

# Stellungnahme zur Chancen- und Risikoanalyse der DSK für die Stadt Wetzlar über eine Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet Gießen-Lützellinden

## 1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Stellungnahme der HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH im Auftrag der Stadt Gießen dient zur Einordnung zentraler Fragen des Planungs- und Hochbauamts der Stadt Wetzlar nach Auswertung der Bearbeitungsstufe 1 der Chancen- und Risikoanalyse der DSK für eine Beteiligung der Stadt Wetzlar am interkommunalen Gewerbegebiet Gießen-Lützellinden. Dabei wird auf eine detaillierte Würdigung aller Aspekte der Chancen- und Risikenanalyse bewusst verzichtet, da dies im Rahmen vorbereitender Untersuchungen nicht geboten ist und als wenig zielführend für gemeinsam von beiden Städten getragene strukturpolitische Ziele erachtet wird.

Abschließend werden Anregungen zum weiteren Vorgehen entsprechend des erreichten Diskussionsstands vom 21.02.2008 gegeben. Der Stadt Wetzlar und Ihrem Gutachter liegen alle derzeit vorhandenen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Gießen-Lützellinden vor.

Die Stadt Gießen hat am 15.12.2000 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 (4) BauGB im westlichen Gemarkungsteil Gießen-Lützellinden beschlossen. Am 7. April 2003 wurde die Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft Hessen mbH (FEH, jetzt: HA Hessen Agentur GmbH) mit einer ersten Bearbeitungsstufe beauftragt. Zur Einschätzung von Trends der gewerblichen Entwicklung und des Gewerbebestands Mittelhessen und Gießen führte die FEH am 03.12.2003 einen Expertenworkshop durch. In einer zweiten Bearbeitungsstufe vom März 2004 und einer dritten Stufe vom Mai 2005 wurde die Untersuchung um ausgewählte Aspekte ergänzt, aktualisiert und vertieft.

Die HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH wurde Ende 2007 von der Stadt Gießen beauftragt, die vorliegenden Untersuchungen zu aktualisieren und zu ergänzen sowie die weiteren Schritte für den Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen zu skizzieren. Die Aktualisierung wird voraussichtlich im Mai 2008 abgeschlossen. Die Ergebnisse der aktualisierten Vorbereitenden Untersuchungen werden der Stadt Wetzlar nach Projektabschluss von der Stadt Gießen zur Verfügung gestellt.

Zwischen den Städten Gießen und Wetzlar wurden Gespräche aufgenommen, die eine interkommunale Zusammenarbeit für die Entwicklung der Gewerblichen Großfläche Gießen-Lützellinden zum Ziel haben. Um die Chancen und Risiken einer Beteiligung der Stadt Wetzlar zu klären, wurde die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH von der Stadt Wetzlar mit einer Studie beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung und das weitere Vorgehen für eine interkommunale Kooperation wurden im Rahmen eines Gesprächs der Planungsdezernenten und Planungsämter der beiden Städte am 21.02.2008 erörtert.

## **2. Vorbereitende Untersuchungen der Stadt Gießen zu einem städtebaulichen Entwicklungsbereich Gießen-Lützellinden**

Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 (4) Baugesetzbuch dienen dazu, Beurteilungsunterlagen über die nachstehend genannten Festlegungsvoraussetzungen eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs 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.

Die vorliegenden Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Gießen und die derzeit in Bearbeitung befindliche Aktualisierung beziehen sich unmittelbar auf die Klärung der o. g. Fragestellungen. In die Vorbereitende Untersuchung wurden alle mit vertretbarem Aufwand zugänglichen Informationen in der jeweils aktuellsten Fassung einbezogen.

Ziel der Maßnahme ist es, ein Flächenangebot für industrielle Großansiedlungen zu schaffen und damit strukturpolitische Zielsetzungen für die Stadt Gießen, kooperationsbereiten Nachbargemeinden und Mittelhessen insgesamt aufzugreifen.

## **3. Bedarf an Arbeitsstätten**

Eine zentrale Fragestellung der vorliegenden Chancen- und Risikolanalyse der DSK für die Stadt Wetzlar ist, wie eine gutachterliche Beurteilung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten erfolgt ist und optimiert werden kann.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.07.1998 sind dabei die folgenden Prüffragen maßgeblich:

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?

Die von der HA Stadtentwicklungsgesellschaft gewählte Methodik der gutachterlichen Beurteilung der Flächennachfrage und der Investitionsbereitschaft stützt sich neben einem Expertenworkshop auf das rechtlich anerkannte Prognosemodell GIF-PRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) sowie einen vergangenheits- und verbrauchsorientierten Ansatz.

