



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	18.10.2006	0247/06 - I/98
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	23.10.2006	5.3	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	31.10.2006	2	
Bauausschuss	06.11.2006	3	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	07.11.2006	3	
Stadtverordnetenversammlung	16.11.2006	4	

Betreff:

Interkommunale Gewerbefläche Lützellinden

**hier: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2005,
Drucksachen-Nr. 1815/05 - I/599**

Anlage/n:

1. Baugebietsplan mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen
2. Zeit- und Maßnahmenplan
3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Beschluss:

Im Hinblick auf die laufenden Verhandlungen mit der Stadt Gießen und als Entscheidungsgrundlage für die Stadtverordnetenversammlung wird der Magistrat beauftragt, für das Projekt und eine mögliche Beteiligung der Stadt Wetzlar einen externen Gutachter mit der Erstellung einer Chancen-/Risikoanalyse zu beauftragen.

Für die Bearbeitung des Gutachtens werden Mittel in Höhe von 42.000,00 € in den Haushaltsplan 2007 eingestellt.

Wetzlar, den 19.10.2006

gez. Beck

Begründung:

Die Planungen der Stadt Gießen für die Gewerbegroßfläche in Lützellinden mit dem städtebaulichen Konzept, den wesentlichen Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen einschließlich Umsetzungsstrategien, Zeit- und Maßnahmenplan, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der aktuelle Stand des Planverfahrens und die gemeinsamen Interessenslagen an einer interkommunalen Kooperation zur Entwicklung des Projektes werden nachstehend erläutert. In den Ziffern I bis VI sind die planerischen und wirtschaftlichen Überlegungen der Stadt Gießen zusammengefasst. Ebenso sind die Anlagen 1 bis 3 der Machbarkeitsstudie Stufe 3 Vertiefung der Stadt Gießen vom Mai 2005 entnommen.

I. Ausgangslage und vorbereitende Untersuchungen

Als Reaktion auf die hohe Arbeitslosigkeit und einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen, insbesondere im Marktsegment der industriellen und gewerblichen Großflächen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen mit Beschluss vom 15.12.2000 den Magistrat beauftragt, vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB durchzuführen. Ziel dieser Maßnahme ist die Entwicklung einer gewerblichen Großfläche im westlichen Gemarkungsteil Gießen-Lützellinden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden als Machbarkeitsstudie in einem 3-stufigen Verfahren erstellt und im Mai 2005 abgeschlossen. Ergänzend wurde im Dezember 2003 ein Expertenworkshop mit der Zielsetzung, die heutigen Anforderungen an Industrie- und Gewerbestandorte und die Nachfrage- und Angebotssituation bei Industrie- und Gewerbeflächen in Gießen und der engeren Region zu klären, durchgeführt.

Die Giessener Untersuchungen leiten den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen aus der Arbeitsmarktsituation der Stadt Gießen und der Region Gießen-Wetzlar (Mittelbereich Gießen gem. Regionalplan Mittelhessen zzgl. der Städte Wetzlar und Aßlar) sowie aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei Gewerbeflächen ab.

Bezüglich der Arbeitsmarktsituation wurde für die Stadt Gießen eine strukturell bedingte hohe Arbeitslosigkeit von durchschnittlich 16 % im Zeitraum von 1993 bis 2002 ermittelt. Auch die Region weist danach eine hohe Arbeitslosigkeit auf. Im Juni 2002 waren hier insgesamt ca. 12.400 Arbeitslose registriert, 15 % mehr als 1993. Nach Angaben des gültigen Regionalplans wird für die gesamte Region Mittelhessen ein Fehlbedarf von 70.000 Arbeitsplätzen prognostiziert. Der aktuell vorliegenden Entwurf zur Anhörung des Regionalplans Mittelhessen 2006 geht in seiner Prognose sogar von einem Defizit von 92.000 Arbeitsplätzen aus.

Weiter wurde festgestellt, dass die Region, insbesondere die Stadt Gießen, von einem erheblichen Verlust an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe betroffen ist. Dem entsprechend liegt auch der Schwerpunkt der Arbeitslosigkeit und damit der Nachfrage nach Arbeitsplätzen bei den Fertigungsberufen (32,4 %) und bei den für Industrie und produzierendes Gewerbe relevanten Dienstleistungsberufen (32,4 %).

Bezüglich des Bedarfs an Industrie- und Gewerbeflächen wurde für die Stadt Gießen und die Region aufgrund der tatsächlichen Nachfrage in Gießen in den Jahren 2000 bis 2003 und einer aktualisierten Bedarfsermittlung für den Prognosezeitraum bis 2015 für das Segment der gewerblichen Großflächen (zusammenhängende Gewerbeflächen größer 8 ha) ein Bedarf von insgesamt ca. 90 ha prognostiziert. Dieser Nachfrage steht aktuell in der Region lediglich das auf Logistik und Distribution spezialisierte Angebot „Log-Serve“ (ehemalige Ayers-Kaserne) in Butzbach/Langgöns mit einer Fläche von 105 ha gegenüber. Aufgrund ihrer speziellen Ausrichtung wurde diese Fläche in der Bedarfsprognose aber nicht berücksichtigt.

Zusammenfassend kommen die Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die auf Industrie und produzierendes Gewerbe einschließlich Forschung und Entwicklung sowie komplementärer Unternehmensdienstleistungs- und Zulieferbetriebe abzielende städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Lützellinden geeignet ist, einem Großteil der vorhandenen Arbeitslosen in der Stadt und in der Untersuchungsregion Gießen-Wetzlar Beschäftigungsmöglichkeiten zu bieten. Dies gilt insbesondere für die überdurchschnittlich betroffene Gruppe der Fertigungsberufe, die von der Ansiedlung von Großflächen beanspruchenden Industrie- und Gewerbebetrieben in besonderer Weise profitieren kann.

II. Städtebauliches Konzept, Erschließung, naturschutzrechtlicher Ausgleich, Flächenbilanz

(Siehe Anlage „Baugebietsplan mit naturschutzrechtlichen Ausgleichflächen – Stadt Gießen Machbarkeitsstudie Stufe 3 Vertiefung“)

Das Plangebiet ist in der Gemarkung Lützellinden westlich der Ortslage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Autobahn A 45 gelegen. Der Wetzlarer Stadtteil Münchholzhausen liegt ca. 1,3 km nördlich der Entwicklungsfläche und ist von dieser topographisch durch einen Bergrücken mit dem Flugzeuglandeplatz Lützellinden getrennt. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen der Gemarkung Münchholzhausen und der gewerblichen Entwicklungsfläche ist nicht gegeben.

Entsprechend den Ergebnissen der Voruntersuchungen ist das städtebauliche Strukturkonzept zur Entwicklung des geplanten Gewerbebestands Lützellinden primär auf die Bereitstellung einer ca. 87 ha umfassenden gewerblichen Großfläche ausgerichtet. Diese ist im Westen des Plangebiets direkt an der Autobahn gelegenen. Im Osten, Richtung Lützellinden, wird die Großfläche durch zwei s. g. Mantelflächen mit einer Größe von 12,3 ha bzw. 13,5 ha ergänzt. Die Mantelflächen sind aufgrund ihrer Erschließungsstruktur kleinteilig zu parzellieren. Sie sind notwendig, weil Betriebe, die Großflächen nachfragen, typischerweise komplementäre Flächen für Zulieferer und Unternehmensdienstleister in unmittelbarer Nähe benötigen.

Zwischen der Großfläche und den Mantelflächen ist die zentrale Erschließungsachse des Gewerbegebietes angeordnet. Eine interne Erschließung der Großfläche ist nicht vorgesehen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz soll über den vorhandenen Autobahnanschluss an der L 3045 erfolgen. Der Knotenpunkt muss zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit umgebaut werden.

Der Aufwand für die Erschließung des Gebietes wird aufgrund der vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen und angesichts der Potenziale bei der Entwässerung als vertretbar eingestuft.

