

Antrag

CDU-Gemeinderatsfraktion
 vom 14.11.2005
 eingegangen 15.11.2005

20. Sitzung des Gemeinderates am 24.01.2006

TOP 10

Vorlage Nr. 520

Öffentlich Nichtöffentlich

verantwortlich -----

Gewerbeflächenbedarfsplan

Stellungnahme des Bürgermeisteramtes - Kurzfassung -

Die Verwaltung empfiehlt, im Rahmen einer Untersuchung den Flächenbedarf im Hinblick auf geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu überprüfen, um für die Zukunft genauere Zahlen über Quantität und Qualität von Gewerbeflächen zu haben.

Die Ergebnisse bilden ein wichtiges Werkzeug für das strategische Flächenmanagement der Stadt und sollen im Ausschuss für Wirtschaftsförderung vorgestellt und dann ggfs. im Gemeinderat diskutiert werden.

Finanzielle Auswirkungen nein ja

Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)

Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:

Ergänzende Erläuterungen

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) nein ja durchgeführt amAbstimmung mit städtischen Gesellschaften nein ja abgestimmt mit

Formatänderungen der Wordvorlage sind nicht zulässig!

Stadt Karlsruhe – Hauptamt: Stellungnahme des BMA – Antrag
Fassung: Juni 2005; Intranet RHIN: Formulare/Gemeinderat

Derzeit stellt sich die Gewerbeflächensituation wie folgt dar:

Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen (mit Baurecht):

Unbebaute gewerbliche Flächen: **50 ha**
davon städtisch: 27 ha
davon privat: 23 ha

Unbebaute gewerbliche Flächen im genehmigten Flächennutzungsplan (noch kein Baurecht)

Mischgebiet:	29 ha
Gewerbliche Bauflächen (GE/GI):	<u>142 ha</u>
Gewerbliches Bruttobauland insgesamt:	171 ha
Hiervon 30 % Abzug, zur Ermittlung der reinen Baufläche	<u>-51 ha</u>
Tatsächlich verbleibende bebaubare Flächen nach FNP:	119 ha
	=====

Prognostizierter Bedarf:

Die Firma Prognos hat in einem Gutachten aus dem Jahr 1999 einen Flächenbedarf für gewerbliche Bauflächen (GI/GE) bis zum Jahr 2010 von ca. 137 ha ermittelt. Bis zum Jahr 2020 sind weitere 18 ha notwendig, sodass bis zum Jahr 2020 insgesamt **155 ha** gewerbliche Bauflächen benötigt werden.

Für Büroflächen wird bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von zusätzlich 395.000 m² Bruttogeschossfläche prognostiziert. Das derzeitige Angebot an modernen, am Markt absetzbaren Büroflächen beträgt ca. 80.000 m², sodass zusätzlich ein Bedarf von 315.000 m² bis zum Jahr 2020 besteht. Dies entspricht einer weiteren Grundstücksfläche von ca. 40 ha.

Stellt man nun das aktuelle Angebot und die mittelfristige Planung zusammen, so erhält man einen Flächenvorrat von

50 ha (mit Baurecht)

119 ha (ohne Baurecht FNP)

170 ha insgesamt

der Bedarf beträgt

155 ha (nach Prognos)

40 ha (für Bürofläche)

195 ha insgesamt

So ergibt sich ein **rechnerischer** Fehlbedarf von ca. **25 ha** gewerblicher Baufläche.

Wesentlich ist jedoch, dass das sich abzeichnende zu geringe Angebot bisher nicht auf **qualitative Aspekte** hin untersucht wurde. Es können Flächen vorhanden sein, deren Erschließung und/oder Lagegunst bzw. deren Nutzungsmöglichkeiten so eingeschränkt sind, dass sie auf keinen Fall für weitere gewerbliche Ansiedlungen dienen können. Dies wurde in letzter Zeit bei verschiedenen Ansiedlungsanfragen deutlich. Es konnten zwar Flächen angeboten werden, diese entsprachen aber nicht den Unternehmervorstellungen.

Um für die Zukunft genauere Zahlen über Quantität und Qualität von Gewerbeflächen zu haben, sollte in einer Untersuchung der Flächenbedarf im Hinblick auf die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit Erstellung des Gutachtens, bis zum Jahre 2020 überprüft werden. Zusätzlich sollte auch dargestellt werden, welche Anforderungen die Unternehmen an die Flächen haben (Zuschnitt, Erschließung, Verkehrsanbindung etc.)