



# Regionalversammlung Mittelhessen

Regierungspräsidium Gießen

Geschäftsstelle



## Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Harald Metzger		Tel.: 0641 303-2420	Gz.: RPGEI-31-93a0200/1-2020/1
			Dokument Nr.: 2020/27792
			Datum: 09. Januar 2020
Regionalversammlung Mittelhessen	Sitzungstag: 23.01.2019	<b>Drucksache IX/58</b>	

### **Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen Konzeptionelle und methodische Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- gebieten Industrie und Gewerbe Planung im neu aufzustellenden Regionalplan Mittelhessen**

Erarbeitet im Auftrag des Regierungspräsidiums Gießen  
durch die Prognos AG, vorgelegt im Dezember 2019

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Regionalversammlung Mittelhessen nimmt das „Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen“ als mögliche konzeptionelle und methodische Grundlage zur Bedarfsfestlegung und Festlegung von *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* im neuen Regionalplan Mittelhessen zur Kenntnis. Die Obere Landesplanungsbehörde wird mit der Erarbeitung eines Grundsatzpapiers unter Einbeziehung der Erkenntnisse dieses Konzepts beauftragt.

#### **Begründung:**

##### **1. Vorgehensweise:**

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat mit Beschluss vom 08. November 2017 (Drucksache IX/11d) der von der Oberen Landesplanungsbehörde gemäß § 5 Absatz 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) vorgelegten Evaluierung der Festlegungen im Leitbild sowie in den Kapiteln 1 - 7 des Regionalplans Mittelhessen 2010 und den daraus abgeleiteten Konsequenzen für den neuen Regionalplan zugestimmt.

Ergänzend dazu wurden mit dem Eckpunktepapier (Drucksache IX/28) in der gemeinsamen Ausschusssitzung des Haupt- und Planungsausschusses und des Ausschusses für Umwelt, Energie, Ländlichen Raum und Infrastruktur am 22. März 2018 die inhaltlichen Schwerpunkte für die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen beschlossen.

Das Eckpunktepapier enthält im Unterkapitel 5.3 – Flächen für Industrie und Gewerbe folgende Festlegungen:

*„Das regionale Gewerbeflächenkonzept wird auf Basis dieser Ergebnisse und der Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplans überarbeitet. Hinsichtlich grundsätzlicher Überlegungen ist ein fachlicher Austausch mit einschlägigen Institutionen (Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammer, Wirtschaftsförderung, Regionalmanagement Mittelhessen) vorgesehen. Neben Überlegungen zu den künftigen Anforderungen an den Arbeitsmarkt in Mittelhessen ist die Aufbereitung von Wirtschaftsdaten (z.B. Arbeitslosenstatistik) und Bevölkerungsdaten (z.B. Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den einzelnen Kommunen, Entwicklung der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter, Pendlerbeziehungen) wichtig. Darauf aufbauend erfolgt eine transparente überschlägige Gewerbeflächenbedarfsermittlung. Es wird geprüft, im Hinblick auf geeignete methodische Ansätze externen Sachverständigen einzubinden.“*

Nach Durchführung eines öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens mit acht Interessensbekundungen wurden im Oktober 2018 fünf geeignete Planungsbüros zur Abgabe eines Angebotes für die Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzepts aufgefordert.

Im November 2018 erhielt das Unternehmen Prognos AG den Auftrag zur Erarbeitung eines „Gewerbeflächenkonzepts Mittelhessen als konzeptionelle und methodische Grundlage für die Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung im neu aufzustellenden Regionalplan Mittelhessen“.

Bereits im Vorfeld des Vergabeverfahrens wurden in einem Workshop am 23. April 2018 unter breiter Beteiligung regionaler Akteure und Mitglieder der Regionalversammlung die Eckpunkte für ein Gewerbeflächenkonzept erarbeitet. Aus dem Kreis der am Workshop beteiligten Organisationen ist zur fachlichen Begleitung der Konzepterarbeitung ein Begleitarbeitskreis (regionale Wirtschaftsförderungen, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Regionalmanagement Mittelhessen, Hessen Agentur, Hessischer Städte- und Gemeindebund, Regierungspräsidium Gießen) gebildet worden, der auch bereits bei der Entscheidung zur Auftragsvergabe mitwirkte.

