



Gewerbliche Baufläche Gießen-Lützellinden

Handlungsoptionen für das weitere Vorgehen nach Abschluss der Aktualisierung 2008 der vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich

Peter Kreisl

Wiesbaden, 03.11.2008

Unveröffentlichter Bericht der

HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Postfach 1811

D-65008 Wiesbaden

Abraham-Lincoln-Straße 38-42

D-65189 Wiesbaden

Telefon 0611 / 774-81

Telefax 0611 / 774-8313

E-Mail info@hessen-agentur.de

Internet <http://www.hessen-agentur.de>

Geschäftsführer:

Friedhelm Flug

Dr. Dieter Kreuziger

Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

Gewerbliche Baufläche Gießen-Lützellinden

Inhalt	Seite
1 Anlass	1
2 Ausgangssituation	1
3 Handlungsoptionen	3
3.1 Großflächenentwicklung mit dem besonderen Städtebaurecht	3
3.2 Großflächenentwicklung ohne besonderes Städtebaurecht	3
3.3 Entwicklung einer Teilfläche für klein- und mittelständische Unternehmen	4
3.4 Moratorium und Überprüfung der kommunalen Gewerbeflächenstrategie	5
3.5 Nullvariante	6
4 Variantenvergleich	7
4.1 Ausprägungen der Vor- und Nachteile der Handlungsoptionen	7
4.2 Variantendiskussion	8
5 Empfehlungen	11

1 Anlass

Die Universitätsstadt Gießen hat die HA Stadtentwicklungsgesellschaft gebeten, vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Aktualisierung 2008 der Machbarkeitsstudie für die Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden Handlungsoptionen für das weitere Vorgehen aufzuzeigen.

Im vorliegenden Strategiepapier werden fünf Varianten für das weitere Vorgehen dargestellt, verglichen, bewertet und eine Empfehlung gegeben.

2 Ausgangssituation

Die Aktualisierung der 3. Stufe der Machbarkeitsstudie für die Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden (vorbereitende Untersuchungen nach § 165 BauGB) wurde der Universitätsstadt Gießen im August 2008 vorgelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Basis der gewählten Methodik kein regionaler Nachfrageüberhang (mehr) besteht. Auch für die Deckung einer besonderen Bedarfssituation in Gießen selbst ist nunmehr von einem maximalen Bedarf von rd. 25 ha im gewählten Angebotssegment mit Flächenzuschnitten größer 10 ha auszugehen. Ursachen liegen im Zusammenwirken mehrerer Trends: insbesondere einer Ausweitung des regionalen Angebots an Gewerbeflächen, der vorherrschenden Nachfrage nach eher kleinteiligen Flächen sowie dem Rückgang der Zahl der Erwerbspersonen, die als Größe in die Modellbetrachtungen einfließen.

Das Angebot der Universitätsstadt Gießen an die Stadt Wetzlar, den Standort interkommunal zu entwickeln, wurde nach einer Risikobewertung von der Stadt Wetzlar zunächst zurückgestellt. Risiken werden von Wetzlar insbesondere in der konzeptionellen Tragfähigkeit des Großflächenkonzepts mit seiner Ausrichtung auf große industrielle Neuansiedlungen, das inzwischen vorhandene oder in Entwicklung befindliche Angebot an Konkurrenzflächen und die Konsequenzen der Entwicklung für das Gesamtportfolio an Gewerbeflächen in der Region gesehen, wenn die Großflächenkonzeption nicht tragfähig sein sollte.

Losgelöst von den erhöhten Anforderungen der Prüfung einer besonderen Bedarfssituation für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 BauGB bleibt festzuhalten, dass Prognosen künftiger Gewerbeflächenbedarfe generell mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind. In der Folge sind kommunale Gewerbeflächenstrategien meistens angebotsorientiert ausgerichtet. Die planerisch betriebene Flächenvorsorge übersteigt in der Vergangenheitsbetrachtung somit die reale Entwicklung um ein Vielfaches, ermöglichte der Kommune jedoch ein flexibleres

Handeln insbesondere im Hinblick auf die Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern bei der Realisierung von Ansiedlungsvorhaben oder Betriebsverlagerungen. Die im Masterplan der Universitätsstadt Gießen angelegte Gewerbeflächenstrategie ordnet den Standort Lützellinden dementsprechend auch in ein Gesamtportfolio ein.