Um die grundsätzlichen Ziele der Maßnahme – einschließlich der Festlegung auf eine Großfläche – beschreiben und diskutieren zu können, sind die vom Gutachter der Stadt Wetzlar vorgeschlagenen Entwicklungsszenarien zweifelsfrei ein methodisch probates Mittel zur Gewinnung alternativer Zukunftsvorstellungen. Dies schließt auch strukturpolitische Erwartungshaltungen ein, wie Sie z. B.

- im Kontext der Regionalentwicklung und –förderung,
- der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen,
- der Flächenhaushaltspolitik der Stadt Gießen,

oder im Rahmen des derzeit laufenden Forschungsprojektes für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA) des Bundesministeriums für Bildung und Forschung in Mittelhessen derzeit diskutiert werden.

Für die Grundannahmen möglicher Entwicklungsszenarien stehen jedoch keine zusätzlichen relevanten oder aktuelleren Daten zur Verfügung, als die, die in den bestehenden Untersuchungsansatz einbezogen wurden und werden. Um unterschiedliche Entwicklungsvarianten beschreiben zu können, sind zudem dezidierte Wertungen erforderlich und nur bedingt begründbare Einschätzungen vorzunehmen.

Demgegenüber ist für die Klärung der Festlegungsvoraussetzungen eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs durch vorbereitende Untersuchungen eine Prognose gefordert, die auf einer beschreibbaren Tatsachenbasis beruht, um Verfahrensrisiken für die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts zu minimieren.

Der vom Gutachter der Stadt Wetzlar vorgeschlagene Aufweitung des methodischen Ansatzes um die Diskussion von Entwicklungsszenarien wird daher nicht gefolgt, da dies die vorbereitenden Untersuchungen mit Fragestellungen belasten würde, die in diesem Rahmen nicht zu klären sind (s. o.) oder als Ausgangsprämisse (Orientierung auf eine gewerbliche Großfläche) durch die Stadt Gießen gesetzt wurden.

Die Datenbasis der Bedarfsprognose und der Analyse des Flächenangebots wird derzeit aktualisiert.

#### **4. Flächenangebot**

Der Untersuchungsraum der vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Maßnahme, die zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten in Gießen, im Mittelbereich Gießen, in Aßlar und Wetzlar dienen soll.

Eine Einbeziehung von bestehenden und derzeit im Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplans enthaltenen Flächenangeboten im Norden des Regierungsbezirks Südhessen/ des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main (u. a. in Butzbach) – die anderen Zwecken dienen und nicht zur strukturpolitisch intendierten Bedarfsdeckung in Gießen/ Mittelhessen herangezogen werden können – wird nicht als zielführend angesehen. Im Rahmen der Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen ist jedoch ein Randabgleich vorgesehen, der nennenswerte Flächenangebote außerhalb des Untersuchungsraums benennt und im Hinblick auf eventuelle Risiken bei der Durchführung der Maßnahme bewertet.

Die Aussagen zum Flächenangebot im Untersuchungsraum und die Flächenbilanzierung werden derzeit aktualisiert. Dabei werden intendierte Standortprofile der jeweiligen Flächenangebote – soweit vorhanden – berücksichtigt.

Im Raum südlich Gießen wird derzeit in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft des möglichen städtebaulichen Entwicklungsbereichs Gießen-Lützellinden das Gewerbegebiet Rechtenbacher Hohl in Gießen erschlossen. Auch besteht eine Abweichungsentscheidung vom Regionalplan Mittelhessen 2001 für einen interkommunalen Gewerbepark „Pfaffenpfad“ auf Antrag der Stadt Linden, die seitens der Stadt Gießen beklagt wird. Eine übergemeindliche, regionale Abstimmung der künftigen Entwicklung ist zweifellos zu empfehlen. Sie sollte idealerweise in einer Gesamtkonzeption münden, die die Profilierung der jeweiligen Standorte und deren strategisch abgestimmte zeitliche und kostenseitige Positionierung am Markt organisiert. Hierfür bieten sich aktuell stattfindende Diskussionsprozesse im Rahmen des REFINA-Projekts (s. o.), das gestartete Vorhaben eines regionalen Gewerbeflächenpools u./o. Beratungen in der Regionalversammlung Mittelhessen an.

Liegt eine Gesamtkonzeption für den Teilraum südlich Gießen bis zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen vor, wird diese berücksichtigt. Die Erarbeitung dieser angeregten Gesamtkonzeption ist jedoch nicht Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen.

#### **5. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer**

Die Stadt Gießen erwirbt freihändig sukzessive weitere Grundstücke im möglichen städtebaulichen Entwicklungsbereich. Der erreichte Stand des Grunderwerbs wird in der aktualisierten Fassung der vorbereitenden Untersuchungen dargestellt werden. Die Stadt Gießen beabsichtigt, die aktuelle Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern vor einem möglichen Beschluss einer Entwicklungssatzung in 2008 erneut abzufragen.

