



HA Stadtentwicklung
HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Aktualisierung der Machbarkeitsstudie und Strategieempfehlung

Sitzung des Bauausschusses der Universitätsstadt Gießen
am 20.01.2009



HA Stadtentwicklung
HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden Vorbereitende Untersuchungen

- Anforderungen an vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – zu klärende Fragestellungen
- Prüffragen zur Feststellung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten
 - Strukturell bedingter Nachfrageüberhang nach Arbeitsplätzen
 - Flächenangebot/ intendierte Entwicklung passend zum „Arbeitssuchendenreservoir“
 - Prognostische Beurteilung der Flächennachfrage auf Tatsachenbasis
- Beurteilungsgrundlagen zum Zeitpunkt des Beschlusses einer Entwicklungssatzung, mit vertretbarem Aufwand zu gewinnen

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Vorbereitende Untersuchungen

1. Ziel, Anlass und Stand der Untersuchung
2. Ergebnisse der Prüfung eines strukturell bedingten Nachfrageüberhangs nach Arbeitsplätzen
3. Flächenangebot und spezifisches Nachfrageprofil
4. Prognose der Flächennachfrage
5. Handlungsoptionen vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Alle Angaben auf Basis der Machbarkeitsstudie zur Gewerblichen Großfläche Gießen-Lützellinden, Stufe 3, Aktualisierung 2008

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Projekthistorie Vorbereitende Untersuchungen

Stufe 1	2003	• Alle Prüf Aspekte einer VU (erster „Check“ der Prüfgegenstände)
WS GI/GE Standort GI	2003	• Prüfung von Art u. Qualität industrieller und gewerblicher Flächennachfrage
Stufe 2	2003/2004	• Vertiefung Bedarfsanalyse • Änderung städtebauliches Konzept (Wegfall Teilflächen B,C, F aus Stufe 1) • Vertiefung Umweltauswirkungen • Vertiefung verkehrlicher Aspekte • Vertiefung Zeit- und Maßnahmenplanung • Vertiefung Wirtschaftlichkeitsprüfung (Kosten- und Finanzierungsübersicht) • Sonderteil: Eigentümerbefragung durch HLG (siehe Anhang)
Stufe 3	2005	• Vertiefung Bedarfsprognose (Anwendung GIFPRO Ansatz) • Nacherhebung bei Eigentümer und landw. Betriebsleitern • Anpassung der NAM Flächen im städtebaulichen Konzept • Anpassung der Zeit- und Maßnahmenplanung • Anpassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
Ersatzlandkonzept	2006	• Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft landw. Betriebsleiter • Betroffenheit landw. Betriebe / Prüfung der Ersatzlandbedarfe • Prüfung der Verfügbarkeit von Ersatzland

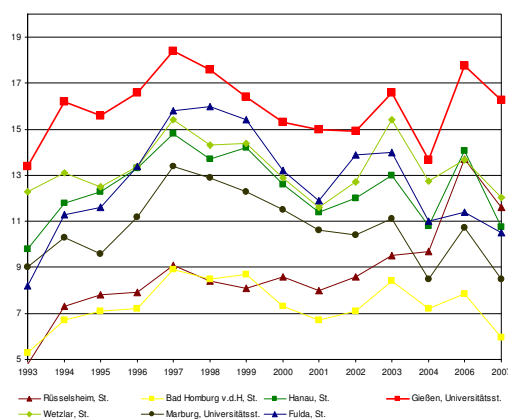
Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Untersuchungsraum

- Der Untersuchungsraum besteht aus der Stadt Gießen und einer definierten Untersuchungsregion. Diese Untersuchungsregion, die aufgrund der oberzentralen Funktion Giessens abgebildet wird, umfasst den Mittelbereich Gießen (ohne Stadt Gießen) zuzüglich der Städte Wetzlar und Aßlar. Sofern die Untersuchungsregion statistisch nicht abbildbar ist, wird auf Annäherungen zurückgegriffen.

