

Gewerbegebiete im Kreis Groß-Gerau



Gewerbeflächenmonitoring Eröffnungsbilanz 2019

Groß-Gerau, Februar 2019

Herausgeber Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau Fachbereich Wirtschaft und Energie Wilhelm-Seipp-Straße 4 64521 Groß-Gerau Stand: Dezember 2018	Bezug Kreis Groß-Gerau Fachbereich Wirtschaft und Energie Wilhelm-Seipp-Straße 4 64521 Groß-Gerau Tel.: 06152 989-251 Fax: 06152 989-448 E-Mail: wirtschaftsfoerderung@kreisgg.de Internet: www.kreisgg.de
Konzeption und Redaktion Jonas Margraff und Elisabeth Straßer, Fachbereich Wirtschaft und Energie, Kreis Groß-Gerau	
Verfasser Jonas Margraff, Fachbereich Wirtschaft und Energie, Kreis Groß-Gerau In enger Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden im Kreis Groß-Gerau	
Alle Rechte vorbehalten Die Vervielfältigung, auch auszugsweise, ist nur mit Quellenangabe gestattet. Um ein Belegexemplar wird gebeten. Für gewerbliche Zwecke ist es grundsätzlich nicht gestattet, diese Veröffentlichung oder Teile daraus zu vervielfältigen, zu verfilmen oder in elektronische Systeme einzuspeisen.	

Inhalt

1	Hoher Flächendruck in der Wachstumsregion Kreis Groß-Gerau	4
1.1	Methodisches Vorgehen	6
1.2	Ziele	8
2	Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau	9
3	Ergebnisse auf einen Blick	13
4	Gewerbegebiete im Kreis Groß-Gerau nach Kommunen	14
4.1	Biebesheim am Rhein	15
4.2	Bischofsheim	18
4.3	Büttelborn	21
4.4	Gernsheim	23
4.5	Ginsheim-Gustavsburg	26
4.6	Groß-Gerau	29
4.7	Kelsterbach	32
4.8	Mörfelden-Walldorf	35
4.9	Nauheim	38
4.10	Raunheim	40
4.11	Riedstadt	43
4.12	Rüsselsheim am Main	46
4.13	Stockstadt am Rhein	49
4.14	Trebur	51
5	Zukunftsorientierter Umgang mit vorhandenen Flächenressourcen	54
5.1	Fazit	54
5.2	Ergebnisse und Handlungsempfehlungen	56
6	Ausblick	58

1 Hoher Flächendruck in der Wachstumsregion Kreis Groß-Gerau

Der Kreis Groß-Gerau ist eine Wachstumsregion. Die Bevölkerungszahl, die Wirtschaftsleistung, die Beschäftigten am Arbeitsort, die Kaufkraft pro EinwohnerIn, die Innovationskraft; all diese Indikatoren sind seit Jahren ansteigend und zeugen von einer starken ökonomischen Basis und einer zukunftsfähigen Unternehmenslandschaft im Kreis. Die hohen Zukunftschancen des Kreises Groß-Gerau lassen Anfragen von ansiedlungswilligen Unternehmen nach freien Gewerbeflächen ansteigen und die wachsende Zahl an Beschäftigten erhöht die Nachfrage der Bestandsunternehmen nach Erweiterungsflächen. Durch die gleichzeitig wachsende Bevölkerung und deren Nachfrage nach Wohnraum entsteht ein „doppelter Flächendruck“, der den nachhaltigen und zukunftsorientierten Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen immer wichtiger werden lässt. Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Verkehr, Gemeinschaft, Versorgung, Kommunikation – zur Erfüllung der Daseinsgrundfunktionen werden Flächen benötigt und es bedarf der Abwägung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Ebenso sind Schutzräume für die Natur zu erhalten.

Für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Kreises Groß-Gerau kommt den Gewerbegebieten eine besondere Bedeutung zu. Hier befinden sich viele traditionsreiche und internationale Unternehmen sowie zahlreiche Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung, die es zu sichern und zu gestalten gilt. Zudem wird in den Gewerbegebieten ein Großteil der Gewerbesteuern als wichtige Einnahmequelle der Kommunen erwirtschaftet. Neben der Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Unternehmen sind der Erhalt und die Sicherung von Entwicklungsperspektiven für das Bestandsgewerbe zentrale Aufgaben der Wirtschaftsförderung. Die positiven Entwicklungen der Bevölkerungs- und der Beschäftigungszahlen und die dadurch steigende Nachfrage nach Wohn- und Wirtschaftsräumen führen jedoch bereits heute in einigen Kommunen im Kreis Groß-Gerau dazu, dass Engpässe bei vermarktbareren Flächen bestehen und auch die im Regionalplan ausgewiesenen freien Potentialflächen für Industrie- und Gewerbe schwinden zunehmend.

Eine zukunftsichernde Planung der Gewerbeflächen ist für den Erhalt der starken Wirtschaftskraft im Kreis Groß-Gerau unabdingbar. Unterschiedliche Positionen stehen hierbei im Raum. Die Hessischen Industrie- und Handelskammern fordern in ihrem Positionspapier¹ „Wirtschaft braucht Fläche“, Unternehmen „am richtigen Standort ausreichende Gewerbe- und Industrieflächen“ anzubieten sowie „Kommunen (...) bei der strategischen Flächenplanung“ zu unterstützen. Es wird angemahnt: „Vorgegebene Zielgrößen zur Flächeninanspruchnahme dürfen nicht zu einer Blockade von Entwicklungen führen.“ Der aktuelle Landesentwicklungsplan hingegen gibt vor, die Ausweisung neuer Flächen zu begrenzen.

Bei allen Planungen zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie ist auf eine sparsame Inanspruchnahme von Flächen und eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung hinzuwirken. Zur flächenpolitischen Zielerreichung von täglich 2,5 ha bis 2020 sollen daher vor einer Neuausweisung und einer weiteren Versiegelung von industriell und gewerblich genutzten Flächen alle Alternativen zur Vermeidung, Minimierung und Optimierung geprüft werden.²

Die neue Regierungskoalition im Hessischen Landtag steht zu dem Ziel die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und gibt der Landesentwicklungs- und der Regionalplanung vor, das Verbrauchsziel von 2,5

¹ Hessischer Industrie- und Handelskammertag (2018): Wirtschaft braucht Fläche. Strategische Flächenentwicklung für einen starken Standort [Positionspapier], S. 4.

² Begründung zu 3.2-12 in der 3. Änderung des LEP 2000.

Hektar pro Tag bis 2030 fortzuschreiben.³ Dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“⁴ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.⁵ Der Kreis Groß-Gerau nimmt die Ausgangssituation des steigenden Flächendrucks zum Anlass, erstmalig in einer proaktiven Vorgehensweise eine Gesamtübersicht über alle Gewerbegebiete im Kreis Groß-Gerau zu erstellen. Dieses Vorgehen wird unterstrichen durch die Landesentwicklungsplanerischen Vorgaben sowie einer Kernforderung der IHK, die propagiert: „Planungen zur Flächeninanspruchnahme müssen in einer Gesamtstrategie auf Grundlage fundierter Bestandanalysen erfolgen.“⁶

³ Koalitionsvertrag zwischen CDU Hessen und Bündnis 90/Die Grünen Hessen für die 20. Legislaturperiode (2018): Aufbruch im Wandel durch Haltung, Orientierung und Zusammenhalt, S. 104.

⁴ Innen- vor Außenentwicklung bezeichnet die städtebauliche Strategie, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen zu decken. Der Instandhaltung, Revitalisierung, Brachflächenaktivierung und Nachverdichtung in bereits genutzten Gewerbegebieten ist demnach Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Flächen auf der so genannten Grünen Wiese zu gewähren.

⁵ Koalitionsvertrag zwischen CDU Hessen und BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN Hessen für die 20. Legislaturperiode (2018): Aufbruch im Wandel durch Haltung, Orientierung und Zusammenhalt, S. 163.

⁶ Hessischer Industrie- und Handelskammertag (2018): Wirtschaft braucht Fläche. Strategische Flächenentwicklung für einen starken Standort [Positionspapier], S. 4.

1.1 Methodisches Vorgehen

Die systematische Erfassung aller Gewerbegebiete des Kreises Groß-Gerau folgt einer eigens festgelegten Methodik und gewährleistet die Vergleichbarkeit der einzelnen Gebiete und Kommunen. Eingegangen in die Erhebung sind alle Gewerbe- und Industriegebiete des Kreises Groß-Gerau, die als zusammenhängende Flächen mit gewerblicher Nutzung zu erkennen sind und über eine Flächenausdehnung von mehr als einem Hektar (10.000qm) verfügen. Hierzu gehören die nach der Baunutzverordnung (BauNVO) planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbe- (GE) oder Industriegebiete (GI) genauso wie die als Sondergebiete (SO-Einzelhandel) ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen und Einkaufscenter.⁷ Darüber hinaus wurden historisch gewachsene gewerbliche und industrielle Agglomerationen in die Bilanz aufgenommen, die über keinen gültigen Bebauungsplan verfügen oder nach BauNVO als Mischgebiete (MI) ausgewiesen sind, insofern sie die entsprechende Größenordnung von einem Hektar erreichen und über einen Bestand an Unternehmen verfügen, der für die Wirtschaftsleistung und Arbeitsplatzbereitstellung der Kommune bedeutend ist.⁸

Die vorliegende Erhebung orientiert sich an den zur Verfügung stehenden Daten zur gewerblichen Flächennutzung des Regionalplans Südhessen (RPS), des Regionalen Flächenflächennutzungsplans für das Kerngebiet des Ballungsraums Frankfurt Rhein Main (RegFNP), der Flächennutzungs- (FNP) und Bebauungspläne (B-Pläne) der Städte und Gemeinden des Kreises Groß-Gerau sowie des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) des Landes Hessen und der kreiseigenen Unternehmensdatenbank. Aufgrund teilweise divergierender Inhalte und unterschiedlicher Bezugsjahre der Planwerke und Datenbanken hat sich die Analyse als außerordentlich herausfordernd dargestellt. Für die Erfassung aller Gewerbegebiete im Kreis Groß-Gerau wurden die oben genannten Daten miteinander verglichen und die Gewerbegebiete anhand von Luftbildern und Katasterdaten flurstücksgenau in ein Geographisches Informationssystem (GIS) eingetragen.⁹ Die erstellte Eröffnungsbilanz enthält neben Namen und Verortung der Gewerbegebiete Angaben zu planungsrechtlichen Grundlagen (B-Plan ja/nein, Art der baulichen Nutzung nach BauNVO), zur Flächeninanspruchnahme (Größe, Freiflächen, Brachflächen), zur branchenspezifischen Nutzung¹⁰, zu ansässigen Unternehmen und zur verkehrsinfrastrukturellen Anbin-

⁷ Zwei Sondergebiete Einzelhandel, ein Discounter in Stockstadt (10.400 qm im B-Plan) und ein Supermarkt in Riedstadt-Erfelden (17.000 qm im B-Plan) wurden trotz ihrer Größe über 10.000 qm nicht in die Erhebung aufgenommen, da es sich nicht um größere Fachmarkttagglomerationen, sondern um Einzelansiedlungen handelt.

⁸ In die Kategorie Mischgebiete fallen nur drei der insgesamt 94 aufgenommen Gebiete: „In der Nachtweid“ (in Ginsheim-Gustavsburg), „Crumstadt-Ost“ (in Riedstadt) und „Geinsheim-West“ (in Trebur). 21 Gewerbegebiete verfügen über keinen Bebauungsplan. Das Einkaufszentrum „EKZ Dicker Busch II“ in Rüsselsheim ist nach BauNVO als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

⁹ Erstreckt sich ein Gewerbegebiet über eine Stadt- oder Gemeindegrenze hinweg, wurde das Gebiet geteilt und folgendermaßen dargestellt: Name Gebiet (Name Gemarkung).

¹⁰ Die Unternehmen wurden nach Branchen in zwölf Kategorien geordnet: Baugewerbe, Büro und Verwaltung, Handwerk und Werkstätten, Lebensmittel, Chemie und Pharma, Medizin, Fahrzeug- und Maschinenbau, Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT), Recycling, Logistik und Transport, Einzelhandel und Fachmärkte, Hotel. Unternehmen, die keiner der Kategorien zuzuordnen sind, wurden gesondert aufgenommen oder in der Kategorie „Andere Nutzungsschwerpunkte“ erfasst. Die Festlegung der Kategorien der Nutzungsschwerpunkte erfolgte anhand einer anwendungsbezogenen Aufteilung nach Wirtschaftsbranchen und basiert auf den vorliegenden Kenntnissen der Wirtschaftsstruktur des Kreises Groß-Gerau. Diese bewusste Vereinfachung trägt zu einer besseren Sprachfähigkeit bei und ermöglicht eine praxisorientierte Diskussionsgrundlage über die wirtschaftliche Gestalt des Kreises. Die Aufteilung nach Branchen weicht wesentlich von der WZ08-Systematik des Statistischen Bun-

dung (ÖPNV-Anschluss, Entfernungen zu Autobahn und Flughafen) jeden Gebietes. Um diese Informationen zu gewinnen und zudem aktuelle Entwicklungen und Besonderheiten der einzelnen Gewerbegebiete zu erfassen, wurden in persönlichen Gesprächen vor Ort kommunale VertreterInnen aller Städte und Gemeinden im Kreis Groß-Gerau in die Erhebung eingebunden und falls notwendig Ortsbegehungen der einzelnen Gewerbegebiete durchgeführt. An dieser Stelle ist den VertreterInnen der kommunalen Wirtschaftsförderungen und der Bau- und Planungsämter sowie insbesondere den Bürgermeistern für ihre überaus freundliche, kooperative und fachlich fundierte Unterstützung zu danken. Ohne die fruchtbare Kooperation zwischen Kreis und Kommunen wäre die Erstellung der Eröffnungsbilanz in der vorliegenden Qualität nicht möglich gewesen. Aufgrund des Abgleichs und der Erweiterung bestehender kreiseigener Informationsgrundlagen mit regionalplanerischen Dokumentationen sowie den aktuellen Sachständen und Kenntnissen der kommunalen Ämter ist es gelungen, eine belastbare und verlässliche Datengrundlage zu generieren. Es wurde eine neue Datenbasis erstellt und ein Wissen über die Gewerbegebiete des Kreises Groß-Gerau geschaffen, das in dieser gesammelten Form und vergleichenden Darstellung bisher nicht vorlag.

desamtes ab, die eine Klassifikation der Wirtschaftszweige in 21 so genannte Wirtschaftsabschnitte mit 88 Abteilungen, 272 Gruppen, 615 Klassen und 839 Unterklassen vornimmt. Die WZ08-Systematik wurde für die vorliegende Untersuchung als wenig praxisorientiert abgelehnt. Die prozentualen Angaben der gewerblichen Nutzungsschwerpunkte innerhalb der Gebiete beziehen sich auf die Nutzung der Ist-Fläche ohne verfügbare Freiflächen, Grün- und Wasserflächen, Verkehrsflächen oder Wohnflächen (insbesondere bei Mischgebieten zu berücksichtigen).

1.2 Ziele

Durch die vorliegende Eröffnungsbilanz erhält der Kreis Groß-Gerau erstmalig eine Gesamtübersicht über die bestehenden Gewerbegebiete im Kreis und damit eine Diskursgrundlage und Sprachfähigkeit, die ihn ermächtigt, zu einer zukunftsfähigen Gestaltung der Gewerbegebiete beizutragen. Dabei ist und bleibt die Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung unmissverständlich in Hand der Kommunen. Dem Kreis kommt innerhalb der Gewerbeflächenentwicklung eine übergeordnete und koordinierende Funktion zu. Er kann helfen, die von der Landesplanung geforderte überkommunale Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung umzusetzen, wozu der Landesentwicklungsplan „gemeindeübergreifende Gewerbeflächenkonzepte“ vorsieht, in denen „gewerbliche Schwerpunkte von überörtlicher Bedeutung mit einer besonderen Lagegunst“ festgelegt werden.

[Diese] gemeindeübergreifenden Gewerbeflächenkonzepte sollen in enger Abstimmung mit den Gemeinden, unter Beteiligung der Industrie- und Handelskammern und der Wirtschaftsförderung, erstellt werden.¹¹

Dieses gemeinsame Vorgehen findet sich ebenso im aktuellen Koalitionsvertrag des Kreises Groß-Gerau, der vorsieht, „die Kooperation benachbarter Kommunen für die Verabredung von Planungsgemeinschaften und Ansiedlungsrichtlinien, die klare und verlässliche Vorgaben zur Flächenbewirtschaftung machen“, zu unterstützen.¹² Mit der vorliegenden Erhebung bietet der Kreis Groß-Gerau den Kommunen einen zusätzlichen Service und unterstützt sie, eigene und neue Ansätze zu formulieren, um ihre Gewerbeflächenentwicklung weiterhin zukunftsfähig zu gestalten und damit die Wirtschaftsstärke des Kreises Groß-Gerau zu sichern. Darüber hinaus ermöglicht die neu geschaffene Datengrundlage dem Kreis und den Kommunen auf zukünftige Neuerungen zu reagieren. Solche Neuerungen sind zum Beispiel:

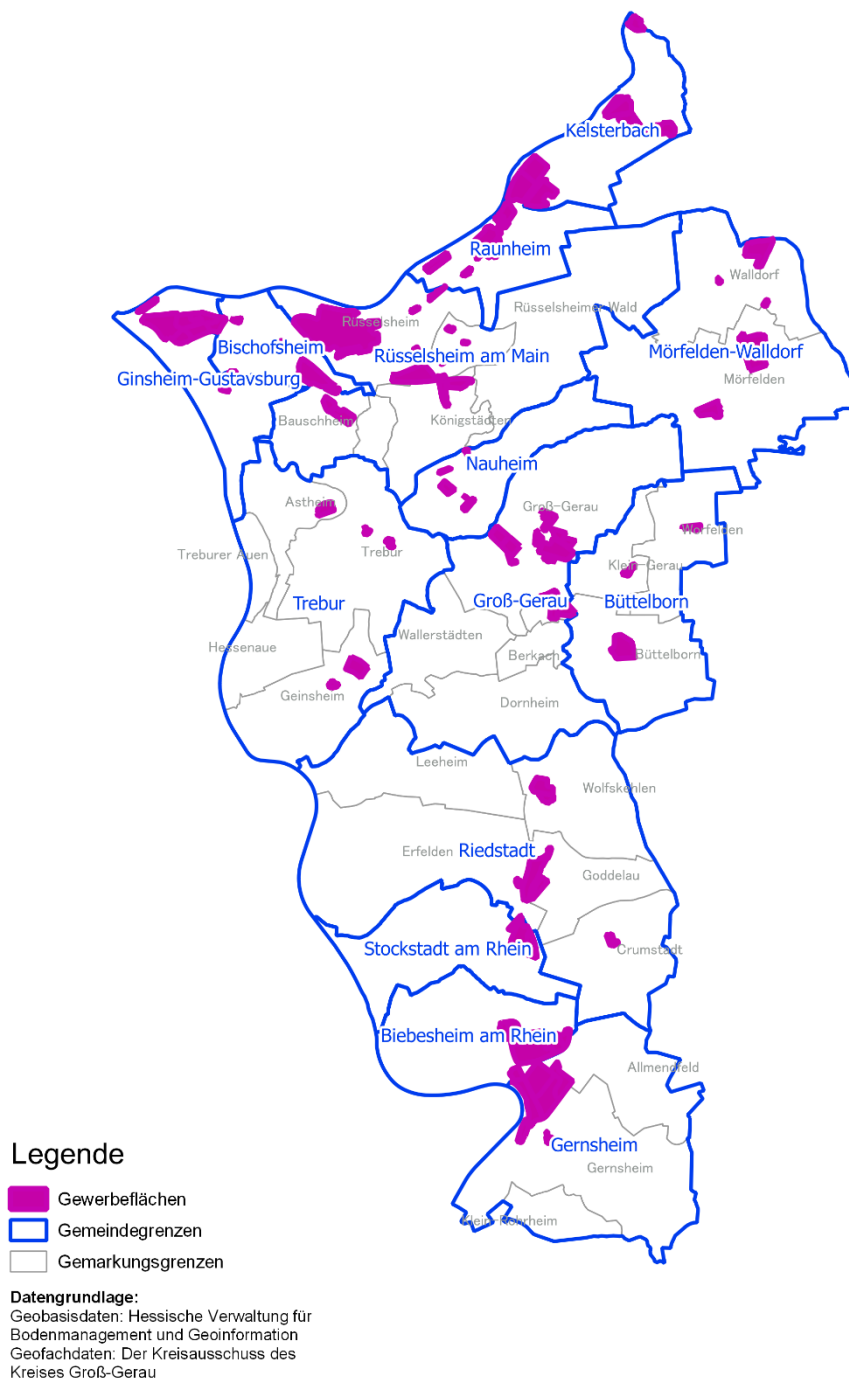
- In der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) plant der Regionalverband Frankfurt RheinMain bei der Festlegung der Potentialflächen für zukünftige Gewerbegebietsausweisungen so genannte Standorttypologien zu ermitteln.
- Der Regionalverband Frankfurt RheinMain plant den Aufbau eines Gewerbeflächeninformationssystems.
- Die Einführung neuer Standards in der Dateninfrastruktur (z. B. die fünfte Mobilfunknetz-Generation, 5G).
- Die Bestrebungen des Aufbaus einer gemeinsamen Geodateninfrastruktur in Europa (Infrastructure for Spatial Information in Europe, INSPIRE) werden auf die Erfassung von Gewerbegebieten ausgeweitet.

¹¹ Begründung zu 3.2-7 bis 3.2-11 in der 3. Änderung des LEP 2000.

