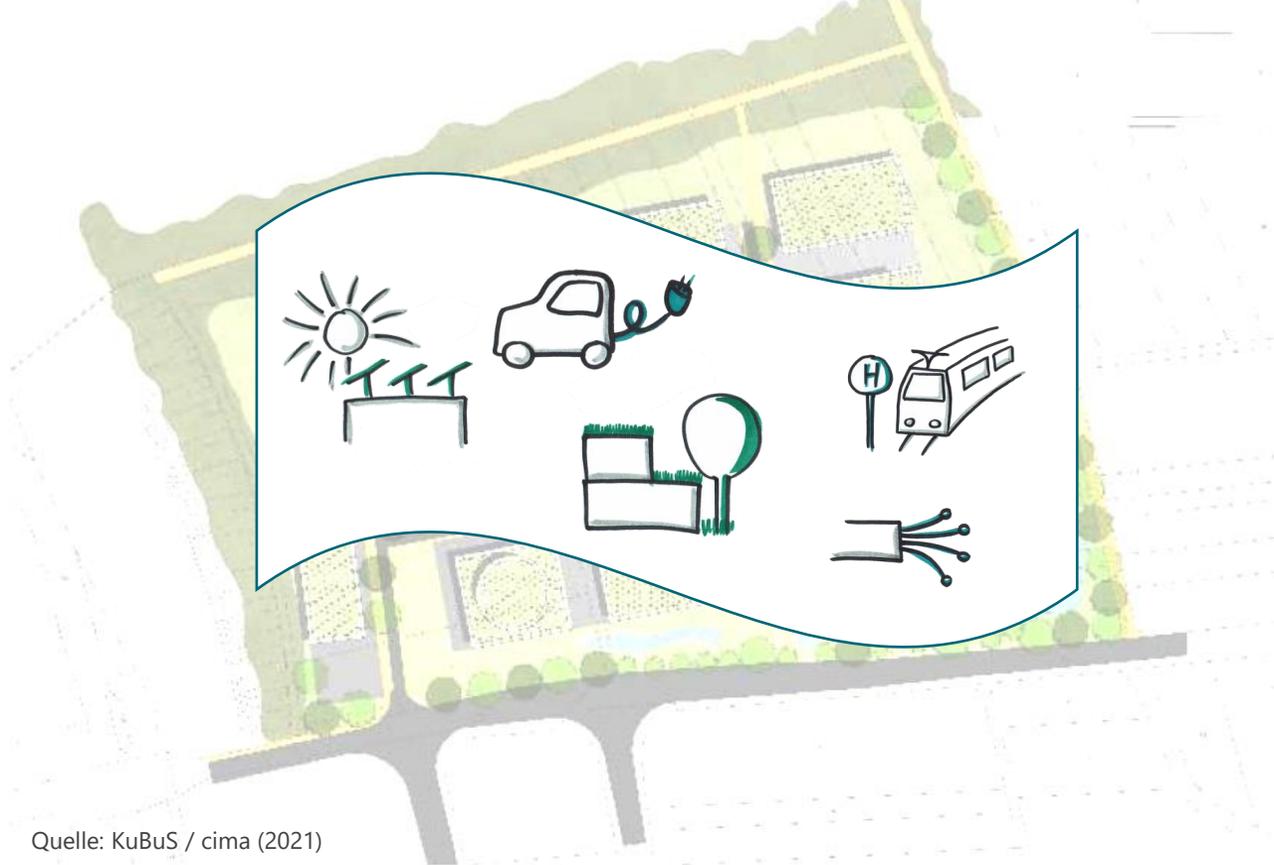




Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Quelle: KuBuS / cima (2021)

# Machbarkeitsstudie

## Ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord Modul: Markt- und Standortanalyse

Bearbeitung:  
Dr. Wolfgang Haensch  
Tim Henry Köster

Köln, den 26.11.2021



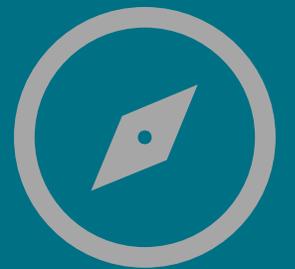
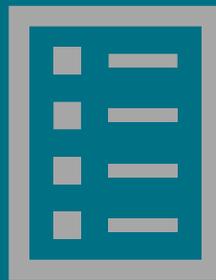


|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | Hintergrund und Aufgabenstellung                               | 3  |
| 2 | Allgemeine Trends der ökologisch nachhaltigen Gewerbestandorte | 6  |
| 3 | Wirtschaftsstandort Wetzlar                                    | 18 |
| 4 | Standortqualitäten Münchholzhausen-Nord                        | 23 |
| 5 | Nachfragepotenzial   | 29 |
| 6 | Lokales und regionales Flächenangebot                          | 35 |
| 7 | Schlussfolgerungen und Empfehlungen                            | 43 |

# 01 Hintergrund und Aufgabenstellung



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



- Die Stadt Wetzlar verfolgt bereits seit rd. 20 Jahren die Entwicklung gewerblicher Bauflächen nördlich der L 3451 im Ortsteil Münchholzhausen. Ein erstes städtebauliches Konzept wurde 2004 beschlossen, 2010 wurde das Gebiet als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe in den Regionalplan Mittelhessen aufgenommen und erste Grundstücke von der Stadt erworben. Frühzeitig kam es zu Protesten der Bewohner aus Münchholzhausen, die sich in einer Bürgerinitiative zusammengeschlossen haben.
- Im Entwurf des neuen Regionalplans Mittelhessen, der im September 2021 von der Regionalversammlung für das anstehende Beteiligungsverfahren beschlossen wurde, wird eine ca. 23,4 ha große Fläche nördlich der L 3451 als Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe-Planung dargestellt.
- Die Stadt Wetzlar hat im Juli 2021 als Grundlage für den weiteren Planungs- und Entscheidungsprozess das Wetzlarer Planungsbüro KubuS mit einer Machbarkeitsstudie für ein „ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord“ beauftragt. Die vorliegende Markt- und Standortanalyse ist Bestandteil der Machbarkeitsstudie. Die Studie bezieht sich auf den westlichen, ca. 12,6 ha großen Teilbereich des Plangebiets (s. Kap. 04).

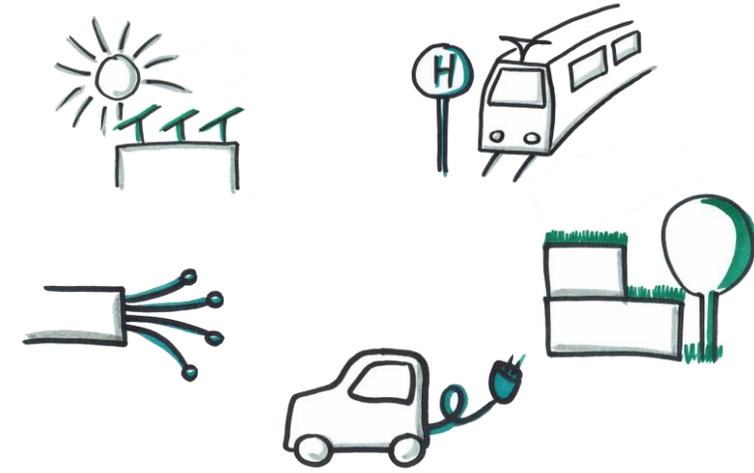
Mit der Markt- und Standortanalyse sollen folgende Fragestellungen beantwortet werden:

- Welche allgemeinen und bundesweit gültigen Trends der Gewerbeflächenentwicklung sind für eine ökologisch nachhaltige Standortentwicklung in Münchholzhausen-Nord zu beachten?
- Welche besonderen Standorteignungen für ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet weist der Standort aus Unternehmersicht auf?
- In welcher regionalen Flächenkonkurrenz steht ein ökologisch nachhaltig entwickeltes Gebiet Münchholzhausen-Nord?
- Wie ist die Nachfrage für ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord aus der Stadt Wetzlar und der Region Mittelhessen einzuschätzen? Bietet die Ausrichtung besondere Vermarktungschancen für die Gewinnung von außerhalb der Region Mittelhessen ansässigen Unternehmen?
- Welche Schlussfolgerungen ergeben sich aus der Markt- und Standortanalyse für die städtebauliche Konzeptentwicklung, die besondere Ausstattungsmerkmale des Gebietes und die Ableitung von Entwicklungsabschnitten?

# 01\_Hintergrund und Aufgabenstellung

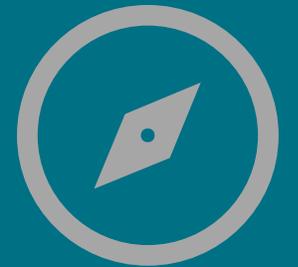
## Ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord

- Die vorliegende Markt- und Standortanalyse umfasst somit die Analyse der Entwicklungs- und Vermarktungschancen des Plangebietes und die hieraus abzuleitenden Empfehlungen. Nicht Gegenstand dieses Fachbeitrages ist es, eine Abwägung zwischen wirtschaftlichen, ökologischen und weiteren Argumenten vorzunehmen. Dies bleibt den politischen Gremien der Stadt Wetzlar vorbehalten, denen die vorliegende Studie als eine von mehreren Entscheidungsgrundlagen dienen soll.



Quelle: Green City e.V. (2015): Praxisratgeber  
Gebäudebegrünung. München (Foto: FBB e.V.) und cima (2021)

## 02 Allgemeine Trends der ökologisch nachhaltigen Gewerbestandorte

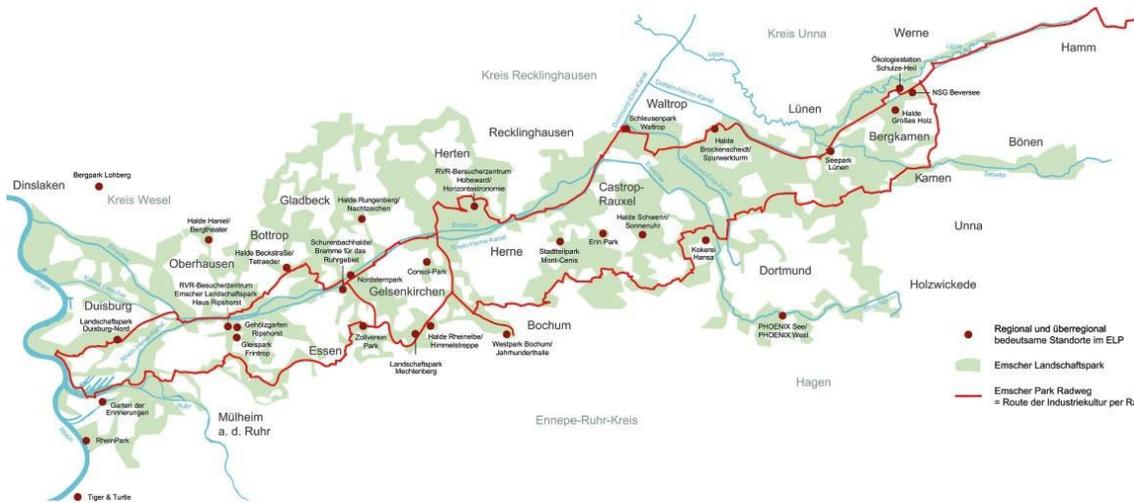




### Nachhaltigkeit als leitendes Prinzip der Kommunen

- Der 2015 durchgeführte Weltgipfel für nachhaltige Entwicklung in New York führte zum einstimmigen Beschluss der Agenda 2030, mit dem sich die UN-Mitglieder zu 17 globalen Zielen für nachhaltige Entwicklung („Sustainable Development Goals“ – SDGs) verpflichteten. Sie bildet einen zentralen normativen Rahmen für das politische Handeln in den Kommunen. Der in der Agenda 2030 enthaltene Nachhaltigkeitsbegriff ist umfassend und basiert auf den drei Nachhaltigkeitsdimensionen **Ökologie**, **Soziales** und **Ökonomie**.
- Nachhaltige Kommunen zeichnen sich dadurch aus, dass Politik und Verwaltung, kommunale Unternehmen, Zivilgesellschaft und Wirtschaft diese Prinzipien konsequent und konsistent als zentrale Leitgedanken ihres Handelns verstehen. Die Anzahl der Kommunen, die sich zu den Prinzipien der Nachhaltigkeit verpflichten, ist regional unterschiedlich. Im Projekt Global Nachhaltige Kommune in NRW (GNK NRW) engagieren sich beispielweise 39 Kommunen.
- Mit einer Volksabstimmung hat Hessen 2018 als erstes Bundesland das Prinzip der Nachhaltigkeit als Staatsziel in die Verfassung aufgenommen. Zuletzt hat sich das Land Hessen mit dem Hessischen Bündnis für Nachhaltigkeit und den am 26.08.2020 verabschiedeten 22 Leitsätzen explizit zum Nachhaltigkeitsprinzip bekannt.
- Mit dem im März 1998 gefassten Grundsatzbeschluss der Wetzlarer Stadtverordnetenversammlung, eine Lokale Agenda 21 aufzustellen, bekannte sich die Stadt frühzeitig zu den wesentlichen Nachhaltigkeitsprinzipien; seit Jahren beteiligt sich die Stadt auch an landesweiten Aktionen und Veranstaltungen (u.a. Teilnahme an den Hessischen Tagen der Nachhaltigkeit). Ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept der Stadt Wetzlar liegt jedoch bislang nicht vor.

### Masterplan Emscher Landschaftspark 2010 mit 29 regional und überregional bedeutsamen „Arbeiten im Park“-Standorten



Quelle: Regionalverband Ruhr (2018)

### Die Dimensionen der regionalen Parkentwicklung

- ⇒ Die kulturelle Dimension
- ⇒ Die soziale Dimension
- ⇒ Die städtebauliche Dimension
- ⇒ Die ökonomische Dimension
- ⇒ Die ökologische Dimension

Quelle: Projekt Ruhr GmbH (Hrsg; 2005): Der Masterplan Emscher Landschaftspark 2010. Essen.

### Nachhaltigkeitsprinzipien in der Gewerbeflächenplanung

- Die Prinzipien der Nachhaltigkeit haben in die Gewerbeflächenplanung in mehreren Phasen Eingang gefunden. In den **1980er und 1990er Jahren** stand jedoch die Entwicklung von Technologieparks und die Entwicklung von thematischen Schwerpunkten einzelner Standorte im Mittelpunkt der Planungen vor Ort und der Fachdiskussion, **Themen der Nachhaltigkeit fanden sich dagegen nicht oder nur randlich wieder.**
- Wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte fanden sich in der Konzentration der Flächenentwicklung auf die **Revitalisierung von zivilen und militärischen Konversionsflächen**, die seit den 1990er Jahren in vielen Bundesländern und seit den 2000er Jahren bundesweit die Gewerbeflächenpolitik bestimmte. Kennzeichnend für den Beginn dieser Phase der Flächenentwicklung ist die IBA Emscher Park in Nordrhein-Westfalen, mit der 29 Gewerbe- und Dienstleistungsparks unter der Leitidee „Arbeiten im Park“ entstanden.
- Allgemein nahmen jedoch noch zu Beginn der 2010er Jahren nachhaltigkeitsbezogene Maßnahmen bei der Entwicklung neu-

### Modellstädte im ExWost-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2016): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten (in: ExWost-Informationen 49/1). Bonn.

er Gewerbegebiete meist noch einen geringen Raum ein. In einer 2011 durchgeführten Umfrage der TU Kaiserslautern<sup>1</sup> unter 130 Ansprechpartnern für in der Vermarktung befindliche Gewerbegebiete in Rheinland-Pfalz gaben nur 17 % der Befragten an, dass Nachhaltigkeit bei der Entwicklung des Gebietes eine Rolle spielt (u.a. Regenwasserversickerung, Photovoltaik); in 56 % der Fälle spielen Nachhaltigkeitsprinzipien keine Rolle, weitere 27 % konnten hierzu keine Angaben machen. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass das **Potenzial nachhaltig gestalteter Gewerbegebiete** zu diesem Zeitpunkt **nur eine untergeordnete Rolle** spielte. 25 % der Teilnehmer gaben zudem an, dass in ihrer Gemeinde die Entwicklung weiterer Gewerbegebiete geplant ist; d. h. die Flächenexpansion war ein zentrales Thema in vielen Kommunen.

- Nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines stetigen Rückgangs verfügbarer Reserven und fehlender Potenzialflächen entwickelte sich **seit Mitte der 2010er Jahre die Funktionssicherung bestehender Gebiete als neuer Schwerpunkt der Wirtschaftsförderung und der Stadtentwicklung**. Wesentliche Impulse gingen dabei von dem ExWost-Forschungsfeld „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ aus, das 2016 - 2018 in neun Modell-

1: Fischer, Klaus; Baudach, Tino; Von Hauff, Michael (o.J.): Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete. Theoretische Begründung und konzeptionelle Ausgestaltung (in: Volkswirtschaftliche Diskussionsbeiträge der TU Kaiserslautern Nr. 39-15). Kaiserslautern.

### Nachhaltige Gewerflächenentwicklung

| Ökologie  | Ökonomie  | Soziales  |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Großmögliche Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft</li><li>- Minimierung des Flächenverbrauchs</li><li>- Minimierung des Energieverbrauchs (Park-Energiekonzept)</li><li>- Nachhaltiges Wassermanagement</li><li>- Reduktion Gebietsemissionen</li><li>- Nachhaltiges Abfallkonzept</li><li>- Nachhaltige Verkehrsplanung</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Aktivierung Synergiepotenziale zwischen beteiligten Unternehmen</li><li>- Effiziente und effektive Bewirtschaftung</li><li>- Berücksichtigung Lebenszyklus aller Produkte und Dienstleistungen</li><li>- Entwicklung lokaler Wertschöpfungsketten</li><li>- Schaffung positiver lokaler und regionaler ökonomischer Sekundäreffekte</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Beteiligung aller relevanten Personengruppen an der Gewerflächenentwicklung</li><li>- Schaffung eines qualitätsvollen Umfeldes (Innen- und Außenqualität)</li><li>- Entwicklung imagebildender Faktoren und Strategien nach innen und außen</li></ul> |

Quelle: Zwicker-Schwarm, Daniel (Deutsches Institut für Urbanistik) (2014): Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung – ein neues Handlungsfeld für Kommunen? (Vortrag auf dem DGNB-Regionalforum am 20.10.2014), nach: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKUULNV) (Hrsg.) (2010): Ein Modellprojekt stellt sich vor. Nachhaltige Gewerflächenentwicklung in NRW. Düsseldorf.

städten zentrale inhaltliche Grundlagen und die praktische Umsetzung einer nachhaltigen Weiterentwicklung von bestehenden Gebieten untersuchte.

- Aufbauend auf den allgemeinen Forderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Ökologie, Soziales und Ökonomie entwickelte sich ein **Ansatz der nachhaltigen Gewerflächenentwicklung**, der zu allen drei Dimensionen Handlungsschwerpunkte umfasst. Die nebenstehende Grafik verdeutlicht, dass über die ökologisch nachhaltige Flächenentwicklung hinaus durch die Berücksichtigung ökonomischer und sozialer Aspekte eine Mehrdimensionalität entsteht, die über die Planung und Realisierung eines Gewerbegebiets hinausgeht und das laufende Standortmanagement in den Mittelpunkt rückt. Damit wird die nachhaltige Gewerflächenentwicklung zur **gemeinsamen Aufgabe von kommunaler Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, aber auch der ansässigen Unternehmen**.

*Nachhaltige Gewerbegebiete sind Orte der Produktion und Dienstleistung, an denen Kommunen, Unternehmen, Beschäftigte und Anwohner freiwillig, aber organisiert zusammenarbeiten, um die ökonomischen, sozialen und ökologischen Ressourcen zu sichern und weiter zu entwickeln.*  
(nach Müller-Christ / Liebscher 2010)

# 02\_Allgemeine Trends

## Ökologisch nachhaltige Gewerbebestandorte als Teil einer kommunalen Nachhaltigkeitsstrategie

### Erschließung und Mobilität



### Aufenthaltsqualität und Nutzungen



- Für die Nachhaltigkeitsdimension „Ökologie“ ergeben sich bei der Entwicklung von nachhaltigen Gewerbegebieten sieben zentrale Themenfelder:

- Stadtklima und Klimaschutz
- Energie
- Grund und Boden
- Natur und Landschaft
- Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs
- Erschließung und Mobilität
- Aufenthaltsqualität und Nutzungen

### Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs



## ökologisch nachhaltige Gewerbegebiete

### Natur und Landschaft



### Stadtklima, Klimaschutz



### Energie



### Grund und Boden - sparsamer und schonender Umgang



Quelle: cima (2021)

Es ist offensichtlich, dass in der Praxis kein Gewerbegebiet bei allen Themenfeldern Vorbildcharakter haben wird. Gleichzeitig sollte es aber für jedes Gewerbegebiet, das für sich den Anspruch erhebt, ökologisch nachhaltig entwickelt zu sein, **Ansporn und Verpflichtung zugleich sein, in möglichst vielen Punkten den Kriterien der Nachhaltigkeit zu entsprechen.** Gleichzeitig ist auch festzustellen, dass durch eine Einzelmaßnahme, wie eine Regenwasserversickerung oder durch eine Förderung von Photovoltaikanlagen, allein nicht der Tatbestand eines ökologisch nachhaltigen Gewerbegebietes erfüllt wird.

### Nachhaltigkeit als Unternehmensziel

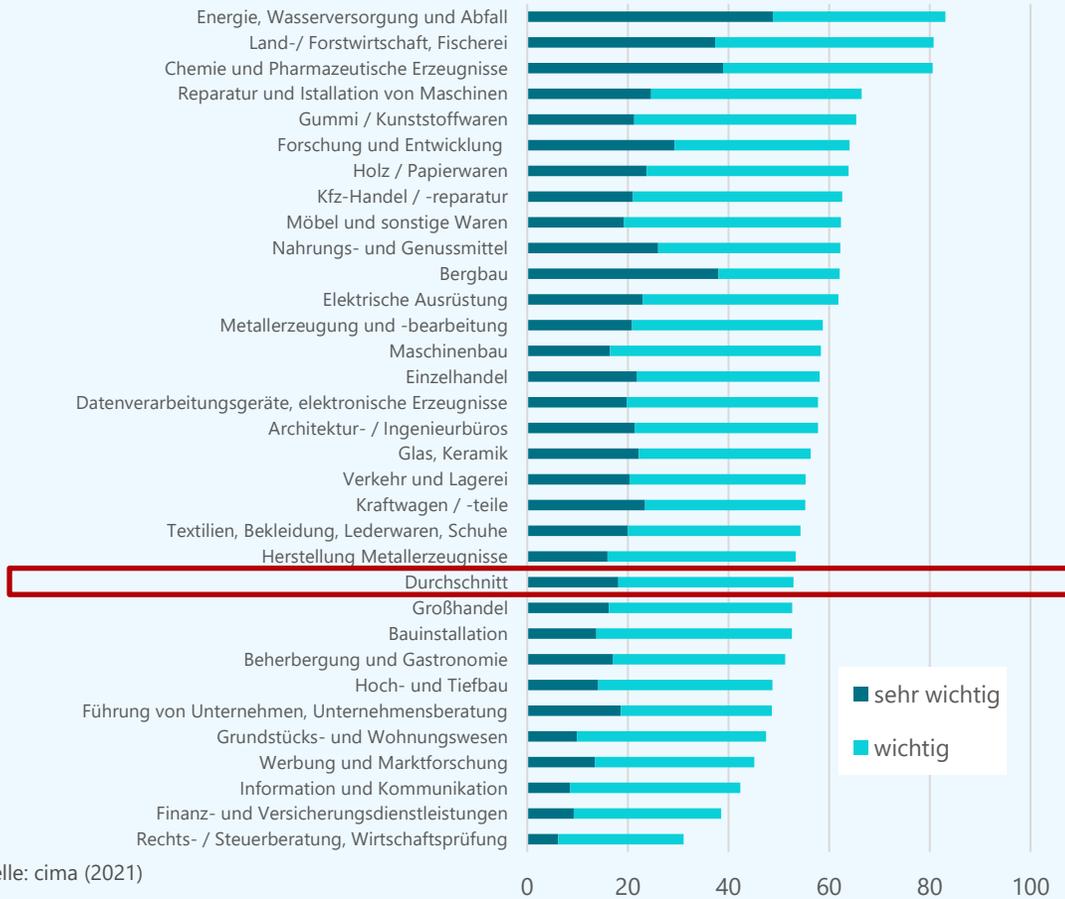
- Auch wenn in den Verwaltungen, der lokalen Politik und der Öffentlichkeit eine zunehmende Sensibilisierung für eine ökologisch nachhaltige Flächenentwicklung festzustellen ist, bleibt die Frage, ob bzw. welchen Teil die Unternehmen als wichtigste Mitwirkende eine solche Flächenpolitik unterstützt und mittragen. Vielfach werden Wettbewerbsnachteile befürchtet, wenn entsprechende Vorgaben für Gewerbegebiete getroffen werden. Skeptiker fordern, dass zumindest keine zusätzliche Aufwendungen für die Unternehmen entstehen.
- Zur Analyse des allgemeinen Stellenwertes einer ökologisch nachhaltigen Unternehmenspolitik in den deutschen Unternehmen werden nachfolgend die zentralen Ergebnisse des **IAB-Betriebspanels 2018** vorgestellt, in dem das Thema **ökologische Nachhaltigkeit aus Unternehmenssicht** in einer größeren bundesweiten Befragung aufgegriffen wurde. Im Auftrag des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) wird jährlich eine repräsentative Befragung von 16.000 deutschen Betrieben aller Größenklassen und Wirtschaftszweige über persönliche Interviews durchgeführt. Das IAB ist ein Forschungsinstitut der Bundesagentur für Arbeit.

### Ergebnisse IAB-Betriebspanel im Überblick

- **Großbetriebe setzen stärker auf ökologische Nachhaltigkeit als Kleinbetriebe:** 53 % der Unternehmen schätzen ökologische Nachhaltigkeit als wichtig oder sehr wichtig ein; der Wert steigt mit der Anzahl der Beschäftigten und liegt bei den Großunternehmen mit mehr als 5.000 Beschäftigten bei 77 %.
- **Bekennnis zur Nachhaltigkeit ist keine Frage des Unternehmensalters:** Zwischen Jungunternehmen und etablierten Unternehmen gibt es keine größeren Unterschiede in der Bedeutung der ökologischen Nachhaltigkeit für das Unternehmen.
- **Nachhaltigkeitsbewusstsein in Hessen geringer ausgeprägt als im Bundesdurchschnitt:** Der Anteil der hessischen Unternehmen, die die ökologische Nachhaltigkeit als sehr wichtig / wichtig einschätzen, liegt mit 43 % unter dem Bundesdurchschnitt (53 %).
- **Nachhaltigkeitsbewusstsein schwankt in Abhängigkeit von dem Wirtschaftszweig bzw. der Branche:** Der Anteil, der für das Thema Nachhaltigkeit sensibilisierten Unternehmen, fällt in Abhängigkeit von der Branche unterschiedlich aus, liegt aber in sehr vielen Fällen bei 50 % und mehr (s. nachfolgende Grafik).

### Bedeutung der ökologischen Nachhaltigkeit nach Wirtschaftszweigen / Branchen

(in % der Unternehmen mit Antwort „sehr wichtig“ oder „wichtig“)



Quelle: cima (2021)

- **Ökologische Nachhaltigkeit ist ein Vorteil im Wettbewerb um Fachkräfte:** Betriebe, denen ökologische Nachhaltigkeit sehr wichtig oder wichtig ist, haben im Durchschnitt weniger Schwierigkeiten, ihre offenen Stellen zu besetzen als andere Unternehmen.

Quelle: cima (2021)

### Fazit

- **Ein Nachhaltigkeitsbewusstsein prägt** – ungeachtet identifizierter Unterschiede zwischen einzelnen Betriebsgrößen, Branchen, und Bundesländern - **die meisten Unternehmen in Deutschland.** Mehr als jedes zweite Unternehmen bewertet die ökologische Nachhaltigkeit als „sehr wichtig“ oder „wichtig“, lediglich 14 % ausdrücklich als „nicht wichtig“.

### Mehrdimensionalität der Arbeitswelt der Zukunft



Quelle: ifaa – Institut für angewandte Arbeitswissenschaft e. V. ([www.arbeitswissenschaft.net](http://www.arbeitswissenschaft.net))

„Die Integration von Arbeit und Freizeit wird sich weiter verbreiten, Personen und Geräte werden sich umfassend vernetzen, Büroarbeit wird sich individueller organisieren und gestalten lassen.“

Quelle: Dieter Spath u.a. (2012): Arbeitswelten 4.0. Stuttgart

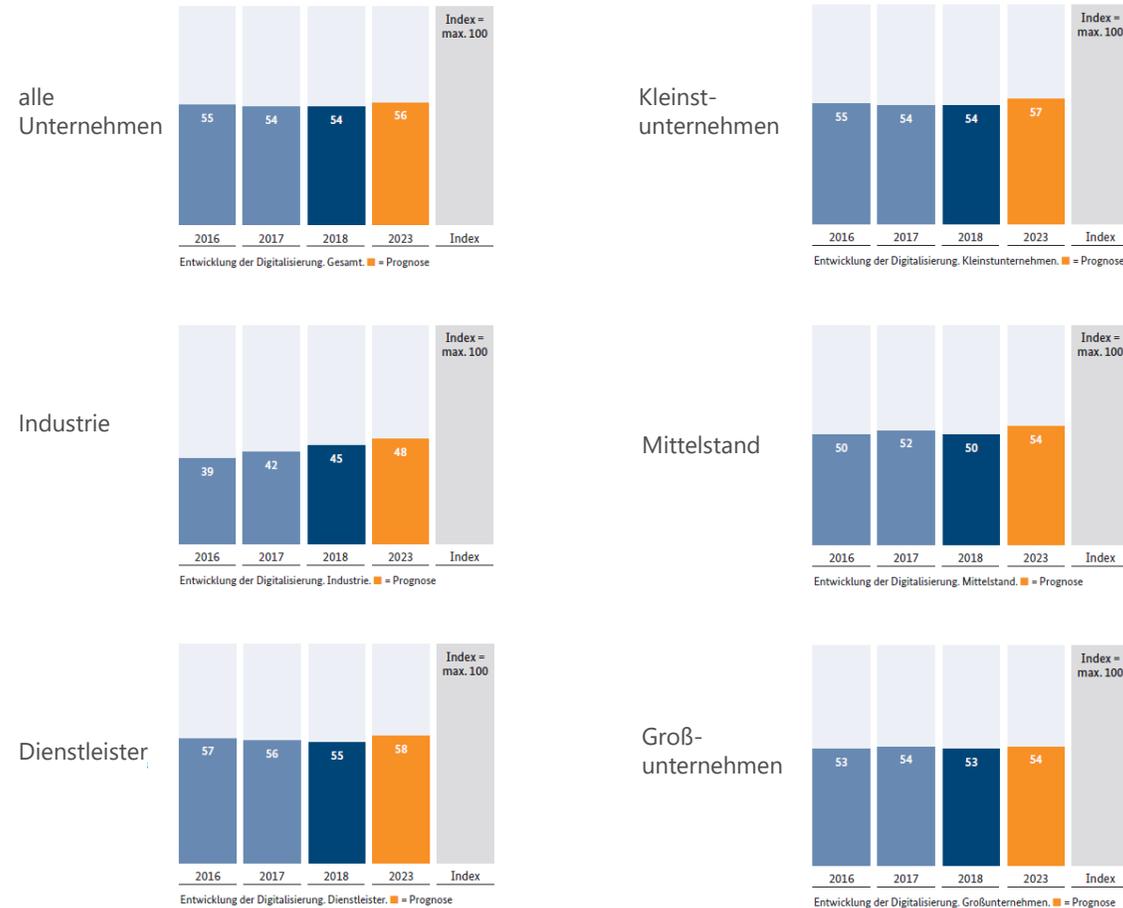
### Anforderung an zukunftsfähige Standorte aus Unternehmenssicht

#### Auf dem Weg zur Wissensgesellschaft

- Unter dem Begriff „Arbeiten 4.0“ werden die grundlegenden und bis heute in ihren Auswirkungen nicht abschließend absehbaren wirtschaftlichen Veränderungen u. a. durch die Megatrends Digitalisierung, Globalisierung und demographischer Wandel verstanden.
- Analysen zum Anteil der Betriebe, die bereits heute maßgeblich bzw. vollständig von diesen Trends bestimmt werden, kommen in Abhängigkeit von den verwendeten Definitionen und der Analysemethodik zu unterschiedlichen Ergebnissen. Unstrittig ist jedoch, dass die Veränderungen der Arbeitswelt nicht nur einzelne Branchen oder nur bestimmte Tätigkeiten (F&E-Arbeiten) bestimmen. Es handelt sich um einen alle Bereiche betreffenden, grundlegenden Wandel.
- Anhand des regelmäßig vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie herausgegebenen Monitoring Reports DIGITAL mit einer bundesweiten Befragung von rd. 1.000 Unternehmen kann beispielhaft der Fortschritt der Digitalisierung der deutschen Wirtschaft nachvollzogen werden.<sup>1</sup>

1: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.; 2018): Monitoring Report DIGITAL 2018. Berlin.

### Wirtschaftsindex DIGITAL 2018



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.; 2018): Monitoring Report DIGITAL 2018. Berlin.

- Mit dem Wirtschaftsindex DIGITAL liefert die Studie u. a. eine Messzahl zwischen 0 und 100 zum Fortschritt der Digitalisierung der deutschen Unternehmen und die erwarteten Veränderungen in den nächsten fünf Jahren. Bei einem Gesamtindex von 54 für die gesamte deutsche Wirtschaft wird für die Industrie ein Index von 45 ermittelt, überdurchschnittlich hohe Indexwerte entfallen erwartungsgemäß u. a. auch auf die wissensbasierten Dienstleister (63) und die IKT-Branche (74).
- Eine länderspezifische Studie für Hessen<sup>1</sup> liegt für das Jahr 2017 vor. Die hessische Wirtschaft erzielte einen Wirtschaftsindex DIGITAL von 53 und lag damit lediglich einen Indexpunkt unter dem Bundesdurchschnitt; für das Jahr 2022 wird sowohl für Hessen als auch den Bundesdurchschnitt ein Index von 58 erwartet. Auch bei den Teilgruppen konnten nur minimal Abweichungen gegenüber dem Bundesdurchschnitt festgestellt werden.

### Fazit

- **Die Megatrends der Veränderungen in den Arbeitsprozessen und –organisationen bestimmen bereits heute maßgeblich etwa die Hälfte der deutschen Unternehmen und nicht nur einzelne Wirtschaftszweige oder die F&E-Beschäftigten.**

1: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2018): Monitoring Report Wirtschaft Digital 2017: Hessen. Wiesbaden.



Quelle: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Industrie- und Handelskammer zu Köln, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg - Wesel - Kleve zu Duisburg (Hrsg., 2020): Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten – Bausteine und Best-Practice-Beispiele. Krefeld (Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH)

### Folgen für Gewerbestandorte der Zukunft

- Es ist naheliegend, dass ein Wandel der Arbeits- und Produktionsprozesse sowie der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen auch die Anforderungen an die Arbeitsstandorte der Zukunft beeinflussen. Standortfaktoren, wie ein Gleisanschluss, verlieren weiter an Bedeutung, gleichzeitig werden neue Infrastrukturangebote, wie ein Glasfaseranschluss, zu unbedingten Voraussetzungen.
- Über die „klassischen“ Standortfaktoren wie räumliche Lage, Erschließung, planungsrechtliche Zulässigkeiten etc. sind es vor allem folgende vier Handlungsfelder, die nach einer cima-Studie (2020)<sup>1</sup> maßgeblich die Zukunftsfähigkeit eines Gewerbestandortes aus Sicht der Unternehmen bestimmen:
- **Handlungsfeld Gewerbebau & -fläche:** Aus Unternehmenssicht hat der Bau und der Betrieb von Gebäuden und Hallen mehrere Dimensionen: Zum einen sind die Gebäude den betrieblichen und wirtschaftlichen Anforderungen anzupassen, zum anderen steht die Architektur auch für das Image und die Wahrnehmung eines Unternehmens nach innen und außen. Eine ökologisch nachhaltige Lösung kann in diesem Zusammenhang wichtige Vorteile bieten.

