

Informations-Vorlage



Informations-Vorlage: IV/24/257/TV-STU
öffentlich
04.12.2024 TA

Fachbereich:	Technische Verwaltung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt	Vorlagen Nr.:	IV/24/257/TV-STU
Sachbearbeitung:	Frau Jakel	Anlagen:	1. Gewerbeflächenstudie 2. Straßenhierarchieplan 3. ÖPNV 4. Rad 5. Schutzgebiete 6. Biotopverbund 7. Technische Infrastruktur
Verteiler:	TV-STU, BM, FV	Vorgänge:	

Gewerbeflächenentwicklung - Vergleichende Bewertung von zwei Entwicklungsflächen

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Technischer Ausschuss	04.12.2024	öffentlich

Sachverhalt:

In öffentlicher Sitzung des Technischen Ausschusses am 03.07.2024 wurde die Vergabe des Angebots zu einer Vergleichsstudie bezgl. einer moderaten Ausweitung zweier potentieller Gewerbeflächen für das Planungsbüro Modus Consult, Gericke GmbH & Co. KG., Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe beschlossen.

Grundlage des Prüfauftrages bietet der Flächennutzungsplan und die Zielvorgabe eine maßvolle Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 2 Hektar zu prüfen. Für eine solche Erweiterung kommen aus Sicht der Verwaltung zwei Flächenbereiche in Frage. Eine Fläche liegt im Bereich Aufeld, westlich der Boveristraße, die andere Fläche im Bereich Hundertmorgen.

Stefan Schmutz
Bürgermeister

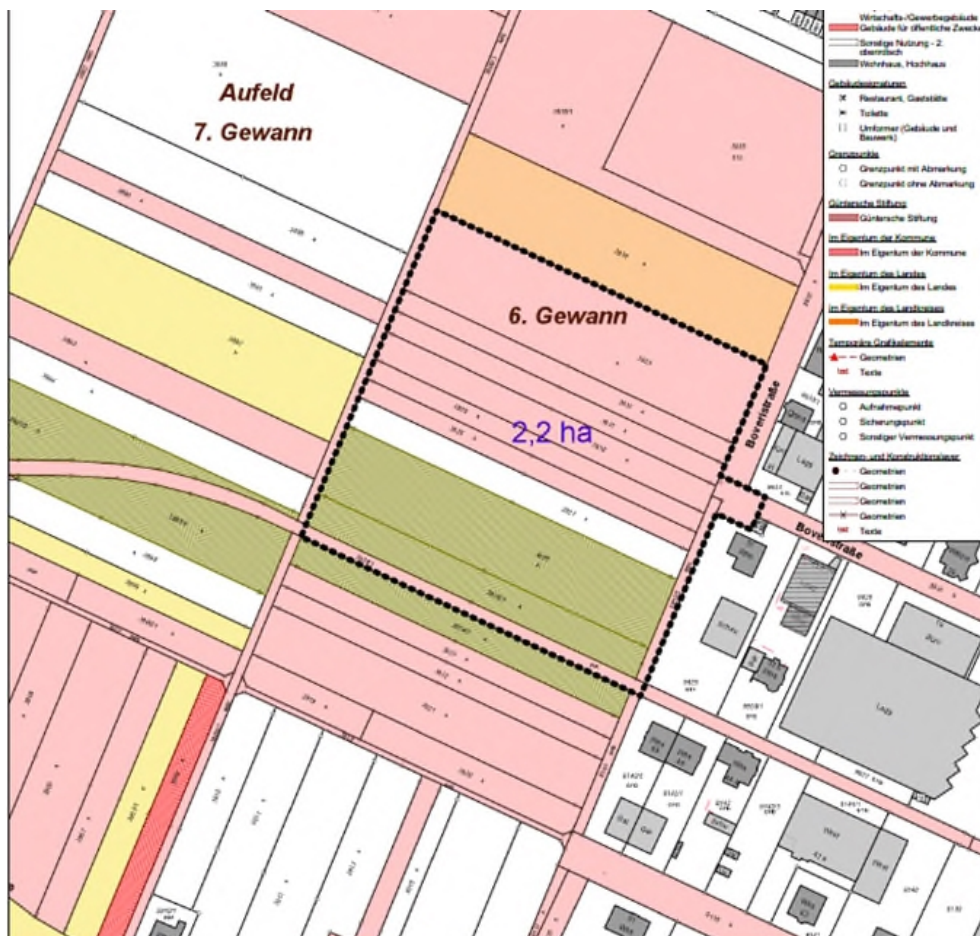
Imke Jakel
Sachbearbeitung

In einer Bestandsaufnahme sind die vorliegenden Grundlagen und Planungen für die ausgewählten zwei Flächen zusammengetragen und ausgewertet worden, um eine entscheidungsrelevante Basis zu schaffen. Die bereits vorliegenden Daten aus der Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung bzw. Regionalplanung wurden vom beauftragten Büro übernommen.

Die Auswertung durch das Planungsbüro ergibt, dass beide zur Bewertung stehenden Flächen grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind. Mit dem bewertenden Vergleich soll aufgezeigt werden in welchen Kriterien sich die Flächen maßgeblich unterscheiden. Dazu wird eine Rangfolge hinsichtlich der Priorität des Bewertungskriteriums verwendet und eine Bewertung des Kriteriums im Sinne eines relativen Vergleichs der zwei Flächen.

In der Sitzung wird das Planungsbüro Modus Consult die Bewertung detailliert darstellen.

Mögliche partielle Erweiterung des Gewerbegebietes Aufeld



Erweiterungsfläche Hundertmorgen



Die Verwaltung empfiehlt neben der planerischen Perspektive auch weitergehende Rahmenbedingungen wie Eigentumsverhältnisse, zeitliche Entwicklung und Vergabe der Flächen sowie finanzielle Vorteile für den Haushalt der Stadt Ladenburg im Vorfeld einer Entscheidung mitabzuwägen. Die Flächenverfügbarkeit, der Flächenzuschnitt und die Eigentumssituation ergeben eine eindeutige strategische und fiskalische Präferenz zugunsten einer Entwicklungsfläche Aufeld 6. Gewinn. Bis auf ein Flurstück ist die gesamte Fläche in städtischer Hand bzw. im Eigentum der Städtischen Stiftung „Christlicher Bürgerhospitalfond“. Daher wäre im Vergleich zur Fläche Hundert Morgen auch kein aufwändiges Grundstücksumlegungsverfahren notwendig und der Erschließungsaufwand ist wesentlich überschaubarer. Die Faktoren Zeit, Vergabe, Erschließungsaufwand sowie positive finanzielle Auswirkungen sprechen aus Sicht der Verwaltung eindeutig für eine Entwicklungsfläche im Aufeld, sofern der Gemeinderat eine zeitnahe Erweiterung anstrebt. Die Verwaltung empfiehlt zugleich im Falle einer Erweiterung schrittweise vorzugehen. In einem ersten Schritt wären die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Nutzung festzusetzen. Erst im Falle eines konkreten Interesses von mehr als 50% der Fläche durch ein größeres oder mehrere kleinere Unternehmen empfiehlt die Verwaltung eine Erschließung und städtebauliche Entwicklung um eine zusätzliche finanzielle Belastung des kommunalen Haushaltes einzugrenzen.