



Gemeinde Oldsum B-Plan 8 - Gewerbegebiet

Erläuterung Notwendigkeit und Bestandteile Angebot Standortalternativenprüfung vom 27.01.2022 - Vergleich zum Angebot Bedarfsanalyse vom 30.12.2019

Das ursprüngliche Angebot der Bedarfsanalyse beruht auf dem Vermerk zum Quartalsgespräch mit der Landesplanung am 22.10.2019, in dem grundsätzliche Zustimmung (auch in Bezug auf den Standort) signalisiert wurde, jedoch noch einige Rahmenbedingungen formuliert wurden. Im zweiten Spiegelstrich des Vermerks heißt es:

„Für die Größenbestimmung *[Anmerkung: des Gewerbegebiets]* sollten die konkreten Bedarfe festgestellt werden und die Standortwahl sollte vor dem Hintergrund alternativer Standorte in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und dokumentiert werden.“

Mit Angebot vom 22.10.2019 wurde dementsprechend eine Bedarfsanalyse angeboten, die als einen Teil auch die geforderte Dokumentation der Standortwahl als Grundlage für eine spätere B-Plan-Begründung umfasste (mit einem geschätzten Arbeitsaufwand von 28 Std. oder ca. 20 % des Gesamtangebots).

Dokumentation bedeutet, dass das Ergebnis (das vorliegende Plangebiet) gegeben ist, und nur der Entscheidungsweg dahin dargestellt wird. Das ist in der Bedarfsanalyse vom November 2020 in Kapitel 4 und der angehängten Kartendarstellung erfolgt.

Im Quartalsgespräch am 18.01.2022 wurden jedoch weitergehende Anforderungen von Seiten der Landesplanung gestellt. Nun ging es nicht nur um eine Dokumentation der Standortwahl, sondern erstens um eine - zumindest theoretisch ergebnisoffene - vertiefende Analyse der Standortalternativen und zweitens um eine damit gekoppelte Innenentwicklungsbetrachtung der Gewerbestandorte. Dafür wurde mit E-Mail vom 27.01.2022 ein kurzes Angebot abgegeben, das im Folgenden erläutert wird.

Eine Analyse erfordert als ersten Schritt die Identifizierung von möglichen Alternativflächen bzw. den nachvollziehbaren Ausschluss von vorne herein ungeeigneter Flächen. Das ist teilweise im Rahmen der Bedarfsanalyse schon geschehen, was in der Angebotssumme vom 27.01. berücksichtigt ist, und muss nun noch vertiefend dargestellt werden.

Der zweite Schritt ist die Entwicklung und Beschreibung geeigneter allgemeiner städtebaulicher

Bewertungskriterien für die Standortalternativen, um deren Eignung vergleichbar zu machen. Diese Kriterien müssen eine fachlich belastbare, umfassende und auch für Außenstehende nachvollziehbare städtebauliche Bewertung ermöglichen.

Im dritten Schritt folgt die eigentliche Bewertung der Standortalternativflächen, ggf. unter Gewichtung bestimmter Kriterien, je nach städtebaulicher Zielsetzung. Auch der Bewertungsvorgang muss nachvollziehbar sein, um die Entscheidung der Gemeinde plausibel und rechtssicher zu machen. Auch für diesen Schritt sind in der Bedarfsanalyse schon nutzbare Ansätze enthalten, die bei der Angebotssumme berücksichtigt sind.

Entsprechend der zusätzlichen Anforderungen der Landesplanung ist zusätzlich eine Innenentwicklungsanalyse anzufertigen, um zu ermitteln, welche Erweiterungs- oder Flächentauschmöglichkeiten an den bisherigen Gewerbestandorten im Innenbereich bestehen. Auch dafür gab es in der Bedarfsanalyse in Kapitel 3 bereits Ansätze, allerdings nur pauschal aufgrund der ermittelten Flächengrößen/-kategorien. Nun wäre eine Einzelbetrachtung aller Standorte erforderlich mit Bewertung, ob sie durch Umzug des jeweiligen bestehenden Betriebs zur Verfügung stehen, welche Rahmenbedingungen/Einschränkungen es gibt und inwiefern eine gewerbliche Nachnutzung für welche ebenfalls umsiedlungswilligen Betriebe möglich wäre.

Hinzu kommen die redaktionelle Bearbeitung, also die Darstellung der genannten Schritte in Text und Karte, einschließlich Bewertungssteckbriefen für die einzelnen betrachteten Flächen sowie einer Ergebniszusammenfassung mit Folgerungen und Empfehlungen für die weitere Planung.

Überblick der Leistungen

1. Ausschluss ungeeigneter Flächen, Abgrenzung von Potentialflächen, Ermittlung von Rahmenbedingungen (Fachplanungen, Schutzgebiete etc.) - *teilweise schon vorliegend*
2. Entwicklung und Beschreibung städtebaulicher Bewertungskriterien für die Standortalternativenuntersuchung.
3. Nachvollziehbare städtebauliche Bewertung der Standortalternativen. - *Ansätze bereits vorhanden*
4. Innenentwicklungsanalyse in Bezug auf die Nachnutzungsmöglichkeiten bisheriger Gewerbestandorte im Ort, wenn die jeweiligen Betriebe umsiedeln.
5. Redaktionelle Aufbereitung in Text und Karte.

Im Honorarangebot von 3.840,00 € netto (basierend auf dem geschätzten Arbeitsaufwand von 64 Arbeitsstunden à 60 €) ist bereits ein Nachlass aufgrund der teilweise vorliegenden Darstellungen zu den Schritten 1. und 3. berücksichtigt, ansonsten wäre das Angebot ca. 20 - 25 % höher ausgefallen. Auch auf die Berechnung einer Nebenkostenpauschale (für Fahrt- und Reisekosten aufgrund zusätzlicher Ortstermine, zusätzliche Druckkosten etc.) wurde verzichtet, da dies mit dem Auftrag zur Erstellung des B-Plans Nr. 8 als abgedeckt angesehen wird.