

Stadt Gießen

# **Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden**

Machbarkeitsstudie - Stufe 3

Aktualisierung 2008

Bericht über die Ergebnisse der dritten Bearbeitungsstufe der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 BauGB





## 0 Kurzfassung

Die HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH wurde von der Stadt Giessen am 9. Januar 2008 mit einer abschließenden Aktualisierung der vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Giessen-Lützellinden beauftragt, auf deren Basis über die Strategie der Entwicklung einer Gewerbefläche und über die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entschieden werden soll.

Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Giessen hat mit Beschluss vom 14./15. Dezember 2000 den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 3 BauGB im westlichen Gemarkungsteil von Lützellinden beschlossen und die Satzungen am 29. Dezember 2000 veröffentlicht. 2003 wurde die HA Hessen Agentur GmbH (vormals: Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen) mit der Durchführung einer ersten Bearbeitungsstufe vorbereitender Untersuchungen über einen städtebaulichen Entwicklungsbereich beauftragt. Weitere Bearbeitungsstufen und eine Konzeption zur Bereitstellung landwirtschaftlichen Ersatzlandes wurden bis zum Jahr 2006 erstellt.

Die Aktualisierung wurde vor dem Hintergrund der nunmehr auf das Jahr 2003 bzw. 2005 zurückgehenden Basisdaten erforderlich und dient auch dazu, eine aktuelle Gesprächsgrundlage für Gespräche mit der Stadt Wetzlar über eine mögliche interkommunale Gewerbeflächenentwicklung zu schaffen.

### Beurteilungsgrundlagen

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 (4) Baugesetzbuch dienen dazu, Beurteilungsunterlagen über die nachstehend genannten Festlegungsvoraussetzungen eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs Giessen-Lützellinden zu gewinnen. Grundsätzlich ist das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme anwendbar, wenn:

- ihre einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse liegt,
- die Maßnahme eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder die Entwicklung der Region hat,
- das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten,
- die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung der § 166 Abs. 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 ergibt,
- die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.



In die vorbereitende Untersuchung wurden alle mit vertretbarem Aufwand zugänglichen Informationen in der jeweils aktuellsten Fassung einbezogen.

Ziel der Universitätsstadt Giessen ist es zu prüfen, ob die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs erforderlich und geeignet ist, ein Flächenangebot für industrielle Großansiedlungen zu schaffen. Damit sollen strukturpolitische Zielsetzungen für die Stadt Giessen, kooperationsbereite Nachbargemeinden und Mittelhessen insgesamt aufgegriffen werden.<sup>1</sup>

Der Fokus der Aktualisierung der vorbereitenden Untersuchungen lag insbesondere auf der Fragestellung, ob und inwieweit ein „erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten“ weiterhin gegeben ist, zu dessen Deckung die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist.

Gutachterlich werden daher Beurteilungen zu folgende Prüffragen abgegeben:

1. Ist ein strukturell bedingter Nachfrageüberhang nach Arbeitsplätzen gegeben (= strukturell hohe Arbeitslosigkeit)?
2. Passen die Ziele der Maßnahme/ das geplante Flächenangebot zur Struktur der Arbeitslosigkeit (kann eine „Rekrutierung aus dem Arbeitssuchendenreservoir“ durch sich ansiedelnde Betriebe erfolgen)?
3. Liegt eine Flächennachfrage/ die Investitionsbereitschaft von Unternehmen – nach prognostischer Beurteilung – vor?

### **Strukturell bedingter Nachfrageüberhang nach Arbeitsplätzen weiterhin gegeben**

Im Zeitraum von 1993 bis 2007 ist mit einer **Arbeitslosigkeit** von durchschnittlich 16 % eine strukturell bedingte hohe Arbeitslosigkeit in der Stadt Giessen festzustellen. Auch die Region Giessen weist eine hohe Arbeitslosigkeit auf. Im Juni 2007 waren hier insgesamt ca. 9.871 Arbeitslose registriert. Daraus folgt, dass die Nachfrage nach Arbeitsplätzen das Angebot sowohl in der Stadt Giessen als auch in der Region Giessen erheblich übersteigt. Der Wegfall zahlreicher Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe deutet insbesondere auf eine Nachfrage nach Arbeitsplätzen im sekundären Sektor hin.