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Bedarf an Arbeitsstätten - Indikator Arbeitslosigkeit



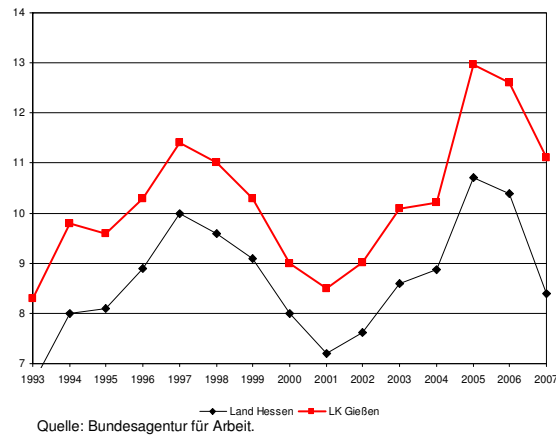
Im Städtevergleich
sehr hohe
Arbeitslosenquote

Strukturelles
Arbeitsplatzdefizit

Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Bedarf an Arbeitsstätten - Indikator Arbeitslosigkeit

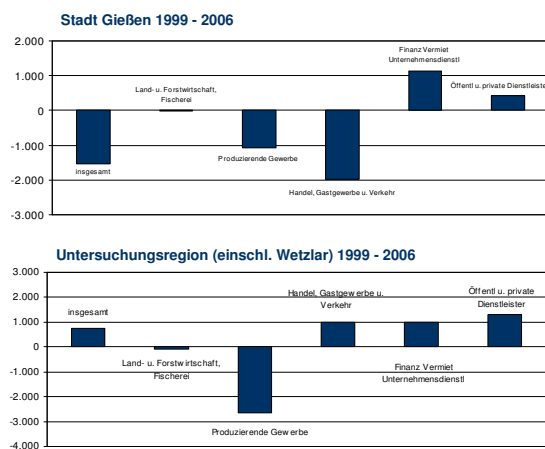


Lk: Kontinuierlich
über Landesschnitt

Auch hier:
Strukturelles
Arbeitsplatzdefizit

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

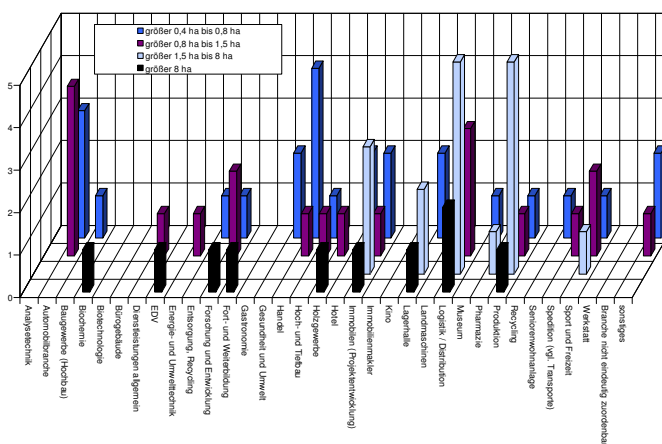
Bedarf an Arbeitsstätten - Indikator Beschäftigtenentwicklung



Verlust von
Arbeitsplätzen im
produzierenden
Gewerbe

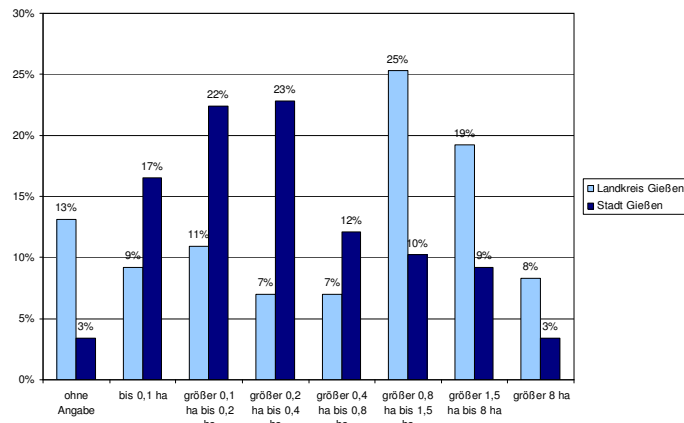
Fehlen von
Ersatzarbeitsplätzen

Bedarf an Arbeitsstätten - Indikator Arbeitssuchendenpotenzial



Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Vergleich Nachfrage nach Flächen bei LK und Stadt Gießen



Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Veränderung von Angebot und Nachfrage in der Stadt Gießen*

Stand der Untersuchung	Angebot in ha	Nachfrage in ha	Differenz in ha
2007: Flächen bis 8 ha	70	19	51
2005: Flächen bis 8 ha	72	18	54
Veränderung 2005/ 2007	-2	1	
2007: Flächen ab 8 ha	0	19	-19
2005: Flächen ab 8 ha	0	34	-34
Veränderung 2005/ 2007	0	-15	