¹² Koalitionsvertrag zwischen Sozialdemokratischer Partei Deutschlands, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke. Offene Liste, Piratenpartei für die Legislaturperiode 2016 bis 2021 im Kreistag des Landkreises Groß-Gerau, S. 18, Z. 725ff.

2 Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau

Die Erhebung hat ergeben, dass der Kreis Groß-Gerau in 94 Gewerbegebieten über insgesamt ca. 2.023 Hektar Gewerbefläche verfügt.¹³



Karte 1 Übersicht über die Gewerbegebiete im Kreis Groß-Gerau (eigene Darstellung)

¹³ Gewerbeflächen außerhalb der Gewerbegebiete sind nicht enthalten.

Die ermittelte Gewerbefläche von 2.023 Hektar entspricht 4,47 Prozent der Gesamtfläche des Kreises Groß-Gerau von 45.303 Hektar.

Kreis Groß-Gerau – Gesamtfläche 45.303 Hektar und Gewerbefläche ca. 2.023 Hektar

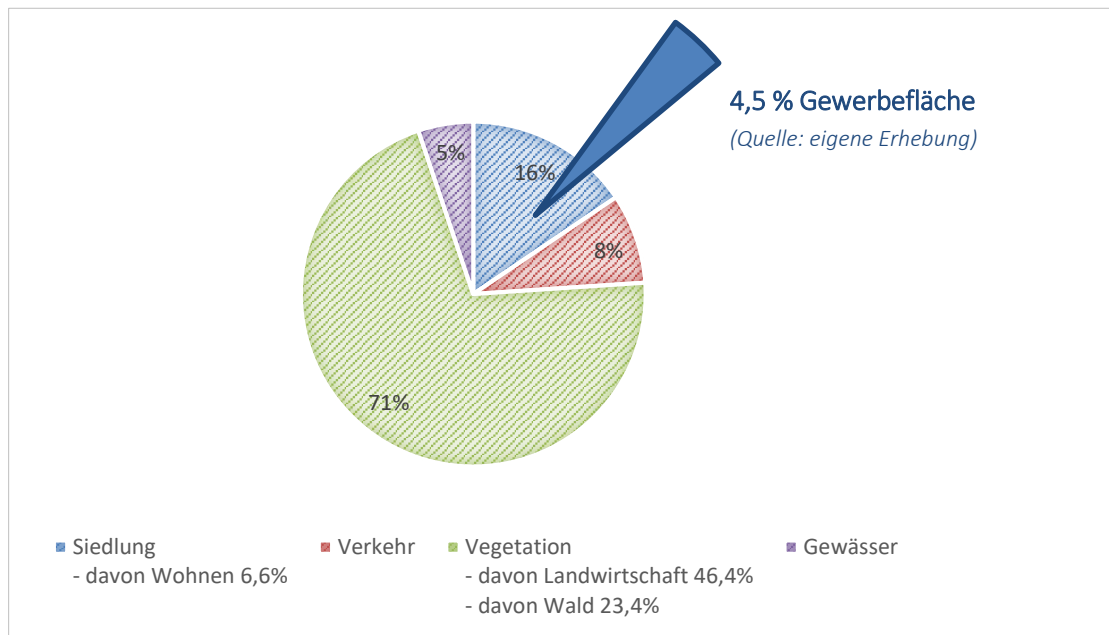


Abbildung 1 Anteil der Gewerbefläche an der Gesamtfläche im Kreis Groß-Gerau (in Prozent)
(Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2017)

Etwa 90 Prozent der Gewerbeflächen werden genutzt und nur ca. zehn Prozent sind als freie oder brachliegende Flächen in diese Eröffnungsbilanz aufgenommen worden.¹⁴ Dies sind erfreuliche Werte, da sie von der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in dem wirtschaftsstarken Kreis Groß-Gerau zeugen und den bedachten Umgang der Städte und Gemeinden bei der Erschließung neuer Gewerbeflächen widerspiegeln. Demnach vermeiden die Kommunen eine „Vorratshaltung“ an Gewerbeflächen, die die mittelfristige Nachfrage übersteigt und unnötigerweise Flächenressourcen beansprucht. Nicht erschlossene Potentialflächen¹⁵ sind für die mittelfristige Planung der Gewerbeflächenentwicklung besonders bedeutsam. Die vorliegende Erhebung zeigt, dass im Kreis Große-Gerau sechs von 14 Kommunen über solche Potentialflächen verfügen, die bisher weder vermarktet wurden, noch in bereits konkreten planerischen Maßnahmen (Umlegungsverfahren, Aufstellungsverfahren etc.) aufzufinden sind. Insgesamt stehen lediglich ca. 48 Hektar an freien Potentialflächen zur Verfügung, die in den nächsten Jahren aktiviert werden könnten. Dies entspricht rund 2,4 Prozent der gesamten Gewerbefläche im Kreis und zeigt zusammen mit den geringen Frei- und Brachflächen in den bestehenden Gebieten, dass es in Zu-

¹⁴ Die „Gewerbefläche gesamt“ zeigt die Größe der bestehenden Gewerbegebiete inklusive aller Verkehrs-, Grün-, Frei- und Brachflächen. „Freie Flächen“ sind erschlossene oder teilerschlossene aber noch unbebaute Flächen, die in den bestehen Gewerbegebieten für potentielle Neuansiedlungen von Unternehmen oder als Erweiterungsfächen für das Bestandsgewerbe zur Verfügung stehen. „Brachflächen“ sind ehemals genutzte Gewerbeflächen in bestehenden Gewerbegebieten, die derzeit nicht gewerblich genutzt sind. Sind nur Teile eines Gebäudes ungenutzt, ist dies hier nicht berücksichtigt. „Genutzte Flächen“ ergeben sich aus der Subtraktion der „Freien Flächen“ und der „Brachflächen“ von der „Gewerbefläche gesamt“.

¹⁵ Potentialflächen sind noch freie, nicht erschlossene Flächen, die im aktuellen Regionalplan (RPS/RegFNP) als Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe ausgewiesen sind, aber über noch keinen gültigen Bebauungsplan verfügen.

kunft immer schwieriger wird, Flächen für Neuansiedlungen von Unternehmen oder Erweiterungsflächen für das Bestandsgewerbe im Kreis Groß-Gerau zu finden. Da es noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, bis der in Neuaufstellung befindliche Regionalplan rechtswirksam ist und aufgrund der weiterhin restriktiven Vorgaben der Landesregierung zur Flächeneinsparung, wird sich an der Situation der Flächenknappheit im Kreis Groß-Gerau kurz- bis mittelfristig nichts ändern.

Kreis Groß-Gerau – Gesamtgewerbefläche ca. 2023 Hektar in 94 Gebieten

Tabelle 1 Gewerbeflächen und Flächenverfügbarkeit im Kreis Groß-Gerau (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Gemeinde	Anzahl der Gewerbegebiete	Gewerbefläche gesamt	Genutzte Fläche	Freie Fläche	Brachfläche	Potentialfläche
Gesamtkreis	94	2022,58	1.816,71	188,55	17,32	48
Biebesheim am Rhein	7	171,59	160,17	9,43	2,00	5
Bischofsheim	6	83,19	75,57	5,97	1,65	0
Büttelborn	3	56,13	56,13	0	0	0
Gernsheim	6	216,14	163,98	51,61	0,55	2,5
Ginsheim-Gustavsburg	6	165,35	162,22	0,78	2,35	0
Groß-Gerau	12	178,24	170,46	7,35	0,43	9
Kelsterbach	7	178,68	128,41	46,44	3,83	6,5
Mörfelden-Walldorf	5	148,73	143,57	5,05	0,11	7
Nauheim	5	24,45	19,85	4,60	0	0
Raunheim	8	151,92	130,12	21,00	0,80	0
Riedstadt	7	114,99	104,59	7,40	3,00	0
Rüsselsheim am Main	14	408,70	380,91	25,19	2,60	0
Stockstadt am Rhein	3	69,24	66,64	2,60	0	0
Trebur	5	55,23	54,10	1,13	0	18

Die Betrachtung der nach Branchen aufgegliederten gewerbliche Nutzung zeigt zusammenfassend mehrere Schwerpunkte in den Gewerbegebieten im Kreis Groß-Gerau. Dabei ist die vorherrschende Flächeninanspruchnahme auf Unternehmen aus den Branchen Logistik und Transport mit ca. 30 Prozent und Fahrzeug- und Maschinenbau mit ca. 20 Prozent zurückzuführen. Außerdem nutzen Unternehmen aus den Branchen Baugewerbe (ca. 9%), Einzelhandel und Fachmärkte (ca. 8%), Handwerk und Werkstätten (ca. 7%), Chemie und Pharma (ca. 6%) sowie Büro und Verwaltung (ca. 5%) nennenswerte Flächen für ihre Tätigkeiten. Die Branchen Recycling (ca. 3%), Information- und Kommunikationstechnologie IKT (ca. 2%), Lebensmittel (ca. 1%), Hotel (ca. 1%) und Medizin (ca. 0,5%) sind hingegen im Kreis weniger stark vertreten beziehungsweise weniger flächenintensiv als die anderen Branchen.

Kreis Groß-Gerau – Nutzungsmischung mit Schwerpunkten in Logistik (ca. 30%) und Fahrzeugbau (20%)

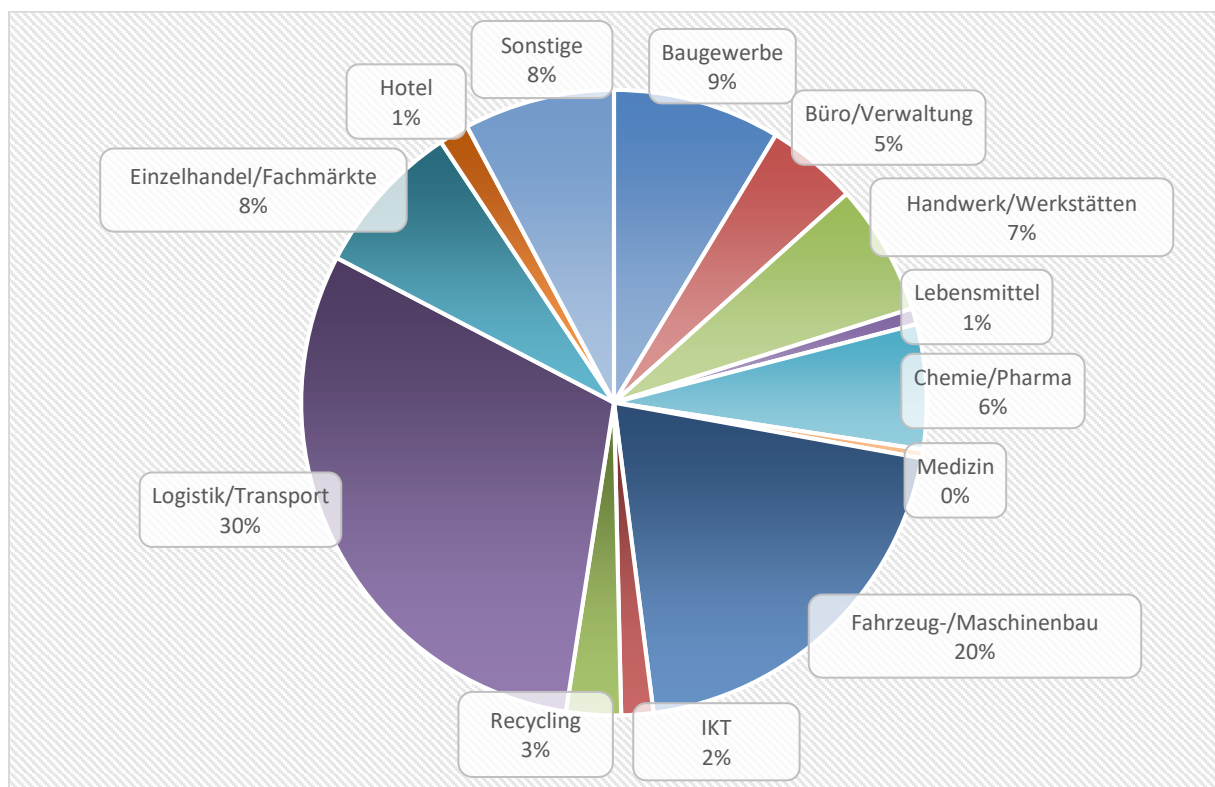


Abbildung 2 Flächennutzung nach Branchen im Kreis Groß-Gerau (in Prozent der gewerblich genutzten Fläche)
(Quelle: eigene Erhebung)

3 Ergebnisse auf einen Blick

Im Kreis Groß-Gerau gibt es 94 Gewerbegebiete mit insgesamt ca. 2.023 Hektar Gewerbefläche.

Der Gewerbeflächenanteil an der Gesamtfläche im Kreis Groß-Gerau beträgt ca. 4,5 Prozent.

Etwa ein Prozent der Gewerbefläche im Kreis Groß-Gerau ist in kommunaler Hand.

Die Logistikbranche hält im Kreis Groß-Gerau einen Anteil von 30 Prozent an der gesamten Gewerbefläche, Fahrzeug- und Maschinenbau von 20 Prozent.

In den Gewerbegebieten im Kreis Groß-Gerau sind 90 Prozent der Flächen genutzt. Weniger als 10 Prozent sind noch freie Gewerbeflächen.

Nicht alle freien Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau stehen tatsächlich zur Vermarktung bereit.

Im aktuellen Regionalplan sind im Kreis Groß-Gerau noch 48 Hektar Potentialfläche als Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Acht von 14 Kommunen im Kreis Groß-Gerau verfügen im aktuellen Regionalplan über keine weiteren Gewerbeflächenpotentiale.

In Zukunft wird es im Kreis Groß-Gerau schwieriger Flächen für Neuansiedlungen von Unternehmen oder Erweiterungen des Bestandsgebietes zu finden.

Die Möglichkeiten der Kommunen im Kreis Groß-Gerau für zukünftige Gewerbegebietsentwicklungen sind sehr ungleich verteilt.

Ein sparsamer Umgang mit den verfügbaren Flächenressourcen ist gegeben.

Der Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen kommt eine entscheidende Bedeutung zu.

Entwicklungsstrategien und ein entsprechendes Gebietsmanagement bieten weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten.

Interkommunale Projekte und gemeinsame Strategieentwicklung bieten Optionen für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung.

Eine regional abgestimmte Gewerbegebietsplanung verbessert die Entwicklungsperspektiven für das Bestandsgebiet und Neuansiedlungen.

Profilierungen können helfen, eine Qualifizierung der Bestandsgebiete herbeizuführen.

Kreisweit abgewogene Ansiedlungskriterien bieten Chancen einer thematischen Steuerung der Gewerbestandorte.

4 Gewerbegebiete im Kreis Groß-Gerau nach Kommunen

Im Folgenden werden alle Gewerbegebiete im Kreis Groß-Gerau geordnet nach den Städten und Gemeinden dargestellt. Dabei enthält der vorliegende Bericht in seiner schriftlichen Form Angaben zur Gewerbeflächenverfügbarkeit jeder Kommune und verschafft einen Überblick über die Flächen und Nutzungen aller Gewerbegebiete. Darüber hinaus stehen vertiefende und weitergehende Informationen zu jedem Gewerbegebiet im Kreis digital auf der Internetseite des Kreises Groß-Gerau unter <https://www.kreisgg.de/wirtschaft/wirtschaftsfoerderung/veroeffentlichungen> zur Verfügung. Dort sind unter anderem Informationen zu den jeweiligen Nutzungsschwerpunkten der einzelnen Gewerbegebiete und der verkehrsinfrastrukturellen Anbindung enthalten. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, eine gedruckte Version beim Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Fachbereich Wirtschaft und Energie anzufordern.

Kontakt: Jonas Margraff, j.margraff@kreisgg.de, 06152 989-831

4.1 Biebesheim am Rhein

Biebesheim am Rhein verfügt derzeit in sieben Gewerbegebieten über insgesamt rund 172 Hektar Gewerbefläche. Es dominieren die Branchen Logistik und Chemie. Drei der Gewerbegebiete zeichnen sich dadurch aus, dass sie ausschließlich durch ein beziehungsweise zwei Großunternehmen besetzt sind. In dem erst kürzlich erschlossenen Gebiet „Am Fanggraben“ fertigt die Firma *Leonhard Moll Betonwerke GmbH & Co. KG* auf ca. 11,5 Hektar Betonschwellen. In direkter Nachbarschaft teilen sich die *HIM GmbH* und die *GHC Gerling, Holz & Co. Handels GmbH* ein ca. 20 Hektar großes Gebiet und im Süden ragt das Gernsheimer Gewerbegebiet „Im Galgenfeld“ mit dem Chemie- und Pharmakonzern *Merck KGaA* auf fast 13 Hektar in die Biebesheimer Gemarkung hinein.

Das größte Gewerbegebiet „Südlich der Waldstraße“ (ca. 70 ha) sowie das Gebiet „Brunnenweg/An der Hohen Straße“ (ca. 23 ha) weisen eine breitgefächerte Nutzungsmischung mit Schwerpunkten in den Bereichen Logistik (beide ca. 25%), Chemie (ca. 25% bzw. 20%), Baugewerbe (ca. 10% bzw. 25%) und Recycling (ca. 10% bzw. 25%) auf. Die Gebiete „Biebesheim-Nord“ (ca. 13 ha) und „Nördlich der Waldstraße“ (ca. 23 ha) werden sehr stark von Unternehmen der Logistikbranche (beide ca. 90%) dominiert. In Biebesheim am Rhein sind vier von sechs Gewerbegebieten an ein Industriegleis angeschlossen („Am Fanggraben“, „Biebesheim-Nord“, „HIM/Gerling“, „Südlich der Waldstraße“), dies stellt eine Besonderheit im Kreis dar.

In drei der sieben bestehenden Gewerbegebiete sind keine freien Flächen mehr verfügbar. Insgesamt stehen ca. 9,5 Hektar an freien Flächen und weitere zwei Hektar als Brachflächen für Neuansiedelungen oder Erweiterungen des Bestandsgewerbes zur Verfügung. Dies entspricht weniger als sieben Prozent der Gewerbefläche. Hierbei ist zu beachten, dass mehr als die Hälfte der freien Fläche (ca. 5 ha) auf das Gebiet „Im Galgenfeld“ entfällt und dort als Erweiterungsfläche von der Firma *Merck* vorgehalten wird und einer anderweitigen Vermarktung nicht zur Verfügung steht. Insgesamt ist daher deutlich weniger Frei- und Brachfläche auf dem Markt als die oben genannten 11,5 Hektar.

Mit dem Gebiet „Waldäcker Heul“ verfügt Biebesheim am Rhein zwischen den Gebieten „Südlich der Waldstraße“, „Nördlich der Waldstraße“ und „HIM/Gerling“ noch über ca. fünf Hektar Potentialflächen, die im Regionalplan Südhessen (RPS) als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen sind.

