



Flächenmonitoring – Jahresbericht 2018

Gewerbeflächen im Fokus

Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich sehr, Ihnen hiermit den Flächenmonitoring-Jahresbericht 2018 vorlegen zu können. Ging es in den vergangenen Jahren nahezu durchweg um Wohnbauflächen, so stellen wir in dem jüngsten Bericht einmal die Gewerbeflächen in den Fokus. Denn beide sind gleich wichtig: Damit unsere prosperierende Region auch eine solche bleibt, müssen wir auf beiden Feldern dafür sorgen, dass genügend Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Und da haben wir auch bei den Gewerbeflächen eine gute Nachricht: Es gibt noch genügend Potenzialflächen, bis zum Jahr 2030 wird es aus heutiger Sicht keine Engpässe geben. Und damit bleiben wir auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu anderen Metropolregionen. Ein Asset in FrankfurtRheinMain ist zudem, dass man von allen Gewerbegebietsstandorten den Frankfurter Flughafen in weniger als einer Fahrstunde erreicht, von etwa zwei Dritteln ist der Airport sogar innerhalb einer halben Stunde ansteuerbar.

Wo wir künftig noch näher hinschauen müssen, sind die Bedürfnisse von Unternehmen. Denn eine freie Fläche bedeutet noch lange nicht, dass sich dort morgen schon ein Betrieb ansiedelt. Es gibt sogenannte branchenspezifische Standortfaktoren, auf diese müssen wir unsere Potenzialflächen untersuchen. Wir haben deshalb gemeinsam mit der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern eine Standorttypologie entwickelt. So können wir künftig freie Flächen mit einer entsprechenden Qualität ausweisen.

Viele weitere Gewerbe-Themen werden in diesem Heft behandelt. Ich hoffe, wir können Ihnen eine informative wie auch interessante Lektüre vorlegen.



Thomas Horn
Verbandsdirektor



1. Zusammenfassung der Ergebnisse	5
2. Vorbetrachtung – Gewerbeflächen im RegFNP 2010	6
3. Reale Nutzung der Gewerbeflächen	8
4. Gewerbepotenziale im Gewerbebestand und auf Planflächen	10
5. Betriebsansiedlungen auf geplanten Gewerbeflächen	12
6. Verkehrsanbindung der Gewerbeflächen im RegFNP	14
7. Unbebaute Gewerbepotenziale	18
8. Standorttypologie	22
9. Fazit und Ausblick	24

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

- Im gültigen RegFNP 2010 sind rund **8.900 ha¹** als gewerbliche Baufläche dargestellt. Davon sind etwa 1.850 ha Planflächen. Ferner sind im RegFNP 2010 etwa 350 ha als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (beispielsweise Sonderbaufläche Logistik) dargestellt.
- Von den **1.850 ha** geplanten Gewerbeflächen im RegFNP sind bereits etwa **800 ha** mit einem Bebauungsplan überplant. Rund **1.300 ha** sind noch unbebaut. Dementsprechend sind rund **30 %** der im RegFNP geplanten gewerblichen Bauflächen bebaut. Weitere rund **600 ha** sind im Gewerbebestand noch unbebaut (siehe Kapitel 2 – 4, Seite 6 ff.).
- Für den Zeitraum 2011 bis 2017 wurden etwa **300** Betriebsansiedlungen und -erweiterungen auf geplanten Gewerbeflächen im RegFNP erfasst. Rund **50 %** entfallen auf die Wirtschaftszweige »Handel« sowie »Verkehr und Lager«, welche sich im weitesten Sinne dem Bereich der logistikspezifischen Dienstleistungen zuordnen lassen (siehe Kapitel 5, Seite 12).
- Im Verbandsgebiet gibt es **483** Gewerbebestandorte. Diese liegen zum größten Teil an großen Verkehrsachsen und im Bereich von ÖPNV-Haltestellen und sind damit gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden. Der Frankfurter Flughafen ist von über der Hälfte der Gewerbebestandorte innerhalb einer halben Stunde zu erreichen. (siehe Kapitel 6, Seite 14).
- Potenziale sind auf geplanten Gewerbeflächen sowie im Gewerbebestand vorhanden, welche sich über das gesamte Verbandsgebiet verteilen. Es gibt rund **100** unbebaute Gewerbeflächen mit einer Größe von mehr als **5 ha**. Überwiegend haben die Flächen eine Größe zwischen **5 und 10 ha** und sind zu etwa **60 %** bereits mit einem Bebauungsplan überplant (siehe Kapitel 7, Seite 18).
- Als Planungsgrundlage für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung wurde in Zusammenarbeit mit der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern eine **Standorttypologie** entwickelt, welche einzelne Branchen mit den planerischen Kategorien des RegFNP verknüpft. Sie dient dazu, bestehende Flächen mit geeigneten Standortqualitäten für die entsprechenden Branchen zu sichern sowie neue Standorte anhand ausgewählter Differenzierungsmerkmale zu finden (siehe Kapitel 8, Seite 22).
- Die Gewerbeflächen im Verbandsgebiet sollen in ein **Gewerbeflächen-Informationssystem** überführt werden. Dieses soll dem Regionalverband und den Kommunen die Möglichkeit geben, die Gewerbeflächen mit ihren Standortqualitäten leichter zu erfassen und zu bewerten und dadurch eine gute Grundlage bei der Ansiedlung neuer Unternehmen bieten.

