



## Vorlage

**XIII/172/2022**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	28.06.2022	
Bauausschuss	07.07.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	14.07.2022	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2022	

### Entwicklung Gewerbegebiet Wenzelholz -Grundsatzbeschluss

#### Sachdarstellung:

Die ortsansässige Firma Gudeco hat sich Anfang April an die Stadtverwaltung gewendet und aufgrund von Corona und des Ukrainekrieges mehr Platzbedarf angemeldet. Konkret wurde der Wunsch nach rund 15.000 m<sup>2</sup> Gewerbebauland geäußert. Daraufhin hat die Verwaltung mit der Firma Adam Hall Kontakt aufgenommen, um zu eruieren, wie die Expansionspläne seitens der Firma Adam Hall aussehen. Trotz der Corona-Pandemie hat auch Adam Hall im Gespräch geäußert, rund 20.000 m<sup>2</sup> Expansionsfläche zu benötigen. Beide Firmen benötigen die Bauflächen in „greifbarer Zukunft“.

Nach Informationen des Regionalverbandes bzw. Regierungspräsidiums Darmstadt wird die Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes nicht vor 2027 / 2028 abgeschlossen sein (Mitteilung 173/2022). Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die gesamte Gewerbegebietsfläche Wenzelholz (ca. 15 ha) vor Abschluss des neuen Regionalen Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Da es sich um eine größere Fläche (> 5 ha) handelt, ist neben der Bauleitplanung und der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes auch ein Zielabweichungsverfahren notwendig. Darüber hinaus gibt es im ISEK Entwürfe, wie das Gebiet aussehen könnte, aber noch keine konkrete städtebauliche Planung. Ein städtebaulicher Wettbewerb ist dabei die am besten geeignete Variante, um das Gebiet gezielt nach den Vorstellungen der Stadt zu entwickeln.

Für die Entwicklung des Gebiets werden durch den Ankauf der Flächen, die Bauleitplanung, die Erschließungsplanung, Umsetzung der Erschließung etc. hohe Kosten entstehen, die die Stadt zu tragen hat. Durch die gesetzliche Neuerung in § 92 Hessische Gemeindeordnung (HGO) gibt es seit 2018 veränderte Rahmenbedingungen. Hier wurde ein neuer Absatz aufgenommen, worin geregelt ist, dass die Gemeinde sich nicht überschulden darf. Somit darf die Kommune für die Baulandentwicklung keine Schulden im Finanzhaushalt ausweisen, auch wenn bei Abschluss der Entwicklung des Neubaugebiets die Kommune ein Gewinn erzielen würde.

Wenn die Stadt die Gebietsentwicklung selbstständig ausführen würde, können nur anteilig die Erschließungskosten umgelegt werden, die restlichen Kosten verbleiben grundsätzlich bei der Stadt. Wird das Planungsgebiet jedoch von einem Treuhänder / Bauträger ausgeführt, können 100 % der Erschließungskosten umgelegt werden, es verbleibt somit kein Anteil bei der Stadt.

Darüber hinaus wird die Entwicklung des Gebietes einen sehr hohen Personalbedarf benötigen. Da aufgrund einer Vielzahl an weiteren Bauleitplanungen die Personalkapazität schon jetzt ausgeschöpft ist, kann ohne Unterstützung eine zeitnahe Umsetzung nicht garantiert werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, einen Treuhänder einzusetzen. Vorteil bei dieser Variante ist, dass Ausgaben nur durch doppelte Freigabe (Stadt und Treuhänder) vom Treuhandkonto erfolgen und die Stadt dabei unterstützt wird, das große und komplexe Gebiet zu entwickeln.

Konkret besteht die Vorstellung, dass ein Treuhänder gesucht wird und als erste Aufgabe die Grundstücksakquise sowie die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs ausführt. Parallel sind seitens der Stadt das Zielabweichungsverfahren sowie die Änderung vom Regionalen Flächennutzungsplan zu beantragen. Durch diese Vorgehensweise ist eine Umsetzung der Gewerbegebietsfläche in 3 Jahren realistisch machbar. Weitere Vorlagen zu den einzelnen Verfahrensschritten werden folgen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das Gewerbegebiet Wenzelholz zu entwickeln und den Magistrat zu beauftragen, die Ausschreibung für einen Treuhänder vorzubereiten und dann erneut den Gremien vorzulegen.

Thomas Pauli  
Bürgermeister

Anlage:  
Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept