FAQ – Interkommunales Gewerbegebiet Bensheim–Lorsch

Informationen der Stadt Bensheim und der MEGB

Gewerbeflächen sind in unserer Region knapp. Gleichzeitig brauchen lokale Betriebe Raum, um sich weiterzuentwickeln, Arbeitsplätze zu sichern und neue Ausbildungsplätze zu schaffen. Auch neue Unternehmen suchen geeignete Standorte in der Region.

Während der Bedarf an Wohnraum oft unmittelbar sichtbar ist, wird die Bedeutung von Gewerbeflächen leicht unterschätzt. Unternehmen tragen jedoch wesentlich dazu bei, dass Städte wie Bensheim und Lorsch handlungsfähig bleiben: Sie schaffen Arbeitsplätze, bilden aus und zahlen Gewerbesteuern. Diese Einnahmen unterstützen wichtige Angebote für die Bürgerinnen und Bürger, etwa Kinderbetreuung, Vereine, Kultur, Büchereien, Schwimmbäder und den Erhalt der Infrastruktur.

Das geplante interkommunale Gewerbegebiet Bensheim–Lorsch wird derzeit sorgfältig geprüft. Erst nach Erstellung der Gutachten und weiteren Beratungen entscheiden die politischen Gremien, ob das Gewerbegebiet realisiert wird. Stadt Bensheim und MEGB möchten transparent über Ziele, Hintergründe und den aktuellen Stand informieren. Dabei gilt: Wirtschaftliche Entwicklung, Natur- und Klimaschutz sowie eine gute städtebauliche Einbindung müssen gemeinsam betrachtet werden.

A. Gründe für ein potenzielles Gewerbegebiet

1. Warum wird ein neues interkommunales Gewerbegebiet geprüft?
Die Region verfügt nur noch über wenige verfügbare Gewerbeflächen. Gleichzeitig benötigen bestehende Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten, um Arbeitsplätze und Wertschöpfung vor Ort zu sichern. Ein unabhängiges Gewerbeflächengutachten zeigt, dass in der Region mittel- bis langfristig zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht.

Es geht dabei nicht um Wachstum auf Vorrat, sondern um eine vorausschauende Entwicklung mit klaren Zielen. Große reine Logistik- und Lagerstandorte sollen ausdrücklich nicht entwickelt werden.

2. Gibt es überhaupt Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen?
Ja. Die wirtschaftsstarke Lage zwischen den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar macht die Region attraktiv für Unternehmen. Gleichzeitig sind verfügbare Gewerbeflächen knapp.

Ohne geeignete Erweiterungsflächen besteht die Gefahr, dass bestehende Unternehmen abwandern oder neue Betriebe sich andernorts ansiedeln. Damit würden Arbeitsplätze, Ausbildungsplätze und wichtige Steuereinnahmen verloren gehen.

3. Warum werden nicht zuerst bestehende Flächen oder Leerstände genutzt?
Innenentwicklung hat weiterhin Vorrang. Sowohl Bensheim als auch Lorsch nutzen bestehende Flächen bereits intensiv und entwickeln ehemalige Gewerbe- oder Brachflächen neu.

Wie das konkret aussehen kann, zeigen folgende Beispiele: Auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik Euler entstand nach mehrjährigem Leerstand das Wohnquartier Vita und Riva. Auch das frühere Edeka-Areal an der Wormser Straße wurde zu einem Wohnquartier entwickelt. Beide Projekte zeigen, dass innerstädtische Gewerbe- und Handelsflächen für neuen Wohnraum genutzt werden können.

Ein weiteres Beispiel ist das frühere Sanner-Gelände in Bensheim Auerbach: Dort soll unter dem Namen „Alte Stobbefabrik“ ein neues Wohnquartier entstehen. Die Umnutzung befindet sich noch in der Planung.

Allerdings stehen für moderne Gewerbenutzungen häufig nicht ausreichend große, zusammenhängende und verkehrsgeeignete Flächen zur Verfügung. Viele frühere Gewerbeflächen wurden zudem dringend für Wohnraum benötigt.

Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bleibt richtig, reicht aber allein künftig nicht mehr aus, um den tatsächlichen Bedarf zu decken.

4. Warum wird nicht erst gebaut, wenn konkrete Unternehmen feststehen?
Die Entwicklung eines Gewerbegebiets dauert viele Jahre. Von Gutachten und Planverfahren über Bürgerbeteiligung bis zur Erschließung vergeht viel Zeit.

Würde erst dann mit der Planung begonnen, wenn ein Unternehmen dringend eine Fläche sucht, wäre es meist bereits zu spät. Betriebe würden auf andere Standorte ausweichen. Deshalb braucht es eine vorausschauende Planung auf Grundlage eines nachgewiesenen Bedarfs. Das bedeutet nicht, dass sämtliche Flächen sofort bebaut werden. Vielmehr erfolgt die Entwicklung schrittweise und orientiert sich an der tatsächlichen Nachfrage.

5. Soll die Region immer weiter wachsen?
Nein. Ziel ist kein unbegrenztes Wachstum. Es geht um eine maßvolle, gesteuerte und nachhaltige Entwicklung.

Die Städte stehen vor der Aufgabe, wirtschaftliche Entwicklung, Lebensqualität und Naturschutz miteinander in Einklang zu bringen. Gleichzeitig müssen sie langfristig in der Lage bleiben, wichtige öffentliche Aufgaben zu finanzieren, von Kinderbetreuung bis Vereinsförderung.

6. Welche Vorteile hat die interkommunale Zusammenarbeit?
Ein gemeinsames Gewerbegebiet ist sinnvoller als mehrere kleinere Einzelentwicklungen. Planung, Erschließung, Energieversorgung, Ausgleichsmaßnahmen und Vermarktung können gemeinsam organisiert werden. Dadurch werden Flächen effizienter genutzt und Kosten fair verteilt.

Interkommunale Zusammenarbeit verhindert Konkurrenzdenken zwischen Nachbarstädten und ermöglicht eine abgestimmte regionale Entwicklung.

B. Gründe für diesen potenziellen Standort

7. Warum wird gerade dieser Standort geprüft?
Bei der Standortsuche wurden verschiedene Flächen betrachtet und bewertet. Entscheidend waren dabei unter anderem die Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen, die Verkehrsanbindung, die Belastung für Wohngebiete, die Auswirkungen auf Natur und Klima sowie die technische Erschließbarkeit.

Der Standort schließt an bestehende Gewerbestrukturen an und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die A5, die A67 und die B47. Dadurch kann zusätzlicher Verkehr möglichst zielgerichtet und mit Abstand zu Wohngebieten geleitet werden.

Nach derzeitigem Planungsstand umfasst das mögliche Gewerbegebiet insgesamt rund 21 Hektar. Der vorgesehene Standort liegt in einem Regionalen Grünzug. Deshalb werden auch die regionalplanerischen Voraussetzungen für eine mögliche gewerbliche Nutzung geprüft werden.

8. Könnte ein potenzielles Gewerbegebiet zu mehr Lkw-Verkehr in Wohngebieten führen?
Nein. Die Erschließung soll über das bestehende Gewerbegebiet Stubenwald erfolgen, das direkt an die überregionalen Verkehrsachsen angebunden ist.

Ziel ist ausdrücklich, zusätzlichen Schwerlastverkehr aus Wohngebieten herauszuhalten und die Verkehrsführung so zu gestalten, dass die vorhandene Infrastruktur sinnvoll genutzt wird.

9. Gehen wichtige Frischluft- oder Kaltluftflächen verloren?
Diese Fragen werden durch unabhängige klimaökologische Gutachten untersucht. Die Auswirkungen auf Klima und Luftströme werden im Verfahren sorgfältig geprüft.

Der Schutz klimatisch wichtiger Bereiche ist ein zentraler Bestandteil der weiteren Planung.

C. Nutzen und Vorteile des Gewerbegebiets

10. Wie profitieren Bürgerinnen und Bürger?
Unternehmen schaffen Arbeitsplätze, Ausbildungsplätze und zahlen Gewerbesteuern. Diese Einnahmen können wichtige Pflichtaufgaben, etwa Kinderbetreuung und Infrastruktur, sowie freiwillige Leistungen, darunter Kultur, Vereine, Bücherei, Schwimmbäder mittragen.

Eine starke wirtschaftliche Basis hilft zudem, Gebührensteigerungen oder Kürzungen freiwilliger Leistungen zu vermeiden.

Ein Beispiel für die langfristige Entwicklung von Gewerbeflächen ist der Campus Stubenwald. Seit dem Jahr 2000 haben sich dort 34 Unternehmen angesiedelt. Heute bietet der Campus Arbeitsplätze für mehr als 4.000 Menschen. Dies veranschaulicht die Bedeutung einer langfristigen Gewerbeflächenentwicklung, ist aber keine Prognose für das neue potenzielle Gewerbegebiet.

11. Welche Bedeutung haben Gewerbesteuereinnahmen?
Die Gewerbesteuer gehört zu den wichtigsten Einnahmequellen einer Kommune. Sie stärkt die finanzielle Handlungsfähigkeit der Städte und hilft dabei, öffentliche Angebote langfristig zu sichern.

Gerade angesichts steigender Ausgaben, etwa für Kinderbetreuung oder Infrastruktur, ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung wichtig.

12. Was sind freiwillige Leistungen einer Kommune?
Neben gesetzlichen Pflichtaufgaben finanzieren Städte viele Angebote freiwillig, zum Beispiel Vereinsförderung, Kulturveranstaltungen, Jugendarbeit, Büchereien, Schwimmbäder und Stadtfeste.

Diese Angebote machen eine Stadt lebenswert. Eine stabile Gewerbesteuerbasis hilft dabei, solche Leistungen langfristig zu erhalten.

13. Wer würde die Entwicklung eines potenziellen Gewerbegebiets bezahlen?
Die Entwicklung geht nicht zulasten der laufenden Haushalte der Städte. Die Entwicklungsgesellschaften, darunter die MEGB, übernehmen Planung, Entwicklung und Vermarktung.

Die Kosten sollen langfristig über die Vermarktung der Flächen refinanziert werden.

D. Nachhaltigkeit und Naturschutz

14. Was bedeutet „nachhaltiges Gewerbegebiet“?
Ein nachhaltiges Gewerbegebiet verbindet wirtschaftliche, ökologische und soziale Ziele. Dazu gehören flächensparende Bauweise, Begrünung, Photovoltaik, energieeffiziente Gebäude und eine klimaangepasste Planung.

Ziel ist kein klassisches Gewerbegebiet alter Prägung, sondern ein modernes, klimafestes und flächenschonendes Gebiet.

15. Welche Rolle spielt der Naturschutz?
Naturschutz ist ein zentraler Bestandteil der Planung. Fragen zu Arten-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschaftsschutz werden umfassend untersucht und in die Abwägung einbezogen.

Ziel ist, Eingriffe möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und notwendige Eingriffe hochwertig auszugleichen.

16. Wie wird das Landschaftsbild berücksichtigt?
Das Gewerbegebiet soll an bestehende Gewerbeflächen anschließen und landschaftsverträglich entwickelt werden. Begrünung, Grünachsen, abgestufte Gebäudehöhen und eine kompakte Bauweise sind dabei wichtige Elemente.

So kann das Gebiet funktional entwickelt und zugleich sorgfältig in die Umgebung eingebunden werden.

17. Wird die Fläche versiegelt?
Ein Gewerbegebiet führt zwangsläufig zu Versiegelung. Ziel ist deshalb, diese so gering wie möglich zu halten und moderne Lösungen umzusetzen.

Geplant sind unter anderem Regenwasserrückhalt, Begrünung und wasserdurchlässige Beläge, damit besser auf Starkregen, Trockenheit und Hitze reagiert werden kann. Ein möglicher Ansatz ist das sogenannte Schwammstadt-Prinzip: Regenwasser wird möglichst vor Ort zurückgehalten, gespeichert oder versickert. Ob und wie sich dies am Standort umsetzen lässt, wird im weiteren Verfahren geprüft.

18. Welche Ausgleichsmaßnahmen sind denkbar?
Unvermeidbare Eingriffe müssen ökologisch ausgeglichen werden. Ziel ist ein spürbarer Mehrwert für Natur, Tiere und Landschaft.

Die konkreten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren gemeinsam mit Fachplanern und Behörden entwickelt.

E. Welche Unternehmen sollen sich ansiedeln?

19. Welche Betriebe sind vorgesehen?
Vorgesehen sind vor allem produzierendes Gewerbe, Handwerk, technologieorientierte Unternehmen, regionale Dienstleister und arbeitsplatzstarke Betriebe.

Großflächige Logistik- und reine Lagerstandorte sollen ausgeschlossen werden.

20. Wer entscheidet über die Ansiedlung?
Die Entwicklungsgesellschaften steuern die Flächenvergabe. Dadurch kann aktiv entschieden werden, welche Unternehmen zum Standort passen.

Dabei werden unter anderem Zahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze, regionale Wertschöpfung, Flächenbedarf, Nachhaltigkeit und städtebauliche Qualität berücksichtigt.

21. Kommen große Logistikunternehmen?
Nein. Große reine Logistik- und Lagerflächen sollen nicht entwickelt werden.

22. Stimmen die kursierenden KI-Bilder des Gewerbegebiets?
Nein. Derzeit existieren noch keine verbindlichen Visualisierungen des möglichen Gewerbegebiets.

Viele kursierende KI-Bilder entsprechen nicht dem tatsächlichen Planungsstand und berücksichtigen weder naturschutzrechtliche Vorgaben noch die vorgesehenen Begrünungs- und Gestaltungskonzepte.

F. Wie läuft das Verfahren ab?

23. Was wurde bisher gemacht?
Bisher wurden unter anderem Gewerbeflächenbedarfe untersucht, erste städtebauliche Konzepte erstellt, Abstimmungen zwischen den Kommunen begonnen und erste Fachgutachten beauftragt.

24. Wie geht es weiter?
Die politischen Gremien beraten öffentlich über das weitere Vorgehen. Parallel laufen Gutachten und Prüfungen weiter.

25. Wie lange dauert die Entwicklung?
Die Entwicklung eines Gewerbegebiets dauert in der Regel mehrere Jahre. Planung, Gutachten, Beteiligungsverfahren und Erschließung benötigen Zeit.

26. Wie läuft ein solches Verfahren ab?
Das Verfahren ist gesetzlich geregelt und umfasst Bedarfsermittlung, Standortprüfung, Umweltprüfungen, Bürgerbeteiligung, Bebauungsplanung, politische Beschlüsse, Erschließung und Vermarktung.

Alle relevanten Belange, insbesondere Natur-, Klima- und Artenschutz, müssen geprüft werden.

27. Ist die Entscheidung bereits gefallen?
Nein. Das Projekt befindet sich derzeit in einer Prüf- und Planungsphase. Erst nach Abschluss der Gutachten und Beratungen entscheiden die politischen Gremien.

28. Wie können Bürgerinnen und Bürger sich einbringen?
Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren eingebunden. Bürgerinnen und Bürger können Hinweise, Fragen und Anregungen einreichen.

Alle Stellungnahmen werden geprüft und in die Abwägung einbezogen.

29. Wie werden Einwendungen berücksichtigt?
Alle Stellungnahmen werden fachlich geprüft und dokumentiert. Dabei wird bewertet, ob Planungen angepasst oder Gutachten ergänzt werden müssen.

Die politischen Gremien entscheiden anschließend auf Grundlage dieser Abwägung.

30. Werden Gutachten veröffentlicht?
Ja. Planungsunterlagen und Gutachten werden im Rahmen der Verfahren öffentlich zugänglich gemacht. Auch die politischen Sitzungen sind öffentlich.

31. Welche politischen Gremien entscheiden?
Die Entscheidungen treffen die zuständigen politischen Gremien der beteiligten Städte, insbesondere die Stadtverordnetenversammlungen und deren Fachausschüsse.

32. Wo können weitere Fragen gestellt werden?
Weitere Fragen können jederzeit an die zuständigen Ansprechpartner der Städte oder Entwicklungsgesellschaften gerichtet werden.

MEGB

E-Mail: gewerbegebiete@megb.de

Telefon: 06251 85498-0