

Vorlage Nr.: 2024/0171

Verantwortlich: **Dez. 4/5/6**  
Dienststelle: **Wifö/UA/StplA**

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

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Planungsausschuss	03.05.2024	1	Ö	
Ausschuss für Umwelt und Gesundheit	16.05.2024		Ö	
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	17.05.2024		Ö	

### Kurzfassung

Der Ausschuss nimmt den Sachstand zur strategischen Innenentwicklung von Gewerbegebieten zur Kenntnis und stimmt dem vorgeschlagenen Vorgehen zu.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Fächer GmbH	

## Herleitung

Im Rahmen des IQ-Leitprojektes „Innenentwicklung von Flächen“ hat der Gemeinderat im Dezember 2019 die Bildung eines dezernatsübergreifenden interdisziplinären Teams – bestehend aus dem Stadtplanungsamt, der Wirtschaftsförderung und dem Umwelt- und Arbeitsschutz beschlossen (Vorlage 2019/1090: „Weiteres Vorgehen bei der Innenentwicklung von Gewerbeflächen und im Gewerbegebiet Grünwinkel im Anschluss an das Projekt REGEKO“).

Im Mai 2021 hat das Team, zunächst bestehend aus Mitarbeiter\*innen aus Stadtplanungsamt und Wirtschaftsförderung, die Arbeit aufgenommen. Seit Juli 2022 ist auch der Umwelt- und Arbeitsschutz in der Projektgruppe vertreten. Das Projektteam erarbeitet unter dem Titel „Strategische Innenentwicklung von Gewerbeflächen – nachhaltig und innovativ“ oder kurz StrlGeni ein Konzept sowie konkrete Maßnahmen zur besseren (Flächen-)Ausnutzung, Steigerung der Attraktivität als Arbeitsstandort und Vermarktbarkeit der vorhandenen Gewerbegebiete. In direkter Ansprache sowohl der ansässigen Unternehmen als auch der Grundstückseigentümer\*innen versucht das Team sowohl zur intensiveren Ausnutzung der Grundstücke als auch zu verstärkten Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen zu motivieren.

## 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 im Jahr 2021 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).

Eine Aufgabe von StrlGeni ist daher, dem Mangel an Gewerbeflächen durch Innenentwicklung zu begegnen. Zusätzlich zielt die Überarbeitung der bestehenden Gewerbegebiete darauf ab, die Attraktivität auf verschiedenen Ebenen zu erhöhen, wie beispielsweise durch die Qualifizierung des öffentlichen Raumes, die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs und einer besseren Versorgung in den Gewerbegebieten. Damit werden auch anderen Herausforderungen wie dem vorherrschenden Fachkräftemangel begegnet.

Im Kontext einer umwelt- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung ist es ebenso wichtig, dass sich die Gewerbegebiete ökologisch nachhaltig weiterentwickeln. Dies schließt auch Maßnahmen sowohl zur Klimaanpassung als auch zu einer nachhaltigen Energieversorgung ein, die in der gegenwärtigen Zeit für Gewerbetreibende deutlich an Relevanz gewonnen haben.

Mithilfe bereits erarbeiteter Steckbriefe und darin analysierter Potenzialflächen, sind Gewerbegebiete ausgewählt worden, die – u. a. aufgrund von durch die Stadt erworbenen Grundstücken als Lupen identifiziert wurden. Die bereits angesprochenen Defizite und Herausforderungen haben sich in den Analysen und geführten Unternehmensgesprächen verdeutlicht und bestätigt.

Die Analysen der unterschiedlichen Gewerbegebiete haben gezeigt, dass teilweise sanierungsbedürftige Betriebsgebäude und/oder mindergenutzte bzw. untergenutzte Flächen Potenziale in Form von neuen Flächen bieten. 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. Hierzu muss in den meisten Fällen der vorhandene Bebauungsplan geändert oder ein neuer aufgestellt werden.

