

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2017/2008**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 08.01.2009

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61- Hö/Ri/Gö - 2337/1357
 Verfasser/-in: Herr Dr. Hölscher / Herr Dr. Richter

Revisionsamt	Nein	Submissionsstelle	Nein	Kämmerei	Nein
Rechtsamt	Ja			Gi. Stadtrecht	Nein

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Zur Kenntnisnahme
Ortsbeirat Lützellinden		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:
Strategieentwicklung zur Großgewerbefläche Lützellinden
- Antrag des Magistrats vom 08.01.2009 -

Antrag:

- „1. Der empfohlenen Handlungsstrategie für die Entwicklung der gewerblichen Großfläche mit einer ersten Ausbaustufe von ca. 25 ha Größe - in Gegenlage der Autobahnanschlussstelle Gießen-Lützellinden - wird zugestimmt.
2. Die einleitenden Planungsschritte einschließlich der bodenordnungsrechtlichen Verfahrensdurchführung werden zunächst in der hoheitlichen Eigenverantwortung der Universitätsstadt Gießen in Angriff genommen.“

Begründung:

Einleitung

In dem Sachstandsbericht zur Entwicklung der „Gewerblichen Großfläche Gießen-Lützellinden“ vom 24.07.2008 an die Stadtverordnetenversammlung ist der Umfang der durchgeführten Analysen und Studien zu den Realisierungsmöglichkeiten dargestellt. Zwischenzeitlich sind die vorbereitenden Untersuchungen für das Projekt soweit fortgeschritten, dass Prioritäten für eine Handlungsoption zu der weiteren Konkretisierung und Planung gesetzt werden können.

Die bisherigen Rahmenbedingungen für diese Planung, insbesondere die Festlegung der Fläche als „Bereich für Industrie und Gewerbe - Zuwachs“ im Regionalplan Mittelhessen 2001, die Konkretisierung der raumordnerischen Festlegung durch die Abweichungszulassung vom 24.02.2006 sowie der gezielte Grunderwerb durch die Universitätsstadt Gießen dokumentieren eine intensive Vorbereitung des Projekts. Darüber hinaus ist die „Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden“ als wesentlicher Bestandteil in das „Strategische und räumliche Entwicklungskonzept – Masterplan Gießen 2020“ (2004) einbezogen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sowie die Machbarkeitsstudie zur Konkretisierung der städtebaulichen Aspekte und der planungsrechtlichen Instrumente finden ihren Abschluss in der seit Spätherbst 2008 endgültig vorliegenden „Machbarkeitsstudie Stufe 3 – Aktualisierung 2008“ - erarbeitet von der HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden.

Aktuelle Erkenntnisse

Ergebniszusammenfassung der Machbarkeitsstudie

Mit der vorliegenden abschließenden Aktualisierung der Machbarkeitsstudie - Stufe 3 wird nach den rechtlich verbindlichen Kriterien zur Ausweisung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme festgestellt, dass ein strukturell bedingter Nachfrageüberhang nach Arbeitsplätzen zwar weiterhin vorliegt, ein höherer Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen aber aufgrund der in den letzten Jahren nachgelassenen Nachfrage sowie dem zugenommenen bzw. zunehmenden Flächenangebot nur bedingt gegeben ist. Im Vergleich zu der Untersuchung aus dem Jahr 2005 ist der Bedarf an Flächen > 8 ha von 47 - 50 ha bis zum Jahr 2020 auf 19 - 24 ha bis 2018 gesunken. Im Segment < 8 ha ist sogar mit einem rechnerischen Angebotsüberhang von 22 ha bis zum Jahr 2018 zu rechnen. Als Ursache ist insbesondere das gestiegene Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen im Umland zu nennen.

Die Festlegungsvoraussetzungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB sind nun anhand der veränderten Nachfragesituation und erweiterter Baulandangebote im Untersuchungsraum, u. a. auch infolge des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe am „Pfaffenpfad“ in Großen-Linden, nicht mehr gegeben. Nach Beachtung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung zu planerischen Vergleichsprojekten ist

eine klagefeste Umsetzung mittels dieser Strategie nicht mehr gesichert. Daher ist eine alternative Durchführungsstrategie festzulegen.

