

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 16. Mai 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschluss-empfehlung:	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.

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft vom 27.04.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft vom 27.04.2022

1.1 Nachhaltige strategische Wirtschaftsflächenentwicklung am Standort Heidelberg Beschlussvorlage 0144/2022/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner ruft den ersten Tagesordnungspunkt auf. Er begrüßt Herrn Uwe Mantik, Vertreter der CIMA Beratung + Management GmbH, und bittet ihn vorzutragen. Es folgt der Vortrag zur nachhaltigen strategischen Wirtschaftsflächenentwicklung am Standort Heidelberg, in dem Herr Mantik die Erkenntnisse und Erfahrungen aus deutschen Städten der letzten 24 Monate präsentiert. Dabei geht er auf folgende Aspekte ein

- Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen sei bundesweit, entgegen aller Erwartungen, zurückgegangen. Daran hätten auch die Corona-Pandemie und vermehrtes Arbeiten im Homeoffice nichts geändert.
- Gewerbeflächen würden hauptsächlich von kleinen und mittelständischen Unternehmen in einer Größenordnung von 4.000-8.000 Quadratmetern nachgefragt. Das gestiegene Preisniveau habe die Nachfrage bisher nicht negativ beeinflusst.
- Der Flächenbedarf bleibe weiterhin bestehen, Flächen würden lediglich in ihrer Funktion neu strukturiert. Die These, dass technologischer Fortschritt weniger Fläche benötige, treffe nicht zu. Zwar würden Produktionsflächen kleiner und weniger werden, aufgrund des Bedarfs in den Bereichen Dienstleistung und Distribution aber bestehen bleiben.
- Die Zahl der Neuausweisungen von Gewerbeflächen gehe zurück. Das liege aber nicht an einer mangelnden Nachfrage, sondern an mangelnder Verfügbarkeit.
- Neue B-Pläne würden inhaltlich auf Nachhaltigkeit geprüft. Es gehe nicht mehr um die Erschließung neuer Flächen, sondern darum, ob ein neues Gewerbegebiet ökonomisch sinnvoll sei. Der Appell gehe hier in Richtung Aufwertung der Bestandsflächen. Die Integration neuer Mobilitätsformen führe außerdem dazu, dass Flächen sparsamer verwendet würden.
- Einige Städte füllten ihre Ankauffonds, um wieder handlungsfähig zu werden und um im Bestandsgebiet an Flächen zu kommen. Andere Städte setzten in Gewerbegebieten auf Vorkaufrechtssatzungen und wieder andere machen Gebrauch von Erbbaurecht.
- Als Herausforderung werde der Ausgleich der verschiedenen Interessen gesehen. Die Bedeutung der durch wirtschaftliche Entwicklung induzierten Einnahmen sei demnach ungebrochen, ein gesunder Standort biete eine Vielfalt an Angeboten. Auch die Entwicklung neuer Flächen sei nur noch im Konsens mit allen gesellschaftlichen Gruppen und der Politik möglich.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner bittet um Aussprache. Stadtrat Cofie-Nunoo meldet sich zu Wort und bedankt sich für Herrn Mantiks Ausführungen. Er stellt heraus, dass für seine Fraktion insbesondere die Informationen zu Vorkaufsrechten in Gewerbegebieten und die Prüfung von Erbbaurecht interessant seien. Stadtrat Cofie-Nunoo bringt den als Tischvorlage verteilten **Antrag** ein und begründet diesen.

Die Grünen-Fraktion beantragt folgende Änderungen in der Beschlussvorlage (jeweils in Klammern und unterstrichen):

1. Es soll etappenweise Planungsrecht auf den dafür im Flächennutzungsplan festgelegten gewerblichen Entwicklungsflächen geschaffen werden, um (~~streichen:~~ insbesondere) das strukturelle Defizit an „klassischen“ Wirtschaftsflächen abzubauen. Dafür notwendige Infrastrukturen müssen frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.
2. Unverändert.
3. (ergänzen: Das Angebot an urbanen Standorten soll ausgebaut werden, um so der wachsenden Nachfrage nachzukommen.) Wirtschaftliche und wissenschaftliche Nutzungen sollen bei der Entwicklung urbaner Gebiete/Standorte mitgedacht werden: Heidelberger Urbanität ist nur zusammen mit Wirtschaft und Wissenschaft möglich.
4. Unverändert

Im Folgenden erkundigen sich Stadträtinnen Stolz, Amler und Kaufmann sowie die Stadträte Pfisterer, Breer, Kutsch, Karaaslan und Weiler-Lorenz zu folgenden Punkten:

- Erbbaurecht sei ein „heißes Thema“. Viele Firmen würden sich bei Erbbaurecht nicht darauf einlassen, sondern wollten kaufen, um Besitz zu erlangen. Hier gehe es auch um Beleihungen. Welche Erfahrungen gebe es hier bisher?
- Wie sieht es mit dem durch erweiterte Gewerbeflächen zu erwarteten Gewerbesteuerzuwachs in der Stadtkasse aus? Gleichzeitig entstünden durch die Erschließung und Wartung in Gewerbeflächen ja auch Ausgaben.
- Was sei als urbaner Standort im Zusammenhang mit Wirtschaftsflächen zu verstehen? Es sei notwendig, erst die Konzeption zur Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung genauer vorzustellen, da man Wirtschaftsflächen nicht losgelöst von der übrigen Stadtentwicklung betrachten könne.
- Menschen, die in den Gewerbegebieten arbeiteten, würden später oft Einwohnerinnen und Einwohner von Heidelberg werden. Sehr viele fänden aber keinen geeigneten Wohnraum. Gebe es hierzu eine Statistik?

