

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2013

Auszug aus dem Protokoll

10 Beantragung einer Zielabweichung zum Regionalplan Mittelhessen zur Ausweisung von Gewerbeflächen (Drucksache Mt. 1/2013)

Herr Bürgermeister Becker begründet die Vorlage.

Herr Stadtverordneter Heß berichtet, der Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss und auch der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Energie, Wirtschaft und Tourismus empfehlen der Stadtverordnetenversammlung einstimmig die Annahme der Drucksache Mt. 1/2013.

Nach einer Stellungnahme von Herrn Stadtverordneten Dr. Braun, UWA-Fraktion bittet Herr Stadtverordnetenvorsteher Heilbronn um Abstimmung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld beschließt einstimmig:

1.

Auf Grundlage der im Jahr 2012 aufgestellten Gewerbestandortanalyse wird zum Regionalplan Mittelhessen 2010 eine Zielabweichung zu Entwicklungsflächen im Bereich Gewerbe beantragt.

2.

Für das Zielabweichungsverfahren werden aus der Standortanalyse die Flächen „B“ (10,8 ha), „C1“ (3,2 ha) und eine große Teilfläche von „C2“ (30,7 ha), die in der Regionalplanung als Erweiterungsflächen für Gewerbe vorgesehen sind, herausgenommen.

Stattdessen soll die Fläche „I“ (43,7 ha) als neue Gewerbefläche in der Regionalplanung ausgewiesen werden.

Der zu genehmigende Flächentausch ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.

Die Übereinstimmung des Auszuges
mit dem Protokoll bestätigt

Abt. 21

18. März 2013

BI

Fachbereich/Abteilung: 21, Koch, Ute
 Az.: 606:Gewerbeentwicklung
 Datum: 29.01.2013

Drucksache Nr.: (ggf. Nachtragevermerk)
 Mt. 1/2013

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Magistrat	13.02.2013
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Energie, Wirtschaft und Tourismus	20.02.2013
Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss	20.02.2013
Stadtverordnetenversammlung	21.02.2013

Beantragung einer Zielabweichung zum Regionalplan Mittelhessen zur Ausweisung von Gewerbeflächen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld beschließt:

1.
Auf Grundlage der im Jahr 2012 aufgestellten Gewerbebestandsanalyse wird zum Regionalplan Mittelhessen 2010 eine Zielabweichung zu Entwicklungsflächen im Bereich Gewerbe beantragt.
2.
Für das Zielabweichungsverfahren werden aus der Standortanalyse die Flächen „B“ (10,8 ha), „C1“ (3,2 ha) und eine große Teilfläche von „C2“ (30,7 ha), die in der Regionalplanung als Erweiterungsflächen für Gewerbe vorgesehen sind, herausgenommen. Stattdessen soll die Fläche „I“ (43,7 ha) als neue Gewerbefläche in der Regionalplanung ausgewiesen werden.

Der zu genehmigende Flächentausch ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.

Begründung:

Im September 2012 wurde die fertig gestellte Gewerbestandortanalyse vorgestellt. Aus der Analyse der möglichen gewerblichen Entwicklungsflächen ging eindeutig hervor, dass viele Bereiche der in der Regionalplanung vorgesehenen Erweiterungsflächen nur bedingt geeignet sind.

Insbesondere die Flächen „C 1“ und „C 2“ weisen nicht nur eine starke Hanglage auf, sie sind zudem entgegen der Kanallage geneigt, weshalb eine Entsorgung von Regenwasser und Schmutzwasser nur unter stark erhöhtem Aufwand realisierbar ist. Auch die verkehrliche Anbindung/Erschließung der Fläche „C 2“ ist nur unter hohem Kostenaufwand möglich. Die im Regionalplan enthaltene Fläche „B“ ist verkehrlich nur unzureichend anzubinden. Der gewerbliche LKW-Verkehr müsste über die K 123 (über die Kernstadt bzw. über Liederbach) geführt werden, wobei die Straße für diesen Zweck ausgebaut werden müsste. Nach Auskunft der Stadtwerke ist das Gebiet „B“ nur unter erhöhtem Aufwand zu erschließen (kein Vorfluter, weite Strecken für Ver- und Entsorgungsleitungen).