¹ Zahlen in Zusammenfassung der Ergebnisse zur besseren Lesbarkeit gerundet

2. Vorbetrachtung – Gewerbeflächen im RegFNP 2010

Das Rhein-Main-Gebiet ist eine attraktive Region mit einem immer weiter wachsenden Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Logistikflächen. Dieser Bedarf erfordert eine verstärkte Flächenaktivierung. Gleichzeitig gilt es weiterhin schonend mit der Flächeninanspruchnahme umzugehen und vorrangig Innenentwicklung zu betreiben. Um diesen Anforderungen im Verbandsgebiet auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung nachzukommen, sind Standards und Instrumente für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erarbeitet worden. Ein wesentliches Instrument ist das Flächenmonitoring mit aktuellen Informationen über die Flächenentwicklung und die Flächennutzungen im Verbandsgebiet.

Im Rhein-Main-Gebiet ist neben der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen die Nachfrage nach verfügbaren Gewerbeflächen ungebrochen hoch. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) steht für die gewerbliche Entwicklung ein sehr unterschiedlich strukturierter Flächenpool zur Verfügung. Darunter befinden sich Gewerbeflächen mit unterschiedlich großen Flächenpotenzialen und mit unterschiedlichen Qualitäten.

Im letzten Jahr lag der Fokus des Flächenmonitorings auf der Betrachtung des Status quo der geplanten Wohnbauflächen. Demgegenüber stehen im diesjährigen Flächenmonitoring die Gewerbeflächen im Blickpunkt. Für eine bedarfsorientierte und unternehmensnahe Entwicklung von Gewerbestandorten in der Region und im Hinblick auf die Neuaufstellung des RegFNP 2020 wurden bestehende Gewerbeflächen erfasst und nach ihren Standortqualitäten bewertet.

Mit der Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen werden folgende Ziele verfolgt:

- Verbesserung der Informationsgrundlagen im Hinblick auf die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung gemäß gesetzlichen Anforderungen
- Verbesserung der Informationsgrundlage für künftige Prognosen notwendiger Gewerbeflächenbedarfe im Verbandsgebiet sowie Unterstützung und Beschleunigung von Entscheidungen im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP 2020 mit Zieljahr 2030

Dazu wurde wie folgt vorgegangen:

