



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 117/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	03.07.2014			
Gemeinderat	Ja	14.07.2014			
Gemeinsamer Ausschuss Verwaltungsgemeinschaft Biberach	Ja	16.07.2014			

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Verwaltungsgemeinschaft Biberach

I. Beschlussantrag

1. Für die Verwaltungsgemeinschaft Biberach sowie die Gemeinde Schemmerhofen wird ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept als Grundlage für die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 aufgestellt.
2. Das Büro „imakomm AKADEMIE“ wird mit der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts auf Basis des Angebots vom 14.05.2014 beauftragt.

II. Begründung

In der Verwaltungsgemeinschaft Biberach besteht ein großer Bedarf an Gewerbeflächen aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Um dem steigenden Flächenbedarf im Land etwas entgegen zu setzen und Innenentwicklung zu fördern hat die Landesregierung das Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 23.05.2013 herausgegeben. Dies besagt, dass künftig Flächenneuausweisungen für Gewerbeflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung nur noch auf Grundlage eines qualifizierten Bedarfsnachweis und eines Flächenausweisungs- und Nutzungskonzepts genehmigungsfähig sein werden.

Schon in der aktuellen 3. Änderung des FNP 2020 waren Flächenausweisungen fast ausschließlich im Rahmen von Flächentauschen möglich, und bei den wenigen "echten" Neuausweisungen wurde seitens der Höheren Verwaltungsbehörden ein Bedarfsnachweis gefordert. Um künftig die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen und zu steuern, will die Verwaltungsgemeinschaft ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erstellen. Dieses Vorgehen wurde bereits mit dem Regierungspräsidium Tübingen sowie dem Regionalverband Donau-Iller abgestimmt.

Da die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Schemmerhofen im Zusammenhang mit der Verwaltungsgemeinschaft Biberach steht und die Gemeinde Schemmerhofen bereits in die Planung zum "IGI-Rißtal" einbezogen war, wird diese in das Konzept mit einbezogen.

1) Vorgehensweise

Im Rahmen des Konzepts wird zunächst eine ausführliche Bestandsaufnahme aller bestehenden und geplanten Gewerbeflächen im Verwaltungsraum und der dort vorhandenen Entwicklungspotentiale erstellt. In der Bedarfsanalyse wird neben einer Analyse der Entwicklungstrends der Verwaltungsgemeinschaft basierend auf Daten aus dem Prognose Zukunftsatlas sowie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) eine Reihe von Experteninterviews geführt. Hierbei werden die Bürgermeister zu tatsächlichen Gewerbeflächenbedarfen ihrer Gemeinde befragt, sowie pro Gemeinde ein oder zwei Unternehmen exemplarisch. Auf Grundlage dieser Erhebungen soll im Herbst 2014 ergänzend mittels einer GIFPRO Analyse der Gewerbeflächenbedarf abgeschätzt werden.

Im Anschluss werden Handlungsempfehlungen zu Gewerbeflächenausweisungen und Vergabepolitiken erstellt. Ziel soll es sein, auch interkommunale Gewerbestandorte -darunter das geplante IGI Rißtal- zu prüfen. Diese sind voraussichtlich zur Deckung großflächiger Bedarfe von großen Unternehmen notwendig. Des Weiteren sollen in jeder Gemeinde kleinere Flächen für die Entwicklung bereits ansässiger Betriebe ermittelt werden. Ergebnis der Konzeptphase sind Steckbriefe zu den bestehenden und möglichen Gewerbeflächen sowie Handlungsempfehlungen zur Ansiedlungspolitik.

Die Erarbeitung soll eng mit dem Regierungspräsidium Tübingen sowie dem Regionalverband Donau-Iller abgestimmt werden. Das Ergebnis aus der Analysephase wird zusätzlich vom Regionalverband zur Vorbereitung der Fortschreibung des Regionalplans genutzt. Zwei Abstimmungsrunden, nach der Analyse und auf Grundlage des ersten Konzepts, sowohl mit dem Regierungspräsidium und Regionalverband, als auch mit den Bürgermeistern der Verwaltungsgemeinschaft sind vorgesehen, bevor das endgültige Konzept vorliegt und durch den gemeinsamen Ausschuss beschlossen werden kann.

2) Kosten

Das Angebot des Büros „imakomm AKADEMIE“ beläuft sich auf 39.627,00 € brutto exklusive weiterer Sachkosten, die ggf. auf Wunsch des Auftraggebers anfallen.

Für die Erarbeitung des Konzepts wurden Angebote von den drei Büros „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung“, „imakomm AKADEMIE GmbH“ sowie „AG Büro für Stadtplanung Dipl.-Ing. E. Zint + Landschaftsarchitekten Prof. A. Schmid und M. Rauh“ eingeholt und geprüft. Die Kosten unterschieden sich mit 49.801,50 € (Acocella), 34.272,00 € (imakomm) und 30.437,50 € (Zint) brutto voneinander.

Die Gründe für die Auswahl des Büros „imakomm AKADEMIE“, dessen Angebot preislich in der Mitte liegt, sind, dass mit dem Büro im Rahmen des Markenbildungsprozesses Biberach schon gute Erfahrungen gesammelt wurden, insbesondere in Bezug auf die Kommunikationsstärke der Projektleitung. Das Büro hat außerdem gute Referenzen für ähnliche Entwicklungskonzepte in der Region (Ravensburg, Eberhardzell) vorzuweisen und erarbeitet aktuell das Einzelhandelskonzepts des Regionalverbands Donau-Iller, sodass hier Synergien gesehen werden.

Die interdisziplinäre Aufstellung des Teams mit Geografen, Politologen und Stadtplanern entspricht der fachübergreifenden Planungsaufgabe. Das Angebot stellt den Erarbeitungsprozess gut und detailliert dar und entspricht der Projektskizze.

Nach Abstimmung des weiteren Vorgehens mit Regierungspräsidium und Regionalverband wurde das Angebot um weitere Abstimmungsgespräche ergänzt und beträgt abschließend € 39.627,00 brutto.

3) Finanzierung

Die Kosten für die Erarbeitung werden zwischen den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Biberach über einen Einwohnerschlüssel aufgeteilt. Neben den Mitgliedern der Verwaltungsgemeinschaft wird sich die Gemeinde Schemmerhofen gleichsam an der Finanzierung beteiligen.

Die Projektsteuerung liegt beim Stadtplanungsamt Biberach.

4) Weiteres Vorgehen

Sobald das Büro mit der Erarbeitung beauftragt wurde, kann die Analysephase bis Herbst/Winter 2014 durchgeführt werden. Nach einer Abstimmungsrunde über die ersten Ergebnisse zum Gewerbeflächenbedarf mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Regionalverband Donau-Iller und den Bürgermeistern wird bis Frühjahr 2015 ein erstes Konzept erarbeitet. Dies wird wieder mit den bereits genannten Akteuren abgestimmt, bevor es voraussichtlich Ende 2015 beschlossen werden kann.

C. Christ

Anlagen

1 Anlage 1 - Angebot Imakomm