Mit dem Ziel einer verstärkten regionalen Kooperation bei der Gewerbeflächenentwicklung bemüht sich derzeit das Regierungspräsidium Gießen um die Etablierung eines Gewerbeflächenpools nach dem Vorbild der Region Neckar-Alb. Ergebnisse stehen noch aus.

Im vor dem Abschluss stehenden Forschungsprojekt „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung wurde der Aufbau eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagement für die Stadtregion Gießen-Wetzlar unterstützt. Ziel des Projektes war es, ein „...Steuerungsmodell für die Stadtregion Gießen-Wetzlar zur abgestimmten Lenkung der Flächenentwicklung und teilräumlich abgestimmten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme unter Berücksichtigung raumplanerischer Kriterien, ökonomischer Steuerungsansätze und den Möglichkeiten der interkommunalen Kooperation“ beispielhaft zu entwickeln und die Flächeninanspruchnahme an die tatsächliche demografische und wirtschaftliche Entwicklung in der Region anzupassen.

Mit der weiterhin beibehaltenen Festlegung der von der Stadt Gießen intendierten Großfläche im Regionalplan Mittelhessen kann ein regionaler Konsens über die Entwicklung des Standorts konstatiert werden.

Darüber hinaus ist derzeit eine verbindliche Festlegung auf eine regional abgestimmte Strategie der tatsächlichen Entwicklung regional bedeutsamer Gewerbestandorte, ihrer Profilierung in einem Gesamtportfolio, die Vermeidung von Flächenüberhängen in Planwerken und eine reduzierte Flächeninanspruchnahme (noch) nicht erkennbar.

3 Handlungsoptionen

3.1 Großflächenentwicklung mit dem besonderen Städtebaurecht

In dieser Variante wird das ursprüngliche Entwicklungsmodell mit den folgenden Kernelementen beibehalten und weiterverfolgt:

- Vorbereitung einer zusammenhängenden Großfläche, ergänzt um kleinteilige Mantelflächen,
- Nutzen der Lagegunst an der Autobahn A 45,
- Sicherstellen der tatsächlichen Grundstücksverfügbarkeit und zügige Entwicklung durch Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs,
- Einbettung in die kommunale Gewerbeflächenstrategie gemäß Masterplan; eher kurz- und mittelfristiges Flächenangebot mit konkurrenzfähigen Baulandpreisen.

Vorteile einer Weiterverfolgung des ursprünglichen Entwicklungsansatzes liegen in der Verwendbarkeit der bisherigen städtebaulichen Planungsleistungen, des getätigten Grunderwerbs und der stringenten Argumentation im politischen Raum in der Kommune und der Region. Ein Festhalten an der ursprünglichen Planidee stützt argumentativ zudem die Klage der Universitätsstadt Gießen gegen die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen für die Entwicklung der quasi benachbarten Fläche „Am Pfaffenpfad“ in Linden, die als konkurrierende Entwicklung eingeschätzt wird.

Nachteile dieses Ansatzes liegen darin, dass im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 BauGB ein für eine Begründung der Maßnahme deutlich zu geringer Bedarf ermittelt wurde. Zudem ist davon auszugehen, dass Neuansiedlungen von Industriebetrieben in der angestrebten Größenordnung derzeit eher als seltener Einzelfall zu betrachten sind und somit ein einseitiges Festhalten an diesem Ansatz Entwicklungsrisiken birgt.

3.2 Großflächenentwicklung ohne besonderes Städtebaurecht

In dieser Variante wird davon ausgegangen, dass die Ziele und die Grundkonzeption des Projekts weiterverfolgt werden, jedoch vor dem Hintergrund der Ergebnisse

der vorbereitenden Untersuchungen keine Instrumente des besonderen Städtebaurechts mehr zum Einsatz kommen sollen.

Nach dem bisherigen Grad der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet ist nicht davon auszugehen, dass der Universitätsstadt Gießen ein zügiger, durchgängiger Grunderwerb möglich sein wird. Durch ein Bodenordnungsverfahren im Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans kann jedoch voraussichtlich sichergestellt werden, dass ein erster Entwicklungsabschnitt auf (dann) kommunalen Flächen realisiert werden kann. Damit wäre eine Vorprägung des Standorts erfolgt und dokumentiert, dass die Entwicklung des Gewerbeflächenstandorts von der Universitätsstadt Gießen weiterverfolgt wird.

