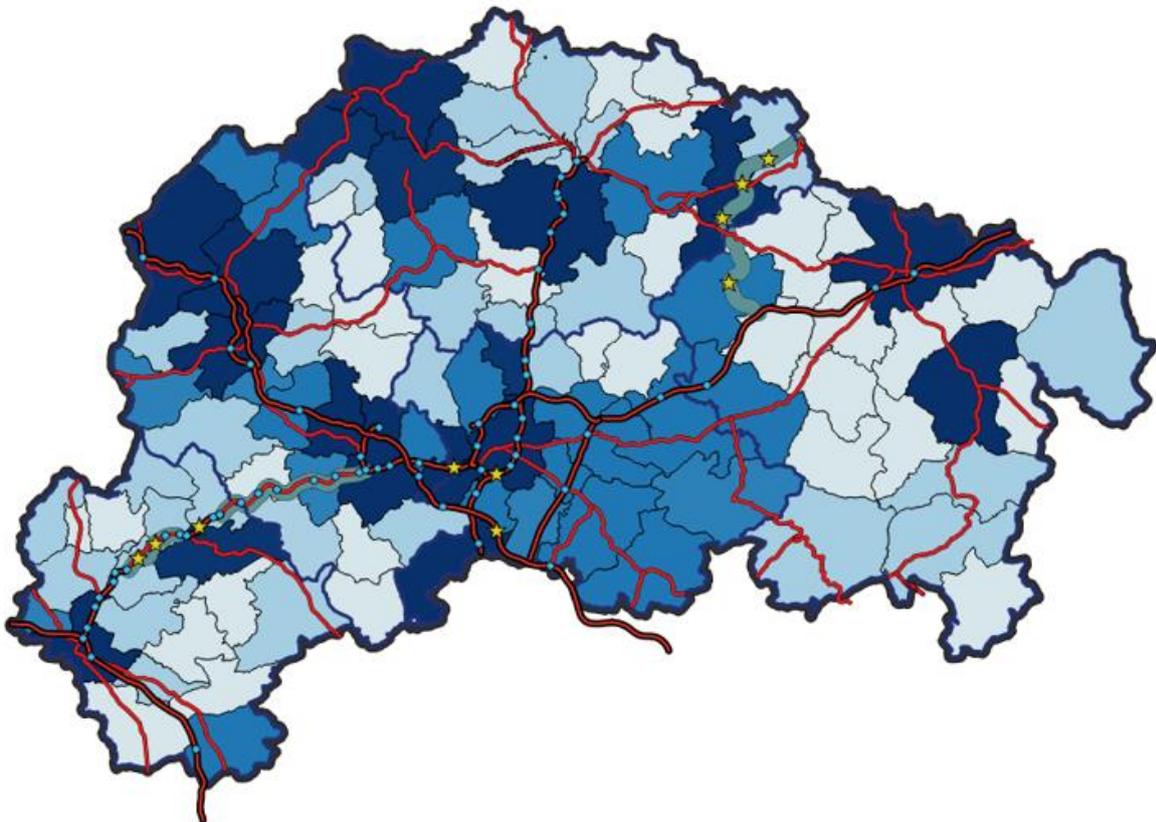

Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen

Konzeptionelle und methodische Grundlage
für die Ausweisung von Vorranggebieten Industrie und
Gewerbe Planung im neu aufzustellenden Regionalplan
Mittelhessen



Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen

Konzeptionelle und methodische Grundlage
für die Ausweisung von Vorranggebieten Industrie und
Gewerbe Planung im neu aufzustellenden Regionalplan
Mittelhessen

Projektnummer 28728

Von

Tobias Koch

Melanie Reisch

Im Auftrag des

Regierungspräsidiums Gießen

Abschlussdatum

Dezember 2019

Das Unternehmen im Überblick

Prognos – wir geben Orientierung.

Wer heute die richtigen Entscheidungen für morgen treffen will, benötigt gesicherte Grundlagen. Prognos liefert sie – unabhängig, wissenschaftlich fundiert und praxisnah. Seit 1959 erarbeiten wir Analysen für Unternehmen, Verbände, Stiftungen und öffentliche Auftraggeber. Nah an ihrer Seite verschaffen wir unseren Kunden den nötigen Gestaltungsspielraum für die Zukunft – durch Forschung, Beratung und Begleitung. Die bewährten Modelle der Prognos AG liefern die Basis für belastbare Prognosen und Szenarien. Mit rund 150 Experten ist das Unternehmen an acht Standorten vertreten: Basel, Berlin, Bremen, Brüssel, Düsseldorf, Freiburg, München und Stuttgart. Die Projektteams arbeiten interdisziplinär, verbinden Theorie und Praxis, Wissenschaft, Wirtschaft und Politik. Unser Ziel ist stets das eine: Ihnen einen Vorsprung zu verschaffen, im Wissen, im Wettbewerb, in der Zeit.

Geschäftsführer

Christian Böllhoff

Präsident des Verwaltungsrates

Dr. Jan Giller

Handelsregisternummer

Berlin HRB 87447 B

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

DE 122787052

Rechtsform

Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht; Sitz der Gesellschaft: Basel
Handelsregisternummer
CH-270.3.003.262-6

Gründungsjahr

1959

Arbeitssprachen

Deutsch, Englisch, Französisch

Hauptsitz

Prognos AG

St. Alban-Vorstadt 24
4052 Basel | Schweiz
Tel.: +41 61 3273-310
Fax: +41 61 3273-300

Weitere Standorte

Prognos AG

Goethestr. 85
10623 Berlin | Deutschland
Tel.: +49 30 5200 59-210
Fax: +49 30 5200 59-201

Prognos AG

Domshof 21
28195 Bremen | Deutschland
Tel.: +49 421 845 16-410
Fax: +49 421 845 16-428

Prognos AG

Résidence Palace, Block C
Rue de la Loi 155
1040 Brüssel | Belgien
Tel: +32 280 89-947

Prognos AG

Schwanenmarkt 21
40213 Düsseldorf | Deutschland
Tel.: +49 211 913 16-110
Fax: +49 211 913 16-141

Prognos AG

Heinrich-von-Stephan-Str. 23
79100 Freiburg | Deutschland
Tel.: +49 761 766 1164-810
Fax: +49 761 766 1164-820

Prognos AG

Nymphenburger Str. 14
80335 München | Deutschland
Tel.: +49 89 954 1586-710
Fax: +49 89 954 1586-719

Prognos AG

Eberhardstr. 12
70173 Stuttgart | Deutschland
Tel.: +49 711 3209-610
Fax: +49 711 3209-609

info@prognos.com | www.prognos.com | www.twitter.com/prognos_ag

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung / Management Summary	V
1 Hintergrund, Zielsetzung und Aufbau des Gewerbeflächenkonzeptes	1
2 Ausgangsbedingungen der Region Mittelhessen: Analyse Wirtschaftsstruktur, Flächenbestand und Infrastruktur	4
3 Methodik zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs	11
4 Gewerbeflächenbedarf für die Region Mittelhessen	15
4.1 Ergebnisse Trendexploration	15
4.2 Ergebnisse GIFPRO-Modell – Endogener Bedarf	19
4.3 Ergebnisse GIFPRO-Modell – Exogener Bedarf	25
5 Best-Flächen für Industrie und Gewerbe in der Region Mittelhessen	30
6 Modelle zur interkommunalen Zusammenarbeit und Verteilungsgerechtigkeit	34
7 Fazit - Ziele für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Mittelhessen und Schlussfolgerung für die Neuaufstellung des Regionalplans	46
Anhang	VIII

Zusammenfassung / Management Summary

Hintergrund und Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes

Vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des Regionalplans für die Region Mittelhessen wurde ein Gewerbeflächenkonzept von Prognos unter Einbindung einer Arbeitsgruppe für die Region Mittelhessen erarbeitet. Dieses stellt eine vorbereitende und inhaltliche Grundlage für die Festlegung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung des neu aufzustellenden Regionalplans dar, welche um weitere Informationen (u.a. Überlegungen zu Vorranggebieten Siedlung) ergänzt werden sollte sowie weiterer Abstimmungen mit den kommunalen Vertretern und Detailprüfungen bedarf. Zentrales Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes ist es, den Bedarf an **Industrie- und Gewerbeflächen** nachvollziehbar, transparent, bedarfsgerecht und methodisch stringent für die Gesamtregion und auf Ebene der 101 Städte und Gemeinden in Mittelhessen bis zum Jahr 2030 abzuschätzen und zu prognostizieren. Die Bedarfsprognose gibt einen langfristigen Orientierungsrahmen für die Ausweisung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung des neuen Regionalplans. Der Orientierungsrahmen zeichnet sich durch eine Flexibilität hinsichtlich der Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfs in zeitlicher, qualitativer und quantitativer Dimension (Bandbreite mit oberem und unterem Korridor) aus.

Untersuchungsdesign bzw. Vorgehen zur Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes wurden in einem ersten Schritt zunächst die sozioökonomischen **Ausgangs- und Rahmenbedingungen** der Region Mittelhessen analysiert, um auf dieser Grundlage Einschätzungen zum Gewerbeflächenbedarf treffen zu können (vgl. **Kapitel 2**). Dafür wurde anhand statistischer Kennzahlen die bisherige Entwicklung der Region Mittelhessen (u.a. Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung, Entwicklung Industrie- und Gewerbeflächen) untersucht sowie insbesondere die Infrastrukturausstattung der Region (u.a. Straßen- und Schienenverkehr, Breitband, Wissenschaft) als zentrales Standortkriterium für die Ansiedlung von Unternehmen herausgearbeitet und bewertet. Den zentralen Baustein des Gewerbeflächenkonzeptes bildet die **Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs** anhand empirisch gestützter Modellberechnungen (vgl. **Kapitel 3 und 4**). Ein weiterer Bestandteil des Gewerbeflächenkonzeptes ist die Eingrenzung von sogenannten **Best-Flächen** (TOP 22) für Industrie und Gewerbe, welche sich aus Sicht von Investoren und größeren Unternehmen von außerhalb besonders für die Ansiedlung eignen (vgl. **Kapitel 5**). Die identifizierten Flächen sind als Vorschläge für die Festlegung möglicher Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung in Mittelhessen zu verstehen und bedürfen einer weitergehenden Detail-Prüfung im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans. Das Gewerbeflächenkonzept beinhaltet zudem eine Übersicht von **Modellen für interkommunale Zusammenarbeit** im Kontext der Flächenentwicklung und Empfehlungen zur Steigerung der interkommunalen Zusammenarbeit (vgl. **Kapitel 6**).

Die Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes fand unter breiter **Beteiligung und Einbezug von regionalen Akteuren** statt. Es wurde eine Begleitarbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der regionalen und kommunalen Wirtschaftsförderungen, des Regionalmanagements Mittelhessen, der Handwerkskammern, der Industrie- und Handelskammern, der Hessen Agentur, des Hessischen Städte- und Gemeindebunds sowie des Regierungspräsidiums Gießen (vgl. Übersicht der Mitglieder des Arbeitskreises im Anhang) eingerichtet. Dies stellt ein Novum und Besonderheit des Pro-

zesses dar. Die Begleitarbeitsgruppe diskutierte in insgesamt fünf Sitzungen die Zwischenergebnisse und gab Hinweise zur weiteren Ausrichtung des Konzeptes. Zudem wurden weitere regionale Akteure in Expertengesprächen eingebunden und in verschiedenen Ausschüssen der Regionalversammlung (Zwischen-)Ergebnisse in insgesamt vier Terminen präsentiert und diskutiert.

Ausgangsbedingungen der Region Mittelhessen

Die Region Mittelhessen verzeichnete in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum (Bevölkerung 2011-2018: + 22.000 Einwohner) bei nahezu Vollbeschäftigung, wenngleich das Wachstum unter dem Bundes- und Landesschnitt liegt. Es sind erhebliche Entwicklungsunterschiede zwischen den Kommunen (Wachstums- und Schrumpfungsgemeinden) zu erkennen, dies galt es im Rahmen der Gewerbeflächenprognose zu berücksichtigen. Die Region Mittelhessen ist eine Auspendlerregion (Pendlersaldo: -27.000 Beschäftigte). Täglich pendeln rd. 88.000 Beschäftigte aus der Region Mittelhessen insb. in die südlicheren Landkreise und Richtung Frankfurt a.M. aus. Dies verdeutlicht die Qualität der Region als Wohnort und zeigt jedoch einen gewissen Rückstand als Arbeitsort im Vergleich zu wirtschaftlich stärkeren Nachbarregionen. Der hohe Auspendleranteil stellt ein Fachkräftepotential dar, welches im Rahmen der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs berücksichtigt wurde. Die Analyse der Wirtschaftsstruktur sowie der Ausstattung der Infrastruktur wurde insbesondere bei der Suche nach Best-Flächen aktiv aufgegriffen. Die zentrale Lage in Deutschland und Mitteleuropa und die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über das Fernstraßen- und Schienennetz stellt einen zentralen Standortvorteil der Region Mittelhessen für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie dar. Zudem gilt hervorzuheben, dass die Region Mittelhessen über eine sehr hohe, überdurchschnittliche Studierendendichte mit über 66.000 Studierenden verfügt (insb. in den Universitätsstädten Marburg und Gießen). Ergänzend ist die Technische Hochschule Mittelhessen (THM) als angewandte Hochschule an den Standorten Gießen und Wetzlar sowie den Außenstandorten Biedenkopf und Limburg a. d. Lahn und dem regionsnahen Standort Friedberg mit einem starken MINT-Profil und hoher Anwendungsorientierung in Richtung Wirtschaft zu nennen. Die Nähe zu wissenschaftlichen Einrichtungen stellt gerade im Kontext der Fachkräftegewinnung sowie für Innovations- und Gründungsprozesse (u.a. Spin-offs) einen entscheidenden Vorteil dar.

Methodik zur Ermittlung des Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs sowie Unterscheidung endogener und exogener Bedarf

Zentrale Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Mittelhessen ist ein weiterentwickeltes und **auf die Region kalibriertes GIFPRO-Modell**. Das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) ist ein etablierter und in der Praxis genutzter empirisch gestützter Modellansatz zur nachfrageorientierten Ermittlung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs¹. Er kommt heute in nahezu allen Gewerbeflächenkonzepten zum Einsatz und hält grundsätzlich auch gerichtlichen Verfahren stand. Im Grundsatz liegt dem GIFPRO-Modell die Berechnung des Flächenbedarfs über die Beschäftigten in gewerbeflächenrelevanten Branchen unter Anwendung von empirisch belegten Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten zugrunde. Ergänzend zur Orientierung und **Qualitätssicherung** werden die Ergebnisse einer **Trendexploration** (Fortschreibung der bisherigen Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen) und der Gemeindebefragung im Zuge der Aufstellung des Regionalplans sowie Einschätzungen des RP Gießen herangezogen.

¹ Das Modell wurde am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund erstmals veröffentlicht und in den kommenden Jahren weiterentwickelt (vgl. u.a. M. Bauer und H. W. Bonny (1987, 2001).

Bei der Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs wurde zwischen einem sogenannten endogenen und exogenen Bedarf unterschieden. Der **endogene Bedarf** stellt dabei den „klassischen“ Bedarf durch die Nachfrage von Bestandsbetrieben, Neu-Gründungen, aber auch die Ansiedlung von (kleineren) Betriebsstätten von außerhalb dar. Der **exogene Bedarf** ist dagegen als zusätzlicher Bedarf für die Region Mittelhessen von außen zusehen und soll so die zusätzlichen Anfragen gerade größerer, oftmals überregionaler und internationaler Unternehmen aufgrund der zentralen und spezifischen Lage in direkter Nähe zum angespannten Rhein-Main-Gebiet bedienen (vgl. auch Beschreibung Kapitel 3). In Diskussion und Abstimmung mit der Begleitarbeitsgruppe sowie den Gremien der Regionalversammlung wurde festgelegt, dass der berechnete endogene Bedarf im Sinne eines Top-down-Verfahrens auf alle 101 Städte und Gemeinden in Mittelhessen verteilt wird. Der exogene, zusätzliche Bedarf, der nur einen Anteil des Gesamtbedarfs (rd. 20%) ausmacht, soll dagegen an geeigneten Standorten realisiert werden, welche realistischer Weise von größeren (internationalen) Investoren und Unternehmen von außerhalb gesehen und nachgefragt werden.

Zentrale Ergebnisse der Bedarfsprognose

Im Rahmen der **Trendexploration** werden die Gewerbeflächenentwicklungen (ex-post) aus der Vergangenheit in der Region Mittelhessen in die Zukunft fortgeschrieben und projiziert. Ausgangsjahr für die Berechnung ist das Jahr 2018 und damit eine Fortschreibung über 12 Jahre bis zum Jahr 2030. Bei der vereinfachten Fortschreibung der langfristigen Trends kann von einem Bedarf der Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030 von rd. **580 bis 900 ha** ausgegangen werden. Die jährliche Zunahme der Industrie- und Gewerbeflächen in Mittelhessen zeigte starke Schwankungen zwischen den Jahren, was die hohe Bandbreite des prognostizierten Flächenbedarfs erklärt. Zudem ergeben sich teils Einschränkungen bei der Vergleichbarkeit zwischen einzelnen Jahren aufgrund von Änderungen und Umstellungen des Erhebungsverfahrens sowie der statistischen Abgrenzung der amtlichen Flächenstatistik.

Im Rahmen des **GIFPRO-Modells** wurden insgesamt **vier relevante Szenarien** aufgestellt. Durch das Aufstellen verschiedener Szenarien (Szenariotechnik) kann bei Prognosen eine mögliche obere und untere Bandbreite des Gewerbeflächenbedarfs ermittelt werden und so den Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung Rechnung getragen werden. Neben einer Standardvariante (mit moderaten Standardannahmen des GIFPRO-Modells) wurde ein Szenario mit niedrigerem Bedarf (höhere Wiedernutzungsquote z.B. Reaktivierung von Brachflächen) sowie zwei Szenarien mit höherem Bedarf (höhere Verlagerung, Ansiedlung und steigende Flächenkennziffer) entwickelt. Der Gewerbeflächenbedarf für die Region Mittelhessen liegt demnach zwischen 500 bis 650 ha. Hinzu kommt ein ergänzender Bedarf von rd. 100 ha, der rechnerisch für die Rückgewinnung von rd. 10% der gewerbeflächenrelevanten Auspendler als ergänzendes Potential ermittelt wurde, um so auch dem Ziel einer stärkeren Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden. Im Ergebnis konnte durch das GIFPRO-Modell ein Gewerbeflächenbedarf (**endogener Bedarf inkl. Auspendlerpotential**) für die Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030 von **600 bis 750 ha** ermittelt werden (Ausgangsjahr 2018; Zeitraum von 12 Jahren). Der endogene Bedarf wurde auf die 101 Städte und Gemeinden anhand des Anteils der gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen (Verteilungsschlüssel) jeder Kommune verteilt.

Der **exogene Bedarf** wurde ebenfalls anhand des GIFPRO-Modells ermittelt. So konnte ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf für die Ansiedlung größerer, ggf. internationaler Unternehmen von außerhalb für die Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030 von **110 bis 150 ha** ermittelt bzw. abgeschätzt werden. Der exogene Bedarf wird nicht auf alle 101 Kommunen verteilt, da im Vergleich zum endogenen Bedarf davon auszugehen ist, dass der zusätzliche exogene Bedarf mit spezifischen Standortvoraussetzungen der (internationalen) Unternehmen und Investoren ein-

hergeht und in diesem Fall nicht auf alle 101 Städte und Gemeinden in Mittelhessen zu verteilen ist. Um Potentialräume zu identifizieren, wurden in einem ersten Schritt zentrale Standortfaktoren für größere (internationale) Ansiedlungen von außerhalb aufgestellt und anschließend entsprechende Räume eingegrenzt. So konnten insgesamt vier zusammenhängende Potentialräume identifiziert werden. Der exogene Bedarf wurde entsprechend des Anteils der gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen verteilt. Zu den vier gemeindeübergreifenden Potentialräumen gehören „Limburg/Bad Camberg“, „Haiger, Dillenburg, Herborn“, „Gießen, Wetzlar/LK Gießen“ und „Marburg, Kirchhain, Stadtallendorf, Alsfeld“.

Modelle zur interkommunalen Zusammenarbeit und Verteilungsgerechtigkeit

Die Forcierung interkommunaler, abgestimmter und koordinierter Flächenentwicklungen hat eine wichtige und zunehmende Bedeutung in der Landes- und Regionalplanung (vgl. Landesentwicklungsplan Hessen 2000 einschließlich der 3.Änderung des LEP (September 2018)). Gerade um die hessenweite Zielsetzung einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf 2,5 ha/Tag zu erreichen sind ein regionales Flächenmanagement und interkommunale Lösungen zwingend notwendig. Auch die Regionalversammlung Mittelhessen legte im Eckpunktepapier für die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen fest, dass interkommunale Kooperationen eine wichtige Rolle bei der **zukünftigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung** der Region Mittelhessen spielen sowie gefördert werden sollen. So können Flächen bedarfsorientiert dort entwickelt und ausgewiesen werden, wo sie tatsächlich nachgefragt und gebraucht werden. Werden Flächen interkommunal abgestimmt nur an geeigneten Standorten entwickelt, trägt dies gleichzeitig zur Entlastung anderer Räume und der Vermeidung von Fehlplanungen bei. Im Rahmen des Konzeptes werden daher verschiedene Modelle für interkommunale Zusammenarbeit eruiert, Vorteile, Chancen und Nachteile (hemmende Faktoren) interkommunaler Zusammenarbeit gegenübergestellt sowie Handlungsansätze zur Forcierung der Zusammenarbeit entwickelt (vgl. Kapitel 6.).

Das **Basismodell** für interkommunale Gewerbegebiete (2-3 Kommunen entwickeln eine Gewerbefläche interkommunal) erfordert am wenigsten Grundvoraussetzungen und ist ein etabliertes Modell für interkommunale Zusammenarbeit. In diesem Fall arbeiten mehrere Kommunen bei der Entwicklung und Vermarktung eines gemeinsamen Industrie- und Gewerbegebietes zusammen. Die Umsetzung interkommunaler Industrie- und Gewerbegebiete in Mittelhessen im Rahmen eines solchen Modells ist durchaus denkbar und wird so auch bereits in Einzelfällen in Mittelhessen praktiziert. Die übrigen drei Modelle (**Regionale Entwicklungsgesellschaft, Gewerbeflächenpool, Gewerbeflächenzertifikate** s. auch Steckbriefe in Kapitel 6) sind mit **deutlich höheren (Anfangs-)Investitionen** verbunden und erfordern auch von Seiten der Kommunen eine **höhere Bereitschaft**, eigene Gestaltungsspielräume und kommunale Rechte in Teilen abzugeben. Zudem sind die Ansätze in der Praxis nur teilweise erprobt, gerade der Gewerbeflächenzertifikatehandel wurde bundesweit bisher nur im Rahmen eines Modellprojekts des Umweltbundesamtes spielerisch erprobt. Es bedarf einer weitergehenden Überprüfung und Diskussion hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Modelle in der Region Mittelhessen durch die kommunalen Vertreter im Dialog mit dem Regierungspräsidium Gießen.

In der Praxis werden Flächen meist nur interkommunal entwickelt, wenn entsprechende **Anreize, Zwänge und Voraussetzungen** bestehen und sichtbar sind bzw. kommuniziert werden (u.a. (finanzielle) Vorteile und Chancen aufzeigen) oder die Kommunen ausreichend **Druck erfahren** (u.a. keine eigenen Flächen mehr für Entwicklung, Gefahr Unternehmen wandern ab) und sich quasi gezwungen sehen, interkommunal zu agieren. Eine Übersicht der hemmenden Faktoren und Erfolgsfaktoren zeigt auf, welche Faktoren die interkommunale Zusammenarbeit fördern bzw.

behindern und beachtet werden sollten. Zur Förderung und Forcierung der interkommunalen Zusammenarbeit bei Flächenentwicklungen in Mittelhessen wurden folgende Handlungsansätze ermittelt (s. ausführlich Kapitel 6):

- **Erfahrungsaustausch** zu interkommunaler Zusammenarbeit innerhalb und/oder außerhalb der Region; Bereitstellung Informationen (Best-Practice-Beispiele) für die kommunalen Vertreter zur Orientierung und Förderung eines (überregionalen) Erfahrungsaustauschs
- Einsatz eines **neutralen Partners für die Kommunen** (z.B. Regierungspräsidium Gießen oder andere regionale Institution, ggf. externer Moderator), der als **Moderator** bei interkommunalen Ansätzen insb. zwischen unterschiedlich großen Kommunen (z.B. Grund-, Mittel- und Oberzentrum) auftritt
- **Workshop und weitergehende Diskussion** bezüglich der Umsetzung der interkommunalen Modelle mit der Begleitarbeitsgruppe, kommunalen Vertretern und in den Ausschüssen der Regionalversammlung
- Nutzung **finanzieller Förderungen** und **Programme** für interkommunale Lösungen zur Unterstützung der Kommunen (vgl. Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der regionalen Entwicklung (15.01.2018) Teil II Ziff. 5)
- Verankerung interkommunaler Zusammenarbeit im **Regionalplan** (ggf. exogener Bedarf), Festlegung von regionalbedeutsamen Schwerpunktstandorten für (interkommunale) gewerbliche Entwicklung
- **Aufbau eines Gewerbeflächenpools** für (Teile) der Region Mittelhessen ggf. gefördert durch Mittel des Landes und als Modellprojekt

1 Hintergrund, Zielsetzung und Aufbau des Gewerbeflächenkonzeptes

Hintergrund und Zielsetzung des Gewerbeflächenkonzeptes Mittelhessen

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen beschlossen und die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen als Geschäftsstelle der Regionalversammlung mit den vorbereitenden Arbeiten zur Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen beauftragt. Es soll der 2010 beschlossene und Anfang 2011 in Kraft getretene Regionalplan für die Region Mittelhessen entsprechend aktueller Entwicklungen und neuer angepasster Prognosen erneuert werden. Ein Regionalplan gilt als übergeordnetes Planwerk, welches für eine Region die wesentlichen raumordnerischen Ziele und Grundsätze für die zukünftige räumliche Entwicklung festlegt. So sollen in ausgewogener Abwägung für die vielfältigen Nutzungsarten (u.a. Wohnen, Industrie, Gewerbe) Bedarfe abgeleitet und entsprechend mögliche Flächen/Gebiete definiert werden. Der Regionalplan ist hierbei als Bindeglied zwischen der übergeordneten Landesplanung und der kommunalen, flächenschärferen Bauleitplanung zu sehen. Dementsprechend werden bei der Neuaufstellung neben Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 einschließlich der 3. Änderung des LEP (September 2018) auch Hinweise aus den kommunalen Gebietskörperschaften zu berücksichtigen und aufzugreifen sein (Gegenstromprinzip).

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen sollen u.a. **Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung** bedarfs- und entwicklungsorientiert (neu) festgelegt werden. Als eine konzeptionelle und methodische Grundlage für diesen Schritt wurde das vorliegende **Gewerbeflächenkonzept** für die Region Mittelhessen erarbeitet. Dieses Konzept stellt **eine vorbereitende inhaltliche Grundlage** neben weiteren Quellen und Prüfungsschritten dar. Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes fanden auch die bereits erarbeiteten Ergebnisse der Evaluierung des Regionalplans Mittelhessen 2010 durch das Regierungspräsidium sowie das von den Ausschüssen der Regionalversammlung hierzu beschlossene Eckpunktepapier zur Neuaufstellung des Regionalplans Beachtung.

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. Der Orientierungsrahmen zeichnet sich durch Flexibilität hinsichtlich der Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfs in zeitlicher, quantitativer und qualitativer Dimension (Bandbreite) aus (keine exakte Größe). Zudem wurden **Standortkriterien** für mittelhessische Industrie- und Gewerbegebiete erarbeitet und mögliche **Best-Flächen aus Sicht von Unternehmen/Investoren** identifiziert. Weiteres Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes ist es, **Ansätze für interkommunale Zusammenarbeit** im Sinne einer Verteilungsgerechtigkeit zwischen den Kommunen in Mittelhessen aufzuzeigen.

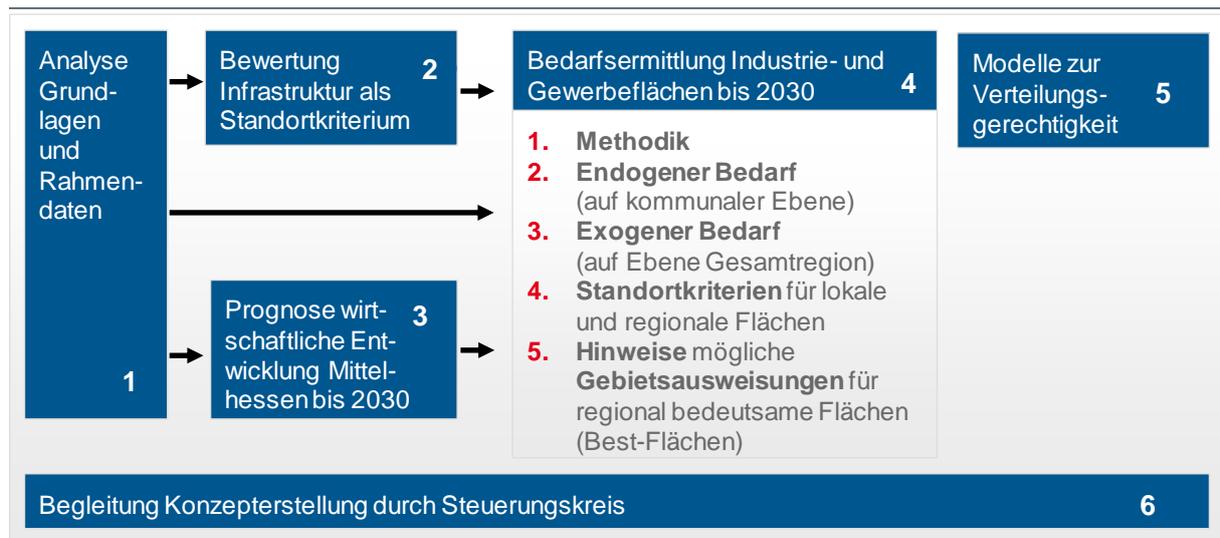
Entsprechend den Vorgaben aus dem bestehenden Eckpunktepapier und den Evaluierungsergebnissen sowie der übergeordneten Landesplanung gilt es, folgende Zielvorstellungen bei der Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes und insb. der Ableitung des zukünftigen Bedarfs zu berücksichtigen:

- Nachhaltige, wirtschaftliche Entwicklung in Mittelhessen
- Wettbewerbsfähigkeit weiterentwickeln
- Vollbeschäftigung, im Sinne eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes für die Menschen in Mittelhessen (ausgeglichene Pendlerbilanz, angestrebte Arbeitslosenquote von unter 4 %)
- Effiziente Flächennutzung
- Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten
- Verteilungsgerechtigkeit bezüglich der gewerblichen Entwicklungen in der Region
- Bedarfsorientierte lokale und regionale Flächen für Unternehmenserweiterungen, Unternehmensverlagerungen und Unternehmensneuanstellungen
- Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit
- Beachtung der zentralörtlichen Einstufung bzw. Funktion

Aufbau und Untersuchungsdesign des Gewerbeflächenkonzeptes Mittelhessen

Für die Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes wurde ein insgesamt sechsstufiger Aufbau gewählt (s. Abbildung 1).

Abbildung 1: Untersuchungsdesign Gewerbeflächenkonzept Mittelhessen



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019

Die **Bausteine 1 bis 3** stellen wesentliche **Grundlagen und Vorarbeiten** für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs dar; Ergebnisse dieser Bausteine sind in **Kapitel 2** des Berichts zusammengefasst. Im Rahmen dieser ersten drei Bausteine wurden bereitgestellte Grundlagen und Rahmendaten des Auftraggebers (u.a. Eckpunktepapier, Gemeindeblätter Hessen Agentur) ergänzt um Kennzahlen der amtlichen Statistik, zentrale übergeordnete Planungen (u.a. Bundesverkehrswegeplan) sowie eigene Daten/Berechnungen der Prognos AG analysiert, aufbereitet und bewertet. So konnten zentrale Aussagen zur wirtschaftlichen Ausgangssituation und hinsichtlich der Infrastruktur in der Region Mittelhessen getroffen werden. Zudem wurde eine Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung (Erwerbstätige) bis zum Jahr 2030 für die Region Mittelhessen auf dieser Grundlage berechnet.

Die Ergebnisse der Bausteine 1 bis 3 bilden eine zentrale Grundlage für den vierten und größten Baustein. Im Rahmen dieses Bausteins wurde der Gewerbeflächenbedarf für Industrie- und Gewerbeflächen für die Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030 ermittelt, bedeutende Standortkriterien für Gewerbe- und Industrieflächen aufgestellt sowie mögliche Best-Flächen aus Unternehmens-/Investorensicht erarbeitet. Zentrale Ergebnisse sowie die Methodik sind in **Kapitel 3 (Methodik)** und **Kapitel 4 (Ergebnisse der Bedarfsermittlung)** aufgeführt.

Abschließend wurden im Rahmen des Konzepts zentrale Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für **interkommunale Zusammenarbeit** sowie verschiedene Modelle der Zusammenarbeit bei der Entwicklung, Vermarktung und der Veräußerung von Gewerbeflächen erarbeitet (**vgl. Kapitel 5**).

Die Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes fand unter breiter **Beteiligung und Einbezug von regionalen Akteuren** (Baustein 6) statt. So wurde bereits zu Beginn des Prozesses ein **begleitender Arbeitskreis** bestehend aus Vertretern der regionalen und kommunalen Wirtschaftsförderungen, des Regionalmanagements Mittelhessen, der Handwerkskammern, der Industrie- und Handelskammern, der Hessen Agentur sowie des Regierungspräsidiums Gießen (vgl. Übersicht der Mitglieder des Arbeitskreises im Anhang) eingerichtet. Insgesamt fanden fünf begleitende Sitzungen des Arbeitskreises statt². Im Rahmen der Sitzungen des Begleitarbeitskreises wurden zentrale Zwischenergebnisse präsentiert und diskutiert sowie Leitlinien zur Weiterentwicklung des Konzepts festgelegt. Die Einbeziehung einer Arbeitsgruppe und die breite dialogorientierte Begleitung des gesamten Prozesses stellen insofern ein Novum und eine Besonderheit im Rahmen der Aufstellung von Regionalplänen in Mittelhessen dar.

Zentrale (Zwischen-)Ergebnisse des Konzepts wurden zudem in verschiedenen **Ausschüssen der Regionalversammlung** präsentiert und diskutiert: Haupt- und Planungsausschuss am 11.04.2019 sowie am 24.06.2019, Informations- und Diskussionstermin für die Mitglieder der Regionalversammlung am 18.10.2019 und Präsentation zentraler Ergebnisse im Haupt- und Planungsausschuss sowie Ausschuss für Energie, Umwelt, Ländlichen Raum und Infrastruktur am 28.10.2019. Begleitend wurden Zwischenergebnisse dem Netzwerk Wirtschaft beim Regionalmanagement Mittelhessen am 11.06.2019 vorgestellt und diskutiert. Durch die regelmäßigen Sitzungen der begleitenden Arbeitsgruppe und die Einbringung in die Ausschüsse konnten wichtige und ergänzende Anregungen in das Gewerbeflächenkonzept einbezogen werden.

Ergänzend wurden im Rahmen des Konzepts **sechs Expertengespräche** mit Vertretern der Kommunen, der Landkreise, der Breitbandberatungsstelle, dem Regionalmanagement sowie Projektentwicklern geführt, welche in die Ergebniserstellung einfließen.

² Sitzungen des Begleitarbeitskreises am 06.12.2018; 04.04.2019; 17.06.2019, 27.09.2019 und 28.10.2019.

2 Ausgangsbedingungen der Region Mittelhessen: Analyse Wirtschaftsstruktur, Flächenbestand und Infra- struktur

Für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Mittelhessen stellt die Analyse der Ausgangsbedingungen insbesondere bezüglich der **Wirtschaftsstruktur und wirtschaftlichen Entwicklung**, des **Flächenbestands** und der **Infrastruktur (Bestand und Planung)** eine zentrale Grundlage dar. Aufbauend auf dieser kann abgeschätzt werden, wie sich die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung und damit auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Mittelhessen zukünftig entwickeln wird. Dazu wurden zentrale Grundlagendaten des Regierungspräsidiums Gießen und übergeordneter Planungen für die Region (u.a. Bundesverkehrswegeplan) analysiert und ausgewertet. Ergänzt wurden die Erkenntnisse um eine Indikatoren-Analyse für die Gesamtregion sowie die Teilräume und Kommunen in Mittelhessen. Nachfolgend werden zentrale Ergebnisse der Analysen vorgestellt (für weitere Analyseergebnisse s. Anhang).

Demographie und wirtschaftliche Entwicklung

Die Region Mittelhessen verzeichnete nach einer Phase schwächerer Entwicklung (2008-2013) in den letzten Jahren insgesamt ein starkes Bevölkerungs- sowie Beschäftigungswachstum, wenngleich sich die Region im bundes- und landesweiten Vergleich weniger dynamisch entwickelte. So nahm die Bevölkerung in Mittelhessen im Zeitraum 2011 bis 2018 um rd. 22.000 Einwohner zu und verzeichnete damit ein Wachstum von rd. 2,1% (Deutschland: 3,4%; Hessen: 4,5%). Bevölkerungswachstum fand dabei vor allem in den fünf Kreisstädten und deren Umland statt. Die regionalen Unterschiede zwischen den Kommunen sind dabei relativ groß: So **stieg in 42 Kommunen** die Zahl der Einwohner oder blieb konstant (Max: Stadt Gießen mit 16,4% Wachstum), wohingegen in den übrigen **59 Kommunen die Bevölkerung abnahm** (Min: Gemeinde Wohratal -10,7%).

Wachstum,
Bevölkerung
& Beschäfti-
gung

Die Zahl der Erwerbstätigen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigte) am Arbeitsort entwickelte sich in den letzten Jahren für die Gesamtregion Mittelhessen ebenfalls positiv, aber weniger dynamisch als der Landes- und Bundesschnitt. Die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort nahm im Zeitraum 2008 bis 2018 um 54.000 Beschäftigte zu (rd. 17,0%; Deutschland: 19,7%; Hessen: 19,3%). Gleichzeitig hat die Region eine niedrige Arbeitslosenquote von rd. 4,4% und damit nahezu **Vollbeschäftigung**. Mit Blick auf die Entwicklung der SV-Beschäftigten auf Ebene der Kommunen zeigt sich ein sehr diverses Bild. Insgesamt konnten 83 Kommunen Beschäftigung aufbauen, in 18 Kommunen nahm dagegen die Zahl der Beschäftigten ab. Beschäftigungsaufbau fand vor allem dort statt, wo Standortvoraussetzungen hinsichtlich Flächenverfügbarkeit, verkehrlicher Erreichbarkeit und Verfügbarkeit von Fachkräften gegeben ist. Dies gilt insb. für die Achse zwischen Gießen und Marburg, in den östlichen Kommunen des Landkreises Gießen, in und um die Kreisstadt Limburg a.d. Lahn sowie in großen Teilen des Vogelsbergkreises³.

Entwick-
lungsunter-
schiede zw.
Kommunen

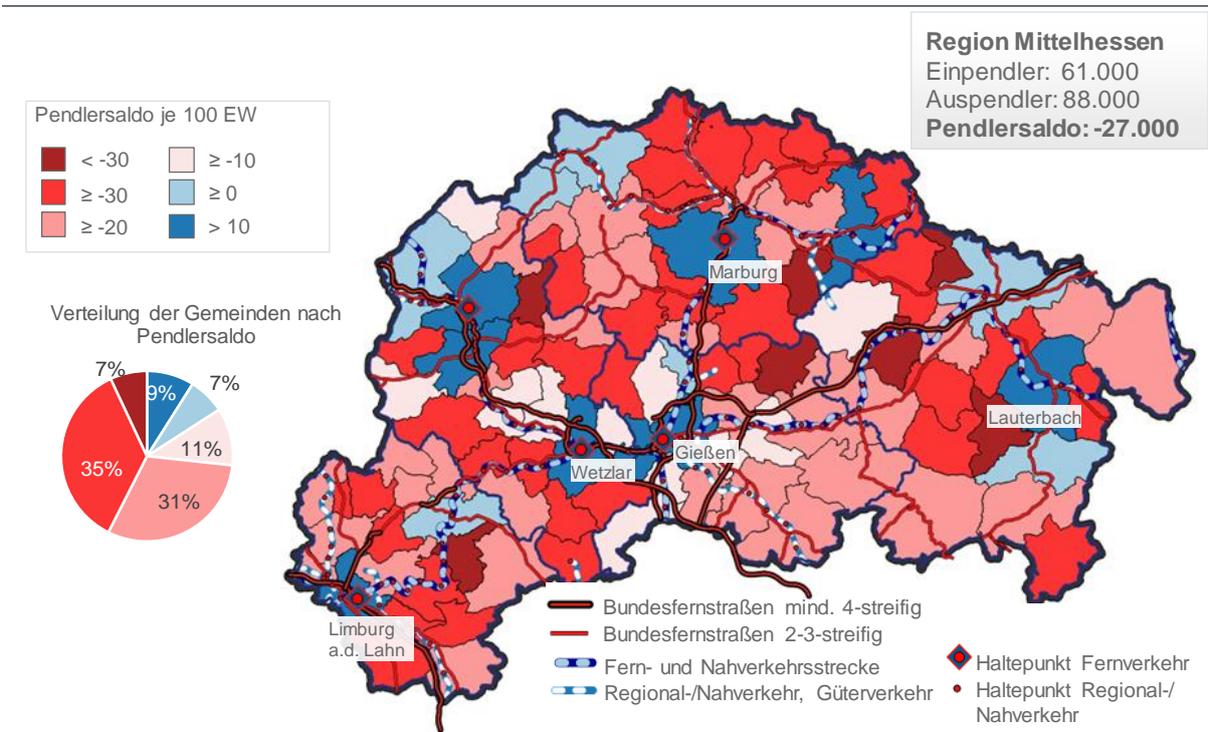
³ Überdurchschnittliche Zunahme der SV-Beschäftigten am Arbeitsort im Vogelsbergkreis u.a. aufgrund von Zunahme der Erwerbstätigkeit von Frauen sowie Aufholprozess (niedrigerer Ausgangswert/Basis).

Die Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort entwickelten sich in der Region Mittelhessen in den letzten Jahren dynamisch, gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass die Region insgesamt über eine **leicht unterdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte** (50 Erwerbstätige je 100 Einwohner, Hessen 55 bzw. Deutschland mit 53 Erwerbstätigen je 100 Einwohner) verfügt. Dies spiegelt sich auch im Pendlersaldo der Region wider. Die Region Mittelhessen ist insgesamt eine **Auspendlerregion** mit einem negativen Pendlersaldo von rd. 27.000 Beschäftigten. In die Region Mittelhessen pendelten im Jahr 2018 rd. 61.000 Beschäftigte ein, wohingegen 88.000 Beschäftigte auspendelten. Der Großteil der Auspendler der Region Mittelhessen orientiert sich in die südlichen Nachbarlandkreise (u.a. Hochtaunuskreis, Wetteraukreis) sowie insb. nach Frankfurt a. M.. Dies verdeutlicht die Qualität der Region als Wohnort und zeigt jedoch einen gewissen Rückstand bzw. Nachholbedarf als Arbeitsort.



Bei Betrachtung des Pendlersaldos auf kommunaler Ebene (Abbildung 2) fällt auf, dass nur 16 der 101 Kommunen in Mittelhessen ein positives Pendlersaldo haben, diese stellen die Arbeitsmarktzentren der Region dar, in welche mehr Beschäftigte einpendeln als auspendeln. Neben den fünf Kreisstädten gehören dazu einzelne Kommunen in allen fünf Landkreisen (u.a. Biedenkopf, Stadtallendorf, Dillenburg, Alsfeld). Die übrigen 85 Kommunen haben ein negatives Pendlersaldo und sind daher insgesamt Auspendlerstandorte.

Abbildung 2: Pendlersaldo (Einpendler – Auspendler) je 100 Einwohner 2018

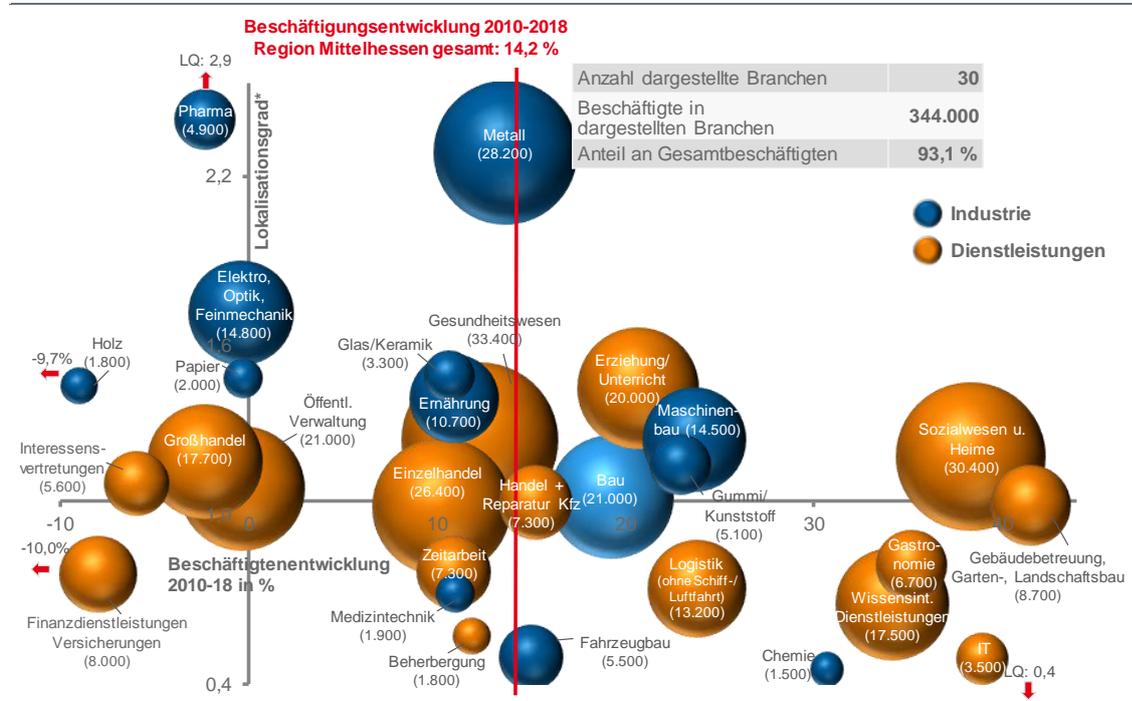


Quelle: Prognos AG 2019; Karte eigene Darstellung nach Regionalstatistik des Bundes und der Länder, 2019.
 Pendlerbewegungen der SV-Beschäftigten 2018

Wirtschaftsstruktur der Region Mittelhessen

Die Wirtschaftsstruktur in der Region Mittelhessen ist **überdurchschnittlich stark industriell** geprägt mit rd. 22% der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe (ohne Bau) (D: 19%, Land: 16%). Dabei hat der Lahn-Dill-Kreis den mit Abstand größten Anteil an Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe mit rd. 30%. Es folgen die Landkreise Marburg-Biedenkopf und Vogelsbergkreis (26 bzw. 24%). Die Landkreise Gießen und Limburg-Weilburg weisen dagegen einen höheren Anteil des Dienstleistungssektors auf (79% bzw. 73%) und liegen damit vergleichbar zum Bundeswert. Die Anzahl der SV-Beschäftigten in den jeweiligen Branchen (nach Wirtschaftsklassifikation des Statistischen Bundesamtes, Gliederungsebene Abteilungen) für die Region Mittelhessen verdeutlicht anschaulich, welche Branchen überdurchschnittlich stark in der Region vertreten und welche Branchen in den letzten Jahren gewachsen sind (vgl. Abbildung 3). Besonders stark wachsende Branchen sind auf der x-Achse weiter rechts abgetragen. In der Region Mittelhessen gehören dazu u.a. die Bereiche Sozialwesen/Heime, IT, Maschinenbau, Logistik und wissensintensive Dienstleistungen. Branchen mit einem überdurchschnittlichen Anteil im Vergleich zum Bundeschnitt (hoher Lokalisationsquotient (LQ) > 1,0) sind auf der y-Achse weiter oben abgetragen. Diese stellen **zentrale Kompetenzen** der Region dar. Für die Region Mittelhessen sind dies insbesondere die **Bereiche Metall** (LQ 2,2) mit über 28.000 Beschäftigten, **Pharma** (LQ 2,9; rd. 5.000 Beschäftigte), **Elektro/Optik/Feinmechanik** (LQ 1,7; rd. 15.000 Beschäftigte). Die Analyse der Wirtschafts- und Branchenstruktur stellt eine wichtige Grundlage für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs dar, da letztendlich Beschäftigte gerade industrieller Branchen bzw. Unternehmen sowie dynamische produktionsnahe Dienstleister Büro- und Gewerbeflächen nachfragen.

Abbildung 3: Branchenportfolio der Region Mittelhessen



Quelle: Prognos AG 2019; Daten nach WZ 2008 der Bundesagentur für Arbeit; X-Achse: Entwicklung der Beschäftigten 2010-2018 in %; Y-Achse Lokalisationsgrad: Branchenspezifischer Beschäftigtenanteil der Region Mittelhessen im Bundesvergleich, überdurchschnittlich spezialisierte Branchen haben einen Lokalisationsgrad >1,; Größe der Bubble = Anzahl der Beschäftigten absolut.

Flächenbestand in der Region Mittelhessen

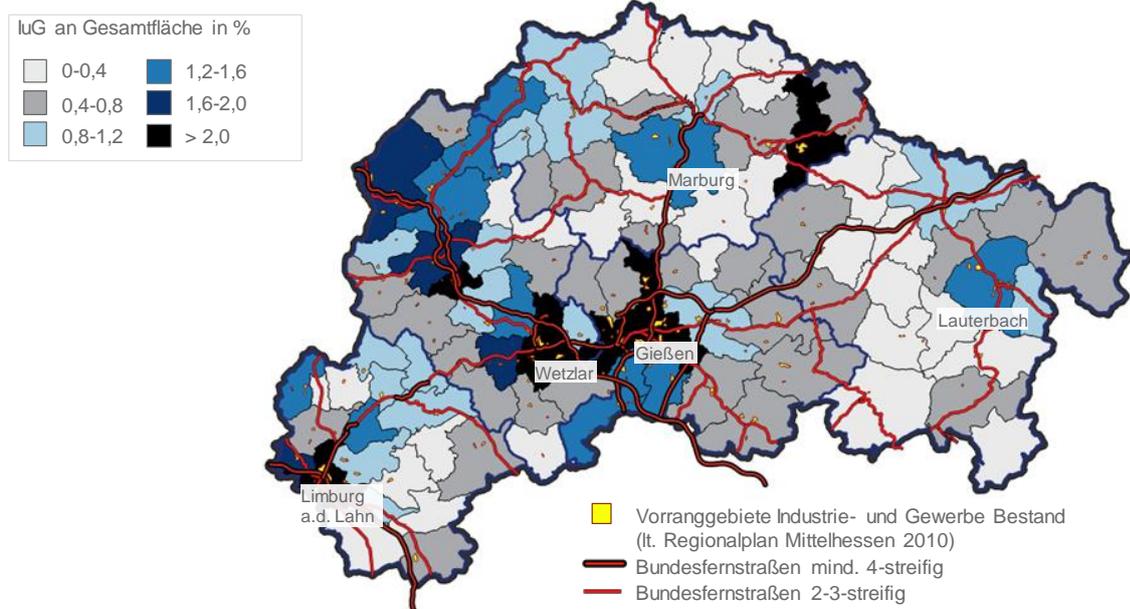
Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV-Fläche) an der Gesamtfläche für die Region Mittelhessen beträgt mit ca. 81.000 ha rd. 15% und liegt damit im bundes- und hessenweiten Durchschnitt (Deutschland: 14,3% bzw. Hessen: 16,1%). Dabei ist der Anteil der Verkehrsfläche in Hessen und Mittelhessen aufgrund der zentralen Lage in Deutschland und den zahlreichen Verkehrsachsen im Vergleich zum Bund höher.

Der **Anteil der Industrie- und Gewerbeflächen** (Nutzungsart 12100 Industrie und Gewerbe nach AdV-Nutzungsartenkatalog) an der Gesamtfläche lag im Jahr 2017 für die Region Mittelhessen bei 0,9% (4.580 ha) und damit im Vergleich zu Deutschland und **Hessen leicht unterdurchschnittlich** (Hessen: 1,0%; Deutschland 1,1%). Der Anteil ist dabei gerade im Vogelsbergkreis (0,5%) und dem Landkreis Marburg-Biedenkopf (0,7%) vergleichsweise niedrig, was insbesondere mit einem höheren Anteil an Vegetationsflächen (u.a. Wald, Landwirtschaft) zu erklären ist. Die Abbildung 4 zeigt den Anteil der Industrie- und Gewerbeflächen auf Ebene der einzelnen Kommunen für die Region Mittelhessen. Dabei werden die hohen Unterschieden zwischen den Kommunen sehr deutlich und die bisherigen Zentren für Industrie und Gewerbe werden sichtbar (u.a. Marburg, Stadtallendorf, Lauterbach, Limburg, Raum Gießen und Wetzlar, Raum Haiger-Dillenburg-Herborn).

Eine ausführliche Beschreibung und Erläuterung der Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen für die Gesamtregion ist in Kapitel 4 im Rahmen der Trendexploration aufgeführt.

Abbildung 4: Anteil Industrie- und Gewerbeflächen an Gesamtflächen in % 2017

Anteil Industrie- und Gewerbeflächen an Gesamtfläche in % 2017



Prognos AG 2019; Karte eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt 2019; dargestellt ist Nutzungsart 12100 Industrie und Gewerbe.

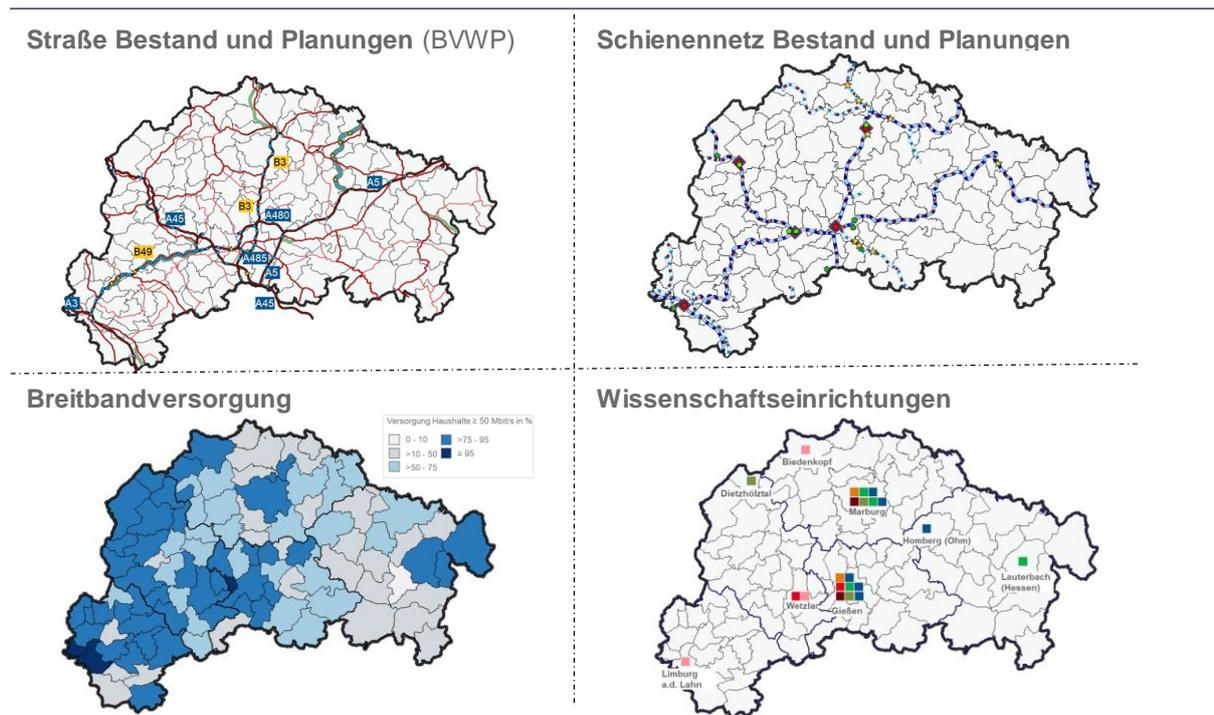
Infrastruktur in der Region Mittelhessen

Für die Nachfrage und Entwicklungsmöglichkeiten nach Gewerbeflächen stellt die Verfügbarkeit und Leistungsfähigkeit der Infrastruktur am jeweiligen Standort einen bedeutenden Standortfaktor dar. Kommunen/Standorte, welche über gute Infrastrukturvoraussetzungen (z.B. Autobahnananschluss, sehr gute Breitbandversorgung, etc.) verfügen, besitzen einen Standortvorteil bei der Anwerbung von Unternehmen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Konzepterstellung der aktuelle **Status Quo der Infrastruktur** in Mittelhessen analysiert und bewertet sowie **anvisierte Planungen und Investitionen** von Infrastrukturprojekten mit signifikanten Verbesserungen betrachtet. Folgende Infrastrukturbereiche wurden dabei untersucht:

- **Straßenverkehrsinfrastruktur**
insbesondere regional- und überregional bedeutsame Infrastruktur wie Bundesautobahnen und Bundesstraßen; Bundesverkehrswegeplan u.a. Lückenschluss A49
- **Schienennetz**
insbesondere Schienenfernverkehr; Bundesverkehrswegeplan sowie neue Haltepunkte
- **Breitbandinfrastruktur**
insbesondere Breitbandversorgung sowie Planungen hinsichtlich Ausbau Glasfaser
- **Wissenschaftseinrichtungen**
insbesondere Hochschuleinrichtungen und außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, Studierende und insb. MINT-Anteil

Die Abbildung 5 gibt einen Überblick über die thematischen Karten der Infrastrukturanalyse (s. ausführliche Übersicht im Anhang).

Abbildung 5: Übersicht Karten Infrastruktur in der Region Mittelhessen



Quelle: Prognos AG 2019; Karte eigene Darstellung nach BVWP, TÜV Rheinland; eigene Recherchen;

Die zentralen Erkenntnisse hinsichtlich der Bewertung und Einordnung der Infrastrukturvoraussetzungen in der Region Mittelhessen als Voraussetzung und Entwicklungspotential für die Flächenentwicklung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

■ **Straßenverkehrsinfrastruktur:**

Die Region Mittelhessen liegt zentral in Deutschland und Mitteleuropa und ist verkehrsgünstig durch ein **Netz an Autobahnen** (A45, A5 und A3) **sehr gut angeschlossen**. Zusätzlich führt die A7 östlich an der Region Mittelhessen über Fulda vorbei.

Insbesondere die Stadt Gießen und Umlandgemeinden sind durch die verschiedenen Autobahnen sehr gut erreichbar und haben gerade in Richtung Süden in den Raum Rhein-Main sowie über die A45 eine sehr gute Anbindung ins Ruhrgebiet. Der südliche Teil des Landkreises Limburg-Weilburg ist über die bundesweit bedeutende Autobahn A3 angeschlossen an die Verbindungssachse Frankfurt-Köln-Ruhrgebiet.

Durch den geplanten **Lückenschluss der A49** an die A5 wird sich die Anbindung der Region Mittelhessen perspektivisch noch weiter verbessern (Verbindung Kassel-Gießen). Dieser Lückenschluss führt zur Steigerung der Standortqualität der Kommunen entlang der A49 sowie insb. auch der A5. Gleichzeitig kann dies zur Entlastung der Bundesstraße B3 beitragen.

Neben dem sehr guten Autobahnnetz verfügt die Region Mittelhessen über ein Netz leistungsfähiger Bundesstraßen. Dabei sind insbesondere die **B3 und B49** (laufender vierspuriger Ausbau) zu nennen, welche über eine **autobahnähnliche Qualität** verfügen.

Im Kontext des Bundesverkehrswegeplans 2030 sind neben dem Lückenschluss A49 und dem vierspurigen Ausbau der B49 verschiedene Ortsumfahrungen sowie die Erweiterung der A5 und A45 auf sechs Fahrstreifen perspektivische Verbesserungen der Straßenverkehrsinfrastruktur.

Die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über das Fernstraßennetz stellt einen **zentralen Standortvorteil der Region Mittelhessen** für **die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie** insb. im Nahbereich von Anschlussstellen dar. Dabei ist die sehr gute Erreichbarkeit nicht nur für klassische Logistikbetriebe relevant. Auch Betriebe anderer Branchen und Unternehmensbereiche (Vertrieb) schätzen für ihre Distributionsprozesse und für die Erreichbarkeit von Fachkräften die Nähe zu Autobahnen. Durch die Nähe und gute Erreichbarkeit des Rhein-Main-Gebietes sind zukünftig zudem Überschwappeneffekte/Spillover-Effekte von dortigen Unternehmen aufgrund des angespannten Grundstücksmarktes mit fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten zu erwarten.

■ **Schienennetz:**

In der Region Mittelhessen liegen **drei Haltebahnhöfe für den Schienenfernverkehr** mit überregionaler Anbindung: Gießen, Marburg und Limburg Süd, allerdings mit teils geringer Taktung (vgl. z.B. Gießen-Marburg-Kassel-Wilhelmshöhe 2h-Takt); zu nennen ist weiterhin der derzeitige ICE/IC-Haltebahnhof Stadtallendorf, Perspektivisch sollen im Jahr 2020 die Städte Dillenburg und Wetzlar durch eine neue IC-Strecke an den Fernverkehr angeschlossen werden. Im Vogelsbergkreis gibt es keinen Fernverkehrshalt, zudem ist der südliche Teil des Landkreises nicht ausreichend an den Schienenverkehr angeschlossen. Insgesamt verlaufen die Schienenstrecken entlang von Tälern und sind gerade in topographisch anspruchsvollen Teilräumen wie dem Vogelsbergkreis weniger vorhanden. Positiv hervorzuheben ist, dass die Region Mittelhessen zusammen mit Südhessen (u.a. Frankfurt) Teil des Rhein-Main-Verkehrsverbundes ist und so ein einheitliches und gemeinsames Tarifgebiet besteht. Die Schienenverbindung in Richtung Süden nach Frankfurt a.M./Rhein-Main-Gebiet stellt eine wichtige Hauptstrecke für den Pendlerverkehr dar.

Im Rahmen der Sitzungen des Begleitarbeitskreises sowie der Expertengespräche spiegelten die Teilnehmer, dass die Schienenverkehrsinfrastruktur für Gewerbe- bzw. Industrieunterneh-

men oftmals im Vergleich zur Straßenverkehrsinfrastruktur eine geringere und untergeordnete Bedeutung hinsichtlich der Standortwahl hat. Der Schienengüterverkehr spielt bei den Unternehmen oftmals eine untergeordnete Rolle u.a. aufgrund fehlender Slots bei der Bahn und bereits sehr hoher Auslastung der Strecken in Mittelhessen. Ausnahmen bilden an Bahnlinien liegende Bestandsunternehmen mit hohem Aufkommen an Massengütern (u.a. Holz, Stahl, Schrott), wobei die Nachfrage hier auch teils zurückgeht (vgl. z.B. auch rückläufige Entwicklung der Holzbranche). Im Sinne einer Verkehrsreduktion können Bahnhalte in direkter Nähe zu Gewerbeflächen sowie die Verbesserung der Anbindung der Gebiete an den öffentlichen Nahverkehr (z.B. über Bus und Bahn) zur Entlastung der angespannten Verkehrssituation beitragen (u.a. weniger Staus, Reduzierung Emissionen).

■ **Breitbandinfrastruktur:**

Die Breitbandinfrastruktur in der Region Mittelhessen wird aktuell massiv ausgebaut. Nach Auskunft der Breitbandberatungsstelle Mittelhessen ist die Breitbandversorgung der Haushalte und der Gewerbegebiete in Mittelhessen in Teilen schon auf einem hohen Niveau. Größere Unternehmen/Hidden Champions sind in Vorleistung gegangen und haben auf eigene Kosten Glasfaseranschlüsse installiert. Aktuell laufen nun die Planungen und Arbeiten zur Verlegung der Backbone-Netze in den einzelnen Landkreisen der Region. Auch wenn die Region Mittelhessen im europäischen und internationalen Vergleich einen Rückstand bezüglich der Breitbandversorgung aufweist, so seien Teilräume bereits sehr gut und im deutschlandweiten Vergleich überdurchschnittlich gut ausgebaut. Durch die laufenden Arbeiten sei mittelfristig mit einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit in der Gesamtregion zu rechnen. Schon heute gehen die Anfragen/Beschwerden von Unternehmen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit mit Breitband deutlich zurück.

■ **Wissenschaftseinrichtungen:**

Das Vorhandensein und die Nähe zu Wissenschaftseinrichtungen ist gerade für technologie- und wissensorientierte Unternehmen ein bedeutender Standortfaktor bei der Suche nach Gewerbe- und Industrieflächen. Wissenschaftseinrichtungen in der Nähe spielen dabei insbesondere im Kontext der Fachkräftegewinnung sowie für Innovationsprozesse (lokale Netzwerke) eine bedeutende Rolle. Die Region Mittelhessen verfügt insgesamt über eine sehr hohe und stark überdurchschnittliche Studierendendichte (64 Studierende je 1.000 Einwohner) mit über 66.000 Studierenden. Gerade die beiden Städte Marburg und Gießen gehören in Deutschland zu den Städten mit der höchsten Studierendendichte. In beiden Städten ergibt sich durch die Universitäten, Hochschulen sowie außeruniversitären Forschungseinrichtungen ein sehr breites thematisches Spektrum sowie damit auch ein hohes Potential für Fachkräfte sowie Ausgründungen und die Nachfrage nach Flächen für technologie- und wissensintensive Branchen. Neben Gießen und Marburg bestehen zudem an weiteren Standorten in der Region Mittelhessen wissenschaftliche Einrichtungen (u.a. Wetzlar, Biedenkopf, Limburg a. d. Lahn, Dietzhölztal, Homberg (Ohm) und Lauterbach). Dabei ist insbesondere die Technische Hochschule Mittelhessen (THM) als angewandte Hochschule an den Standorten Gießen und Wetzlar sowie den Außenstandorten Biedenkopf und Limburg a. d. Lahn und dem regionsnahen Standort Friedberg mit einem starken MINT-Profil und hoher Anwendungsorientierung in Richtung Wirtschaft zu nennen.

3 Methodik zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Methoden zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Zur Bedarfsermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs bestehen in der Literatur und Praxis verschiedene Ansätze. Unter Gewerbeflächenbedarf ist die prognostizierte, benötigte Flächengröße von Industrie- und Gewerbeflächen für die Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030 zu verstehen. Um dem benötigten Gewerbeflächenbedarf (Nachfrage) gerecht zu werden, kann ein entsprechendes Angebot (Industrie- und Gewerbeflächen) sowohl durch Außenentwicklung als auch durch Innenentwicklung (u.a. Reaktivierung Brachflächen) geschaffen werden.

Im Wesentlichen kann zwischen folgenden vier Ansätzen unterschieden werden:

- **Trendexploration** (angebotsorientiert)
- **Modellansatz GIFPRO** (nachfrageorientiert)
- **Unternehmensbefragung**
- **Gemeindebefragung**

Bei einer **Trendexploration** wird die bisherige Flächenentwicklung (ex-post) fortgeschrieben. Es erfolgt eine lineare Fortschreibung der bisherigen Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung einer Region für den Prognosezeitraum. Die Trendexploration ist ein in der Praxis erprobter Ansatz, welcher oft als Orientierung hinsichtlich der Größenordnung des Bedarfs herangezogen wird. Da es sich aber lediglich um eine Fortschreibung der bisherigen Entwicklung handelt und zudem durch Umstellungen der Statistik Einschränkungen bei den Datengrundlagen bestehen, wird dieser Ansatz im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes für die Region Mittelhessen nicht als alleinige Grundlage angewendet. Er dient aber als ergänzender Orientierungsrahmen für die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030 (vgl. Berechnungen und Ausführungen Kapitel 4.1).

Das **GIFPRO-Modell** (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) ist ein etablierter und vielfach genutzter empirisch gestützter Modellansatz zur nachfrageorientierten Ermittlung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs. Das Modell wurde 1981 am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund erstmals veröffentlicht und in den kommenden Jahren weiterentwickelt (vgl. u.a. M. Bauer und H.W. Bonny 1987, 2001). Es kommt heute in nahezu allen Gewerbeflächenkonzepten zum Einsatz und hält grundsätzlich gerichtlichen Verfahren stand. Im Grundsatz liegt dem GIFPRO-Modell die Berechnung des Flächenbedarfs über die Beschäftigten in gewerbeflächenrelevanten Branchen unter Anwendung von empirisch belegten Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten zugrunde. Für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs der Region Mittelhessen stellt dieser Ansatz die **zentrale Berechnungsmethodik** zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs dar (vgl. Berechnungen und Ausführungen Kapitel 4.2). Das GIFPRO-Modell wurde durch Anwendung spezifischer Kennzahlen entsprechend den spezifischen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen der Region Mittelhessen angepasst⁴.

⁴ Im Rahmen der Konzepterstellung erfolgte auch eine Prognose der Erwerbstätigen für die Region Mittelhessen. Diese geht von einer stabilen bis leicht rückläufigen Entwicklung in einzelnen Branchen aus, sodass im Rahmen des GIFPRO-Modells eine moderate Entwicklung der Erwerbstätigen angenommen wird.

Ein weiterer möglicher Ansatz zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs einer Region ist die **Befragung der dortigen Unternehmen** hinsichtlich ihrer zukünftigen Bedarfe und Planungen. Diese Vorgehensweise kann in der Regel allerdings nur einen groben Hinweis hinsichtlich des zukünftigen Bedarfs geben. Denn der Bedarf kann oftmals aufgrund niedriger Rücklauf-/Antwortquoten und nur grober Einschätzungen der Unternehmen abschließend nicht umfänglich eingeschätzt werden. Zudem sind größere und mittlere Unternehmen sehr zurückhaltend mit der Kommunikation mittel- bis langfristiger Investitionspläne. Aufgrund des relativ großen zeitlichen und finanziellen Aufwands dieses Ansatzes bei oft nur mäßig relevanter Ergebniserzielung wird diese Methode meist allenfalls bei kleinräumigeren Bedarfsprognosen z.B. für Städte angewendet. Für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Mittelhessen mit ihren fünf Landkreisen und zahlreichen Unternehmen kam dieser Ansatz daher nicht zur Anwendung.

Als weiterer Ansatz zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs können Vertreter von **Städten und Gemeinden** hinsichtlich ihrer Einschätzung des zukünftigen Bedarfs einbezogen werden. Die entsprechenden Experten in den Verwaltungen (u.a. Wirtschaftsförderung, Stadtplanung) können oftmals durch Erfahrungswerte und konkrete Anfragen nach Industrie- und Gewerbeflächen am Standort eine grobe Einschätzung hinsichtlich des zukünftigen Bedarfs geben. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen wurden alle 101 Städte und Gemeinden durch eine Gemeindebefragung des Regierungspräsidiums Gießen einbezogen und erreicht. Im Rahmen dieser Befragung konnten die Kommunen auch zum Thema Gewerbeflächenentwicklung Einschätzungen zum zukünftigen Bedarf sowie Flächenvorschläge für die Ausweisung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung geben. Die Ergebnisse der Befragung (insb. die Flächenvorschläge der Kommunen) flossen ergänzend und qualitätssichernd in die Ausarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes ein.

Methodik

Ansätze zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs der Region Mittelhessen

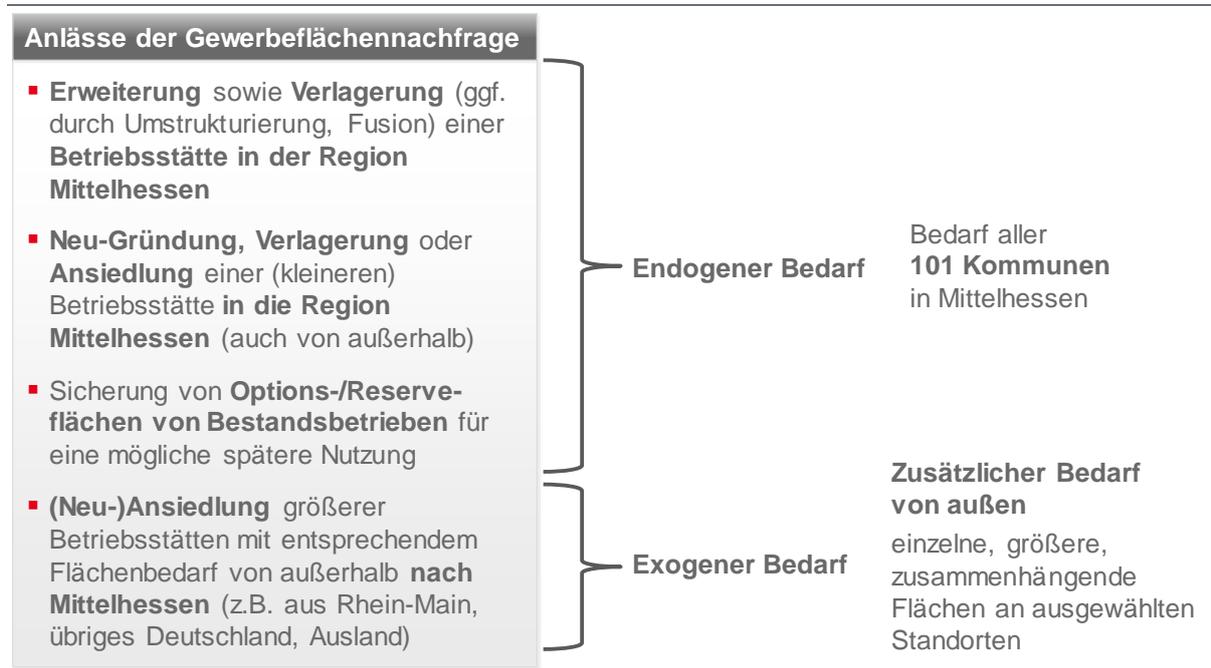
Zentrale Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Mittelhessen ist ein weiterentwickeltes und **auf die Region kalibriertes GIFPRO-Modell**. Ergänzend zur Orientierung und Qualitätssicherung werden die Ergebnisse der Trendexploration sowie der Gemeindebefragung herangezogen.

Unterscheidung zwischen endogenem und exogenem Bedarf

Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes für die Region Mittelhessen ist die Berechnung des Bedarfs an Industrie- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2030 für die Gesamtregion sowie die 101 Städte und Gemeinden. Generell bestehen für die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen unterschiedliche Anlässe. So können **Bestandsunternehmen** aus der Region Mittelhessen durch Erweiterung sowie Verlagerung (z.B. bei Umstrukturierungen, Fusion) einer Betriebsstätte neue oder weitere Flächen benötigen. Flächenbedarfe ergeben sich zudem auch durch die Sicherung von Options-/Reserveflächen für eine spätere Nutzung durch Bestandsbetriebe aus der Region. Neben Bedarfen und Nachfragen von bestehenden Unternehmen innerhalb der Region werden Flächen auch von **neuen Unternehmen** (u.a. Gründungen, Start-ups) sowie **Betrieben, die sich von außerhalb** neu ansiedeln bzw. verlagern, benötigt.

Im spezifischen Fall nahmen für die Region Mittelhessen in den letzten Jahren die Anfragen nach Gewerbe- und Industrieflächen von außerhalb stark zu. Die Teilnehmer der Begleitarbeitsgruppe sowie der Expertengespräche stellen eine zunehmende Nachfrage bedingt durch die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und insbesondere der Stadt Frankfurt a.M. mit deutlich höheren und steigenden Bodenpreisen fest. Sogenannte Spillover-Effekte bzw. Überschwappeffekte sind in der Region Mittelhessen beim Wohnungsmarkt bereits eindeutig durch die Bevölkerungszunahme sowie steigenden Pendlerbeziehungen zu belegen. In letzter Zeit nehmen neben klassischen Gewerbe- und Industrieflächenanfragen von außerhalb auch zunehmend (internationale) Anfragen größerer Betriebsstätten aus dem Rhein-Main-Gebiet, Deutschland und dem Ausland zu. Dabei werden meist auch Flächen in der Größenordnung von 15 ha und mehr mit sehr konkreten Anforderungen (u.a. direkte Autobahnnähe, größere zusammenhängende Flächen) angefragt (vgl. z.B. auch Planungen von Otto in Gießen für ein Logistikzentrum). Um diesen Anfragen zukünftig gerecht zu werden und so zusätzlich Wertschöpfung und Arbeitsplätze in der Region Mittelhessen zu generieren, soll im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes für die Region Mittelhessen ein zusätzlicher Bedarf für größere Ansiedlungen von außerhalb berechnet werden. Dieser Bedarf wird im Rahmen des Konzeptes als sogenannter **exogener Bedarf** bezeichnet.

Abbildung 6: Unterscheidung zwischen endogenem und exogenen Bedarf



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019

Die Abbildung 6 verdeutlicht schematisch die Unterscheidung zwischen dem exogenen und dem endogenen Bedarf. Der **endogene Bedarf** stellt dabei den „klassischen“ Bedarf durch die Nachfrage von Bestandsbetrieben, Neu-Gründungen, aber auch die Ansiedlung von (kleineren) Betriebsstätten von außerhalb dar. Der exogene Bedarf ist dagegen als zusätzlicher Bedarf für die Region Mittelhessen von außen zusehen und soll so die zusätzlichen Anfragen aufgrund der zentralen und spezifischen Lage in direkter Nähe zum angespannten Rhein-Main-Gebiet bedienen.

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes wurden jeweils der endogene und der exogene Bedarf für die Gesamtregion Mittelhessen ermittelt. In Diskussion und Abstimmung mit der Begleitungsgruppe sowie den Gremien der Regionalversammlung wurde festgelegt, dass der berechnete endogene Bedarf auf alle 101 Städte und Gemeinden in Mittelhessen verteilt wird. Der exogene, zusätzliche Bedarf, der nur einen Bruchteil des Gesamtbedarfs (rd. 20%) ausmacht, soll dagegen an geeigneten Standorten realisiert werden, welche realistischer Weise von größeren (internationalen) Investoren und Unternehmen von außerhalb nachgefragt werden.

4 Gewerbeflächenbedarf für die Region Mittelhessen

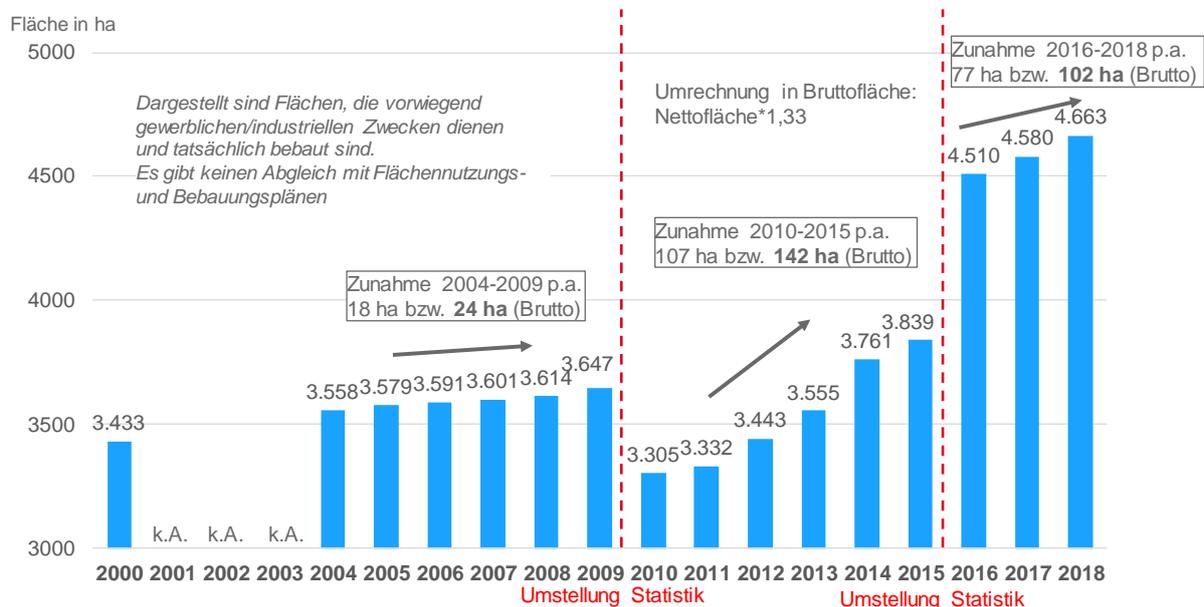
4.1 Ergebnisse Trendexploration

Im Rahmen der Trendexploration werden die Gewerbeflächenentwicklungen (ex-post) aus der Vergangenheit in der Region Mittelhessen in die Zukunft fortgeschrieben und projiziert. Bei der Trendexploration handelt es sich um einen angebotsorientierten Ansatz, der im Sinne eines vereinfachten Szenarios „Was wäre, wenn ...“ die bisherige Flächenentwicklung gestützt aus der vergangenen Entwicklung in die Zukunft fortschreibt.

Die Abbildung 7 zeigt die Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen der Region Mittelhessen in den letzten Jahren. Dargestellt sind hier die von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) und vom Hessischen Statistischen Landesamt veröffentlichten Daten⁵. Die Flächenkennzahlen werden von der HVBG anlassbezogen erhoben. Also immer, wenn es zu einer Vermessung (z.B. aufgrund von Flächenausweisungen, Grundstückshandel) kommt, wird die Nutzung der neu vermessenen Flächen örtlich und/oder per Luftbild identifiziert und einer Nutzungskategorie entsprechend dem AdV-Nutzungsartenkatalog zugeordnet. Bei den dargestellten Flächenkennzahlen handelt es sich um Flächen, die vorwiegend gewerblichen/industriellen Zwecken dienen und tatsächlich bebaut sind. Es findet kein direkter Abgleich mit Flächennutzungs- und Bebauungsplänen der einzelnen Kommunen statt, ebenso ist keine Vergleichbarkeit mit den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe Bestand möglich, da diese sich an der Bauleitplanung der Kommunen orientieren. Durch Umstellungen der Statistik und Erhebungsmethoden (zuletzt in 2015/16 durch die bundesweite Umstellung auf AL-KIS Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) kam es darüber hinaus deutschlandweit zu Umbrüchen der Statistik, was die langfristige Vergleichbarkeit von Zeitreihen erschwert.

⁵ Die Kennzahlen für das Jahr 2018 sind bisher (Stand November 2019) noch nicht durch das Hessische Statistische Landesamt veröffentlicht. Die Daten wurden von der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation vorab zur Verfügung gestellt.

Abbildung 7: Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen (Nettoflächen) in Mittelhessen 2000-2018



Umstellungen der Statistik: Umstellung der Flächenstatistik in Hessen auf bundesweit einheitliches Datenmodell ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) und damit umfassende Umschlüsselung der Nutzungsarten.

Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019 nach Hessisches Statistisches Landesamt 2019; Werte für 2018 Vorabzahlen Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; ab 2016 Umstellung auf ALKIS; dargestellt ist Nutzungsart 12100 Industrie und Gewerbe

Bei den dargestellten Kennzahlen handelt es sich um sogenannte Nettoflächen, welche in Bruttoflächen umgerechnet werden müssen (s. Infobox). Die jährliche Entwicklung der luG-Flächen in der Region Mittelhessen variiert deutlich. Zwischen 2006-2007 nahm die luG-Fläche um 10 ha (Netto) bzw. 13 ha (Brutto) zu; im Zeitraum 2013-2014 nahm die luG-Fläche dagegen um 206 ha (Netto) bzw. 275 ha (Brutto) zu. Gerade in den Jahren 2011-2014 nahm die luG-Fläche stark zu („Ausreißer“), u.a. aufgrund der Aktivierung von Konversionsflächen, insb. in der Stadt Gießen. Bildet man über die drei Zeiträume zwischen den Unterbrechungen der Statistik jeweils einen jährlichen Durchschnitt (Zeiträume 2004-2009; 2010-2015; 2016-2018), so liegt die jährliche Zunahme bei 24 ha (Brutto), 142 ha (Brutto) bzw. 102 ha (Brutto) (vgl. Abbildung 7). Diese durchschnittliche jährliche Zunahme kann bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben werden.



Umrechnung Nettoflächen in Bruttoflächen

Es gilt zu berücksichtigen, dass es sich bei den dargestellten Flächen aus der Statistik um sogenannte Nettoflächen handelt, die z.B. nur die Flächen, auf denen die Gewerbebimmobilien stehen, beinhalten. Nicht enthalten sind Straßen, Fußwege, öffentl. Grünstreifen, etc.. Für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2030 und die spätere Ausweisung von Gewerbegebieten sind aber die Bruttoflächen relevant (Flä-

che für Gewerbeimmobilien + Straßen, Fußwege, etc.). Zur Umrechnung der Nettoflächen in Bruttoflächen wird angenommen, dass rd. 25% einer (Brutto-)Gewerbefläche für Straßen, Fußwege, etc. benötigt werden. Zur Berechnung der Bruttoflächen müssen die Nettoflächen daher mit einem Faktor von rd. 1,33 multipliziert werden.

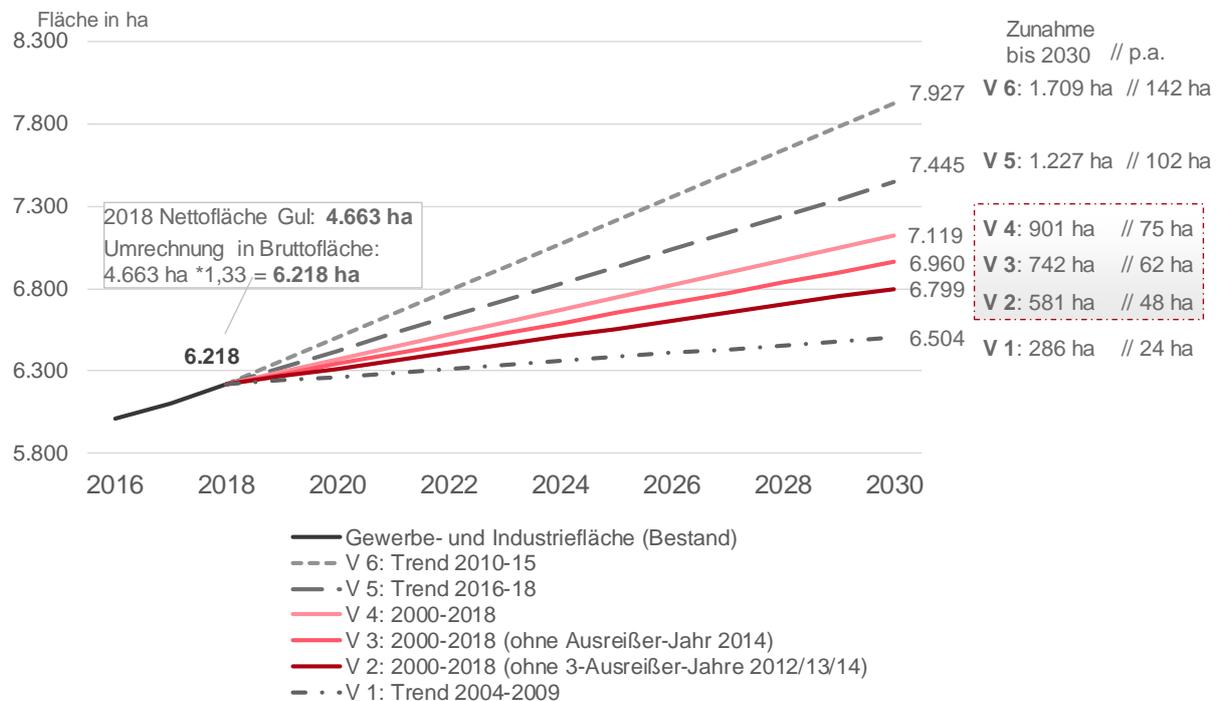
Bruttofläche = Nettofläche (IuG) * 1,33

Beispiel:

Gewerbefläche mit 100 ha = 75 ha (Nettofläche) + 25 ha (Sonstige Flächen) bzw.
 Gewerbefläche mit 100 ha = 75 ha (Nettofläche) * 1,333

Die Abbildung 8 zeigt die Fortschreibung der unterschiedlichen Trends (vgl. Variante V1; V5: V6). Neben diesen Durchschnittswerten für die drei Zeiträume wurden auch Langfristtrends über den gesamten Zeitraum 2000-2018 berechnet (vgl. V2; V3; V4). Die **Variante 4** beschreibt den Langfristtrend für den Zeitraum 2000-2018, demnach werden in der Region Mittelhessen **bis zum Jahr 2030 rd. 900 ha** benötigt. Die Varianten zwei und drei liegen etwas niedriger (**581 ha bzw. 742 ha**), da in diesen Fällen die Ausreißer-Jahre herausgerechnet wurden.

Abbildung 8: Trendexploration Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen (Bruttoflächen) in Mittelhessen bis zum Jahr 2030



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019

Ergebnis Trendexploration

Bei der vereinfachten Fortschreibung der langfristigen Trends kann von einem Bedarf der Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030 von rd. 580 bis 900 ha ausgegangen werden. Ausgangsjahr für die Berechnung ist das Jahr 2018 und damit eine Fortschreibung über 12 Jahre bis zum Jahr 2030.

4.2 Ergebnisse GIFPRO-Modell — Endogener Bedarf

Abgrenzung gewerbeflächenrelevante Erwerbstätige

Zentrale Grundlage zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs nach dem GIFPRO-Ansatz sind die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten am Arbeitsort einer Region. Diese müssen in einem ersten Schritt eingegrenzt werden, denn nur diese fragen auch Gewerbeflächen nach. In Abstimmung mit der begleitenden Arbeitsgruppe wurden alle Beschäftigte in den Wirtschaftszweigen „Verarbeitendes Gewerbe“, „Baugewerbe“, „Logistik“ und „Energieversorgung“ zu den gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten gezählt. Die Beschäftigten im Wirtschaftszweig Einzel-/Großhandel, wurden nur zu 50% in die Berechnungen aufgenommen, da die Unternehmen bzw. Beschäftigten in dieser Branche nur teilweise in klassischen Gewerbegebieten liegen (und z.B. auch in SO, MK, MI-Gebieten verortet sind). Die Wirtschaftsbereiche „IT, technische Dienstleistungen“ zählen ebenfalls zu den gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten. Diese gingen zu 80% in das Modell ein, da im Rahmen der statistischen Abgrenzung auch Notare und Rechtsberatungen in diesen Wirtschaftszweig zählen, gerade aber kleinere Unternehmen und Freiberufler in der Regel nicht in Gewerbegebieten ansässig sind⁶. So konnten für die Region Mittelhessen bei rd. 370.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten rd. 178.100 in gewerbeflächenrelevanten Branchen für das Jahr 2018 abgegrenzt werden. Da Daten auf Ebene der kleinteiligen Wirtschaftsbranchen entsprechend der Wirtschaftsklassifikation des Statistischen Bundesamt nur auf Ebene der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zur Verfügung stehen, wurden diese in einem zweiten Schritt anhand branchenspezifischer Quoten in Erwerbstätige umgerechnet. In der Region Mittelhessen waren im Jahr 2018 rd. **223.000 Erwerbstätige in gewerbeflächenrelevanten Branchen** tätig.

Abgrenzung gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter

Mittelhessen		SV-Beschäftigte 2018	Erwerbstätige 2018
Insgesamt		370.000	kein Wert für 2018
Gewerbeflächenrelevant			
davon...		178.100	222.900
Branche (Wirtschaftszweig)	Anteil		
Verarbeitendes Gewerbe (C)	100%	99.300	113.200
Baugewerbe (F)	100%	21.000	32.300
Verkehr und Lagerei (H)	100%	13.200	17.500
Energieversorgung (D)	100%	1.800	2.000
Einzel-/Großhandel (G)	50%	25.700	35.500
IT, techn. Dienstleistungen (J, M)	80%	17.100	22.300

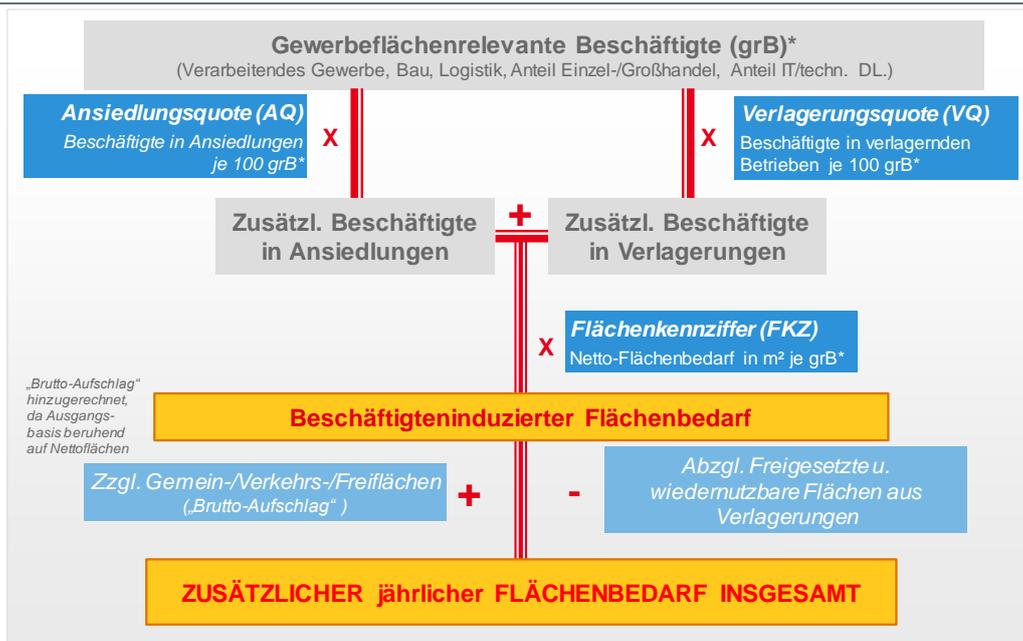
⁶ Die angewendete Abgrenzung der Branchen sowie Anteile entspricht etablierten Standardannahmen.

Vorgehen GIFPRO-Modell

Abbildung 9 beschreibt schematisch die Vorgehensweise des GIFPRO-Ansatzes. Die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten werden mit spezifischen Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsquoten multipliziert. Diese Quoten zeigen die Wahrscheinlichkeit, mit der zusätzliche Beschäftigte durch Ansiedlung oder Verlagerung/Erweiterung von Unternehmen hinzukommen, an. Dabei handelt es sich um empirisch ermittelte Quoten (Standardquoten GIFPRO-Modell: Ansiedlungsquote 0,15 je 100 Erwerbstätige; Verlagerungsquote: 0,7 je 100 Erwerbstätige). Für die Berechnung des Bedarfs der Region Mittelhessen wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Arbeitsgruppe verschiedene Szenarien aufgestellt und die Quoten entsprechend angepasst. Nachfolgend wird die ermittelte Anzahl der zusätzlichen Beschäftigten mit der Flächenkennziffer multipliziert, um zu berechnen, wie viel Fläche je zusätzlichem Beschäftigten benötigt wird.

Für das GIFPRO-Modell der Region Mittelhessen wurde eine spezifische Flächenkennziffer für die Region Mittelhessen verwendet. Die Flächenkennziffer für die Region Mittelhessen beträgt 209 m² je Erwerbstätigem (Berechnung= 46.634.000 m² Industrie- und Gewerbefläche(Nettofläche) / 222.900 Erwerbstätige). Im Ergebnis kann so der beschäftigteninduzierte Flächenbedarf für die Region Mittelhessen ermittelt werden, wobei die berechneten Flächenbedarfe wieder in Bruttoflächen (Faktor 1,33) umgerechnet werden müssen. Zudem wird im Modell noch eine sogenannte Wiedernutzungsquote berücksichtigt. Durch diese Quote wird berücksichtigt, dass ein Teil der durch Verlagerung von Unternehmen freiwerdenden Flächen für eine weitere gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht (Wiedernutzungsquote Standardmodell 25%). Im Rahmen des Modells kann so ein jährlicher zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf ermittelt werden. Dieser Bedarf wird in einem letzten Schritt ausgehend vom Jahr 2018 bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben (12 Jahre). Dabei werden Investitions- und Konjunkturzyklen nicht berücksichtigt, sondern vereinfacht durchschnittlich für jedes Jahr eine gleichhohe durchschnittliche Zunahme angenommen.

Abbildung 9: Schematische Übersicht Vorgehen GIFPRO-Modell



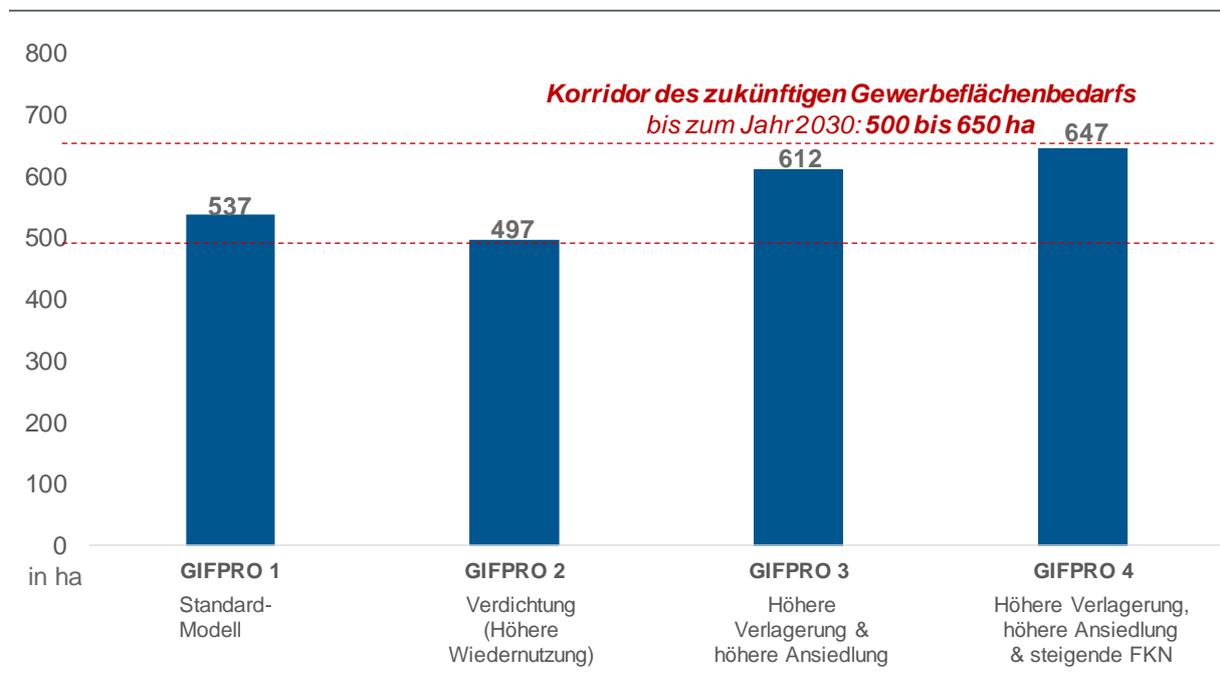
Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019 nach Bauer, M., Bonny H.W., 1987. *grB = Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte

Szenarien GIFPRO-Modell der Region Mittelhessen

Zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für die Region Mittelhessen wurden von Prognos zahlreiche Szenarien aufgestellt und dementsprechend die Annahmen/Stellschrauben angepasst. Im Rahmen des Konzeptes wurden insgesamt neun Szenarien aufgestellt und in Abstimmung mit der Begleitarbeitsgruppe **vier relevante Szenarien** ausgewählt. Durch das Aufstellen verschiedener Szenarien (Szenariotechnik) kann bei Prognosen eine mögliche obere und untere Grenze (d.h. die Bandbreite) des Gewerbeflächenbedarfs ermittelt werden und so den Unsicherheiten bezüglich der zukünftigen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Die Abbildung 10 zeigt die Ergebnisse der vier GIFPRO-Varianten. Der Gewerbeflächenbedarf für die Region Mittelhessen liegt demnach zwischen **500 und 650 ha**.

Abbildung 10: Zusammenfassung Gewerbeflächenbedarf Region Mittelhessen bis 2030 (ohne Auspendlerpotential und ohne exogenen Bedarf)



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019

Die **Standardvariante (Variante 1)** mit den GIFPRO-Standardannahmen (Ansiedlungsquote 0,15%, Verlagerungsquote 0,7%; Wiedernutzungsquote 25%; Flächenkennziffer 209 m² je Erwerbstätigem) ergibt einen jährlichen durchschnittlichen Gewerbeflächenbedarf für die Gesamregion Mittelhessen von 45 ha und damit einen Bedarf von rd. 540 ha bis zum Jahr 2030. Dies entspricht rd. 9% der Gewerbe- und Industrieflächen des Jahres 2018.