1: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Industrie- und Handelskammer zu Köln, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg - Wesel - Kleve zu Duisburg (Hrsg., 2020)

Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung können sich nicht nur auf einzelne Firmengrundstücke beziehen; sie eignen sich auch für die Aufwertung des öffentlichen Raums der Gewerbegebiete.

- **Handlungsfeld Mobilität & Infrastruktur:** Eine gute Erreichbarkeit und eine leistungsfähige Infrastruktur waren schon immer zentrale Qualitätskriterien der Gewerbeplanung. Diese Aspekte werden weiter an Bedeutung gewinnen (u.a. Glasfasernetz, neue Mobilitätsangebote wie Carsharing oder E-Ladestationen).
- **Handlungsfeld Leben & Arbeiten:** Im Wettbewerb um Fachkräfte rücken die Bedürfnisse und Erwartungen der Arbeitnehmer stärker als bislang in den Fokus der Unternehmen. „Weiche“ Kriterien, wie das Wohlfühlen im Unternehmen und eine angemessene Work-Life-Balance, sind wichtig für die Zufriedenheit der Arbeitnehmer. Gleiches gilt für das Umfeld des Arbeitsplatzes. Hierzu gehören Versorgungsangebote im Gebiet ebenso wie Pausenräume im Gebiet, die modern und ansprechend im Erscheinungsbild gestaltet sind. Idealtypisch ist das Gebiet urban und lebendig in den Nutzungsstrukturen, qualitativ und nutzerorientiert in Hinblick auf Angebote und Aufenthaltsqualität sowie wohnortnah und ökologisch nachhaltig.

- **Kooperation & Marketing:** Insbesondere die Erfahrungen aus der Revitalisierung bestehender Gebiete haben gezeigt, dass zukunftsfähige Gewerbestandorte nur entstehen, wenn lokale Netzwerke gebildet werden und sich die Unternehmen aktiv in die Entwicklung des Gebietes einbringen. Gleichzeitig kommt dem Innen- und Außenmarketing des Gebietes eine Schlüsselfunktion zu. Dies gilt insbesondere bei Standorten, die sich durch spezielle Standortmerkmale (z. B. ökologisch nachhaltiger Gewerbestandort) oder eine besondere Zielgruppenausrichtung auszeichnen.

### Fazit

- **Die Entwicklung und Vermarktung von erfolgreichen Gewerbestandorten haben sich zu komplexen und dauerhaften Aufgaben von Stadtplanung und Wirtschaftsförderung entwickelt, die in enger Kooperation mit den ansässigen Unternehmen erfolgen sollten.**

03

## Wirtschaftsstandort Wetzlar

WI  Bank

MINOX

satisfloh®



Foto: [www.voestalpine.com](http://www.voestalpine.com)

Buderus | Edelstahl

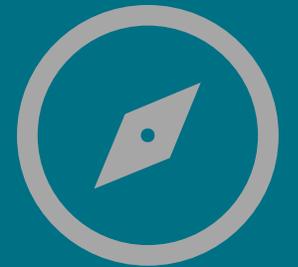
 BOSCH

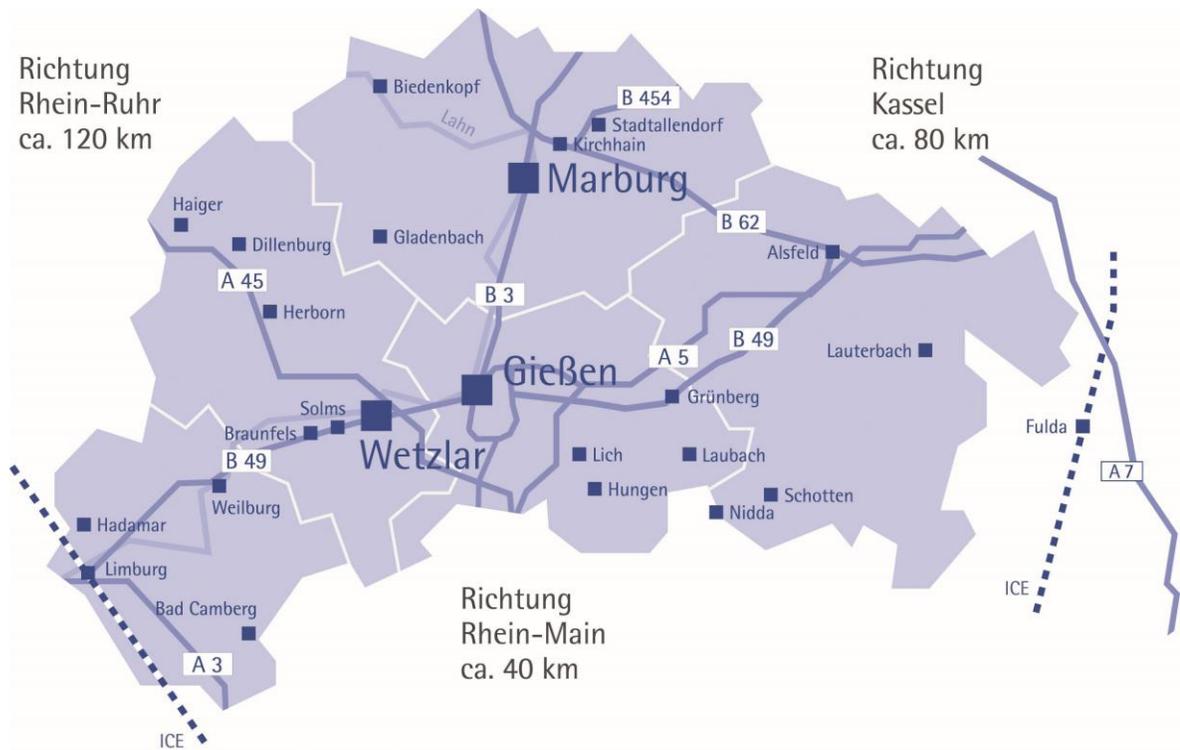
 ZEISS

DUKTUS

 exact  
Beratung GmbH

*Leica*  
MICROSYSTEMS



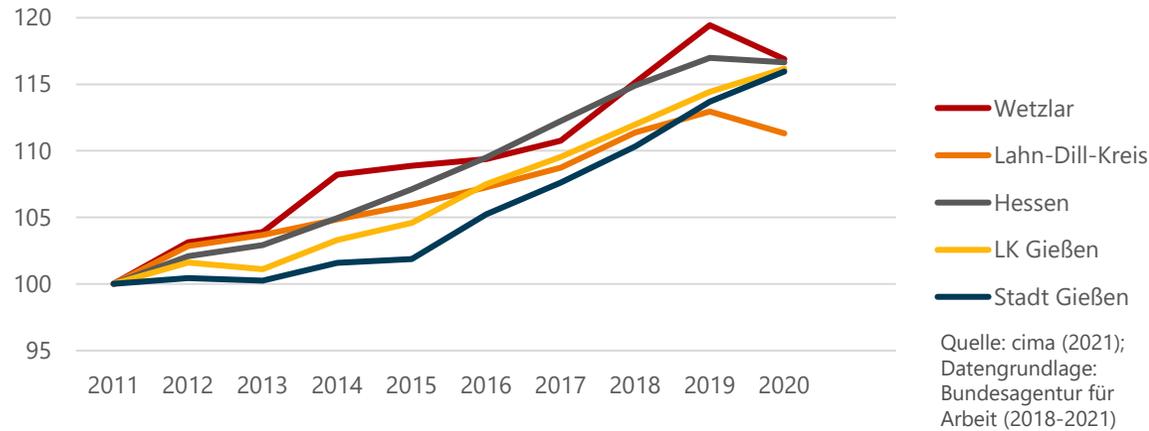


Quelle: Regierungspräsidium Gießen (2021)

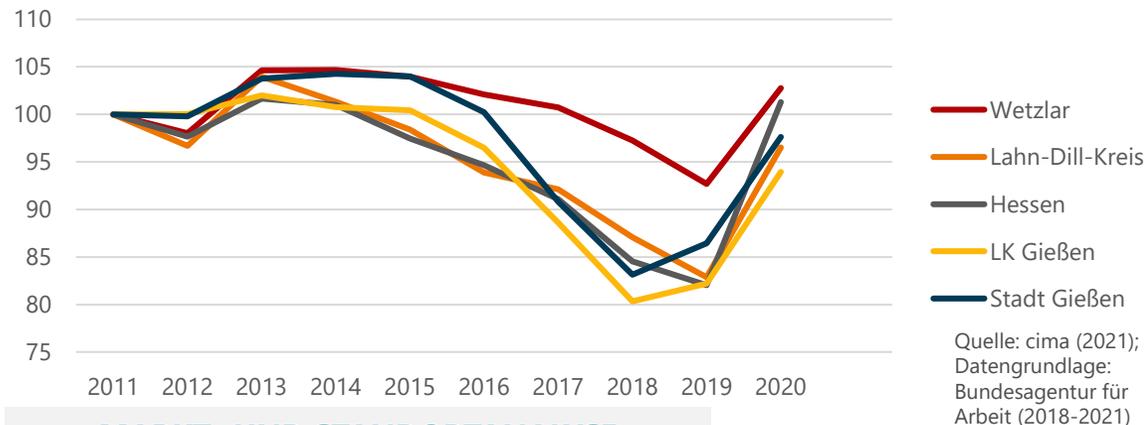
- Die Stadt Wetzlar ist gut an den Fernverkehr angebunden. Wetzlar liegt unmittelbar an der BAB 45 und ist zudem in räumlicher Nähe zur BAB 3. Ab Dezember 2021 wird Wetzlar durch die neue ICE-Verbindung von Frankfurt nach Münster an den Fernverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. Damit ist Wetzlar eine von fünf Städten in Mittelhessen, die einen Fernverkehrsanschluss der Bahn vorweisen können.
- Wetzlar sticht als traditionsreicher Wirtschaftsstandort innerhalb der Region Mittelhessen hervor. Mit Unternehmen wie Leica, Buderus und Bosch Thermotechnik haben verschiedene international bekannte Firmen ihren Hauptsitz in Wetzlar. Von dem Know-how der hochspezialisierten und innovativen Unternehmen profitiert die gesamte Region Mittelhessen.
- Wetzlar ist einer der drei Hauptstandorte der Technischen Hochschule Mittelhessen. Im Wintersemester 20/21 studierten am Campus Wetzlar 1.850 der insgesamt 18.772 Studierenden der Hochschule. Schwerpunkt des Campus Wetzlar sind duale Studienangebote, u. a. der Studiengänge Maschinenbau, Softwaretechnologie oder Betriebswirtschaft.

## Entwicklung der Arbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

### Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2011 – 2020 (2011=100)



### Entwicklung der Arbeitslosen 2011 – 2020 (2011=100)



- **Beschäftigtenentwicklung:** Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Wetzlar ist von 2011 bis 2020 um rd. 17 % gewachsen. Damit verzeichnet Wetzlar eine vergleichbare Entwicklung wie die Stadt Gießen sowie der Landkreis Gießen (jeweils + 16 %) und das Land Hessen (+ 17 %). Die Beschäftigtenentwicklung im Lahn-Dill-Kreis war mit + 11 % ebenfalls positiv, blieb jedoch hinter den Entwicklungen in den Vergleichsräumen zurück. Der Rückgang der Beschäftigten im Jahr 2020 ist auf die Corona-Pandemie zurückzuführen.
- **Entwicklung der Arbeitslosen:** In der ersten Hälfte des betrachteten Zeitraums sind die Arbeitslosenzahlen in nahezu allen Gebieten zunächst gestiegen bzw. stagnierten. Ab dem Jahr 2015 konnten alle Regionen bis zum Jahr 2018, bzw. 2019 einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen verzeichnen. Für das Jahr 2020 sind hingegen in allen Betrachtungsräumen pandemiebedingt deutliche Zuwächse der Arbeitslosen zu erkennen.

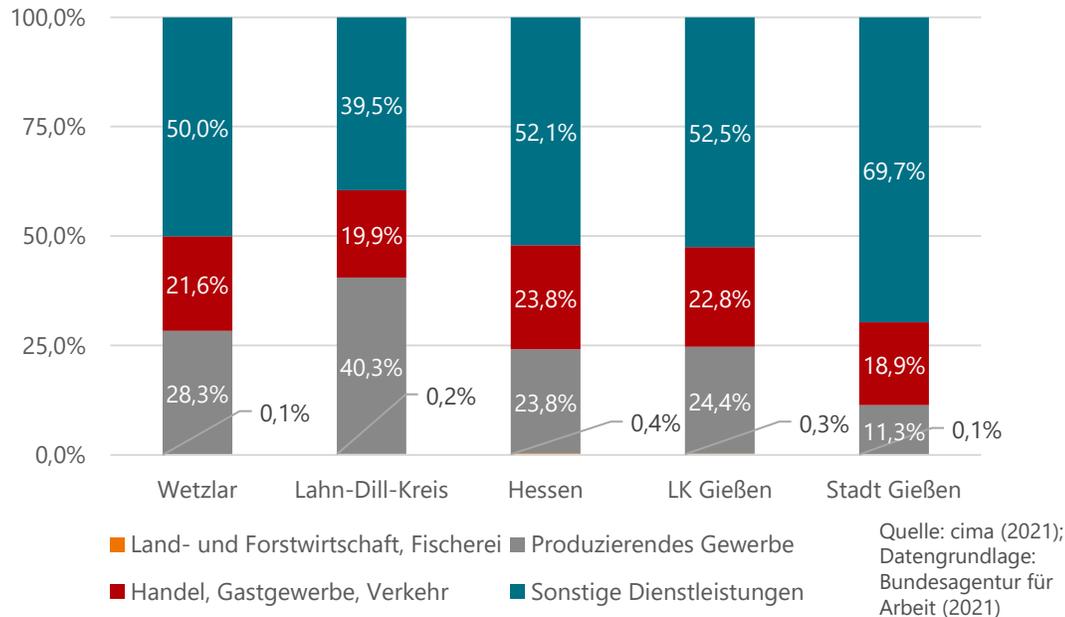
| Unternehmen                     | Tätigkeit  | Mitarbeiterzahl |
|---------------------------------|--|-----------------|
| Buderus Edelstahl GmbH          | Herstellung von Edelstahl                                    | rd. 1.500       |
| Kreisverwaltung Lahn-Dill-Kreis | Verwaltung   | rd. 1.200       |
| Stadtverwaltung Wetzlar         | Verwaltung   | rd. 1.000       |
| Lahn-Dill-Kliniken              | Gesundheitswesen   | k. A. (rd. 900) |
| Leica Microsystems GmbH         | Herstellung von Mikroskopen                                  | rd. 800         |
| Leica Camera AG                 | Herstellung von Kameras                                      | rd. 750         |
| Bosch Thermotechnik GmbH        | Herstellung von Thermotechnik-Geräten                        | k. A. (rd. 700) |
| Duktus (vonRoll hydro GmbH)     | Herstellung, Installation und Wartung von Wassersystemen     | k. A.           |
| Satisloh GmbH                   | Hersteller von Maschinen und Systemlösungen für Optikbereich | k. A.           |
| Carl Zeiss SMT GmbH             | Herstellung von Halbleiterequipment                          | k. A.           |
| Oculus Optikgeräte GmbH         | Herstellung von Instrumenten für Augendiagnostik             | rd. 400         |
| Minox (Blaser Group GmbH)       | Hersteller verschiedener Optikgeräte                         | k. A.           |

Quelle: cima (2021)

**Die Wirtschaftsstruktur Wetzlars ist vielschichtig und gleichzeitig hoch spezialisiert.**

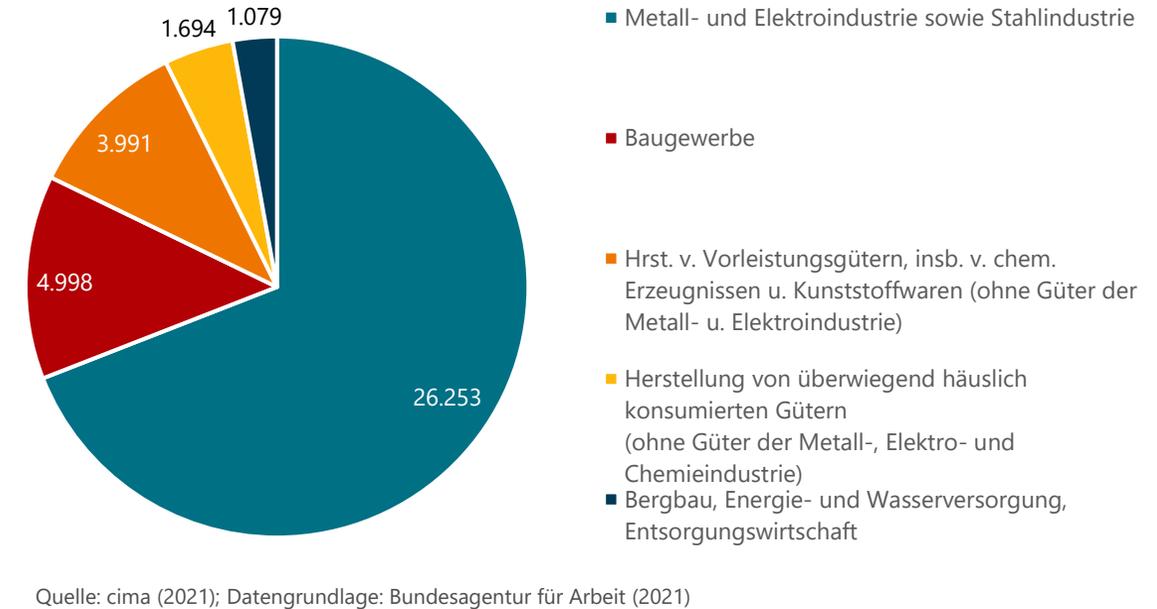
- Wesentliche Arbeitgeberin in Wetzlar sind mit der Stadtverwaltung und der Kreisverwaltung des Lahn-Dill-Kreises die öffentliche Verwaltung. Auch die Wetzlarer Standorte der Lahn-Dill-Kliniken stellen eine wichtige Arbeitgeberin dar.
- Wetzlar ist als **Stadt der Optik** national und international bekannt. Als namenhafte Unternehmen sind u. a. Leica Camera, Leica Microsystems, Carl Zeiss SMT, Oculus Optikgeräte oder Satisloh zu nennen. Die Unternehmen haben z. T. bereits seit über 100 Jahren ihren Stammsitz in Wetzlar und tragen noch heute durch ihre Innovationen zur Weiterentwicklung der Branche bei. Durch die vielschichtigen Spezialisierungen der Unternehmen (u. a. Kamera, Mikroskopie, Halbleiterfertigungs-Optiken, etc.) ist ein breites Know-how am Standort Wetzlar vorhanden.
- Auch außerhalb der Optik-Branche gibt es in Wetzlar sowohl für die Stadtentwicklung als auch die heutige Wirtschaftsstruktur prägende Betriebe. Hervorzuheben sind hier Buderus Edelstahl mit rd. 1.500 Mitarbeitenden am Standort Wetzlar und Bosch Thermotechnik.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftssectoren (Stand 30. Juni 2020)



- Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur stechen die Stadt Wetzlar (28,3 %) und der Lahn-Dill-Kreis (40,3 %) durch den hohen Anteil des Produzierenden Gewerbes heraus. Im Bundesland Hessen liegt der Anteil des Produzierenden Gewerbes durchschnittlich bei 23,8 %. Besonders deutlich wird ein Unterschied zur Wirtschaftsstruktur der Nachbarstadt Gießen, in der lediglich 11,3 % der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe arbeitet.

