

FB 7 23-032	<b>BEANTWORTUNG EINER ANFRAGE</b>	KREISSTADT Hofheim am Taunus
		<b>DER MAGISTRAT</b>

Hofheim am Taunus, 16.03.2023

## Stadtentwicklung in Hofheim

Vorlage Nr.032/2023 - Anfrage der Fraktion der BFH

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

### 1. Welche freien Gewerbeflächen und an den RegFNP gemeldeten Flächen bestehen derzeit in Hofheim?

Folgende freien Gewerbeerweiterungsflächen in Hofheim sind derzeit im RegFNP (Rechtskraft 17.10.2011) dargestellt (Stand: August 2022):

#### Hofheim

Gewerbeflächen nördlich Im Langgewann bis westlich Reifenberger Straße	3,7 ha
Gewerbeflächen östlich Reifenberger Straße/westlich B 519	2,7 ha
<b>Gesamtfläche Hofheim</b>	<b>6,4 ha</b>

#### Wallau

GE-Erweiterung I	6,2 ha
GE-Erweiterung II	6,5 ha
SO-Erweiterung Ikea	2,9 ha
<b>Gesamtfläche Wallau</b>	<b>15,6 ha</b>

#### Diedenbergen

Teilbereich B im B-Plan 145	0,7 ha
GE-Erweiterung zwischen Ramada-Hotel und BPlan 145 A	0,4 ha
<b>Gesamtfläche Diedenbergen</b>	<b>1,1 ha</b>

#### Marxheim

Südliche Gewerbeerweiterung (Verlängerung Delkenheimer Straße)	3,8 ha
Südöstliche Gewerbeerweiterung (östlich B 519)	1,1 ha
<b>Gesamtfläche Marxheim</b>	<b>4,9 ha</b>

Für **Langenhain**, **Lorsbach** und **Wildsachsen** sind keine Gewerbeflächen-Erweiterungen im RegFNP dargestellt.

<b>Summe</b>	<b>28 ha</b>
--------------	--------------

### 2. Welche Eigentümerstruktur und Größe besitzen diese und seit wann stehen sie im RegFNP?

Die im rechtskräftigen RegFNP dargestellten Flächen waren zum größten Teil bereits im Flächennutzungsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt dargestellt (Stand 31.12.2007).

Nicht dargestellt im Flächennutzungsplans des Umlandverbandes Frankfurt bzw. neu im derzeit geltenden RegFNP aufgenommen sind folgende Flächen:

- Diedenbergen: Fläche nördlich der Casteller Straße zwischen Hotel und Querspange

- Marxheim: ein Teil der GE-Fläche südlich der Ahornstraße und östlich der B 519
- Kernstadt: der nördliche Teil der GE-Fläche zwischen bestehendem Gewerbe und Therme

Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

3. *Betreffend der nicht-entwickelten Gebiete. Warum wurden diese nicht entwickelt und welche möglichen Maßnahmen wurden ergriffen, um diese zu entwickeln?*

Aufgrund der derzeitigen Eigentümerstruktur der Flächen wäre vor der Entwicklung dieser Gebiete in der Regel zunächst ein Flächenankauf entweder durch die Stadt oder einen Entwickler notwendig. Die Preisvorstellungen der Eigentümer und die Kosten für die Schaffung der notwendigen Infrastruktur zur Erschließung der Gebiete lassen eine wirtschaftliche Entwicklung der Gebiete kaum zu. Daher wurden diese Gebiete bisher noch nicht entwickelt.

4. *Welche möglichen Gewerbestandorte wurden im Rahmen der Polar-Umsiedlung geprüft und zu welchem Ergebnissen ist die Verwaltung gekommen?*

Da in den bestehenden Gewerbegebieten keine Flächen in der benötigten Größenordnung für die Umsiedlung der Firma Polar Mohr zur Verfügung stehen, hat sich in der Kürze der Zeit eine Standortuntersuchung ausschließlich auf noch nicht entwickelte Gewerbegebietserweiterungsflächen bezogen. Aus der Antwort zu Frage 3 wird deutlich, dass in den im RegFNP ausgewiesenen GE-Flächen eine Entwicklung in dem erforderlichen Zeitraum nicht möglich ist. Aus diesem Grund wird der Vorschlag der Fläche „In der Lach“ unterbreitet.

5. *Wie setzt sich die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Hofheim grundsätzlich zusammen (Wie viele Anfragen kommen zusammen, wer fragt an (Branchen/Größen), welche Bedarfe/Anforderungen an den Standort werden genannt.)?*

Die Nachfragen für Gewerbeflächen und Immobilien in Hofheim sind sehr heterogen. Die über 150 erfassten Anfragen aus den letzten Jahren an die Wirtschaftsförderung reichen von der kleinen Laden- oder Lagerfläche bis zu gewerblichen Entwicklungszentren für Logistik oder Rechenzentren mit Flächenbedarfen von teils über 100.000 m<sup>2</sup>. An Voraussetzungen/Anforderungen werden seitens der Unternehmen vorrangig die zentrale Lage in der RheinMainRegion mit Autobahnanschluss und die Nähe zum Flughafen und zu den Oberzentren genannt. Beispielhaft und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und die Heterogenität hervorhebend können folgende Anfragen genannt werden:

- Dänisches Logistikunternehmen 70.000 m<sup>2</sup>
- Garten- und Landschaftsbauunternehmen 200 – 1000 m<sup>2</sup>
- Großbäckerei 500 – 1000 m<sup>2</sup>
- Industriebetrieb 70.000 m<sup>2</sup>
- Ladengeschäft Innenstadt 100 m<sup>2</sup>
- Feinkostvertrieb 4.000 m<sup>2</sup>
- Logistikfläche 160.000 m<sup>2</sup>

Die Wirtschaftsförderung erhält darüber hinaus regelmäßig Anfragen von gewerblichen Immobilienmaklern, die mit Grundstücksgesuchen beauftragt sind. Mit diesen wird in der Regel so verblieben, dass man im regelmäßigen Austausch bleibt.