Bei der **zweiten Variante** wurde die Wiedernutzungsquote erhöht (35%). Bei diesem Szenario liegt die Annahme eines **erhöhten Flächensparens** bzw. einer höheren Reaktivierung von Be-

standsflächen zu Grunde. Dies kann durch eine Erhöhung der Wiedernutzung z.B. von Gewerbebrachflächen erreicht werden. Der Gesamtbedarf für die Region Mittelhessen liegt bei diesem Szenario bei rd. 500 ha (rd. 41 ha p.a. im Vergleich zu 45 ha p.a. Standardvariante).

In der **dritten Variante** werden die durchschnittlichen und relativ moderaten und niedrigen Standardquoten zur **Ansiedlung und Verlagerung leicht erhöht** (Ansiedlungsquote 0,2%: Verlagerungsquote 0,75%). Dahinter liegt die Annahme, einer höheren Verlagerung/Erweiterung der Bestandsunternehmen z.B. aufgrund guter Konjunktur/Auftragslage oder bislang zurückgehaltener Erweiterungen. Zudem wird mit einer höheren Ansiedlung zum Beispiel durch Neu-Gründungen oder Überschwappeneffekte aus dem Rhein-Main-Gebiet gerechnet. Der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2030 beträgt in dieser Variante rd. 610 ha (rd. 51 ha p.a. im Vergleich zu 45 ha p.a. Standardvariante).

Die **vierte Variante** beschreibt den höchsten Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 mit rd. **650 ha** (51-57 ha p.a.⁷ im Vergleich zu 45 ha p.a. Standardvariante). Bei diesem Szenario wird neben einer höheren Verlagerung und Ansiedlung (vgl. Variante 3) zusätzlich von einer steigenden Flächenkennziffer ausgegangen (Annahme: Spezifische Flächenkennziffer steigt pro Jahr um 1%). Die Fläche je Erwerbstätigen steigt beispielsweise durch einen höheren Automatisierungsgrad (mehr Maschinen, die ebenfalls Fläche benötigen, bei weniger Beschäftigten). Diese Variante ist angesichts des hohen Fachkräftemangels und steigendem Automatisierungsgrad als obere Bandbreite nicht unwahrscheinlich.

Zusätzlicher Bedarf durch Rückgewinnung Auspendler

Die Region Mittelhessen ist eine Auspendlerregion. Insgesamt pendelten im Jahr 2018 61.000 SV-Beschäftigte in die Region ein, aber 88.000 SV-Beschäftigte aus der Region aus, insbesondere in Richtung Süden. Dies entspricht einem negativen Pendlersaldo von 27.000 Beschäftigten – Tendenz in den letzten Jahren steigend, auch durch eine steigende Wohnbevölkerung in der Region Mittelhessen. Ein Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes und der Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbeflächen Planung im neuen Regionalplan soll es sein, Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu erleichtern (vgl. Kapitel 1 Vereinbarkeit Wohnen und Arbeiten) und so auch die Pendlerwege in der Region Mittelhessen sowie in Nachbarregionen zu reduzieren und nachhaltig die Umwelt zu schonen. Die Region Mittelhessen verfügt durch die hohe Zahl an Auspendlern über ein großes Fachkräftepotential, welches gerade in Bezug auf den steigenden Fachkräftemangel gezielt genutzt werden kann. Ein gewisser Anteil der Auspendler der Region Mittelhessen soll daher durch Schaffung attraktiver Arbeitsplätze in der Region zurückgewonnen bzw. als stille Reserve aktiviert werden; dazu werden aber auch Gewerbeflächen benötigt.

Der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf für die Rückgewinnung der Auspendler wurde wie folgt ermittelt: Etwa 88.000 SV-Beschäftigte pendeln aus der Region Mittelhessen aus, davon wird angenommen, dass rd. 1/3 der Beschäftigten in gewerbeflächenrelevanten Branchen arbeiten⁸. Damit sind rd. 30.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Auspendler gewerbeflächenrelevant. Nach Umrechnung in Erwerbstätige (Faktor 1,25) und multipliziert mit der Flächenkennziffer und

⁷ In der vierten Variante steigt die jährliche Gewerbeflächenzunahme jedes Jahr aufgrund der kontinuierlich steigenden Flächenkennziffer.

⁸ Der Anteil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten an den Gesamtbeschäftigten in Mittelhessen beträgt 48%. Der Anteil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten bei den Auspendlern wird mit 1/3 niedriger angesetzt, da davon auszugehen ist, dass die Auspendler gerade in Richtung Frankfurt zum größeren Teil in weniger gewerbeflächenrelevanten Branchen (u.a. Finanzwesen) beschäftigt sind.

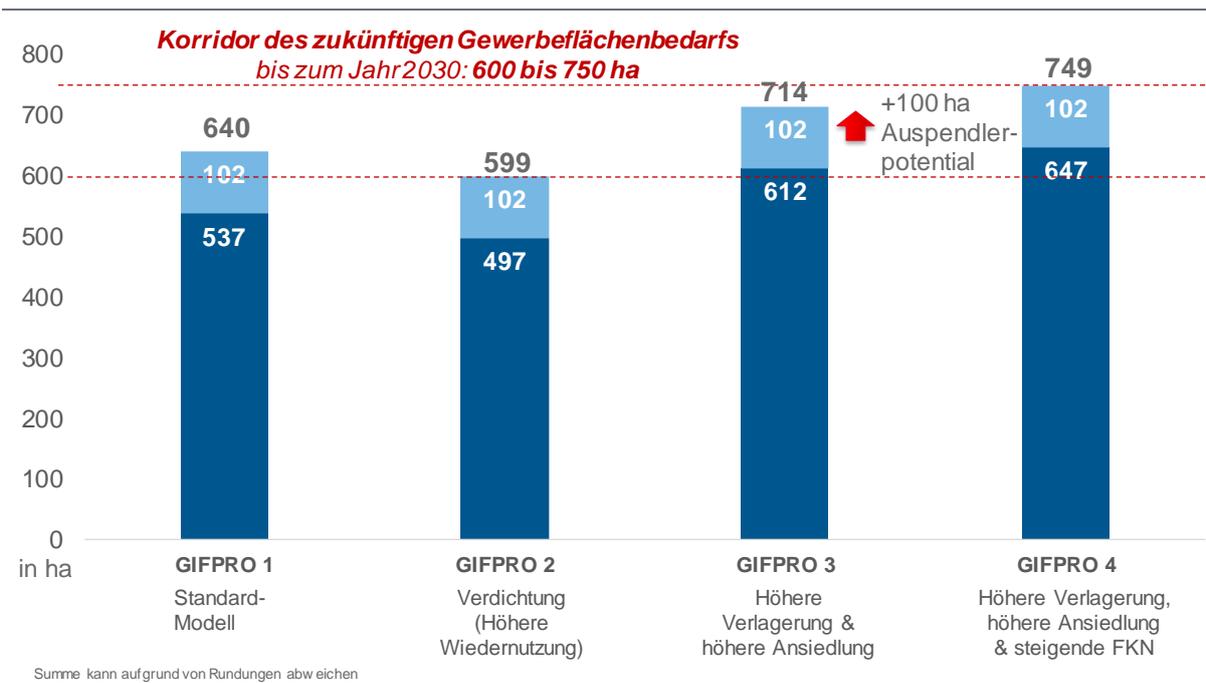
einem Bruttoaufschlag ergibt sich je nach Anteil der Auspendler, die zurückgewonnen werden sollen, ein dementsprechender zusätzlicher Flächenbedarf.

Varianten Auspendler

- a: 5% Auspendler Rückgewinnung = 1.840 zusätzliche Erwerbstätige = 51 ha
- b: 10% Auspendler Rückgewinnung = 3.670 zusätzliche Erwerbstätige = 102 ha
- c: 15% Auspendler Rückgewinnung = 5.500 zusätzliche Erwerbstätige = 154 ha
- d: 20% Auspendler Rückgewinnung = 7.340 zusätzliche Erwerbstätige = 205 ha

In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe wurde die Variante b (Rückgewinnung von 10% Auspendlern) für erstrebenswert sowie möglich ausgewählt. Folglich ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von rd. 100 ha, welcher zum bereits ermittelten Bedarf addiert werden kann (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Zusammenfassung Gewerbeflächenbedarf Region Mittelhessen bis 2030 mit Auspendlerpotential (ohne exogenen Bedarf)



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019

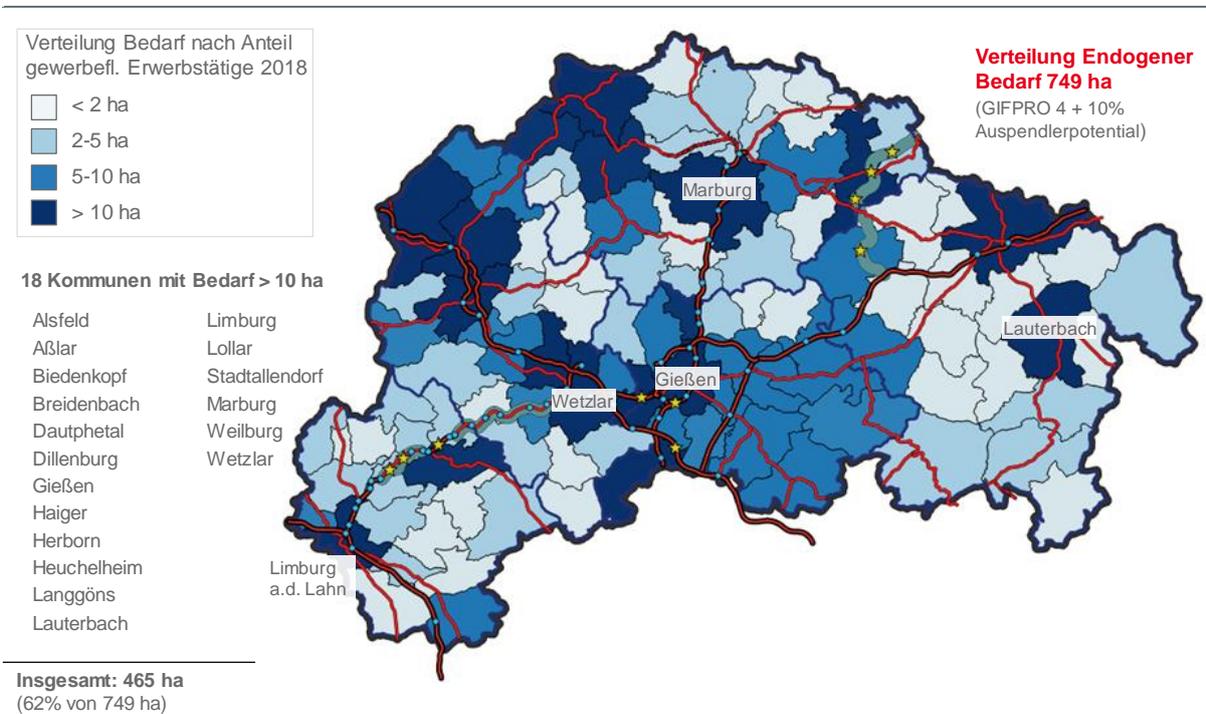
Ergebnis GIFPRO-Modell – Endogener Bedarf

Durch das GIFPRO-Modell konnte ein Gewerbeflächenbedarf (endogener Bedarf inkl. Auspendlerpotential) für die Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030 von 600 bis 750 ha ermittelt werden (Ausgangsjahr 2018; Zeitraum von 12 Jahren).

Verteilung endogener Bedarf auf die 101 Städte und Gemeinden

Im Rahmen des GIFPRO-Ansatzes wurde der Gewerbeflächenbedarf auf Ebene der Region Mittelhessen berechnet. Für die Festlegung der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung im neuen Regionalplan ist die Ermittlung des Bedarfs auf Ebene der 101 Kommunen Mittelhessens relevant. Der Gewerbeflächenbedarf wurde für jede Kommune entsprechend ihres Anteils der gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen zugeteilt. Die Abbildung 12 zeigt exemplarisch als obere Grenze die Verteilung des endogenen Bedarfs von 750 ha (Variante 4 + Auspendler) auf die 101 Kommunen. Beispielhaft errechnet sich für die Gemeinde Dietzhölztal mit rd. 2.000 gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen, was 0,9% an allen gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen ausmacht, ein Bedarf von rd. 7 ha ($0,9\% \cdot 750 \text{ ha}$)⁹.

Abbildung 12: Verteilung endogener Bedarf (Variante 4 + Auspendler) nach gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen 2018



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019

Insgesamt haben nach dieser Berechnung 18 Kommunen einen Bedarf von über 10 ha (Max: 58 ha). Dies deckt die Oberzentren und in Teilen die Mittelzentren der Region Mittelhessen ab. 60 Kommunen wird ein Bedarf von bis zu fünf ha zugeordnet. Eine ausführliche Übersicht der Bedarfe der einzelnen Kommunen ist im Anhang aufgeführt¹⁰.

⁹ Durch den gewählten Top-down-Ansatz (zunächst Berechnung Gesamtbedarf auf Regionsebene und dann Verteilung auf die Kommunen) kann zunächst im Sinne der übergeordneten Regionalplanung ein Gesamtbedarf für die Region Mittelhessen errechnet werden. Zur Qualitätssicherung wurde stichprobenartig für einzelne Kommunen der Bedarf anhand des GIFPRO-Modells berechnet. Dieser umgekehrte Ansatz (Bottom-up) kam zu vergleichbaren Ergebnissen.

¹⁰ Konkrete Flächenvorschläge auf kommunaler Ebene entsprechend des berechneten endogenen Bedarfs sind nicht Teil des Konzepts

4.3 Ergebnisse GIFPRO-Modell — Exogener Bedarf

Ermittlung exogener Bedarf

Beim exogenen Bedarf handelt es sich – wie in Kapitel 3 dargestellt – um einen zusätzlichen Bedarf von außen, welcher sich für die Region Mittelhessen aufgrund der Lage der Region zum Rhein-Main-Gebiet und den in der letzten Zeit zunehmenden Anfragen von (internationalen) Unternehmen und Investoren ergibt (Überschwappeffekte). Um diesem zusätzlichen Bedarf gerecht zu werden und den Investoren und Unternehmen die Möglichkeit zu bieten sich in der Region Mittelhessen anzusiedeln sowie dadurch Arbeitsplätze und Wertschöpfung in der Region Mittelhessen zu generieren, wurde die Höhe des zusätzlichen (exogenen) Bedarfs ermittelt. Im Rahmen des GIFPRO-Modells werden Ansiedlungen von Unternehmen (von außerhalb) durch die Ansiedlungsquote bereits berücksichtigt (vgl. Berechnung endogener Bedarf Kapitel 4.2). Beim exogenen Bedarf handelt es sich um einen zusätzlichen Bedarf, der gerade größere (internationale) Ansiedlungen ermöglichen soll. Zur Ermittlung des exogenen Bedarfs wurde ebenfalls das GIFPRO-Modell herangezogen und ein zusätzlicher Flächenbedarf anhand der Ansiedlungsquote im Modell berechnet.

Beim GIFPRO-Standardmodell mit einer Ansiedlungsquote von 0,15 je 100 Erwerbstätige und einer für Mittelhessen spezifischen Flächenkennziffer von 209 m² je Erwerbstätigem ergibt sich für die Region Mittelhessen ein jährlicher Flächenbedarf aus der Ansiedlung von 9 ha bzw. bis zum Jahr 2030 von 112 ha¹¹. Als zweite Variante für den exogenen Bedarf wurde die Ansiedlungsquote leicht erhöht auf 0,2 je 100 Erwerbstätige unter der Annahme, dass die zusätzliche Nachfrage bedingt durch die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet höher ausfällt. Bei dieser Variante liegt der jährliche zusätzliche Gewerbeflächenbedarf bei 12 ha bzw. bis zum Jahr 2030 bei rd. 150 ha. Damit kann als Orientierungsgröße von einem zusätzlichen Flächenbedarf bzw. exogenen Bedarf für die Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030 von **rd. 110-150 ha** (vgl. auch Tabelle) ausgegangen werden.

Standardvariante GIFPRO	Annahmen Ansiedlungsquote	Fläche (Brutto) in ha p.a.	Fläche (Brutto) in ha 2019-2030
Spezifische Flächenkennziffer 209 m ² je Erwerbstätigen	Ansiedlungsquote 0,15	9	112
Spezifische Flächenkennziffer 209 m ² je Erwerbstätigen	Ansiedlungsquote 0,2	12	149

Ergebnis GIFPRO-Modell – Exogener Bedarf

Durch das GIFPRO-Modell wurde ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf (exogener Bedarf) von außen für die Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030 von 110 bis 150 ha ermittelt bzw. abgeschätzt.

¹¹ Die Wiedernutzungsquote wurde nicht miteinbezogen, da davon auszugehen ist, dass Ansiedlungen des exogenen Bedarfs vorwiegend auf „neuen“ Gewerbeflächen („auf der grünen Wiese“) stattfinden.

Verteilung exogener Bedarf auf Potentialräume

Der ermittelte exogene Bedarf wird auf Potentialräume in Mittelhessen aufgeteilt, da im Vergleich zum endogenen Bedarf davon auszugehen ist, dass der zusätzliche exogene Bedarf mit spezifischen Standortvoraussetzungen der (internationalen) Unternehmen und Investoren einhergeht und in diesem Fall nicht auf alle 101 Kommunen in Mittelhessen zu verteilen ist. Um Potentialräume zu identifizieren, wurden in einem ersten Schritt zentrale Standortfaktoren für größere (internationale) Ansiedlungen von außerhalb aufgestellt und anschließend passende Räume eingegrenzt.

Durch die Expertengespräche mit Maklern und Wirtschaftsförderern aus der Region Mittelhessen und in Diskussion und Abstimmung mit der begleitenden Arbeitsgruppe konnten **zentrale Standortfaktoren für Potentialräume** für größere Ansiedlungen von Unternehmen und Investoren von außerhalb definiert werden. Folgende Faktoren und Kriterien werden dabei als besonders relevant gesehen:

- **Ausgezeichnete und sehr gute Erreichbarkeit** des Standorts, insbesondere über die Fernverkehrsanbindung: Als einer der bedeutendsten Standortfaktoren wird die verkehrliche Erreichbarkeit über die Straßeninfrastruktur gesehen, insb. für den Lieferverkehr, aber auch um von Arbeitskräften und Kunden schnell erreicht werden zu können bzw. diese zu erreichen. Die direkte Nähe eines Industrie- und Gewerbegebietes zur Autobahn, vorzugsweise eine Fläche, von der die Autobahnauffahrt in Sichtweite ist, stellt einen entscheidenden Standortvorteil dar. Gleichermaßen wird aus Sicht von einigen Unternehmen und Investoren ein direkter Anschluss an die beiden vierspurig ausgebauten Bundesstraßen B49 und B3 in der Region Mittelhessen, welche über eine autobahnähnliche Qualität verfügen, als gute Standortvoraussetzung für eine Ansiedlung eingeschätzt.
- **Verfügbarkeit von Arbeitskräften:** Die Verfügbarkeit bzw. der Bestand von gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen vor Ort (quantitativ/qualitativ) ist ein entscheidendes Kriterium für die Ansiedlung eines Unternehmens von außerhalb. Insbesondere im Kontext des zunehmenden Fachkräftemangels spielt die Verfügbarkeit von Arbeitskräften (und Absolventen von Hochschulen) für Unternehmen bei der Suche nach Unternehmensstandorten eine zentrale und steigende Bedeutung. Kleinere und sehr ländliche Teilräume abseits der großen Verkehrsachsen weisen dagegen eine geringere Attraktivität für ansiedlungsinteressierte größere Unternehmen von außerhalb bei begrenztem Fachkräftepotential auf.
- **Eine sehr gute Breitbandinfrastruktur** mit hoher Leistungsfähigkeit wird gerade im Kontext der zunehmenden Digitalisierung von Geschäftsprozessen (u.a. Industrie 4.0) als ein entscheidender Standortfaktor gesehen, wobei bei größeren Investitionen oftmals die entsprechend benötigten Standards geschaffen werden.
- **Ausreichend große Fläche:** Bisherige Anfragen von Unternehmen aus dem Rhein-Main-Gebiet und internationalen Investoren in der Region Mittelhessen lassen darauf schließen, dass gerade größere Flächen (> 5 ha) besonders nachgefragt werden. Für die Identifizierung von möglichen Flächen für den exogenen Bedarf sollten daher Industrie- und Gewerbeflächen von (mindestens) rd. 15-30 ha (Erfahrungswerte aus Expertengesprächen) zur Verfügung gestellt werden sowie ggf. die Möglichkeit für langfristige Erweiterungen am Standort bestehen.
- **Vorzugsweise flaches Gelände/Topographie:** Vorzugsweise flaches Gelände erleichtert die Erschließung und führt zu niedrigeren Baukosten, besserer Flächenausnutzung und ist daher attraktiv für die Ansiedlung von Unternehmen.
- **Nähe zu Ober-/Mittelzentren:** Die Nähe zu Ober- oder Mittelzentren wird von Unternehmen/internationalen Investoren als wichtiger Standortfaktor gesehen und ist gerade bei der Gewinnung von Arbeitskräften und deren Versorgung (Hochschulabsolventen, Bildungs- und

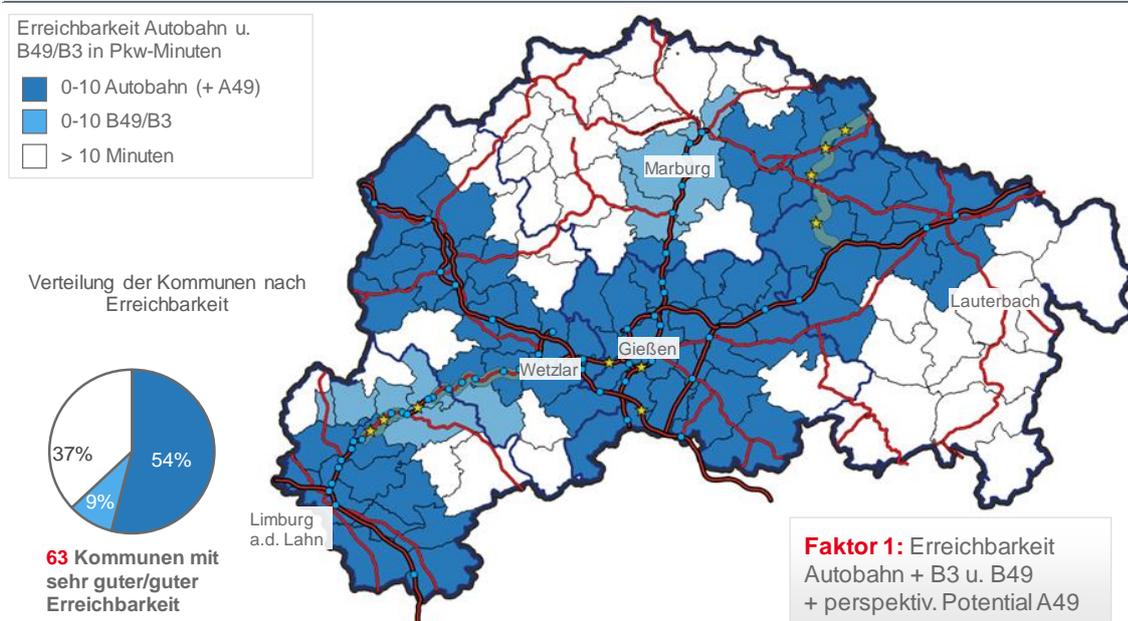
Kulturangebote) relevant. Das Vorhandensein urbaner Lebensqualität ist von zunehmender Relevanz.

- **Nähe zu Frankfurt (Flughafen):** Die Nähe zu Frankfurt und dem dortigen Flughafen wird insb. von internationalen Investoren und Konzernen als wichtiger Standortfaktor angeführt. So zeigt sich, dass Anfragen aus dem Rhein-Main-Gebiet aktuell vor allem die südlicheren Kommunen in Mittelhessen (u.a. LK Gießen) betreffen.

Im Rahmen der Expertengespräche mit Wirtschaftsförderern und Maklern aus der Region sowie in der Diskussion mit der begleitenden Arbeitsgruppe wurden die beiden Standortfaktoren **sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Autobahn oder B49/B3** sowie das **Vorhandensein eines ausreichenden Arbeitskräftebestands** als die zwei wichtigsten und notwendigen Standortfaktoren aus Sicht von (internationalen) Unternehmen und Investoren von außerhalb gesehen. Dementsprechend zählen Kommunen, die beide Faktoren erfüllen, zum Potentialraum. In einem nächsten Schritt gilt es anschließend, die übrigen Standortvoraussetzungen (u.a. Flächengröße, Topographie) bei der Suche nach konkreten Flächen in den Blick zu nehmen.

Als **Kommunen mit sehr guter Erreichbarkeit** wurden die Städte und Gemeinden, von welchen aus die Autobahn oder die beiden Bundesstraßen B49 und B3 innerhalb von rd. 10 Minuten erreicht werden kann, definiert¹². Da aktuell durch den nordöstlichen Teil der Region Mittelhessen der Lückenschluss der A49 geplant ist, werden auch die Kommunen, die perspektivisch die A49 in 10 Minuten erreichen, in die Betrachtung des Potentialraums aufgenommen. Die Abbildung 13 zeigt die Kulisse der Kommunen mit sehr guter Erreichbarkeit.

