Stadt Heidelberg

Drucksache:
0144/2022/BV

Datum:
12.04.2022

Federführung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Beteiligung:

Betreff:

**Nachhaltige strategische Wirtschaftsflächenentwicklung
am Standort Heidelberg**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	27.04.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	05.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft empfiehlt dem Gemeinderat an dem im Jahr 2017 bereits beschlossenen Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept festzuhalten und es mit folgenden Beschlüssen zu aktualisieren und fortzuführen:

- 1. Es soll etappenweise Planungsrecht auf den dafür im Flächennutzungsplan festgelegten gewerblichen Entwicklungsflächen geschaffen werden, um insbesondere das strukturelle Defizit an „klassischen“ Wirtschaftsflächen abzubauen. Dafür notwendige Infrastrukturen müssen frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.*
- 2. Interkommunale Kooperationen sollen nach der erfolgreichen Etablierung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ weiter und auch an anderer Stelle vorangetrieben werden.*
- 3. Wirtschaftliche und wissenschaftliche Nutzungen sollen bei der Entwicklung urbaner Gebiete/Standorte mitgedacht werden: Heidelberger Urbanität ist nur zusammen mit Wirtschaft und Wissenschaft möglich.*
- 4. Strategische Flächenankäufe für Wirtschaft und Wissenschaft sollen aktiv vorangetrieben werden um kommunale Handlungsspielräume zu schaffen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
- nicht bezifferbar	
Einnahmen:	
-	
Finanzierung:	
-	
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Eine zukunftsfähige Stadt kann nicht ohne einen funktionalen Arbeitsmarkt und eine daran gekoppelte nachhaltige Wirtschaftsflächenentwicklung geschaffen werden. Heidelberger Wirtschaftsflächen sind effektiv zu nutzen, um sowohl der Verantwortung gegenüber der Heidelberger Bevölkerung als auch der Verantwortung als Oberzentrum der Metropolregion Rhein-Neckar nachzukommen.

Begründung:

Sowohl die Verfügbarkeit als auch die jüngere und zukünftige Entwicklung städtischer Wirtschaftsflächen wurden in verschiedenen Gremien thematisiert und sollen im Rahmen dieser Beschlussvorlage aufgegriffen werden.

Die Stadt Heidelberg befindet sich in ständigem nationalen und internationalen Wettbewerb um Unternehmen, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Schlussendlich sollen alle hierbei umgesetzten Maßnahmen (in)direkt darauf abzielen, die Lebensbedingungen der Heidelberger Bürgerinnen und Bürger – und als Oberzentrum auch die der Bewohner und Bewohnerinnen des Umlandes – nachhaltig zu verbessern oder zumindest zu erhalten. Ausschlaggebend dafür sind ein funktionaler Arbeitsmarkt und eine daran gekoppelte nachhaltige Wirtschaftsentwicklung.

Flächen für Wirtschaft und Wissenschaft nehmen eine gewichtige Rolle im Gesamtsystem einer Stadt ein. Die auf ihnen ansässigen Betriebe und Einrichtungen schaffen Arbeitsplätze und tragen durch ihr Steueraufkommen – sowohl mit der Gewerbesteuer als auch mit den Einkommenssteueranteilen – maßgeblich zur Finanzierung städtischer Investitionen und Dienstleistungen bei.

Gemeinwohlorientierte Standortentwicklung

Die Neue Leipzig Charta von 2020 wirft als städtebauliche Leitlinie für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung drei Dimensionen von Stadt auf: grün, gerecht und produktiv. Beim Punkt Gerechtigkeit wird oft nicht ausreichend berücksichtigt, dass Arbeit nicht nur eine Notwendigkeit ist, um den Lebensunterhalt zu verdienen, sondern auch eine Quelle der sozialen Anerkennung und Wertschätzung. Für die nachhaltige kommunale Standortentwicklung entsteht damit die Pflicht, die wirtschaftlichen und sozialen Einrichtungen des Standortes so zu organisieren, dass jedem Bürger und jeder Bürgerin ein entsprechend der Fähigkeiten und Fertigkeiten passender Arbeitsplatz zur Verfügung steht.

Um dies sicherzustellen, werden angesichts der wachsenden Bevölkerung in Heidelberg in Zukunft weitere Wirtschaftsflächen benötigt. Diese sollen idealerweise mittelfristig in kommunaler Hand vorgehalten werden, um schnell und optimal auf Entwicklungen eingehen und diese steuern zu können. Der Vorlauf von wirtschaftlichen Entwicklungen ist regelmäßig zu kurz, um erst zum Zeitpunkt einer konkreten Nachfrage mit Flächenentwicklung zu beginnen.

(Erläuternd: Anlage 1: Grundsätze und Ziele einer nachhaltigen und strategischen Wirtschaftsflächenentwicklung in Heidelberg).