Die Ausbildung von zwei großzügigen Grünzügen entlang der Bachläufe von Zechbach und Springbach (siehe Konzeptplan) sind wesentlicher Bestandteil des Freiraumkonzeptes. Sie sollen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Insgesamt ist die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Retentionsflächen im direkten Umfeld der geplanten gewerblichen Flächen auf ein Minimum reduziert worden, um so den Flächenentzug und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen für die Landwirtschaft zu minimieren. Ausgleichsflächen, die über die genannten Flächen hinaus benötigt werden, sind im Zuge der weiteren Planung zu bestimmen und räumlich festzulegen.

Flächenbilanz

	qm	
Bruttobauland	1.346.820	100,0%
Öffentliches Grün	159.619	11,9%
Öffentliche Verkehrsfläche	58.069	4,3%
Nettobauland	1.129.132	83,8%
Baufeld A *	870.715	
Baufeld B **	135.014	
Baufeld C	123.403	
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (extern)	75.000	

* davon sind ca. 9.850 m² aufgrund der durch das Baufeld verlaufenden Gasleitungen nur eingeschränkt nutzbar

** davon sind ca. 2.946 m² aufgrund der durch das Baufeld verlaufenden Gasleitungen nur eingeschränkt nutzbar

III. Verfügbarkeit der Grundstücke und Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Ein Großteil der Fläche des Plangebietes ist in Privateigentum. Insgesamt ist die Eigentumsstruktur von einer Vielzahl von Einzeleigentümern mit kleinen oder kleinsten Flächen geprägt. So stellt sich z. B. für das Baufeld A die Anzahl der betroffenen Eigentümer wie folgt dar:

- 59 private Eigentümer (= 73 ha)
- 1 öffentlicher Eigentümer (= 9 ha)
- 3 sonstige Eigentümer (= 5 ha)

Bezüglich der Mitwirkungs- beziehungsweise Verkaufsbereitschaft der landwirtschaftlichen Flächeneigentümer wurde festgestellt, dass bislang eine abwartende bis ablehnende Haltung überwiegt. Die Mehrzahl der Eigentümer war zumindest in einer ersten Umfrage nicht verkaufsbereit.

Zwischenzeitlich ist es der Stadt Gießen allerdings gelungen im freien Ankauf den Stadtbesitzanteil an der Entwicklungsfläche (135 ha) auf 16,4 % zu steigern. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Ersatzlandflächen liegt der städtische Anteil aktuell bei rund 80 %.

Die Auswirkungen einer Verknappung landwirtschaftlicher Fläche können gemäß der 3. Stufe der Machbarkeitsstudie vor dem Hintergrund der im Realisierungszeitraum zu erwartenden Abnahme landwirtschaftlicher Betriebe im Untersuchungsgebiet sowie in der näheren Umgebung derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Landwirtschaft insgesamt kann daher aus heutiger Sicht weder festgestellt noch ausgeschlossen werden.

Bezogen auf einzelne landwirtschaftliche Betriebe ist ein teilweise erheblicher Betriebsflächenentzug mit vermutlich nachteiligen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit dieser Betriebe zu verzeichnen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass sich der Flächenentzug über den Durchführungszeitraum (10 Jahre) verteilt und somit gute Chancen bestehen, einen Teil der zu entziehenden Fläche durch Pacht- oder Eigentumsflächen (Ersatzland) an anderer Stelle zu kompensieren.

Auf die Minimierung der Ausgleichs- beziehungsweise Retentionsflächen und damit des Flächenentzugs für die Landwirtschaft im direkten Umfeld des geplanten Gewerbegebietes ist bereits hingewiesen worden.

Schließlich sollte landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit eingeräumt werden, auch nach dem Grunderwerb durch die Stadt Gießen auf Basis jährlich befristeter Pachtverträge bislang bewirtschaftete Flächen weiter zu nutzen.

IV. Umsetzungsstrategien, Durchführungszeitraum, Zeit- und Maßnahmenplan 1)

Die vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Gießen kommen zu der Schlussfolgerung, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB gegeben sind.