Abbildung 13: Erreichbarkeit Autobahn und B49/B3 in Mittelhessen

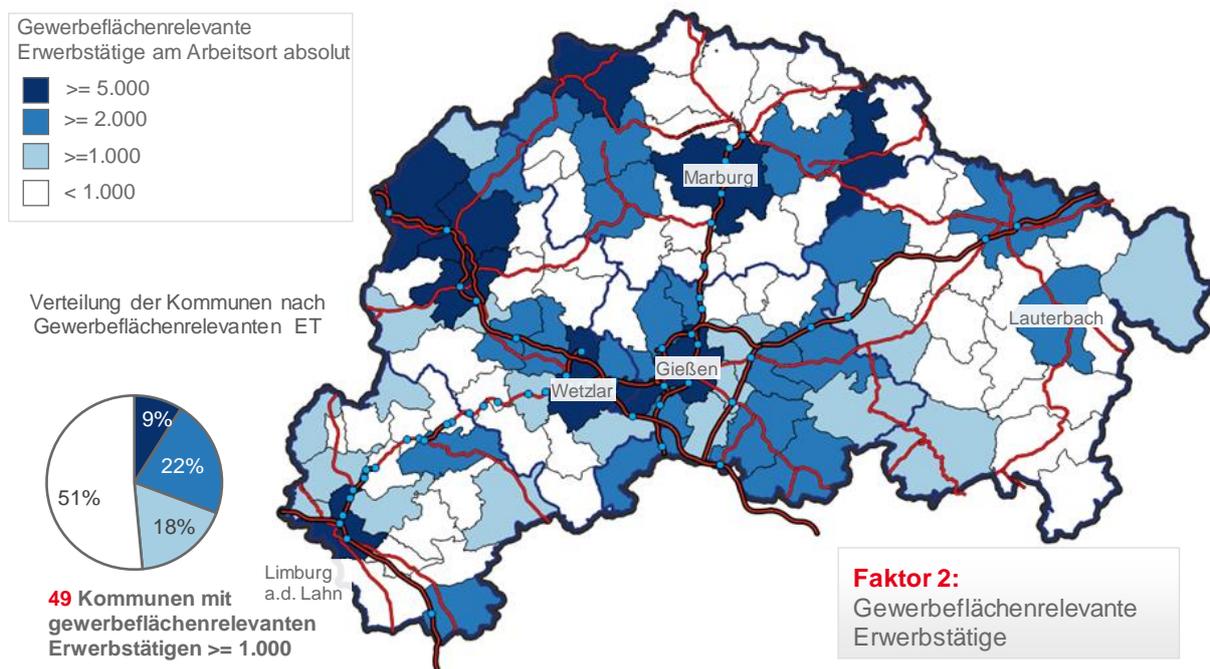


Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019 nach INKAR/BBSR 2019; Ergänzung um eigene Analysen zu Erreichbarkeit vierspurige B49/B3 u. A49

¹² INKAR/BBSR 2019; Ergänzung um eigene Analysen zu Erreichbarkeit vierspurige B49/B3 und perspektivisch A49

Hinsichtlich des Arbeitskräftebestands in einer Kommune wird eine Schwelle von mindestens 1.000 gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen am Arbeitsort in der betreffenden Kommune als Kriterium festgelegt¹³. Bei Städten und Gemeinden mit weniger Arbeitskräften am Standort wird es für Unternehmen, die sich neu in der Region ansiedeln, schwieriger Beschäftigte zu finden und zu gewinnen. Alle Kommunen, die diese Schwelle übersteigen, erfüllen somit das Standortkriterium (vgl. blau eingefärbte Kommunen in Abbildung 14).

Abbildung 14: Gewerbeflächenrelevante Erwerbstätige absolut 2018



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019 nach eigenen Berechnungen auf Grundlage der Daten der Bundesagentur für Arbeit 2019

Kommunen, die beide Standortfaktoren erfüllen (in beiden Karten blau gefärbt), gehören zu den Potentialkommunen, welche potentiell im Suchraster von (internationalen) Investoren und Unternehmen bei der Suche nach Industrie- und Gewerbeflächen in Mittelhessen liegen. Im Ergebnis konnten so 36 Potentialkommunen eingegrenzt werden (s. Abbildung 15). Die Potentialkommunen liegen in vier zusammenhängenden Potentialräumen (Cluster): „Limburg/Bad Camberg“, „Haiger, Dillenburg, Herborn“, „Gießen, Wetzlar/LK Gießen“ und „Marburg, Kirchhain, Stadtallendorf, Alsfeld“.

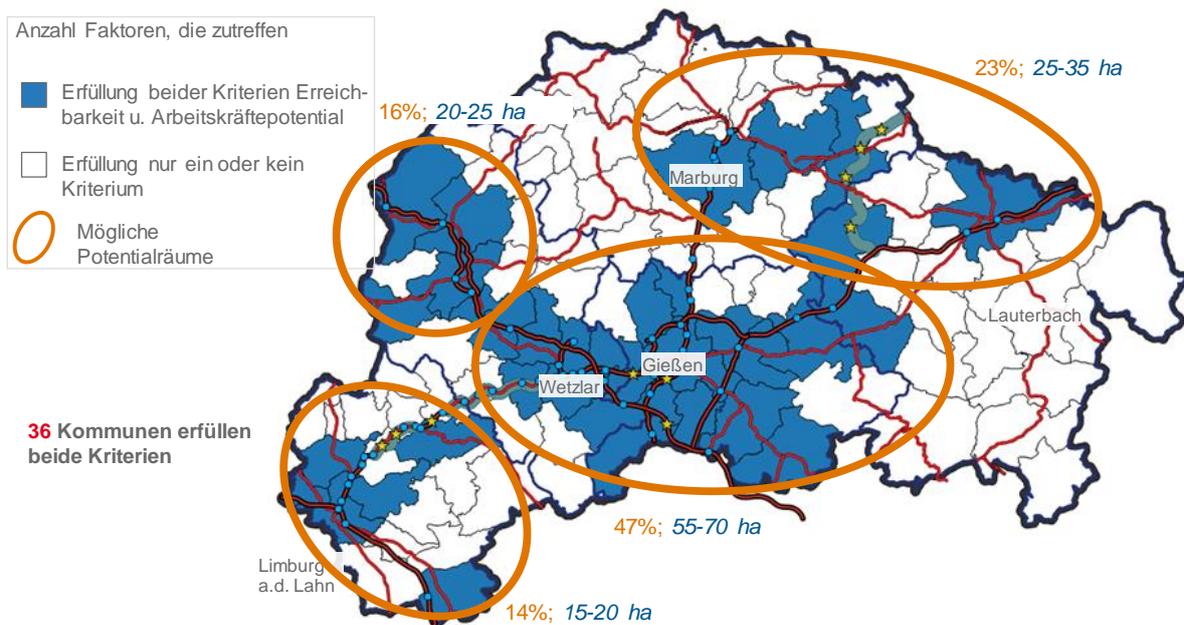
Der exogene Bedarf kann auf die vier Potentialräume entsprechend des Anteils der gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen aufgeteilt werden. So machen beispielsweise die gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen in den Potentialkommunen des Raums „Limburg/Bad Camberg“ rd.

¹³ Bsp.: Unternehmen, die 100 Mitarbeiter benötigen bzw. suchen gehen in Kommunen mit mind. 1.000 Mitarbeiter im Bestand, um ausreichend Fachkräfte finden zu können.

14% aller gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen der vier Potentialräume aus und dementsprechend werden 14% bzw. 15-20 ha des exogenen Bedarfs diesem Potentialraum als Orientierungsgröße zugeordnet.

Die exogenen Flächenbedarfe sind den vier Potentialräumen zugeordnet und vorzugsweise interkommunal innerhalb des jeweiligen Potentialraums zu entwickeln. Dabei gilt es zu beachten, dass die Flächen für den exogenen Bedarf möglichst die aufgestellten Kriterien und Standortfaktoren wie zum Beispiel eine Mindestgröße von 15 ha, geringes Gefälle, etc. erfüllen. Die im folgenden Kapitel 5 identifizierten Best-Flächen eignen sich für die Umsetzung des exogenen Bedarfs und können nach Prüfung zur Erfüllung des exogenen Bedarfs herangezogen werden. Im Sinne der Verteilungsgerechtigkeit sind die ermittelten exogenen Bedarfe vorzugsweise interkommunal zu entwickeln, sodass nicht nur die Standortkommune, in der die Fläche liegt, profitiert, sondern möglichst viele Potentialkommunen (vgl. auch Hinweise zur Umsetzung von interkommunalen Modellen in Kapitel 6).

Abbildung 15: Potentialräume für Industrie- und Gewerbestandorte in Mittelhessen aus Sicht von (internationalen) Unternehmen/Investoren von außerhalb



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

Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019

5 Best-Flächen für Industrie und Gewerbe in der Region Mittelhessen

Eingrenzung Best-Flächen

Teil des Gewerbeflächenkonzeptes ist die Suche und Eingrenzung von Best-Flächen für die Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe in der Region Mittelhessen. Bei Best-Flächen handelt es sich um Flächen in der Region Mittelhessen, welche aus Sicht von (internationalen) Unternehmen und Investoren von außerhalb besonders attraktiv für eine Industrie- oder Gewerbeansiedlung sind. Die identifizierten Flächen sind als **Vorschläge für die Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung** in Mittelhessen zu verstehen und bedürfen einer weitergehenden **Detail-Prüfung** im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans. Ziel ist es, die Flächen in der Region Mittelhessen, welche sich am besten zur Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet eignen, zu identifizieren (22 Best-Flächen). Nicht Bestandteil des Gewerbeflächenkonzeptes ist die Suche und Eingrenzung von allen möglichen Industrie- und Gewerbeflächen in der Region Mittelhessen. Die vorgeschlagenen Best-Flächen können nach detaillierter Prüfung ggf. als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung in den neuen Regionalplan einfließen. Darüber hinaus bedarf es durch das Regierungspräsidium Gießen in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden einer **Suche und Eingrenzung weiterer möglicher Industrie- und Gewerbeflächen in der Gesamtregion Mittelhessen** (in der Größenordnung des berechneten endogenen Bedarfs jeder Kommune), um die Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung im neu aufzustellenden Regionalplan vorzubereiten. Denn die identifizierten Best-Flächen allein können nicht den ermittelten (endogen und exogenen) Industrie- und Gewerbeflächenbedarf der Region Mittelhessen decken.

Grundlage für die Suche und Eingrenzung der Best-Flächen bilden die vier bereits identifizierten Potentialräume (vgl. Kapitel 4.3). Denn Kommunen innerhalb dieser Potentialräume weisen eine sehr gute Erreichbarkeit durch die Straßeninfrastruktur auf und verfügen zudem über ein Mindestniveau an gewerbeflächenrelevanten Arbeitskräften. Dadurch erfüllen die Kommunen zwei wesentliche und entscheidende Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. In einem zweiten Schritt wurden innerhalb dieser Potentialräume kleinräumig potentielle Flächen für Best-Standorte anhand definierter Standortkriterien gesucht und identifiziert.

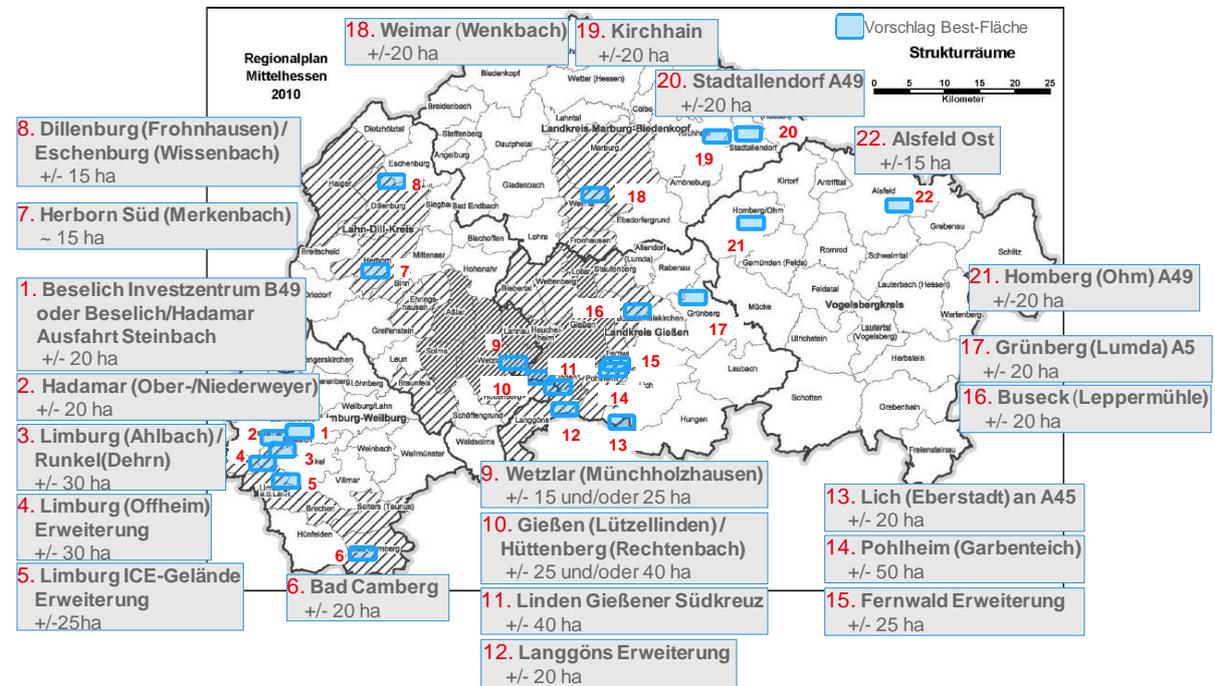
Standortkriterien für die Eingrenzung von Best-Standorten (Mikrostandort) innerhalb der Potentialräume:

- Direkte Nähe zu einem Autobahnanschluss/Abfahrt oder zu einer Anschlussstelle an die vier-spurigen Bundesstraßen B49/B3 (Suchradius max. 10 Pkw-Minuten); Nähe zu einem Bahnhof oder zur Schiene
- Keine Eingriffe in die Schutzgebiete (u.a. FFH-Gebiet, Vorranggebiet Natur und Landschaft des Regionalplans), Vermeidung Waldgebiet u. Überschwemmungsgebiete (weitere Prüfung notwendig)
- Arrondierung und vorzugsweise direkter Anschluss an bestehende Industrie-/Gewerbegebiete
- Flächengröße von mind. 15/20 ha sowie attraktiver Zuschnitt der Fläche (u.a. nicht zu schmal/schlauchförmig), keine zu starken Einschränkungen z.B. durch Hochspannungsleitungen durchs Gebiet, etc.
- Topografie: kein zu starkes Gefälle (vorzugsweise unter 2 Grad bzw. 3,5 %)
- Abstand zu Wohn-/Mischgebieten (Lärm, Emissionen)
- Zentren-Orientierung/Nähe zu Ober- oder Mittelzentren (Fachkräftebasis, Infrastruktur, Aus- und Weiterbildung)

Ausgehend von den festgelegten Kriterien wurden alle Kommunen der Potentialräume dahingehend untersucht, ob sich mögliche Best-Flächen für die Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiete in deren Gebieten befinden. Ergänzend wurden zudem die Flächenvorschläge aus der Gemeindebefragung in die Analyse aufgenommen. Die Flächenvorschläge wurden zudem mit der begleitenden Arbeitsgruppe sowie dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung in mehreren Sitzungen besprochen und diskutiert. Im Ergebnis konnten auf diese Weise **22 Best-Flächen** (in der Größenordnung von rd. 500 ha¹⁴) identifiziert werden (s. Abbildung 16). Denkbar ist, dass sich im Rahmen der weiteren Prüfung des RP Gießen und in Abstimmung mit den Kommunen noch weitere, mögliche Best-Flächen erkennen lassen. Die Summe der Flächengrößen potentieller Best-Flächen liegt deutlich über dem ermittelten exogenen Bedarf von 112 bzw. 149 ha. Dadurch ergeben sich Alternativen für die Ausweisung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung im Regionalplan.

¹⁴ Die Flächen wurden an den Best-Standorten grob abgegrenzt und dementsprechend abgemessen.

Abbildung 16: Übersicht der 22 Best-Flächen innerhalb der Potentialräume



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019

Umgang mit den Best-Flächen in Bezug auf den neuen Regionalplan

Bei den identifizierten Best-Flächen handelt es sich um mögliche Industrie- und Gewerbeflächen für die Region Mittelhessen. Diese werden **nicht genauso im Regionalplan übernommen**, sondern werden in einem nächsten Schritt durch das Regierungspräsidium hinsichtlich ihrer Eignung für die Festlegung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung im neuen Regionalplan im **Detail geprüft** (u.a. bestehende Planungen der Kommunen, Prüfung hinsichtlich anderer Nutzungsarten z.B. Landwirtschaft, Wohnen) sowie anschließend auch **im Dialog mit den Kommunen und der Regionalversammlung** erörtert. Teilweise handelt es sich um Flächen, die bereits im aktuellen Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung enthalten sind. Gerade hier gilt es zu überprüfen, ob bereits Planungen durch die Kommunen vorgenommen sind oder inwieweit Planungsabsichten in Form von Konzepten bestehen bzw. eine Flächenbevorratung vorliegt.

Die identifizierten Best-Flächen eignen sich vorrangig für die Deckung des exogenen Bedarfs. Im Vordergrund steht zunächst die Erfüllung des endogenen Bedarfs jeder Kommune außerhalb der Best-Flächen. In der weiteren Umsetzungsphase gilt es daher, dass zunächst für jede Kommune Flächen zur Erfüllung des berechneten endogenen Bedarfs gefunden und festgelegt werden. Eine Kommune kann mangels Alternativen zur Deckung des endogenen Bedarfs und in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde auch eine **als Best-Fläche bewertete Fläche für den endogenen Bedarf** nutzen. Bei Best-Flächen wird im Sinne der Verteilungsgerechtigkeit der Fokus auf eine interkommunale Entwicklung gelegt.

Best-Flächen

Best-Flächen im neuen Regionalplan

Die identifizierten Best-Flächen in der Region Mittelhessen sind als mögliche **Flächen-vorschläge** zur Deckung des (exogenen) Bedarfs für die Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung zu verstehen. Es handelt sich um Flächen, die sich aus Sicht von Investoren und Unternehmen (von außerhalb) besonders als Industrie-/Gewerbestandort eignen und eine erhöhte Attraktivität besitzen. Sie bedürfen einer Detail-Prüfung (u.a. gibt es schon Planungen der Kommune zur Fläche, bestehen planungsrechtliche Einschränkungen oder Nutzungen, welche sich besser für die Fläche eignen) durch das Regierungspräsidium Gießen sowie der Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen.

Die identifizierten Best-Flächen stellen nicht die einzigen geeigneten Flächen für Industrie und Gewerbe in der Region Mittelhessen dar (nur 22 Best-Flächen). Es bedarf darüber hinaus einer Suche und Überprüfung durch das RP Gießen nach möglichen Flächen in der Größenordnung des berechneten endogenen Bedarfs. Die Größenordnung der Best-Flächen deckt nicht den gesamten ermittelten Industrie- und Gewerbeflächenbedarf (endogen & exogen) der Region Mittelhessen ab.

Die Summe der Flächengrößen potentieller Best-Flächen liegt deutlich über dem ermittelten exogenen Bedarf von 112 bzw. 149 ha. Dadurch ergeben sich Alternativen für die Ausweisung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung im Regionalplan.

6 Modelle zur interkommunalen Zusammenarbeit und Verteilungsgerechtigkeit

Die Förderung der interkommunalen und abgestimmten Flächenentwicklungen hat eine **wichtige und zunehmende Bedeutung in der Landes- und Regionalplanung** (vgl. Landesentwicklungsplan Hessen 2000 einschließlich der 3.Änderung des LEP (September 2018)). Gerade um die hessenweite Zielsetzung einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf 2,5 ha/Tag zu erreichen sind ein regionales Flächenmanagement und interkommunale Lösungen zwingend notwendig. Auch die Regionalversammlung Mittelhessen legte im Eckpunktepapier für die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen fest, dass interkommunale Kooperationen eine wichtige Rolle bei der zukünftigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung der Region Mittelhessen spielen und gefördert werden sollen. Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes (vgl. Kapitel 1) soll es sein, durch interkommunale Lösungen die Verteilungsgerechtigkeit bezüglich der gewerblichen Entwicklung zu erhöhen und insb. so auch ländlichere Teilregionen zu stärken. Dazu bedarf es, die Vorteile, Chancen und Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit im Kontext der Flächenentwicklung herauszustellen sowie durch Anreize und Unterstützungsleistungen die Kommunen in der Region Mittelhessen bei der Umsetzung von interkommunalen Lösungen zu fördern. Vor diesem Hintergrund werden in diesem Kapitel verschiedene Modelle zur Zusammenarbeit bei Flächenentwicklungen vorgestellt sowie diese hinsichtlich ihrer Stärken, Schwächen und Eignung für die Region Mittelhessen differenziert betrachtet. Darüber hinaus sollen die Chancen, Erfolgsfaktoren und Hemmnisse interkommunaler Zusammenarbeit aufgezeigt werden.

Zentrale Vorteile und Chancen interkommunaler Zusammenarbeit bei Flächenentwicklungen

Durch interkommunale Zusammenarbeit bei Flächenentwicklungen werden die **Risiken und hohen Kosten einer Gewerbeflächenentwicklung** (u.a. Kosten für Machbarkeit und Gutachten, Planungs- und Erschließungskosten; Risiko, dass Flächen längere Zeit nicht nachgefragt werden) unter den beteiligten Kommunen geteilt. Insbesondere für kleinere Kommunen mit oftmals geringerer Finanzkraft besteht so die Chance in Zusammenarbeit mit anderen Kommunen Industrie- und Gewerbeflächen zu entwickeln sowie auch gemeinsam zu vermarkten. Gemeinden, welche aufgrund **mangelnder Flächen** (z.B. Einschränkungen durch Topographie, unpassende Lage, Verkehrsanbindung) keine Industrie- und Gewerbeflächen in ausreichender Größe und Qualität anbieten können, haben die Chance, sich durch interkommunale Kooperationen weiter an der gewerblichen Entwicklung der Region Mittelhessen zu beteiligen. Interkommunale Kooperationen bei Flächenentwicklungen bieten sich insbesondere für größere Städte (u.a. Ober- und Mittelzentren) und ihr Umland an. So können die Umlandgemeinden von der Nähe zur Stadt profitieren und gleichzeitig haben Städte, die oftmals flächenbedingt an ihre Wachstumsgrenzen kommen, die Chance, Unternehmen im Einzugsbereich der Stadt weiterhin adäquate Flächen anzubieten.

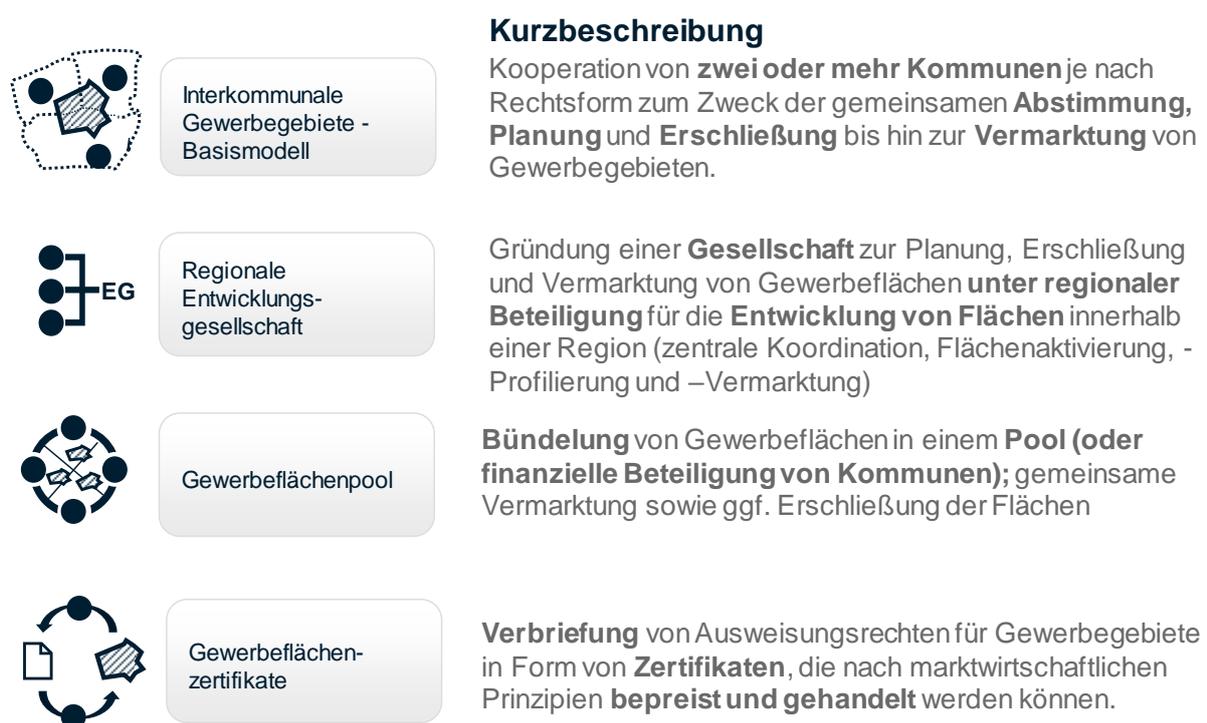
Eine regional abgestimmte Flächenentwicklung und ein Konsens unter den Kommunen, z.B. bestimmte Flächen interkommunal an **guten und sehr guten Standorten** in der Region (vgl. z.B. Best-Standorte) gemeinsam zu entwickeln und zu bewerben, kann dazu beitragen, dass in der Region Mittelhessen Unternehmen **beste Voraussetzungen zur Erweiterung oder Ansiedlung** geboten werden. So können Flächen an sehr guten Standorten mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit (Straße, Schiene) gezielt entwickelt und gleichzeitig weniger geeignete andere Standorte entlastet werden (u.a. Verkehrslenkung, Reduzierung Flächeneingriff, bessere Ausnutzung von Flächen mit

guter Erschließung). Zudem behindern sich die Kommunen durch interkommunale Zusammenarbeit und Absprachen nicht gegenseitig durch einen (ruinösen) **Wettbewerb**. Vielmehr werden durch die gemeinsame Abstimmung **flächensparend** nur an sehr gut geeigneten Standorten Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt und so kann die **Flächeninanspruchnahme in der Region sinnvoll eingegrenzt** werden. Dies stellt eine Chance für die Erhaltung der naturräumlichen Gegebenheiten insb. auch des hohen Waldbestands in der Region Mittelhessen sowie zur Sicherung anderer Wirtschaftsbereiche wie beispielsweise der Landwirtschaft dar. Insgesamt kann interkommunale Zusammenarbeit zur Erhöhung der **Verteilungsgerechtigkeit** zwischen den Kommunen beitragen, indem sich beispielsweise Kommunen auch finanziell an interkommunalen Flächenentwicklungen beteiligen, auch wenn sie selbst keine sehr gut geeigneten Flächen für Industrie und Gewerbe haben. Interkommunale Lösungen sind auch in Hinblick auf Ausgleichsflächen im Sinne der Kompensationsverordnung denkbar. Interkommunale Zusammenarbeit erfordert aber eine hohe Bereitschaft der Kommunen, zu kooperieren, eigene Egoismen und Interessen teils zurückzustellen und ein hohes gegenseitiges Grundvertrauen aufzubringen (vgl. auch hemmende Faktoren und Erfolgsfaktoren nach der Beschreibung der Modelle).