Im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) werden die Ziele einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung erarbeitet und mit anderen Themen der Stadt-entwicklung in Einklang gebracht.

1. Status Quo der Heidelberger Wirtschaftsflächenentwicklung

Im Februar 2017 wurde das Heidelberger Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept in enger Abstimmung mit dem Handlungsprogramm Wohnen vom Gemeinderat beschlossen (0333/2016/BV).

Einige im Wirtschaftsflächenentwicklungskonzept aufgestellte Ziele – wie die Entwicklung von Handwerkerhöfen (beispielsweise im Gewerbegebiet „Im Bieth“ oder dem Stadtwerke –Areal im Pfaffengrund) – sind erfolgreich umgesetzt worden.

Seit 2017 wurden jedoch keine zusätzlichen Wirtschaftsflächen mit Planungsrechten versehen. Alle im Flächennutzungsplan festgesetzten gewerblichen Erweiterungsflächen wurden somit zwar erfolgreich erhalten, aber entgegen dem Beschluss nicht verfügbar gemacht. Stattdessen wurden an verschiedenen Stellen Wirtschaftsflächen langfristig zu Gunsten anderer Nutzungen aufgegeben oder es ist eine Verdrängung absehbar (Beispiel „Ochsenkopf“).

Die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen in Heidelberg ist und bleibt sehr hoch. Heidelberg hat folglich weiterhin ein Defizit an Wirtschaftsflächen in nahezu allen strategischen Zielsektoren. Das Angebot hat sich durch die dynamische Entwicklung der vergangenen Jahre weiter reduziert, da im Wesentlichen keine neuen Gebiete ausgewiesen wurden. Flächenreserven und Nachverdichtungspotenziale sind nahezu ausgeschöpft. Vor allem die Basiswirtschaft, produzierende Betriebe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen mit Standortbezug weichen signifikant ins Umland aus.

Die Beauftragung eines neuen Gutachtens zur Erhebung des quantitativen Bedarfs an Wirtschaftsflächen ist nicht zielführend, da sich dieser für den Standort Heidelberg nicht wesentlich geändert hat (siehe Vortrag Herr Mantik |CIMA Beratung + Management GmbH).

2. Ziele und weiteres Vorgehen der strategischen Wirtschaftsflächenentwicklung

Das übergeordnete Ziel der strategischen Wirtschaftsflächenentwicklung ist, weiterhin ein breitgefächertes und sicheres Angebot an Wirtschaftsflächen in Heidelberg bereitzustellen. Um Vielfalt und Resilienz des Wirtschaftsstandortes zu sichern und zu stärken, kann auch der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten eine Steuerungsmöglichkeit sein. Für Flexibilität sorgt das aktive gewerbliche Quartiersmanagement. Dieses ermöglicht die zielgerichtete Prüfung und Umsetzungen der einzelnen, immer individuelleren Entwicklungen. Starre Vergabekriterien sind hingegen nicht mehr zeitgemäß.

Die Entwicklung von Wirtschaftsflächen kann in drei Kategorien unterteilt werden, die zur Deckung bestehender Flächenmängel stets in dieser Reihenfolge von der Stadtverwaltung abgeprüft werden:

- (I) Optimierung im Bestand
- (II) Innenentwicklung
- (III) Außenentwicklung

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass sich die strategische Wirtschaftsflächenentwicklung grundsätzlich nicht ausschließlich auf städtische Grundstücke beschränkt, sondern eine übergeordnete Steuerungsfunktion einnimmt.

Folgende kurz- und mittelfristige Maßnahmen sollten (weiterhin) umgesetzt werden:

2.1. Defizite abbauen:

Flächenmangel für Basiswirtschaft begegnen | Klassische Gewerbegebiete stärken

Klassische Wirtschaftsflächen werden noch immer stark nachgefragt, sind im Stadtgebiet aber kaum noch verfügbar.

- (I) Diese Defizite sind nur in sehr begrenztem Umfang durch Bestandsoptimierung abzumildern.
- (II) Auch Maßnahmen im Bereich der Innenentwicklung können die Bedarfe auf Grund zu hoher Flächenpreise (Bahnstadt), fehlender Qualitäten der Flächen (Lärmemissionen, verkehrliche Erschließung) oder nicht absehbarer Verfügbarkeit (Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet HD-Leimen) nicht lösen.
- (III) Zur bedarfsgerechten Bereitstellung sollte demnach zeitnah die Schaffung von Baurecht auf den bestehenden gewerblichen Erweiterungsflächen angestoßen werden.

2.2. Stärken stärken:

Angebot an urbanen Standorten ausbauen

Urbane Standorte sind eine wichtige Säule im Portfolio des Wirtschaftsstandortes Heidelberg. Deswegen soll auch hier der wachsenden Nachfrage nachgekommen werden.

- (I) Im Gewerbegebiet Weststadt wird dazu die Grundlage für eine Transformation und optimierte Nutzung des Bestandsflächen gelegt (Erhöhung der GRZ, Ausschluss bestimmter Nutzungen, Fokus auf urbane Produktion).
- (II) Im Bereich der Innenentwicklung liegen ebenfalls große Potenziale, die zur Schaffung urbaner Standorte genutzt werden: Der Heidelberg Innovation Park, die Flächen „Nördlich Eppelheimer Straße“ in der Bahnstadt und die im Dynamischen Masterplan PHV festgesetzten Wirtschaftsflächen bieten hierbei ausreichend Möglichkeiten, die Entwicklungen im Außenbereich unnötig machen.

2.3. Stärken stärken:

Flächen für wissenschaftliche Einrichtungen vorhalten und bereitstellen

Heidelberg ist führender Wissenschaftsstandort und soll weiterhin Heimat für Spitzenforschung und Exzellenz bleiben.

(I) Die Bestandsflächen werden mit den Masterplänen INF und SRH in ihrer Nutzung optimiert, die gewonnenen Kapazitäten werden jedoch langfristig nicht ausreichen und können auch qualitativ nicht alle Bedarfe abdecken.

(II) Potenziale auf Innenentwicklungsflächen sollen genutzt werden, um Flächen in räumlicher Nähe zu sowohl bestehenden wissenschaftlichen Einrichtungen als auch der Wirtschaft umzusetzen, insbesondere auf dem Heidelberg Innovation Park, aber auch „Nördlich Eppelheimer Straße“ und auf Patrick-Henry-Village (also urbanen Standorten).

Forschungseinrichtungen und Institute sind Akteure, für die Erbbaurechte aufgrund ihres institutionellen Charakters und Trägerschaften eine verhältnismäßig praktikable Option darstellen. Strategische Flächenankäufe und -vorhaltung der Stadt sollten für diese Zielgruppe aktiv vorangetrieben werden.

2.4. Herausforderungen begegnen:

Nutzungsmischung realitätsfähig gestalten

Multitalentierete Flächen, Stadt der kurzen Wege, Produktion zurück in die Stadt, dezentrale Konzentration, vertikale Stapelung von Nutzungen, Sharing Society, Digitalisierung, Flächen sparen, Innen- vor Außenentwicklung, Urbane Produktion, Krisenfestigkeit und vieles mehr. All diese Leitbilder und Megatrends werden von einer sich immer weiter spezialisierenden Wirtschaft und der sich ebenfalls individualisierenden Gesellschaft flankiert und fordern in der Konsequenz eine nutzungsgemischte Stadt ein.

Zur bestmöglichen Umsetzung einer nachhaltigen Nutzungsmischung müssen im Rahmen pragmatischer Verhältnismäßigkeit die nach wie vor bestehenden Nutzungskonflikte berücksichtigt und fortwährend diesbezügliche Lösungen erarbeitet werden.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
AB01	+	<p>Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern</p> <p>Begründung: Die vorgeschlagenen Maßnahmen zielen darauf ab, einen vielfältigen und resilienten Arbeitsmarkt zu schaffen.</p> <p>Ziel/e:</p>
QU05	+	<p>Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen</p> <p>Begründung: Ein vielfältiger Arbeitsmarkt und eine damit einhergehende Beteiligungsgerechtigkeit unterstützt das Ziel der heterogenen und toleranten Stadtgesellschaft.</p> <p>Ziel/e:</p>
AB02	+	<p>Langfristig breites, sozial und ökologisch sinnvolles Arbeitsplatzangebot mit verstärkten regionalen Warenströmen fördern</p> <p>Begründung: Das zum Wohnungsbau proportionale Wachstum an Wirtschaftsflächen verhindert Abwanderungen von Unternehmen und sichert Arbeitsplätze. Dies ermöglicht kurze Wege und vermeidet zusätzliche Verkehre.</p> <p>Ziel/e:</p>
SL06	+	<p>Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen</p> <p>Begründung: Die Stadt Heidelberg stellt hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit und Qualität bei baulichen Entwicklungen, insbesondere bezüglich der effizienten Flächeninanspruchnahme. Gekoppelt mit einer stringenten Umsetzung der Innen- vor Außenentwicklung und dem hohen Druck auf Flächen, werden Heidelberger Flächen sehr effektiv genutzt.</p> <p>Ziel/e:</p>
QU08	+	<p>Kommunale Entwicklungszusammenarbeit unterstützen, globale Verantwortung leben</p> <p>Begründung: Heidelberg ist Oberzentrum. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen kommt die Stadt der damit einhergehenden Verantwortung nach. Diese Verantwortung äußert sich auch in der Bereitstellung von Wirtschaftsflächen.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
in Vertretung
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Grundsätze und Ziele einer nachhaltigen und strategischen Wirtschaftsflächenentwicklung in Heidelberg
02	Präsentation Herr Uwe Mantik