Die Untersuchung der **Zusammensetzung der Arbeitslosen nach Berufsgruppen** gibt Aufschluss über die Art der am Arbeitsmarkt fehlenden Beschäftigungsangebote. Datengrundlage hierfür sind die Arbeitslosen nach Berufsgruppen in der Region Giessen-Wetzlar. Von den im Untersuchungsraum gemeldeten Arbeitslosen sind im Juni 2007 etwa 33 % der Gruppe der Fertigungsberufe, weitere 23 % der Gruppe der für Industrie und produzierendes Gewerbe relevanten Dienstleistungsberufe und 2 % der Gruppe der technischen Berufe zuzuordnen. Insgesamt fallen also **58 % der Arbeitslosen in Berufsgruppen**, die den anzusiedelnden Betrieben als **Arbeitskräftepoten-**

<sup>1</sup> Siehe u. a.: ARGE der Städte Giessen und Wetzlar: EU-Förderperiode 2007 – 2013. Stadregion Giessen-Wetzlar. Erfolgreiche Initiativen fortsetzen – neue Chancen nutzen. Erstellt von der Projektgruppe Stadt + Entwicklung. Ferber, Graumann und Partner. Ohne Datum.



zial dienen können. Für 42 % der Arbeitslosen ist dies weniger in Betracht zu ziehen. Die auf Industrie und produzierendes Gewerbe einschließlich Forschung und Entwicklung sowie komplementärer Unternehmensdienstleistungs- und Zulieferbetriebe abzielende geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist daher geeignet, einem großen Teil der vorhandenen Arbeitslosen in der Stadt und der Untersuchungsregion Giessen Beschäftigungsmöglichkeiten zu bieten. Dies gilt insbesondere für die im Vergleich zum Landesdurchschnitt überdurchschnittlich betroffene Gruppe der Fertigungsberufe, die von der Ansiedlung von Großflächen beanspruchender Industrie- und Gewerbebetriebe in besonderer Weise profitieren kann.

### **Erhöhter Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen nur bedingt gegeben**

Die Beurteilung des Bedarfs an Industrie- und Gewerbeflächen erfolgt anhand des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage in der unmittelbaren Vergangenheit sowie auf Grundlage einer Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs. Ergänzend wird auf Grundlage der Ergebnisse eines Expertenworkshops eine Einschätzung zur derzeitigen und zukünftigen Investitionsbereitschaft vor dem Hintergrund der aktuellen ökonomischen Rahmenbedingungen vorgenommen.

Der **Vergleich von Angebot und Nachfrage** in der unmittelbaren Vergangenheit basiert auf einer Nachfragestatistik der Abteilung Wirtschaftsförderung der Stadt Giessen. Diese dokumentiert, dass in der Stadt Giessen im **Zeitraum 2000 bis 2007** in allen Flächengrößenklassen ein Nachfrageüberhang zu verzeichnen war. Insbesondere bei Flächen größer 8 ha stand und steht in Giessen kein geeignetes Angebot zur Verfügung. Für die Untersuchungsregion ist ein vergleichender Rückblick nicht möglich. Aktuell stehen jedoch mehrere Gebiete mit Flächen größer 8 ha zur Verfügung.

Bezüglich des zeitlichen Verlaufs der Nachfrage ist festzustellen, dass der Schwerpunkt der Großflächennachfrage in der ersten Hälfte des Betrachtungszeitraums liegt. In der zweiten Hälfte wurden eher kleinere Flächen nachgefragt. Inwieweit dies eine vorübergehende Schwankung oder einen längerfristigen Trend darstellt, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Die **Prognose des Gewerbeflächenbedarfs** stützt sich auf die folgenden Prognoseansätze:

- Das Prognosemodell GIFPRO (**G**ewerbe- und **I**ndustrieflächen**p**rognose)
- Fortschreibung der Industrie- und Gewerbeflächeninanspruchnahme der Vergangenheit (verbrauchs-/ vergangenheitsbasierter Ansatz)