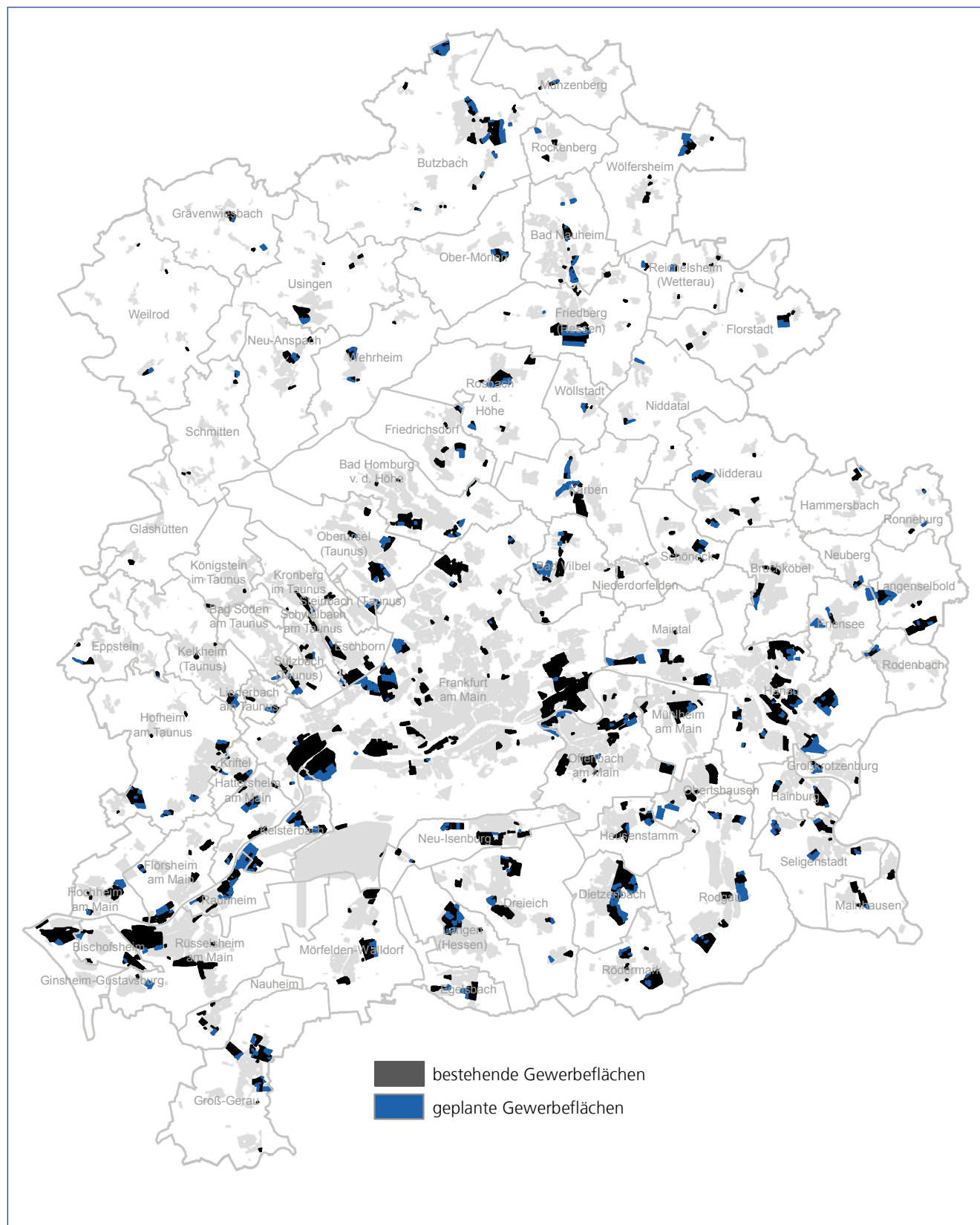
- Erfassung der Gewerbeflächen in der Region und ihrer realen Nutzung
- Erfassung von Gewerbepotenzialen im Gewerbebestand und auf Planflächen
- Ermittlung der Standortqualitäten insbesondere im Hinblick auf die Anbindung

Im Regionalen Flächennutzungsplan (Planstand 31.12.2017) sind aktuell rund **9.269 ha** für die gewerbliche Nutzung dargestellt. Davon sind **8.905 ha** als Gewerbliche Baufläche und weitere **339 ha** als Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter dargestellt.

Von den **8.905 ha** Gewerbliche Baufläche sind **7.067 ha** als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und **1.838 ha** als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt (**s. Karte 1**), von den **1.838 ha** sind rund **790 ha** mit einem Bebauungsplan überplant. (Quelle: beim Regionalverband erfasste Bebauungspläne im Verfahren (keine Aufstellungsbeschlüsse) oder rechtswirksam im Zeitraum 2011 bis 31.12.2017)

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch nicht alle für den Planungshorizont 2020 im RegFNP 2010 dargestellten Gewerbeflächen vollständig entwickelt. Aus diesem Grund wurde eine Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen aus dem gültigen RegFNP 2010 vorgenommen. Dabei ist von besonderem Interesse, wie die Gewerbeflächen real genutzt und ausgeschöpft sind. Um vertiefende Aussagen darüber zu treffen, wird im Folgenden die reale Nutzung der Gewerbeflächen betrachtet.

