

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	03.05.2017		
Geschäftszeichen	SUB II - Ne		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.06.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 185/17

Betreff: Handlungsstrategie Gewerbe
- Beschluss -

Anlagen: "Handlungsstrategie Gewerbe - neue Ansätze für eine durchmischte Stadt"
Endbericht: März 2017 (Anlage 1)

Antrag:

1. Die "Handlungsstrategie Gewerbe" gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beschließen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, die o.g. Strategie zur gewerblichen Innenentwicklung in ein gesamtstädtisches Gewerbeentwicklungskonzept einzubinden.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Anlass und Zielsetzung

Im März 2015 wurde die Verwaltung beauftragt (GD 091/15), ein Strategiepapier auszuarbeiten, das die Grundlage für eine künftige Gewerbeentwicklung darstellen soll. Anlass gab die Prognose, dass bei einer gleichbleibenden Gewerbeentwicklung die derzeitigen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Grundstücksreserven im Stadtgebiet Ulm in 10 Jahren aufgebraucht sein werden und sich Engpässe vermutlich schon viel früher abzeichnen. In Folge richtet sich der planerische Blick verstärkt auf die gewerbliche Innenentwicklung.

Ziel der Untersuchung war, die bestehenden Gewerbegebiete zwischen Söflingen und der Oststadt auf eine mögliche Weiterentwicklung zu Gunsten umfeldverträglicher Gewerbenutzungen zu untersuchen. Diese Untersuchung wurde an das Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH vergeben, das den in der Anlage 1 zur GD befindlichen Endbericht im März dieses Jahres fertiggestellt hat.

2. Die wichtigsten Untersuchungsergebnisse

Aufbauend auf einer detaillierten Bestandserhebung wurden zu jedem Untersuchungsbereich Datenblätter angefertigt, die einen Überblick geben über

- die Charakterisierung der verschiedenen Gewerbegebiete anhand ihrer Bestandserhebung und -analyse,
- die Bilanzierung der vorhandenen Fläche nach Nutzungen,
- die Bewertung der vorliegenden spezifischen Gebietsstruktur verbunden mit der Empfehlung zur planerischen Weiterentwicklung.

In Folge der Kartierung und Auswertung der untersuchten Gewerbegebiete bzw. Gemengelage (s. Anlage 1, Karten 1-7) in Söflingen, der West-, Neu- und Oststadt konnte ein Potenzial von insgesamt 32,94 ha ermittelt werden, das u.a. stark untergenutzte Flächen im Umfang von 17,7 ha beinhaltet. Auf weiteren 1,25 ha Grundstücksfläche stehen Gebäude leer. Diese Flächen gilt es möglichst optimal für eine gewerbliche Innenentwicklung zu reaktivieren.

3. Strategie und weiteres Vorgehen

Wie die Konversionen der vergangenen Jahre gezeigt hat, fiel der Stadtumbau zuvor gewerblich genutzter Flächen v.a. zu Gunsten des Wohnungsbaus aus (vgl. Brauerviertel, Hörz-Areal, Pistenbully). Damit hier künftig eine gewerbliche Weiterentwicklung konkurrieren kann, sollten Potenziale in älteren Gewerbegebieten langfristig für die gewerbliche Ansiedlung im Sinne einer nutzungsdurchmischten Stadt erhalten werden und auch in Gemengelage ein qualitativer Umbau gewerblicher Nutzungen geprüft werden.

Aufbauend auf der vom Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH durchgeführten Studie "Handlungsstrategie Gewerbe - neue Ansätze für eine durchmischte Stadt" können die folgenden Leitlinien für das Verwaltungshandeln in Bezug auf Gewerbegebiete mit Veränderungspotenzial abgeleitet werden:

1. Bestehende Gewerbegebiete bleiben Gewerbegebiete und sind ggfs. weiterzuentwickeln. Sie sollen auch künftig für die Gewerbebetriebe vorgehalten werden, die nicht in Mischgebieten untergebracht werden können.
2. Flächen, die für Handwerksbetriebe geeignet sind, sollten für diese zurückgehalten werden.
3. In gemischt genutzten Gebieten (sog. Gemengelagen) ist der Anteil an gewerblichen Nutzungen zu erhalten. Da in diesen Lagen der Veränderungsdruck zu Gunsten von höherwertigen Nutzungen, z.B. Wohnen, besonders stark ist, müssen frühzeitig Signale der Preisdämpfung gesendet werden, um eine gewerbliche Folgenutzung zu ermöglichen.
4. Auf gewerblichen Konversionsarealen sind Mischgebiete vorzusehen und abhängig von Lage und Einbindung anteilig Flächen für Gewerbe/Dienstleistung vorzuhalten.
5. Bei der Ansiedlung und Förderung von Unternehmen soll verstärkt darauf geachtet werden, wohnumfeldverträgliches Gewerbe in geplante Mischgebiete zu lenken. Dies gilt insbesondere für die stark wachsenden Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich.
6. Die gewerbliche Innenentwicklung alleine wird nicht ausreichen, um künftig individuellen Nachfragen von an- oder umsiedlungswilligen Betrieben bedienen zu können. Es empfiehlt sich, parallel zur Innenentwicklung eine Weiterentwicklung durch Neuerschließung zu verfolgen. Im Hinblick auf die Endlichkeit der Flächen soll hierbei aber insbesondere auf eine flächensparende Bauweise sowie eine Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben geachtet werden. Diese Flächen sollen insbesondere der Unterbringung nicht wohnumfeldverträglicher Betriebe vorbehalten bleiben.

Für die strategische Koordination und Umsetzung dieser Ziele ist eine intensive Betreuung von städtischer Seite (LI, PEG, SUB) unbedingt erforderlich.