## Derzeitige Arbeitspakete

### Gewerbegebiet „An der Roßweid/Greschbachstraße“

Einer von zwei Arbeits-Schwerpunkten betrifft das Gewerbegebiet „Roßweid/Greschbachstraße“ im Nordosten der Stadt Karlsruhe. Ein erster Schritt war die Kontaktaufnahme mit Schlüsselakteuren. Insgesamt wurden 22 Unternehmensgespräche geführt. Zusätzlich wurden Ortsbegehungen durchgeführt sowie Analysekarten erarbeitet. Darauf aufbauend ist eine erste Potenzialkarte entstanden, die die Handlungsfelder für die Entwicklung des Gewerbegebietes aufzeigt. Ende Februar hat mit einer externen Moderation eine erste Veranstaltung im Gewerbegebiet An der Roßweid/Greschbachstraße stattgefunden. Hier wurden die städtischen Ideen und Ziele vorgestellt sowie die Vernetzung und Aktivierung der Gewerbetreibenden angestoßen. Da sich die meisten Flächen im Eigentum bestehender Unternehmen befinden, liegt die Weiterentwicklung zu einem Gewerbegebiet, das nachhaltiger, attraktiver für Fachkräfte ist und in dem neue Gewerbeflächen generiert werden, zum großen Teil in Hand der bestehenden Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer\*innen. Darauf aufbauende nachfolgende Veranstaltungen sollen einzelne Themen detaillierter beleuchten und die Gewerbetreibenden weiter motivieren und vernetzen.

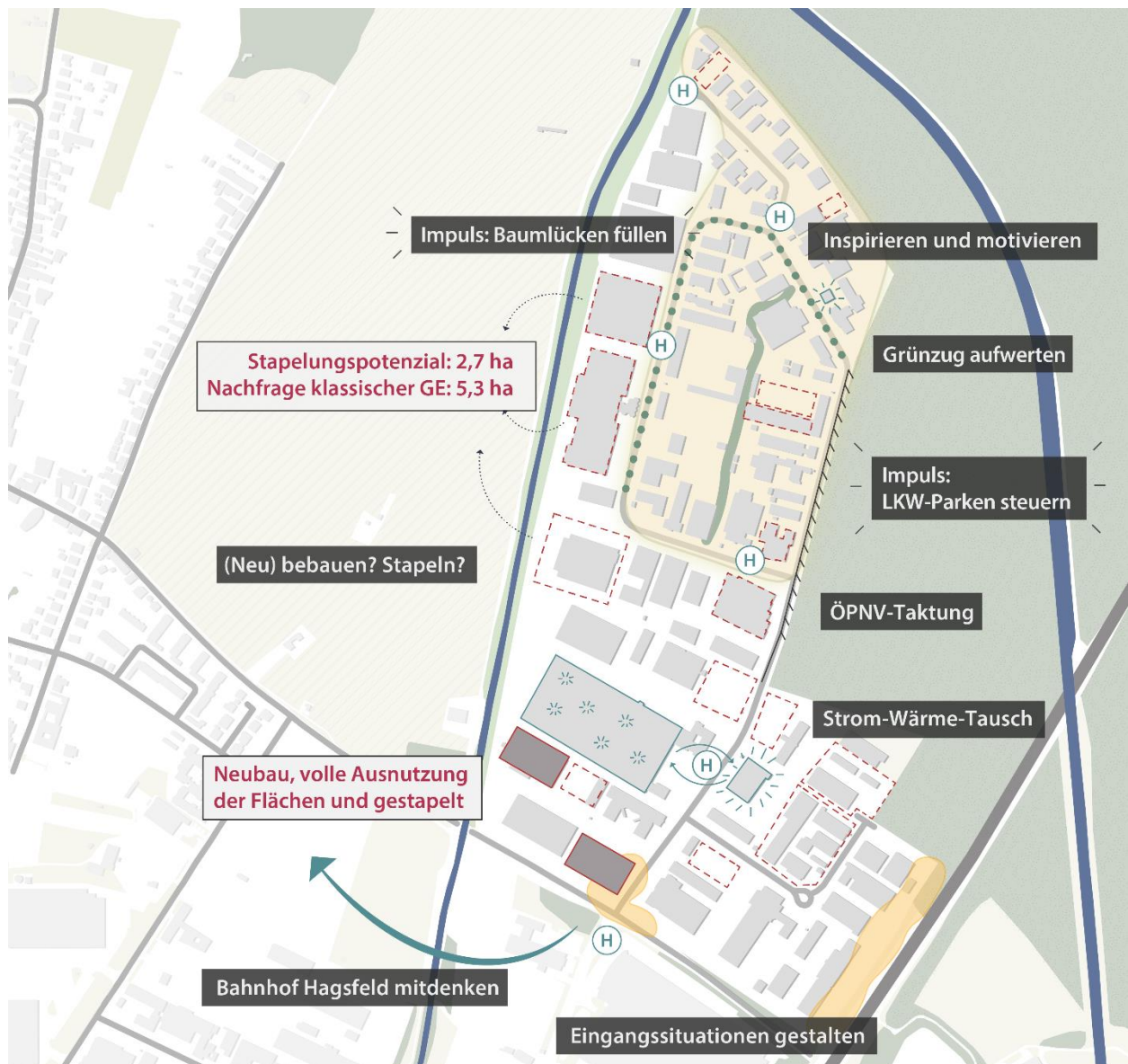


Abb. 1: Potenzialkarte „An der Roßweid/Greschbachstraße“ mit Maßnahmen zur Qualifizierung des Gewerbegebietes