### Zusammensetzung des produzierenden Gewerbes im Lahn-Dill-Kreis (Stand 30. Juni 2020)

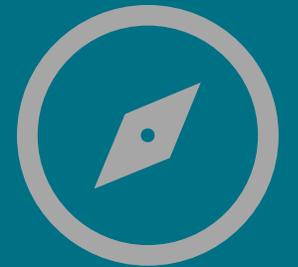
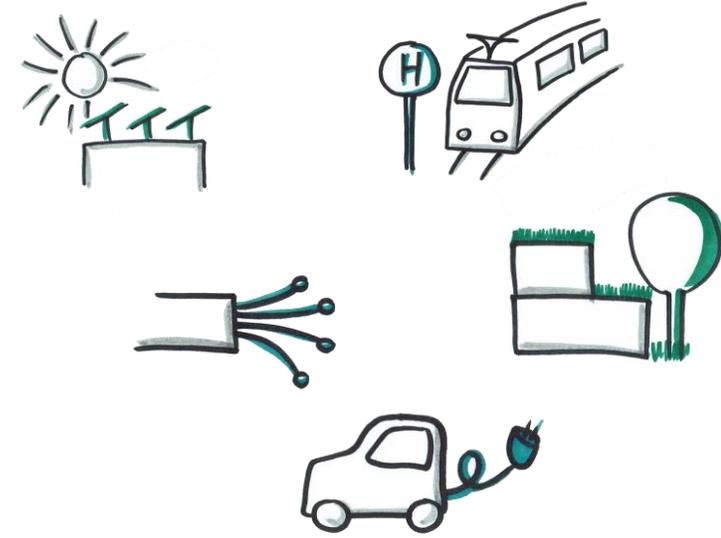


- Der überwiegende Anteil des Produzierenden Gewerbes im Lahn-Dill-Kreis entfällt auf die Metall- und Elektroindustrie sowie die Stahlindustrie. Hierzu zählen u. a. die Wirtschaftsabteilungen Metallerzeugung und –bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen, Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen oder Maschinenbau.

# 04 Standortqualitäten Münchholzhausen-Nord



Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Grafiken: cima (2021)



# 04\_Standortqualitäten Münchholzhausen-Nord

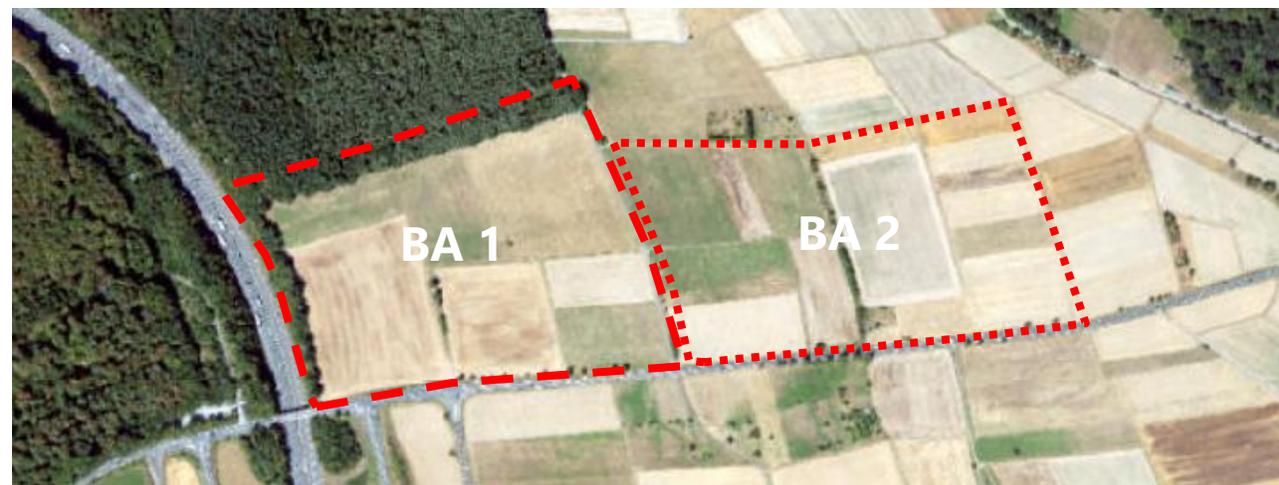
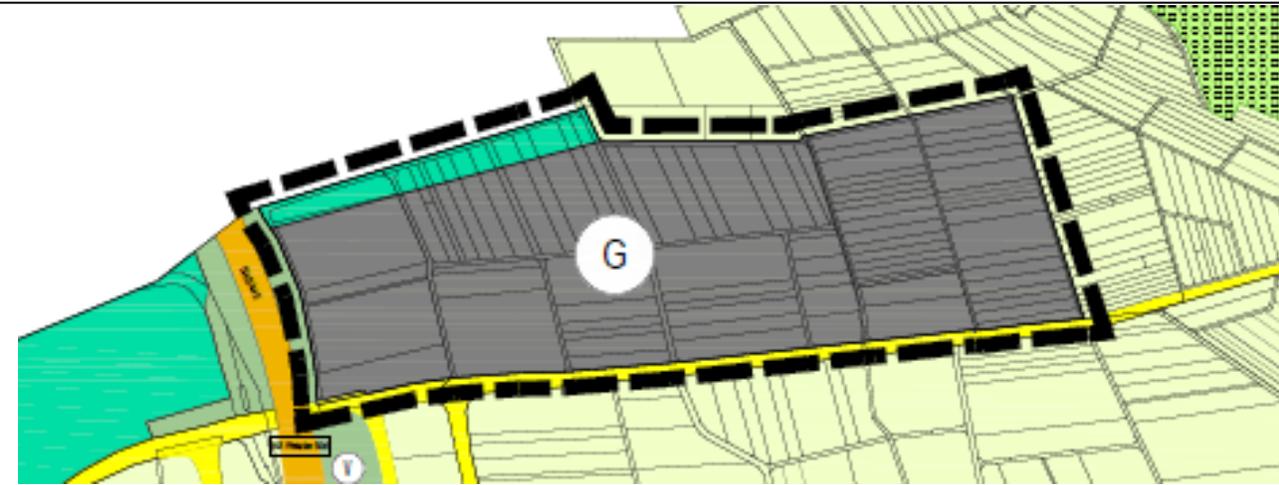
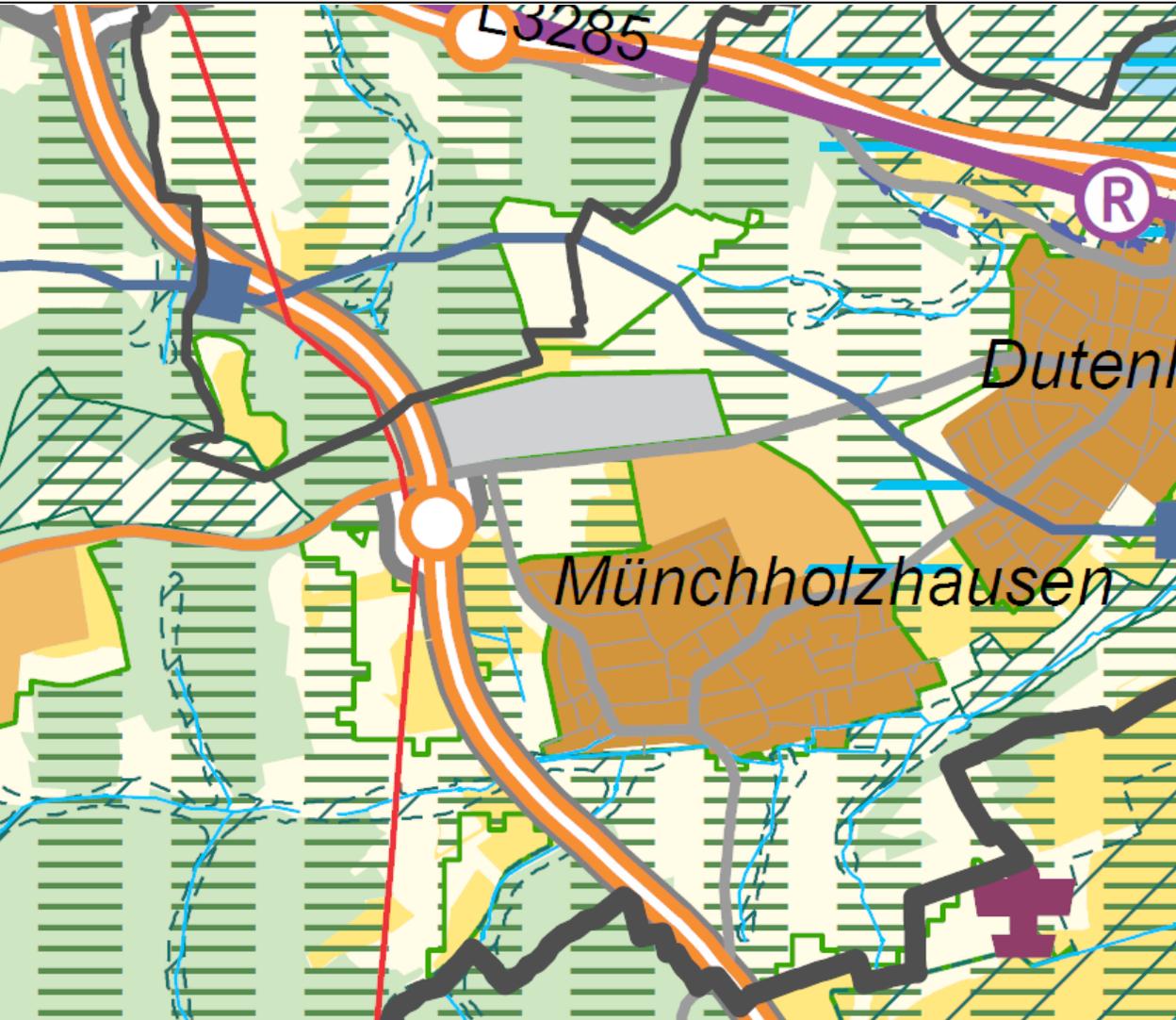
Luftbild



Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

# 04\_Standortqualitäten Münchholzhausen-Nord

Räumliche Abgrenzung



Quelle: Regierungspräsidium Gießen (Sep. 2021): Entwurf Regionalplan Mittelhessen; Stadt Wetzlar: Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplan Wetzlar; Kubus / cima (2021): Entwicklungsabschnitte Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord

### Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Größe</b>                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Plangebiet (Abschnitt BA 1): 12,6 ha (brutto); Erweiterung in östlicher Richtung (Abschnitt BA 2): 13,8 ha (brutto) (inkl. Flächen für Natur und Landschaft)</li></ul>  |
| <b>Lage</b>                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Lage unmittelbar an der BAB 45 (Abfahrt Wetzlar Süd); nördlich des Wetzlarer Ortsteils Münchholzhausen</li></ul>  |
| <b>Topographie</b>                   | <ul style="list-style-type: none"><li>von Norden nach Süden verlaufender Höhenunterschied von ca. 15 Metern</li></ul>   |
| <b>Nutzung Plangebiet und Umfeld</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche</li><li>nördlich unmittelbar angrenzend Waldflächen</li><li>westlich unmittelbar angrenzend BAB 45</li><li>südlich, ca. 300 Meter Luftlinie entfernt Wohnbebauung Stadtteil Münchholzhausen</li><li>östlich unmittelbar angrenzend landwirtschaftliche Flächen</li></ul> |
| <b>Planungsrecht</b>                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Entwurf Regionalplan Mittelhessen (2021): Darstellung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung</li><li>Flächennutzungsplan: landwirtschaftliche Fläche</li><li>kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegend (§ 35 BauGB)</li></ul>   |

### Verkehr

- durch die unmittelbare Lage an der BAB 45, Abfahrt Wetzlar Süd, besteht ein direkter Anschluss an das nationale Fernstraßennetz
- Entfernung zur B 49 (regionale Ost-West-Verbindung Gießen-Wetzlar): 4 km bzw. 3 Minuten PKW-Fahrzeit-Entfernung
- Entfernung Altstadt: 5 km bzw. 8 Minuten PKW-Fahrzeit
- ÖPNV: Linie 11 Bahnhof / ZOB – Münchholzhausen – Dutenhofen – Gießen tangiert das Plangebiet, nächstgelegene Haltestelle derzeit Haltestelle Hohestraße (ca. 400 Meter Fußweg)  
nächstgelegene Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG: Bahnhof Wetzlar (7 km PKW-Entfernung) und Bahnhof Dutenhofen (2,7 km)
- Güterverkehr: kein Gleisanschluss vorhanden oder herstellbar

### technische Infrastruktur

- derzeit nicht vorhanden (Strom / Wasser / Abwasser / Gas / Glasfaser)

## Standorteignung und Restriktionen

Die Standorteignung und die für eine gewerbliche Nutzung vorhandenen Restriktionen sind wie folgt zu bewerten:

- **Entwicklungskonzeption:** Der Standort bietet die Chance zur konsequenten Ausbildung eines ökologisch nachhaltigen Gewerbestandortes von Beginn der frühzeitigen Konzeptionsphase an. Die kleinräumigen Vorgaben in Hinblick auf Natur, Klima etc. lassen sich in das Gesamtkonzept integrieren; es sind auch neue und innovative Lösungen der Energieversorgung, des Gebietsmanagements etc. realisierbar.
- **Erreichbarkeit:** Das Plangebiet bietet aufgrund der unmittelbaren Lage an der BAB 45 und der nur wenige Fahrminuten entfernten B 49 unter der Annahme einer geeigneten kleinräumigen Anbindung des Gebietes an die L 3451 / BAB 45 optimale Standortbedingungen für den motorisierten Individualverkehr. Eine Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr mit einer eigenen Haltestelle ist ohne größere Investitionen möglich, der ca. 2,7 km entfernte Bahnhof Dutenhofen stellt einen nahe gelegenen Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (über den Bahnhof Wetzlar) der Deutschen Bahn AG dar.
- **Lage im Stadtgebiet:** Trotz seiner Lage im Ortsteil Münchholzhausen ist der Standort auch vom Stadtzentrum und von den übrigen Stadtteilen zumeist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.
- **Größe, Zuschnitt und Topographie des Plangebietes:** Die definierten Teilbereiche (BA 1 und 2) stellen in Hinblick auf die Entwicklung und Vermarktung geeignete Teilabschnitte dar. Mit dem vorgeschlagenen Erschließungskonzept kann den topographischen Bedingungen (Hanglage) entsprochen werden, regelbare Restriktionen durch angrenzende Nutzungen.
- **Regionalplanerische Darstellung:** Aufgrund der Darstellung als Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe-Planung im Regionalplan Mittelhessen sind die regionalplanerischen Voraussetzung gegeben; es ist nicht mit mehrjährigen Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen auf Regionalplanebene zu rechnen.
- ➔ **Eigentumsverhältnisse:** Die Stadt Wetzlar ist bereits Eigentümerin eines Teils der Flächen.

- ➔ **Naturschutzrechtliche und weitere Auflagen:** Nicht zuletzt die Überprüfung des Standortes im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen hat gezeigt, dass naturschutzrechtliche und weitere Vorgaben (Landschaft, Trinkwasser, Überschwemmung, Denkmalschutz, Energie, Flächenkompensation) einer gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegenstehen.
- ➔ **Synergieeffekte mit benachbarten Nutzungen:** Im nahen Umfeld des Gebietes finden sich keine Einrichtungen oder Angebote, die von den anzusiedelnden Betrieben bzw. den Beschäftigten genutzt werden können.
- ➔ **Schienenanschluss:** Das Gebiet wird auch langfristig nicht über einen schienengebundenen Anschluss für den Personen- oder Güterverkehr verfügen.
- ➔ **Bürgerprotest Ortsteil Münchholzhausen:** Die bestehenden Bedenken und Widerstände im Ortsteil Münchholzhausen können zu Verzögerungen des weiteren Planungs- und Genehmigungsprozesses führen.