Die Machbarkeitsstudie stellt vor dem Hintergrund der begutachteten Situation zunächst fünf mögliche Handlungsoptionen mit ihren Vor- und Nachteilen gegenüber (s.u.):

1. Großfläche mit Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme (SEM)
2. Großfläche ohne Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
3. Teilfläche „Kleine und mittlere Unternehmen“ (KMU)
4. Moratorium
5. Nullvariante

Gegenüberstellung der vorgeschlagenen Handlungsoptionen:

(1) Großfläche mit Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme (SEM als besonderer Vorteil für Grunderwerb bzw. Bodenordnung):

Das „besondere“ öffentliche Interesse als Voraussetzung für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts wird rechtlich nicht zu begründen sein. Diese Handlungsoption wird nicht zu realisieren sein, sie muss inzwischen als „nicht klagefest“ gewertet werden und kann dabei zu erheblichen kommunalwirtschaftlichen Risiken führen.

(2) Großfläche ohne Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme:

Die bisherigen Planungsparameter (großflächiger Entwicklungsbereich, große Grundstückszuschnitte als besonderes Angebotsmerkmal für dieses Nachfragesegment) werden beibehalten; ggf. kann der Gesamtflächenumfang reduziert bzw. im Rahmen der stufenweisen Erschließung bedarfsgerecht ausgeschöpft werden. Die Bodenordnung erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung und ist daher mit größerem Zeitfaktor zu kalkulieren.

Der Unterschied zwischen (1) und (2) liegt im Wesentlichen in dem Zeitaufwand und ggf. den damit verknüpften Kosten; die Nachfrage bzw. die Veräußerungschancen der Grundstücke sind bei beiden Alternativen ähnlich einzuschätzen.

(3) Teilfläche „Kleine und mittlere Unternehmen“ (KMU):

Die Entwicklung als Angebotsfläche für kleine und mittlere Unternehmen eröffnet die Möglichkeit, eine gewerbliche Nutzung (zunächst) auch kleinflächig zu realisieren. Diese Handlungsoption bedeutet eine Angebotskonkurrenz zu anderen noch zu vermarktenden Standorten; sie folgt nicht der für die städtische Flächenentwicklung gesetzten Priorität bei Konversionsstandorten bzw. vorrangiger Innenentwicklung.

Das Angebot in diesem Marktsegment ist bereits im Stadtgebiet Gießen sowie auch in den meisten Nachbarkommunen groß, so dass der Erfolg einer kleinteiligen und im Verhältnis teureren Neuerschließung angezweifelt werden kann.

Das Entwicklungsziel mit dem besonderen Herausstellungsmerkmal eines Flächenangebots für größere Betriebe/Betriebsflächen ist mit dieser Variante nicht weiter verfolgt.

(4) Moratorium:

Die Offenhaltung von Handlungsoptionen und Verschiebung der Entscheidung kann aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen (gering eingeschätzte Nachfrage, Unsicherheiten auf dem Finanz- und Immobiliensektor) als Alternative gesehen werden. Sie bedeutet jedoch das Herausschieben einer Entscheidung über das Projekt und vor allem zu den Fragen der Fortsetzung (oder Einstellung) des Grunderwerbs bzw. der künftigen Verwertung bisher erworbener Grundstücke, - trotz gegebener Entscheidungsreife.

(5) Nullvariante:

Die Aufgabe der bisherigen Planung bedeutet in der Konsequenz auch den Verzicht auf ein qualifiziertes Flächenangebot für eventuelle Ansiedlungswünsche und -anfragen im Zentralbereich der Region Mittelhessen.

Ein vollständiger Verzicht oder ein Moratorium würden den Verzicht auf die Schließung einer Angebotslücke im Flächenportfolio und einen wirtschaftlichen Verlust aufgrund der erworbenen Grundstücke und Planungskosten bedeuten.