Um die Bauerwartung und die weitere Bodenpreisentwicklung am Standort außerhalb einer ersten Entwicklungsstufe nicht zusätzlich zu erhöhen, sollte der Zuschnitt eines (ersten) B-Plans möglichst eng gewählt werden, soweit dies noch eine Baulandumlegung mit Blick auf die derzeit eher disperse Verteilung kommunaler Grundstücke im bisherigen Untersuchungsgebiet ermöglicht.

Für nachfolgende Entwicklungsabschnitte ist neben dem freihändigen Erwerb auch denkbar, im Zusammenhang mit konkreten Ansiedlungsvorhaben über städtebauliche Verträge eine enge Verzahnung von Grundstücksbereitstellung, der Schaffung von Bauplanungsrecht und öffentlicher Erschließung herzustellen und zu versuchen, Eigentümer auf dem Verhandlungsweg zu einer Mitwirkung am Projekt zu bewegen. Dies konnte ggf. durch Rahmen- oder Vorverträge insoweit vorbereitet werden, dass das Verfahren, die Preisfindung, der Zeitrahmen usw. organisiert wird und somit für potenziell Ansiedlungswillige kalkulierbar wird.

3.3 Entwicklung einer Teilfläche für klein- und mittelständische Unternehmen

Bei dieser Variante wird der Ansatz der Entwicklung eines großflächigen Gewerbestandorts nicht weiterverfolgt. Stattdessen wird der Gewerbestandort Lützellinden mit dem Ziel der Flächenbereitstellung für klein- und mittelständische Betriebe, vorzugsweise aus dem verarbeitenden Gewerbe, entwickelt. Aus der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption wird an der Entwicklung der Teilfläche C mit einem flexiblen Erschließungssystem festgehalten, die durch eine angepasste, eher kleinteilige Entwicklung des südlichen Teils der Teilfläche A (bisherig Großfläche) ergänzt wird. Durch beidseitigen Anschluss an die geplante Hapterschließung kann voraussichtlich die Wirtschaftlichkeit erhöht werden. Alternativ wäre es möglich, den südlichen Teil der Teilfläche A (gute Einsehbarkeit von der Autobahn) kleinteilig zu

entwickeln und die Teilfläche C aufzugeben. Die Entwicklung wird im Zusammenhang mit der Erschließung und Vermarktung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ betrachtet und faktisch über die Herstellung der Erschließungsanlagen gesteuert.

Das Konzept kann über einen B-Plan mit anschließendem Umlegungsverfahren stufenweise realisiert werden, wobei nach Möglichkeit insbesondere kommunale Grundstücke im ersten Entwicklungsabschnitt genutzt werden sollten. Der Geltungsbereich des B-Plans reflektiert die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und würde von der Bereitstellung von rd. 25 ha Bruttobauland für gewerbliche Zwecke ausgehen. Bei der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts und des Erschließungssystem sollte eine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden planerisch vorbereitet werden, die sich an der ursprünglichen Konzeption orientiert.

3.4 Moratorium und Überprüfung der kommunalen Gewerbeflächenstrategie

Angesichts der Erkenntnisse der vorbereitenden Untersuchungen und regionaler Initiativen (REFINA, Gewerbeflächenpool) sowie der Erfahrungen der derzeit vorherrschenden Praxis eines verschärften kommunalen Wettbewerbs um (verbliebene) Betriebsansiedlungen oder Verlagerungen auch in Mittelhessen wird eine grundlegende Überprüfung der derzeitigen Gewerbeflächenstrategie der Universitätsstadt Gießen vorgenommen.

Die Flächensicherung für den Gewerbestandort Lützellinden im Regionalplan Mittelhessen wird beibehalten, die Bemühungen um den freihändigen Erwerb von Grundstücken werden fortgesetzt. Weitere Aktivitäten zur aktiven Entwicklung der Fläche werden jedoch zurückgestellt und vom Ergebnis der Überprüfung der kommunalen Gewerbeflächenstrategie abhängig gemacht.

Die im „Teilplan Gewerbe Gießen 2020“ des „strategischen und räumlichen Entwicklungskonzepts – Masterplan“ für die Universitätsstadt Gießen beschriebenen Annahmen, Trends und Ansiedlungschancen sind vor dem Hintergrund der gewonnenen Erkenntnisse einer kritischen Überprüfung zu unterziehen und fortzuschreiben.