### Fazit

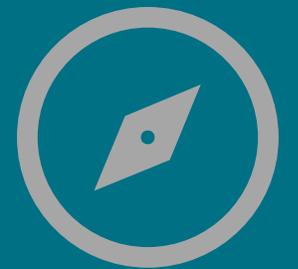
- **Das Gebiet Münchholzhausen-Nord erfüllt aus Unternehmer-sicht die zentralen Voraussetzungen zur Realisierung eines ökologisch nachhaltigen Gewerbestandortes.**

Die vorhandenen Einschränkungen sind frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen (naturschutzrechtliche und sonstige Auflagen, Aufbau eines Versorgungsangebots im Gebiet) bzw. stellen keine besonderen Einschränkungen (fehlender Schienenanschluss) dar, da Logistik- und Distributionsbetriebe ausgeschlossen werden sollen.

Damit wird die von der Regionalplanung vorgenommene Standortbewertung bestätigt.



## 05 Nachfragepotenzial





### Grundlage: Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen (2019)

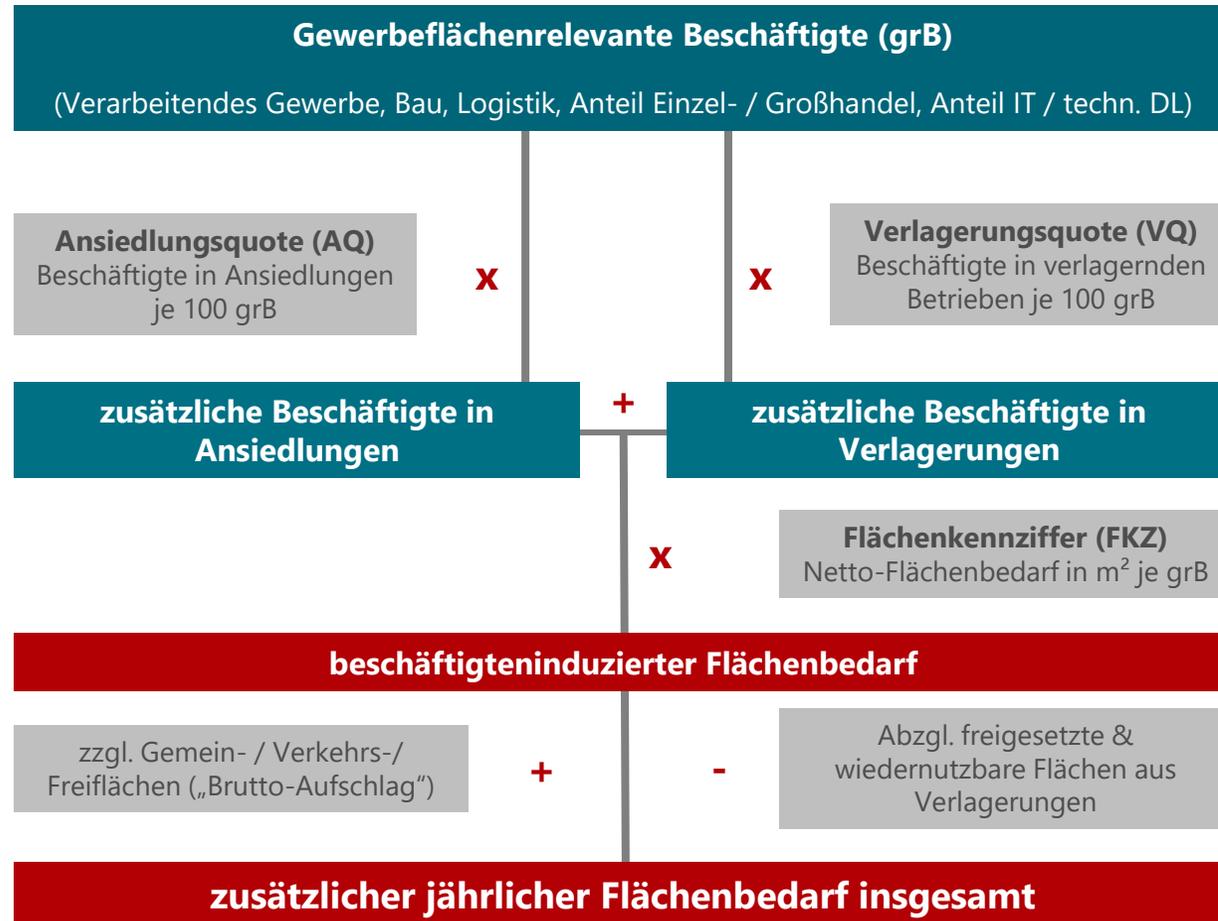
- Als Grundlage für die anstehende Neuaufstellung des Regionalplans für die Region Mittelhessen wurde ein regionales Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen im Jahr 2019 vorgelegt.<sup>1</sup> Es dient als inhaltliche Grundlage für die Ausweisung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung im Regionalplan.

*„Zentrales Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes ist es, den Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen nachvollziehbar, transparent, bedarfsgerecht und methodisch stringent auf Ebene der 101 Städte und Gemeinden in Mittelhessen bis zum Jahr 2030 abzuschätzen. Die Bedarfsprognose gibt einen Orientierungsrahmen für die Ausweisung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung des neuen Regionalplans.“*

- Weitere Bestandteile des Gewerbeflächenkonzeptes sind die Definition von Standortkriterien für Industrie- und Gewerbegebiete in Mittelhessen sowie die Identifikation möglicher Best-Flächen aus unternehmerischer Sicht innerhalb der Region Mittelhessen sowie Ausführungen zur interkommunalen Zusammenarbeit.

1: Prognos AG (2019): Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen. o.O.

### Schema GIFPRO-Modell

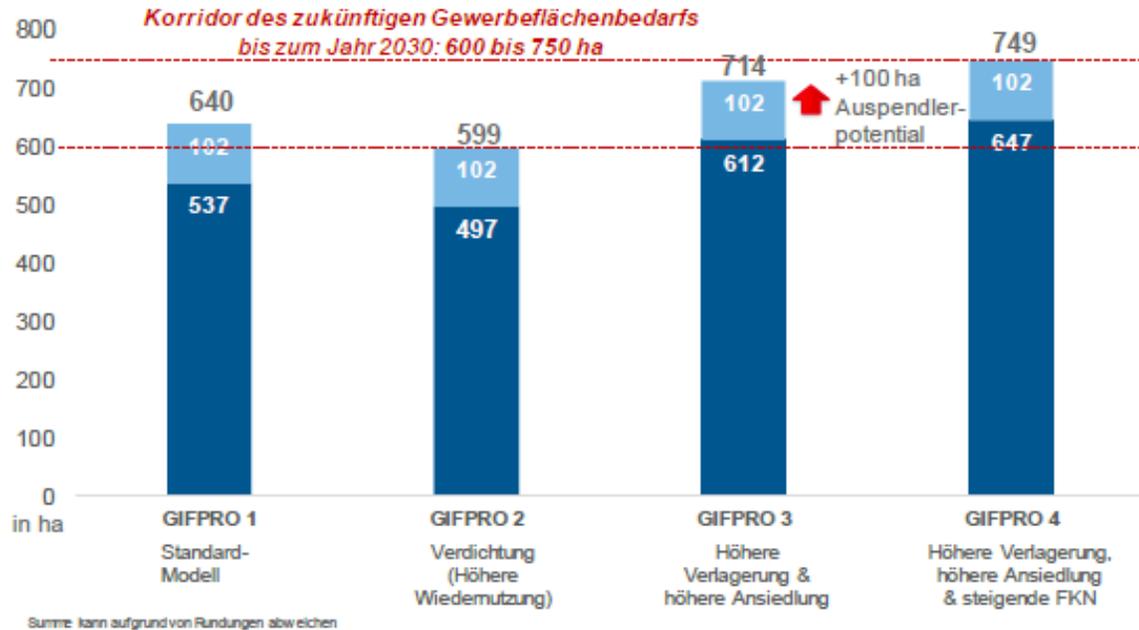


Quelle: Prognos AG (2019): Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen; nach Bauer, M., Bonny H.W., (1987)

### Methodik der Bedarfsermittlung

- Für die Gewerbeflächenbedarfsprognose wurde das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) als zentrales Instrument ausgewählt. Der Ansatz wurde ursprünglich 1985 an der TU Dortmund (Fachbereich Raumplanung) zusammen mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung entwickelt und von verschiedenen Einrichtungen und Behörden weiterentwickelt.
- Das nachfrageorientierte GIFPRO-Modell basiert auf der Grundlage der derzeit am Standort beschäftigten Personen in gewerbeflächenrelevanten Branchen sowie verschiedener Annahmen zur Beschäftigtenentwicklung (Ansiedlungs-, Verlagerungsquoten). In einem weiteren Schritt wird durch Anwendung von Flächenkennziffern und Wiedernutzungsquoten der zusätzliche Flächenbedarf ermittelt.
- Für die Studie wurde das GIFPRO-Modell an bestimmte Faktoren vor Ort angepasst (u. a. durch die Definition der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten und auf die Region angepasste Flächenkennziffern).

### Endogener Gewerbeflächenbedarf in der Region Mittelhessen inkl. Auspendlerpotenzial



- Zur Ermittlung des Flächenbedarfs wurden vier Szenarien entwickelt. Für jedes Szenario wurde ein GIFPRO-Modell erstellt. Es ergibt sich hierdurch ein Gewerbeflächenbedarf, der zwischen rd. 500 ha (bei einer höheren Wiedernutzung von Flächen) und rd. 650 ha (bei einer höheren Verlagerung und höheren Ansiedlung sowie eine steigende Flächenkennziffer) liegt.
- Die Gewerbeflächenstudie hat zudem einen zusätzlichen Bedarf durch die Rückgewinnung von Auspendelnden ermittelt. Eine Rückgewinnung von 10 % der auspendelnden Erwerbstätigen in gewerbeflächenrelevanten Branchen wird als Aufgabenstellung und zudem als realistisch angesehen. Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Bedarf von 102 ha.
- Insgesamt beläuft sich der endogene Flächenbedarf für die Region Mittelhessen inkl. Auspendlerpotenzial gem. GIFPRO-Modell bis zum Jahr 2030 auf rd. 600 – 750 ha.
- Der größte endogene Flächenbedarf (= Nachfrage aus der Region heraus) aller 101 Kommunen in Mittelhessen besteht mit 46 – 58 ha bis 2030 für die Stadt Wetzlar.

### Kommunen mit dem größten Gewerbeflächenbedarf

#### TOP 1

Wetzlar (46 – 58 ha)

#### TOP 2

Marburg (45 – 56 ha)

#### TOP 3

Gießen (44 – 55 ha)

#### TOP 4

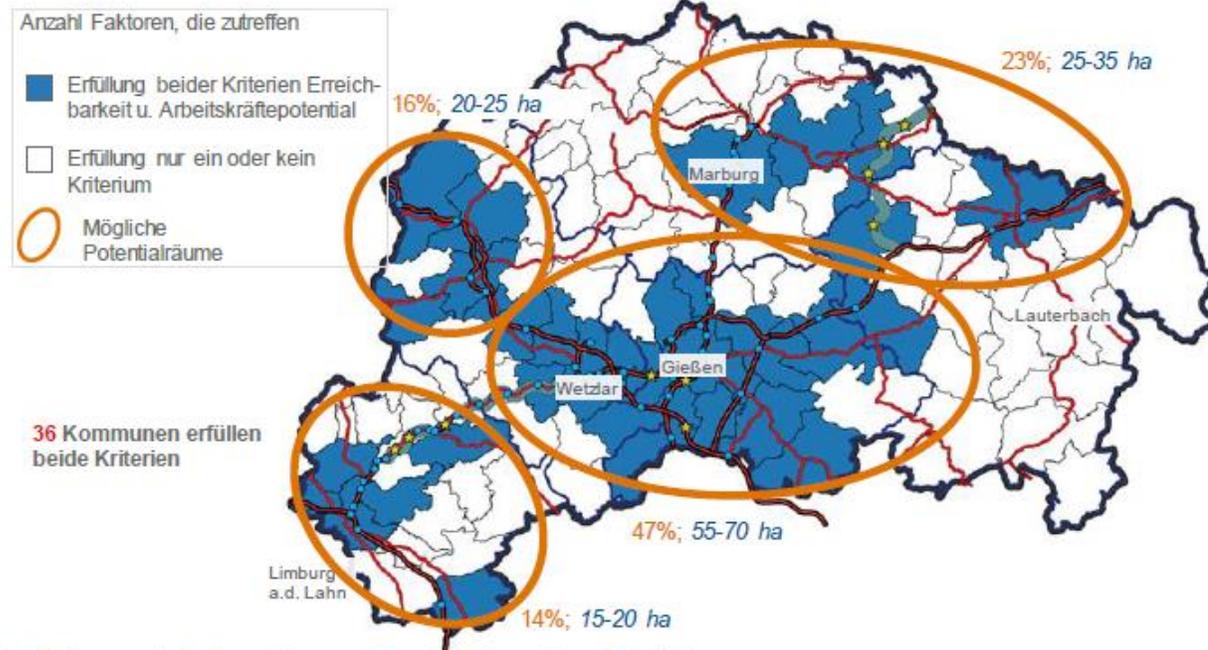
Stadtallendorf (36 – 45 ha)

#### TOP 5

Limburg a. d. L. (35 – 44 ha)

Quelle: Prognos AG (2019): Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen. o.O.

### Exogener Gewerbeflächenbedarf in der Region Mittelhessen



Anteil der gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen eines Potentialraums  
Verteilung exogenem Bedarf von rd. 115-150 ha nach Anteil der gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen

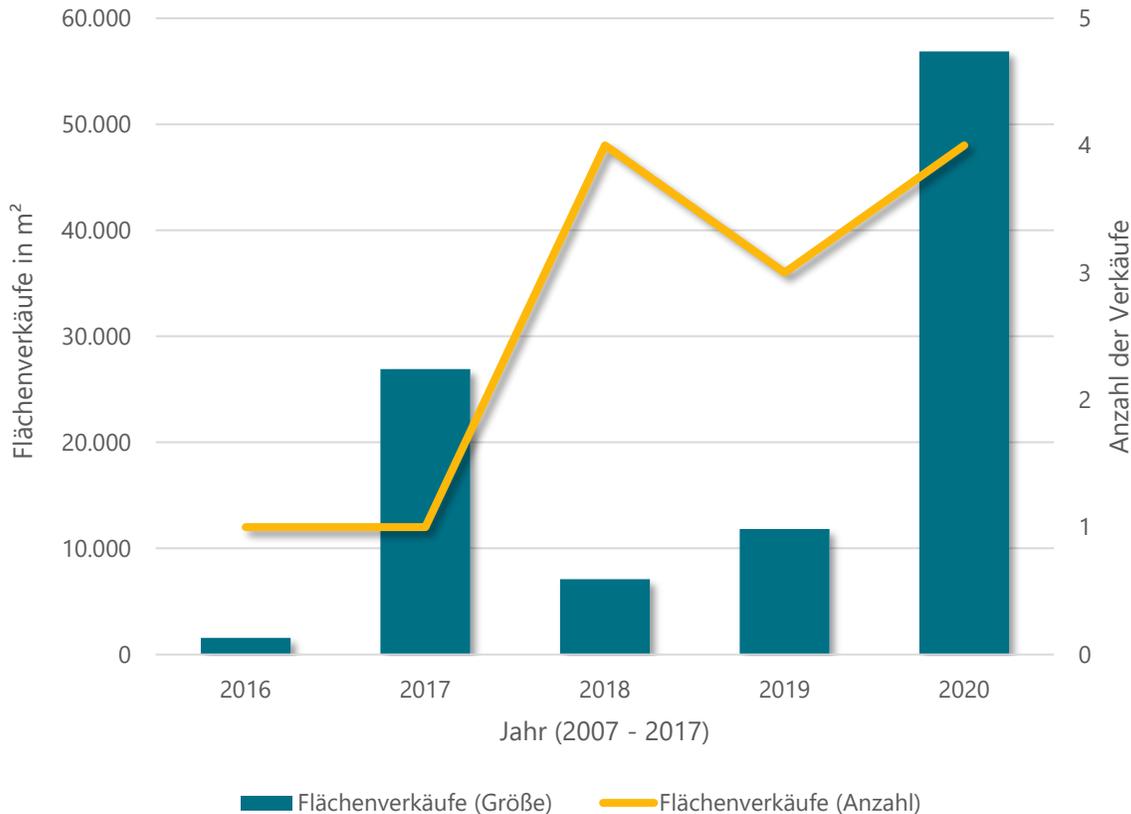
Quelle: Prognos AG (2019): Gewerbeflächenkonzept für Mittelhessen. o.O.

- Neben dem endogenen Bedarf ermittelt das Gewerbeflächenkonzept auch einen exogenen Bedarf. Es handelt sich hierbei um einen zusätzlichen Flächenbedarf, der sich u. a. durch die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet zunehmende Anfragen von internationalen Unternehmen und Investoren ergibt.
- Durch die Ermittlung des exogenen Flächenbedarfs erhält die Region Mittelhessen die Möglichkeit, auch größere Ansiedlungen internationaler Unternehmen zu realisieren und von diesen zu profitieren.
- Unter Annahme von zwei Szenarien ist davon auszugehen, dass sich der exogene Flächenbedarf auf rd. 110 – 150 ha bis zum Jahr 2030 beläuft.
- Anders als beim endogenen Bedarf der Region Mittelhessen, wird davon ausgegangen, dass nicht allen Kommunen Mittelhessens ein exogener Bedarf zuzuordnen ist. Mit Hilfe verschiedener Kriterien wurden vier Potenzialräume ermittelt, die den besonderen Standortanforderungen internationaler Unternehmen entsprechen. Dem Potenzialraum „Gießen/Wetzlar/LK Gießen“ wird mit 55 – 70 ha der größte exogene Bedarf zugeordnet.