Im Ergebnis zeigt sich für die Stadt und die Untersuchungsregion Giessen im Prognosezeitraum eine ausreichende Bedarfsdeckung in dem Größensegment unter 8 ha. Im Größensegment 8 ha und mehr summiert sich die aus heutiger Sicht nicht gedeckte Nachfrage in der Stadt auf **19 bis 24 ha bis 2018**. **In der Untersuchungsregion ist dem gegenüber eine Überdeckung des Bedarfs um 22 ha bis 2018 zu erwarten.**



Bezüglich der **Einschätzung der Investitionsbereitschaft** ist festzuhalten, dass trotz der gegenwärtigen ökonomischen Rahmenbedingungen und des damit einhergehenden internationalen Standortwettbewerbs von Seiten der Abteilung Wirtschaftsförderung eine Investitionsbereitschaft festgestellt wird. Hierzu trägt das für technologieorientierte Betriebe sowie für Unternehmen, die Produktion mit Forschungs- und Entwicklungsaufgaben verbinden, günstige Umfeld bei.

### **Durchführungszeitraum, Zeit und Maßnahmenplan**

Die Ergebnisse der Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigen, dass die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zügig und wirtschaftlich durchführbar ist. Insgesamt wird von einer **Realisierungsdauer** von etwa 11 Jahren (2008 bis einschließlich 2018) ausgegangen. Zur Vermeidung hoher Zwischenfinanzierungskosten und zur Risikominimierung ist hinsichtlich der Realisierung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes eine bedarfsgerechte stufenweise Entwicklung erforderlich. Der Zeit- und Maßnahmenplan sieht daher die abschnittsweise Entwicklung von 3 Baufeldern vor.

### **Wirtschaftlichkeit und Finanzierung**

Auf Grundlage des Zeit- und Maßnahmenplanes und unter Annahme eines entwicklungsunbeeinflussten Ankaufspreises von 5,50 EUR je qm Rohbauland und NAM-Fläche sowie eines Endwertes von 25,00 EUR je qm Großfläche bzw. 55,00 EUR je qm Mantelfläche (Basis 2005) steht ein inflationierter Gesamtaufwand (einschließlich Finanzierungskosten) von rund 42,3 Mio. EUR Erträgen von rund 39,9 Mio. EUR (inflationiert) gegenüber. Die **Entwicklungskosten** je qm Nettobauland betragen (einschließlich Finanzierungskosten und Inflationierung) ca. 37 EUR. Im Ergebnis ergibt sich bei einer Entwicklungsdauer von 11 Jahren ohne die Berücksichtigung von Fördermitteln ein negativer Saldo von ca. 2,4 Mio. EUR. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass eine Änderung der Anfangs- und Endwerte sowie des Entwicklungszeitraums erhebliche Auswirkungen auf das Projektergebnis haben kann.

### **Erfordernis einer Gesamtkonzeption der Gewerbeflächen im Raum Gießen-Süd**

Im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebiets wurde von der Universitätsstadt Gießen das Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl entwickelt. Die Regionalversammlung Mittelhessen hat Anfang 2008 mit der Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen die landesplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung der Gewerbefläche „Am Pfaffenpfad“ durch die Stadt Linden geschaffen, das in engem räumlichen Zusammenhang liegt.

Im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Forschungsprojekts REFINA<sup>2</sup> – Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Stadtregion Gießen-Wetzlar – wird im Dialog mit den Umland auf eine verstärkte Nutzung

---

<sup>2</sup> Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement



von Potenzialen der Innenentwicklung und eine verbesserte Koordination der Flächenentwicklung hingewirkt. Der im Februar 2008 vom Regierungspräsidium Gießen etablierte Runde Tisch zur Bildung eines Gewerbeflächenpools für Mittelhessen zielt ebenfalls explizit auf die Überwindung der zunehmend als unproduktiv wahrgenommenen Gewerbeflächenkonkurrenz zwischen den Gemeinden in Mittelhessen ab.

Diese Initiativen belegen den gestiegenen Bedarf und die grundsätzlich gewachsene Erkenntnis der mitwirkenden Kommunen, zu einer abgestimmten und ausgewogenen Gewerbeflächenentwicklung in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zu gelangen.