- Aufgrund der begrenzten Nutzflächen bestehe ein Konflikt zwischen dem Wunsch nach Gewerbe- und Wohnflächen. Wären Mischnutzungen eine Lösung und könne man alternativ in den Gebieten höher bauen?
- Heidelberg habe eine starke Quartiersentwicklung. Werde hierauf Bezug und Rücksicht genommen?
- Mitarbeitergewinnung und Ausbildungsplatzsicherung seien wichtige Elemente in Heidelberg. Hierfür sei Wohnraum ein Schlüsselement. Gebe es Positiv-Beispiele, bei denen Unternehmen oder Städte das Problem lösen konnten?
- Viele Kommunen bildeten Ankaufsfonds. Seien die Beträge in diesen Fonds mittlerweile gestiegen? Das wäre notwendig, um handlungsfähig zu bleiben.
- Es stünde die These im Raum, dass eine wachsende Bevölkerung mehr Arbeitsplätze und weniger Wirtschaftsflächen benötige. In Anbetracht der Heidelberger Historie, bei der während den 1960er und 1990er Jahren die Anzahl an Arbeitsplätzen enorm gestiegen sei, aber die Anzahl der Bewohner kaum zugenommen habe, scheine diese These nicht zuzutreffen. Erst als neue Wohn- und Siedlungsgebiete in der Bahnstadt ausgewiesen wurden, sei es zu einem Bevölkerungsanstieg gekommen. Die Logik, dass mehr Bevölkerung und mehr Arbeitsplätze zu einem Bedarf an mehr Wirtschaftsflächen führen würden, erscheine als nicht angemessen. Vielmehr das Gegenteil sei der Fall: Man benötige mehr Wohnungsbau, um die Nachfrage zu befriedigen, die auch von einer hohen Pendlerzahl und hohen Mieten und Immobilienpreisen ausgehe. Folglich mache es keinen Sinn, mehr Gewerbeflächen auszuweisen. Zielführender sei es, sich auf die bestehenden Konversionsflächen zu beschränken und dort den Wohnungsbau voranzutreiben.

Uwe Mantik, Vertreter der CIMA Beratung + Management GmbH, nimmt Stellung zu den Fragen und Anregungen der Stadträtinnen und Stadträte:

- Es sei richtig, dass man bei Erbbaurecht verschiedene Ebenen prüfen müsse. An vielen Standorten, insbesondere Hafenstandorten, sei es aber üblich, dass die Standortkommune zum Beispiel die gewerblichen Flächen mit Wasserzugang nie veräußere, sondern nur im Erbbaurecht an Firmen vergebe, um die strategisch wichtigen Flächen zu sichern. Dennoch gebe es immer Möglichkeiten, Erbbaurecht vertraglich zu gestalten. Das bedürfe aber selbstverständlich einer Einzelfallprüfung.
- In der Regel lohne sich die Neuansiedelung und Besiedelung von Gewerbeflächen. Oftmals würden sie allerdings zu günstig verkauft. Einnahmen durch Gewerbesteuern seien das eine, aber auch die Lohn- und Einkommenssteueranteile der beschäftigten Mitarbeitenden fielen bei der Entwicklung positiv ins Gewicht.
- Ein Urbanes Gebiet sei der Versuch einer Re-Integration verschiedener Nutzungen in einem Gebiet gewerblicher Prägung, wozu auch Wohnen und Arbeiten gehörten.