# 05\_Nachfragepotenzial

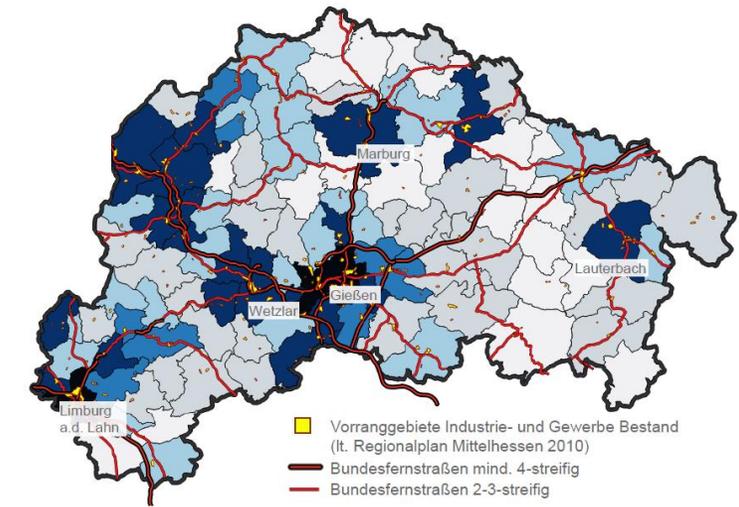
## Gewerbeflächenverkäufe der Stadt Wetzlar

**Gewerbeflächenverkäufe Stadt Wetzlar 2016 - 2020**



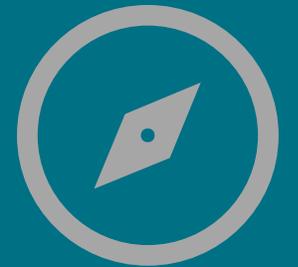
Quelle: cima (2021); Datengrundlage: Stadt Wetzlar

- In dem Zeitraum 2016 – 2020 hat die Stadt Wetzlar insgesamt 13 gewerbliche Flächen verkauft. Die Größe dieser Flächen betrug insgesamt rd. 104.300 m<sup>2</sup>. Pro Jahr gab es somit durchschnittlich 2,6 Kauffälle, bzw. einen jährlichen Verkauf von gewerblichen Flächen im Umfang von rd. 20.900 m<sup>2</sup> (rd. 2,1 ha).
- Die Statistik der Gewerbeflächenverkäufe ist vor dem Hintergrund der vorliegenden Informationen zu den lediglich gering vorhandenen gewerblichen Flächenreserven der Stadt Wetzlar zu sehen.
- Der im Gewerbeflächenkonzept der Region Mittelhessen ermittelte endogene Bedarf an Gewerbeflächen für die Stadt Wetzlar im Umfang von 46 – 58 ha entspricht bei dem prognostizierten Zeitraum von 12 Jahren (2019 – 2030) einem jährlichen endogenen Bedarf von rd. 3,8 – 4,8 ha. Die Flächenverkäufe der letzten fünf Jahre liegen somit deutlich unter dem ermittelten endogenen Bedarf. Der ermittelte exogene Bedarf verschärft das fehlende Gleichgewicht zwischen Flächenangebot und Flächen-nachfrage.



Quelle: Prognos AG (2019); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2021)

# 06 Lokales und regionales Flächenangebot



# 06\_Lokales und regionales Flächenangebot

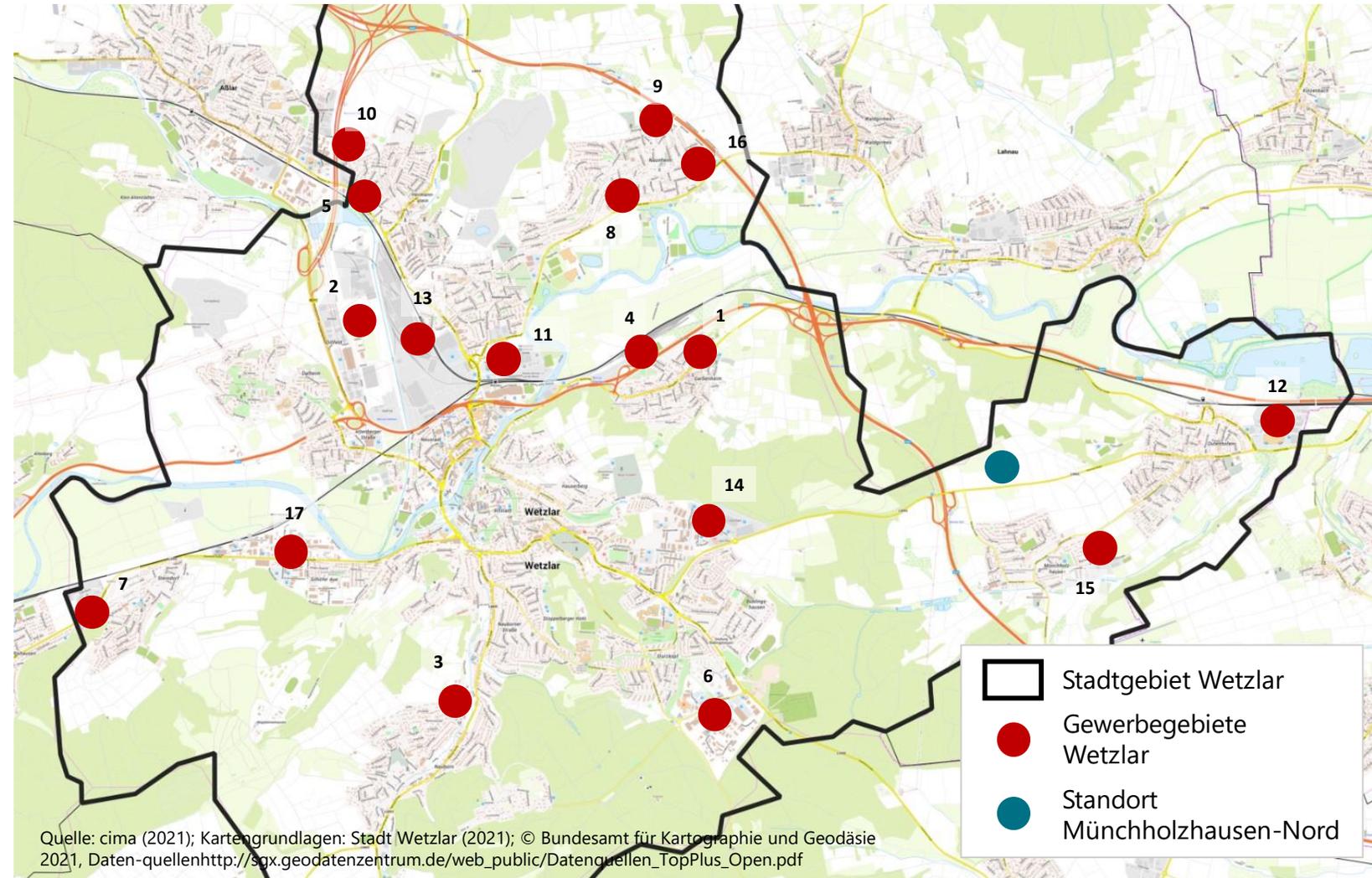
## Gewerbeflächenpotenzial in Wetzlar



- Nach einer Erhebung der Stadt Wetzlar verfügt die Stadt über rd. 374 ha gewerbliche Bauflächen und überwiegend gewerblich geprägte gemischte Bauflächen. Aufgrund ihrer Größe stechen die Gewerbegebiete Dillfeld (rd. 68 ha), Sophienhütte (rd. 57 ha) und Spilburg (rd. 54 ha) hervor.
- Nach Auskunft der Stadt Wetzlar sind in den bestehenden Gewerbegebieten nur noch vereinzelt freie Gewerbegrundstücke mit zumeist geringer Größe vorhanden.
- Sofern die Stadt Wetzlar ihren ermittelten Gewerbeflächenbedarf von rd. 46 – 58 ha (nur endogener Bedarf der Region Mittelhessen heraus) durch ein geeignetes Flächenangebot entsprechen will, sind Entwicklungen neuer Gewerbebestände unabdingbar.
- Die Fläche in Münchholzhausen-Nord wird bereits im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dargestellt. Die Fläche wird bereits im FNP der Stadt Wetzlar als gewerbliche Baufläche dargestellt. Derzeit handelt es sich um die größte gewerbliche Potenzialfläche Wetzlars. Der Entwurf des Regionalplans schlägt zwei weitere Flächen als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe vor. Mit 18,4 ha und 10,3 ha bleiben die Flächen unter der Größe des Standortes Münchholzhausen-Nord (23,4 ha).

# 06\_Lokales und regionales Flächenangebot

## Gewerbeflächenbestand in Wetzlar

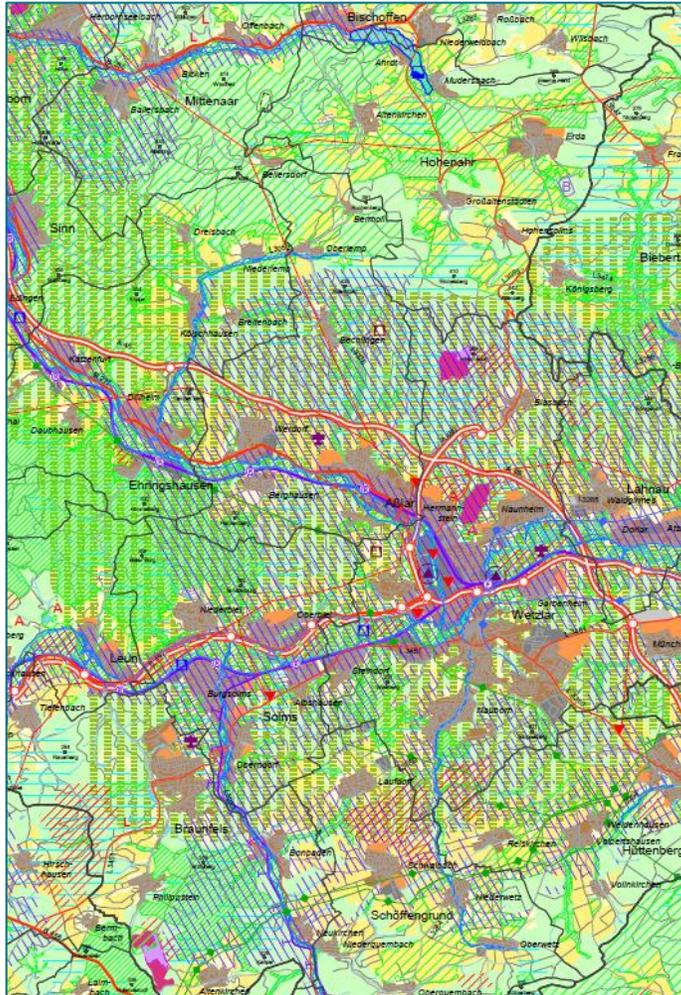


| Nr.              | Gewerbegebiet<br>(lt. Definition der Stadt Wetzlar) | Größe<br>in ha |
|------------------|---|----------------|
| 1                | Bohnenstück/Am Spies                                | 6,5            |
| 2                | Dillfeld  | 68             |
| 3                | Ferngarten  | 4,5            |
| 4                | Güterbahnhof  | 8,0            |
| 5                | Hermannsteiner Straße/Neuer Weg                     | 6,5            |
| 6                | Hörnshheimer Eck                                    | 38,5           |
| 7                | In der Murch  | 10,5           |
| 8                | Kochsgarten   | 3,0            |
| 9                | Lehmenkaut  | 3,5            |
| 10               | Ludwigstraße  | 3,3            |
| 11               | Philippsstraße/Carolinenviertel                     | 36             |
| 12               | Rübenmorgen   | 20             |
| 13               | Sophienhütte  | 57             |
| 14               | Spilburg  | 54             |
| 15               | Stockwiese  | 8,8            |
| 16               | Waldgirmeser Weg                                    | 4,6            |
| 17               | Westend/Eiserne Hand                                | 41,2           |
| <b>Insgesamt</b> |   | <b>373,9</b>   |

Quelle: cima (2021); Datengrundlage: Stadt Wetzlar (2021)

# 06\_Lokales und regionales Flächenangebot

## Planerische Reserven (Regionalplan Mittelhessen)



- Der Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 weist Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe aus. Hierbei wird zwischen den Kategorien **Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand** sowie **Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung** unterschieden.

### 5.2-1 (Z) (K):

Die **Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand** sind für die Entwicklung der Wirtschaft, insbesondere für produzierende und weiterverarbeitende Betriebe, zu erhalten und ggf. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen aufzuwerten. Der Bedarf für gewerbliche Nutzungen ist vorrangig vor einer Inanspruchnahme von Freiraum in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu realisieren.

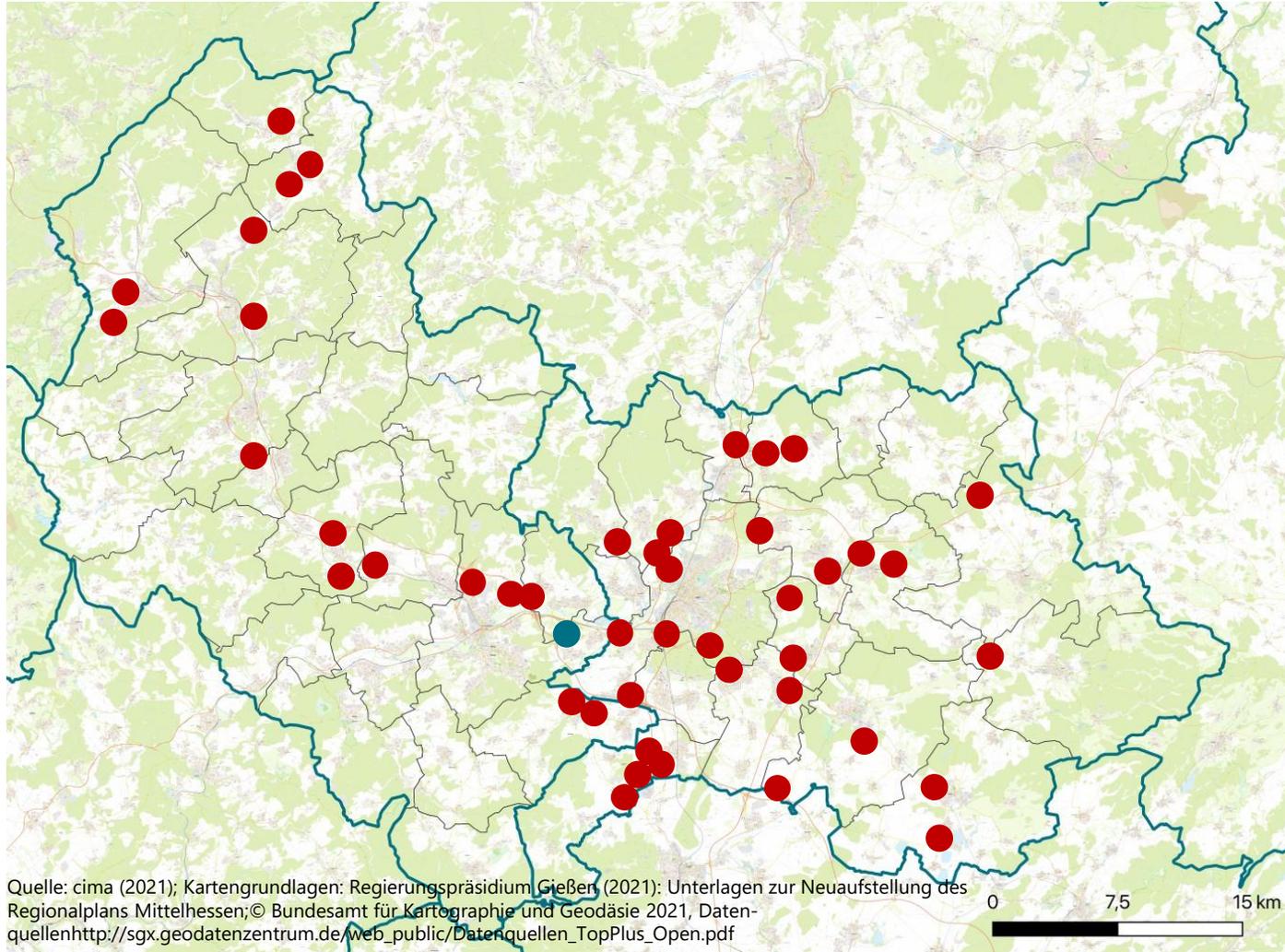
### 5.2-2 (Z) (K):

Die **Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung** dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Hier hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen. In Abhängigkeit von dem erkennbaren Bedarf kann eine abschnittsweise Entwicklung erforderlich sein.

- Der Regionalplan Mittelhessen befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die Regionalversammlung Mittelhessen hat am 23.09.2021 einen Entwurf des neu aufgestellten Regionalplans beschlossen. Das Beteiligungsverfahren soll Anfang 2022 eingeleitet werden.