Die Erforderlichkeit für die Entwicklungsmaßnahme ergibt sich lt. Machbarkeitsstudie Stufen 2 und 3 zum einen aus der stark heterogenen Eigentümerstruktur. Ohne Einsatz des besonderen Städtebaurechts und den dort vorgesehenen Grunderwerb durch die öffentliche Hand kann eine flächendeckende Mobilisierung der für die Maßnahme benötigten Grundstücke nicht gewährleistet werden.

Zum anderen kann die gewerbliche Großfläche ohne den bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme möglichen Ankauf zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert und der damit verbundenen Abschöpfung der Bodenwertsteigerung voraussichtlich nicht zu einem marktgängigen Quadratmeterpreis angeboten werden. Die im öffentlichen Interesse liegende einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme ist daher nur unter Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts zu erreichen.

Die Prüfung der zügigen Durchführbarkeit der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist ein zentraler Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 BauGB.

Der als Anlage beigefügte Zeit- und Maßnahmenplan geht von der Annahme aus, dass die städtebauliche Entwicklungssatzung im letzten Halbjahr 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung (Gießen) förmlich beschlossen wird. Für die erforderlichen Planungsleistungen (Änderung FNP, Aufstellung Bebauungsplan, Grünordnungsplan) sowie die notwendigen vorbereitenden Gutachten wird, ausgehend von einem Änderungsbeziehungsweise Aufstellungsbeschluss im ersten Halbjahr 2006, eine Fertigstellung bis zum ersten beziehungsweise zweiten Halbjahr 2007 angenommen.

Zur Vermeidung hoher Zwischenfinanzierungskosten und zur Risikominimierung wird hinsichtlich der Realisierung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes eine bedarfsgerechte stufenweise Entwicklung angestrebt. Der Zeit- und Maßnahmenplan sieht daher die abschnittsweise Entwicklung von 3 Baufeldern vor.

Entsprechend der Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf eine gewerbliche Großfläche wird das Baufeld A des Baugebietsplans als erste Fläche entwickelt und soll ab 2010 zur Verfügung stehen.

Den Baufeldern sind 4 Erschließungsabschnitte zugeordnet: Der Ausbau des externen Knotens (Knoten an der L3054) und des Erschließungsabschnitts 1 (gebietsinterne Hupterschließung vom externen Knoten bis zum ersten internen Knoten) sind im Jahr 2009 vorgesehen. Der Ausbau des Erschließungsabschnitts 2 (gebietsinterne Hupterschließung vom ersten gebietsinternen Knoten bis zum zweiten gebietsinternen Knoten) zur Erschließung des nördlichen Teils der Großfläche ist für das Jahr 2011 geplant. Mit dem Erschließungsabschnitt 3 erfolgt im Jahr 2010 die Entwicklung des Baufelds C. Der Erschließungsabschnitt 4 zur Feinerschließung des Baufelds B ist im Jahr 2014 vorgesehen.

Die Realisierung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen soll ebenfalls stufenweise erfolgen; sie sind zeitgleich zu den dargestellten Erschließungsabschnitten geplant.

Aufgrund der bislang überwiegend nicht gegebenen Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer sind für alle drei Baufelder lange Grunderwerbsspannen von 3 bis 4 Jahren zu erwarten. Bezüglich der Grundstücksveräußerung wird (kalkulatorisch) von einer Vermarktungsdauer von zwei (Baufelder B und C) beziehungsweise vier Jahren (Baufeld A) je Baufeld ausgegangen.

Die Beschaffung von Ersatzland zur Kompensation von Flächen im Eigentum landwirtschaftlicher Betriebe ist bereits im Zeitraum von 2006 bis 2008 vorgesehen, da diese aus steuerlichen Gründen Erträge durch Grundstücksverkäufe zeitnah reinvestieren müssen. Ersatzland, das den landwirtschaftlichen Betrieben als Pachtland zur Verfügung gestellt wird, soll zu einem späteren Zeitraum (von 2009 bis 2011) erworben werden, da es erst bei tatsächlichem Investorenaufreten benötigt wird.

Insgesamt wird von einem Durchführungszeitraum von etwa 10 Jahren (2006 bis einschließlich 2015) ausgegangen. Eine zügige Durchführung im Sinne des § 165 BauGB ist somit gegeben.

1) Hinweis: Abweichend vom Zeit- und Maßnahmenplan wird die Beschlussfassung zur Einleitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme voraussichtlich mit einjähriger Verspätung erst in der zweiten Jahreshälfte 2006 erfolgen, so dass sich der dargestellte Zeit- und Maßnahmenplan insgesamt um etwa ein Jahr nach hinten verschiebt.

V. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme wurde basierend auf dem zuvor erläuterten Zeit- und Maßnahmenplan eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage) aufgestellt.

Folgende Eckdaten liegen der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu Grunde:

- Entwicklungsunbeeinflusster Ankaufpreis je qm	
Rohbauland und Ausgleichsfläche:	5,50 €
- Landwirtschaftliches Ersatzland nach örtlichem Ankaufspreis	
- Endpreis je qm Baufeld A:	25,00 €
- Endpreis je qm Baufeld B und C:	55,00 €
- Inflationierung des Aufwandes	2 %
- Inflationierung der Erträge	1 %
- Habenzins	3 %
- Sollzins	6 %

(Grundlage: Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Universitätsstadt Gießen, Stichtag 1. Januar 2005.)

Die Berechnung des Erschließungsaufwandes umfasst die vorhersehbaren entwicklungsbedingten Kosten. Bezogen auf Erschließungsanlagen umfasst dies ausschließlich Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 2 BauGB. Für die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Straßenräume wurden lediglich der Grunderwerb und die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen angesetzt. Eine etwaige aufwändigere Aufwertung für Naherholungszwecke ist nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind eventuell notwendig werdende zusätzliche Erschließungsmaßnahmen für eine mögliche Parzellierung der Großfläche.

Die der Berechnung zu Grunde gelegten Ausgleichsflächen stellen nur einen Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen dar. Gegebenenfalls erforderlicher Grunderwerb zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in anderen Teilen des Stadtgebietes kann derzeit nicht kalkuliert werden und ist daher in der vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht berücksichtigt.

Inwieweit Fördermittel im Rahmen der Städtebau- beziehungsweise Infrastrukturförderung für die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Verfügung stehen, ist im Detail zu klären. Gemäß dem Prinzip des vorsichtigen Kaufmanns werden keine Fördermittel auf der Ertragsseite verbucht.

Auf Grundlage der getroffenen Annahmen steht ein inflationierter, schrittweise fälliger **Gesamtaufwand** (einschließlich Finanzierungskosten) von **rund 41,9 Mio. €** zu erwartenden **Erträgen** von **ca. 39,9 Mio. €** (inflationiert) gegenüber. Die Entwicklungskosten je qm Nettobauland betragen (einschließlich Finanzierungskosten und Inflationierung) ca. 37 €. Im Ergebnis ergibt sich bei einer Entwicklungsdauer von 10 Jahren ohne die Berücksichtigung von Fördermitteln ein **negativer Saldo** von **ca. 2 Mio. €**.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass eine Änderung der Anfangs- und Endwerte sowie des Entwicklungszeitraumes erhebliche Auswirkungen auf das Projektergebnis haben kann.

VI. Aktueller Stand der Maßnahme

Die raumordnerischen und regionalplanerischen Grundvoraussetzungen für die Gewerbe- großfläche sind durch die zwischenzeitlich erfolgte Abweichungsentscheidung der Planungsversammlung gegeben.

Im Anhörungsentwurf zum Regionalplan 2006 ist das Projektgebiet als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* ausgewiesen. Laut Begründung steht die Fläche zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs für großflächige Industrie- und Gewerbebetriebe (> 5 ha) in den Mittelbereichen Gießen und Wetzlar zur Verfügung. Gleichzeitig wird im Kapitel *Interkommunale Kooperation* ausgeführt, dass die Gewerbefläche in Gießen-Lützellinden in interkommunaler Kooperation zwischen Gießen, Wetzlar und den Umlandgemeinden realisiert werden und vorrangig für Vorhaben mit größerem Flächenbedarf zur Verfügung stehen soll.