Eine Änderung hin zu einem kleinteiligeren Flächenangebot würde die bisherige Strategie bzw. den Entwicklungsansatz verlassen und mit anderen Flächen innerhalb der Stadt und des näheren Umlandes konkurrieren. Die Vermarktung der Innenbereichsflächen (z.B. Fa. Bänninger, US-Depot, Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg) würde dadurch deutlich erschwert.

Bewertung mit Bezug auf die Planungen zum Gewerbegebiet „Pfaffenpfad“ der Stadt Linden:

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist infolge der regionalplanerischen Abweichungsentscheidung für die Flächen am Pfaffenpfad, und weil sie im Regionalplan 2008 als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe als Ziel der Raumordnung aufgenommen wurde, nicht mehr realisierbar. Der Magistrat musste deshalb seine bisherige Prognose zum Bedarf an Arbeitsstätten nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB aktualisieren. Die vorbereitende Untersuchung kommt nunmehr zu dem Ergebnis:

'In Frage gestellt wird die geplante gewerbliche Großfläche weiter durch das strittige Vorhaben Pfaffenpfad auf der Gemarkung Linden. Sofern hier Großflächen (mehr als 8 ha) angeboten werden, stünde in unmittelbarer räumlicher Nähe eine direkte Konkurrenzfläche zur Verfügung.'

Der Pfaffenpfad ist auf Großinvestoren orientiert. Das ergibt sich aus der Begründung zu dem Abweichungsantrag zu Regionalplan, wie ihn die Stadt Linden dem Regierungspräsidium vorgelegt und den das Regierungspräsidium befürwortet hat. Dies macht die Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs rechtlich unmöglich, weil sich der erhöhte Bedarf an Arbeitsstätten aus Sicht von potentiellen Investoren für die Fläche in Lützellinden nicht mehr nachweisen lässt. Daraus folgt, dass nach der

regionalplanerischen Zulassung und Ausweisung der Fläche am Pfaffenpfad die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme rechtmäßig nicht mehr realisierbar ist.

Die Gewerbefläche am Pfaffenpfad wirkt sich insbesondere deshalb negativ auf die bisherigen städtischen Planungen aus, weil sie in unmittelbarer Nähe vergleichbare Lagegunst aufweist, auf das gleiche Investorenpotential abzielt und mit einem erheblich günstigeren Hebesatz für die Gewerbesteuer ausgestattet ist. Seit dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 wirkt sich das Gewerbesteuergefälle zwischen Stadt und Umland noch nachteiliger für die zentralen Orte aus, weil die Gewerbesteuer nicht mehr als Abzug bei der Körperschaftsteuer geltend gemacht werden kann. Daher muss davon ausgegangen werden, dass Betriebe, die sich im Bereich des Gießener Südkreuzes ansiedeln wollen, zunächst die Fläche am Pfaffenpfad ansteuern werden. Damit wird auch die Voraussetzung der zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Frage gestellt.

Weitere Strategieempfehlung zur planerischen Umsetzung

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Handlungsoptionen wird vorgeschlagen, die weitere städtische Strategie in Orientierung an die Option 2: „Großfläche ohne städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ weiterzuverfolgen. Diese Variante stellt eine Angebotsplanung mit der Möglichkeit größerer Flächenzuschnitte dar, die in der Region verhältnismäßig selten vorhanden sind. Sie steht im Einklang mit den Anpassungspflichten des Regionalplans, dem städtischen Masterplan Gießen 2020 sowie der städtischen Grundhaltung, wie sie in der Klagebegründung zum Gewerbegebiet „Pfaffenpfad“ zum Ausdruck kommt (s.o.). Sie entspricht auch am ehesten den neuen Ansätzen hinsichtlich einer interkommunalen Verantwortungsausweitung, wie sie in den Projekten zum Gewerbeflächenpool und zum Forschungsvorhaben REFINA angestrebt wurden. Die Anpassungsfähigkeit an künftige gewerbliche Entwicklungen ist hier am höchsten gegeben. Mit einem flexiblen, bedarfsgerecht sukzessive ausbaufähigen Erschließungssystem könnte zunächst eine erste Entwicklungsstufe vorbereitet werden.