## Weiterführung REGEKO in Grünwinkel

Ein weiterer Schwerpunkt der StriGeni-Arbeit betrifft die Weiterführung der Entwicklung im Projekt REGKO im Gewerbegebiet Grünwinkel, das in das am 21. Juli 2020 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Grünwinkel mündet. Die bereits im städtebaulichen Rahmenplan festgehaltenen Leitlinien und Entwicklungen für das Gebiet, werden im Rahmen des Sanierungsverfahrens systematisch verfolgt. Dazu gehört die behutsame Nachverdichtung mittels des Bebauungsplanes „Westlich der Hardeckstraße“ und die Neugestaltung der „Neuen Mitte/WestBahnHUB“ am Haltepunkt Karlsruhe-West, die im Folgenden kurz erläutert wird

Die unter REGEKO stattgefundenene Beteiligung wird ebenfalls wieder aufgegriffen. Hierfür wird in Grünwinkel als erstes Pilotgebiet ein Channel in der KA.APP eingerichtet, um die ansässigen Unternehmen und Eigentümer\*innen gezielt über Vor-Ort-Maßnahmen zu informieren und vor allem zu beteiligen. Niedrigschwellige Veranstaltungen für den Austausch vor Ort sollen voraussichtlich ab Herbst 2024 ebenfalls wieder stattfinden.

### WestBahnHUB Grünwinkel

Aus der im Städtebaulichen Rahmenplan Gewerbegebiet Grünwinkel vorgeschlagenen „Neuen Mitte“ wurde das Projekt WestBahnHUB. Auf dem Areal soll ein Hochpunkt entstehen, der in hohem Maße neue Gewerbeflächen generiert, den Gebietseingang definiert und neue Impulse für weitere Entwicklungen in Grünwinkel setzt. Dieses Projekt wurde aus dem Landesförderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ bezuschusst. Der Grundstückseigentümer hat einen Letter of Intent zur Unterstützung des Projektes abgegeben und ein weiteres Abstimmungsgespräch mit ihm hat zwischenzeitlich stattgefunden. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Sommer 2024 geplant und soll über das geplante Vorhaben informieren und die Aufgabenstellung der Planungswerkstatt bereichern. Die Planungswerkstatt im November 2024 hat zum Ziel, eine Konzeption für den Hochpunkt und einen konkreten Entwurf für den öffentlichen Raum zwischen WestBahnHUB und der Haltestelle Karlsruhe West zu entwerfen. Anfang 2025 sollen die nächsten Schritte zur Entwicklung eines Hochpunktes, der Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Qualifizierung der Haltestelle Karlsruhe-West erfolgen. Das Vorgehen ist mit dem privaten Eigentümer des Grundstückes sowie der Karlsruher Fächer GmbH als Eigentümerin der Alten Tabakfabrik abgestimmt. Die DB ist im weiteren Verlauf ein wichtiger Partner zur baulichen und infrastrukturellen Verbesserung, sowie zu Herstellung der Barrierefreiheit an der Haltestelle Karlsruhe West.

### Bebauungsplan „Westliche Hardeckstraße“

Für die weitere Entwicklung in Grünwinkel ist der o. g. Bebauungsplan für die westliche Hardeckstraße in Vorbereitung. Es ist beabsichtigt, das Gewerbegebiet nachhaltig aufzustellen. Die Ziele des Bebauungsplanes sind daher zum einen die Ermöglichung höherer Dichten. Dadurch wird ein Rahmen geschaffen, in dem neue Gewerbeflächen in einem bestehenden Gebiet generiert werden können. Zum anderen sind Maßnahmen wie Entsiegelungen, Baumpflanzungen und begrünte Dächer als Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen.