Gewerbeflächen im RegFNP 2010

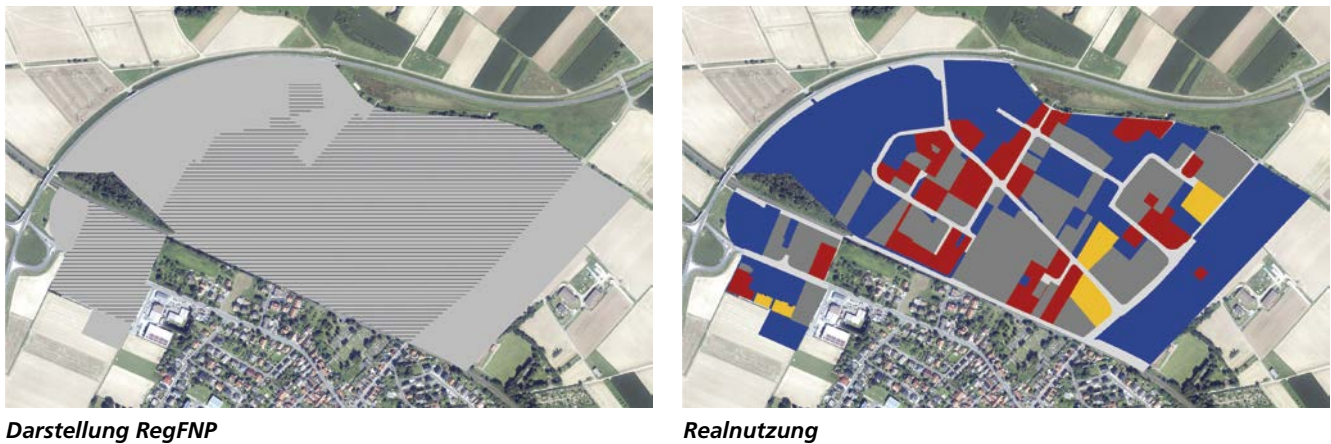


Karte 1: Gewerbeflächen im RegFNP 2010 (Planstand 31.12.2017)

3. Reale Nutzung der Gewerbeflächen

Die Flächenausweisungen im RegFNP und in Bebauungsplänen schaffen zwar planungsrechtlich die Möglichkeit einer Bebauung, lassen jedoch keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Bebauung zu. Die Aufteilung der Realnutzung in unterschiedliche Nutzungstypen ermöglicht es hingegen, die im RegFNP dargestellten Gewerbestandorte differenziert zu erfassen. Dabei wird nicht in Bestand und Planung unterschieden (siehe beispielhaften Gewerbestandort in **Abbildung 1**).

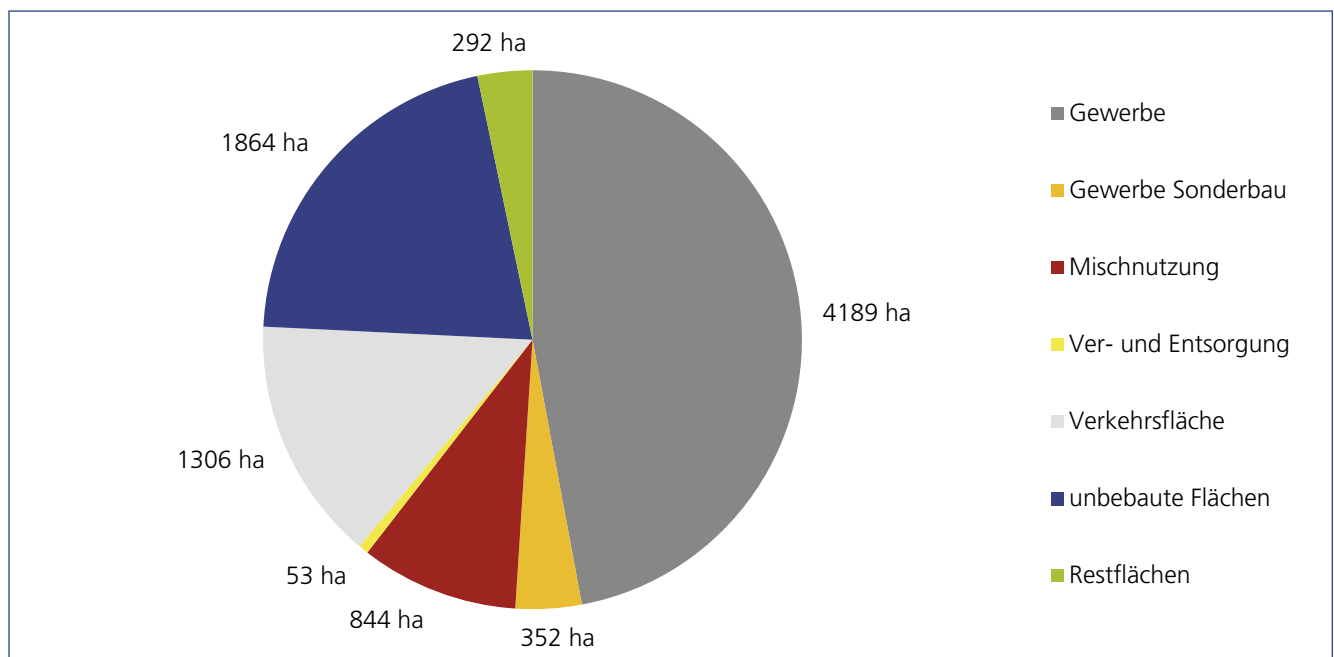
Abbildung 1: Gewerbestandort im RegFNP und in der Realnutzung



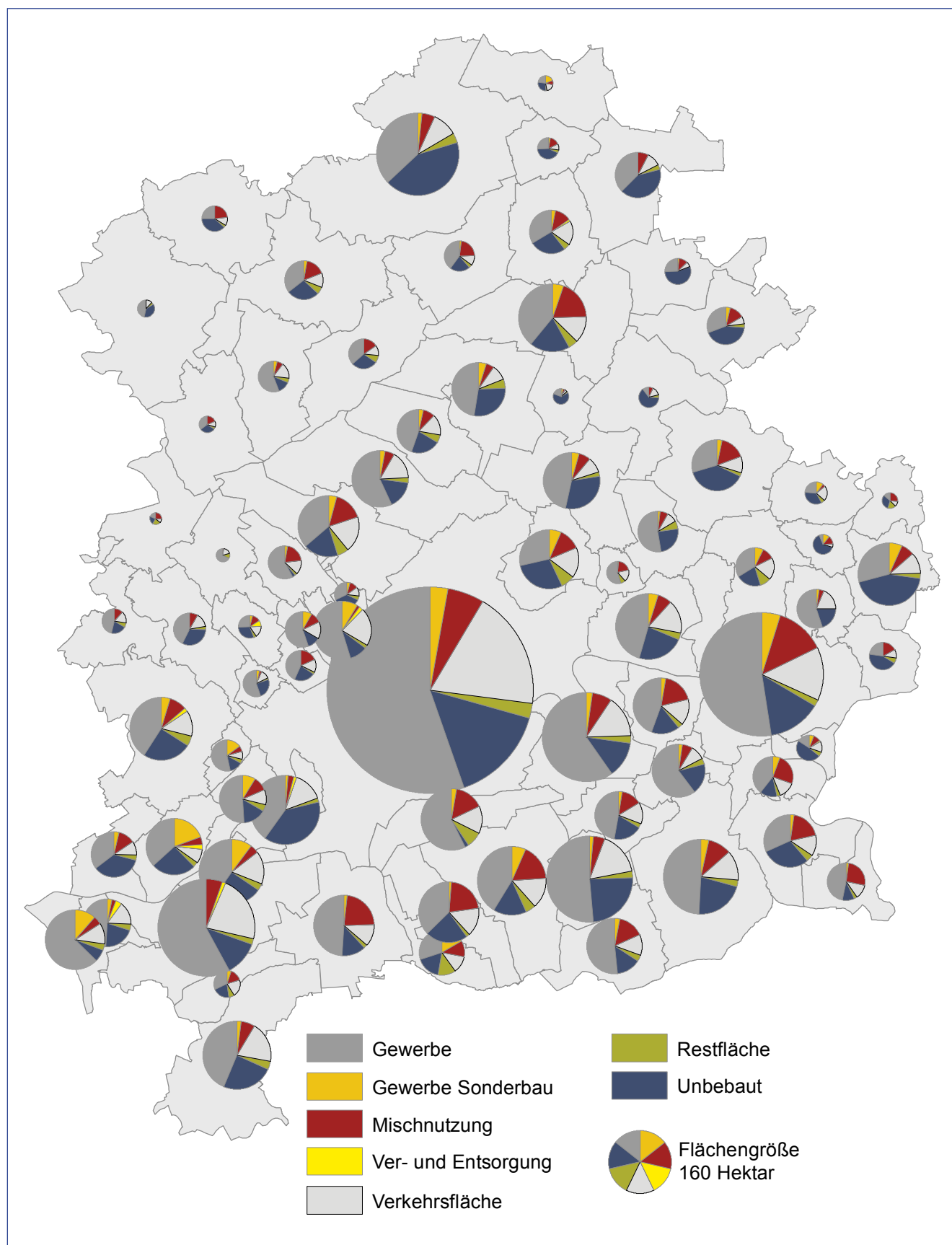
Die Flächenbilanz für die **8.905 ha** gewerbliche Baufläche ist in **Abbildung 2** dargestellt. Über **50 %** der Flächen werden auch tatsächlich gewerblich genutzt. Hierunter fallen sowohl beispielsweise Betriebe aus dem verarbeitenden Gewerbe (zusammengefasst unter „Gewerbe“) als auch beispielsweise Logistik- und Einzelhandelsbetriebe (zusammengefasst unter „Gewerbe Sonderbau“). Ein nur untergeordneter Anteil von etwa **10 %** ist durch eine Mischnutzung wie etwa Wohnen und Büros geprägt. Ein Anteil von etwa **20 %** ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unbebaut, dieser wird im folgenden Kapitel genauer betrachtet. Darüber hinaus sind große Teile der Gewerbestandorte Verkehrsfläche.

Die reale Nutzung der Gewerbeflächen der einzelnen Kommunen zeigt **Karte 2**. Es lassen sich die Anteile der einzelnen Nutzungstypen an der gesamten Gewerbefläche der Kommunen ablesen.

Abbildung 2: Reale Nutzung der Gewerbeflächen



Reale Nutzung der Gewerbeflächen im RegFNP 2010

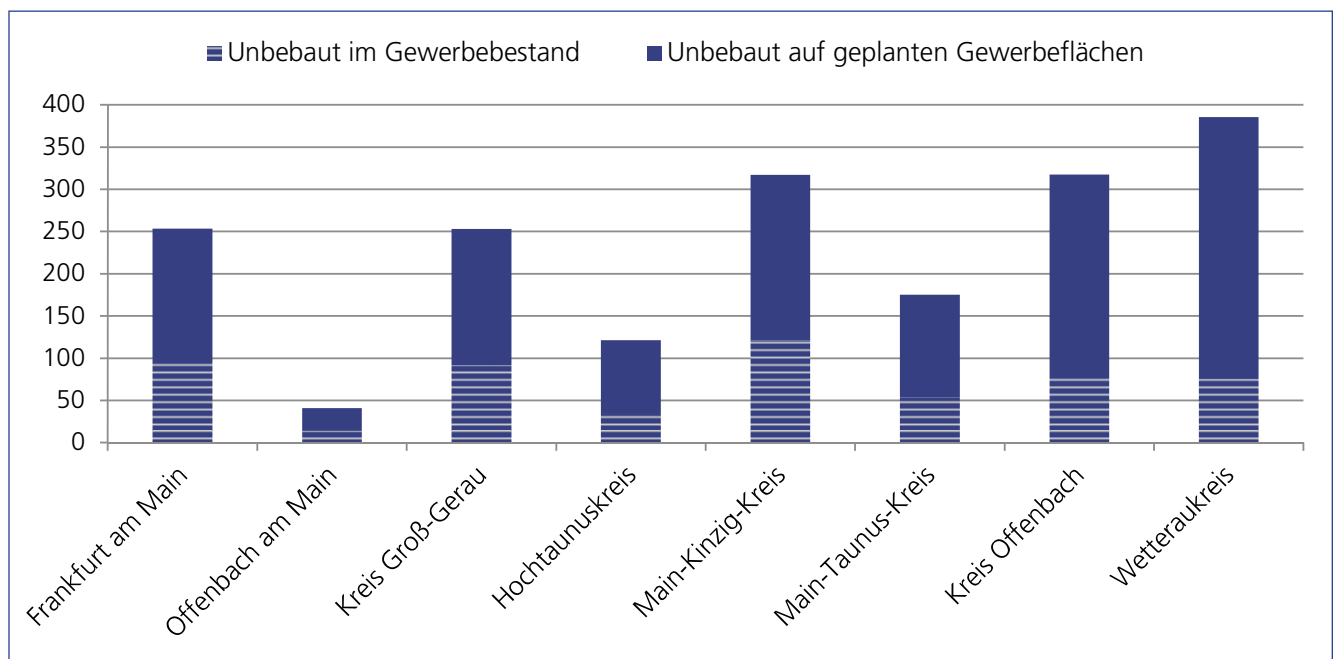


Karte 2: Reale Nutzung der Gewerbeflächen

4. Gewerbepotenziale im Gewerbebestand und auf Planflächen

Auf Grundlage der Realnutzung zeigt sich, dass es noch **1.864 ha** unbebaute Flächen auf den im RegFNP dargestellten Gewerbebeständen gibt. Davon entfallen **570 ha²** auf den Gewerbebestand und **1.294 ha** auf geplante Gewerbeflächen. Dementsprechend sind zum jetzigen Zeitpunkt rund **30 %** der im RegFNP dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen bebaut. Um den Flächenbedarf der Kommunen bei der Fortschreibung und bei Änderungsverfahren des RegFNP richtig einschätzen zu können, sind die bestehenden Gewerbepotenziale eine wichtige Grundlage. Diese ermöglicht eine erste grobe Einschätzung über gewerbliche Innenentwicklungspotenziale, die gemäß der BauGB-Novelle 2013 (Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden) bei Neuinanspruchnahmen von geplanten Siedlungsflächen zu erfassen sind.