*Begründete Annahmen zu Angebot und Nachfrage gem. Untersuchungsmodell; ohne Untersuchungsregion

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Veränderung von Angebot und Nachfrage in der Untersuchungsregion*

Stand der Untersuchung	Angebot in ha	Nachfrage in ha	Differenz in ha
2007: Flächen bis 8 ha	70 (+ 46 in FNP's)	53	17 (63)
2005: Flächen bis 8 ha	93 (+ 93 in FNP's)	46	47 (140)
Veränderung 2005/ 2007	-23	7	
2007: Flächen ab 8 ha	87 (+30**)	65	22 (52**)
2005: Flächen ab 8 ha	27 (0)	86	-59 (59)
Veränderung 2005/ 2007	60	-21	

*Begründete Annahmen zu Angebot und Nachfrage gem. Untersuchungsmodell; Untersuchungsregion ohne Stadt Gießen; **mit Pfaffenpfad

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Fazit Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen

- In der Stadt Gießen sind im Größensegment bis 8 ha im Rahmen der Untersuchung zwischen 2005 und 2007 keine nennenswerten Veränderungen festzustellen. Mit einer Überdeckung von rd. 50 ha ist eine ausreichende Flächenvorsorge getroffen.
- Im Größensegment ab 8 ha (Großfläche im Sinne der Untersuchung) ergibt sich aufgrund der Veränderung der Nachfragestruktur (mehr kleinteilige Flächen) im Fortschreibungszeitraum in Gießen eine Reduktion des Flächenbedarfs von 34 ha in 2005 auf nunmehr 19 ha in 2007.
- In der Untersuchungsregion (ohne Gießen) hat sich zwischen 2005 und 2007 das aktuelle Flächenangebot im Größensegment bis 8 ha um 23 ha reduziert und sich die Nachfrage im gleichen Zeitraum leicht erhöht (mehr Flächen in Entwicklung).
- Bei Flächen ab 8 ha fand in der Untersuchungsregion eine Ausweitung des aktuellen Angebots und der kurz- mittelfristig verfügbaren Flächen von 27 ha in 2005 auf 87 ha in 2007 statt. Im Ergebnis führt dies zu einer Bedarfsüberdeckung in der Untersuchungsregion von 22 ha.
- Aufgrund der Angebotsausweitung in der Untersuchungsregion und der Veränderung der Nachfragestruktur in Gießen ergibt sich, dass zur Begründung eines Flächenbedarfs im angestrebten Größensegment ab 8 ha ausschließlich Bedarfe aus Gießen (19 ha) herangezogen werden können.

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Betrachtungsebenen

Strategieebene

Gewerbflächenentwicklung – regionale Betrachtung

Gewerbflächenstrategie der Stadt Gießen

Maßnahmen-
ebene

Vorbereitende Untersuchungen für eine SEM Gießen-Lützellinden

Gewerbflächenentwicklung Gießen-Lützellinden

Gewerbliche Großfläche Gießen-Lützellinden

Handlungsoptionen nach Abschluss der VU

	(1) Großfläche mit SEM	(2) Großfläche ohne SEM	(3) Teilfläche KMU	(4) Moratorium	(5) Nullvariante
Kontinuität der Strategie/ des Entwicklungsansatzes	++	+	-	-	--
Verwendbarkeit bisheriger konzeptioneller Vorleistungen (u. a. städtebauliche Planung)	++	++	o/+	o	--
Möglichkeit der Einbeziehung bereits von der Stadt erworbener Grundstücke	++	++	+	o	--
Anpassungsfähigkeit an künftige Entwicklungen	+	++	+	+	-
Masterplan Gießen/ gesamtstädtisches Gewerbflächenkonzept	--	--	+	o	++
Relevanz für die Wahrung kommunaler Interessen in der Regionaldebatte um GI/GE-Standorte	++	++	o/+	+	-
Reflexion der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen	--	--	+	+	+
Deckelung Bodenpreisniveau/ Verwendung der Planungswertsteigerung für die Entwicklung des Standorts	++	--	--	--	o
Keine Risiken in der rechtlichen Begründung	--	+	+	+	o
Keine sonstigen Entwicklungsrisiken (u. a. Vermarktung)	--	-	+	+	o