Gewerbeflächen (gesamt 171,59 ha) und Potentialflächen (ca. 5 ha) in Biebesheim am Rhein

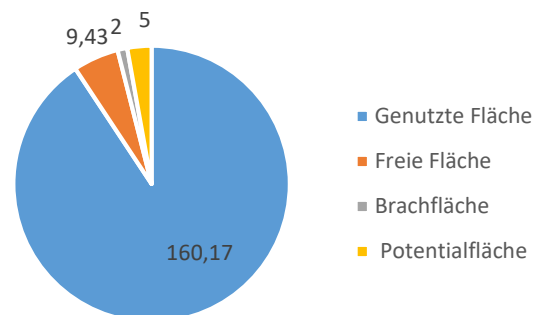
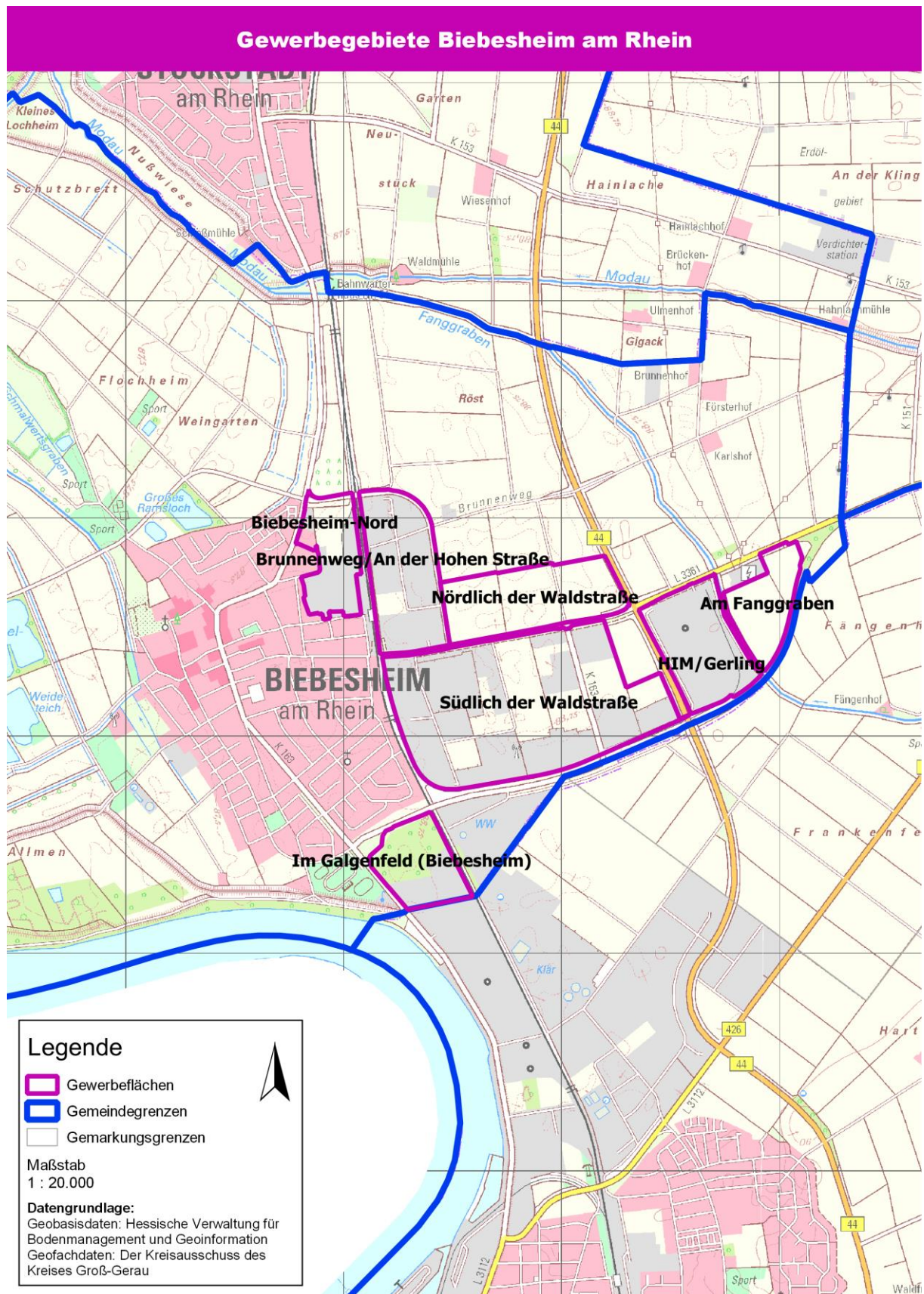


Abbildung 3 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Biebesheim am Rhein (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Biebesheim am Rhein – Gesamtgewerbefläche ca. 172 Hektar in sieben Gebieten

Tabelle 2 Gewerbegebiete in Biebesheim am Rhein (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Am Fanggraben	Biebesheim	Ja (GI)	11,53	0	0	Baugewerbe
Biebesheim-Nord	Biebesheim	Ja (GE)	12,86	0,175	0	Logistik/Transport
Brunnenweg/ An der Hohen Straße	Biebesheim	Nein	22,81	1	0	Baugewerbe, Logistik/Transport, Recycling
HIM/Gerling	Biebesheim	Nein	19,08	0	0	Entsorgung, Chemie/Pharma
Im Galgenfeld (Biebesheim)	Biebesheim	Nein	12,75	5	0	Chemie/Pharma
Nördlich der Waldstraße	Biebesheim	Ja (GE)	22,69	0	0	Logistik/Transport
Südlich der Waldstraße	Biebesheim	Nein	69,87	3,25	2	Chemie/Pharma, Logistik/Transport



Karte 2 Gewerbegebiete in Biebesheim am Rhein (eigene Darstellung)

4.2 Bischofsheim

In Bischofsheim befinden sich sechs Gewerbegebiete, von denen das Gebiet „Schindberg-Nord“ mit einer Größe von fast 52 Hektar herausragt und mehr als 62 Prozent der gesamten Gewerbefläche auf sich vereint. Neben Logistik/Transport (ca. 45%) sind hier Baugewerbe (ca. 25%) und Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 15%) wichtige Nutzungen. Freie Flächen sind nicht mehr vorhanden und die wenigen Brachen (<2%) dürften nur temporär bestehen.

Durch die Autobahn getrennt befindet sich in direkter Nachbarschaft das deutlich kleinere Gebiet „Schindberg-Süd“ (ca. 5 ha), in dem das Baugewerbe (ca. 70%) vorherrscht und keine Frei- oder Brachflächen zu finden sind.

Anders im Gebiet „In der Tagweide“ (ca. 17 ha), in dem bereits Unternehmen aus den Bereichen Logistik/Transport (ca. 60%), Baugewerbe (ca. 5%), Handwerk/Werkstätten (ca. 5%) oder Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 5%) angesiedelt sind. Hier stehen noch ca. 3,5 Hektar zur Vermarktung.

Ein kleines, aber noch völlig freies Gebiet befindet sich „Am Alten Gerauer Weg“ am südöstlichen Ortsrand, wo auf einer Konversionsfläche nahe der Bahnlinie knapp 1,4 Hektar für künftige Unternehmensansiedlungen zur Verfügung stehen. Die beiden anderen Gebiete „Am alten Kostheimer Weg“ (2,97 ha) und „Auf dem Schwarzen Berg“ (4,88 ha) sind in erster Linie durch Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 50% bzw. 70%) geprägt. Während „Am alten Kostheimer Weg“ lediglich eine sehr kleine Brachfläche (0,3 ha) und keine freien Flächen bestehen, bietet das Gebiet am „Schwarzen Berg“ noch etwas mehr als einen Hektar freie Fläche, wobei die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel durch den Bebauungsplan ausgeschlossen ist.

Insgesamt verfügen noch drei der sechs Gewerbegebiete über freie Flächen. Summiert sind dies etwas weniger als sechs Hektar und gemeinsam mit den 1,65 Hektar Brachflächen ergibt sich, dass ungefähr neun Prozent der gesamten Gewerbefläche von 83,19 Hektar nicht genutzt werden. Im regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) sind in Bischofsheim keine neuen Potentialflächen als Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe vorgesehen.

Gewerbeflächen (gesamt 83,19 ha) und Potentialflächen (0 ha) in Bischofsheim

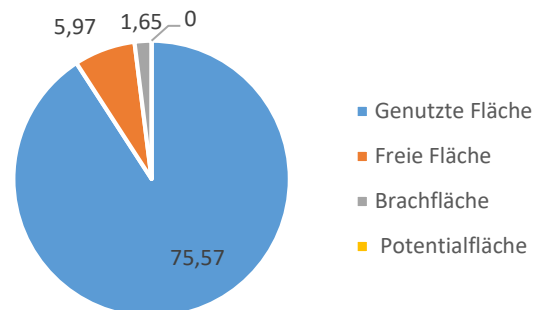


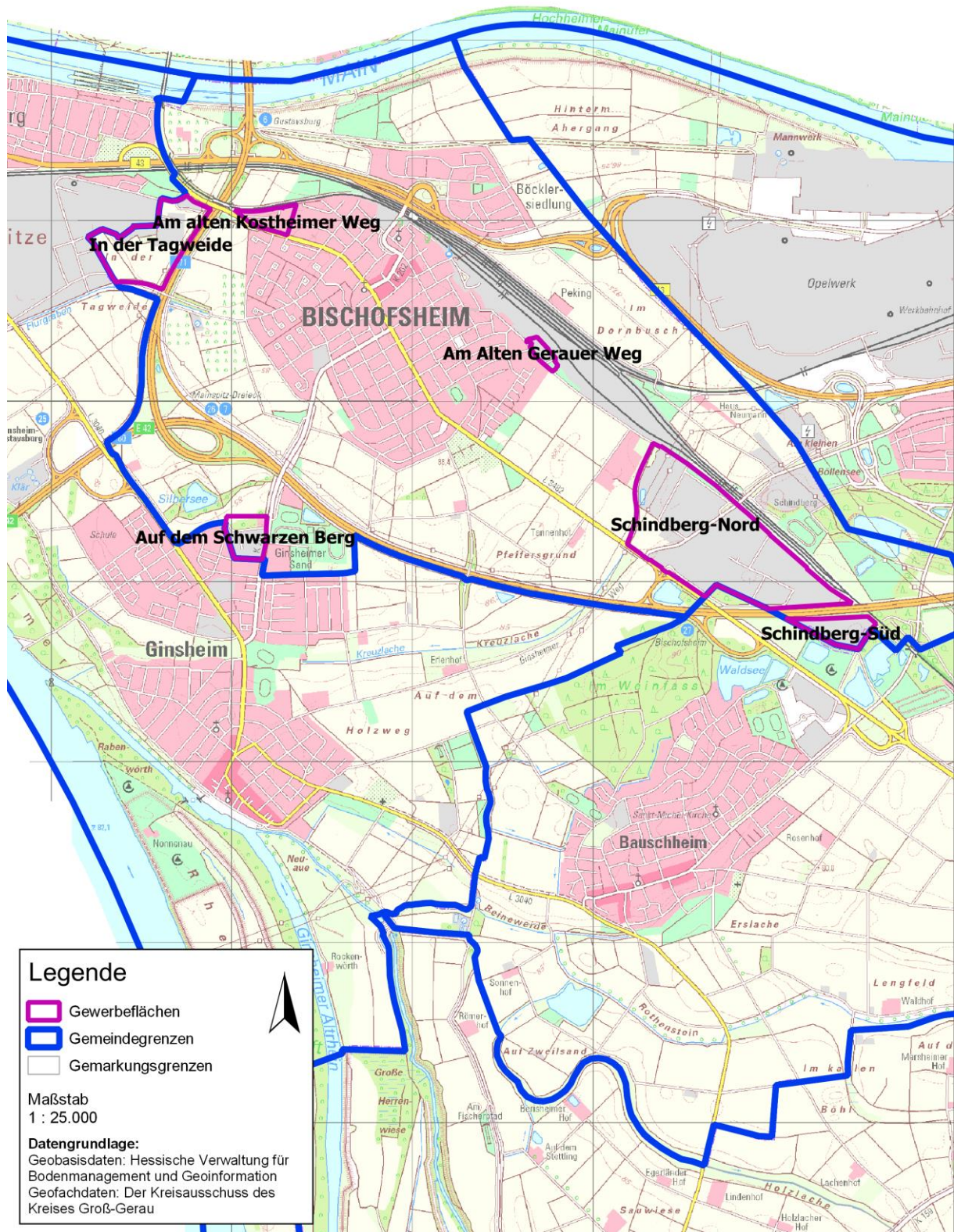
Abbildung 4 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Bischofsheim (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Bischofsheim – Gesamtgewerbefläche ca. 83 Hektar in sechs Gebieten

Tabelle 3 Gewerbegebiete in Bischofsheim (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Am Alten Gerauer Weg	Bischofsheim	Nein	1,36	1,36	0	-
Am alten Kostheimer Weg	Bischofsheim	Ja (GE)	2,97	0	0,3	Einzelhandel/Fachmärkte
Auf dem Schwarzen Berg	Bischofsheim	Ja (GE)	4,88	1,05	0	Einzelhandel/Fachmärkte
In der Tagweide	Bischofsheim	Ja (GE)	17,17	3,56	0	Logistik/Transport
Schindberg-Nord	Bischofsheim	Teilweise (GE)	51,83	0	1,35	Logistik/Transport
Schindberg-Süd	Bischofsheim	Ja (GE)	4,98	0	0	Baugewerbe

Gewerbegebiete Bischofsheim



Karte 3 Gewerbegebiete in Bischofsheim (eigene Darstellung)

4.3 Büttelborn

Büttelborn weist mit 56,13 Hektar in drei Gewerbegebieten die drittwenigsten Gewerbeflächen im Kreis auf. Das größte und wichtigste Gebiet „Darmstädter Straße“ umfasst mit ca. 44 Hektar fast 80 Prozent der Gewerbeflächen der Gemeinde und liegt in der Gemarkung Büttelborn. Die Nutzung ist gemischt und lässt keinen klaren Schwerpunkt erkennen. Den größten Anteil beansprucht die Branche Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 30%), aber auch Handwerk/Werkstätten (ca. 20%), Logistik/Transport (ca. 20%) und Baugewerbe (ca. 10%) sind im größeren Umfang vertreten. Zudem finden sich Unternehmen aus den Bereichen Lebensmittel, Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT) sowie ein Hotel. Im südlichen Teil befinden sich größere Flächen noch im Bau beziehungsweise in der Projektentwicklung. Hier entstehen in Zukunft unter anderem ein Tauchzentrum und ein Autohaus.

Gewerbeflächen (gesamt 56,13 ha) und Potentialflächen (0 ha) in Büttelborn

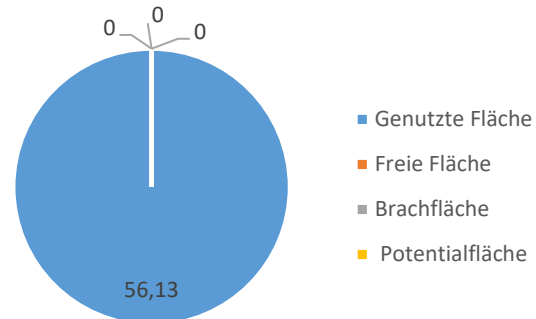


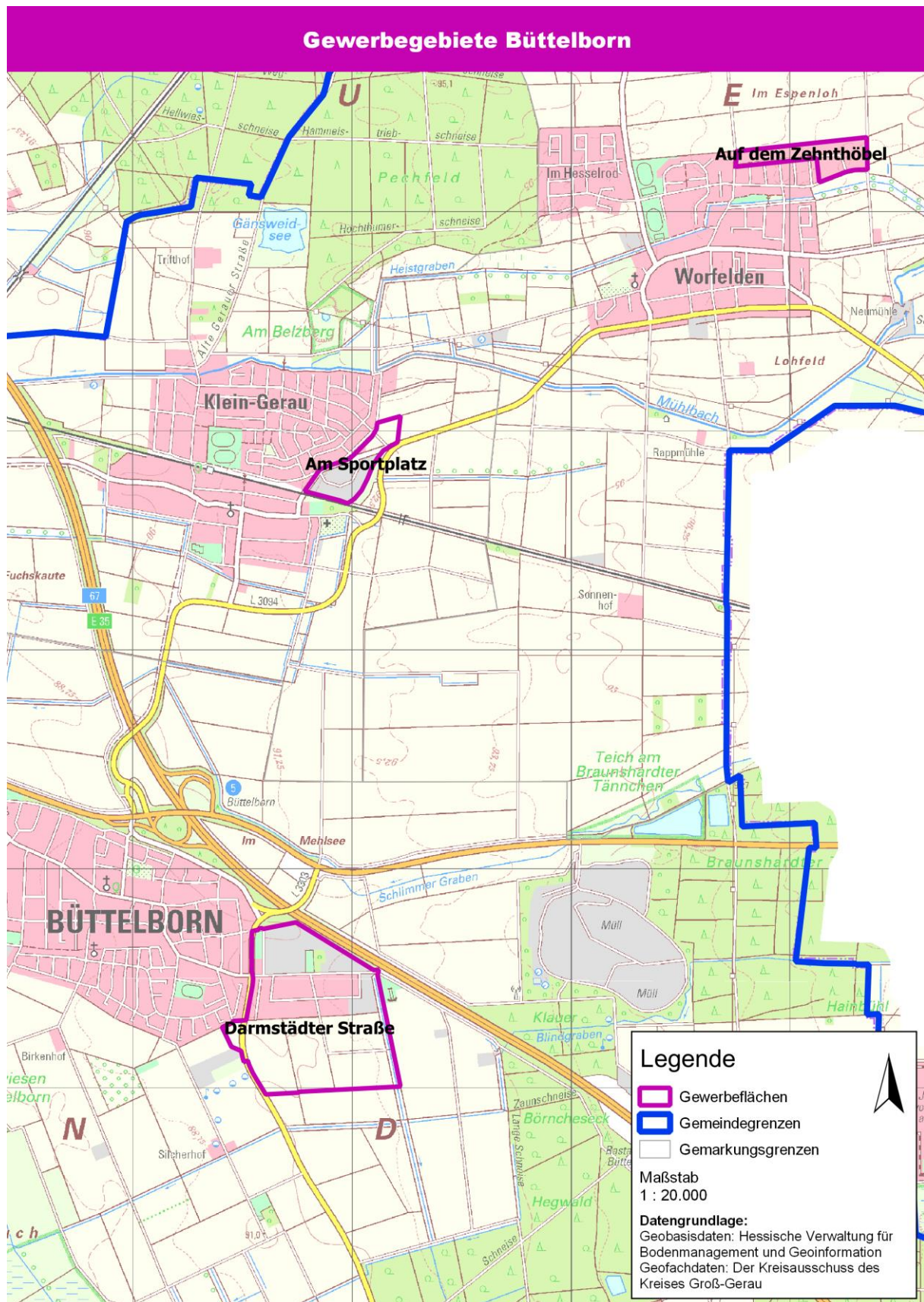
Abbildung 5 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Büttelborn (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

In den beiden kleineren Gewerbegebieten ist die gewerbliche Nutzung ebenfalls breit gefächert. „Auf dem Zehnthöbel“ in Worfelden mischen sich Büronutzung, Handwerk, Baugewerbe und Einzelhandel und „Am Sportplatz“ in Klein-Gerau Einzelhandel (ca. 40%), Baugewerbe (ca. 20%), Handwerk/Werkstätten (ca. 15%) und Logistik (ca. 15%). Zudem sind beide Gebiete stark mit Wohnnutzung durchsetzt. In Büttelborn ist auffällig, dass für zukünftige Gewerbeentwicklungen keine Flächenreserven mehr zur Verfügung stehen. Keines der drei Gebiete weist noch freie Flächen auf, die nicht bereits im Bau oder in konkreten Phasen der Projektentwicklung stecken. Zudem sind im Regionalplan Südhessen (PPS) keine Flächen mehr ausgewiesen, die in naher bis mittelfristiger Zukunft beplant werden können. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind somit stark eingeschränkt und für das Bestandsgewerbe stehen derzeit keine Erweiterungsflächen zur Verfügung.

Büttelborn – Gesamtgewerbefläche ca. 56 Hektar in drei Gebieten

Tabelle 4 Gewerbegebiete in Büttelborn (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Am Sportplatz	Klein-Gerau	Ja (GE)	6,15	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte
Auf dem Zehnthöbel	Worfelden	Ja (GE)	6,13	0	0	Handwerk/Werkstätten, Büro/Verwaltung
Darmstädter Straße	Büttelborn	Teilweise (GE)	43,85	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte



Karte 4 Gewerbegebiete in Büttelborn (eigene Darstellung)

4.4 Gernsheim

Gernsheim verfügt über die zweitmeiste Gewerbefläche im Kreis. Etwas mehr als 216 Hektar stehen in sechs Gewerbegebieten zur Verfügung. Mit 51,51 Hektar finden sich hier zudem kreisweit die meisten freien Gewerbeflächen, Brachflächen hingegen sind kaum vorhanden. Bei den freien Flächen handelt es sich jedoch fast ausschließlich um Erweiterungsflächen für das Bestandsgewerbe. Alleine die Firma Merck hält hierzu 40 Hektar im Gewerbegebiet „Die Grabenäcker“ bereit. Auch die freien 2,4 Hektar im Gebiet „Langgewann/Im Frankenfeld/Im Erbeswinkel“ sind ausschließlich im Besitz des Bestandsgewerbes. Zur Vermarktung stehende Flächen befinden sich nur im „Im Galgenfeld“ (1,43 ha) und „Nördl. B426 und GI-Ost“ (7,78 ha). Bei Letzterem steht die Vermarktung von 6,6 ha bereits kurz vor dem Abschluss und die verbleibenden Flächen sind wiederum Erweiterungsflächen für den Bestand. Letztlich stehen in Gernsheim also lediglich ca. 1,5 Hektar freie Flächen im Gebiet „Im Galgenfeld“ für Neuansiedlungen zur Verfügung. Im Regionalplan Südhessen sind nördlich des „GI-Ost“ noch 2,5 Hektar als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe vorgesehen, sodass es hier zukünftig evtl. zu einer Erweiterung des bisher ca. 33 Hektar großen Gebietes kommt.

Die gewerbliche Nutzung wird insgesamt von den Branchen Chemie/Pharma und Logistik/Transport dominiert. Insbesondere das Chemieunternehmen Merck nimmt in den Gebieten „Die Grabenäcker“ (100%) und „Im Galgenfeld“ (ca. 40%) große Flächen in Anspruch. Beide Gebiete verfügen über Anschluss an ein Industriegleis. Neben Merck ist das ca. 48 Hektar große Gebiet „Im Galgenfeld“ durch weitere große Unternehmen gekennzeichnet. Hier sind das Bauunternehmen Waibel (ca. 20%), der gerade entstehende Axxus Logistikpark (ca. 15%) und die Durstmalzfabrik (ca. 10%) ansässig. „Im Langgewann/Im Frankenfeld/Im Erbeswinkel“ (56,44 ha) und „Nördl. B426 und GI-Ost“ (33,33 ha) ist die Logistikbranche mit etwa 50 beziehungsweise 75 Prozent am stärksten vertreten.

Das Sondergebiet „Hafen“ (13,79 ha) ist Teil des Gernsheimer Rheinhafens und damit naturgemäß vom Transportgeschäft dominiert. Hier ist ein trimodaler Güterumschlag, also der Transport auf Wasser, Straße und Schiene möglich. In dem „Fachmarktzentrum Bensheimer Straße“ haben sich auf 4,27 Hektar ein Baumarkt, ein Supermarkt sowie Discounter und Fachmärkte angesiedelt.

Gewerbeflächen (gesamt 216,14 ha) und Potentialflächen (ca. 2,5 ha) in Gernsheim

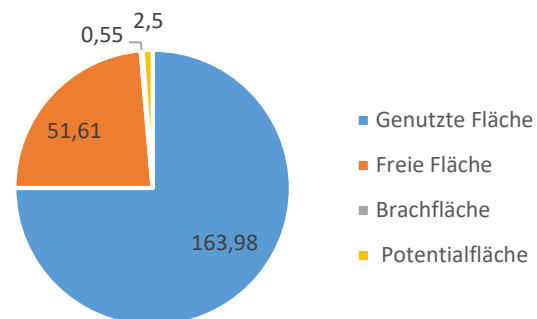


Abbildung 6 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Gernsheim (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Gernsheim – Gesamtgewerbefläche ca. 216 Hektar in sechs Gebieten

Tabelle 5 Gewerbegebiete in Gernsheim (eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Die Grabenäcker	Gernsheim	Ja (GI)	60,37	40	0	Chemie/Pharma
FMZ Bensheimer Straße	Gernsheim	Nein	4,27	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte
Hafen	Gernsheim	Ja (SO-Hafen)	13,79	0	0	Logistik/Transport
Im Galgenfeld (Gernsheim)	Gernsheim	Ja (GE/GI)	47,94	1,43	0	Chemie/Pharma
Langgewann/ Im Frankenfeld/ Im Erbeswinkel	Gernsheim	Ja (GE/GI)	56,44	2,4	0,55	Logistik/Transport
Nördl. B426 und GI-Ost	Gernsheim u. Almenfeld	Ja (GE)	33,33	7,78	0	Logistik/Transport



Karte 5 Gewerbegebiete in Gernsheim (eigene Darstellung)

4.5 Ginsheim-Gustavsburg

Ginsheim-Gustavsburg zählt zu den größeren Gewerbestandorten im Kreis. An der Mündung des Mains in den Rhein gelegen verfügt die Stadt über Hafenanlagen an beiden Flüssen. Zudem sind drei Gebiete über ein Industriegleis für den Güterverkehr erreichbar („Am Flurgraben/Haagweg/Am Kupferwerk“, „Im Weiherfeld/Hafen“, „Industriegelände Hörmann“). Insgesamt verteilen sich etwa 165 Hektar Gewerbefläche auf sechs Gebiete. Freie Flächen und Brachflächen sind in nur sehr geringem Umfang vorhanden. Vier der sechs Gebiete verfügen in dieser Hinsicht über keinerlei Entwicklungspotentiale mehr und auch der aktuelle Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) gibt für Ginsheim-Gustavsburg keine weiteren Flächenpotentiale her.

Im Gebiet „Am Mainufer“ sind noch 0,78 Hektar freie Flächen vorhanden, die als Erweiterungsfläche eines Bestandunternehmens dienen, für Neuansiedlungen jedoch nicht zur Verfügung stehen. „Im Weiherfeld/Hafen“ befinden sich etwas mehr als 2,3 Hektar Brachflächen, die als Bahnkonversionsfläche in Zukunft wieder für eine gewerbliche Nutzung reaktiviert werden können. In diesem mit über 65 Hektar größten Gewerbegebiet Ginsheim-Gustavsburgs sind die Branchen Logistik/Transport (ca. 65%) und Fahrzeug/Maschinenbau (ca. 15%) am stärksten vertreten, womit das Gebiet exemplarisch für die Nutzungsschwerpunkte der Stadt steht. In dem Gebiet machen ein Recyclingunternehmen und eine Spedition von dem direkten Zugang zum Rhein Gebrauch. Zudem befinden sich hier ein Schüttguthafen und ein großes Tanklager.

„Am Flurgraben/Haagweg/Am Kupferwerk“ ist mit 44,97 Hektar das zweitgrößte Gebiet der Stadt. Auch hier sind Logistik/Transport (ca. 40%) sowie Fahrzeug/Maschinenbau (ca. 10%) ansässig, zudem werden nennenswerte Flächen von Recyclingunternehmen (ca. 15%) und als Büronutzung (ca. 10%) beansprucht. Die beiden größten Gebiete ergeben zusammen mit den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Standorten „Am Mainspitz-Dreieck“ (18,19 ha) und dem „Industriegelände Hörmann“ (26,64 ha) eine Gewerbeagglomeration von über 150 Hektar Gesamtgröße, die zweitgrößte im Kreis Groß-Gerau direkt nach dem Opelwerk in Rüsselsheim. Während das „Industriegelände Hörmann“ in Gänze von der Hörmann Automotive Gustavsburg GmbH belegt ist, mischen sich „Am Mainspitz-Dreieck“ die Branchen Logistik/Transport (ca. 65%), Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 10%) sowie Lebensmittel (ca. 5%) und erneut Fahrzeug- und Maschinenbau (ca. 5%). Komplettiert werden die sechs Gewerbestandorte durch die zwei kleineren Gebiete „In der Nachtweid“ (2,87 ha) im Ortsteil Ginsheim und „Am Mainufer“ (7,06 ha), wo die Contargo Rhein-Main GmbH ein Containerterminal betreibt.

Gewerbeflächen (gesamt 165,35 ha) und Potentialflächen (0 ha) in Ginsheim-Gustavsburg

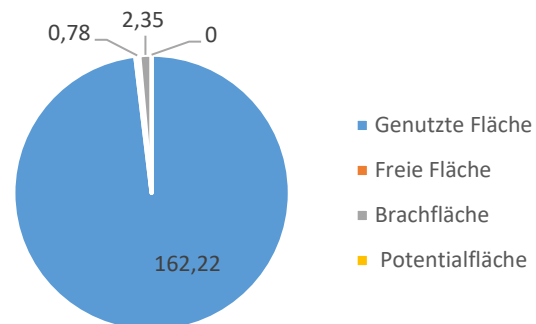
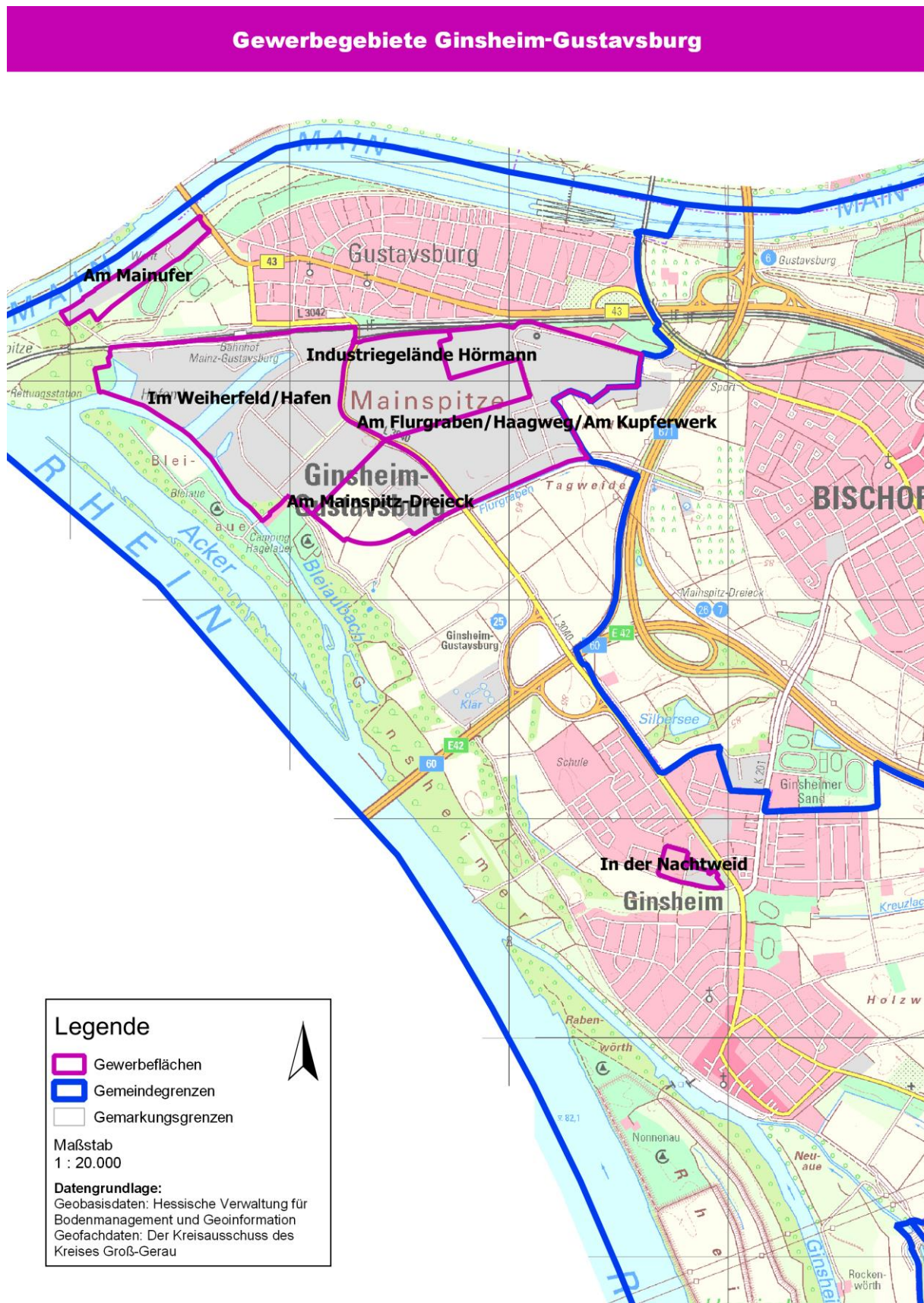


Abbildung 7 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Ginsheim-Gustavsburg (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Ginsheim-Gustavsburg – Gesamtgewerbefläche ca. 165 Hektar in sechs Gebieten

Tabelle 6 Gewerbegebiete in Ginsheim-Gustavsburg (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Am Flurgraben/ Haagweg/ Am Kupferwerk	Ginsheim	Teilweise (GE/GI)	44,97	0	0	Logistik/Transport
Am Mainspitz-Dreieck	Ginsheim	Ja (GE)	18,19	0	0	Logistik/Transport
Am Mainufer	Ginsheim	Nein	7,06	0,78	0	Logistik/Transport
Im Weiherfeld/ Hafen	Ginsheim	Teilweise (GE)	65,62	0	2,351	Logistik/Transport
In der Nachtweid	Ginsheim	Ja (MI)	2,87	0	0	Handwerk/Werkstätten
Industriegelände Hörmann	Ginsheim	Nein	26,64	0	0	Fahrzeug/Maschinenbau



Karte 6 Gewerbegebiete in Ginsheim-Gustavsburg (eigene Darstellung)

4.6 Groß-Gerau

Groß-Gerau ist mit ca. 178 Hektar Gewerbefläche einer der größten Gewerbestandorte im Kreis. Bezogen auf die genutzte Gewerbefläche liegt die Kreisstadt mit 170,46 Hektar an zweiter Stelle. Es sind demnach weniger als acht Hektar an freien und brachliegenden Gewerbeflächen vorhanden. Wie in vielen anderen Kommunen, stehen diese größtenteils jedoch nicht zur Vermarktung bereit, sondern werden als Erweiterungsfläche seitens des Bestandsgebietes vorgehalten. So stehen in der „Procter-&-Gamble-Straße“ fünf Hektar für eine mögliche Erweiterung der P&G Manufacturing GmbH bereit. Zur Vermarktung stehen derzeit noch 1,15 Hektar im „Helvetia Parc/GG08“ sowie 1,2 Hektar im Gebiet „Münchener Straße/Im Neugrund“ bereit. Für zukünftige Gewerbeentwicklungen kann die Stadt auf zusätzliche neun Hektar blicken, die im Regionalen Flächennutzungsplan als Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe ausgewiesen sind. Diese Potentialflächen teilen sich in fünf Hektar südwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Münchener Straße/Im Neugrund“ und weitere vier Hektar westlich des Gebietes „Lausböhl.“

In Groß-Gerau gibt es insgesamt zwölf Gewerbegebiete, die in ihrer Größe stark divergieren. Die Logistikbranche ist stark vertreten. Ungefähr 70 Prozent des größten Gewerbegebietes „Wasserweg“ (43,9 ha) sind dieser Nutzung zuzuschreiben. Die anderen Unternehmen im „Wasserweg“ verteilen sich zu etwa gleichen Teilen auf Büro/Verwaltung (ca. 5%), Handwerk/Werkstätten (ca. 5%), Lebensmittel (ca. 5%), Informations- und Kommunikationstechnologie (ca. 5%) und Hotel (ca. 5%).

Das ehemalige „Südzuckergelände“ wurde in den Logistikpark „Four Parx GG RheinMain“ mit einer Größe von 20,11 Hektar verwandelt und auch im benachbarten Gebiet „Im Schachen“ (19,57 ha) dominiert mit ca. 90 Prozent Logistik/Transport. Eine starke Nutzungsmischung weisen die „Odenwaldstraße“ (16,71 ha) und „Münchener Straße/Im Neugrund“ (14,97 ha) auf. Hier kann keine dominante Nutzung ausgemacht werden. Die „Procter-&-Gamble-Straße“ (17,59 ha) und das Gebiet „Lausböhl“ (12,56 ha) werden von jeweils einem Unternehmen beansprucht. Während in der „Procter-&-Gamble-Straße“ die P&G Manufacturing GmbH ein Werk für Erkältungs- und Zahnpflegeprodukte betreibt, ist im Gebiet „Lausböhl“ der Automobillogistiker ARS Altmann AG aktiv. Das Gebiet „Helvetia Parc/GG08“ (18,73) setzt sich aus zwei Teilen zusammen. Neben dem Fachmarktzentrum Helvetia Parc sind hier der Motorenhersteller Cummins Deutschland GmbH sowie mehrere Logistikunternehmen ansässig.

Neben den acht dargestellten Gewerbegebieten verteilen sich vier kleinere Gewerbestandorte über das Stadtgebiet Groß-Geraus. Im Norden entstand auf dem Areal der ehemaligen Union-Brauerei der Gewerbepark „Alte Brauerei“ (3,03 ha), in dem sich vornehmlich Büros, aber auch Einzelhandel und Handwerksbetriebe befinden. In direkter Nachbarschaft am „Nordring“ (4,24 ha) haben sich vor allem Unternehmen der Branche Handwerk/Werkstätten angesiedelt. Komplettiert werden die Gewerbegebiete durch die „Mainzer Straße“ (3,64 ha) und die „Sudetenstraße“ (3,19), wo sich insbesondere Einzelhandel und Fachmärkte befinden.

Gewerbeflächen (gesamt 178,24 ha) und Potentialflächen (ca. 9 ha) in Groß-Gerau

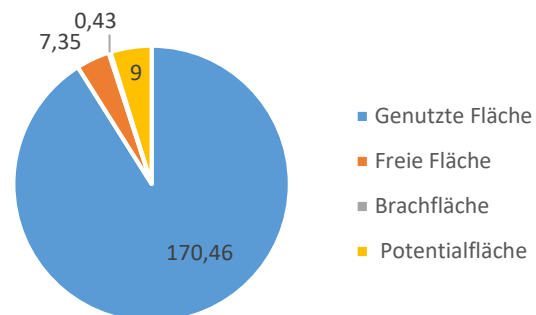
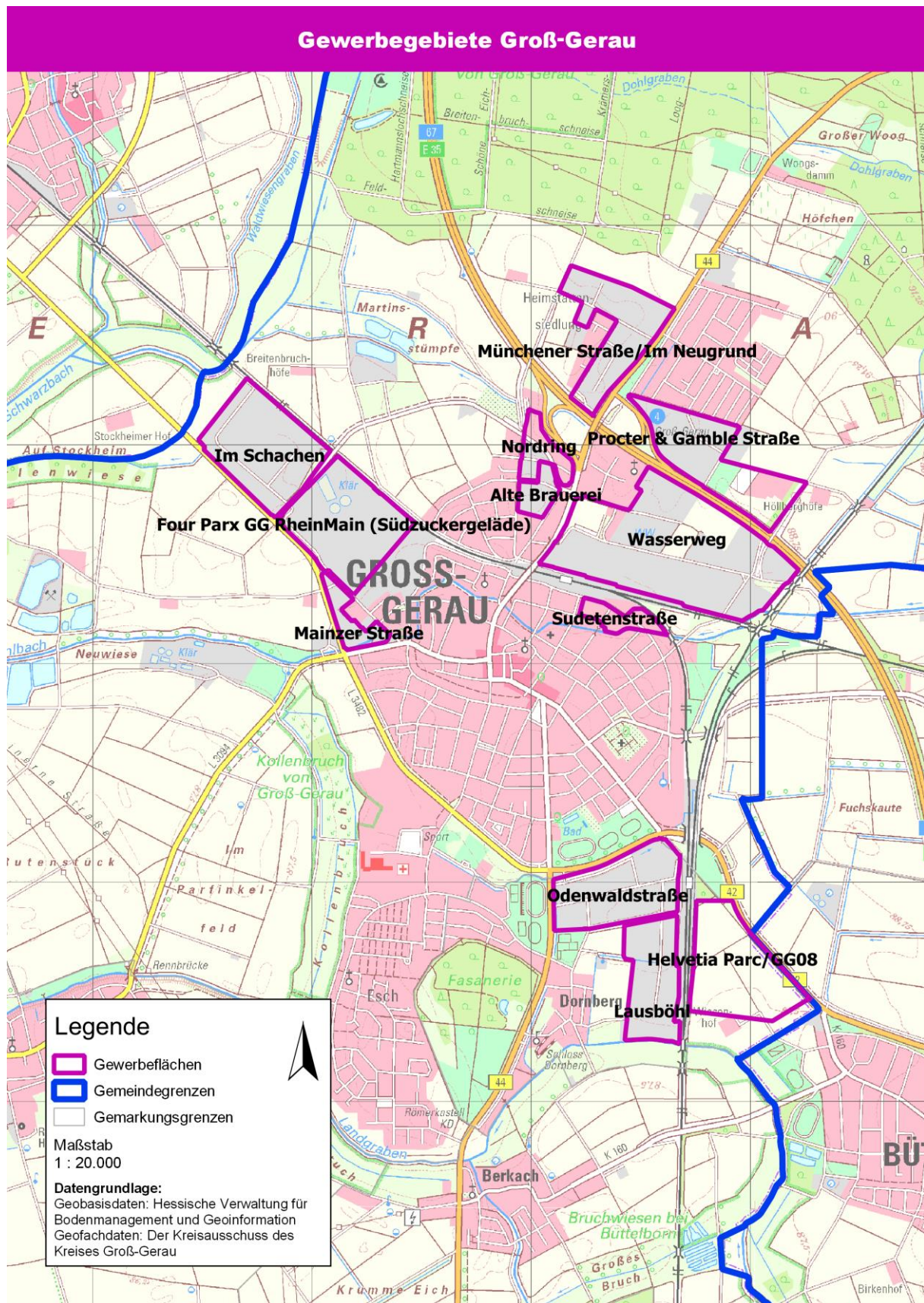


Abbildung 8 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Groß-Gerau (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Groß-Gerau – Gesamtgewerbefläche ca. 178 Hektar in 12 Gebieten

Tabelle 7 Gewerbegebiete in Groß-Gerau (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Alte Brauerei	Groß-Gerau	Teilweise (GE)	3,03	0	0	Büro/Verwaltung
Four Parx GG RheinMain (Südzuckergelände)	Groß-Gerau	Ja (GE)	20,11	0	0	Logistik/Transport
Helvetia Parc/ GG08	Dornberg	Ja (GE/SO-EH)	18,73	1,15	0	Einzelhandel/Fachmärkte
Im Schachen	Groß-Gerau	Ja (GI)	19,57	0	0	Logistik/Transport
Lausböhl	Dornberg	Teilweise (GE)	12,56	0	0	Logistik/Transport
Mainzer Straße	Groß-Gerau	Nein	3,64	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte
Münchener Straße/ Im Neugrund	Groß-Gerau	Teilweise (GE)	14,97	1,2	0,23	Logistik/Transport
Nordring	Groß-Gerau	Ja (GE)	4,24	0	0	Handwerk/Werkstätten
Odenwaldstraße	Dornberg	Ja (GE)	16,71	0	0	Baugewerbe, Handwerk/Werkstätten
Procter-&-Gamble-Straße	Groß-Gerau	Nein	17,59	5	0	Chemie/Pharma
Sudetenstraße	Groß-Gerau	Nein	3,19	0	0,2	Einzelhandel/Fachmärkte
Wasserweg	Groß-Gerau	Teilweise (GE)	43,9	0	0	Logistik/Transport



Karte 7 Gewerbegebiete in Groß-Gerau (eigene Darstellung)

4.7 Kelsterbach

In Kelsterbach verteilen sich insgesamt knapp 179 Hektar Gewerbefläche auf sieben Gewerbegebiete. Einen großen Anteil daran haben so genannte Konversionsflächen. Drei Konversionsentwicklungen fanden in den letzten zehn Jahren statt. Die 2007 begonnene Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets „Mönchhof“ (gemeinsam mit der Nachbarstadt Raunheim, 42,45 ha der insgesamt ca. 90 ha liegen auf Kelsterbacher Gemarkung) auf der Fläche der ehemaligen Caltex-Raffinerie (1962 bis 1985) ist nahezu abgeschlossen. Nur ca. 3,5 Hektar stehen auf Kelsterbacher Gemarkung noch zur Verfügung. Die Branche Logistik/Transport ist mit etwa 70 Prozent in diesem Gebiet am stärksten vertreten, es finden sich zudem unter anderem Büro- und Lagerflächen (ca. 10%), Fahrzeug-/Maschinenbau und ein Hotel (jeweils ca. 5%). Ein weiteres Konversionsgelände auf dem bis 2011 das Unternehmen Ticona Kunststoffe herstellte, fungiert heute unter dem Namen „Airport City West“ und befindet sich in Besitz der Fraport AG. Bisher ist hier nur ein Unternehmen des Fraport Konzerns ansässig. Die noch zur Verfügung stehenden 35 Hektar werden voraussichtlich ab 2020 vermarktet. Die dritte Konversionsfläche, der „Glanzstoffpark“ (ehemals ein Chemiewerk der Enka GmbH), ist hingegen bereits vollständig vermarktet. In Nachbarschaft zu dem bereits bestehenden Enka-Fachmarktzentrum befinden sich die verbleibenden ca. fünf Hektar Gewerbefläche in der Projektentwicklung.