# 06\_Lokales und regionales Flächenangebot

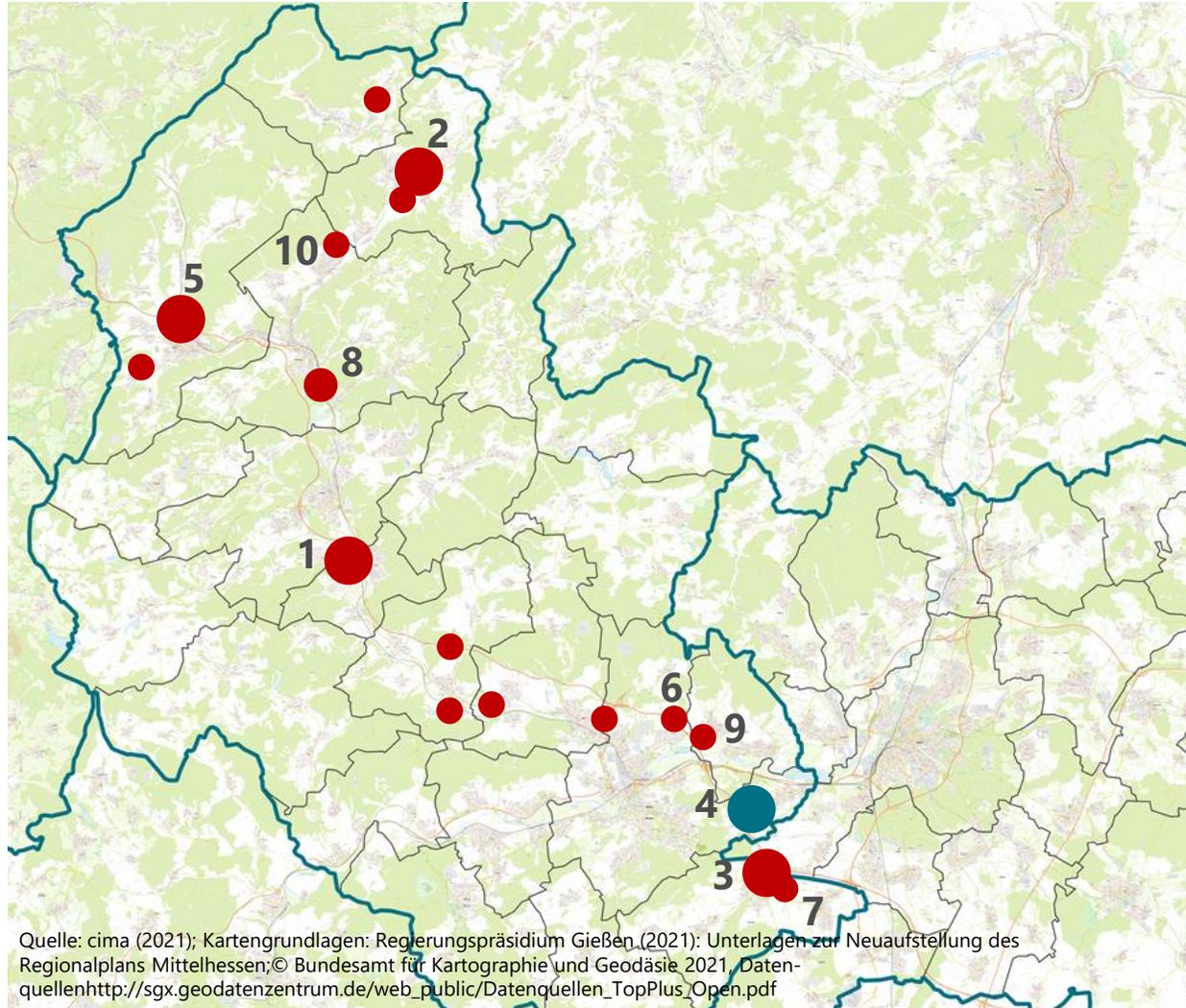
Planerische Reserven (Regionalplan Mittelhessen)



- Der Entwurf des Regionalplans Mittelhessen weist insgesamt 46 Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung im Landkreis Gießen und im Lahn-Dill-Kreis aus, von denen elf größer als 20 ha sind.
- Im Lahn-Dill-Kreis werden 17 Flächen als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung ausgewiesen. Der Umfang der Flächen beträgt insgesamt rd. 260 ha. Die Fläche in Münchholzhausen-Nord zählt zu einer von fünf Flächen, die einen Umfang von mindestens 20 ha aufweisen. Die Vorranggebiete befinden sich v. a. entlang der BAB 45, aber auch in räumlicher Nähe zur B 253 und B 277.
- Auf der Gemarkung des Landkreises Gießen befinden sich 29 Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung, die insgesamt rd. 357 ha umfassen. Sechs Vorranggebiete weisen einen Umfang von mehr als 20 ha auf. Auch im Landkreis Gießen ist die Nähe zu leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur prägend (v. a. BAB 5, BAB 45, B 3, B 49).

# 06\_Lokales und regionales Flächenangebot

Planerische Reserven im Lahn-Dill-Kreis



## Die 10 größten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung im Lahn-Dill-Kreis

| Nr.              | Bez.  | Kommune         | Ortsteil        | Größe in ha  |
|------------------|-------|-----------------|-----------------|--------------|
| 1                | G204  | Herborn         | Merkenbach      | 31,5         |
| 2                | G214  | Eschenburg      | Simmersbach     | 27,5         |
| 3                | G218  | Hüttenberg      | Hörsnheim       | 23,5         |
| 4                | G202  | Wetzlar         | Münchholzhausen | 23,4         |
| 5                | G220  | Haiger          | Haiger          | 20,2         |
| 6                | G211  | Wetzlar         | Naunheim        | 18,4         |
| 7                | G219  | Hüttenberg      | Hörsnheim       | 17,3         |
| 8                | G205  | Dillenburg      | Dillenburg      | 16,8         |
| 9                | G203  | Lahnau          | Waldgirmes      | 12,5         |
| 10               | G2907 | Dillenburg      | Frohnhausen     | 10,9         |
|                  |       | Weitere Flächen |                 | 57,7         |
| <b>Insgesamt</b> |       |                 |                 | <b>259,7</b> |

Quelle: cima (2021); Datengrundlage: Regierungspräsidium Gießen (2021); Unterlagen zur Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen

Quelle: cima (2021); Kartengrundlagen: Regierungspräsidium Gießen (2021); Unterlagen zur Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021, Datenquellen [http://sgx.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

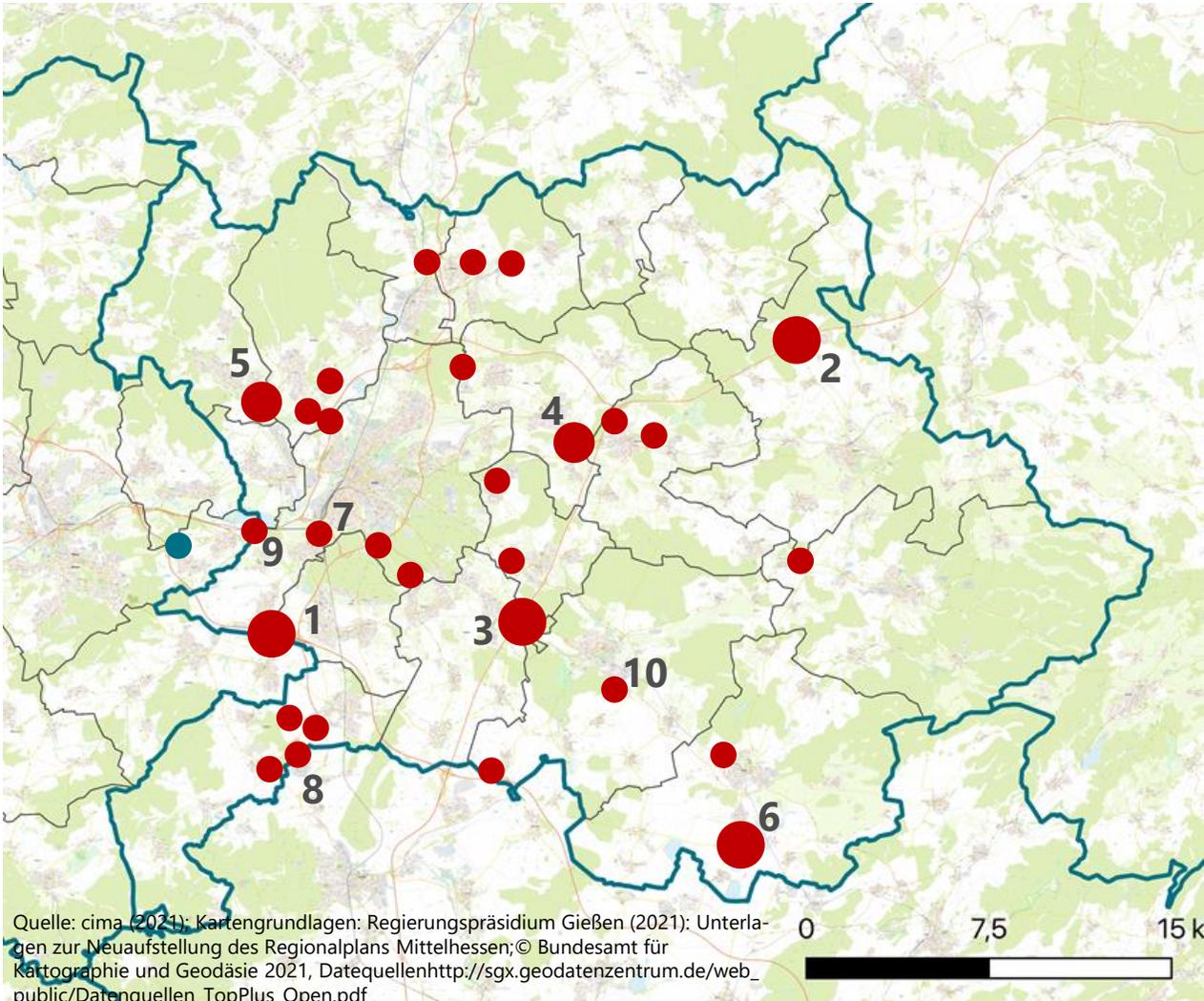
# 06 Lokales und regionales Flächenangebot

## Planerische Reserven im Landkreis Gießen

### Die 10 größten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung im Landkreis Gießen

| Nr.              | Bez.  | Kommune         | Ortsteil         | Größe in ha  |
|------------------|-------|-----------------|------------------|--------------|
| 1                | G416  | Linden          | Großen-Linden    | 35,9         |
| 2                | G418  | Grünberg        | Lumda            | 25,8         |
| 3                | G4906 | Pohlheim        | Garbenteich      | 24,1         |
| 4                | G411  | Buseck          | Großen-Buseck    | 23,8         |
| 5                | G407  | Biebertal       | Rodheim-Bieber   | 23,1         |
| 6                | G410  | Hungen          | Trais-Horloff    | 21,7         |
| 7                | G405  | Gießen          | Kleinlinden      | 16,4         |
| 8                | G4902 | Langgöns        | Lang-Göns        | 15,9         |
| 9                | G424  | Gießen          | Allendorf / Lahn | 14,4         |
| 10               | G426  | Lich            | Birklar          | 14,1         |
|                  |       | Weitere Flächen |                  | 141,6        |
| <b>Insgesamt</b> |       |                 |                  | <b>356,8</b> |

Quelle: cima (2021); Datengrundlage: Regierungspräsidium Gießen (2021); Unterlagen zur Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen



Quelle: cima (2021); Kartengrundlagen: Regierungspräsidium Gießen (2021); Unterlagen zur Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021, Datequellen [http://sgx.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

# 06\_Lokales und regionales Flächenangebot

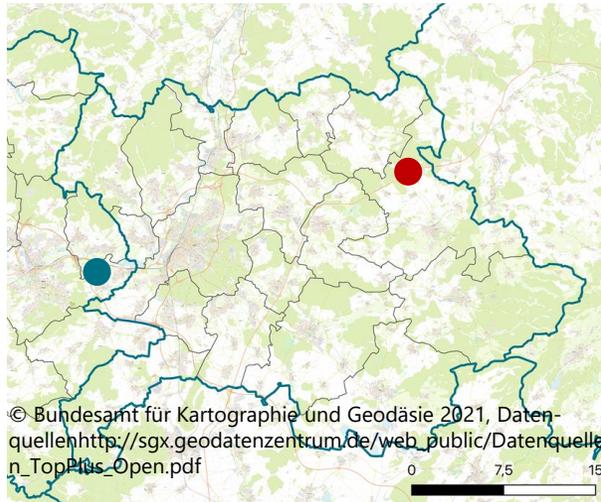
Ansätze einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung in der Region

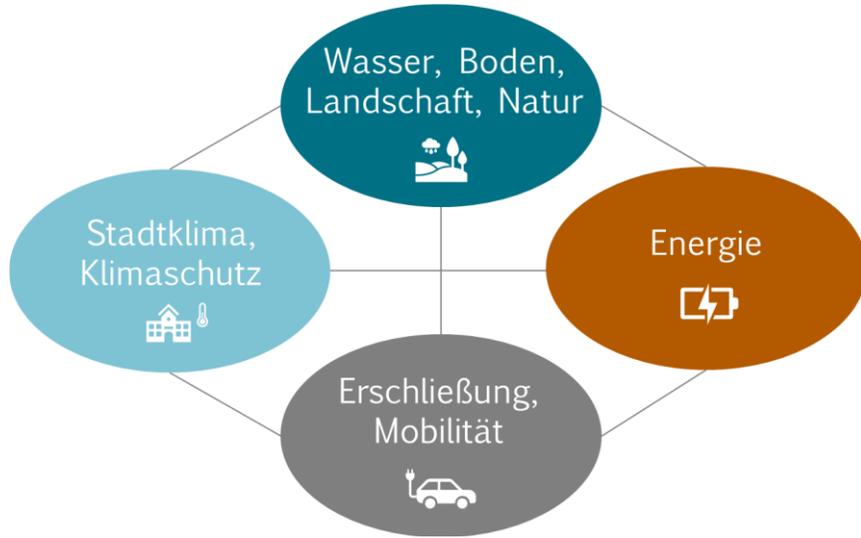


In den beiden Landkreisen finden sich bei verschiedenen Gewerbegebieten Ansätze einer ökologisch nachhaltigen Flächenentwicklung, ohne dass ein Gebiet aus gutachterlicher Sicht explizit als ausgeprägter Standort einer nachhaltigen Flächenentwicklung einzustufen ist.

Beispielhaft sind zu nennen:

- Mit dem Gewerbe- & Umweltpark Wettenberg gibt es in dem Landkreis Gießen ein frühes Beispiel für die Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete. Bereits in den 1990er Jahren wurde das Gewerbegebiet vom Land Hessen im Rahmen eines Modellprojektes als ökologisch optimierter Gewerbepark ausgewählt. Die Vermarktung erfolgt unter der Bezeichnung „Gewerbe- und Umweltpark“. Kennzeichnend für das Gebiet ist eine hohe Durchgrünung.
- Unmittelbar an der BAB 5 gelegen befindet sich in der Stadt Grünberg eine im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dargestellte Fläche (25,8 ha). Die Städte Grünberg und Allendorf / Lumda sowie die Gemeinde Rabenau verfolgen eine interkommunale Flächenentwicklung; der im Februar 2021 geschlossene städtebauliche Vertrag sieht eine ökologisch nachhaltige Ausrichtung vor.



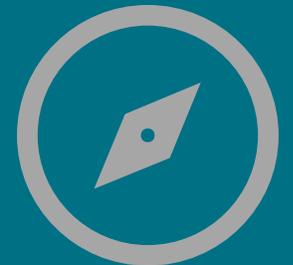


Quelle: cima (2021)



Quelle: KuBuS generalplanungs gmbh (2021)

# 07 Schlussfolgerungen und Empfehlungen für ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord



# 07\_Schlussfolgerungen und Empfehlungen

## Marktpositionierung des Vorhabens in zehn zentralen Punkten

Aus der Markt- und Standortanalyse ergeben sich die nachfolgenden zehn konzeptionellen Schlussfolgerungen und Empfehlungen:

1. Der Standort Münchholzhausen-Nord weist in Hinblick auf die räumliche Lage, die verkehrliche Anbindung, die sich aus dem Umfeld abzuleitenden planungsrechtlichen Vorgaben und die Größe des Gebietes die erforderlichen **Standortvoraussetzungen und -qualitäten zur erfolgreichen Entwicklung als Gewerbestandort** auf. In zwei Abschnitten sind insgesamt rd. 25 ha gewerbliche Bauflächen zu mobilisieren. Besondere Restriktionen sind aus Vermarktungssicht nicht zu identifizieren; jedoch kann der zu beobachtende Bürgerprotest die Realisierung maßgeblich verzögern.
2. Nach dem regionalen Gewerbeflächenkonzept bildet der Standort eine der 22 Best-Flächen in Mittelhessen. Der Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2021 stuft den Standort als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung ein; das Gebiet Münchholzhausen-Nord ist die einzige planerisch dargestellte größere Reservefläche im Stadtgebiet. Über den Standort Münchholzhausen hinaus stehen im gesamten Stadtgebiet nur noch wenige Einzelgrundstücke zur Verfügung, so dass von einem **ausgeprägten Flächendefizit** kurz-, mittel- und langfristig auszugehen ist.
3. Gemäß dem regionalen Gewerbeflächenkonzept ist für die Stadt Wetzlar von der größten **endogenen Flächennachfrage** aller 101 Kommunen in Mittelhessen bis zu Jahr 2030 zu erwarten (**46 – 58 ha**); mit **55 – 70 ha** wird dem Potenzialraum „Gießen / Wetzlar / LK Gießen“ zudem der größte **exogene Bedarf** bescheinigt.
4. Innerhalb des Landkreises Gießen und des Lahn-Dill-Kreises sind im Entwurf des neuen Regionalplans 617 ha als gewerbliche Vorranggebiete dargestellt. Nach cima-Recherchen verfügen viele Kommunen in den beiden Kreisen über ein Flächenangebot zur Deckung der kurzfristigen Nachfrage; ein exponierter überregional bedeutsamer Gewerbestandort mit größeren, sofort verfügbaren Flächenreserven bzw. ein Gebiet mit einem umfassenden Profilierungsansatz als ökologisch nachhaltiger Gewerbestandort ist nicht vorhanden.
5. Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage verdeutlicht aus gutachterlicher Sicht, dass eine **kurzfristige Vermarktung (2 – 3 Jahre) des ersten Abschnitts** mit rd. 90.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche **auch ohne besondere Profilierungs- und Vermarktungsaktivitäten möglich** ist. Nach den vorliegenden Informationen übertrifft bereits die Nachfrage aus dem Wetzlarer Stadtgebiet das Flächenpotenzial in Münchholzhausen.

# 07\_Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Marktpositionierung des Vorhabens in zehn zentralen Punkten

6. Der verfolgte Ansatz eines ökologisch nachhaltigen Gewerbestandortes bietet die Chance, in Wetzlar einen regional bedeutsamen **Gewerbestandort mit Modellcharakter für eine nachhaltige Gewerbepolitik** zu realisieren.
7. Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenreserven und den auch auf Wetzlar anzuwendenden Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung empfiehlt die cima, der gezielten Entwicklung des Standortes als **nachhaltiges Gewerbegebiet** gegenüber einer einfachen Flächenentwicklung und –vermarktung den **Vorzug zu geben**.
8. Erfahrungen aus Modellprojekten zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung zeigen, dass die Projekte erfolgreich sind, die durch die Kombination verschiedener Instrumente eine gezielte Flächenentwicklung vornehmen. Insbesondere sind zu nennen:
  - **Städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption**
  - planungsrechtliche **Festsetzungen in den Bebauungsplänen**
  - Vereinbarungen in den **Kaufverträgen bzw. in städtebaulichen Vereinbarungen**
  - Förderung der Gebietsentwicklung durch ein **aktives Gebietsmanagement**
9. Für das Gebietsmanagement ist eine intensive **Zusammenarbeit mit den anzusiedelnden Unternehmen** unbedingte Voraussetzung. Die cima empfiehlt das Management als Arbeitsschwerpunkt bei der städtischen Wirtschaftsförderung anzusiedeln, es jedoch als Public-Private-Partnership-Vorhaben anzusehen.
10. Für eine erfolgreiche Realisierung des Projektes ist eine entsprechende Vermarktung mit der gezielten Ansprache und der Auswahl in Frage kommender Unternehmen erforderlich. Einer **mittelfristigen Vermarktung** der Flächen (4 – 6 Jahre) im Sinne des nachhaltigen Konzeptansatzes ist dabei gegenüber möglichen kurzfristigen Ansiedlungserfolgen **der Vorzug zu geben**.

# 07\_Schlussfolgerungen und Empfehlungen

## Empfehlungen zur praktischen Umsetzung

Grundlage für die Entwicklung des Gewerbegebietes Münchholzhausen-Nord ist eine geeignete **städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption**. Über die in dem Bebauungsplan im Detail festzulegenden Regelungen zur Art und Maß der zulässigen Nutzungen etc. sind die folgenden Aspekte einer Gesamtkonzeption des Standortes besonders zu beachten:

- Integration des Gebietes in die vorhandenen Freiraumstrukturen, städtebauliche und funktionale Vernetzung mit den umliegenden Siedlungsflächen
- dem Nutzerspektrum entsprechende und flexibel nutzbare Grundstückszuschnitte; in der Praxis haben sich Grundeinheiten von ca. 2.500 m<sup>2</sup> bewährt, die sich ggfs. für größere Unternehmen auch zu Grundstückseinheiten von ca. 7.500 – 15.000 m<sup>2</sup> kombinieren lassen
- Schaffung von geeigneten öffentlichen Aufenthaltsräumen für die Beschäftigten im Gebiet mit Verweilqualitäten
- Schaffung eines Treffpunktes im Gebiet mit dem Grundangebot einer Versorgung; kommt es zu Ansiedlung einer Weiterbildungseinrichtung, eines Schulungszentrums etc. sind auch Angebote zu prüfen, die über eine einfache Mittagsversorgung etc. hinaus gehen

Ferner sind sicherzustellen:

- äußere verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, MIV), auch im Sinne nachhaltiger und innovativer Mobilitätslösungen
- Einbindung des Gebietes in ein nachhaltiges Energieversorgungsnetz, sofern keine zentrale lokale Energieversorgung erfolgt

Zu den möglichen Regelungsinhalten des **Bebauungsplans für ein ökologisch nachhaltiges Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord** gehören insbesondere:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzungen
- die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- die Verkehrsflächen und
- weitere Festsetzungen für bauliche Anlagen (z.B. Flächen für den Lärmschutz)

Der Bebauungsplan ermöglicht die Festsetzung von verbindlichen Vorgaben bzw. zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Er ist für jedermann rechtsverbindlich und auch im Falle von späteren Eigentümerwechseln bindend. Gleichzeitig können nicht alle zu regelnden Elemente eines ökologisch nachhaltigen Gewerbegebietes in einem Bebauungsplan festgeschrieben werden.

# 07\_Schlussfolgerungen und Empfehlungen

## Empfehlungen zur praktischen Umsetzung

### Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

| Regelungsinhalt      | Spezifizierung der Regelungsinhalte   | Stadtklima und Klimaschutz | Energie | Grund und Boden | Natur und Landschaft | Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs | Erschließung und Mobilität | Aufenthaltsqualität und Nutzungen | Empfehlungen   |
|----------------------|---|----------------------------|---------|-----------------|----------------------|---|----------------------------|-----------------------------------|--|
| Umfang der Nutzungen | Maß der baulichen Nutzung – GFZ<br>Maß der baulichen Nutzung – GRZ<br>Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe   |                            |         | +               | +                    |   |                            |                                   | Geschossflächenzahl (GFZ): max 0,8<br>Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8<br>Gebäudehöhe max. 12 Meter aufgrund klimatischer Anforderungen)   |
| Art der Nutzungen    | prod. Gewerbe / Dienstleistungen<br><br>Einzelhandel / Gastronomie<br><br>Anlagen zur Energieversorgung   | +                          |         | +               |                      |   |                            |                                   | zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO (GE-Gebiet) mit Ausnahme von Betrieben für Lagerung und Umschlag von Waren und Gütern (Logistik und Transport), Tankstellen / Autohöfe und Vergnügungsstätten; offene Lagerflächen etc. sind mit Bezug auf die Größe des Gesamtgrundstücks zu begrenzen<br><br>+ Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen in einem Teilbereich des Gebietes<br><br>Zulässigkeit von Anlagen zur lokalen Energieversorgung der Betriebe im Gebiet   |
| Bauliche Vorgaben    | Begrünung von Flachdächern<br>Begrünung von Fassaden<br>Form der Stellplätze<br><br>Begründung der Betriebsgrundstücke,<br>Begrünung von Reserveflächen bzw. noch nicht veräußerter Grundstücke | +                          |         |                 | +                    | +                                       |                            | +                                 | zu 80 % bei einer Größe der Dachflächen von mehr als 50 m <sup>2</sup><br>fensterlose Fassaden von mehr als 50 m <sup>2</sup> sind in geeigneter Form zu begrünen<br>PKW-Stellplätze sind soweit nicht besondere betriebliche Anforderungen bestehen, in wasserdurchlässige Bauweise zu befestigen<br><br>+ Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten; bei Grundstückbepflanzungen sind einheimische Pflanzarten zu verwenden; mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen (1 Baum je 25 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche); Reserveflächen bzw. nicht veräußerte Grundstücke sind in geeigneter Form als temporäre Grünflächen zu gestalten oder landwirtschaftlich zu nutzen |

# 07\_Schlussfolgerungen und Empfehlungen

## Empfehlungen zur praktischen Umsetzung

### Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

| Regelungsinhalt | Spezifizierung der Regelungsinhalte        | Stadtklima und Klimaschutz | Energie | Grund und Boden | Natur und Landschaft | Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs | Erschließung und Mobilität | Aufenthaltsqualität und Nutzungen | Empfehlungen  |
|-----------------|--|----------------------------|---------|-----------------|----------------------|---|----------------------------|-----------------------------------|---|
|                 | Vermeidung von übermäßigen Lichtemissionen |                            |         |                 | +                    |   |                            | +                                 | übermäßige Lichtemissionen sind mit Rücksicht auf die Schutzgüter Natur, Tier und Mensch auszuschließen   |
|                 | Umgang mit Niederschlagswasser             |                            |         |                 | +                    | +                                       |                            |                                   | auf der Grundlage eines dezentralen Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes mit den Bausteinen Versickerung, Verzögerung und gedrosselte Ableitung sind geeignete Vorgaben zu, Umgang mit dem Niederschlagswasser zu formulieren |
| Mobilität       | erforderliche Fahrradstellplätze           |                            |         |                 | +                    |   | +                          | +                                 | an das Konzept eines nachhaltigen ökologischen Gewerbegebietes angepasste Vorgaben  |
|                 | erforderliche PKW-Stellplätze              |                            |         |                 | +                    |   |                            | +                                 | aus der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar   |
|                 | Einrichtung von E-Ladestationen            |                            | +       |                 |                      |   | +                          |                                   | Einrichtung jedes dritten Stellplatzes mit einer E-Ladestation  |

Quelle: cima (2021)

In den Grundstücksverträgen bzw. im Rahmen von städtebaulichen Verträgen lassen sich weitere Elemente eines ökologisch nachhaltigen Gewerbegebietes Münchholzhausen-Nord regeln, beispielhaft seien zu nennen:

➤ **Verpflichtung zur Schaffung einer Mindestanzahl von Arbeitsplätzen**

Folgt man dem Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen (2019) ist von einer regionsspezifischen Flächenkennziffer (FKZ) von 209 m<sup>2</sup> je Beschäftigten auszugehen. Um flächenbeanspruchende Unternehmen ohne größeren Arbeitsplatzeffekt auszuschließen, ist eine FKZ von 200 m<sup>2</sup> / B. für die Berechnung der Mindestanzahl der Beschäftigten anzuwenden. Für den Fall der Nichteinhaltung auch drei Jahre nach Betriebsaufnahme kann ein dann fälliger Zuschlag auf den Grundstückspreis vereinbart werden.

➤ **Nutzung regenerativer Energien**

Aufbauend auf einem zu erstellenden „Energiekonzept Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord“ sind Energiemindeststandards festzulegen.

➤ **Beteiligung an einer zentralen Stellplatzanlage (Parkdeck)**

Die Schaffung einer zentralen Stellplatzanlage kann maßgeblich zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes und zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden beitragen. Gemeinsam mit den anzusiedelnden Unternehmen und potenziellen Investoren sind mögliche Modelle zur Realisierung einer zentralen Stellplatzanlage in Form eines Parkdecks zu prüfen und ggfs. die Beteiligung der Unternehmen vertraglich zu regeln.

Die aufgeführte Nutzung regenerativer Energien oder die Realisierung einer zentralen Stellplatzanlage zeigen bereits die Notwendigkeit eines intensiven Austausches und der Kooperation möglichst vieler Unternehmern, die im Gewerbegebiet Münchholzhausen-Nord ansässig sind.

Den organisatorischen Rahmen sollte ein gezielt über die Wirtschaftsförderung der Stadt Wetzlar aufzubauendes **Gebietsmanagement Münchholzhausen-Nord** bilden. Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten zeigen die zu behandelnden Themenfelder auf:

- Förderung des Austauschs zwischen den Unternehmern und Initiierung von Kooperationen zwischen den Betrieben

# 07\_Schlussfolgerungen und Empfehlungen

## Empfehlungen zur praktischen Umsetzung

- Initiierung von zusätzlichen Angeboten im Gebiet (z.B. Carsharing-Angebote, Mittagsverpflegung)
- Initiierung von Verbundprojekten (z. B. gemeinsame Energieversorgung)
- aktive Vermarktung des Standortes (z. B. eigene Website für das Gebiet)

Stellvertretend für vergleichbare Zusammenschlüsse in anderen Städten seien genannt:

- *Standortinitiative Augsburg-Ost*: Im Rahmen des ExWost-Forschungsvorhabens „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau: Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ geförderter Zusammenschluss innerhalb des größten Ausburger Gewerbestandortes mit rd. 500 Betrieben. Schwerpunkte der Initiative: Förderung des Austausches (u.a. regelmäßige Unternehmerfrühstücke), Aufbau Serviceangebote (Energieberatung), Immobilienentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit; bislang externe Betreuung, Gründung eines Vereins in der Vorbereitung ([www.augsburg-ost.de](http://www.augsburg-ost.de))
- *Initiative Seestern Düsseldorf*: Rein privat organisierte Unternehmerinitiativen eines der größten Düsseldorfer Bürostandorte in Form

eines eingetragenen Vereins; Schwerpunkte der Initiative: Imageförderung, Förderung der Immobilienentwicklung, Förderung des Austausches im Gebiet ([www.seestern-duesseldorf.de](http://www.seestern-duesseldorf.de))

Auch wenn die Initiative von der Wirtschaftsförderung Wetzlar ausgehen sollte, empfiehlt die cima, das Gebietsmanagement von Beginn an als **public-private-partnership-Projekt** zu konzipieren.

In der ersten Phase der Flächenvermarktung kann das Zusammenführen der ersten Ansiedlungsfälle vergleichsweise einfach im Rahmen der allgemeinen Bestandspflege Wetzlarer Unternehmen erfolgen. Parallel sind jedoch frühzeitig geeignete Instrumente der Flächenvermarktung (Entwicklung Website, Pressearbeit mit Vor-Ort-Meetings etc.) aufzubauen.

In der zweiten Aufbauphase gilt es, zusätzlich mit den ansässigen Unternehmen geeignete Kooperationsprojekte aufzubauen und die Netzwerkarbeit zu verstetigen.

Für das Gebietsmanagement sind personelle Kapazitäten innerhalb der Wirtschaftsförderung Wetzlar erforderlich, sofern nicht nach dem Vorbild der Standortinitiative Augsburg-Ost die Beauftragung eines externen Dienstleisters mit dem Gebietsmanagement erfolgt.

### Finanzierung des Gebietsmanagements

Nach den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerten (2020) wird für Wetzlarer Gewerbegrundstücke in guter Lage regelmäßig ein Kaufpreis von 60 – 65 € / m<sup>2</sup> angesetzt.

Für die Aufbauphase kann durch eine Zulage auf den Grundstückspreis von rd. 3 € / m<sup>2</sup> bzw. einen Grundstückspreis von 63 – 68 € / m<sup>2</sup> und insgesamt rd. 90.000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen ein für das Gebietsmanagement in der zweiten Aufbauphase von rd. drei Jahren erforderliche **Budget von rd. 270.000 €** erzielt werden.

Kommt es zur Verstetigung des Gebietsmanagements ist nach dem Vorbild anderer Standortinitiativen die **Bildung eines eingetragenen Vereins** zu prüfen, der sowohl einen dauerhaften organisatorischen Rahmen darstellt als auch durch Mitgliedsbeiträge bzw. Sponsorenbeiträge die Grundfinanzierung mit sichergestellt.

### Einsatz eines Vergabeleitfadens

Die formulierten Ansprüche an die Standortentwicklung gehen zum Teil über die typischen Festsetzungen eines Bebauungsplans hinaus. Es werden zusätzliche Anforderungen an die Unternehmen im Hinblick auf die Entwicklung eines ökologisch nachhaltigen Gewerbegebietes gestellt. Eine Weichenstellung stellt in diesem Zusammenhang das Verfahren zur Grundstücksvergabe dar. Verschiedene Städte nutzen allgemein zugängliche oder interne Bewertungskriterien zur Vergabe gewerblicher Grundstücke.

Im Rahmen von Konzeptvergaben besteht die Möglichkeit, kommunale Grundstücke nicht ausschließlich auf der Grundlage des geforderten Grundstückspreises, sondern im Rahmen eines festzulegenden Verfahrens nach der Qualität des Nutzungskonzeptes unter Bewertung des Erfüllungsgrades der vorgegebenen ökologischen, wirtschaftspolitischen und städtebaulichen Kriterien vergeben werden. Die rechtlichen Anforderungen an ein Konzeptvergabeverfahren sind dabei zu beachten.<sup>1</sup>

1: Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat für Wohnbaugrundstücke einen differenzierten Arbeitshilfe vorgelegt (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2016): Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten – Verfahren und Praxisbeispiele. Wiesbaden).

# 07\_Schlussfolgerungen und Empfehlungen

## Empfehlungen zur praktischen Umsetzung

### Vergabematrix städtischer Gewerbegrundstücke der Stadt Lörrach

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Arbeitsmarkt</b>  | <b>35,00%</b>  |
| Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf (25%)                      |                |
| Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf (10%)                  |                |
| <b>Wirtschaftskraft</b>  | <b>10,00%</b>  |
| Gewerbesteuerleistung (oder Gewinn) in Relation zum Flächenbedarf (5%) |                |
| Umsatzentwicklung (5%)   |                |
| <b>Flächenausnutzung</b>   | <b>20,00%</b>  |
| Gewichtete Nutzfläche in Relation zum Flächenbedarf                    |                |
| <b>Städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Aspekte</b>          | <b>35,00%</b>  |
| Das Vorhaben fördert die Zielsetzungen der Stadt Lörrach.              |                |
| <b>Gesamt</b>  | <b>100,00%</b> |

Quelle: Stadt Lörrach (2016): Vorlage zur Gemeinderatssitzung der Stadt Lörrach vom 23.06.2016

Als Beispiel für einen in vergleichbarer Form häufig verwendeten Kriterienkatalog zur Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke wird auf die Bewertungsmatrix der Stadt Lörrach verwiesen.

Im vorliegenden Fall erscheint es geboten, das Vergabeverfahren und die Vergabekriterien in einem Vergabeleitfaden zusammenzufassen. Das Zusammenspiel der verschiedenen Steuerungsinstrumente (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Grundstückvergabeverfahren) ist dabei für alle Beteiligten transparent darzustellen.

# 07\_Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Empfehlungen zur praktischen Umsetzung

## Variante D



Quelle: KuBuS (2021)

### Städtebauliche Konzeption

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden vom Planungsbüro KuBuS verschiedene Varianten einer städtebaulichen Konzeption für das Gebiet Münchholzhausen-Nord entwickelt. Die Variante D hat sich dabei von allen untersuchten Varianten unter Berücksichtigung der Aspekte Klima, Natur und Landschaft, Energieversorgung und Erschließung als favorisierter Vorschlag erwiesen.

Auch im Hinblick auf die formulierten Anforderungen späterer Nutzer des Gebietes befürwortet die cima die Weiterverfolgung der Variante D, es wird u.a. verwiesen auf folgende Merkmale des Entwurfs:

- Möglichkeit der flexibel gestaltbaren Grundstücksgrößen
- Option für die Gestaltung eines repräsentativen Eingangsbereichs in das Gebiet mit einer Konzentration zentraler Dienstleistungen
- kostensparende Erschließung durch Vermeidung von Doppeler-schließungen
- geeigneter Umgang mit den topographischen Gegebenheiten
- Option der Erschließung für eine mögliche spätere Erweiterung in östlicher Richtung

## **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

## **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen ausgeschlossen.