## **6. Städtebauliches Strukturkonzept und Umsetzungskonzeption**

Das städtebauliche Konzept sieht unverändert eine Ausrichtung auf große zusammenhängende Baufelder vor, die eine spezifische Angebotslücke im Flächenportfolio der Stadt Gießen und Mittelhessens schließen sollen. Mit dieser Zielvorstellung wurde die Fläche sowohl im Regionalplan Mittelhessen als auch im Masterplan Gießen 2020 als informelles strategisches und räumliches Entwicklungskonzept verankert. Die Stadt Gießen beabsichtigt, ihre städtebauliche Zielvorstellung einer gewerblichen Großfläche durch einen Bebauungsplan zu sichern. Mit dem intendierten Einsatz des besonderen Städtebaurechts bestehen zudem erweiterte Möglichkeiten, die Durchführung der Maßnahme zu steuern. Eine Abkehr von der begründeten Grundorientierung auf eine gewerbliche Großfläche ist derzeit nicht beabsichtigt, die damit verbundene strukturpolitische Erwartungshaltungen an anderer Stelle zu diskutieren (s. o.).

Das den vorbereitenden Untersuchungen zugrunde gelegte Entwicklungsmodell belegt, dass die Maßnahme zügig durchgeführt werden kann und soll. Sollte auch nach einem etwaigen Beschluss einer Entwicklungssatzung die Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern nicht durchgängig gegeben sein, besteht die Möglichkeit Enteignungsverfahren einzuleiten. Zeiten für eine etwaige gerichtliche Überprüfung einer Entwicklungssatzung sowie die Dauer von Enteignungsverfahren werden in der Zeit- und Maßnahmenplanung berücksichtigt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt entsprechend dem Stand der Planung alle erkennbaren Kostenpositionen. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Verlegung der im Plangebiet vorhandenen Gasleitung und Betriebsverlagerungen nicht erforderlich sind. Erschließungskosten werden beitragsfinanziert. Nach Vorgesprächen der Stadt Gießen mit dem Land Hessen wird eine Förderung der Maßnahme aus dem Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) angestrebt. Die Zeit- und Maßnahmenplanung sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht werden derzeit aktualisiert. Dabei wird ein Beschluss der Entwicklungssatzung im Jahr 2008 durch die Stadt Gießen angenommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand verändert sich die geplante Durchführungsdauer nicht. Der Durchführungszeitraum wird fortgeschrieben.

## **7. Zusammenfassung**

- 1) In der Chancen- und Risikenanalyse des Gutachters der Stadt Wetzlar für eine Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet Gießen – Lützellinden werden wie oben dargestellt z. T. strukturpolitischen Erwartungshaltungen hinterfragt, deren Klärung nicht Gegenstand vorbereitender Untersuchungen zur Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs auf der Gemarkung der Stadt Gießen ist oder die bereits entschieden sind.
- 2) Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es ausschließlich, die Voraussetzungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs zu prüfen. Nach einem Beschluss einer Entwicklungssatzung durch die Stadt Gießen besteht weiterhin das Angebot der Stadt Gießen, Modalitäten einer möglichen Mitwirkung der Stadt Wetzlar sowie das Durchführungs- und Entwicklungsmodell im Detail zu verhandeln und vertraglich zu sichern. In diesem Rahmen sind dann Fragestellungen zu behandeln, die der Gutachter der Stadt Wetzlar im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahme aufgeworfen hat.
- 3) Die Stadt Gießen hat zuletzt im Rahmen eines Gesprächs am 21.02.2008 zugesichert, dass eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Gießen-Lützellinden unverändert als gewerbliche Großfläche geplant wird und die Ansiedlung von Logistikunternehmen nicht beabsichtigt ist. Die Stadt Gießen wird diese städtebaulichen Zielvorstellungen in einem Bebauungsplan umsetzen.
- 4) Auf eine detaillierte Diskussion der in tabellarischer Form zusammengefassten Chancen- und Risikobewertung des Gutachters der Stadt Wetzlar mit nicht belegbaren Annahmen, Gewichtungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten wird verzichtet.
- 5) Die HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH wird die Aktualisierung und Ergänzung der vorbereitenden Untersuchungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs Gießen-Lützellinden voraussichtlich im Mai 2008 abschließen. Die Stadt Gießen stellt die aktualisierten Ergebnisse der Stadt Wetzlar zur Verfügung.
- 6) Die Stadt Gießen beabsichtigt, noch in diesem Jahr eine Entwicklungssatzung zu beschließen. Wie im Rahmen des Gesprächs zwischen den Planungsdezernenten der Städte Gießen und Wetzlar am 21.02.2008 erörtert, sollten nach Satzungsbeschluss die Gespräche über eine Mitwirkung Wetzlars fortgesetzt werden.

Wiesbaden, 17.03.2008/Kr