- Bisher sei keine Statistik zu Arbeiternehmerinnen und Arbeitnehmern, die in Heidelberg arbeiteten und keine Wohnung fänden, bekannt.
- Wohnen und Arbeiten zu mischen sei nicht so einfach. Hohes Bauen sei in Gewerbegebieten mittlerweile meist wieder möglich. Bezüglich der Nutzungsmischungen gebe es aber klare Grenzen, die mit den Emissionsschutzregelungen in Gewerbegebieten zu tun hätten. Es sei zwar der Hauptansatz des Urbanen Gebietes, beide Funktionen zu mischen, aber auch aufgrund der Lärmschutzverordnung gehe das nicht und sei baurechtlich nicht zulässig. Hier sei man gedanklich aktuell schon weiter als gesetzlich.
- In vielen Gebieten werde mittlerweile sehr genau auf ein gutes Quartiersmanagement geachtet.
- Werkssiedlungen, wie viele Firmen sie früher hatten, würden derzeit im kleinen Umfang wieder auftauchen.
- Man beobachte, dass Kommunen sich in den aktuellen Doppelhaushalten Gelder für Ankaufsfonds sichern, um in der Lage zu sein, zum Beispiel Vorkaufsrechte überhaupt wahrnehmen zu können. Mittlerweile gebe es hier sogar Unterstützung aus Länderfonds, um Kommunen bei entsprechenden Ankäufen zu unterstützen.
- Es gebe laut CIMA sehr wohl einen Zusammenhang zwischen der Teilhabe eines Standortes an der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Bedarf, entsprechende Gewerbeflächen zu besitzen und damit ein gesamtes Spektrum abzudecken. Die Umgestaltung von Bestandsflächen sei aber natürlich trotzdem relevant.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner stellt den durch den Antrag der Grünen ergänzten Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Beschlussempfehlung des Gremiums (Änderungen fett und unterstrichen)

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. Das Angebot an urbanen Standorten soll ausgebaut werden, um so der wachsenden Nachfrage nachzukommen. 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.

Abstimmungsergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit 09:01:00 Stimmen

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Ergänzung
Ja 09 Nein 01 Enthaltung 00

Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2022

22 Nachhaltige strategische Wirtschaftsflächenentwicklung am Standort Heidelberg Beschlussvorlage 0144/2022/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner weist auf das Beratungsergebnis aus der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft vom 27.04.2022 hin, das auch als Tischvorlage verteilt ist.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Stolz, Stadtrat Grädler, Stadtrat Pfisterer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Mirow, Stadträtin Heldner, Stadtrat Karaaslan und Stadtrat Michalski

Folgende wesentliche Aussagen werden vorgetragen:

- Seitens der **Bunte Linke** könne man der Beschlussempfehlung nicht zustimmen. Es herrsche ein großer Druck auf dem Wohnungsmarkt – man könne nicht vertreten, dass sich dieser durch den heutigen Beschluss noch erhöhe. Mit der Schaffung weiterer Wirtschaftsflächen würde sich auch der Pendlerverkehr erhöhen.
- Die **LINKE-Fraktion** werde sich enthalten. Der Ansatz in der heutigen Vorlage sei sehr weitläufig und generalisiert. Man müsse Einzelfälle konkret betrachten und dann erst eine Entscheidung treffen.
- Heidelberg benötige dringend neue Wirtschaftsflächen, daher sei die Vorlage gut und der Beschlussempfehlung könne aus Sicht der **CDU** zugestimmt werden.
- Die **Grüne-Fraktion** werde der Beschlussempfehlung zustimmen, da sie sich für eine nachhaltige Wirtschaftsflächenentwicklung (Stichworte: Dach- und Fassadenbegrünung, erneuerbare Energien) ausspreche. Der Gemeinderat habe vor einiger Zeit beschlossen, dass das Vergabekonzept für Wirtschaftsflächen überarbeitet werden solle. Dies sollte nach dem heutigen Beschluss zeitnah angegangen werden.
- Seitens der **SPD** werde man ebenfalls heute zustimmen. Man wolle den bisherigen Weg der Stadt – verantwortungsvoll im Einzelfall über eine Fläche zu entscheiden – weiter mitgehen.

Anschließend stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner die **Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft** zur Abstimmung.

Beschluss des Gemeinderates (Änderungen fett und unterstrichen):

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. *Das Angebot an urbanen Standorten soll ausgebaut werden, um so der wachsenden Nachfrage nachzukommen. 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.*

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen
Nein 2 Enthaltung 3

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 Stadtentwicklung 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	+	Vollbeschäftigung anstreben, Standort sichern, stabile wirtschaftliche Entwicklung fördern Begründung: Die vorgeschlagenen Maßnahmen zielen darauf ab, einen vielfältigen und resilienten Arbeitsmarkt zu schaffen. Ziel/e:
QU05	+	Vielfalt der Lebensformen ermöglichen, Wahlfreiheit der Lebensgestaltung unterstützen Begründung: Ein vielfältiger Arbeitsmarkt und eine damit einhergehende Beteiligungsgerechtigkeit unterstützt das Ziel der heterogenen und toleranten Stadtgesellschaft. Ziel/e:
AB02	+	Langfristig breites, sozial und ökologisch sinnvolles Arbeitsplatzangebot mit verstärkten regionalen Warenströmen fördern Begründung: Das zum Wohnungsbau proportionale Wachstum an Wirtschaftsflächen verhindert Abwanderungen von Unternehmen und sichert Arbeitsplätze. Dies ermöglicht kurze Wege und vermeidet zusätzliche Verkehre. Ziel/e:
SL06	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen 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. Ziel/e:
QU08	+	Kommunale Entwicklungszusammenarbeit unterstützen, globale Verantwortung leben 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.

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
03	Sachantrag der Fraktion B'90 Die Grünen vom 26.04.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wissenschaft vom 27.04.2022)