

V0509/23

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK)
(Referenten: Herr Prof. Dr. Rosenfeld, Frau Wittmann-Brand)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 05.07.2023

Herr Prof. Dr. Rosenfeld erläutert die Beschlussvorlage. Er informiert, dass die Experten von empirica in der Sitzung des Finanzausschusses und bei Bedarf auch des Stadtrates persönlich zur Verfügung stehen werden. Herr Prof. Dr. Rosenfeld verweist auf den Hintergrund dieser Gemeinschaftsaktion mit der Stadtbaurätin. U.a. im Vorgriff auf die Aktualisierung des Flächennutzungsplans, wurde für den Sektor Gewerbe eine detaillierte Untersuchung beauftragt, um eine Bestandsaufnahme aller Gewerbeflächen und Flächenpotenziale im Stadtgebiet und verlässliche Bedarfsprognosen zu erhalten. Herr Prof. Dr. Rosenfeld informiert, dass die Firma empirica in diesem Bereich ausgewiesene Expertise besitze und vergleichbare Untersuchungen bereits in verschiedenen Großstädten durchgeführt habe. Empirica habe im Stadtgebiet alle Gewerbegebiete und überwiegend gewerblich genutzte Areale detailliert betrachtet und im Abgleich mit den gültigen Bebauungsplänen minder oder nicht genutzte Grundstücke identifiziert und analysiert, welche für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage kämen. Dies sei gleichermaßen für städtische als auch private Flächen erfolgt. Expertengespräche dienten der Verifikation der durchgeführten Potentialanalyse. Das ermittelte gewerbliche Flächenpotential ist der Tabelle der Beschlussvorlage zu entnehmen. Es sei ein Potential von 50 Hektar vorhanden, davon seien gut vierzig Prozent im Besitz der Stadt oder der IFG. Das größere Potential sei jedoch in privatem Besitz. Selbst wenn dieses Potenzial gehoben werden könnte, sei allenfalls der Bedarf von in Ingolstadt vorhandenen Firmen zu befriedigen, Wachstum oder zusätzliche Ansiedlungen könnten nicht unterstützt werden. Die Schlussfolgerung der empirica lautet auf einen aktuell geringen Handlungsspielraum der Stadt bzw. der IFG den Wirtschaftsstandort und dessen Unternehmens- und Branchenstruktur mitzugestalten. Um den Handlungsspielraum zu erhöhen, müsse sich über die Steigerung der Flächeneffizienz und über die Aktivierung von Flächen unterhalten werden. Der Aktivierung von brachliegenden Gewerbeflächen käme dabei eine besonders wichtige Rolle zu. Perspektivisch gehe es darum, in bestimmten Strategieräumen auch neue Gewerbeflächen zu entwickeln und diese für gezielte Ansiedlungen vorzuhalten.

Frau Wittmann-Brand merkt an, dass es sich bei dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept um eine wichtige Vorarbeit für die Aktualisierung des Flächennutzungsplans handle. Es müssen dabei auch gewerbliche Flächen verortet und bei der Entwicklung überlegt werden, in welche Richtung die Nutzung der Flächen gehe. Diese Überlegungen sollten nicht nur auf das eigene Stadtgebiet begrenzt werden. Hier müsse durchaus interkommunal gedacht werden.

Dieses Vorhaben – die Gewerbeflächenlandschaft der Stadt zu erheben und zu analysieren - sei extrem wichtig und kam zur richtigen Zeit, so Oberbürgermeister Dr. Scharpf. Jetzt wo man sich über einen neuen Flächennutzungsplan und über ein integriertes

Stadtentwicklungskonzept unterhalte sei klar, dass hinsichtlich Gewerbeflächen Handlungsbedarf bestehe.

Die Situation der Gewerbeflächen sei bei einer oberflächlichen Betrachtung in Ingolstadt bekannt. Aber die Zahlen und vor allem der vorgeschlagene Umgang sei interessant, so Stadtrat Achhammer. Um die beschriebenen Potentiale zu heben sehe er schon Handlungsbedarf. Dabei verweist er auf ein Gespräch mit der IHK, die dies genauso sehe. Es gebe einen enormen Bedarf an Gewerbeflächen. Bedenklich sei allerdings, dass die Stadt derzeit nur 20 Hektar zur Verfügung habe und davon nur drei Hektar in ein paar Jahren aktivierbar seien. Noch mehr Sorge bereite Stadtrat Achhammer, dass 27 Hektar in Privatbesitz sind und sich der Erwerb als schwierig darstelle. Die Vorschläge von Herrn Prof. Dr. Rosenfeld müssen ausgeschöpft werden, damit diese nicht zu lange brach liegen bleiben. Insgesamt müsse man natürlich gerade im Zusammenhang mit der Entwicklung des Flächennutzungsplans, aktiv werden. Der Beurteilung der empirica sei ein jährlicher Bedarf von ungefähr drei bis fünf Hektar zu entnehmen. Positiv sei, dass etwas Potential vorhanden ist. Hier müsse ganz klar das Augenmerk daraufgelegt werden und eine Aktivierung erfolgen. Es dürfe nicht vergessen werden, dass Gewerbeflächen auch Gewerbesteuer bedeuten würden und diese sei eine wichtige Einnahmequelle für die Stadt. Die Aufforderung von Stadtrat Achhammer lautete aktiv zu werden und langfristig am Ball zu bleiben, damit etwas voran gehe.