Einen Sonderfall stellt der „Industriepark Höchst“ dar. Dieses 460 Hektar große Chemieareal wird zentral von der Infraserv GmbH & Co von Frankfurt a. M. aus verwaltet und Kelsterbach ist anteilmäßig an der Gewerbesteuer beteiligt, da sich ca. 15 Hektar der Industrieflächen auf seiner Gemarkung befinden. In dem Gewerbegebiet „Im Taubengrund/Am Südpark“ (27,13 ha) befinden sich fast ausschließlich flughafenaffine Logistikunternehmen (ca. 95 %) und auch im Gebiet „Langer Kornweg/Europort“ (28,28 ha) ist die Logistikbranche prägend (ca. 40 %), zudem sind hier jedoch zahlreiche Unternehmen aus verschiedenen anderen Branchen präsent. Das Gebiet „Staudenäcker/Am Weiher“ (14,84 ha) ist in seiner Nutzung gemischt, vorherrschend sind Informations- und Kommunikationstechnologie (ca. 35%), Hotel (ca. 25%) sowie Fahrzeug- und Maschinenbau (ca. 15%) und Baugewerbe (ca. 10%).

In Kelsterbach sind in den bestehenden Gewerbegebieten mit mehr als 46 Hektar (davon 35 ha in der „Airport City West“) kreisweit die zweitmeisten freien Flächen und zudem ca. vier Hektar Brachflächen vorhanden. Bei den 6,5 Hektar verbleibenden Potentialflächen, die im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen sind, handelt es sich um potentielle Erweiterungsfläche des Industrieparks Höchst, weshalb sie in den Planungen zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Kelsterbach keine Rolle spielen.

Gewerbeflächen (gesamt 178,68 ha) und Potentialflächen (ca. 6,5 ha) in Kelsterbach

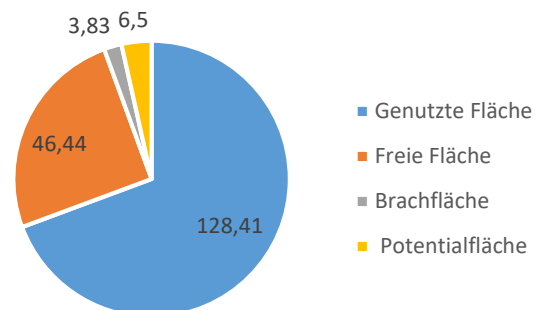


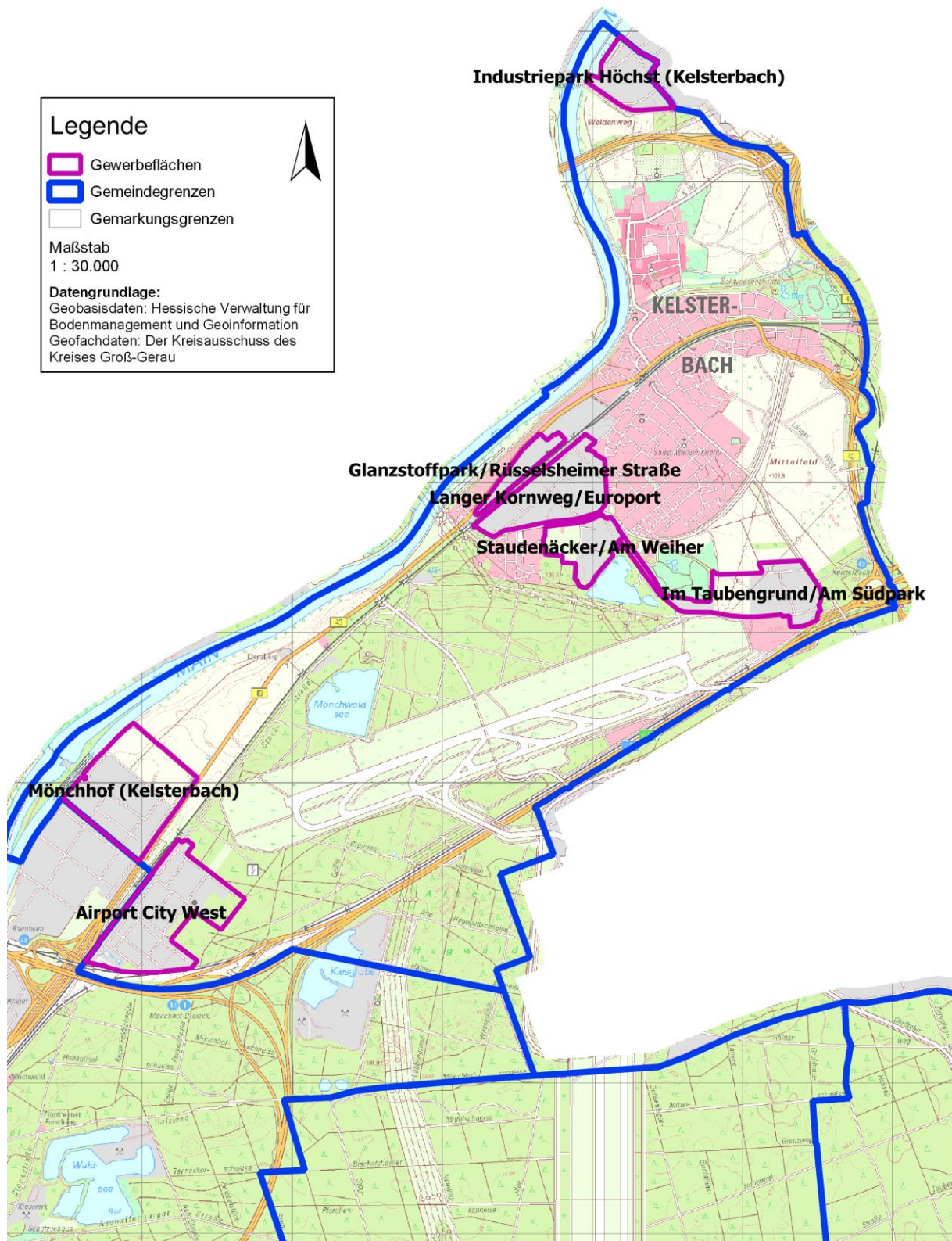
Abbildung 9 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Kelsterbach (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Kelsterbach – Gesamtgewerbefläche ca. 179 Hektar in sieben Gebieten

Tabelle 8 Gewerbegebiete in Kelsterbach (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Airport City West	Kelsterbach	In Aufstellung	43,64	35	0	Büro/Verwaltung
Glanzstoffpark/Rüsselsheimer Straße	Kelsterbach	Ja (GE/SO-EH/MI)	7,32	0	0,2	Einzelhandel/Fachmärkte
Im Taubengrund/ Am Südpark	Kelsterbach	Teilweise (GE)	27,13	5,9	1,43	Logistik/Transport
Industriepark Höchst (Kelsterbach)	Kelsterbach	k. A.	15,01	k. A.	k. A.	Chemie/Pharma
Langer Kornweg/ Europort	Kelsterbach	Teilweise (GE/SO-EH)	28,29	0	2,2	Logistik/Transport
Mönchhof (Kelsterbach)	Kelsterbach	Ja (GE)	42,45	3,545	0	Logistik/Transport
Staudenäcker/ Am Weiher	Kelsterbach	Teilweise (GE)	14,84	2	0	Informations- u. Kommunikationstechnologie (IKT)

Gewerbegebiete Kelsterbach



Karte 8 Gewerbegebiete in Kelsterbach (eigene Darstellung)

4.8 Mörfelden-Walldorf

In Mörfelden-Walldorf gibt es fünf Gewerbegebiete. Davon ist „Mörfelden-Ost“ mit 75,28 Hektar nach dem Opelwerk in Rüsselsheim das zweitgrößte Gewerbegebiet im Kreis Groß-Gerau. Hier befinden sich zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Ein Schwerpunkt ist nicht auszumachen. Am stärksten vertreten ist die Logistikbranche. Ca. 35 Prozent der Unternehmen sind dieser Nutzung zuzuordnen. Zudem sind Baugewerbe und Büro/Verwaltung (jeweils ca. 10%), aber auch nahezu alle anderen Branchen vertreten. Lediglich Lebensmittelproduktion, Einzelhandel und Recycling sind nicht zu finden.

Die beiden anderen großen Gewerbegebiete in Mörfelden-Walldorf sind in ihrer Nutzung ebenfalls sehr gemischt. In „Walldorf-Nord“ (45,2 ha) sind Fahrzeug-/Maschinenbau (ca. 20%) und Baugewerbe (ca. 20%), genauso vertreten wie Handwerk/Werkstätten, Recycling und Einzelhandel/Fachmärkte (jeweils ca. 10%). In „Mörfelden-Süd“ (24,49 ha) wird ungefähr die Hälfte der Fläche von den Branchen Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 25%) und Handwerk/Werkstätten (ca. 25%) belegt, aber auch Baugewerbe, Büro/Verwaltung und Fahrzeug-/Maschinenbau (jeweils ca. 10%) sind zu nennenswerten Teilen vertreten. Neben den drei großen Gewerbegebieten sind noch zwei kleinere Standorte in die Bilanz von Mörfelden-Walldorf eingegangen. Während „An den Sportplätzen“ (1,61 ha) Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 50%) und Logistik/Transport (ca. 40%) dominieren, teilen „Im Steingrund“ (2,15 ha) Unternehmen aus den Branchen Handwerk/Werkstätten (ca. 60 %) und wiederum Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 40%) das Gebiet unter sich auf.

Insgesamt summiert sich die Gewerbefläche in Mörfelden-Walldorf auf 148,73 Hektar. Brachflächen sind mit 0,11 Hektar in sehr geringem Maße auszumachen. Freie Flächen gibt es lediglich in zwei Gewerbegebieten. Während in „Mörfelden-Süd“ noch 0,7 Hektar auf dem Markt sind, stehen in Walldorf-Nord 4,35 Hektar an Freiflächen bereit. Drei Hektar davon werden von einem privaten Unternehmen vermarktet, der Rest wird als Erweiterungsfläche vorbehalten und steht nicht zum Verkauf. Das Gebiet „Mörfelden-Ost“ wird in Zukunft noch größer. Sieben Hektar Potentialfläche stehen hier für eine weitere Entwicklung bereit und bieten Platz für die Ansiedlung neuer Unternehmen oder die Erweiterung des Bestandsgewerbes.

Gewerbeflächen (gesamt 148,73 ha) und Potentialflächen (ca. 7 ha) in Mörfelden-Walldorf

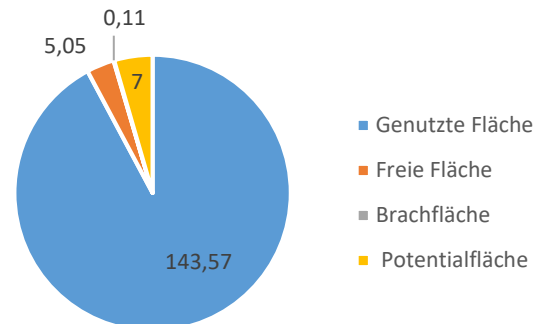
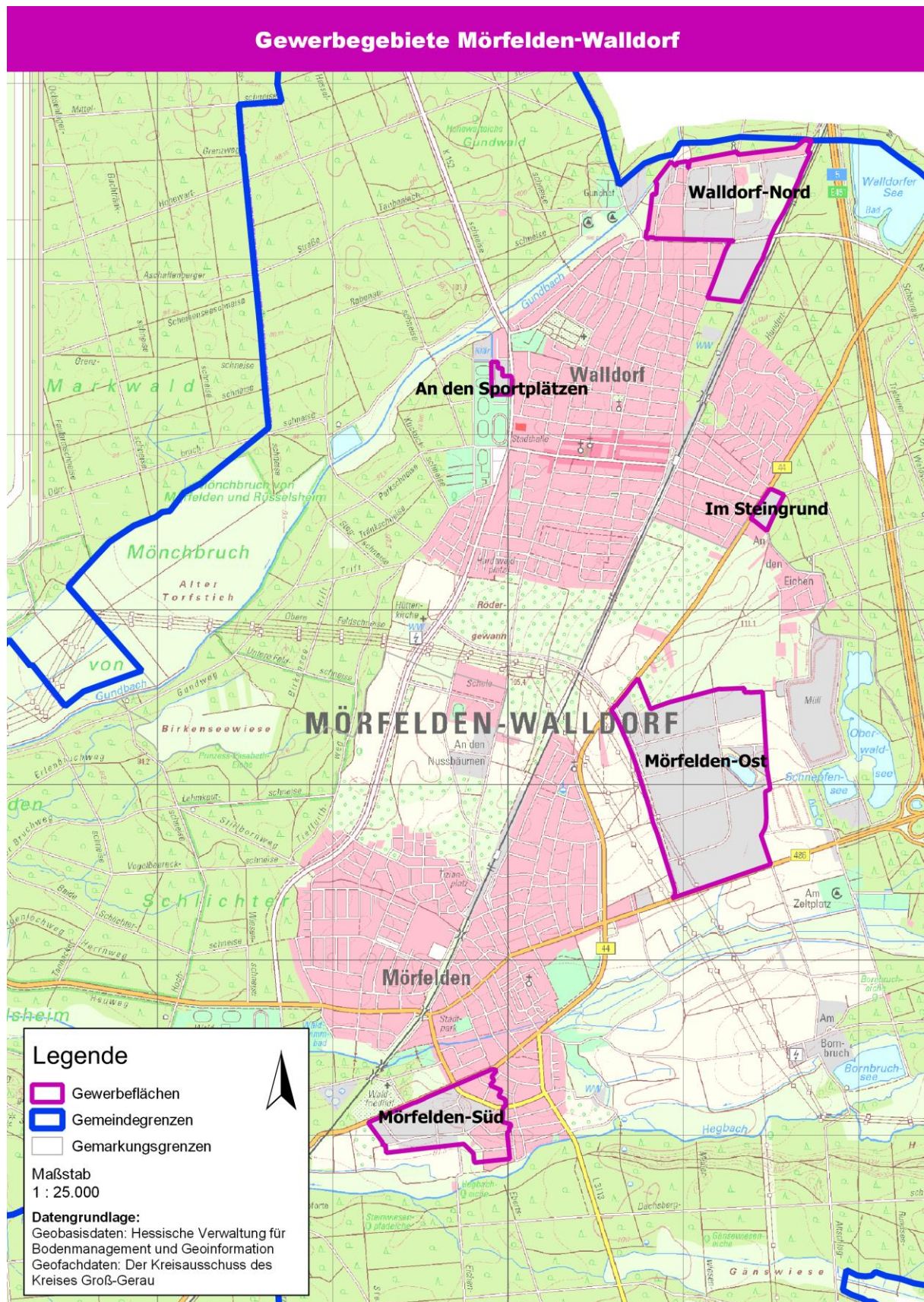


Abbildung 10 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Mörfelden-Walldorf (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Mörfelden-Walldorf – Gesamtgewerbefläche ca. 149 Hektar in fünf Gebieten

Tabelle 9 Gewerbegebiete in Mörfelden-Walldorf (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
An den Sportplätzen	Walldorf	Nein	1,61	0	0,11	Einzelhandel/Fachmärkte
Im Steingrund	Walldorf	Ja (GE)	2,15	0	0	Handwerk/Werkstätten
Mörfelden-Ost	Mörfelden	Ja (GE/GI)	75,28	0	0	Logistik/Transport
Mörfelden-Süd	Mörfelden	Ja (GE/MI/SO-EH)	24,49	0,7	0	Handwerk/Werkstätten, Einzelhandel/Fachmärkte
Walldorf-Nord	Walldorf	Ja (GE/MI/SO-EH)	45,2	4,35	0	Fahrzeug/Maschinenbau, Baugewerbe



Karte 9 Gewerbegebiete in Mörfelden-Walldorf (eigene Darstellung)

4.9 Nauheim

In Nauheim befinden sich die wenigsten Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau. Knapp 25 Hektar verteilen sich auf fünf Gewerbegebiete. Im mit 10,62 Hektar größten Gewerbegebiet „Am Schleifweg“ sind Baugewerbe und Handwerk/Werkstätten mit jeweils ca. 30 Prozent am stärksten vertreten.

In der „Industriestraße“ (5,23 ha), wo einst die Firma Keilwerth ihre berühmten Musikinstrumente fertigte, werden heute ungefähr 30 Prozent der Fläche von der Branche Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT) belegt. Die weitere Nutzung verteilt sich auf die Branchen Logistik/Transport (ca. 25%), Chemie/Pharma (ca. 20%) und Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 20%). „Im Rod“ (2,51 ha) sind zu ungefähr gleichen Teilen Baugewerbe, Handwerk/Werkstätten und Einzelhandel/Fachmärkte (jeweils ca. 30%) vertreten und „Im Ochsengrund“ (1,49 ha) sind Handwerk/Werkstätten (ca. 40 %) und Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 40%) dominant.

Der Gewerbepark „Nauheim-Süd“ mit einer Größe von 4,6 Hektar steht frühestens in drei bis fünf Jahren für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung. Derzeit befindet sich das Gebiet noch im Umlenungsverfahren, das sich wegen komplizierter Eigentumsverhältnisse bereits über mehrere Jahre hinzieht. Da in allen bestehenden Gewerbegebieten weder freie noch brachliegende Flächen ausgemacht werden konnten und auch der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) für Nauheim keine weiteren Vorranggebiete für Industrie- und Gewerbe vorsieht, sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Musikgemeinde derzeit eingeschränkt. Flächen für Neuansiedlungen oder Erweiterungen des Bestands stehen aktuell keine zur Verfügung.

Gewerbeflächen (gesamt 24,45 ha) und Potentialflächen (0 ha) in Nauheim

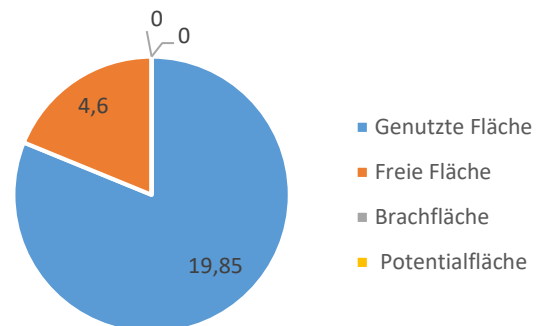
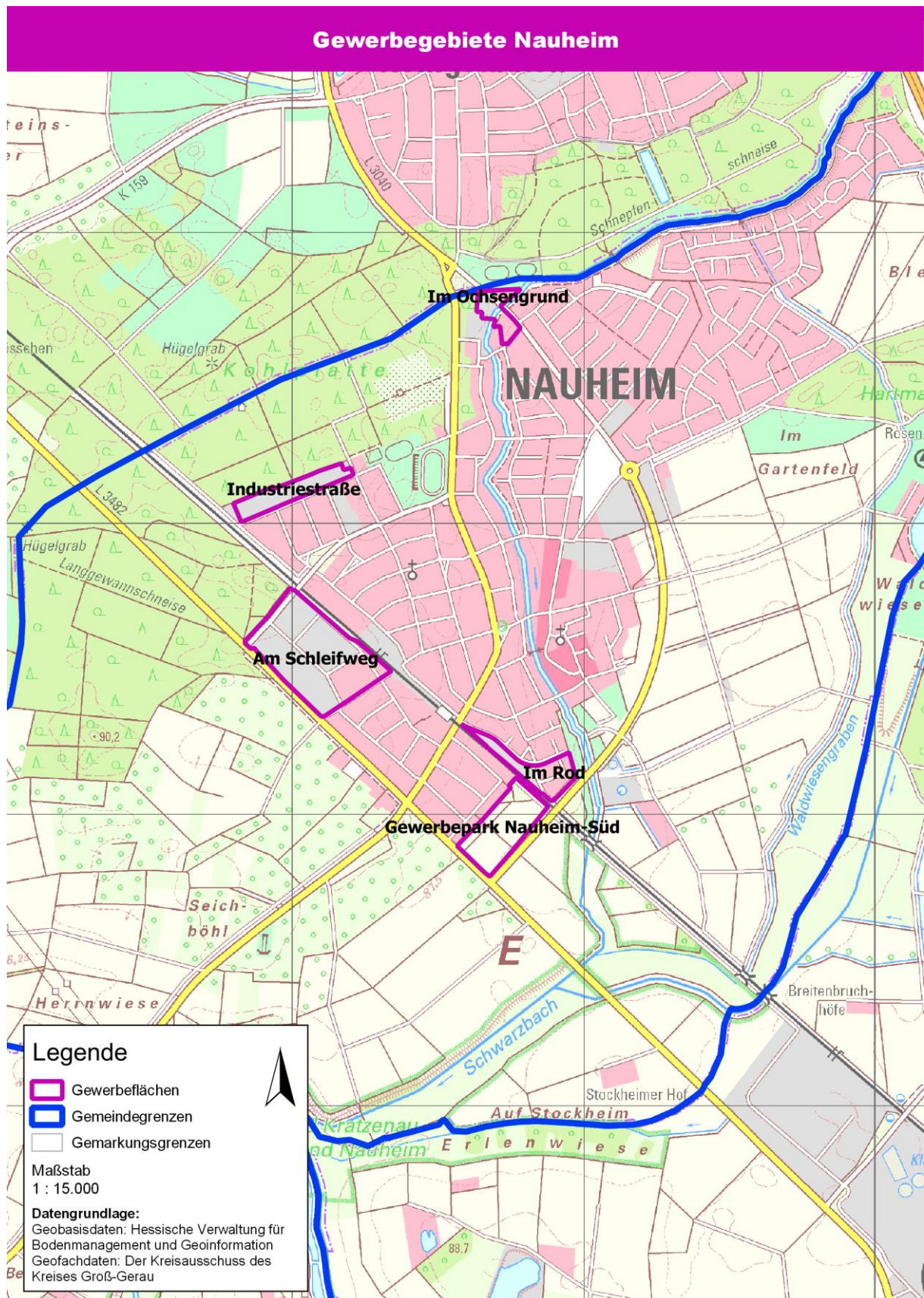


Abbildung 11 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Nauheim (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Nauheim – Gesamtgewerbefläche ca. 24 Hektar in fünf Gebieten

Tabelle 10 Gewerbegebiete in Nauheim (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Am Schleifweg	Nauheim	Ja (GE/MI)	10,62	0	0	Baugewerbe, Handwerk/Werkstätten
Gewerbepark Nauheim-Süd	Nauheim	Ja (GE/MI)	4,6	4,6	0	-
Im Ochsengrund	Nauheim	Ja (GE)	1,49	0	0	Handwerk/Werkstätten, Einzelhandel/Fachmärkte
Im Rod	Nauheim	Ja (GE/MI)	2,51	0	0	Baugewerbe, Handwerk/Werkstätten, Einzelhandel/Fachmärkte
Industriestraße	Nauheim	Nein	5,23	0	0	Informations- u. Kommunikationstechnologie (IKT)



Karte 10 Gewerbegebiete in Nauheim (eigene Darstellung)

4.10 Raunheim

In Raunheim sind derzeit mehrere neue Gewerbegebiete in der Entwicklung. Dabei stellt der „Mönchhof“ mit 52,43 Hektar das mit Abstand größte Areal dar. In dem von Raunheim und Kelsterbach gemeinsam entwickelten Standort ist derzeit lediglich noch ein Grundstück mit einer Größe von 4,5 Hektar unbebaut. In der Raunheimer Gemarkung dieses interkommunalen Gewerbegebietes konzentriert sich die Nutzung stark auf die Branche Logistik/Transport. Unternehmen wie Rewe, Simon Hegele, DHL oder Amazon haben hier große Lagerhallen errichtet, die zusammen ca. 90 Prozent der Fläche beanspruchen.

Gewerbeflächen (gesamt 151,92 ha) und Potentialflächen (0 ha) in Raunheim

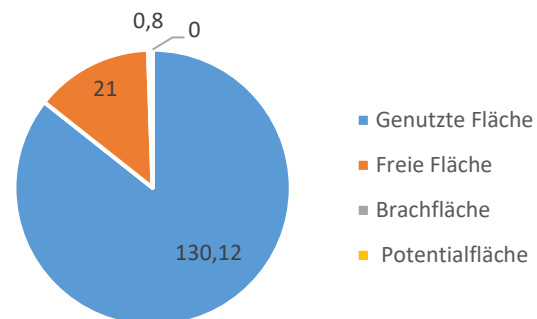


Abbildung 12 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Raunheim (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Größere Anteile an freien Flächen weisen das Konversionsprojekt „Airport Garden“ sowie das kleinere Gebiet „Airgate One“ auf. Im „Airport Garden“, der aktuell auf dem Gelände der ehemaligen Lederfabrik Resart-Ihm entwickelt wird, sind noch etwa 12 der insgesamt 16,63 Hektar frei und im „Airgate One“ stehen noch ca. drei von insgesamt 4,53 Hektar für zukünftige Entwicklungen zur Verfügung. In beiden Fällen wurden allerdings sämtliche Grundstücke bereits veräußert. Während der „Airport Garden“ als reiner Bürostandort entwickelt wird, ergibt sich für das „Airgate One“ eine Mischnutzung, bei der mit 50 Prozent jedoch ebenfalls die Büronutzung den größten Anteil hat. Neben diesen drei Standorten weisen auch die Gebiete „Karlstraße“ und „Ölhafen“ noch 0,5 beziehungsweise einen Hektar Freiflächen auf. In den übrigen drei Gewerbegebieten gibt es keine weiteren Freiflächen. Somit ergeben sich für Raunheim insgesamt 21 Hektar freie Gewerbeflächen. Das entspricht bei einer gesamten Gewerbefläche von knapp 152 Hektar etwa 14 Prozent. Weitere Potentialflächen sind im aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) jedoch keine vorgesehen.

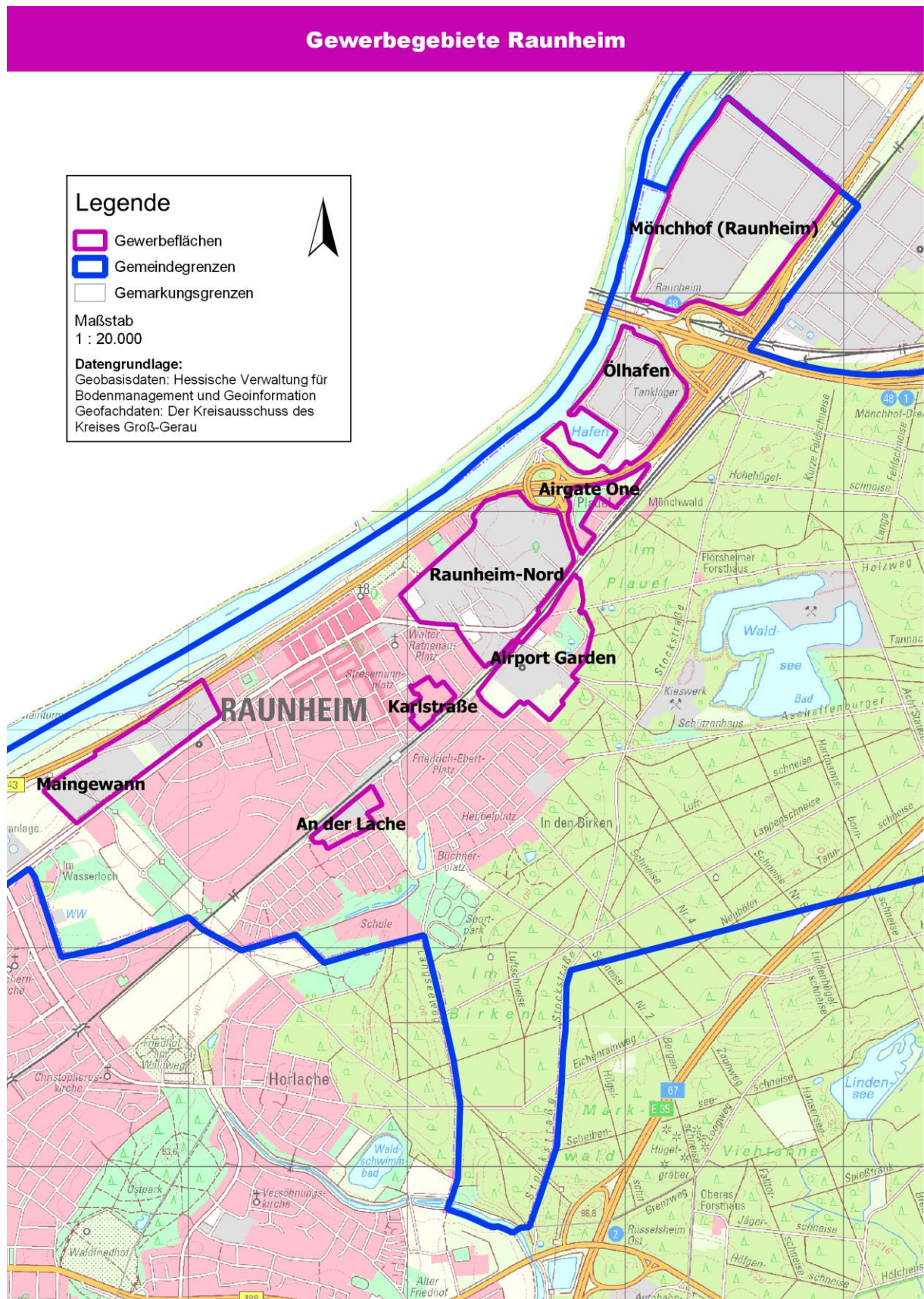
„Raunheim-Nord“ (34,29 ha) ist nach dem „Mönchhof“ das zweitgrößte Gewerbegebiet. Der Standort zeichnet sich durch die Mischung unterschiedlicher Branchen aus. Während im Nordteil vor allem Logistiker angesiedelt sind, die mit 40 Prozent den insgesamt größten Anteil ausmachen, befinden sich im Bürostandort Prime-Parc zahlreiche Unternehmen aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT). Außerdem sind in „Raunheim Nord“ die Branche „Fahrzeug-/Maschinenbau“ (ca. 20%) und mehrere Hotels (ca. 10%) ansässig.

Das Gebiet „Maingewann“ (16,72 ha) liegt am westlichen Stadtrand von Raunheim direkt an der Bundesstraße 43. Das Mainkaufzentrum und das EKZ Mainspitze sorgen dafür, dass hier Einzelhandel/Fachmärkte mit etwa 60 Prozent den größten Anteil der Nutzung ausmachen. Zudem befinden sich im östlichen Teil des Gebietes vor allem Unternehmen der Branche Handwerk/Werkstätten (ca. 25%). Neben den sechs außerhalb oder am Stadtrand gelegenen Gewerbegebieten gibt es in Raunheim zwei kleinere innerstädtische Standorte, die allerdings einen unterschiedlichen Charakter aufweisen. Während in der „Karlstraße“ (2,76 ha) ein Unternehmen aus der Bereich IKT etwa 90 Prozent der Fläche einnimmt, mischen sich „An der Lache“ auf 3,8 Hektar unter anderem die Branchen Einzelhandel-/Fachmärkte (ca. 50%), Baugewerbe und Logistik/Transport (jeweils ca. 10%). Zudem befindet sich hier die einzige gewerbliche Brachfläche (0,8 ha) in Raunheim.

Raunheim – Gesamtgewerbefläche ca. 152 Hektar in acht Gebieten

Tabelle 11 Gewerbegebiete in Raunheim (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Airgate One	Raunheim	Ja (GE)	4,53	3	0	Büro/Verwaltung
Airport Garden	Raunheim	Ja (GE)	16,63	12	0	Büro/Verwaltung
An der Lache	Raunheim	Ja (GE)	3,8	0	0,8	Einzelhandel/Fachmärkte
Karlstraße	Raunheim	Teilweise (GE/MI)	2,76	0,5	0	Informations- u. Kommunikationstechnologie (IKT)
Maingewann	Raunheim	Teilweise (GE)	16,72	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte
Mönchhof (Raunheim)	Raunheim	Ja (GE)	52,43	4,5	0	Logistik/Transport
Ölhafen	Raunheim	Nein	20,76	1	0	Logistik/Transport
Raunheim-Nord	Raunheim	Nein	34,29	0	0	Logistik/Transport



Karte 11 Gewerbegebiete in Raunheim (eigene Darstellung)

4.11 Riedstadt

Etwa 115 Hektar Gewerbefläche in sieben Gewerbegebieten verteilen sich auf vier der fünf Gemarkungen Riedstadts. Lediglich im Ortsteil Leeheim ist keine Gewerbeagglomeration von mehr als einem Hektar vorhanden. In Wolfskehlen befinden sich mit dem „Gewerbepark Ried“ (ca. 26 ha) und dem Gebiet „Wolfskehlen-West“ (ca. 10 ha) zwei Standorte in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Gewerbepark ist die jüngste Entwicklung in Riedstadt und das Gebiet mit den meisten freien Flächen. 4,5 Hektar werden derzeit von der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg vermarktet. Betrachtet man die bisher angesiedelten Unternehmen sind in dem 26,25 Hektar großen Gebiet die Branchen Logistik/Transport (ca. 40%) und Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 25%) am stärksten vertreten. Letztgenannte Branche macht in „Wolfskehlen-West“ mit ungefähr 40 Prozent sogar den größten Anteil aus. Weiterhin befinden sich hier ein Agrarlager der RWZ (ca. 25%), ein Hotel (15%) sowie Unternehmen der Branchen Handwerk/Werkstätten und Logistik/Transport (jeweils ca. 10%).

In „Goddelau-Südwest“ befindet sich das mit Abstand größte Gewerbegebiet Riedstadts. Das 51,53 Hektar große Areal ist Standort des Automobillogistikers ARS Altmann, der alleine mehr als die Hälfte der Fläche beansprucht. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie befindet sich das Gewerbegebiet „Im Entenbad“, wo sich eine gemischte Nutzung entwickelt hat. Unter anderem haben sich hier Unternehmen aus den Branchen Baugewerbe (ca. 40%), Handwerk/Werkstätten (ca. 15%), Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 15%) und Logistik/Transport (ca. 10%) niedergelassen.

In Erfelden ragen im Südosten ein Teil des Gewerbegebietes „Goddelau-Südwest“ und im Süden das Areal des „Betonwerks Finger“ (1,44 ha) aus Stockstadt über die Gemarkungsgrenze nach Erfelden hinein. Zudem befindet sich in „Erfelden-Süd“ (3,81 ha) eine kleinere Ansammlung von Unternehmen aus dem Bereich Baugewerbe. Das Gewerbegebiet „Crumstadt-Ost“ komplettiert die sieben Gewerbegebiete in Riedstadt und ist das einzige von ihnen in der Gemarkung Crumstadt. Auf 7,65 Hektar mischen sich hier unter anderem die Branchen Logistik/Transport (ca. 20%), Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 20%), Baugewerbe (ca. 15%), Handwerk/Werkstätten (ca. 15%) und Chemie/Pharma (ca. 10%).

Freie Gewerbeflächen befinden sich in Crumstadt keine. Überhaupt sind neben den genannten 4,5 Hektar im „Gewerbepark Ried“ nur noch in zwei weiteren Gebieten, nämlich am südlichen Ende von „Goddelau-Südwest“ (1,6 ha) sowie in „Erfelden-Süd“ (1,3 ha) freie Flächen vorhanden. Zusammen mit ungefähr drei Hektar Brachfläche stehen in Riedstadt somit 10,4 Hektar Gewerbefläche für zukünftige Ansiedlungen oder Erweiterungen von Unternehmen bereit. Dem Regionalplan Südhessen (RPS) hingegen sind keine weiteren Vorranggebiete für Industrie- oder Gewerbe in Riedstadt zu entnehmen.

Gewerbeflächen (gesamt 114,99 ha) und Potentialflächen (0 ha) in Riedstadt

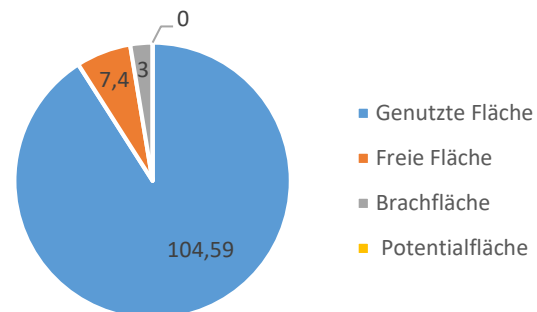
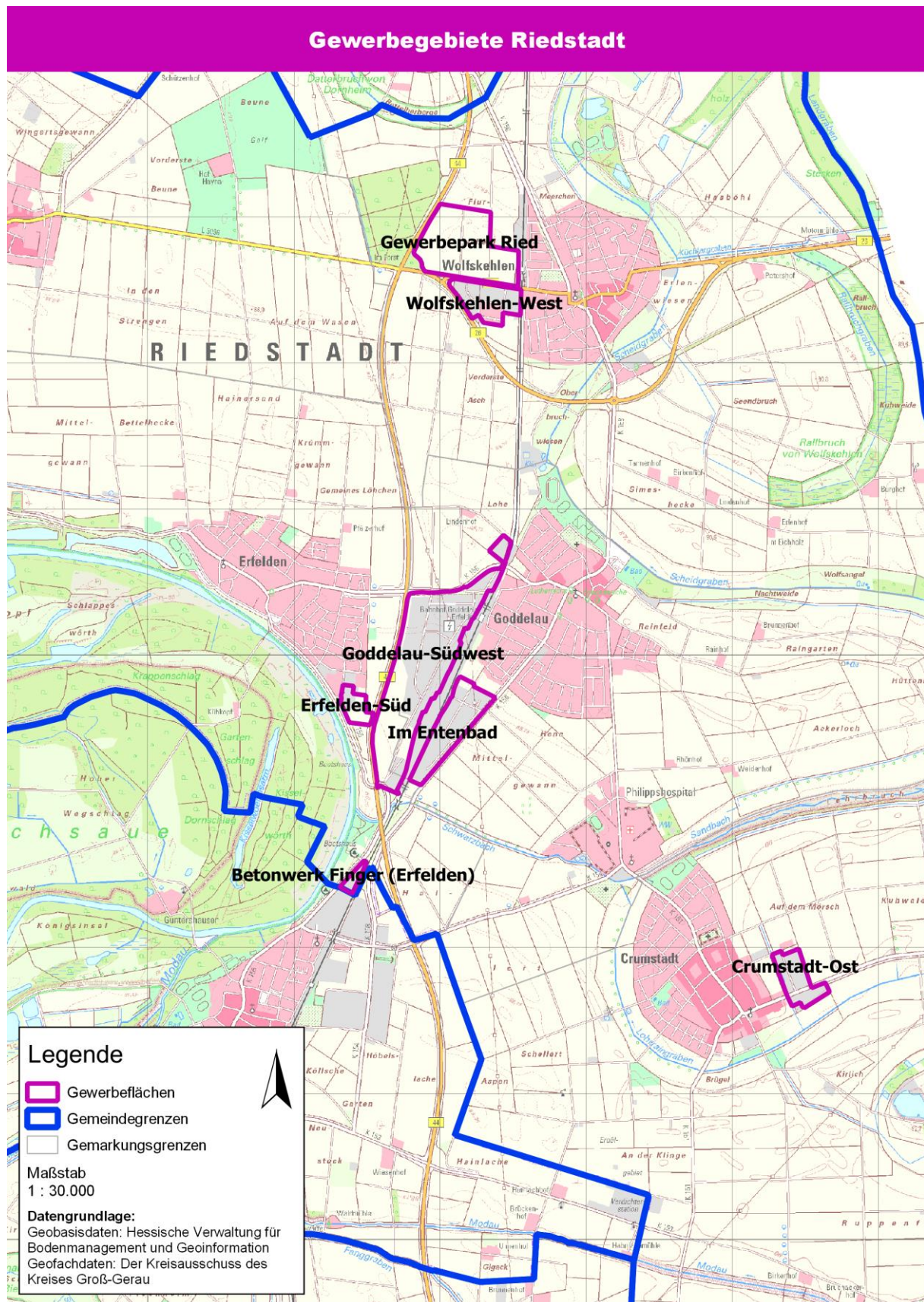


Abbildung 13 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Riedstadt (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Riedstadt – Gesamtgewerbefläche ca. 115 Hektar in sieben Gebieten

Tabelle 12 Gewerbegebiete in Riedstadt (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Betonwerk Finger (Erfelden)	Erfelden	Nein	1,44	0	0	Baugewerbe
Crumstadt-Ost	Crumstadt	Teilweise (MI)	7,65	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte, Logistik/Transport
Erfelden-Süd	Erfelden	Ja (GE)	3,81	1,3	0	Baugewerbe
Gewerbepark Ried	Wolfskehlen	Ja (GE/SO-EH)	26,25	4,5	0	Logistik/Transport
Goddelau-Südwest	Goddelau u. Erfelden	Ja (GE)	51,53	1,6	2	Logistik/Transport
Im Entenbad	Goddelau	Ja (GE)	14,44	0	1	Baugewerbe
Wolfskehlen-West	Wolfskehlen	Ja (GE)	9,87	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte



Karte 12 Gewerbegebiete in Riedstadt (eigene Darstellung)

4.12 Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main ist der mit Abstand größte Gewerbestandort im Kreis Groß-Gerau. Mit mehr als 408 Hektar in 14 Gebieten befindet sich hier etwas mehr als ein Fünftel der Gesamtgewerbefläche des Kreises. Alleine das Areal des Opelwerks umfasst mit über 257 Hektar mehr als 12 Prozent der gesamten Gewerbefläche im Kreis Groß-Gerau und 63 Prozent der Gewerbefläche in Rüsselsheim. Das in der Vergangenheit zum Opelwerk gehörige so genannte „Opel-Altwerk“ erstreckt sich in direkter Nachbarschaft auf 7,1 Hektar in Richtung Innenstadt und Bahnhof. Das Gelände wurde kürzlich von einem Investor übernommen, der an dem Standort in den kommenden Jahren die Motorworld Rhein Main, eine Mischnutzung aus Büros, Wohnen, Hotels, Gastronomie, Veranstaltungsräumen und Handwerk, rund um das Thema Automotive entwickeln wird. Nach dem „Opelwerk“ ist der „Hasengrund“ mit knapp 52 Hektar das zweitgrößte Gewerbegebiet in Rüsselsheim. Hier ergibt sich eine sehr gemischte Nutzung und nahezu alle Branchen sind vertreten. Die größten Anteile fallen auf Fahrzeug-/Maschinenbau sowie Handwerk/Werkstätten mit jeweils etwa 20 Prozent sowie Büro/Verwaltung mit ungefähr 10 Prozent.

Im „Blauer See Business Park“ (33,22 ha) in der Gemarkung Königstädten haben sich in den letzten Jahren mehrere große Unternehmen angesiedelt. Neben einem Rechenzentrum, das ungefähr 25 Prozent der Fläche beansprucht, finden sich hier das europäische Entwicklungszentrum von Hyundai (25%) und das Druckzentrum der VRM (ca. 20%).

Neben diesen vier dargestellten Gewerbegebieten verteilen sich mehrere kleinere Gewerbeagglomerationen über die einzelnen Stadtteile Rüsselsheims. Hierbei lassen sich zwei Typen ausmachen. Während in den einen vornehmlich Einzelhändler und Fachmärkte zu finden sind und die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im Mittelpunkt steht (z.B. „EKZ Haßloch-Nord“ oder „FMZ Adam-Opelstraße“), sind die anderen von der Branche Handwerk/Werkstätten dominiert (z.B. „Pommernstraße“ oder „Rudolf-Glauber-Weg“). In der „Alzeyer Straße“ (8,88 ha) teilen Unternehmen beider Branchen das Gebiet unter sich auf.

Eine Besonderheit stellt das „Gewerbeareal Bauschheim“ dar, das sich gerade in der Gebietsentwicklung befindet. Hier stehen in den kommenden Jahren über 20 Hektar für Neuansiedlungen von Unternehmen bereit. Es ist damit nach der „Airport City West“ in Kelsterbach aktuell die zweitgrößte Gebietsentwicklung im Kreis Groß-Gerau. Neben diesen rund 20 Hektar finden sich in Rüsselsheim aktuell nur in zwei weiteren Gebieten freie Gewerbeflächen. Im „Blauer See Business Park“ sind noch vier Hektar Freifläche vorhanden, allerdings stehen davon lediglich etwas mehr als 0,5 Hektar zum Verkauf. Der Rest ist bereits für die Standortverlagerung eines Supermarkts vorgesehen oder entfällt auf Erweiterungsflächen für das Bestandsgewerbe. Außerdem sind im „Hasengrund“ noch ca. 0,6 Hektar Freifläche in privatem Besitz. Hier können zudem ein leerstehendes Autohaus und ein Bürokomplex (zusammen 2,6 ha) wieder für neue gewerbliche Nutzungen reaktiviert werden. Der aktuelle Regionale Flächennutzungsplan (Reg-FNP) sieht keine weiteren Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe in Rüsselsheim am Main vor.

Gewerbeflächen (gesamt 408,7 ha) und Potentialflächen (0 ha) in Rüsselsheim am Main

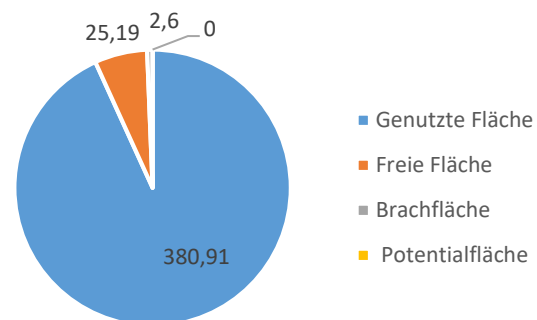
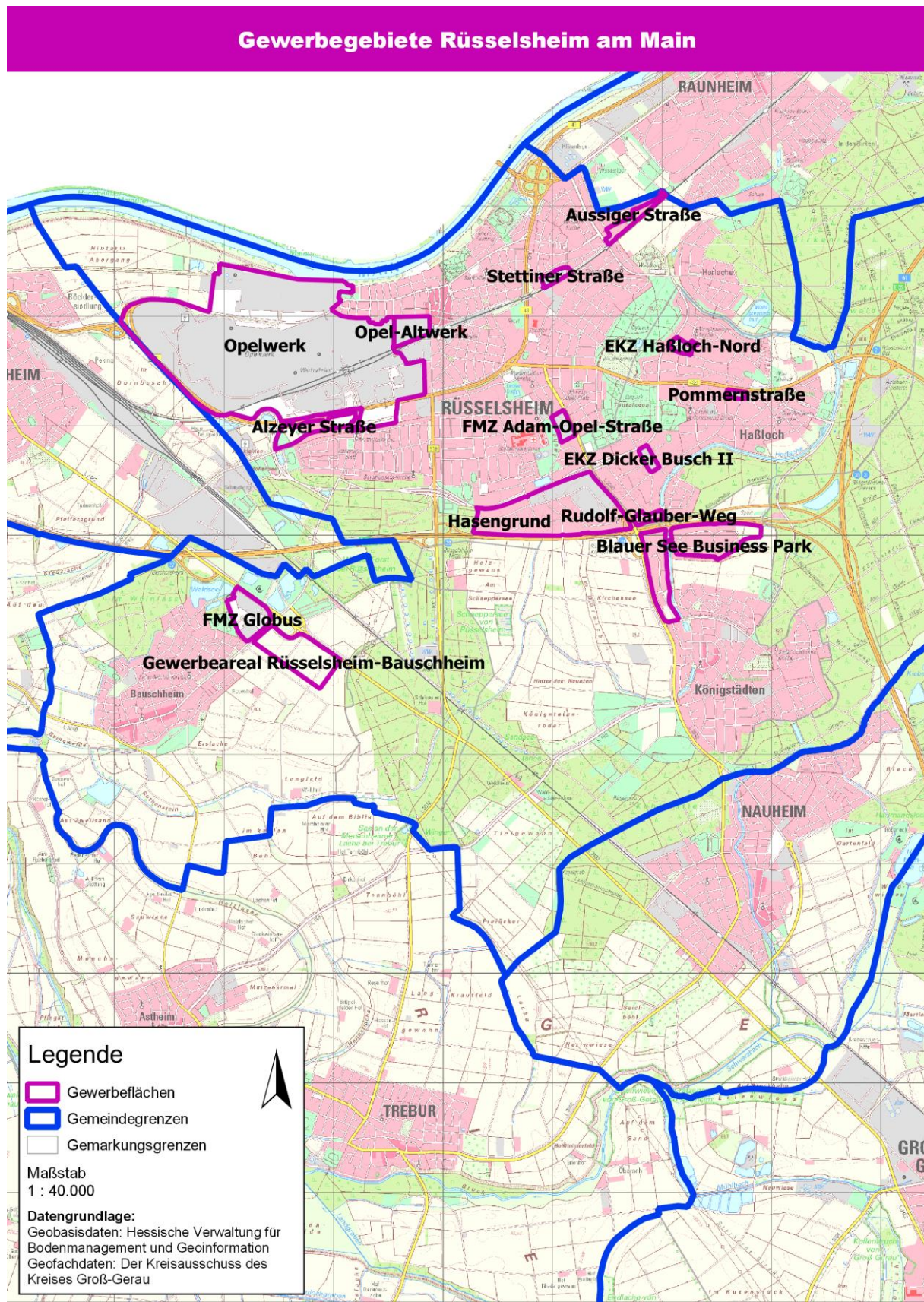


Abbildung 14 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Rüsselsheim am Main (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Rüsselsheim am Main – Gesamtgewerbefläche ca. 409 Hektar in 14 Gebieten

Tabelle 13 Gewerbegebiete in Rüsselsheim am Main (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Alzeyer Straße	Rüsselsheim	Ja (GE/SO-EH)	8,88	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte
Aussiger Straße	Rüsselsheim	Teilweise (GE)	4,75	0	0	Hotel
Blauer See Business Park	Königstädten	Ja (GE)	33,22	4,05	0	Fahrzeug/Maschinenbau, Rechenzentrum
EKZ Dicker Busch II	Haßloch	Ja (MK)	2,23	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte
EKZ Haßloch-Nord	Haßloch	Teilweise (SO-EH)	2,3	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte
FMZ Adam-Opel-Straße	Rüsselsheim	Ja (SO-EH)	3,4	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte
FMZ Globus	Bauschheim	Ja (SO-EH)	11,37	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte
Gewerbeareal Rüsselsheim-Bauschheim	Bauschheim	Ja (GE)	20,54	20,54	0	-
Hasengrund	Rüsselsheim	Ja (GE)	51,71	0,6	2,6	Handwerk/Werkstätten, Fahrzeug/Maschinenbau
Opel-Altwerk	Rüsselsheim	Nein	7,1	k. A.	k. A.	Fahrzeug/Maschinenbau
Opelwerk	Rüsselsheim	Nein	257,47	k. A.	k. A.	Fahrzeug/Maschinenbau
Pommernstraße	Haßloch	Ja (GE)	1,2	0	0	Handwerk/Werkstätten
Rudolf-Glauber-Weg	Haßloch	Ja (GE)	2,17	0	0	Handwerk/Werkstätten
Stettiner Straße	Rüsselsheim	Ja (GE)	2,36	0	0	Einzelhandel/Fachmärkte, Handwerk/Werkstätten



Karte 13 Gewerbegebiete in Rüsselsheim am Main (eigene Darstellung)

4.13 Stockstadt am Rhein

In Stockstadt am Rhein sind die Gewerbeflächen in den letzten Jahren auf fast 70 Hektar angewachsen. Diese Entwicklung ist vor allem auf die Erweiterung der Kiesel GmbH zurückzuführen, die im Gewerbegebiet Stockstadt-Ost II die Coreum Baumaschinenwelt errichtet hat. Das Kiesel Areal belegt mit einer Größe von ca. 17 Hektar nahezu 90% des 19,75 Hektar großen Gebiets.

Direkt angrenzend an diese neue Entwicklung befindet sich das ältere und mit 44,4 Hektar mehr als doppelt so große Gewerbegebiet Stockstadt-Ost. Auch hier ist ebenfalls die Baubranche mit etwa 40 Prozent am stärksten vertreten. Die restlichen Flächen nutzen unter anderem Unternehmen der Branchen Recycling (ca. 30%), Handwerk/Werkstätten (ca. 10%) und Einzelhandel/Fachmärkte (ca. 10%).

In dem Gebiet befinden sich die einzigen noch freien Gewerbeflächen in Stockstadt am Rhein (2,6 ha). Weitere Potentialflächen für neue Gewerbegebiete sind im aktuellen Regionalplan Südhessen (RPS) nicht vorgesehen.

Der dritte und kleinste Gewerbebestandort in Stockstadt ist das Betriebsgelände des Betonwerks Finger, von dem sich mit etwas mehr als fünf Hektar der größte Teil auf Stockstädter Gemarkung befinden. Weitere ca. 1,5 Hektar erstrecken sich über die Gemarkungsgrenze hinaus ins benachbarte Erfelden. Die Baubranche ist damit in allen drei Gewerbegebieten in Stockstadt vorherrschend und Stockstadt insgesamt als attraktiver Standort für das Baugewerbe zu bewerten.

Gewerbeflächen (gesamt 69,24 ha) und Potentialflächen (0 ha) in Stockstadt am Rhein

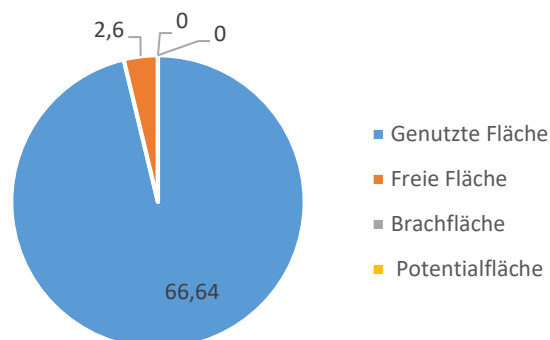
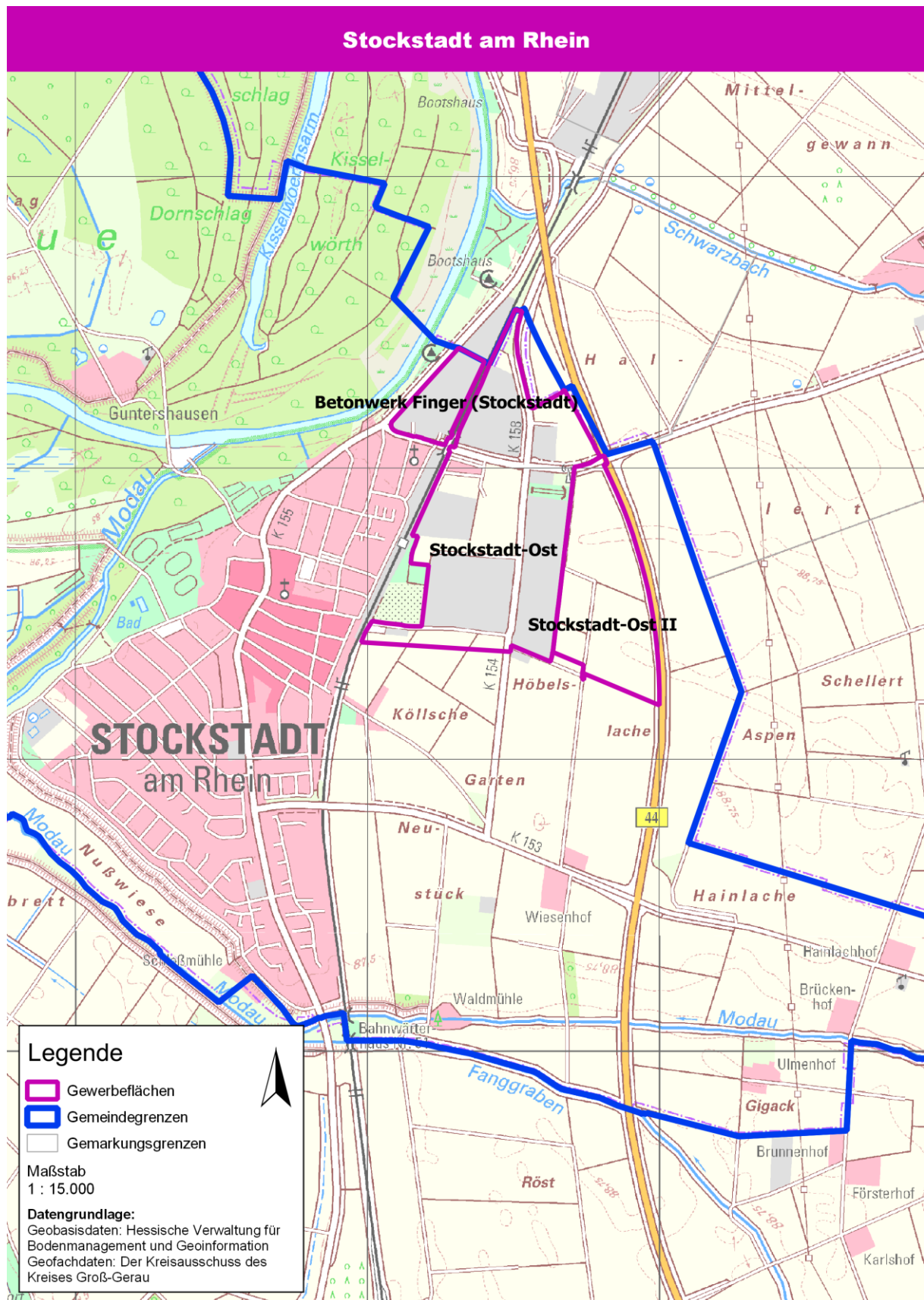


Abbildung 15 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Stockstadt am Rhein (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Stockstadt am Rhein – Gesamtgewerbefläche ca. 69 Hektar in drei Gebieten

Tabelle 14 Gewerbegebiete in Stockstadt am Rhein (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Betonwerk Finger (Stockstadt)	Stockstadt	Nein	5,09	0	0	Baugewerbe
Stockstadt-Ost	Stockstadt	Ja (GE)	44,4	2,6	0	Baugewerbe
Stockstadt-Ost II	Stockstadt	Ja (GE)	19,75	0	0	Baugewerbe



Karte 14 Gewerbegebiete in Stockstadt am Rhein (eigene Darstellung)

4.14 Trebur

Die Gemeinde Trebur verfügt derzeit mit 55,23 Hektar über die zweitwenigsten Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau. Allerdings sieht der Regionalplan Südhessen (RPS) noch ca. 18 Hektar als Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe im Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbegebiete „Geinsheim“ und „Trebur“ vor. Dies entspricht bemerkenswerten 37,5 Prozent aller Potentialflächen im Kreis.

Die insgesamt fünf Gewerbebestandorte der Gemeinde verteilen sich auf drei der fünf Gemarkungen. Während in den am Rhein gelegenen Gemarkungen Hessenaue und Treburer Auen kein Gewerbe angesiedelt ist, verfügt der Ortsteil Geinsheim mit „Geinsheim-West“ (4,93 ha)

und dem bereits erwähnten Standort „Geinsheim“ (26,7 ha) über die meisten Gewerbeflächen der Gemeinde. In „Geinsheim“, wo die Mitsubishi Motors Deutschland GmbH seit Langem einen Standort hält, wurde, nachdem sich das Unternehmen vor Ort verkleinert hat, vor Kurzem ein großer Logistikpark entwickelt, der nun rund 70 Prozent der Fläche des Gewerbegebietes einnimmt.

„Geinsheim-West“ ist von zwei Unternehmen geprägt, die der Branche Chemie/Pharma (ca. 60%) zuzuordnen sind. Außerdem befinden sich hier unter anderem Unternehmen der Branchen Handwerk/Werkstätten (ca. 25%) und Büronutzung (ca. 10%).

Im Ortsteil Trebur weist das gleichnamige Gewerbegebiet eine Größe von knapp fünf Hektar auf und wird vor allem von der Baubranche (ca. 70%) genutzt. Außerdem entwickelt sich am nordöstlichen Ortsrand momentan mit dem „FMZ Rüsselsheimer Straße“ auf ca. drei Hektar eine Agglomeration von Einzelhandel und Fachmärkten.

Das Gewerbegebiet „Astheim“ mit einer Größe von fast 16 Hektar ist hingegen in seiner Nutzung sehr durchmischt. Neben Handwerk/Werkstätten und Logistik/Transport (jeweils ca. 20%) sind hier unter anderem Fahrzeug/Maschinenbau (ca. 15%), Informations-und Kommunikationstechnologie (ca. 10%) genauso vertreten wie Büro/Verwaltung (ca. 10%), Hotel und Baugewerbe (jeweils ca. 5%). Zudem befindet sich in „Astheim“ mit 0,76 Hektar der größte Teil der wenigen noch freien Gewerbeflächen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete in der Gemeinde Trebur. Brachflächen sind in keinem der fünf Gebiete vorhanden.

Gewerbeflächen (gesamt 55,23 ha) und Potentialflächen (18 ha) in Trebur

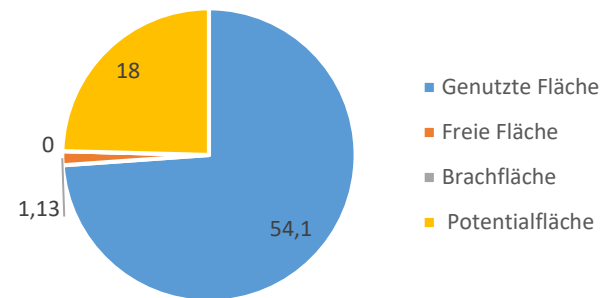
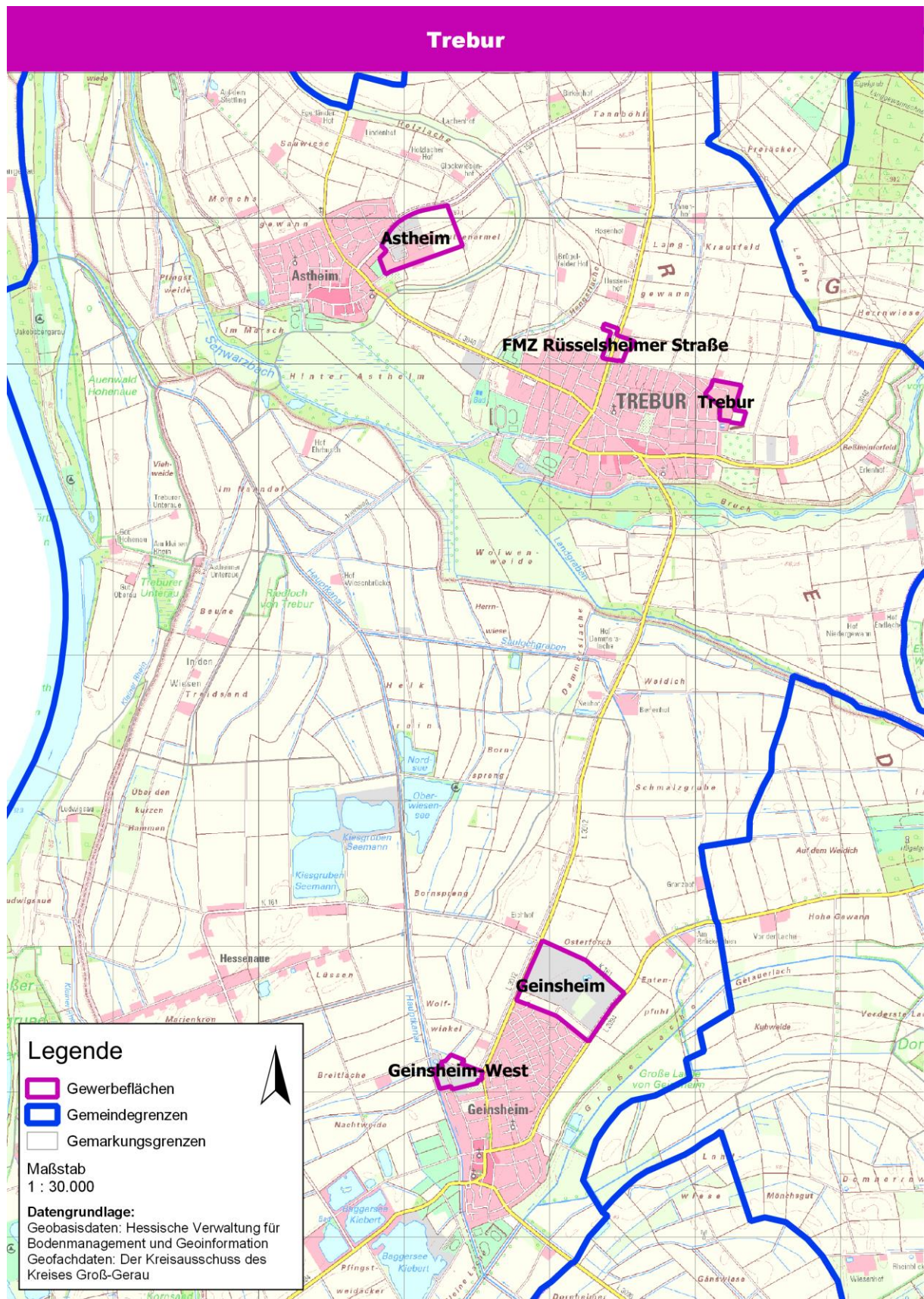


Abbildung 16 Gewerbeflächen und Potentialflächen in Trebur (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Trebur – Gesamtgewerbefläche ca. 55 Hektar in fünf Gebieten

Tabelle 15 Gewerbegebiete in Trebur (Quelle: eigene Erhebung)

Name des Gebietes	Gemarkung	B-Plan	Größe (ha)	Freie Flächen (ha)	Brachflächen (ha)	Vorherrschende Nutzung (Branche)
Astheim	Astheim	Ja (GE)	15,84	0,76	0	Handwerk/Werkstätten, Logistik/Transport
FMZ Rüsselsheimer Straße	Trebur	Ja (GE)	3,04	0,37	0	Einzelhandel/Fachmärkte
Geinsheim	Geinsheim	Ja (GE/MI)	26,7	0	0	Logistik/Transport
Geinsheim-West	Geinsheim	Ja (MI)	4,93	0	0	Chemie/Pharma
Trebur	Trebur	Ja (GE)	4,72	0	0	Baugewerbe



Karte 15 Gewerbegebiete in Trebur (eigene Darstellung)

5 Zukunftsorientierter Umgang mit vorhandenen Flächenressourcen

5.1 Fazit

Die vorangegangenen Darstellungen zeigen, dass die Städte und Gemeinden im Kreis Groß-Gerau insgesamt gut aufgestellt sind, eine zukunftsfähige Entwicklung der Gewerbegebiete voranzutreiben. Aufgrund der hohen Qualität der Bebauungspläne, die für die Mehrzahl der Gewerbegebiete im Kreis vorliegen, ist Planungssicherheit für die bestehenden und ansiedlungswilligen Unternehmen gegeben. Allerdings zeigt die Erhebung ebenso, dass aufgrund der herrschenden Flächenknappheit die Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung eingeschränkt sind und es einer sorgsamten Planung bedarf, um die starke Wirtschaftskraft des Kreises in Zukunft zu sichern und zu gestalten. Der Innenentwicklung wird hierbei eine besondere Bedeutung zukommen.

In den bestehenden Gewerbegebieten im Kreis Groß-Gerau sind nur wenige freie und brachliegende Flächen vorhanden. Brachflächen finden wir in nur 15 von 94 Gewerbegebieten und größere Brachen sind nirgendwo vorhanden. Insgesamt wurden 17 Hektar brachliegende Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau ermittelt. In 58 von 94 Gebieten sind keine freien Flächen vorhanden oder bekannt.¹⁶ In den übrigen 36 Gebieten sind insgesamt 189 Hektar freie Gewerbeflächen vorhanden, das entspricht weniger als zehn Prozent der gesamten Gewerbefläche. Die freien Flächen verteilen sich sehr ungleichmäßig auf die einzelnen Gebiete. Nur in 19 Gebieten sind mehr als zwei Hektar und in sieben Gebieten mehr als fünf Hektar freie Flächen vorhanden. Aufgrund dieser Ungleichverteilung freier Gewerbeflächen sind die Entwicklungsperspektiven der einzelnen Städte und Gemeinden im Kreis Groß-Gerau sehr differenziert zu betrachten. Mögen 189 Hektar freie Gewerbefläche auf den ersten Blick relativ viel erscheinen, ist zu bedenken, dass die aufgeführten Freiflächen nicht mit aktuell vermarktbareren Flächen gleichzusetzen sind. So sind in den berechneten Freiflächen auch solche Flächen enthalten, die von wenigen großen Unternehmen des Bestandsgewerbes als Erweiterungsfläche vorgehalten werden und daher für sonstige Entwicklungen nicht zur Verfügung stehen. Zu nennen sind hier insbesondere ca. 45 Hektar, die die Firma Merck in den Gebieten „Grabenäcker“ (Gernsheim) und „Galgenfeld“ (Biebesheim) für zukünftige Erweiterungen bereithält. In kleinerem Umfang gilt dies für Procter & Gamble in Groß-Gerau (ca. 5 ha) oder Hyundai (ca. 2 ha) im „Blauer See Business Park“ in Rüsselsheim. Darüber hinaus sind in den Freiflächen Gewerbeflächen enthalten, die zwar in naher bis mittlerer Zukunft zur Vermarktung stehen, sich aber aktuell noch in unterschiedlichen Phasen der Gebietsentwicklung befinden. Hierzu zählen die Gebiete „Airport City West“ (ca. 35 ha) in Kelsterbach, das „Gewerbeareal Rüsselsheim-Bauschheim“ (ca. 21 ha) oder der „Gewerbepark Nauheim-Süd“ (ca. 4 ha). Zieht man diese Flächen sowie die genannten Erweiterungsflächen der Großbetriebe von den 189 Hektar Freiflächen ab, verringert sich die Zahl um 60 Prozent auf nur noch ca. 77 Hektar. Und selbst von diesen 77 Hektar sind viele Flächen aus verschiedenen Gründen in ihrer Entwicklungsfähigkeit gehemmt, da zum Beispiel private Eigentümer nicht verkaufen wollen oder Preise fordern, die deutlich über dem Marktniveau liegen. Letztlich steht nur ein Bruchteil der errechneten 189 Hektar Freiflächen aktuell tatsächlich zur Vermarktung, was das gezeichnete Bild eines Mangels an Freiflächen verschärft.

Den Städten und Gemeinden im Kreis Groß-Gerau stehen neben den bestehenden Gewerbegebieten insgesamt 48 Hektar Potentialflächen (2,4 Prozent der aktuellen Gewerbeflächen) bereit, die im Regio-

¹⁶ In den Gebieten „Opelwerk“ und „Opel-Altwerk“ in Rüsselsheim sowie „Industriepark Höchst (Kelsterbach)“ liegen keine Informationen bezüglich Frei- oder Brachflächen vor.

nalplan Südhessen (RPS) beziehungsweise im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Vorranggebiete für Industrie- und Gewerbe ausgewiesen sind und voraussichtlich in den kommenden Jahren erschlossen und vermarktet werden können. Ebenso wie die freien Flächen in den bereits bestehenden Gewerbegebieten sind diese Potentialflächen jedoch sehr ungleich verteilt und acht von 14 Kommunen verfügen über keinerlei weitere Potentiale in den aktuellen Regionalplänen. Zudem können regionalplanerisch vorgesehene Flächen teilweise nicht entwickelt werden, da sie betriebsgebunden oder eigentumsrechtlich nicht verfügbar sind. Das kann konkret bedeuten, dass planerisch ausreichend Fläche ausgewiesen ist und trotzdem Engpässe in der Flächenverfügbarkeit auftreten.

Gewerbeflächen, Flächenverfügbarkeit und Potentialflächen im Kreis Groß-Gerau

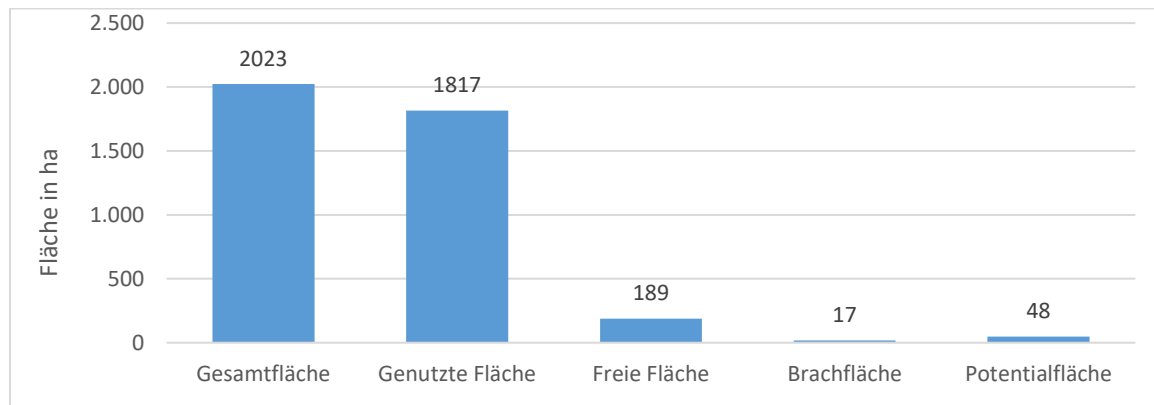


Abbildung 17 Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau (In ha) (Quelle: eigene Erhebung)

Gewerbeflächen, Flächenverfügbarkeit und Potentialflächen der Kommunen im Kreis Groß-Gerau

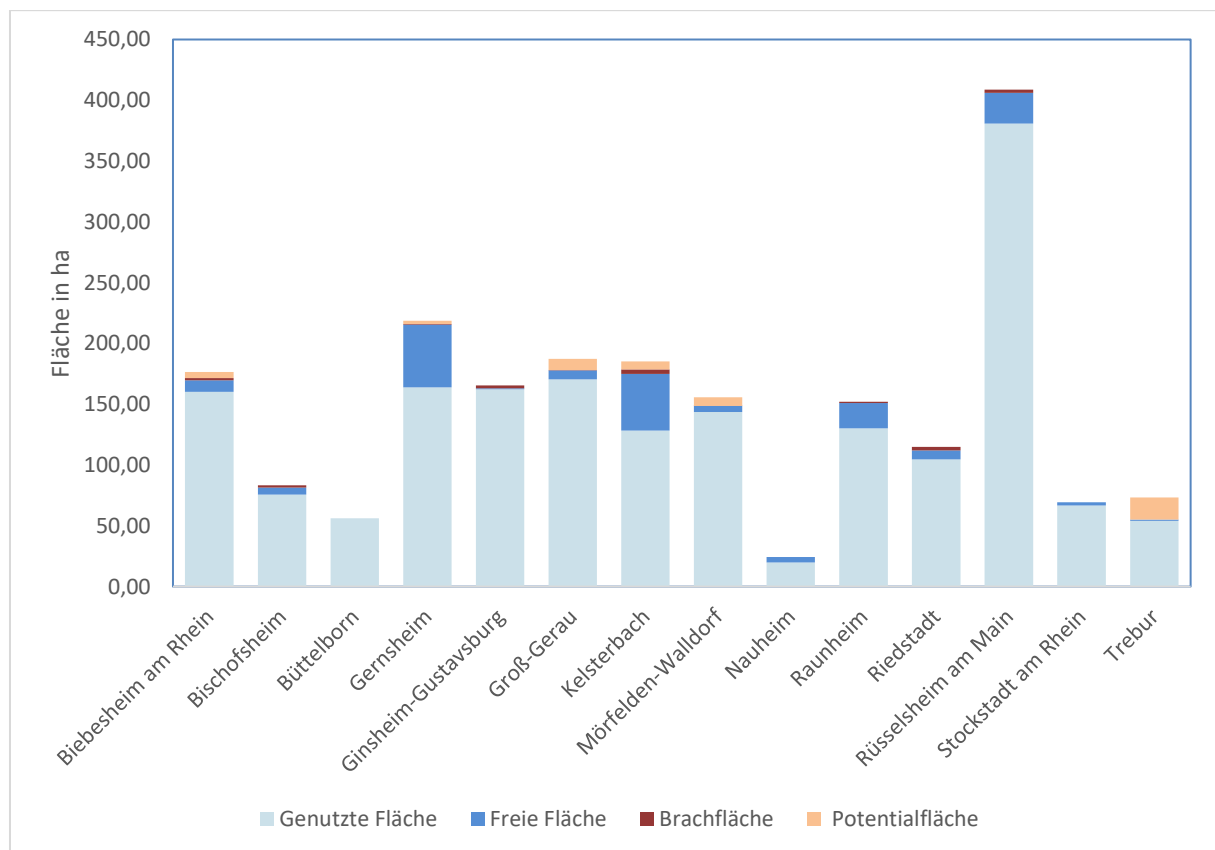


Abbildung 18 Gewerbeflächen im Kreis Groß-Gerau nach Kommunen (in ha) (Quelle: eigene Erhebung)

5.2 Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

Für die Städte und Gemeinden im Kreis Groß-Gerau zeichnen sich zwei Entwicklungsperspektiven für eine zukunftsfähige Gestaltung der Gewerbegebiete ab. Erstens bestehen Möglichkeiten dort, wo freie oder brachliegende Flächen in bestehenden Gewerbegebieten vorhanden sind oder wo von der Regionalplanung ausgewiesene Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe noch nicht beplant und erschlossen wurden. Hier gilt es Klarheit über noch bestehende Flächenverfügbarkeit zu erlangen, um diese strategisch für die Sicherung des Bestandsgewerbes oder die Ansiedlung neuer Unternehmen einzusetzen. Zweitens bieten die Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale durch eine zielgerichtete Steuerung wirtschaftlicher Entwicklungen und die Einflussnahme auf Standortstrukturen Chancen, die starke Wirtschaftskraft im Kreis Groß-Gerau in Zukunft zu sichern und auszubauen. Die Daten, die für den vorliegenden Bericht erhoben wurden, sollen einen Beitrag zu solch einer vorausschauenden Planung der Gewerbegebiete im Kreis Groß-Gerau leisten. Zum aktuellen Zeitpunkt lassen sich bereits acht Handlungsempfehlungen aus den Ergebnissen der vorliegenden Eröffnungsbilanz ableiten:

- (1) Die begrenzten Flächenressourcen und die teilweise herrschenden Engpässe an aktuell entwickelten und vermarktbareren Flächenpotentialen lassen einen **sparsamen Umgang mit verfügbaren Flächenressourcen** besonders bedeutsam werden. Es gilt die Frei- und Brachflächen in den Blick zu nehmen und die Gewerbegebiete bezüglich ihrer Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale zu bewerten. Die Ermittlung, Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen beziehungsweise Gewerbebrachen ist hier als Schlüssel einer flächensparenden Entwicklung anzusehen. Außerdem sollte die aufgezeigte Knappheit an verfügbaren Gewerbeflächen Anlass sein, die Entwicklung der verbliebenen Gewerbepotentiale äußerst intensiv zu durchdenken.
- (2) Aufgrund der hohen Auslastung vieler Gewerbegebiete ergeben sich Steuerungsmöglichkeiten häufig erst dann, wenn eine endogene Dynamik im Gewerbegebiet durch Veränderungen der Flächeninanspruchnahme der ansässigen Unternehmen stattfindet. Die Festlegung von **Strategien für ein Gebietsmanagement** ermöglicht die sich bietenden Gestaltungsmöglichkeiten zu nutzen und gewünschte Entwicklungen zu fördern und ungewünschten Tendenzen entgegenzuwirken.
- (3) Steuerungsmöglichkeiten und Einflussnahme ergeben sich insbesondere dort, wo **Flächen in kommunaler Hand** sind. Allerdings zeigen die erhobenen Daten, dass sich im Kreis Groß-Gerau insgesamt nur etwas mehr als ein Prozent der Gewerbeflächen in kommunaler Hand befinden. Bei den Freiflächen sind es ca. neun Prozent und bei den Brachflächen weniger als zwei Prozent. Die direkten Steuerungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden sind also begrenzt. Dennoch sind die kommunalen Flächen von Bedeutung, um Entwicklungen anzustoßen und beispielhafte Wirkung zu entfalten.
- (4) Da die direkten Gestaltungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden aufgrund des geringen Anteils an kommunalen Flächen eingeschränkt sind, bedarf es Entwicklungsstrategien, die auf **Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Eigentümern** der noch freien und brachliegenden Gewerbeflächen setzen.
- (5) **Interkommunale Projekte und gemeinsame Strategieentwicklung** bieten Möglichkeiten, vorhandene Potentiale effizient zu nutzen und eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung zu gestalten. Mit dem Wirtschaftsbündnis „Drei Gewinnt“ zwischen Kelsterbach, Raunheim und Rüsselsheim am

Main existiert im Kreis Groß-Gerau bereits ein Beispiel für diesen Weg der interkommunalen Zusammenarbeit.

- (6) Die Standortsuche ansiedlungswilliger Unternehmen oder Pläne zu einer Betriebsverlagerung seitens des Bestandsgebietes sind zumeist kurzfristig, hingegen haben Bauleitverfahren einen längeren Zeithorizont. Hierdurch entsteht ein Dualismus und für kurzfristige Ansinnen stehen nicht genügend erschlossene Gewerbeflächen zur Verfügung. Weiterhin ist die Standortsuche eines Unternehmens zumeist weder auf eine konkrete Kommune festgelegt, noch erstreckt sie sich auf eine Einheit größeren Maßstabs. Vielmehr konzentriert sie sich auf einen engen Radius von bis zu 50 Kilometern. Eine **regionale Gesamtübersicht und eine vorrausschauende, regional abgestimmte Gewerbeflächenpolitik** auf Basis belastbarer Informationen zu Flächenangebot und -bedarf mit daraus abgeleiteten Entwicklungsstrategien erbringt Vorteile, um flexibel und kurzfristig auf entsprechende Anfragen reagieren zu können. Ein überkommunales Projekt auf Kreisebene, das ein gemeinsames Vorgehen anstrebt und eine aufeinander abgestimmte Gewerbegebietsplanung tragen dazu bei, Entwicklungsperspektiven für das Bestandsgewerbe zu sichern und neuen Unternehmen Raum zu bieten. Darüber hinaus ergeben sich durch ein gemeinsames Projekt verbesserte Abstimmungsmöglichkeiten mit den Nachbarkreisen und der gesamten Region Südhessen.
- (7) Nicht alle Gewerbegebiete müssen das gleiche Gesicht haben. Es ist möglich Entwicklungen in der Nutzungsverteilung nach Branchen aktiv zu steuern. **Profilierungen** können helfen eine Qualifizierung der Bestandsgebiete herbeizuführen und Verbesserungen zu erreichen.
- (8) **Kreisweit abgewogene Ansiedlungskriterien** bieten die Chance eine thematische Steuerung vorzunehmen und die Gewerbebestandorte strategisch im Sinne der angestrebten Zielsetzungen der Städte und Gemeinden aufeinander abgestimmt weiterzuentwickeln oder umzugestalten. Die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung können entsprechend genutzt werden.

Die detaillierte Darstellung jedes einzelnen Gewerbegebietes auf der Internetseite des Kreises in Ergänzung zu dieser Eröffnungsbilanz erleichtert es den Städten und Gemeinden im Kreis Groß-Gerau, Nutzungsschwerpunkte zu erkennen und bei Bedarf mittels Festlegung von Ansiedlungskriterien ein Gegensteuern beziehungsweise eine Förderung dieser Schwerpunkte herbeizuführen. Ohne die vorherrschende Nutzungsverteilung zu bewerten, leitet sich aus den begrenzten Flächenressourcen der Schluss ab, dass es für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gewerbegebiete und damit einer positiven sozio-ökonomischen Gesamtentwicklung im Kreis unabdingbar ist, bei der Vergabe der wenigen freien Gewerbeflächen auf eine bedachte Auswahl der Unternehmen zu achten. Hierzu sollten nicht der gebotene Preis zum Flächenerwerb, sondern die zu erwartenden Gewerbesteuererinnahmen und die Quantität und Qualität der bereitgestellten Arbeitsplätze Berücksichtigung finden.

6 Ausblick

Die vorliegende Eröffnungsbilanz bildet den Bestand an Gewerbeflächen und die Nutzung nach Branchen in den Gewerbegebieten im Kreis Groß-Gerau ab. Erstmalig wurde eine Gesamtübersicht erstellt, die alle Gewerbegebiete im Kreis Groß-Gerau betrachtet. Eine Fortschreibung der Erhebung ist sinnvoll, da es im Zeitverlauf zu Veränderungen in den bestehenden Gewerbegebieten kommen wird. Neue Unternehmen wandern in den Kreis Groß-Gerau ein und bestehende Unternehmen erweitern sich. Genauso werden Unternehmen den Kreis verlassen oder sich verkleinern. Auf diese Weise werden freie Flächen besetzt und Brachflächen verschwinden oder kommen hinzu. Neue Gewerbegebiete werden ausgewiesen oder vorhandene Gebiete vergrößert, sodass temporär neue Freiflächen entstehen. In bestehenden Gewerbegebieten ändert sich die Zusammensetzung der Branchenstruktur. Die Fortführung der begonnenen systematischen Erfassung der Gewerbegebiete in ein Monitoring kann diese Veränderungen dokumentieren und damit eine Grundlage schaffen, die es erleichtert, auf zukünftige Veränderungen einzuwirken, gewünschte Entwicklungen zu unterstützen und ungewünschten Entwicklungen entgegenzuwirken. Aus fachlicher Sicht ist eine Fortschreibung der Gewerbegebietsdaten in einem Zeitraum von drei Jahren sinnvoll.

Die Untersuchung bezieht sich auf den Parameter Fläche. Es wurde nicht betrachtet welche Unternehmen in welchen Gewerbegebieten wie viele Arbeitsplätze bereitstellen, welche Umsätze sie erzielen oder wie viel Gewerbesteuern sie zahlen. Hierzu müsste eine gesonderte Untersuchung in Auftrag gegeben werden, die eine Erfassung neuer Daten einschließt. Dies bedarf einer aufwendigen Erhebung und Auswertung, da diese Daten nicht vorliegen und die Unternehmen keiner diesbezüglichen Auskunftspflicht unterliegen.