sollen die nächsten Schritte eingeleitet werden:

#### Kick-off-Veranstaltung:

Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung im Gewerbegebiet „Roßweid (Greschbachstraße)“ soll innerhalb des Gebietes die Zielbotschaft, nämlich „die Entwicklung zu einem zukunftsfähigen Gewerbegebiet“ an die Gewerbetreibenden, vermittelt werden und Schlüsselakteure ermittelt werden.

#### Schlüsselakteure:

In persönlichen Gesprächen mit ausgesuchten Akteuren soll sich ein Initiativkreis mit wichtigen Stakeholdern bilden; die Bildung einer Immobilien- und Stadtortgemeinschaft innerhalb des Gebietes könnte den positiven Verlauf des Prozesses begünstigen.

#### Ermittlung der Missstände:

Mit einer Vor-Ort-Begehung mit den Unternehmer\*innen und der Verwaltung sollen die Problemlagen gemeinsam ermittelt werden.

#### Projekte initiieren und Missstände beseitigen:

Gemeinsam mit den Stakeholdern werden in Einvernehmen mit den Plänen der Stadt Maßnahmen und Projekte erarbeitet, um die Missstände zu beseitigen.

#### Identität schaffen:

Um die Identität mit dem Vorhaben zu festigen, sollen ggf. ein eigenes Logo oder ein gemeinsamer Werbeauftritt für das Gebiet erarbeitet werden.

#### Evaluation:

Überprüfung der Maßnahmen hinsichtlich Erfolg und Übertragbarkeit, um diese auf andere Gewerbegebiete anzuwenden.

#### **Anlagen:**

Übersicht Steckbriefe Plan + Liste

Beispiel-Steckbrief „Roßweid (Greschbachstraße)“

Beispiel-Steckbrief „Gablonzer Straße/Schoemperlstraße“

**Beschluss:**

I. Antrag an den Ausschuss

Der Ausschuss nimmt den Sachstand zur Strategischen Innenentwicklung von Gewerbegebieten – nachhaltig und innovativ zur Kenntnis und stimmt dem vorgeschlagenen Vorgehen zu.