## **Zukünftige Arbeitspakete**

### Aktivierung städtischer Grundstücke

Seitens der Stadt wird im Rahmen des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung eine aktive Flächenpolitik betrieben. Sie hat daher verschiedene gewerbliche Grundstücke zum Beispiel durch Ausübung von Vorkaufsrechten gekauft. Dazu gehört bspw. das kürzlich erworbene ehemalige Hegele-Areal in Grünwinkel oder das Pfizer-Areal. Aufgabe der Arbeitsgruppe StriGeni wird sein, diese Flächen und ihren räumlichen Kontext zu analysieren und Visionen zu entwickeln, die einen Mehrwert sowohl für die Fläche als auch für das Quartier als Ganzes erzeugen. Auch die Entwicklung der städtischen Grundstücke in dem Gewerbegebiet An der Roßweid/Greschbachstraße gilt es zu

aktivieren, um die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes voranzutreiben. Ein besonderes Augenmerk wird auch auf Klimaschutz (Energieeffizienz, erneuerbare Energien, E-Ladeinfrastruktur), Klimaanpassung und Begrünung liegen. Diesbezüglich sind viele gewerbliche Flächen defizitär. Städtische Flächen sollen daher die Möglichkeiten, auch diese Belange im gewerblichen Kontext angemessen zu berücksichtigen, aufzeigen und damit eine Vorbildfunktion einnehmen.

### **Weiterentwicklung der Gewerbegebiete im Bestand**

Neben der Weiterentwicklung der bereits in Bearbeitung befindlichen Gewerbegebiete werden für weitere bestehende Gewerbegebiete Konzepte notwendig sein. Insbesondere der Rheinhafen bietet ein hohes Entwicklungspotenzial. Hierfür sind u.a. die Analyse der städtebaulichen sowie ökologischen Potenziale sowie Unternehmensgespräche bis hin zu einem Bebauungsplan mögliche Aufgaben des StrlGeni-Teams.

### **Gewerbe an die Schiene**

Das als „Metropolkonzept“ gestartete Vorhaben mit der Aufgabe, den Güterverkehr nachhaltiger zu gestalten, kann in zwei Teilprojekte überführt werden, die zum Ziel haben, eine Verlagerung des Gütertransports von der Straße auf die Schiene zu bewirken. Zum einen soll hierfür eine Potenzialuntersuchung der Schienentrassen im Raum Karlsruhe durchgeführt werden, um grundsätzliche Fragen zur Trassenbelegung und freien Kapazitäten für zusätzlichen Schienengüterverkehr zu klären. Zum anderen sollen die Karlsruher Gewerbegebiete auf Eignung für eine Schienenanbindung – bzw. bei vorhandener Anbindung auf Möglichkeiten zur gesteigerten Nutzung – untersucht werden und gemeinsam mit ansässigen Betrieben Konzepte bis hin zur Feinverteilung der Güter in den Gebieten entwickelt werden. Auch hier rückt der Hafen dabei als ein erstes Gebiet für Potenzialuntersuchungen in den Fokus.

### **Erläuterungen zur CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Die Karlsruher Gewerbegebiete nachhaltig zu entwickeln und dies vor allem unter ökologischen Aspekten, ist eine der Hauptaufgaben der StrlGeni-Arbeitsgruppe. So werden durch die Nachverdichtung in Gewerbequartieren und durch das Stapeln von Gewerbeflächen neue Flächenausweisungen entbehrlich. Die daraus resultierende hohe Arbeitsplatzdichte in bestehenden Gewerbequartieren könnte wiederum zu einer besseren Auslastung des ÖPNV führen. Am Beispiel WestBahnHUB zeigt sich, dass damit auch die Weiterentwicklung von Haltestellen und ggf. Anpassung der Taktung angestoßen werden kann und somit der ÖPNV attraktiver wird.

Die Weiterentwicklung der Gewerbequartiere bezieht immer Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen mit ein. Im Sinne der doppelten Innenentwicklung werden in den Gewerbequartieren Potenzialflächen zur Entsiegelung gesucht und die Qualifizierung der bestehenden Grünstrukturen angestrebt. Des Weiteren werden die Möglichkeit der Gebäudedämmung und -begrünung sowie der Einsatz Erneuerbarer Energien und Energieeinsparpotenzialen thematisiert. Zusätzlich werden Unternehmen auf die kostenlose Erstberatung durch die Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur (KEK) auf Fördermöglichkeiten für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen hingewiesen.

### **Weiteres Vorgehen**

Die unterschiedlichen Aufgaben von StrlGeni sind auf Langfristigkeit ausgelegt. Um die Arbeitspakete erfolgreich zu bewältigen, ist im Sinne einer für die Gewerbetreibenden verlässlichen Kontinuität wichtig, dass das gewonnene Detailwissen und die Kontakte nicht verloren gehen.

Die Fortführung der dargestellten Aufgaben kann daher nur erfolgen, wenn die beiden Projektstellen beim StPIA und der Wifö, die bis Ende 2024 befristet sind, weitergeführt werden.

Die Arbeitsgruppe StrlGeni wird kontinuierlich über die Fortschritte berichten.