In der Vergangenheit sei es immer das Problem der kleinen Handwerksbetriebe gewesen, dass sich diese nicht aufgehoben fühlten. Stadtrat Mißbeck verweist hierbei auf die Idee der Bildung von Handwerkerhöfen, wo sich Kleinbetriebe in Parzellen zusammenfinden. Er fragt nach, ob dies auch in diesem Flächenbedarf mit betrachtet wurde.

Eine konkrete Handlungsempfehlung des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sei explizit die Umsetzung von Handwerker- und Gewerbehöfen, so Herr Prof. Dr. Rosenfeld. Die Stapelung von Gewerbeflächen sei ein neuer flächensparender Trend und es gäbe bei der IFG bereits einen ersten Konzeptentwurf zu einem mehrgeschossigen, städtischen Gewerbehof, welcher einer Vielzahl von kleinsten und kleinen Gewerben langfristig Gewerbeflächen in adäquater Weise anbieten könnte. Dabei verweist er auf erfolgreiche Beispiele aus München. Dort gebe es mehrere solcher städtischer Gewerbehöfe, die immer ausgebucht seien und eine gesunde Fluktuation haben. Man sei dabei den ersten Konzeptentwurf in Bezug auf die Kosten zu überarbeiten. Das Konzept eines Gewerbehofes solle auf jeden Fall weiterverfolgt werden.

Stadträtin Klein legt ihr Augenmerk auf die Infrastruktur und die Gestaltung der Flächen. Ein Faktor bei dem man im Wettbewerb mit dem Umland stehe sei der Quadratmeterpreis. Dieser könne durch ein Mehr an Angeboten natürlich beeinflusst werden, aber wahrscheinlich nicht in diesem Maße. Ganz entscheidend bei der Generierung der Flächen und bei der Festschreibung des Nutzungsplanes müsse auch strategisch an der attraktiven Gestaltung der Gewerbeflächen gearbeitet werden. Dabei verweist sie auf die Infrastruktur, die Anreize geben könne in Ingolstadt zu bleiben und nicht wegen des günstigeren Quadratmeterpreises ins Umland abzusiedeln. Weiter betont Stadträtin Klein das Thema Energieversorgung. Diese sei ja meist lokal und vorab festgelegt, weil umgrenzende Flächen versorgt werden sollten. Sie fragt nach, ob es bei den 128 Hektar eine eigene Energieversorgung gebe, oder ob dies noch bedacht werde.

In diesen Flächen sei die Energieversorgung noch nicht finalisiert, so Herr Prof. Dr. Rosenfeld. Gleichzeitig sei dies aber aus zwei Gründen ein wichtiges Thema. Es werde zum einen ganz sicher einen Nutzungskonflikt zwischen der Ansiedlung von Gewerbe und dem

Nutzen von Flächen, z.B. für Freiflächenphotovoltaik, in Zukunft geben, wie es ihn in der Vergangenheit zwischen Landwirtschaft und Energieversorgung gab. Zum anderen entwickelte sich das ganze Thema Energieversorgung zu einem wesentlichen Standortfaktor. Somit werde bei der strategischen Erschließung von Gewerbegebieten auch über einen Fernwärmeanschluss diskutiert, ein immer wichtiger werdender Aspekt, der in der Vergangenheit häufig vernachlässigt wurde.

Es sei ganz deutlich, dass bei der Gewerbegebietenentwicklung nachhaltige Ziele nach vorne rücken. Stadträtin Leininger begrüße außerordentlich, dass es bei den Handlungsempfehlungen des Konzepts nicht nur um die bloße Flächengewinnung und Erschließung gehe, sondern auch bei der Entwicklung in Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden gedacht werden soll. Sie sehe interkommunale Gewerbegebiete als Chance, einen gemeinsamen Flächenpool zu generieren und zu nutzen.

Für ihre Fraktion sei der Klimaschutz und die Anpassung an die Klimaveränderungen besonders wichtig. Stadträtin Leininger sieht großes Potenzial, in der Nutzung der Dächer für Photovoltaikanlagen. Es sei klar, dass dies nach und nach umgesetzt werden müsse, um Energieknappheit vorzubeugen und grünen Strom zu erzeugen. Dadurch könnten Gewerbegebiete auch an Attraktivität gewinnen. Zuletzt glaube sie, sei es auch gut, dass die Zeiten vorbei seien, in welchen man sich mit einem hässlichen Gürtel von Gewerbegebieten um die Siedlungsgebiete herum abgefunden habe. Erfreulich sei, dass die gestalterischen Aspekte mit in die Entwicklung von Gewerbeflächen mit betrachtet werden. Die Einbindung in das Umfeld sei sehr wichtig und dass dies hier im Konzept mit formuliert sei, sehe sie als einen großen Fortschritt.

Nach dem Schulentwicklungsplan bekomme der Stadtrat einen neuen fundiert ausgearbeiteten Entwicklungsplan für Gewerbeflächen, der auf Basis einer gründlichen Analyse geeignet sei, echte Handlungsempfehlungen für den Stadtrat bereitzustellen. Dieses Konzept biete einen echten Mehrwert und hierüber zeigt sich Stadtrat Dr. Schuhmann erfreut. Auch die Wichtigkeit der interkommunalen Kooperation und der Fachkräftesicherung für eine gewerbliche Entwicklung seien mitberücksichtigt. Dies seien alles Dinge, die für die Zukunft enorm wichtig sind. Der Naturschutz und die Nachhaltigkeit fänden in optimaler Weise Umsetzung.

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet.