Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes informiert

April 2019

Wir als Zweckverband, der sich aus den Vertretern der drei Kommunen Büdingen, Limeshain und Hammersbach zusammensetzt und gemeinsam an einem Ziel arbeitet, freuen uns über das große Interesse an dem Planungsstand und den Zielen des Interkommunalen Gewerbegebiets Limes.

Für eine sachliche Auseinandersetzung möchten wir Ihnen mit dieser Informationsbroschüre zeigen, welche Ideen, Ziele und Motive zu welchen Ergebnissen geführt haben. So möchten wir es Ihnen ermöglichen, sich selbst eine Haltung zu dem Thema zu verschaffen.

1. Warum brauchen Kommunen überhaupt Gewerbegebiete?

Das Leben im ländlichen Raum ist schön. Die Landschaft ist schön und bietet Lebensqualität, besonders für Menschen, die tagsüber in Ballungszentren ihrer Arbeit nachgehen. Lebensqualität wird nicht nur durch die Umgebung bestimmt, sondern auch durch das kommunale Leben. Wie und wo wohne ich? Wie kann ich mein Leben organisieren? Wo arbeite ich, wo erhole ich mich? Und vieles mehr.

Kommunales Leben kostet Geld, sonst gibt es keine Seniorenangebote, keine Kindergärten, Infrastruktur, Wasserwirtschaft, Baugebiete, Naturschutzgebiete, Kulturangebote und vieles mehr, was unser Leben lebenswert macht.

Die Möglichkeiten einer ländlichen Kommune, die dafür nötigen Einnahmen zu erwirtschaften, sind gering. Und bedrückend hohe Grundsteuern sind keine gute Lösung. Zudem müssen Ökonomie und Ökologie so gut es geht ins Gleichgewicht gebracht werden.

Die Ansiedlung von Gewerbe hilft, diese Herausforderungen zu bestehen. Weiter abgelegene Gemeinden haben dazu kaum Chancen. Wir können sie aber nutzen, denn unsere Region bietet wirtschaftlich interessante Standorte.

Deshalb haben wir drei Kommunen uns entschieden, die Gewerbegebietsentwicklung gemeinsam zu gestalten und dort zu konzentrieren, wo die damit verbundenen negativen Einflüsse auf die Menschen wie Verkehr und Lärm minimiert werden können. Hier können wir den Menschen in der Region ortsnahe Arbeitsplätze bieten und hier können wir Wertschöpfung in unseren Gemeinden ermöglichen.

Gewerbegebiete sind immer ein Kompromiss aus Notwendigkeit und Unattraktivität. Deshalb benötigt die Planung sehr viel Aufmerksamkeit, Fingerspitzengefühl und Konzeptsicherheit. Warum gerade dort, wie groß und wer wird angesiedelt? Mögliche Investoren sollen einerseits angelockt werden, andererseits müssen Regeln geschaffen werden, um keinen Wildwuchs zu bekommen.

2. Jeder Quadratmeter Gemarkung ist wertvoll

Jede Gemeinde kennt ihre Gemarkung und deren Aufteilung für die Anforderungen des täglichen Lebens: Bauplätze, Wohnareale, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheit und Kultur, Landwirtschaft – aber auch Straßen, Gewerbe und Infrastruktur (Verkehr, Wasser, Energie, ...) müssen auf der Gemarkung ihren geeigneten Platz finden.

Das geht ebenfalls nur mit Kompromissen: Offene Baugruben durch Kanalbau, Glasfaserkabel (schnelles Internet), Straßenbau und natürlich Gewerbegebiete gehören nicht zu den attraktiven Planungsvorhaben, weil sie die von den Bürgern geschätzte Umgebung optisch, akustisch und eventuell auch ökologisch beeinflussen. Hat man sich aber für eine Ansiedlung von Gewerbe aus oben genannten Gründen entschlossen, muss man die geeignete Fläche in der Gemarkung und Regeln für deren Nutzung/Bebauung definieren.

Deshalb haben wir uns schon vor vielen Jahren entschieden, mit drei Kommunen etwas gemeinsam dort zu entwickeln, wo die Standortbedingungen besonders günstig für das Gewerbe sind und mannigfaltige Vorteile für die Menschen in unserer Region bieten. Wir haben den Ort an der Autobahnabfahrt mit Bedacht und ganz bewusst gewählt. Die überzeugenden Kriterien für diesen Ort sind:

1. Direkte Verkehrslage an der Autobahn ohne eine Ortslage durchqueren zu müssen – das ist für Neuansiedlungen attraktiv.
2. Gleichzeitig eine relative Ortsferne (Lärm, Anmutung) für die Menschen in unseren Gemeinden – damit kein Lkw-Lärm in Ortsnähe und keine Ortsdurchfahrten.
3. Lage zwischen den Kommunen (Interkommunalität, da alle fair beteiligt sind).
4. Gleichzeitig eine relative Ortsnähe für die Menschen in unserer Region – durch kurze Wege ohne Pendlerströme und neue Arbeitsmöglichkeiten in verschiedenen Qualitäten.