Die derzeit parallel und z. T. im Vorfeld der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen stattfindende Gewerbeflächenentwicklung im Südraum Gießen belegt jedoch die Schwierigkeit, die prinzipiellen Erkenntnisse aus den o. g. Initiativen auch kurzfristig in konkretes kommunales Handeln zu übersetzen und regionale Verantwortung tatsächlich effektiv zu organisieren. Die Entwicklungschancen der gewerblichen Großfläche Gießen-Lützellinden werden durch die zügige Entwicklung von Konkurrenzflächen in unmittelbarer Umgebung mit z. T. ähnlichem Profil nachhaltig reduziert.

### **Vorläufige Einschätzung der Anwendbarkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**

Nach gutachterlicher Einschätzung sind einige wesentliche materielle Festlegungsvoraussetzungen im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 BauGB für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich im Hinblick auf das öffentliche Interesse, die besondere Bedeutung der geplanten Gewerbefläche für die Universitätsstadt Gießen und mit Einschränkungen auch für die Region sowie die zügige Durchführung in einem überschaubaren Zeitrahmen gegeben.

Insbesondere kann die von der Universitätsstadt Gießen beabsichtigte einheitliche städtebauliche Entwicklung einer großen zusammenhängenden Gewerbefläche bei der gegebenen heterogenen Eigentümerstruktur und der mangelnden Verkaufsbereitschaft ohne das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme voraussichtlich nicht erreicht werden.

Aufgrund von Veränderungen in der Struktur der Flächenanfragen in Gießen (Trend: kleinteiligere Flächen), der Verringerung der Anzahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Personen, der Reduzierung der absoluten Gewerbeflächeninanspruchnahme im Untersuchungszeitraum sowie des zwischenzeitlich gewachsenen Flächenangebots in der Untersuchungsregion (kein Nachfrageüberhang im Mittelbereich Gießen mehr) ist der ermittelte Bedarf von 91-93 ha bis 2015 im Mai 2005 auf nunmehr 19-24 ha bis 2018 gesunken. Dem steht unverändert eine Planung mit ca. 90 ha (netto) zusammenhängender gewerblicher Großfläche zzgl. 26 ha (netto) kleinteiliger Mantelflächen im möglichen städtebaulichen Entwicklungsbereich gegenüber.

Ein erhöhter Bedarf an gewerblichen Bauflächen für Arbeitsstätten in der ursprünglich angestrebten Größenordnung von rd. 90 ha für eine zusammenhängende Großfläche



zzgl. kleinteiligeren Mantelflächen ist nach dem gewählten Prognosemodell daher nicht gegeben.

### **Handlungsempfehlungen und weitere Vorgehensweise**

Aufgrund der veränderten Nachfragesituation nach gewerblichen Bauland in Giessen und erweiterter Baulandangebote im Untersuchungsraum haben sich die Feststellungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gegenüber dem letzten Stand der Untersuchung im Jahr 2005 deutlich verschlechtert und die Entwicklungsrisiken für das Projekt erheblich erhöht. Ob angesichts der aktualisierten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen die rechtlichen Risiken der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs für die Universitätsstadt Giessen tragbar sind, bleibt einer abschließenden juristischen und politischen Bewertung vorbehalten.

Angesichts der unveränderten Situation im Hinblick auf die Verkaufsbereitschaft einer erheblichen Zahl der Grundstückseigentümer erscheint es weiterhin nicht möglich, die städtebauliche Zielvorstellung einer größeren, zusammenhängenden gewerblichen Baufläche über städtebauliche Verträge und/ oder freihändigen Grunderwerb zu realisieren. Daraus folgt, dass die Gewerbeflächenstrategie der Universitätsstadt Giessen und der Region – auch im Hinblick auf den z. Zt. diskutierten Gewerbeflächenpool – dahingehend überprüft werden sollte, ob eine Flächenvorhaltung für Großvorhaben auch weiterhin noch für erforderlich gehalten wird.

Mit einer angepassten städtebaulichen Planung ließe sich die Lagegunst an der BAB 45 für eine kleinteiligere Gewerbeflächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl – als 2. Entwicklungsstufe – nutzen. Der bislang erfolgte Grunderwerb in Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bietet hier erweiterte Möglichkeiten für den Flächentausch und die Bodenordnung.