

STELLUNGNAHME zum Antrag	Gremium:	63. Plenarsitzung Gemeinderat
CDU-Gemeinderatsfraktion	Termin:	19.05.2009
vom: 15.04.2009	Vorlage Nr.:	1758
eingegangen: 20.04.2009	TOP:	17
	Verantwortlich:	öffentlich
		Dez. 4
Gewerbeflächensituation in Karlsruhe		

- Kurzfassung -

Das Thema Revitalisierung und Konversion von Flächen nimmt bereits seit Jahren einen hohen Stellenwert in Bezug auf das Flächenmanagement der Stadt ein. Durch die von der Verwaltung in die Wege geleiteten Aktivitäten im Bereich Flächenrecycling wurden in den letzten Jahren große Flächen neuen Nutzungen zugeführt und so vorhandene Potentiale genutzt. Die Innenentwicklung wird weiterhin gefördert, um den Freiflächenverbrauch möglichst gering zu halten. Allerdings wird dies allein nicht ausreichen um den im Gewerbeflächengutachten der Firma Prognos aus dem Jahr 2007 festgestellten gewerblichen Flächenbedarf auch in Zukunft zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
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		

Zu den einzelnen Punkten des Antrages wird wie folgt Stellung genommen:

1. Die Wirtschaftsförderung hat bereits seit einigen Jahren Kooperationen mit den Gemeinden Baden-Baden, Stutensee und Weingarten, d. h. deren Flächen werden in Verhandlungen mit Grundstücksinteressenten berücksichtigt. Auch auf der Immobilienmesse Expo Real werden deren Flächen angeboten.

Auch interkommunale Gewerbegebiete sind immer wieder ein Thema, insbesondere eine Zusammenarbeit mit Rheinstetten oder Karlsbad bietet sich hier an. Trotz intensiver Gespräche ist Rheinstetten leider nicht bereit, gemeinsam mit Karlsruhe entlang der B 36 ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Dort wäre über den vorhandenen Messeknoten eine direkte Anbindung an die B 36 möglich.

Die Möglichkeiten einer Kooperation mit Karlsbad werden derzeit geprüft. Wegen der sehr guten Lage an der A 8 wären Gewerbeflächen hier besonders interessant.

Als kommunenübergreifende Konzeption wird seitens der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes derzeit als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Tragfähigkeitsstudie erstellt. Diese soll umweltbezogene Aussagen über die Eignung potentieller Siedlungsbereiche innerhalb des Verbandsgebietes liefern.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, die Einrichtung eines Gewerbeflächenpools sowie eines Öko-Kontos auf NVK-Ebene zu untersuchen und mit den Mitgliedsgemeinden abzustimmen.

2. Flächenrecycling wird in Karlsruhe schon seit langem betrieben. So ist z. B. die Umnutzung der ehemaligen Industrie- und Gewerbestandorte Singer, IWKA, Pfaff, BMD, Smiley-Ost sowie des DB-Ausbesserungswerkes zu nennen. Hinzu kommt die Umnutzung militärischer Standorte wie Franzosenkaserne, US-Kaserne, Knielingen und Neureut. In Knielingen werden derzeit rund 4 ha Gewerbeflächen vermarktet. In Neureut wird das Gelände derzeit noch vom Bund selbst genutzt.

Das Thema Altlasten ist bei jeder Umnutzung ein wichtiges Thema, so dass immer auch die Fachdienststelle Umwelt- und Arbeitsschutz beteiligt wird.

Dabei geht es vor allem darum eine vermutete Altlastenrelevanz so schnell wie möglich zu erkunden, um die wirtschaftlichen Unsicherheiten auf ein Minimum zu reduzieren.

Bei Flächen im Eigentum Dritter findet daher eine intensive Betreuung des Eigentümers/Investors statt.

Flächen im Eigentum der Stadt werden oftmals vor Abgabe an den neuen Eigentümer saniert. Damit ist eine fachgerechte Altlastenentsorgung garantiert und der Eigentümer erhält ein baureifes Grundstück. Diese Vorgehensweise hat sich bereits seit Jahren bewährt.