Als nächste Planungsschritte sollen im Laufe dieses Jahres

- die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 BauGB) durch den Erlass einer Entwicklungssatzung (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen) förmlich festgelegt und
- die Ausschreibungen und Vergabeverfahren zur Beauftragung eines Entwicklungsträgers sowie der bauleitplanerischen Leistungen (Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung eines Bebauungsplans mit den notwendigen Begleitplanungen) erfolgen.

Mit dem zuständigen Landesministerium sollen die Verhandlungen über eine Förderung des Projektes, die an eine interkommunale Kooperation gekoppelt ist, fortgeführt werden.

Zur Vorbereitung einer möglichen Kooperation der Oberzentren Gießen und Wetzlar zur gemeinsamen Entwicklung der Gewerbe großfläche Lützellinden wurden Sondierungsgespräche auf Magistratsebene geführt und im Februar/März 2006 eine paritätisch besetzte Arbeitsgruppe aus Vertretern der Rechts- und Planungsämter beider Städte gebildet.

Die Einbeziehung der Umlandgemeinden in die Kooperation war u.a. Thema der Stadt-Umland-Konferenz des Regierungspräsidiums Gießen im November 2005.

VII. Interkommunale Kooperation, Interessenslagen

Nach Maßgabe von Unterlagen, die seitens der Stadt Gießen im Rahmen der gebildeten Arbeitsgruppe zur Verfügung gestellt wurden, sind folgende gemeinsame Interessen der Städte Wetzlar und Gießen schwerpunktmäßig aufzuführen:

- a) Im Regionalplan Mittelhessen 2001 wurde die Stadt Wetzlar in Funktionsverbindung mit der Stadt Gießen zum Oberzentrum aufgestuft. Ausdrücklich sind beide Städte grundsätzlich gehalten, in Kooperation tätig zu werden, um jede Schwächung der Zentren zu vermeiden. Die Stärkung des oberzentralen Wirtschaftsraumes Gießen/Wetzlar ist daher dezidiertes Ziel der Planung.

Die gegenwärtig im Geschäftsgang befindliche Überarbeitung des Regionalplanes Mittelhessen sieht im Entwurf zur Anhörung ausdrücklich vor, dass die Gewerbefläche Gießen-Lützellinden in interkommunaler Kooperation zwischen Gießen, Wetzlar und den Umlandgemeinden realisiert werden und vorrangig für Vorhaben mit größerem Flächenbedarf zur Verfügung stehen soll.

- b) Die Umsetzung der geplanten gewerblichen Großfläche ist vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt für die Städte Gießen und Wetzlar von erheblicher Bedeutung. Angesichts einer hohen Arbeitslosigkeit im produzierenden Gewerbe sind neue wirtschaftsstrukturelle Impulse notwendig. Die geplante gewerbliche Großfläche kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten, da investitionsbereiten Unternehmen große zusammenhängende Gewerbeflächen in attraktiver Lage angeboten und so eine bedeutende Anzahl an Arbeitsplätzen geschaffen werden kann.
- c) In der Region Gießen/Wetzlar besteht erheblicher Bedarf an Arbeitsstätten. Die Ausweisung von Gewerbeflächen trägt dazu bei, entsprechende Defizite auszugleichen und die Wettbewerbssituation der Region zu verbessern.
- d) Für das Marktsegment der größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen, das momentan weder in Gießen noch in Wetzlar durch Flächen abgedeckt wird, bietet sich eine gemeinsame Gewerbeflächenentwicklung in Lützellinden an. Dies ermöglicht eine aktive Angebotsplanung für auftretende Flächennachfragen von Großinvestoren.
- e) Durch die Kooperation kann das personelle und finanzielle Leistungsvermögen beider Städte im Sinne einer zukunftsorientierten strategischen Allianz gebündelt werden.