Mit der Strategie für die Weiterführung des Projekts und den Entwicklungsansatz als 1. Abschnitt an der L 3054 werden folgende Ziele verbunden:

- die langfristige planerische Sicherung dieses überregional bedeutsamen Standorts im Oberzentrum Gießen und im Zentrum der Region Mittelhessen für Ansiedlungsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft,
- die Erfüllung der oberzentralen Funktion der Universitätsstadt Gießen durch Bereitstellung des Flächenpotentials in zentraler Lage,
- die Anpassung der städtischen Planung/Entwicklung an die Ziele der Raumordnung,
- der aktive Beitrag für die Flächenbereitstellung im Rahmen der interkommunalen Kooperation.

Für die Universitätsstadt Gießen bedeutet die Konkretisierung der bisherigen Planungen ebenso

- die Sicherung und den zukunftsorientierten Einsatz der bisher aufgewendeten Kosten für den Grunderwerb in diesem Bereich,
- die rentierliche Verwertung der bisher eingesetzten Kosten für Gutachten und Planungsleistungen,
- die langfristige Sicherung einer im räumlichen Zusammenhang zum Gewerbegebiet „Rechtenbacher Hohl“ stehenden Siedlungsarrondierung,
- die zügige Weiterführung und damit Sicherung des Projekts sowie ein deutliches positives Signal zu der aktiven Wahrnehmung ihrer oberzentralen Funktionen.

Die Vorhaltung von geeigneten Standorten am Oberzentrum mit Ausrichtung auf die überregionale Bedeutung und Nachfrage fungiert als ergänzende Komponente zu der Reaktivierung von Bestandsflächen (Konversionsflächen) sowie zur Intensivierung der kommunalen Zusammenarbeit bei gewerblichen Flächen/Projekten.

Während der Planungsphase können unter annehmbaren Bedingungen die nachbargemeindlichen Projektbeteiligungen in Betracht gezogen werden.

Der Entwicklungsansatz von zunächst ca. 25 ha nutzbarer Gewerbefläche soll nördlich der L 3054 gegenüber des Gewerbegebiets „Rechtenbacher Hohl“ beplant und erschlossen werden. Mit vorgesehenen Grundstücksgößen von durchschnittlich mindestens 6 ha Grundfläche wird dadurch keine Konkurrenz zu den meist kleiner strukturierten Flächenangeboten im Stadtgebiet bzw. den Konversionsflächen und der Eigenentwicklung der Nachbargemeinden geschaffen. Ebenso entfallen die Mehrkosten für eine kleinteilige Erschließung.

Die durch bisherige Aufkäufe in städtisches Eigentum übernommenen Grundstücke werden im Zuge der Umlegung vor allem als Flächentausch auf freiwilliger Basis in dem zu überplanenden 1. Abschnitt bzw. in den für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeigneten Bereichen zusammengeführt.

Handlungsschritte:

Mit dieser Strategie sind folgende weitere Handlungsschritte verbunden:

- der Aufstellungsbeschlusses für die Änderung des Flächennutzungsplans für die im Regionalplan vorgesehene Gewerbefläche westlich von Lützellinden und der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für eine Teilfläche von ca. 25 ha in Gegenlage zum Autobahnanschluss Lützellinden,
- die Erarbeitung eines Erschließungsrahmenplans für die Gesamtfläche sowie einer Entwässerungsvorstudie,
- die Durchführung der Beteiligungsverfahren,
- die Beendigung der städtebaulichen Maßnahme,
- die Umlegung, Konzentration und Arrondierung der städtischen Eigentumsflächen im südöstlichen Teilbereich an der L 3054,
- die Vorbereitung der Erschließung,

- Gespräche führen mit möglichen kommunalen Kooperationspartnern.

Die Stadt Wetzlar wurde bereits über diese künftige Handlungsstrategie unterrichtet.

Anlagen:

1. Aktualisierung der Machbarkeitstudie Stufe 3 (HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, 2008), jeweils 1 Exemplar für die Fraktionen
2. Kopie des Foliensatzes der Vorstellung durch die HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

R a u s c h (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift

Beschluss

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen
- außerdem beschlossen
(siehe Anlage)

Beglaubigt:

Unterschrift