Schwerpunkte der Aktualisierung wären dabei (u. a.):

- eine Überprüfung der Bedarfslage und Klärung der Entwicklungschancen qualifizierter technologieorientierter Standorte,
- Flächenangebote für Bestandspflege bestehender Betriebe,

- Flächenangebote für Nischen- und Zwischennutzungen und die Kulturwirtschaft,
- Flächenangebote für Logistik,
- Flächenangebote für Freizeit/ Wellness/ Gesundheit – ggf. verbunden mit Einzelhandel.

Des Weiteren wären die Flächen im heutigen US-Depot stärker in die Betrachtung einzubeziehen und eine qualitative und quantitative Konkurrenzflächenanalyse in der Region vorzunehmen.

3.5 Nullvariante

In dieser Variante wird der Ansatz der Entwicklung eines Gewerbestandorts Lützellinden im Bereich der bisherigen vorbereitenden Untersuchungen vollständig aufgegeben und ein grundlegender Strategiewechsel vollzogen. Statt einer Entwicklung der Großfläche erfolgt eine grundlegende Neuorientierung der kommunalen Gewerbeflächenstrategie, die ausschließlich auf die Innenentwicklung mit einer mittelfristigen Aktivierung von Bestandsreserven und Konversionsflächen setzt. Die interkommunale Kooperation mit Umlandgemeinden wird als Chance genutzt, um kurzfristige Gewerbeflächenangebote im so genannten Südraum auch auf der Gemarkung anderer Kommunen zu schaffen. Eine Beteiligung am geplanten Standort „Am Pfaffenpfad“ wird aktiv geprüft.

4 Variantenvergleich

Nachfolgend werden die beschriebenen fünf grundlegenden Handlungsoptionen vergleichend dargestellt und bewertet. Es werden Vor- und Nachteile anhand von Kriterien bewertet, die aus gutachterlicher Sicht für die Entscheidungsfindung besonders relevant sind. Es erfolgt keine Gewichtung der Kriterien.

4.1 Ausprägungen der Vor- und Nachteile der Handlungsoptionen

	(1) Großfläche mit SEM	(2) Großfläche ohne SEM	(3) Teilfläche KMU	(4) Moratorium	(5) Nullvariante
Kontinuität der Strategie/ des Entwicklungsansatzes	++	+	-	.	-
Verwendbarkeit bisheriger konzeptioneller Vorleistungen (u. a. städtebauliche Planung)	++	++	o/+	o	-
Möglichkeit der Einbeziehung bereits von der Stadt erworbener Grundstücke	++	++	+	o	-
Anpassungsfähigkeit an künftige Entwicklungen	+	++	+	+	-
Anpassungsbedarf Masterplan Gießen/ gesamtstädtisches Gewerbeflächenkonzept	--	--	+	o	++
Relevanz für die Wahrung kommunaler Interessen in der Regionaldebatte um GI/GE-Standorte	++	++	o/+	+	-
Reflexion der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen	--	--	+	+	+
Deckelung Bodenpreisniveau/ Verwendung der Planungswertsteigerung für die Entwicklung des Standorts	++	--	--	--	o
Keine Risiken in der rechtlichen Begründung	--	+	+	+	o
Keine sonstigen Entwicklungsrisiken (u. a. Vermarktung)	--	-	+	+	o

Merkmalausprägung: ++/sehr hoch, +/hoch, o/bedingt, -/gering, --/sehr gering

4.2 Variantendiskussion

Die Entwicklung eines Gewerbestandorts, der größere Flächenzuschnitte ermöglicht, steht in der Kontinuität der bisherigen Argumentation und der gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzeption. Es sollen spezifische Angebotslücken geschlossen werden. Die Varianten 1 und 2 stehen voll in der Kontinuität dieses Ansatzes und werden dementsprechend bewertet (++/sehr hoch). Die Entwicklung einer Teilfläche für klein- und mittelständische Unternehmen mit voraussichtlich auch kleineren Flächenzuschnitten würde die Ursprungsüberlegung aufgeben und wird deshalb negativer bewertet (-). Ein Moratorium würde dazu führen, dass die Kommune eine erkannte Angebotslücke in ihrem Flächenportfolio nicht zügig schließt (-), ein Verzicht auf die Entwicklung der Fläche würde die vollständige Abkehr von der bisherigen Strategie bedeuten (--).