Während der Konzepterarbeitungsphase diskutierte die Begleitarbeitsgruppe in fünf Sitzungen die von der Prognos AG erarbeiteten Zwischenergebnisse. Parallel dazu erfolgten Präsentationen der Zwischenergebnisse in vier Ausschusssitzungen der Regionalversammlung.

Der Abschlussbericht zum Gewerbeflächenkonzept datiert vom Dezember 2019 und ist durch das Regierungspräsidium Gießen als Auftraggeber abgenommen.

## **2. Inhalte und methodischer Ansatz des Gewerbeflächenkonzepts**

Das Gewerbeflächenkonzept bietet eine vorbereitende und inhaltliche Grundlage für die Festlegung von *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* im neu aufzustellenden Regionalplan Mittelhessen. Zur Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs sind zunächst die sozioökonomischen Ausgangs- und Rahmenbedingungen anhand statistischer Kennzahlen analysiert und bewertet worden.

Herangezogen wurden hierzu u. a. Daten zur Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung, Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen, Verkehrsinfrastruktur, Breitbandausstattung und Wissenschaft sowie Ergebnisse aus Expertenbefragungen.

Zentraler Baustein des Gewerbeflächenkonzepts ist die Ermittlung des Bedarfs an Industrie- und Gewerbeflächen im Zeitraum 2018 bis 2030 (12 Jahre). Hierzu wurde das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) als etablierter und in der Praxis genutzter, empirisch gestützter Modellansatz zur nachfrageorientierten Ermittlung des Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs herangezogen.

Dem GIFPRO-Modell liegt unter Anwendung von empirisch belegten Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten im Grundsatz die Berechnung des Flächenbedarfs über die Zahl der zu Beginn der Planungsperiode vorhandenen Beschäftigten am Arbeitsort und in gewerbeflächenrelevanten Branchen zugrunde. Im Rahmen des GIFPRO-Modells hat Prognos in Abstimmung mit dem Begleitarbeitskreis vier relevante Szenarien aufgestellt, die eine obere und untere Bandbreite des Gewerbeflächenbedarfs darstellen. Ausgehend von der GIFPRO-Standardvariante beinhaltet dies ein Szenario mit niedrigerem Bedarf (infolge höherer Wiedernutzungsquote z.B. durch Reaktivierung von Brachflächen) sowie zwei Szenarien mit höherem Bedarf (durch höhere Verlagerung, Ansiedlung und steigende Flächenkennziffern). Anhand der Szenarien lässt sich bis 2030 ein Gewerbeflächenbedarf der Region zwischen 500 und 600 ha ableiten. Unter dem Ansatz, künftig Auspendlern unter den Aspekten Verbindung von Wohnen und Arbeiten, Verkehrsreduzierung und Umweltentlastung Arbeitsplätze vor Ort anbieten zu können, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen von rd. 100 ha, der rechnerisch durch die Rückgewinnung von 10% der Auspendler in gewerbeflächenrelevanten Branchen dargestellt ist.

Anhand der GIFPRO-Methode ist für die genannten Szenarien der Gewerbeflächenbedarf zunächst für die gesamte mittelhessische Region ermittelt und dann entsprechend des Anteils der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten auf alle 101 mittelhessischen Kommunen verteilt und im Konzept tabellarisch dargestellt.

Bei diesem Bedarf handelt es sich ausschließlich um den endogenen Bedarf jeder Kommune, der dabei den „klassischen“ Bedarf durch die Nachfrage von Bestandsbetrieben, Neugründungen oder die Ansiedlung kleinerer Betriebsstätten von außerhalb decken soll. Flächenvorschläge zur Deckung des endogenen Bedarfs enthält das Gewerbeflächenkonzept nicht; es ist Aufgabe der Regionalplanung bzw. des Regionalplans, die entsprechenden Bedarfe durch Flächenausweisungen im neuen Regionalplan abzubilden.

Neben dem endogenen Bedarf ist gleichfalls unter Anwendung der GIFPRO-Methode ein sog. exogener Flächenbedarf im Planungszeitraum ermittelt. Dieser stellt einen zusätzlichen, über den „klassischen“ – gleich endogenen – Bedarf hinausgehenden Flächenbedarf dar. Der exogene Bedarf soll Flächennachfragen größerer, oftmals überregionaler und internationaler Unternehmen aufgrund der zentralen Lage der Region bedienen. Mit seiner Deckung kann gleichzeitig eine Entlastungsfunktion für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain erreicht werden.

Der für den Planungszeitraum bis 2030 anhand zweier Szenarien mit 110 bzw. 150 ha ermittelte exogene Bedarf erfährt keine Zuordnung zu einzelnen Kommunen, da im Vergleich zum endogenen Bedarf davon auszugehen ist, dass der zusätzliche exogene Bedarf mit spezifischen Standortvoraussetzungen ansiedlungswilliger (größerer) Unternehmen einhergeht und nicht auf die einzelnen Kommunen zu verteilen ist.

Grundlage für die Ermittlung des exogenen Bedarfs war daher die Sichtweise eines ansiedlungswilligen größeren Unternehmens von außerhalb, das sich in seinem Ansiedlungswunsch prioritär an den beiden Standortfaktoren „Erreichbarkeit“ und „Arbeitskräftepotential“ orientiert. Anhand dieser beiden Standortfaktoren sind vier zusammenhängende Potentialräume identifiziert, in denen der exogene Bedarf befriedigt werden könnte. Die Verteilung des exogenen Bedarfs an die Potentialräume „Limburg/Bad Camberg“, „Haiger/Dillenburg/Herborn“, „Gießen/Wetzlar/LK Gießen“ und „Marburg/Kirchhain/Stadtallendorf/Alsfeld“ erfolgt entsprechend des im jeweiligen Potentialraum ermittelten Anteils an gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen.

Unabhängig von der rein flächenmäßigen Ermittlung des exogenen Bedarfs enthält das Gewerbeflächenkonzept als Vorschlag zur Bedarfsdeckung 22 Best-Flächen, welche aus Sicht größerer Unternehmen und Investoren von außerhalb eine hohe Standort-Attraktivität bieten, ohne diese Flächenvorschläge konkret zu verorten. Die Summe der 22 Best-Flächen liegt zudem bei rd. 500 ha und beträgt ein Mehrfaches des ermittelten exogenen Bedarfs.

Die Vorschläge bedürfen nachfolgend einer weiteren Konkretisierung und Detailprüfung durch die Regionalplanung, auch im Hinblick auf bereits vorliegende kommunale Planungen, planungsrechtliche Einschränkungen oder Nutzungskonkurrenzen.

Die exogenen Flächenbedarfe sowie mögliche Best-Flächen zur Deckung des exogenen Bedarfs sind unter dem Ansatz einer stärkeren Verteilungsgerechtigkeit zu- vorderst interkommunal zu entwickeln.

Hierzu enthält das Gewerbeflächenkonzept entsprechende Modelle zur interkommunalen Zusammenarbeit und Verteilungsgerechtigkeit.

### **3. Erarbeitung eines Grundsatzpapiers zu Industrie- und Gewerbeflächen**

Das Gewerbeflächenkonzept bietet eine mögliche konzeptionelle und methodische Grundlage zur Bedarfsfestlegung und Festlegung von *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* im neuen Regionalplan.

Die während der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzepts erfolgte breite Beteiligung und Einbeziehung regionaler Akteure stellt ein Novum und eine Besonderheit für die Regionalplanaufstellung dar.

Die Obere Landesplanungsbehörde wird mit der Erarbeitung eines Grundsatzpapiers zur Festlegung von *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung* unter Einbeziehung der Erkenntnisse dieses Konzepts, den Ergebnissen der Gemeindebefragung und des Eckpunktepapiers beauftragt.

Das Grundsatzpapier soll Aussagen enthalten zur:

- methodischen Umsetzung des endogenen Gewerbeflächenbedarfs in den einzelnen Kommunen,
- Berücksichtigung der Eigenentwicklung in Kommunen mit einem errechneten Gewerbeflächenbedarf von unter 5 ha,
- Umsetzung von Best-Flächen zur Deckung des exogenen Bedarfs in den vier Potentialräumen mit Benennung von Kriterien zur interkommunalen Umsetzung.