Zum Gewerbegebiet „In der Lach“:

1. *Welche Betriebe haben konkretes Interesse an einer Ansiedlung geäußert? Inwieweit sind diese Interessenbekundungen verbindlich?*

Ein konkretes Interesse an Grundstücken im Gewerbepark „In der Lach“ haben im Vorfeld der Planungen 6 Unternehmen geäußert, die auch bereits erste Gespräche mit der Firma Krieger Grundstücksgesellschaft geführt haben und ihr verbindliches Kaufinteresse bekundet haben. Namentlich genannt werden können die Unternehmen Klarsichtpackung GmbH, Beauty Hills GmbH und POLAR Cutting Technologies GmbH.

Die weiteren Unternehmen befinden sich derzeit noch in Mietverhältnissen und möchten erst genannt werden, wenn eine tatsächliche Realisierung des Gewerbeparks gewährleistet ist.

4 weitere Unternehmen haben nach Bekanntwerden der Planungsabsichten aus der Presse ebenfalls ihr Interesse an einem Gewerbegrundstück im Gewerbepark In der Lach bei der Wirtschaftsförderung angemeldet.

2. *Wurden in die Entwicklung des Gewerbegebietes ausschließlich die Flächen der Kriegergruppe einbezogen oder auch die umliegenden Eigentümer kontaktiert?*

Das geplante Gewerbegebiet bezieht sich nur auf Flächen der Kriegergruppe. Umliegende Eigentümer wurden seitens der Stadt nicht aktiv angesprochen, da die Flächen für die geplante Entwicklung ausreichend sind und einen städtebaulich sinnvollen Zusammenhang bilden.

3. *Wenn ausschließlich Flächen der Kriegergruppe einbezogen wurden, aus welchem Grund?*

Vor dem Hintergrund der Antwort auf die vorherige Frage ist zudem die wirtschaftliche Entwicklung mit städtebaulichen Verträgen zur Umsetzung der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung mit einem Eigentümer Ziel führend. Nicht umsonst ist die erste Frage, die einem potentiellen Entwickler bei einer städtebaulichen Entwicklung gestellt wird, die nach der Grundstücksverfügbarkeit.

4. *Wurden bereits Gespräche zur Umwidmung des Gebietes in Gewerbegebiet im RegFNP geführt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?*

Gespräche mit den übergeordneten Planungsebenen, dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium Darmstadt, wurden geführt. Seitens dieser Stellen wurde mitgeteilt, dass für die Entwicklung der Flächen sowohl ein Änderungsverfahren des RegFNP als auch ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die im Regionalplan formuliert sind, notwendig wird. Außerdem gab es inhaltliche Hinweise, die in die Vorlagen eingeflossen sind.

5. *Kann eine schriftliche Voranfrage beim Planungsverband gestellt werden und wann wäre mit einer ersten Einschätzung zu rechnen?*

Natürlich kann eine schriftliche Voranfrage gestellt werden. Da die Entscheidung über die formell zu stellenden Anträge die politischen Gremien der jeweiligen Institutionen (Verbandsversammlung beim Regionalverband, Regionalversammlung beim Regierungspräsidium Darmstadt) treffen, würde eine Voranfrage auf Verwaltungsebene des Planungsverbandes keine verbindliche Aussage zum Ergebnis haben und zu einer weiteren zeitlichen Verzögerung führen. Eine verbindliche Entscheidung erhalten wir nur

mit formellen Anträgen.

6. *Gibt es bereits konkrete Überlegungen der Verwaltung bezüglich des Verkehrsflusses innerhalb und außerhalb des Gewerbegebietes?*

Diese Frage der verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben werden im Rahmen von Verkehrsuntersuchungen im Bebauungsplanverfahren näher untersucht.

7. *Welche Gründe sprechen aus Sicht der Verwaltung für oder gegen ein Möbelhaus im besagten Gewerbegebiet?*

Diese Frage kann nicht durch die Verwaltung beantwortet werden. Das Thema der Ansiedlung eines Möbelhauses ist in dieser Region eine hochpolitische.

*Zum Wohngebiet an der Hattersheimer Straße:*

1. *Welche Auswirkungen haben die Aufstellung des Bebauungsplanes und die darauffolgende Bebauung auf die Veränderungssperre betreffend der B 519?*

Diese Frage ist im Bebauungsplanverfahren zu klären.

2. *Welche möglichen rechtlichen Probleme könnten auf die Stadt Hofheim zukommen?*

Mögliche rechtliche Probleme sind aktuell nicht erkennbar.

3. *Ist die Stadt Hofheim durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes trotz Veränderungssperre möglicherweise zu Schadensersatz verpflichtet?*

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist nicht bekannt, in welcher Form die Stadt wem auch immer zu Schadensersatz verpflichtet sein könnte.

4. *Wird die nach wie vor theoretisch mögliche Umsetzung der B 519 in den Planungen für das Gebiet berücksichtigt?*

Auch diese Frage wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und beantwortet werden.