Modelle interkommunaler Zusammenarbeit bei Flächenentwicklungen

Es bestehen grundsätzlich verschiedene Modelle für interkommunale Flächenentwicklungen¹⁵. In Abbildung 17 sind **vier zentrale Möglichkeiten** für interkommunale Zusammenarbeit als Modelle dargestellt.

Abbildung 17: Übersicht zentrale Modelle für interkommunale Zusammenarbeit bei Flächen



Quelle: Eigene Darstellung Prognos AG 2019; vgl. u.a. Universität St. Gallen (2017): Gewerbe- und Industrieflächen Region Stuttgart 2017; Umweltbundesamt Planspiel Flächenhandel; Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) 2011: Interkommunale und regionale Gewerbeflächenstrategie als zukunftsgerichtete Strategie; Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg: "Flächenrecycling" und "Interkommunale Gewerbegebiete"

Steckbriefe der Modelle sowie Umsetzbarkeit in Mittelhessen

Das Basismodell für interkommunale Gewerbegebiete erfordert am wenigsten Grundvoraussetzungen und ist ein etabliertes Modell für interkommunale Zusammenarbeit. In diesem Fall arbeiten mehrere Kommunen bei der Entwicklung und Vermarktung eines Industrie- und Gewerbegebietes zusammen. Die Umsetzung interkommunaler Industrie- und Gewerbegebiete in Mittelhessen im Rahmen eines solchen Modells ist durchaus denkbar und wird so auch bereits in Einzelfällen in Mittelhessen praktiziert.

¹⁵ vgl. u.a. Universität St. Gallen (2017): Gewerbe- und Industrieflächen Region Stuttgart 2017; Umweltbundesamt Planspiel Flächenhandel; Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) 2011: Interkommunale und regionale Gewerbeflächenstrategie als zukunftsgerichtete Strategie; Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg: "Flächenrecycling" und "Interkommunale Gewerbegebiete": Kooperative Planungsansätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Die übrigen drei Modelle sind mit deutlich höheren (Anfangs-)Investitionen verbunden und erfordern auch von Seiten der Kommunen eine höhere Bereitschaft, eigene Gestaltungsspielräume und kommunale Rechte in Teilen abzugeben. Zudem sind die Ansätze in der Praxis nur teilweise erprobt. Gerade der Gewerbeflächenzertifikatehandel wurde bundesweit bisher nur im Rahmen eines Modellprojekts des Umweltbundesamtes durchgeführt. Es bedarf einer Überprüfung und Diskussion hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Modelle in der Region Mittelhessen durch die kommunalen Vertreter im Dialog mit dem Regierungspräsidium Gießen.

Generell ist denkbar, dass die Kommunen ihre berechneten Bedarfe z.B. aufgrund mangelnder eigener Entwicklungsmöglichkeiten an andere Kommunen abgeben. So können größere, zusammenhängende Industrie- und Gewerbeflächen an geeigneten Standorten interkommunal entwickelt werden. Ein solcher Austausch von Bedarfen stellt eine niederschwelliger Variante des Flächenzertifikatehandels dar.

Nachfolgend sind die einzelnen Modelle und deren Mehrwert, aber auch Schwächen und Risiken in Steckbriefen ausführlicher beschrieben.

Interkommunales Gewerbegebiet (Basismodell)



Beschreibung

Das klassische und in der Praxis vielfach angewendete sowie bekannte Modell für interkommunale Zusammenarbeit beinhaltet die gemeinsame Planung, Erschließung und Vermarktung einer Industrie- und Gewerbefläche von meist zwei bis drei Kommunen. In der Regel liegt die Industrie- und Gewerbefläche anteilig auf den Gemarkungen der einzelnen Gemeinden und auf dieser Grundlage entscheiden sich die Kommunen, das Gebiet gemeinsam zu entwickeln. Denkbar ist aber auch, dass Gemeinden, welche keine direkten, eigenen Flächen haben, sich stärker finanziell an den Kosten und damit auch an der Vermarktung und den Erträgen eines Industrie- und Gewerbegebiets beteiligen (z.B. bei Stadt-Umland-Kooperationen). Zudem bestehen Beispiele, bei denen sich Landkreise, regionale Wirtschaftsförderungsgesellschaften oder regionale Planungsinstitutionen an Gewerbegebieten beteiligen. Das Modell wird auch oft bei Brachflächen sowie der Entwicklung größerer zusammenhängender Flächen an Bestandsstandorten (u.a. Autobahnkreuzen) angewendet.

Im Rahmen dieses Modells sind verschiedene Rechtsformen denkbar, wie z.B. die Bildung eines Zweckverbands, eine Zweckvereinbarung, Bildung einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft oder eine privatrechtliche Organisationsform wie eine GmbH.

Kosten-Nutzen-Regelung (Finanzierung)

Kosten und Erträge der Gewerbeflächenentwicklung können entweder gleichmäßig aufgeteilt oder anhand von Verteilungskriterien aufgeschlüsselt werden, z.B. jeweilige Größe der eingebrachten Fläche, Einwohner- oder Beschäftigtenzahlen. Die Regelungen werden in der Satzung/Vereinbarung der jeweiligen Rechtsform festgelegt.

Mehrwert	<p>Dieses Basismodell für interkommunale Zusammenarbeit ist insgesamt vergleichsweise niederschwellig umzusetzen. Durch dieses Modell können mehrere Kommunen relativ einfach interkommunal Flächen an sehr gut geeigneten Standorten entwickeln. Die Kommunen sind in der Festlegung der Rechtsform und der vertraglichen Vereinbarungen sehr flexibel und können dies an die regionalen Gegebenheiten anpassen.</p>
Anwendung in der Praxis Best-Practice	<p>Das Basismodell wird vielfach in der Praxis in Deutschland angewendet und gehört zu den am häufigsten verwendeten Möglichkeiten für interkommunale Zusammenarbeit bei Flächen.</p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none">• Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal (Zweckverband)• Gewerbegebiet Mittleres Fuldataal (Zweckverband)• Gewerbegebiet LIMES (Zweckverband)• Regionales Gewerbegebiet „Best-Invest A81“ (Kooperationsvereinbarung zwischen regionaler Wirtschaftsförderung Schwarzwald-Baar-Heuberg, Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg und der Belegenheitskommune)
Schwächen / Risiken	<p>Häufigster Grund für ein Scheitern sind Unstimmigkeiten bezüglich der Kosten/Lasten bzw. Erträge/Nutzen (Schlüssel der Gewerbesteuer). (Persönliche) Differenzen zwischen Entscheidungsträgern der Kommunen können eine Zusammenarbeit erschweren. Gerade bei Kommunen unterschiedlicher Größe (z.B. Stadt-Umland, Oberzentrum-Mittelzentrum) ist ein Dialog auf Augenhöhe besonders wichtig, hier kann der Einbezug eines neutralen Moderators erfolgsfördernd sein.</p>

Regionale Entwicklungsgesellschaft



Beschreibung	<p>Im Rahmen einer regionalen Entwicklungsgesellschaft werden Flächen innerhalb einer Region unter regionaler Beteiligung durch eine eigenständige Gesellschaft geplant, erschlossen und vermarktet. Für eine solche regionale Entwicklungsgesellschaft im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung bestehen im Moment wenige Beispiele. Ein relativ bekanntes Beispiel ist die HRG-Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dies ist ein eigenes Unternehmen der Region Hannover und der Sparkasse Hannover, das schon seit 1993 in der Entwicklung von Gewerbe- und Wohnflächen aktiv ist.</p>
Kosten-Nutzen-Regelung (Finanzierung)	<p>Die Kosten für die Einrichtung und den Betrieb der Entwicklungsgesellschaft sowie die Erträge können über Abgaben, Beiträge oder Umlagen auf die Gesellschafter aufgeteilt werden. Die Gewerbesteuerentnahmen können ebenfalls aufgeteilt werden oder nur bei den Belegheitsgemeinden (Gemeinde auf der Gewerbefläche liegt) liegen.</p>
Mehrwert	<p>Das Modell eignet sich gerade auch zur Umsetzung von regionalplanerischen und strukturpolitischen Zielsetzungen. So widmet sich beispielsweise die Entwicklungsgesellschaft der Region Hannover aktiv der Entwicklung von Logistikflächen in der Region auf Grundlage eines von allen Kommunen abgestimmten Logistikflächenkonzeptes. So können durch regionales Engagement Gewerbeflächenschwerpunkte und regionalplanerische Vorgaben in Abstimmung mit den Kommunen umgesetzt werden. Durch die Gesellschaft können zudem Größenvorteile genutzt werden (u.a. Bündelung Knowhow für die Region, Skalenerträge). Die Risiken der Flächenentwicklung liegen zudem nicht bei der jeweiligen Kommune, sondern schwerpunktmäßig bei der regionalen Entwicklungsgesellschaft. Regionale Entwicklungsgesellschaften eignen sich beispielsweise auch für die Umsetzung von Gewerbeschwerpunkten einer Region. Diese Maßnahme eignet sich zudem gerade auch für kleinere und finanzschwächere Kommunen.</p>
Anwendung in der Praxis Best-Practice	<p>Beispiele für regionale Entwicklungsgesellschaften bestehen bisher wenige. Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co GK (Region Hannover und Sparkasse Hannover, 1993) • FWI – Freiburg Nördlicher Breisgau Wirtschaftsimmobilien (Stadt Freiburg und Sparkasse Freiburg Nördlicher Breisgau)
Schwächen / Risiken	<p>Der Aufbau einer regionalen Entwicklungsgesellschaft ist mit erheblichen Anfangsinvestitionen verbunden. Dies beinhaltet zum einen den personellen Aufbau einer solchen Gesellschaft (vgl. HRG Hannover mit einer Geschäftsführung und 5 Mitarbeitern) sowie die Vorfinanzierung entsprechender Gebietserschließungen. In Hannover bestand bereits</p>

ein Verbund der Kommunen; zudem konnte zu Beginn durch einen Kommunalverband Großraum Hannover ein erheblicher Flächenbestand an die Gesellschaft als Ausgangsbasis übergeben werden.

Gewerbeflächenpool



Beschreibung	<p>Mehrere Kommunen einer Region, eines Landkreises oder einer Nachbarschaft bringen Gewerbeflächen in einen gemeinsamen Pool ein (alternativ können sich Gemeinden ohne Flächen auch monetär am Pool beteiligen). Die Poolflächen werden gemeinsam vermarktet und veräußert (ggf. auch gemeinsame Erschließung der Flächen). Wichtig ist dabei die Festlegung klarer Regelungen (vgl. z.B. unter welchen Bedingungen dürfen Flächen wieder aus dem Pool genommen werden und durch die Belegenheitsgemeinde doch selbst vermarktet und verkauft werden). Der Gewerbeflächenpool ist auch hinsichtlich eines Flächentauschs und der Umwidmung von Flächen (Wohnen, Gewerbe) interessant.</p>
Kosten-Nutzen-Regelung (Finanzierung)	<p>Die eingebrachten Flächen werden nach wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten von einer unabhängigen Stelle bewertet. Auf dieser Grundlage wird der Anteil festgesetzt, mit dem jede Kommune am Pool beteiligt ist. Erlöse aus Flächenverkäufen (ggf. auch aus der Gewerbesteuer) werden entsprechend der Anteile unter den Kommunen aufgeteilt oder als treuhänderisches Vermögen (Fonds) langfristig verwaltet. Sind alle Flächen aus dem Pool verkauft, haben am Ende wieder alle Kommunen den eingebrachten Wert (Geld oder Fläche) zurückerhalten.</p>
Mehrwert	<p>Die beteiligten Kommunen teilen die Risiken bei der Veräußerung und bei den Gewerbeflächeneinnahmen untereinander. Temporären Schwankungen durch den Flächenverkauf wird so mittel- bis langfristig entgegengewirkt, da die Kommunen jedes Jahr entsprechend ihres Anteils an den Erträgen des Pools beteiligt werden unabhängig davon, ob die eigenen Flächen aus dem Pool verkauft wurden. Durch die gemeinsame Vermarktung von Flächen besteht für die Kommunen nicht die Notwendigkeit, möglichst viele Gewerbeflächen anzubieten (Reduzierung Wettbewerb und Flächenverbrauch). Der Gewerbeflächenpool eignet sich gerade für eine langfristige, gemeinsame Flächenentwicklung und erhöht den Gestaltungsspielraum über kurzfristige Konjunkturschwankungen hinaus.</p>

Anwendung in
der Praxis
Best-Practice

Bisher wenig Anwendungsbeispiele.

Beispiele:

- Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (Modellprojekt gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung)
- Virtueller Gewerbeflächenpool Kleve (Gewerbeflächenpool für Ausweisungsrechte)

Schwächen /
Risiken

Die Umsetzung eines Gewerbeflächenpools erfordert ein hohes Vertrauen der Kommunen untereinander sowie eine hohe Überzeugung, interkommunal zusammenzuarbeiten (vgl. z.B. Einigung hinsichtlich jeweiligem Anteil der Kommunen). Die Organisation und Durchführung des Pools erfordert personelle und finanzielle Ressourcen, die von allen getragen werden müssen.

Gewerbeflächenzertifikate



Beschreibung	<p>Der Gewerbeflächenzertifikatehandel ist angelehnt an die Vorgehensweise des CO₂-Emissionshandels. Kommunen bekommen ihre Ausweisungsrechte für Gewerbeflächen in Form von Zertifikaten zugewiesen. Benötigt eine Gemeinde nicht alle ihr zugewiesenen Zertifikate, können diese an Gemeinden verkauft werden, deren Entwicklungsbedarfe nicht durch die zugewiesenen Zertifikate abgedeckt werden. Auch eine Gewinnung von Zertifikaten durch Rückbau von vormals versiegelten Flächen/Rücknahme von Baurechten ist denkbar (Weiße Zertifikate). Es ist ein Instrument zur Mengensteuerung, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und langfristig einen 0-ha-Verbrauch zu erreichen.</p>
Kosten-Nutzen-Regelung (Finanzierung)	<p>Die Bepreisung von Zertifikaten erfolgt nach marktwirtschaftlichen Prinzipien z.B. durch den Aufbau einer Zertifikate-Börse. Flächensparendes Verhalten von Gemeinden wird finanziell belohnt.</p>
Mehrwert	<p>Durch den Zertifikatehandel können Ausweisungsrechte für Flächen bedarfsgerecht und flexibel verteilt werden bei gleichzeitigem Lastenausgleich zwischen Kommunen mit wachsenden oder schrumpfenden Entwicklungspotential. Ein Gewerbeflächenzertifikatehandel trägt zur Umsetzung der Flächensparziele bei, da durch die Zertifikate eindeutig geregelt wird, wie viele Flächen für Gewerbe bebaut werden dürfen. Zudem kann ein solcher Handel beispielsweise auch Stadt-Umland-Kooperationen und interkommunale Zusammenarbeit stärken durch Austausch und Bündelung von Zertifikaten im Nahbereich.</p>
Anwendung in der Praxis Best-Practice	<p>Bislang gibt es einen Modellversuch („Planspiel“) des Konzeptes anhand von 98 Modellkommunen durch das Umweltbundesamt. In anderen Regionen gibt es Bestrebungen der Landesregierung das Konzept umzusetzen (vgl. z.B. Absichtserklärung im Koalitionsvertrag in Nordrhein-Westfalen).</p>
Schwächen / Risiken	<p>Eine Schwäche des Konzeptes ist, dass Gemeinden trotz hohen Entwicklungspotentials und Nachfrage von Seiten der Unternehmen ggf. nicht ausreichend Flächen entwickeln können und so gehemmt werden, z.B. aufgrund hohem finanziellen Aufwand für die Zertifikate. Das Modell erfordert hohe personelle und finanzielle Ressourcen für den Aufbau einer übergeordneten und neutralen Stelle, die die Erfassung und Bepreisung der Zertifikate, die Begleitung der Kauf- und Verkaufsvorgänge sowie die Schlichtung im Konfliktfall übernimmt. Es erfordert einen erheblichen dauerhaften Steuerungs- und Regulierungsaufwand, Flächen werden zudem nur nach Quantität und nicht nach Qualität beurteilt. Zertifikate ersetzen eine aktive Bodenpolitik nicht und greifen bei fehlenden Flächenerweiterungsmöglichkeiten (politischer Wille, Kapazitäten) ins Leere.</p>

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für interkommunale Zusammenarbeit

Interkommunale Zusammenarbeit bei Flächenentwicklungen bedeutet zunächst einen gewissen Mehraufwand für Kommunen und kommt in der Praxis in der Region Mittelhessen bisher nur in Einzelfällen vor (u.a. Gladenbach/Bad Endbach/Lohra, Planungen in Marburg-Ebsdorfergrund-Staufenberg). Von den vier im Regionalplan 2010 für interkommunale Zusammenarbeit vorgesehenen Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung befindet sich bisher eine Fläche in der interkommunalen Entwicklung. Daher gilt es besonders in den Blick zu nehmen, welche hemmenden Faktoren eine interkommunale Zusammenarbeit erschweren sowie welche Voraussetzungen und Erfolgsfaktoren für eine Umsetzung interkommunaler Flächenlösungen maßgeblich sein können. Dazu wurden Best-Practice-Beispiele in Deutschland in den Blick genommen, Hinweise aus der Literatur und Praxis herangezogen sowie mit den Experten und Mitgliedern der begleitenden Arbeitsgruppe diskutiert.

Zentrale hemmende Faktoren für interkommunale Zusammenarbeit:

- Ausgeprägtes **Konkurrenzdenken** zwischen den Kommunen („Kirchturmdenken“) stellt einen wesentlichen hemmenden Faktor dar.
- Gerade hinsichtlich Gewerbeflächen befürchten Kommunen, durch interkommunale Zusammenarbeit nicht ausreichend von Gewerbesteuererträgen profitieren zu können und so **wirtschaftlich und finanziell benachteiligt** zu werden bzw. dass Nachbarkommunen bevorzugt werden könnten.
- **Auch der vermeintliche „Machtverlust“** und die Abgabe von Entscheidungsgewalt hemmen Kommunen und halten sie davon, ab interkommunal zu agieren.
- **Zwischenmenschliche Konflikte** insb. zwischen den Entscheidungsträgern der Kommunen (Bürgermeister oder Rückhalt von Gemeinde-/Stadträten) können eine Zusammenarbeit erschweren.
- **Unsicherheiten** bezüglich des tatsächlichen Nutzens für die eigene Kommune, **fehlende Best-Practice-Erfahrungen** und gleichzeitig gerade zu Beginn **hohe Anfangsinvestitionen** hemmen die Bereitschaft für interkommunale Zusammenarbeit.
- Nur **kurzfristige Erfolge** und Gewinne im Blick (kein langfristiges Denken) sowie ein fehlender Blick über den Tellerrand hinaus kann die Bereitschaft für interkommunale Zusammenarbeit reduzieren.

Zentrale Erfolgsfaktoren für interkommunale Zusammenarbeit:

- **Gegenseitiges Vertrauen, persönlicher Kontakt** und ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis der Akteure (z.B. enger Draht der Bürgermeister) und bereits **erprobte Zusammenarbeit** in anderen Belangen und „weicheren“ Themen (z.B. Tourismus, Vereine, Verwaltungsgemeinschaften) erleichtern die interkommunale Zusammenarbeit insb. bei herausfordernden Themen wie einer gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung. Besteht bereits ein Kristallisationspunkt (Anker) in Form einer konkreten Fläche, ist dies auch einfacher, um interkommunal zusammenzuarbeiten.
- Besonders wichtig für eine erfolgreiche Umsetzung der interkommunalen Zusammenarbeit ist die **formelle Festlegung** (förmliche Vereinbarung, Verträge) bezüglich grundlegender Rahmenbedingungen (u.a. Finanzierung, Kosten-Nutzen-Ausgleich, Zeitplan), um drohenden Konflikten vorzubeugen und für alle Teilnehmer Planungssicherheit zu schaffen.
- Hilfreich sind zudem die Anwendung bereits **erprobter interkommunaler Instrumente** (Lernen von Best-Practice-Beispielen) und der Erfahrungsaustausch mit anderen Regionen.
- Die Begleitung durch einen **neutralen Partner** als Moderator und Vermittler stellt eine wichtige Grundlage dar für eine erfolgreiche Umsetzung der interkommunalen Zusammenarbeit.

Eine solche Rolle könnte das RP Gießen, andere regionale Institutionen oder externe Moderatoren übernehmen.

- **Finanzielle** Unterstützung gerade von Vorplanungen (Machbarkeitsstudie) kann einen wichtigen Faktor und Anreiz zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit darstellen. So können zu Beginn mögliche Hemmnisse und Abwehrhaltungen abgebaut werden.

Erhöhung der interkommunalen Zusammenarbeit in Mittelhessen

In der Praxis werden Flächen meist nur interkommunal entwickelt, wenn entsprechende **Anreize** bestehen und sichtbar sind bzw. kommuniziert werden (u.a. (finanzielle) Vorteile und Chancen aufzeigen) oder die Kommunen ausreichend **Druck erfahren** (u.a. keine eigenen Flächen mehr für Entwicklung, Gefahr Unternehmen wandern ab) und sich quasi gezwungen sehen, interkommunal zu agieren. Die Übersicht der hemmenden Faktoren und Erfolgsfaktoren zeigt auf, welche Faktoren die interkommunale Zusammenarbeit fördern bzw. behindern und beachtet werden sollten.

Zur Erhöhung der interkommunalen Zusammenarbeit bei Flächenentwicklungen in der Region Mittelhessen sind verschiedene Ansätze denkbar:

- Denkbar ist, dass das RP Gießen (ggf. zusammen mit dem Regionalmanagement) die **Vorteile und Chancen** interkommunaler Zusammenarbeit stärker in Richtung der Kommunen **kommuniziert** und Informationen bereitstellt. So könnte beispielsweise ein Erfahrungsaustausch in der Region sowie zu Best-Practice-Beispielen (innerhalb und außerhalb der Region) angeboten werden, ggf. auch die Einrichtung einer Lotsenfunktion/Ansprechpartner für Kommunen. Informationen bietet auch das hessenweite Kompetenzzentrum für interkommunale Zusammenarbeit (kikz).
- Das RP Gießen oder andere Institutionen könnten sich zudem verstärkt als **neutraler Partner** und **Moderator** bei Prozessen zur interkommunalen Zusammenarbeit anbieten und zur Verfügung stehen. Insbesondere bei einer Zusammenarbeit zwischen zwei unterschiedlich großen Kommunen (z.B. Grundzentrum und Oberzentrum) ist eine Moderation durch einen neutralen Partner wertvoll und kann gerade auch kleinere Kommunen, die sich in der Gefahr sehen durch größere Partner benachteiligt zu werden, überzeugen, sich für interkommunale Zusammenarbeit zu begeistern (Begegnung auf Augenhöhe). Insbesondere für Stadt-Umland-Kooperationen ist es denkbar, dass Kommunen ihre berechneten Bedarfe ggf. tauschen bzw. abgeben (z.B. kleine Gemeinde übergibt ihr Recht, 8 ha zu entwickeln, an die Nachbargemeinde und beteiligt sich an der Gewerbeflächenentwicklung in der Nachbargemeinde). Dies entspricht niederschwellig dem Prinzip des Flächenzertifikatehandels.
- Ein **Workshop oder eine Diskussionsrunde** mit den kommunalen Vertretern und Austausch, welche Möglichkeiten und Modelle interkommunaler Zusammenarbeit (s. oben) in der Region Mittelhessen zum Einsatz kommen könnten (z.B. auch Gewerbeflächenpool), kann einen wichtigen Schritt zur Sensibilisierung für das Thema und gemeinsamer Konsensfindung bilden. Eine Diskussion hinsichtlich der verschiedenen Modelle zur interkommunalen Zusammenarbeit und ihrer Anwendbarkeit auf die Region Mittelhessen bietet sich gerade auch mit der bereits bestehenden **begleitenden Arbeitsgruppe** an.
- Die Bewerbung und ein gezielter Einsatz von **finanziellen Fördermitteln** kann die interkommunale Zusammenarbeit in der Region Mittelhessen voranbringen. Fördermöglichkeiten bestehen beispielsweise mit Landesmitteln oder Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (vgl. Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der regionalen Entwicklung (15.01.2018) Teil II Ziff. 5). Projekte, die im Rahmen einer interkommunalen Kooperation verwirklicht werden, haben hier grundsätzlich Vorrang.

- Bestimmte Flächen könnten als **vorzugsweise interkommunal zu entwickelte Flächen** gekennzeichnet werden (Verankerung im Regionalplan). Denkbar ist beispielsweise auch die **Festlegung von regionalen Schwerpunktstandorten** für (interkommunale) gewerbliche Entwicklung. So werden Kommunen „gezwungen“, sich stärker mit interkommunaler Zusammenarbeit zu beschäftigen und diese auch umzusetzen. Gerade hinsichtlich des exogenen Bedarfs sollte eine interkommunale Entwicklung im Sinne der Verteilungsgerechtigkeit unbedingt angestrebt werden. Allein die Festschreibung im Regionalplan, bestimmte Flächen interkommunal zu entwickeln, wird allerdings nicht zielführend sein (vgl. Evaluierung Regionalplan 2010), vielmehr müssen Kommunen aktiv und durch (finanzielle) Anreize unterstützt und motiviert werden.
- Denkbar ist der Aufbau eines Gewerbeflächenpools für (Teile) der Region Mittelhessen z.B. unterstützt durch finanzielle Mittel des Landes und als **landesweites Modellprojekt**.

7 Fazit - Ziele für die Gewerbeflächenentwicklung der Region Mittelhessen und Schlussfolgerung für die Neuaufstellung des Regionalplans

Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept bietet einen **Orientierungsrahmen** für die Neuausweisung von Vorranggebieten Industrie- und Gewerbe Planung im neu aufzustellenden Regionalplan Mittelhessen. Durch das GIFPRO-Modell konnte ein Korridor (Bandbreite) hinsichtlich des zukünftigen Industrie- und Gewerbeflächenbedarfs für die Gesamtregion und die einzelnen Städte bzw. Gemeinden ermittelt und so die **ungefähre Größenordnung** für die Festlegung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung identifiziert werden. Das Gewerbeflächenkonzept stellt dabei eine **vorbereitende inhaltliche Grundlage** dar, wobei weitere Informationen (u.a. Überlegungen zu Vorranggebieten Siedlung) ergänzt werden sollten sowie weitere Abstimmungen mit den kommunalen Vertretern und Detailprüfungen durchzuführen sind.

Das Gewerbeflächenkonzept stellt im Wesentlichen die Nachfrageseite dar und gibt Hinweise hinsichtlich des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Industrie- und Gewerbeflächen für die Region Mittelhessen bis zum Jahr 2030. Die Schaffung von Angeboten (Flächen) zur Befriedigung der Nachfrage kann dabei durch **Innen- und Außenentwicklung** erfolgen. Die im Rahmen des Konzeptes identifizierten Best-Flächen geben Hinweise, wo aus Sicht von Investoren und Unternehmen von außerhalb mögliche sehr gut geeignete Flächen bestehen (22 Best-Flächen).

Im Rahmen des Konzeptes werden zudem **Ansätze und Modelle für interkommunale Zusammenarbeit** erarbeitet und aufgezeigt. Zukünftig wird es verstärkt darauf ankommen, im Sinne der Verteilungsgerechtigkeit und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs Flächen interkommunal zu entwickeln. Der Regionalplan und das Regierungspräsidium Gießen können hier Anreize zur Steigerung der interkommunalen Zusammenarbeit geben sowie als neutrale Instanz eine moderierende Rolle einnehmen.

Die Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes unter Betrachtung der Nachfrageseite sowie Einbindung durch eine **begleitende Arbeitsgruppe ist ein Novum**. Im Regionalplan 2010 wurde ein ungefährender Gewerbeflächenbedarf für die Gesamtregion ermittelt. Die Zuweisung von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung zu den einzelnen Kommunen erfolgte ohne gemeindscharfe Bedarfsermittlung. Es zeigt sich aber, dass viele dieser Flächen nicht als Industrie- und Gewerbeflächen in der Bauleitplanung entwickelt wurden und damit der Anlass für eine bedarfsorientierte Flächenentwicklung besteht (Standorte mit besseren Qualitäten und in angemessener Quantität). Durch die Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes und Fokus auf den Bedarf konnte so der **quantitative Orientierungsrahmen auf 600 bis 750 ha endogener Bedarf sowie ergänzend 110 bis 150 ha exogener Bedarf deutlich reduziert** werden (vgl. Ausweisung von rd. 1.340 ha Industrie- und Gewerbeflächen Planung im Regionalplan Mittelhessen 2010¹⁶). Es gilt, den prognostizierten Industrie- und Gewerbeflächenbedarf regelmäßig (z.B. alle 5 Jahre) zu überprüfen und ggf. Anpassungen vorzunehmen. Auch die Einbindung einer begleitenden Arbeitsgruppe von Beginn bis Ende des Prozesses war neu und hat sich etabliert sowie Zuspruch erhalten. Es gilt, die **begleitende Arbeitsgruppe bedarfsorientiert weiter** einzubeziehen z.B. bei der

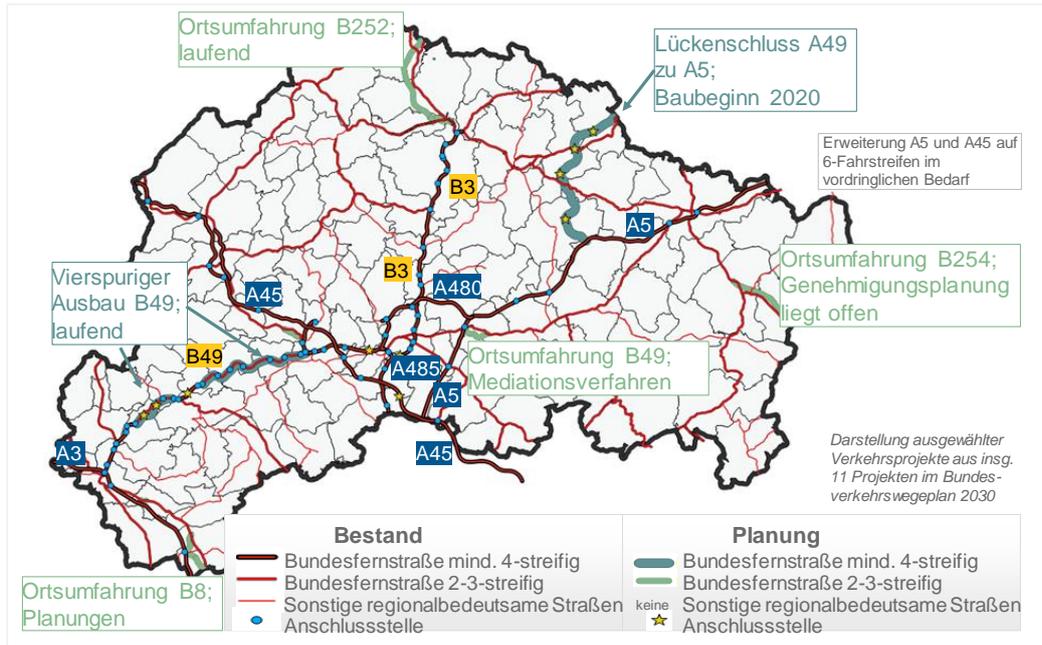
¹⁶ Im Rahmen der Gemeindebefragung 2018 meldeten die Gemeinden insgesamt einen geschätzten Bedarf bzw. gewünschte Ausweisung von rd. 1.600 ha.

Diskussion hinsichtlich der Verankerung von interkommunalen Ansätzen im Regionalplan. Außerdem gilt es, in der Region Mittelhessen verstärkt eine innovative und nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung voranzutreiben (u.a. Verkehrsanbindung der Gewerbegebiete mit ÖPNV insb. Schiene und Schienengüterverkehr, erhöhte Flächenausnutzung z.B. durch höhere Bebauungsdichten, vernetzte Industrieparks z.B. gemeinsame Energielösungen).

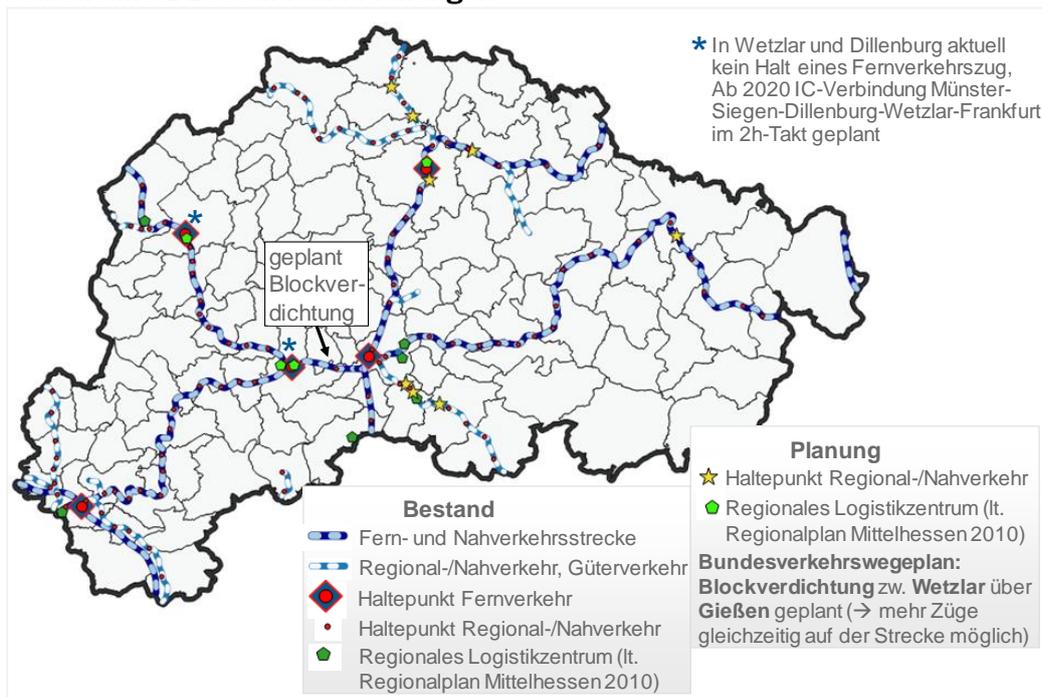
Anhang

Zentrale Grafiken und Abbildungen zur Ausgangssituation

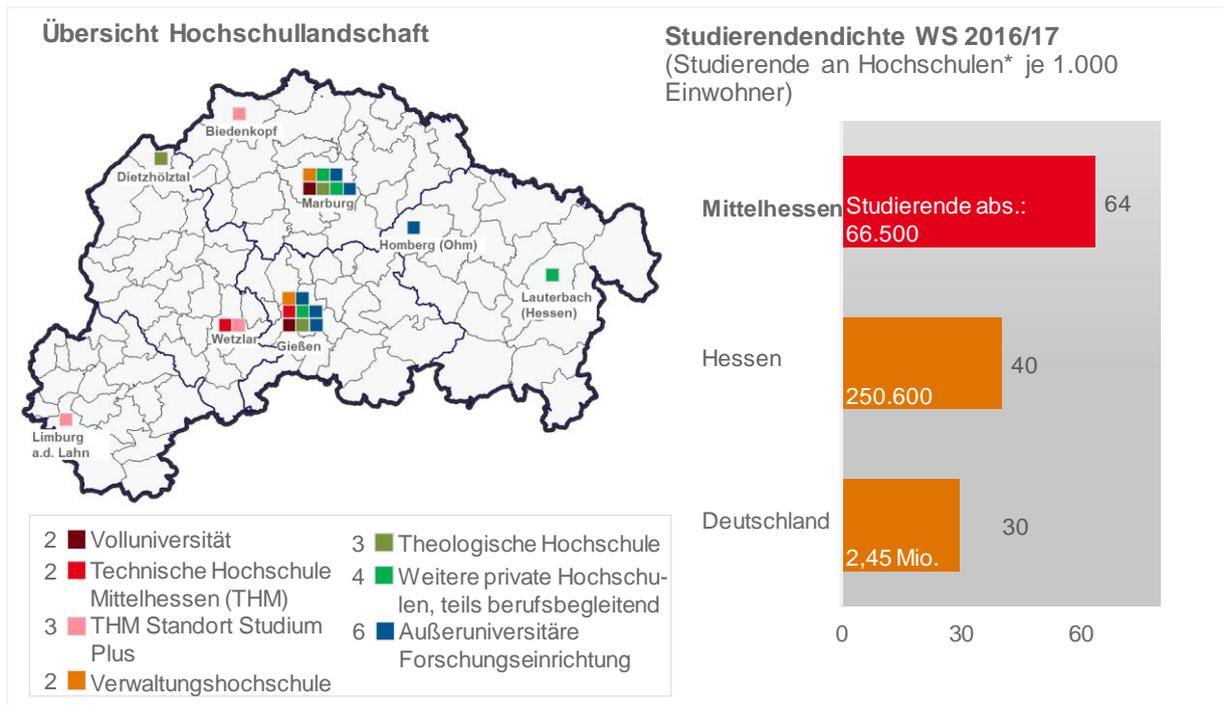
Straßenverkehrsinfrastruktur (Bestand und Planungen)



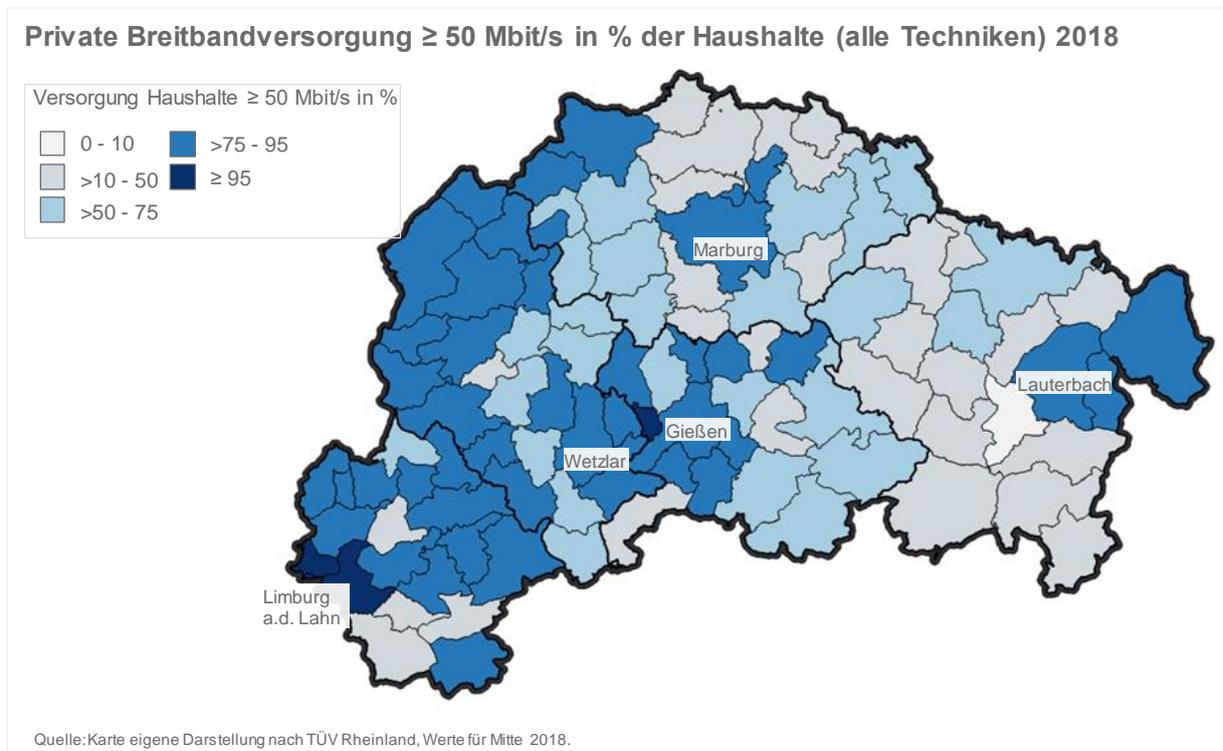
Schiennetz Bestand und Planungen



Wissenschaftslandschaft in der Region Mittelhessen



Breitbandinfrastruktur in der Region Mittelhessen



Mitglieder der Begleitarbeitsgruppe

Organisation	Name
IHK Lahn Dill, IHK-Verbund Mittelhessen	Saskia-Jane Kuhl
Handwerkskammer Wiesbaden	Günter Dunschen
Hessen Agentur	Susanne Piesk
Hessen Agentur	Anja Gauler
Hessischer Städte- u. Gemeindebund	Florian Weber
Regionalmanagement Mittelhessen	Jens Ihle
Regionalmanagement Mittelhessen	Christian Piterek
Wirtschaftsförderung Vogelsbergkreis	Andrea Ortstadt
Wirtschaftsförderung Universitätsstadt Gießen	Sabine Wilcken-Görich
Wirtschaftsförderung Stadt Wetzlar	Rainer Dietrich
Wirtschaftsförderung Limburg-Weilburg-Diez	Walter Gerharz
Regierungspräsidium Gießen	Henning Bick
Regierungspräsidium Gießen	Dr. Ivo Gerhards
Regierungspräsidium Gießen	Antje te Molder
Regierungspräsidium Gießen	Simone Philippi
Regierungspräsidium Gießen	Harald Metzger

Mitglieder der Begleitarbeitsgruppe bei der Übergabe des Berichts an den Regierungspräsidenten Dr. Christoph Ullrich



Übersichtstabelle endogener Bedarf (inkl. Auspendlerpotential) in ha je Kommune

Stadt/Gemeinde	GIFPRO 1 (Standardmodell)		GIFPRO 2 (Höhere Wiedernutzung)		GIFPRO 3 (Höhere Ansiedlung, Verlagerung)		GIFPRO 4 (Höhere Ansiedlung, Verlagerung, Flächenkennziffer)	
	Bedarf	Klasse <=2; >2 bis 5; >5 bis 10; >10	Bedarf	Klasse <=2; >2 bis 5; >5 bis 10; >10	Bedarf	Klasse <=2; >2 bis 5; >5 bis 10; >10	Bedarf	Klasse <=2; >2 bis 5; >5 bis 10; >10
Mittelhessen	640		599		714		749	
LK Gießen	149		139		166		174	
Lahn-Dill-Kreis	189		177		211		221	
LK Marburg-Biedenkopf	157		147		175		183	
Vogelsbergkreis	54		51		60		63	
Allendorf (Lumda)	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Biebertal	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5
Rabenu	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Staufenberg	3	>2 bis 5	2	>2 bis 5	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5
Schotten	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5
Dietzhöhlztal	6	>5 bis 10	5	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10
Laubach	5	>2 bis 5	4	>2 bis 5	5	>5 bis 10	6	>5 bis 10
Eschenburg	7	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10	8	>5 bis 10
Bischoffen	1	<=2	1	<=2	1	<=2	2	<=2
Braunfels	2	<=2	2	<=2	2	<=2	2	>2 bis 5
Greifenstein	2	>2 bis 5	2	<=2	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5
Hohenahr	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Leun	1	<=2	1	<=2	2	<=2	2	<=2
Schöffengrund	2	<=2	1	<=2	2	<=2	2	<=2
Waldsolms	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Breitscheid	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5
Mittenaar	3	>2 bis 5	2	>2 bis 5	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5
Siegbach	0	<=2	0	<=2	0	<=2	0	<=2
Beselich	2	<=2	2	<=2	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5
Brechen	2	>2 bis 5	2	<=2	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5

Dornburg	4	>2 bis 5	3	>2 bis 5	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5
Elbtal	0	<=2	0	<=2	0	<=2	0	<=2
Hünfelden	2	<=2	2	<=2	2	<=2	2	<=2
Selters	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Villmar	2	<=2	1	<=2	2	<=2	2	<=2
Waldbrunn (Westerwald)	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Löhnberg	2	<=2	2	<=2	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5
Mengerskirchen	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5	5	>2 bis 5	5	>2 bis 5
Merenberg	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5	3	>2 bis 5
Weilmünster	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5	5	>2 bis 5	5	>2 bis 5
Weinbach	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Amöneburg	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Rauschenberg	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Wohratal	1	<=2	0	<=2	1	<=2	1	<=2
Angelburg	2	<=2	2	<=2	2	<=2	2	<=2
Biedenkopf	15	15	14	14	17	17	18	18
Breidenbach	9	>5 bis 10	9	>5 bis 10	10	10	11	11
Dautphetal	9	>5 bis 10	8	>5 bis 10	10	>5 bis 10	10	10
Steffenberg	2	<=2	2	<=2	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5
Bad Endbach	2	<=2	2	<=2	2	<=2	2	<=2
Gladenbach	6	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10	7	>5 bis 10
Lohra	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5
Cölbe	2	<=2	2	<=2	2	<=2	2	>2 bis 5
Ebsdorfergrund	2	>2 bis 5	2	<=2	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5
Fronhausen	2	>2 bis 5	2	<=2	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5
Lahntal	2	<=2	2	<=2	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5
Münchhausen	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Weimar (Lahn)	2	<=2	2	<=2	2	<=2	2	<=2
Wetter (Hessen)	3	>2 bis 5						
Neustadt (Hessen)	2	<=2	2	<=2	2	<=2	2	>2 bis 5
Anrufftal	0	<=2	0	<=2	0	<=2	0	<=2
Feldatal	0	<=2	0	<=2	0	<=2	0	<=2
Gemünden (Felda)	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Grebenau	2	<=2	2	<=2	2	<=2	2	<=2

Kirtorf	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Romrod	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Schwalmtal	0,5	<=2	0	<=2	1	<=2	1	<=2
Freiensteinau	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Grebenhain	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5
Herbstein	2	>2 bis 5	2	>2 bis 5	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5
Lauterbach	11	11	10	10	12	12	13	13
Lautertal	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Schlitz	4	>2 bis 5	3	>2 bis 5	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5
Ulrichstein	1	<=2	1	<=2	1	<=2	1	<=2
Wartenberg	1	<=2	1	<=2	2	<=2	2	<=2
Buseck	6	>5 bis 10	5	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10
Fernwald	6	>5 bis 10	5	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10
Gießen	47	47	44	44	53	53	55	55
Heuchelheim	12	12	12	12	14	14	14	14
Langgöns	11	11	10	>5 bis 10	12	12	12	12
Linden	6	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10	7	>5 bis 10
Lollar	9	>5 bis 10	8	>5 bis 10	10	>5 bis 10	10	10
Pohlheim	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5	5	>2 bis 5	5	>5 bis 10
Reiskirchen	8	>5 bis 10	7	>5 bis 10	9	>5 bis 10	9	>5 bis 10
Wettenberg	8	>5 bis 10	8	>5 bis 10	9	>5 bis 10	10	>5 bis 10
Grünberg	7	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10	8	>5 bis 10
Mücke	6	>5 bis 10	5	>5 bis 10	6	>5 bis 10	6	>5 bis 10
Hungen	7	>5 bis 10	7	>5 bis 10	8	>5 bis 10	8	>5 bis 10
Lich	7	>5 bis 10	7	>5 bis 10	8	>5 bis 10	8	>5 bis 10
Aßlar	12	12	11	11	14	14	14	14
Ehringshausen	6	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10	8	>5 bis 10
Hüttenberg	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5	5	>2 bis 5	5	>2 bis 5
Lahnau	7	>5 bis 10	7	>5 bis 10	8	>5 bis 10	9	>5 bis 10
Solms	5	>2 bis 5	5	>2 bis 5	5	>5 bis 10	6	>5 bis 10
Wetzlar	50	50	46	46	55	55	58	58
Dillenburg	23	23	22	22	26	26	27	27
Haiger	23	23	21	21	25	25	27	27
Driedorf	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5	5	>2 bis 5	5	>5 bis 10

Herborn	22	22	21	21	25	25	26	26
Sinn	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5	5	>2 bis 5	5	>5 bis 10
Bad Camberg	7	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10	8	>5 bis 10
Elz	5	>2 bis 5	4	>2 bis 5	5	>5 bis 10	5	>5 bis 10
Hadamar	3	>2 bis 5	3	>2 bis 5	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5
Limburg a.d. Lahn	38	38	35	35	42	42	44	44
Runkel	4	>2 bis 5	4	>2 bis 5	5	>2 bis 5	5	>2 bis 5
Weilburg	10	>5 bis 10	9	>5 bis 10	11	11	11	11
Kirchhain	7	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10	8	>5 bis 10
Marburg	48	48	45	45	54	54	56	56
Stadtallendorf	38	38	36	36	43	43	45	45
Alsfeld	10	10	10	>5 bis 10	12	12	12	12
Homburg (Ohm)	7	>5 bis 10	6	>5 bis 10	7	>5 bis 10	8	>5 bis 10

Exogener Bedarf je Potentialraum

Potentialraum	Exogener Bedarf Variante 1 112 ha	Exogener Bedarf Variante 2 149 ha
„Limburg/Bad Camberg“	15	21
„Haiger, Dillenburg, Herborn“	18	24
„Gießen, Wetzlar/LK Gießen“	53	71
„Marburg, Kirchhain, Stadtallendorf, Alsfeld“	26	34