Ziel der Standortanalyse „Gewerbeflächen“ 2012 war es, geeignetere Gewerbegebiete zu finden, die nicht nur von der Nähe der Autobahnabfahrten profitieren, sondern auch die Ansiedlung emittierender und großflächiger Gewerbebetriebe ermöglichen. Die bestgeeignete Fläche stellt die im Gutachten mit „I“ bezeichnete Fläche mit ca. 43,7 ha dar. Auch wenn hier von einem höheren erstmaligen Erschließungsaufwand bzgl. Wasser und Kanal ausgegangen werden muss, ist dieses Gebiet aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle Ost und seiner Entfernung zur bebauten Ortslage bestens für größere und emittierende Betriebe geeignet und entsprechend zukunftsfähig/vermarktbar. Des Weiteren weist die Fläche „I“ nur wenig Gefälle auf, sodass bei der Errichtung größerer Gebäude weniger Bodenaushub erforderlich wird, weshalb geringere Baukosten für den Investor anfallen.

In Sondierung der Möglichkeiten für eine Abweichung von der Regionalplanung, wurde kürzlich ein Gespräch mit dem zuständigen Dezernat beim Regierungspräsidium Gießen geführt. Dies hatte zum Ergebnis, dass die Zustimmung zu einer Zielabweichung in Aussicht gestellt wurde, sofern ein gleichwertiger Flächentausch angeboten würde. Prinzipiell sei die Fläche „I“ zustimmungsfähig, da es sich bei der Fläche nicht um ein ausgewiesenes Vorranggebiet für Landwirtschaft handelt.

In der Bilanz werden 44,7 ha aus der Regionalplanung herausgenommen und im Gegenzug 43,7 ha neue Gewerbeflächen aufgenommen.

Mit dem Zielabweichungsverfahren soll die Stadt Alsfeld in die Lage versetzt werden, potentiellen Investoren aus dem industriellen Bereich, sowie Logistik, verkehrsgünstig gelegene und größere Flächen anzubieten, die zurzeit nicht bzw. nur bedingt zur Verfügung stehen. Es empfiehlt sich nicht auf das neue Aufstellungsverfahren der Regionalplanung zu warten, da mit einer Aufnahme unserer Flächenwünsche dann erst zum Jahr 2020 gerechnet werden kann.