Die bisherige städtebauliche Planung kann in den Handlungsoptionen 1 und 2 unverändert genutzt werden (++), bei der Entwicklung einer Teilfläche (Handlungsoption 3) können Teile des städtebaulichen Konzepts weiterverfolgt werden. Es wird jedoch eine Umplanung erforderlich (daher Bewertung mit o/+). Bei einem Moratorium ist der künftige Entwicklungspfad offen (o), bei der Nullvariante wird die städtebauliche Planung nicht weiterverfolgt (Bewertung mit -, da planerische Vorleistungen nicht zur Realisierung geführt haben).

In allen Varianten, die eine Entwicklung der gesamten Fläche oder von Teilflächen vorsehen (1-3), können bisher erworbene Grundstücke einbezogen werden. Bei der Entwicklung einer Teilfläche – in Abhängigkeit zu einer angepassten städtebaulichen Planung – jedoch nur zu einem Teil (daher Bewertung mit +).

Die Anpassungsfähigkeit an künftige Entwicklungen wird in der Variante 2 am höchsten eingeschätzt, da bei dieser Handlungsoption die planerische Vorbereitung der Entwicklung des Gewerbestandortes erfolgt, ohne dass eine Zweckbestimmung durch eine Entwicklungssatzung gegeben ist. Grundsätzlich ermöglichen jedoch im Grunde alle Varianten eine Anpassung an künftige Bedarfslagen. Bei der Nullvariante wird davon ausgegangen, dass die Fläche auch regionalplanerisch aufgegeben würde. Somit wäre hier künftig ein erhöhter Aufwand für eine gewerbliche Entwicklung zu betreiben (daher Bewertung mit -).

Die Entwicklung eines großflächigen Gewerbestandorts korrespondiert derzeit vollständig mit dem Gewerbeflächenkonzept des Masterplans der Universitätsstadt Gießen. Dementsprechend löst eine veränderte Entwicklungsstrategie (Handlungsoption 3) oder eine Aufgabe der Entwicklung des Gewerbeflächenstandorts eine Überprüfung und Neuausrichtung der gesamtstädtischen Gewerbeflächenstrategie aus (--).

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Gießen-Lützellinden haben auch die Veränderungen in der regionalen Angebots- und Nachfragestruktur nach gewerblichen Bauflächen aufgezeigt. Mit der Entwicklung des Gewerbestandorts Lützellinden hat die Universitätsstadt Gießen bislang auch den Anspruch verbunden, entsprechend der ihr vom Land zugewiesenen Funktion eines Oberzentrums auch solche Gewerbestandorte zu entwickeln, die strukturpolitisch von Bedeutung für die Region Mittelhessen sind. Die Beibehaltung der Ausweisung eines hervorgehobenen Gewerbestandorts und dessen reale Entwicklung sind für die Einlösung des o. g. Anspruchs von hoher Bedeutung. Daher werden die Varianten 1 und 2 entsprechend hoch bewertet (++). In Abhängigkeit zu künftigen verbindlichen Vereinbarungen in der Region zur gewerblichen Entwicklung (z. B. im Rahmen eines Gewerbeflächenpools) kann es zu einer veränderten Ausgestaltung eines Gewerbeflächenportfolios kommen, in dem der Standort Lützellinden auch mit einem kleinteiligeren Flächenangebot u./o. einer Teilfläche einbezogen werden könnte. Daher wird die Variante 3 im Hinblick auf die Wahrung kommunaler Interessen in der Regionaldebatte um Gewerbestandorte mit o/+ bewertet.

Die in diesem Jahr aktualisierten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich zeigen im Hinblick auf die Abschätzung der Nachfrage auf, dass derzeit nicht von einem Nachfrageüberhang nach gewerblichen Bauflächen ≥ 8 ha in Gießen und in der Untersuchungsregion ausgegangen werden kann. Ein Festhalten an der Großflächenkonzeption (Varianten 1 und 2) reflektiert daher am geringsten die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (--), während alle anderen Handlungsoptionen eine Anpassung der Planungsabsicht der Kommune darstellen (+).

Die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs gemäß Variante 1 würde neben der zügigen Durchführung insbesondere auch die Finanzierung erforderlicher Maßnahmen aus der Planungswertsteigerung vorsehen und mit gutachterlich festgestellten Endwerten eine Deckelung der Bodenpreise nach sich ziehen. Dieser Entwicklungsvorteil ist nur bei dieser Handlungsoption gegeben und wird entsprechend positiv bewertet (++). Mit der weiteren planerischen Vorbereitung (Darstellung im Flächennutzungsplan, verbindliche Bauleitplanung) des Standortes steigt in allen anderen Handlungsoptionen die Bauerwartung und zieht eine entsprechende Anhebung des Bodenpreinsniveaus nach sich (--).

Auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 BauGB lässt sich derzeit kein spezifischer Nachfrageüberhang für größere, zusammenhängende gewerbliche Bauflächen begründen. Diese spezifische Nachfrage stellt in der gewählten Methodik der vorbereitenden Untersuchungen einen wesentlichen Aspekt der Prüfung eines erhöhten Be-

darfs an Arbeitsstätten dar. Ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten, dessen Flächenbedarfe anderweitig nicht gedeckt werden können, ist eine Anwendungsvoraussetzung für das besondere Städtebaurecht. Somit ergeben sich hohe Risiken für die Begründung der Handlungsoption 1 (--). Das Planungserfordernis ist für alle Varianten der klassischen Angebotsplanung (Handlungsoptionen 2 und 3) demgegenüber ohne besondere rechtliche Risiken begründbar (+).

Mit der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs (Handlungsoption 1) nimmt die Kommune in der Entwicklungssatzung eine Zweckbestimmung vor, die u. U. über die Beschreibung des Planungserfordernisses in der verbindlichen Bauleitplanung hinausgeht. Sie ist zudem für die zügige Durchführung der Maßnahme verantwortlich und trägt letztendlich das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird die Handlungsoption 1 daher negativ bewertet (--). Die sonstigen Entwicklungsrisiken sind auch bei der Handlungsoption 2 gegeben, fallen aber aufgrund des Verzichts auf das besondere Städtebaurecht etwas geringer aus (-). Eine abschnittsweise Entwicklung von Teilflächen mit kleinteiligerem Zuschnitt stellt sich vor dem Hintergrund des Marktgeschehens in Gießen und im engeren Umland positiver dar, wenn regional übliche Baulandpreise in vergleichbaren Lagen nicht massiv überschritten werden (+).

5 Empfehlungen

Der geplante Gewerbestandort Gießen-Lützellinden mit seiner unmittelbaren Lage an der Autobahn A 45 und einem vorhandenen Autobahnanschluss verfügt unzweifelhaft über eine hohe Lagegunst. Die Fläche ist eines der letzten Außenentwicklungspotenziale der Universitätsstadt Gießen für gewerbliche Zwecke. Im Hinblick auf die mit hohen Freimachungs- und Aufbereitungskosten belegten Konversionsflächen kann dieser Standort sicher zur Deckung spezifischer Angebotslücken in Gießen beitragen.

Die Standortentwicklung wird geprägt durch das Zusammenspielen von Nutzungs-idee, Grundstück (Lage, Verfügbarkeit, Baurecht) und Kapital (Investitionsbereitschaft; „Bedarf“). Insbesondere die Nutzungsidee für den Gewerbestandort Gießen-Lützellinden und die damit verbundene implizite Erwartungshaltung, größere Neuansiedlungen aus dem produzierenden Gewerbe/ der Industrie realisieren zu wollen, ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zu überprüfen.

Grundsätzlich ist eine verstärkte regionale Kooperation bei der Ausweisung und Entwicklung regional- und überregional bedeutsamer Gewerbeflächenstandorte zu begrüßen und perspektivisch ohne Alternative. Die seit vielen Jahren auch für regionale Bedarfslagen regionalplanerisch gesicherte Gewerbefläche sollte auch weiterhin in die weitere Diskussion, u. a. um einen regionalen Gewerbeflächenpool, einbezogen werden.

Die Entwicklung des Gewerbestandorts Gießen-Lützellinden mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts weiter zu verfolgen, ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der o. g. Bewertung der verschiedenen Handlungsoptionen der Universitätsstadt Gießen nicht zielführend.

In einer Abwägung der Vor- und Nachteile der gegenübergestellten Handlungsoptionen stellt eine Angebotsplanung, die größere Flächenzuschnitte ermöglicht und ein flexibles Erschließungssystem vorsieht (das bedarfsgerecht sukzessive ausgebaut werden kann), derzeit die Beste der dargestellten Varianten dar (Handlungsoption 2: Großfläche ohne SEM). Diese Konzeption könnte im nächsten Schritt durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung vorangetrieben werden. Im Zuge der Bodenordnung (Umlegung) wäre bedarfsgerecht die Realisierung einer ersten Entwicklungsstufe vorzubereiten.