Vor diesem Hintergrund sind folgende Einzelinteressen der Stadt Wetzlar abzuwägen:

- a) Die Gewerbegroßfläche in Lützellinden kann einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des regionalen Arbeitsplatzangebotes leisten. Der Mangel an Arbeitsplätzen wurde bei den städtischen Erhebungen über die Gründe des Wegzuges junger Familien aus Wetzlar als wesentlich herausgearbeitet.
- b) Eigene entwickelte Gewerbeflächen im Größensegment > 8 ha stehen in Wetzlar zur Zeit nicht zur Verfügung. Die potentiellen gewerblichen Entwicklungsflächen im Bereich Schanzenfeld (brutto ca. 13 ha) und nördlich von Münchholzhausen (brutto ca. 7 ha, erweiterbar auf brutto maximal 17 ha) sind aufgrund ihrer Größe und Topografie nur bedingt für die Schaffung von gewerblichen Großflächen geeignet. Auch scheidet für beide Flächen wegen der räumlichen Nähe zu bestehenden und geplanten Wohnbaugebieten eine Ausweisung als GI-Gebiet, sicher eine der Grundvoraussetzungen für die Ansiedlung von Großgewerbebetrieben des produzierenden Sektors, aus.

Im Übrigen sollten die genannten Bereiche der mittelständigen Struktur unserer heimischen Kernindustrie (Optik und Feinmechanik) und der tatsächlichen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Wetzlar entsprechend in den Größensegmenten zwischen ca. 1.000 qm und 25.000 qm verfügbar gemacht werden.

- c) Zeitgleich zur Gewerbegrößfläche in Lützellinden könnte die Stadt Wetzlar in attraktiver und verkehrsgünstiger Lage zu den Gewerbeflächen ein Wohngebiet entwickeln. Über den Ausschluss einer Parallelentwicklung in Gießen wäre zu verhandeln.
- d) Die Chancen für die Eigenvermarktung städtischer Gewerbeflächen könnten sich durch die mögliche Ansiedlung von Zulieferbetrieben verbessern.
- e) Durch die angestrebte koordinierte Vorgehensweise unter Beteiligung der Umlandgemeinden kann der „Wildwuchs“ an Gewerbeflächen im ländlichen Raum eingedämmt werden (Verhandlungsgegenstand), was gezielt den Oberzentren zugute kommt.

Hinsichtlich der Frage, in welcher Form sich die Stadt Wetzlar konkret an der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes beteiligen könnte und sollte, gibt es bislang Denkansätze, die im Verhandlungswege noch geklärt werden müssten. Schwerpunktmäßig kommen insofern folgende Überlegungen in Betracht :

- a) Nur Kreditgeber zur Finanzierungshilfe;
- b) nur Zuschuss zu bestimmten Projektkosten (z. B. Planungskosten, Honorarkosten des Entwicklungsträgers, Marketingkosten).
- c) Übernahme eines pauschalen Kostenanteils ohne Erwerb von Rechten und Pflichten;
- d) Übernahme eines pauschalen Kostenanteils mit Erwerb von Rechten am Projekt (z. B. Beteiligung an der Akquise/Vermarktung, Beteiligung am Gewerbesteuer-aufkommen);

Offen ist ferner noch die Rechtsform der Kooperation (z. B. Zweckverband nach dem KGG, öffentlich-rechtliche Vereinbarung).

In der Gesamtschau ist die Klärung wesentlicher Fragen durch Fortführung der bereits mit der Stadt Gießen aufgenommenen Gesprächskontakte zu intensivieren. Ein entsprechendes Verhandlungsmandat des Magistrats eröffnet für die Stadt Gießen auch die Möglichkeit, mit dem zuständigen Landesministerium über Zuschüsse für das Projekt zu verhandeln und für die Stadt Wetzlar die Perspektive kontinuierlicher Projektbegleitung.

