



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	02.04.2008	0853/08 - I/330
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	07.04.2008	4.2	
Magistrat	28.04.2008	5.3	
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	13.05.2008	4	
Bauausschuss	15.05.2008	4	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	19.05.2008	5	

Betreff:

Interkommunale Gewerbefläche Lützellinden

Anlage/n:

Stellungnahme der HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH zur Chancen- und Risikoanalyse vom 17.03.2008

Chancen- und Risikoanalyse für eine Beteiligung der Stadt Wetzlar am interkommunalen Gewerbegebiet Gießen-Lützellinden vom 28.08.2007

Beschluss:

In Anbetracht der Ergebnisse der im Auftrag der Stadt Wetzlar von der DSK erstellten Chancen- und Risikoanalyse für eine Beteiligung der Stadt Wetzlar am interkommunalen Gewerbegebiet Gießen-Lützellinden – Bearbeitungsstufe 1 vom 28.08.2007 und der im Auftrag der Stadt Gießen hierzu von der HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH verfassten Stellungnahme vom 17.03.2008 werden die Gespräche mit der Stadt Gießen über eine Beteiligung der Stadt Wetzlar an der Entwicklung und Vermarktung der geplanten Gewerbefläche in Gießen-Lützellinden bis zur Vorlage ergänzender und aktualisierter Unterlagen durch die Stadt Gießen ausgesetzt.

Der Magistrat wird beauftragt, diese Unterlagen im Hinblick auf eine Reduzierung der Risikofaktoren gutachterlich durch die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH prüfen zu lassen. Über das Ergebnis ist die Stadtverordnetenversammlung zu unterrichten.

Wetzlar, den 02.04.2008

gez. Beck

Begründung:

Die Stadt Gießen beabsichtigt, mit der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff. BauGB im Bereich der Gemarkung Lützellinden ein Gewerbegebiet für das Marktsegment der gewerblichen und industriellen Großfläche zu entwickeln. Angesichts des Umfangs und der regionalpolitischen Bedeutung dieses Projektes ist die Stadt Gießen bereits im Jahr 2005 an die Stadt Wetzlar mit dem Angebot einer Beteiligung bzw. einer Kooperation im Rahmen eines interkommunalen Gewerbegebiets herangetreten.

Das Plangebiet mit insgesamt 113 ha Industrie- und Gewerbefläche ist in der Gemarkung Lützellinden unmittelbar an der A 45 in direkter Nachbarschaft zum Giessener Gewerbegebiet „Rechtenbacher Hohl“ (29 ha) und dem von der Stadt Linden als interkommunales Gewerbegebiet geplanten Gewerbepark „Pfaffenpfad“ (30 ha) gelegen.

In Ergänzung ihres Grundsatzbeschlusses vom 22.06.2005 (Drucksachen-Nr. 1815/05 - I/599) zur Prüfung der gemeinsamen Interessen der Oberzentren an der Entwicklung des Gebietes der Gewerbegroßfläche Lützellinden hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar mit Beschlussfassung vom 16.11.2006 (Drucksachen-Nr. 0247/06 – I/98) den Magistrat beauftragt, im Hinblick auf die laufenden Verhandlungen mit der Stadt Gießen und als Entscheidungsgrundlage für eine mögliche Beteiligung der Stadt Wetzlar an dem Projekt eine Chancen-/Risikoanalyse durch einen externen Gutachter erstellen zu lassen.

Mit diesem Gutachten hat der Magistrat die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH beauftragt. Wie seinerzeit in der Vorlagenbegründung ausgeführt, wurde zunächst nur eine erste Bearbeitungsstufe, in der schwerpunktmäßig die Unterlagen der Stadt Gießen und die hieraus resultierenden Effekte für die Stadt Wetzlar zu untersuchen waren, vergeben. Diese Untersuchung (Plausibilitätsprüfung) wurde einschließlich einer Bewertung des Chancen- und Risikopotenzials am 28.08.2007 vorgelegt.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sowohl bei der Bewertung der unmittelbar mit der Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB in Zusammenhang stehenden Sachverhalte (Ebene „Verfahren und Durchführung“) als auch bei der Bewertung der mit der Maßnahme beabsichtigten übergeordneten Zielstellungen (Ebene „Strategie und Nutzungskonzeption“) zum Zeitpunkt der Bewertung ein deutliches Übergewicht der Risikofaktoren besteht. Die Chancen werden jeweils etwa mit einem Drittel, die Risiken mit zwei Dritteln bewertet. Einzelheiten hierzu sind dem Gutachten, insbesondere den Seiten 18 bis 24, zu entnehmen.

Der Stadt Gießen und der von ihr mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beauftragten HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH wurde das Gutachten der DSK zur Stellungnahme übergeben, verbunden mit dem Hinweis, dass im Hinblick auf eine eventuelle Beteiligung der Stadt Wetzlar an dem Projekt die im Gutachten genannten Risikofaktoren in der weiteren Bearbeitung deutlich zu reduzieren sind und die Vorschläge der DSK zum weiteren Vorgehen berücksichtigt werden sollten.

In einem Gespräch der Baudezernenten der Städte Wetzlar und Gießen unter Beteiligung der Gutachterbüros und Mitarbeitern aus den jeweiligen Verwaltungen wurde diese Haltung von Seiten der Stadt Wetzlar noch einmal bekräftigt.

Die aktuelle, im Auftrag der Stadt Gießen hierzu verfasste und von dort an die Stadt Wetzlar weitergeleitete Stellungnahme der HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH vom 17.03.2008 (siehe Anlage) geht allerdings nicht auf die vorgenannten Sachverhalte ein und hält an der vorgegebenen Strategie zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme fest. Lediglich eine Aktualisierung des Zahlenmaterials wird für den Mai 2008 in Aussicht gestellt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten, aber auch unter Würdigung des Sachverhaltes, dass die Stadt Gießen gegen die vom Hauptausschuss der Regionalversammlung für das Gebiet „Pfaffenpfad“ am 11.03.2008 getroffene Abweichungsentscheidung klagen will, weil in der getroffenen Abweichungsentscheidung Risiken und Gefahren für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zur Gewerbegroßfläche Lützellinden gesehen werden, sollten die Gespräche mit der Stadt Gießen über die Beteiligung der Stadt Wetzlar an diesem Projekt zumindest bis zur Vorlage neuer Unterlagen und deren Prüfung durch die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ausgesetzt werden.