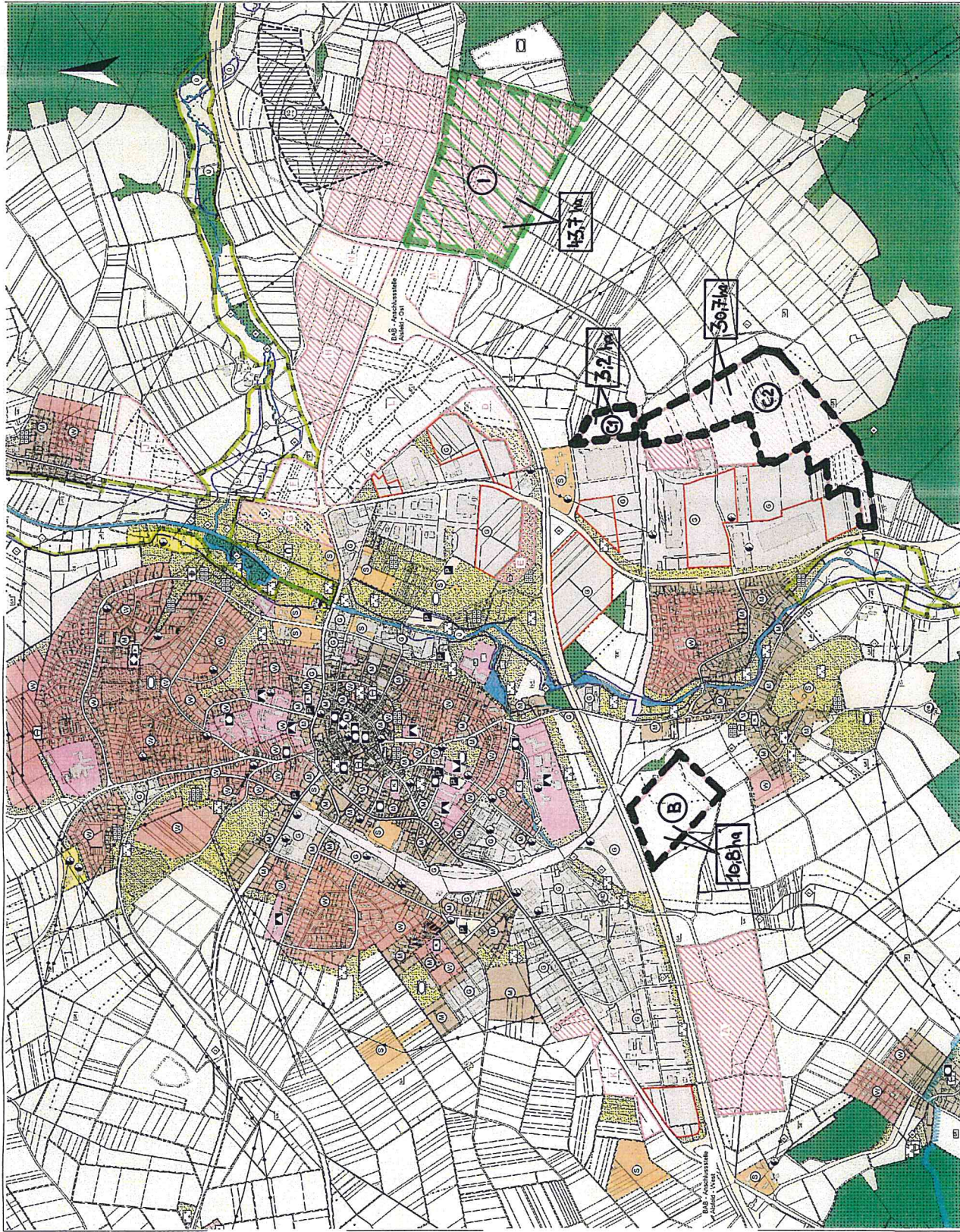
Insgesamt hätte die Stadt Alsfeld hiermit für die Zukunft ein flexibles Gewerbeflächenangebot, welches die unterschiedlichsten Nutzeransprüche bedienen kann und die Weiterentwicklung Alsfelds als Gewerbestandort und Mittelzentrum in der Region sicherstellt.

Herausnahme aus
Regionalplanung

B,C1,C2 $\Sigma = 44,7 \text{ ha}$

Neue Gewerbefläche
für Regionalplanung

$\Sigma = 43,7 \text{ ha}$



LEGENDE

[White box]	Untersuchte potentielle Gewerbestätten
[Pink box]	Originäre Gewerbestätten
[Green box]	Weniger gut, bzw. nicht geeignetes Gewerbestätten
[Red box]	Ungeeignete Flächen innerhalb rechtswirksam dargestellter Gewerbestätten
[Blue box]	Vorausgesetzt Industrie und Gewerbe, Planung gemäß Regionalplan, Flächennutzungsplan
[Yellow box]	Mögliches Sondergebiet „Widerrückbauzone“ (Sonderbaufläche Nr. 2 des nachstehenden Flächennutzungsplans (Flächennutzungsplan))

31.01.2013

Handwritten signature

Gewerbestandsanalyse Stadt Alsfeld

KARTE 1: Gesamtbewertung der untersuchten Flächen mit Berücksichtigung der Sonderbaufläche Widerrückbauzone

Grundlage: Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan	1:1.250	04/2012
Gezeichnet: P. Alsfeld	Merkblätter: H. O. Neudt	1:1.250	
in: P. Alsfeld	und: Alsfeld		

BEWAUNUNGSGEBIET NR. 03, V. 1987/88
 Hauptamt: Landratsamt V. Lahn-Dill-Kreis
 35489 Alsfeld, Tel. 06431 910-10
 Fax: 06431 910-110