3. Beispiele für erfolgreiches Flächenrecycling sind bereits unter 2 genannt. Aktuelles Beispiel für die Umnutzung bereits versiegelter Flächen ist das Schlachthof-Areal, welches sukzessive einer neuen Nutzung zugeführt wird. Auch in der Erzbergerstraße im ehemaligen Quartier C sind Potentiale für Umnutzungen vorhanden. Die Stadt führt bereits seit längerem Gespräche mit dem Eigentümer, der Bundesrepublik Deutschland.
4. Das „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale (MELAP)“ wird im Rahmen des Entwicklungsprogramms ländlicher Raum durchgeführt. Im Rahmen dieses Programms realisieren 13 Gemeinden modellhafte Lösungen zur Vermeidung von Neubaugebieten im Außenbereich und erproben Verfahren zur Aktivierung innerörtlicher Potentiale. Aus dem Regierungsbezirk Karlsruhe beteiligen sich die Gemeinden Osterburken, Schefflenz und Schopfloch. Da das Stadtgebiet von Karlsruhe jedoch nicht zum ländlichen Raum im engeren Sinne zählt, werden hier auch keine Projekte im Rahmen von MELAP initiiert.
5. Im Rahmen des Bundesprogramms (ZIP) hat der Gemeinderat am 21./22.04.2009 für den Teil der pauschal zur Verfügung gestellten Bildungs- und Infrastrukturmittel seine Schwerpunkte festgelegt. Darüber hinaus hat das Land Baden-Württemberg in seinem speziellen Förderprogramm (LIP) Fachförderungen zur Einzelbeantragung vorgesehen. In Frage käme hierbei allenfalls eine Förderung im Rahmen des Bereichs Städtebau/Stadtsanierung. Dies setzt jedoch voraus, dass sich in Frage kommende Gewerbegebiete in einem förmlichen Sanierungsgebiet befinden. Dies ist in Karlsruhe nicht der Fall.

Eine Förderung speziell für Gewerbegebiete aus dem Konjunkturprogramm sieht die Verwaltung daher nicht.

6. Das Gewerbegebiet Neureuter Straße Süd konnte durch eine enge Zusammenarbeit von Nutzern, Eigentümern und der Stadt erfolgreich revitalisiert werden. Der Prozess wurde von der Wirtschaftsförderung koordiniert und intensiv begleitet.

Im bestehenden Gewerbegebiet Auf der Breit konnte durch eine Grundstücksneuordnung der Baugrundstücke eine zusammenhängende Baufläche geschaffen werden, die dazu geführt hat, dass ein für Karlsruhe bedeutendes Unternehmen dort angesiedelt werden konnte. Solche Revitalisierungsprozesse sind grundsätzlich überall dort möglich, wo die Bereitschaft der Beteiligten zur Zusammenarbeit besteht.

Weitere Potentiale bieten beispielsweise auch das Quartier C in der Erzbergerstraße, die Fautenbruchstraße (nördl. Teil), das ehemalige Abx-Areal an der Wolfartsweierer Straße sowie das Pfizer-Areal.

7. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 1998 wurde für die Gemeinde die gesetzliche Grundlage geschaffen, ein Baulandkataster (BLK) aufzustellen, um der zunehmend komplizierter werdenden Aufgabe des Flächenmanagements nachzukommen. Das Baulandkataster in seiner heutigen Form ist ein Informationssystem, mit dessen Hilfe die Marktverfügbarkeit von Baulandreserven und deren Art und Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden kann. Neben der Markttransparenz ist das Hauptziel über die vorhandenen Baulandpotentiale die kommunale Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch gezielte Baulandaktivierung zu fördern und darzustellen. Bis zum Jahre 2004 wurde das bestehende Baulückenprogramm in das Baulandkataster überführt. Dabei wurden alle nicht bebauten oder nur teilweise bebauten Baulandflächen in Karlsruhe auch für Handel, Gewerbe und Industrie erfasst. Ebenso wurde im Rahmen des Flächenmanagements eine Bestandsaufnahme aller Flächen im Stadtgebiet erstellt und dem Gemeinderat im Mai 2006 vorgestellt. Eine Fortschreibung dieses 1. Berichts ist vorgesehen.

Das Baulandkataster steht verwaltungsintern den mit der Planung befassten Dienststellen über ein Geo-Informationssystem zur Verfügung. Soweit spezielle Auswertungen aus dem Baulandkataster benötigt werden, ist das Liegenschaftsamt in der Lage, die gespeicherten Daten aufzubereiten und auszuwerten. Von dieser Möglichkeit wurde in der Vergangenheit von der Verwaltung (Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt) als auch von gemeinderätlichen Ausschüssen und den im Gemeinderat vertretenen Fraktionen Gebrauch gemacht (z. B. Bedarfsflächensuche für Kindergartenstandorte sowie das Auffinden von Baulücken für eine gewerbliche bzw. Wohnnutzung im Innenbereich).