Interessen Wetzlars, die eine Beteiligung an dem interkommunalen Vorhaben rechtfertigen, sind professionell bislang nicht untersucht worden. Soweit die von der Stadt Gießen veranlassten Machbarkeitsstudien Interessenslagen der Stadt Wetzlar erwähnen, handelt es sich um Feststellungen, die auf keiner fundierten Gesamtbetrachtung der speziellen Wetzlarer Situation basieren. Entsprechende Untersuchungen sollten mithin Grundlage für die abschließende Entscheidung der Wetzlarer Stadtverordnetenversammlung sein.

Die Erstellung einer solchen Chancen-/Risikoanalyse unter besonderer Berücksichtigung der Alternativen einer finanziellen Beteiligung kann verwaltungsintern nicht geleistet werden. Von daher erscheint es geboten, sachverständige externe Hilfe in Form eines Sachgutachtens in Anspruch zu nehmen.

Aufgabe eines solchen Gutachtens ist es eine verlässliche Grundlage für die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung für oder gegen eine Beteiligung an dem Projekt zu liefern und die Konditionen einer möglichen Beteiligung einer Bewertung zu unterziehen.

Von Fachbüros wird hierfür ein zweistufiges Verfahren vorgeschlagen. In der ersten Bearbeitungsstufe sind schwerpunktmäßig die Unterlagen der Stadt Gießen und die hieraus resultierenden Effekte für die Stadt Wetzlar zu untersuchen und zu bewerten - Plausibilitätsprüfung.

Dabei sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Prüfung der Plausibilität der vorhandenen Unterlagen hinsichtlich:
 - o städtebauliches Konzept
 - o Umsetzungsstrategien
 - o Außendarstellung
 - o Zeit- und Maßnahmenkatalog
 - o Kosten- und Finanzierungsplan
- Bewertung der o. g. Punkte in Form einer Chancen/Risikoanalyse unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Stadt Wetzlar
- Erstellen einer Bewertungsmatrix auf Basis der oben beschriebenen Untersuchungsparameter mit einer Empfehlung für die Stadt Wetzlar.

Sofern sich aus der Plausibilitätsprüfung und der Bewertung der Gießener Unterlagen für die Stadt Wetzlar Vorteile aus einer Projektbeteiligung ableiten lassen sind in einer zweiten Bearbeitungsstufe die Untersuchungen der ersten Stufe insbesondere im Hinblick auf ihre Auswirkungen für die Arbeitsmarktsituation und den Gewerbestandort Wetzlar (Wechselwirkung mit anderen Gewerbegebieten) zu vertiefen.

Als Aufgabenschwerpunkt sind Szenarien für die Beteiligung der Stadt Wetzlar am Projekt zu entwickeln. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen und nachvollziehbar als Entscheidungshilfe für die Stadtverordneten in einer Bewertungsmatrix darzustellen:

- Projektorganisation (Gestaltung der Zusammenarbeit)
- Beteiligung der Kooperationspartner (Kostenträgerschaft mit Kapitalbeteiligung, als Finanzierungshilfe oder als Zuschuss jeweils mit oder ohne Erwerb von rechten am Projekt)
- Regelungen zum Finanzausgleich und zur Gewerbesteuer
- Auswirkungen auf die Finanzen der Stadt Wetzlar
- Dauer und Laufzeit des Projektes

Die Bewertung ist als Abschlussbericht mit einer Empfehlung für die Stadt Wetzlar zusammenzufassen. Ergänzend sind die von der Stadt Gießen ermittelten Förderprogramme zu prüfen und ggf. weitere Förderungsmöglichkeiten für das Projekt aufzuzeigen.

Gemäß eingeholten Erkundigungen ist für das beschriebene Fachgutachten mit Kosten in Höhe von rund 59.000,00 € Euro zu rechnen. Davon würden ca. 17.000,00 € auf die Bearbeitungsstufe 1 und ca. 42.000,00 € auf die Bearbeitungsstufe 2 entfallen.

Die Bearbeitungsstufe 1 könnte noch in 2006 beauftragt und über die Haushaltsstelle Allgemeine Planungskosten des Planungs- und Hochbauamtes abgerechnet werden.

Für die Finanzierung der Bearbeitungsstufe 2 müssten vorsorglich Mittel in den Haushalt 2007 eingestellt werden.