Wir können gemeinsam das Gebiet entwickeln, ohne uns gegenseitig zu beeinträchtigen. Alle Einnahmen und Ausgaben werden zu jeweils einem Drittel auf die drei Kommunen verteilt.

Für das Gewerbegebiet Limes werden der landwirtschaftlichen Nutzung gute Böden entzogen. Das kann nicht bestritten werden und für manchen Beobachter ist das bitter. Wir meinen allerdings, dass dieses Opfer zu den nötigen Kompromissen gehört, die uns hier die Entwicklung ermöglichen. Übrigens nur hier. **Es gibt in unseren Gemarkungen keine andere Fläche, die zur Entwicklung eines solchen Gewerbegebietes in gleicher Weise geeignet wäre.** Das Gebiet ist durch die direkte Nähe zur Autobahn ja auch bereits heute schon verändert und belastet.

3. Gewerbeansiedlung: Die Auswahl und das Verhältnis zu den Investoren

Auf dem Gebiet soll es eine Durchmischung aus großen und kleinen Gewerbegrundstücken geben. Dabei hat der Zweckverband auch manches durch Festlegungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

So ist es beispielweise nicht gestattet, Einzelhandel (Supermärkte oder Baumärkte) dort zu betreiben, Tankstellen oder Spielotheken zu errichten. Der Verband behält sich auch vor, Grundstücksgesuche nicht anzunehmen. Die Verbandsversammlung hat zum Beispiel Nachfragen für einen Gebrauchtwagenhandel oder einen Garagenpark abgelehnt. Beide hätten viel Fläche benötigt, ohne nennenswerte Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Zweckverband hat kein Interesse daran, Gewerbetreibende abzuwerben, die schon an anderer Stelle in den Mitgliedskommunen ansässig sind. Wenn aber Unternehmen sich verändern müssen oder wollen, wird ihnen angeboten, sich hier anzusiedeln, bevor sie unsere Gemeinden ganz verlassen, was letztlich in der Region zu Arbeitslosigkeit führt.

Weshalb ist ein Gewerbe-Mix sinnvoll?

1. Nur „Kleine“ bringen nicht unbedingt die erhofften Steuereinnahmen und schaffen auch nicht unbedingt so viele Arbeitsplätze, wie sie in großen Firmen möglich sind. Die Vermarktung ist zudem aufwändig und oft sehr langwierig.

2. Nur „Große“ erzeugen eine gewisse Abhängigkeit von wenigen Unternehmen. Passiert dort etwas, können auf einen Schlag Steuereinnahmen wegbrechen und Arbeitsplätze verloren gehen. Auf der anderen Seite können große Unternehmen aber auch sehr viele Arbeitsplätze anbieten, wie jetzt ja auch tatsächlich geschehen.

Für die oben erwähnte Festlegung der Regeln und die Auswahl der großen Investoren gilt wieder: alles ist ein Kompromiss. Ist der Investor zu klein, könnte es sein, dass ihm die Luft ausgeht. Leerstand und ausbleibende Steuereinnahmen wären die Folge. Sind der Anforderungskatalog und die Restriktionen zu groß, kommt kein Investor.

Sicher kann man sich auch fragen, ob große Flächen tatsächlich einem Investor verkauft werden sollten, bevor dessen Mieter feststehen. Alternativ könnte man ja auch entscheiden, Flächen nur an Firmen zu verkaufen, die selbst investieren. All diese Fragen wurden im Zweckverband sehr lange und intensiv diskutiert. Vorteile und Chancen wurden gegen Nachteile und Risiken abgewogen. Niemand weiß vorher mit letzter Sicherheit, was am Ende das Beste ist. In jedem Fall haben aber die Mitglieder des Verbandsvorstandes und der Verbandsversammlung in einem langen Abwägungsprozess versucht, sich eine gut begründete Meinung zu bilden.

4. Flächen, Bauvolumen und Entwässerung

Der Anblick von Logistikern, Möbel- und Baumärkten oder anderen großen Firmen an der A 45 oder A 66 und sicher auch der ungewohnte Anblick der neuen Halle für ID-Logistics auf unserem Verbandsgebiet stimmen manch einen Bürger skeptisch, ob der Preis der Gewerbeansiedlung womöglich zu hoch ist. Andere wiederum sind auch fasziniert von der Entwicklung und der Technik.

Ja, große Hallen sind nicht immer attraktiv und ja, man sieht sie in der Landschaft. Allerdings können wir über einen Bebauungsplan Einfluss auf die Ausformung nehmen, so dass auch der Anblick zu einem verträglichen Kompromiss werden kann. Das gilt zum Beispiel für die Höhe. Die Anfrage eines expandierenden regionalen Unternehmens nach einem Hochregallager mit mehr als 40 Metern Höhe wurde zum Beispiel von uns abgelehnt.

In einem Bebauungsplan werden also Flächengrößen definiert und natürlich auch Vorgaben zu Bauvolumen, Fassadenlängen und äußerer Erscheinung gemacht. Diese Vorgaben geben uns Möglichkeiten, einen Wildwuchs auf dem Gelände zu verhindern.

Es macht aber auch keinen Sinn, Vorgaben zu machen, die so unattraktiv sind, dass sie Investoren nur abschrecken. Entscheidend ist es, einen vernünftigen Rahmen für beide Seiten schaffen.

Für die Bebauung von Gewerbegrund gibt es außerdem viele gesetzliche Vorgaben, gerade was den Umgang mit Versiegelung und Entwässerung angeht, die so oder so zwingend eingehalten und geprüft werden müssen. Im Bebauungsplan ist beispielsweise festgelegt, dass bei einem Regenereignis nicht mehr Wasser in den Krebsbach eingeleitet werden darf, als es im ursprünglichen, also unversiegelten Zustand der Fall gewesen wäre. Insofern sind Befürchtungen, durch die Versiegelung der Flächen käme es zu Überschwemmungen, unbegründet. Die Erfüllung dieser Auflagen muss natürlich auch durch entsprechende Gutachten nachgewiesen werden.

5. Wie ist das Verhältnis zum Investor Dietz AG?

Im Zuge der Vermarktung haben einige Projektentwickler Interesse für unsere Gewerbeflächen gezeigt.

Man kann grundsätzlich diese „Investoren“ in mehrere Kategorien einteilen:

1. Firmen, die für sich selbst bauen.
2. Firmen, die Objekte bauen, um sie dann weiterzuverkaufen.
3. Firmen, die Objekte bauen, um sie dann langfristig im Bestand zu halten und zu vermieten.

Die Dietz AG, für die sich der Zweckverband entschieden hat, gehört zur dritten Kategorie. Mit dem gut beleumundeten hessischen Unternehmen hat der Zweckverband einen Partner gewonnen, der bereits früh sehr konkret mit potenziellen Mietern verhandelte und bereit war, größere Grundstücke zu kaufen.

Die Dietz AG machte dem Zweckverband schließlich ein konkretes Angebot. Eine Fläche von 16 Hektar, die sich zur Bebauung von zwei Hallen mit jeweils 40.000 qm Mietfläche eignet, wurde sofort angekauft. Zur Optimierung der Flächenzuschnitte wurde das Gebiet dabei um drei Hektar erweitert. Damit hatte der Verband auf einen Schlag kein finanzielles Risiko mehr zu tragen.

Jetzt wurde auch das formale Verbandsgebiet, das die finanziellen Beteiligungsverhältnisse

Die Logistikbranche ist die drittgrößte Branche in Deutschland und verzeichnet eine stetig ansteigende Zahl von Beschäftigten. Meist wird der Begriff mit dem Online-Handel verbunden. Das ist zum Teil absolut richtig. Die Digitalisierung ist ein Hauptgrund für das Wachstum der Logistikbranche und den dauerhaft hohen Personalbedarf. Wir treffen fast überall auf Logistikprozesse und nutzen sie. Egal ob wir online oder beim Fachhändler vor Ort, im Supermarkt oder im Dorfladen einkaufen oder ob wir abends einen Wein in der Pizzeria trinken. Alle Waren müssen vorher gelagert, sortiert, verpackt und transportiert werden.

Deshalb gibt es auch nicht DIE Logistik. In jedem Fall aber versuchen die Unternehmen, rationell, effektiv und wirtschaftlich zu arbeiten. Daher wird auch automatisiert. Das hohe Wachstum der Branche hat gleichzeitig aber den Arbeitskräftebedarf erhöht. Statt menschliche Arbeitskraft zu ersetzen, werden mehr Fachkräfte benötigt, wie viele Studien hierzu belegen.

Da es nicht DIE Logistik gibt, gibt es auch nicht DEN Arbeitsplatz in der Logistik. Gemeinhin wird in den Betrieben ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen angeboten.

wie auch die einmal angestrebte Endausbaustufe regelt, erweitert. Damit wurde auch die Drittelparität der Kommunen gewahrt.
Für die Flächenanteile, die noch nicht in der Flächennutzungsplanung oder in Bebauungsplänen als Gewerbefläche festgelegt waren, wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser gewährt für einen bestimmten Zeitraum der Firma Dietz AG das Vorkaufsrecht, falls die Flächen entwickelt werden. Eine Verpflichtung zur Entwicklung besteht für den Zweckverband nicht. Aber in den drei Kommunen und im Zweckverband ist es beschlossene Absicht, dies zukünftig zu tun.

Nachdem die erste Halle nun gebaut und vermietet wurde, steht der zweite Bauabschnitt an. Dort gibt es einen bestehenden Bebauungsplan, und die Baugenehmigung wird wohl in den nächsten Wochen erteilt werden.

Um die weitere Entwicklung auf der Westseite, also zur Autobahn hin, zu ermöglichen, hat der Verband bereits beschlossen, die Regionalplanung zu bitten, hier eine entsprechende Flächennutzungs- und Bebauungsplanung zuzulassen. Hier sollen – neben der Logistik – auch weitere Flächen für die Ansiedlung kleinerer regionaler Unternehmen geschaffen werden.

Die Entwicklung auf der Ostseite ist dann der letzte Schritt, der wahrscheinlich bereits in die Zeit des nächsten Regionalplanes fallen wird. Konkrete Planungen gibt es dafür noch nicht. Wie groß Hallen hier tatsächlich einmal werden und ob es sinnvoll ist, auch dort noch einmal Teilabschnitte für eine kleinteiligere Entwicklung bereit zu stellen, das alles ist noch offen.

Wir halten fest: Die Diez AG ist ein regionales Unternehmen (mit Sitz in Bensheim), das bisher alle Zusagen eingehalten hat und sich als Partner des Zweckverbandes versteht. Genauso sieht sich der Zweckverband als Partner der Dietz AG. Dieses Verhältnis hat einen vertraglichen Rahmen, es fußt aber auch auf Verlässlichkeit und gegenseitigem Vertrauen. Letztlich haben beide Seiten ihre wirtschaftlichen Interessen, die möglichst erfolgreich zusammengeführt werden sollen.

6. Wir unterstützen Ihre Meinungsbildung

Transparenz

Infoportal

Dokumente

In den vergangenen Jahren hat sich der Zweckverband bemüht, durch öffentliche Sitzungen, regelmäßige Pressemitteilungen und eine Homepage die Öffentlichkeit gut zu unterrichten. Die Transparenz unserer Entscheidungen war uns wichtig. Da man Gutes immer auch noch etwas besser machen kann, möchten wir zukünftig unsere Öffentlichkeitsarbeit weiter optimieren. Dazu dient auch diese Broschüre. Darüber hinaus baut der Zweckverband gerade ein neues Informationsportal im Internet unter der Adresse: **www.gewerbegebiet-limes.de** auf.

Hier können Sie Informationen, Argumente und öffentliche Dokumente (z. B. Bebauungspläne) einsehen.

Bewerten Sie für sich persönlich die Lage und den Kompromiss. Ein Beschluss führt zu Konsequenzen. Dabei sollen die Vorteile immer die Nachteile übersteigen.

Wir denken, wir brauchen dieses Gewerbegebiet. Natürlich nicht zu jedem Preis. Wir haben gut abgewogen.

Wenn es ein Gewerbegebiet überhaupt geben soll, dann da.

Adolf Ludwig
Bürgermeister Limeshain

Um unsere Möglichkeiten beneiden uns andere Kommunen.

Michael Göllner
Bürgermeister Hammersbach

Wir haben Steuerungsmöglichkeiten, die werden wir nutzen.

Erich Spamer
Bürgermeister Büdingen

Allein die Anwesenheit von uns Menschen auf der Erde erfordert täglich Kompromisse. Das gilt natürlich auch für unsere Gemeinden. Wir brauchen Wohnraum, wir verbrauchen Ressourcen, wir verändern die gewachsene Umgebung – weil wir da sind. Viele Entwicklungsschritte bedeuten auch Veränderungen, die Kompromisse und Güterabwägungen notwendig machen. Damit wir die unvermeidlichen Kompromisse so verträglich wie möglich schließen können, wiegen wir Argumente, Fakten, Planungsziele, Gesetze und Meinungen ab. Ist der Kompromiss geschlossen, verfolgen wir dessen Umsetzung.

Bilden Sie sich Ihre Meinung,
wir freuen uns auf den Dialog.

KOMPROMISS

KONTAKT & IMPRESSUM

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes
Köbler Weg 44 · 63546 Hammersbach

Verbandsvorsteher: Michael Göllner (V.i.S.d.P.)
Telefon +49 (0)6185 1800-21 (Sekretariat: Frau Küllmer)
E-Mail: info@gewerbegebiet-limes.de

GEWERBEGEBIET LIMES