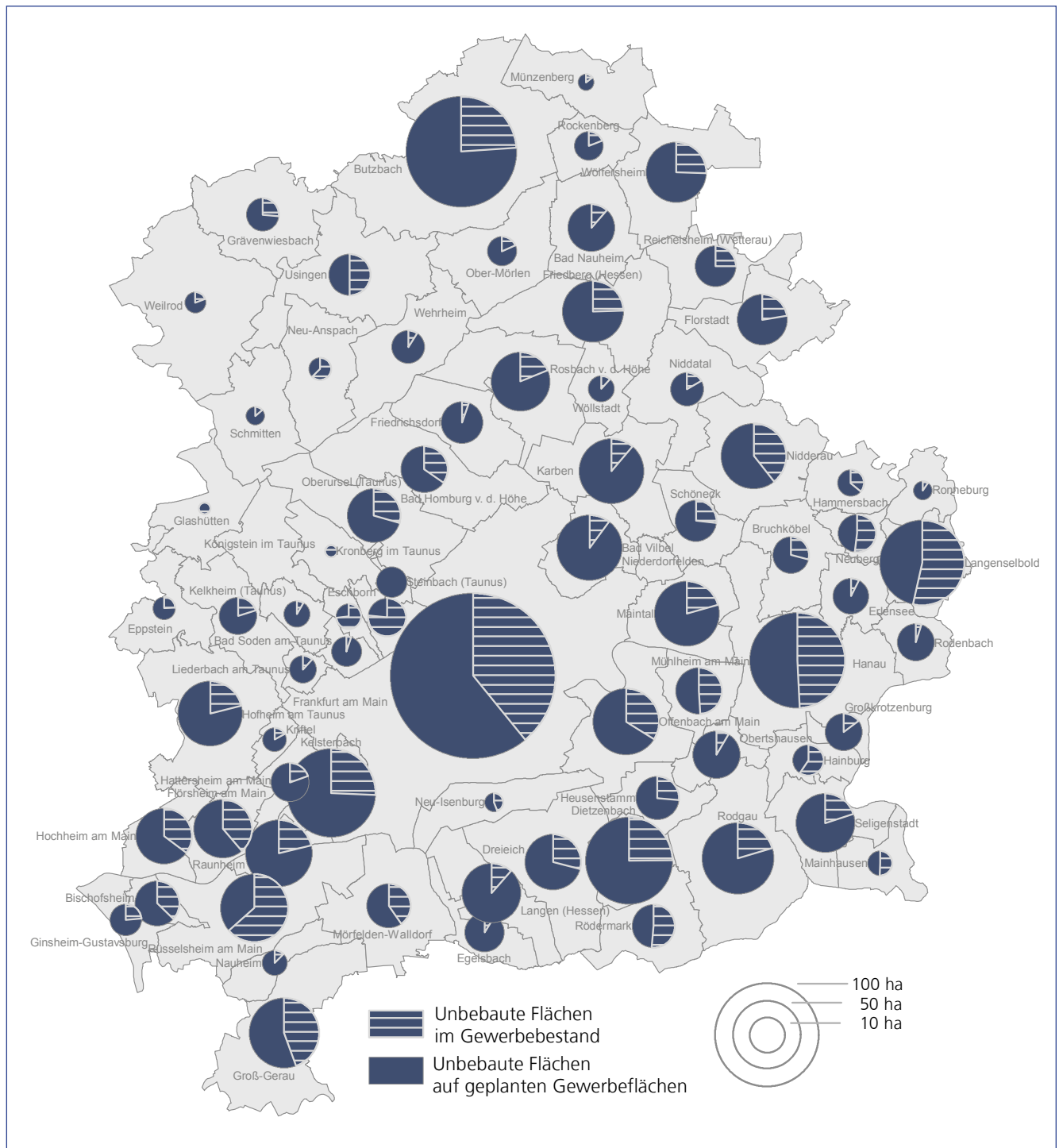
Abbildung 3: Gewerbepotenziale im Regionalen Flächennutzungsplan nach Kreisen



Die unbebauten Gewerbepotenziale der einzelnen Kommunen sind in Karte 3 dargestellt. Es wird deutlich, dass noch alle Kommunen im Verbandsgebiet über Potenziale für die gewerbliche Entwicklung sowohl auf gewerblichen Planflächen als auch im Gewerbebestand verfügen. Diese sind jedoch räumlich ungleich verteilt. So verfügen die Kommunen im Hochtaunuskreis und Main-Taunus-Kreis sowie die Stadt Offenbach über nur noch vergleichsweise geringe Gewerbeflächenpotenziale, wohingegen insbesondere im Wetteraukreis noch viele Potenzialflächen vorhanden sind (siehe Abbildung 3).

² Bei den unbebauten Flächen im Gewerbebestand handelt es sich um Bruttopotenziale. Eine Bewertung der städtebaulichen Realisierbarkeit ist noch nicht erfolgt.

Gewerbepotenziale im Bestand und auf Planflächen

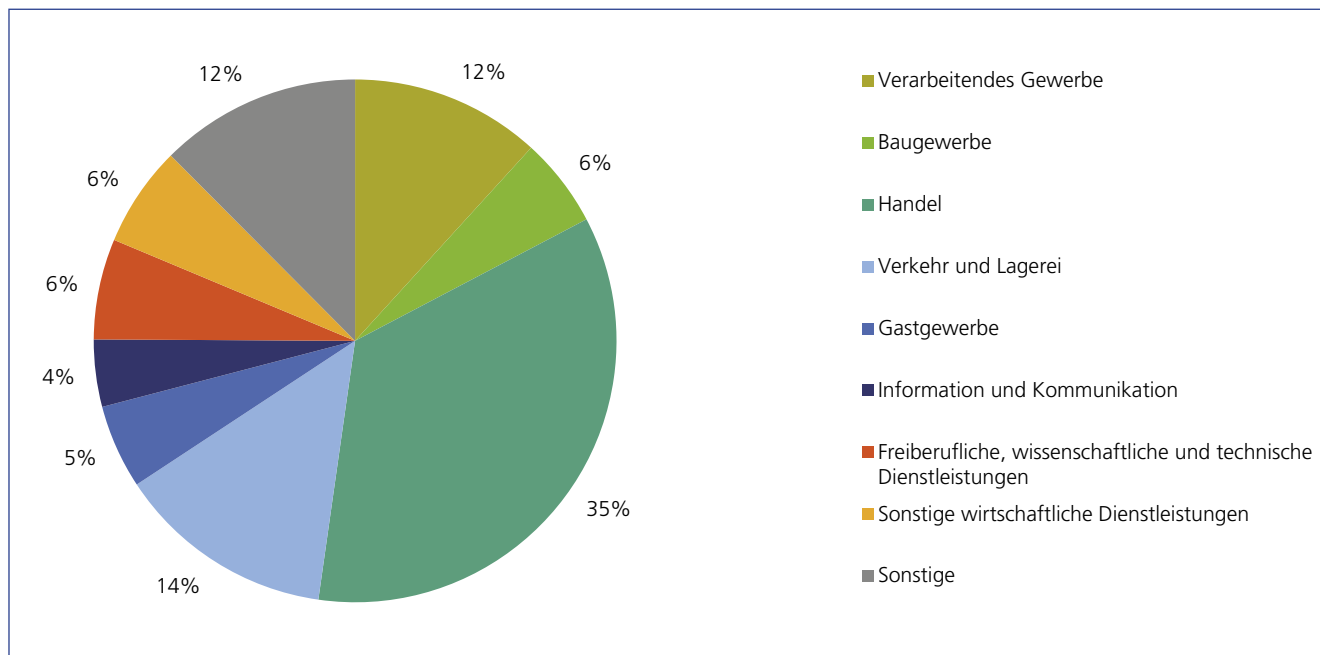


Karte 3: Gewerbepotenziale im Bestand und auf Planflächen

5. Betriebsansiedlungen auf geplanten Gewerbeflächen

Für die Planung von zukünftigen Gewerbeflächen ist sowohl die Flächennutzung als auch die Art der Betriebsansiedlungen auf den bestehenden Gewerbeflächen von Interesse. Diese wurden für die geplanten Gewerbeflächen im RegFNP 2010 einschließlich der entsprechenden Wirtschaftszweige mithilfe einer GIS-Analyse sowie einer ergänzenden Onlinerecherche ermittelt. Es wurden **289** Betriebsansiedlungen, -erweiterungen oder bereits bestehende Betriebe auf geplanten Gewerbeflächen erfasst. Diese Betriebe gehören folgenden Wirtschaftszweigen gemäß der Klassifikation des statistischen Bundesamtes an, die im Verbandsgebiet wie folgt verteilt sind:

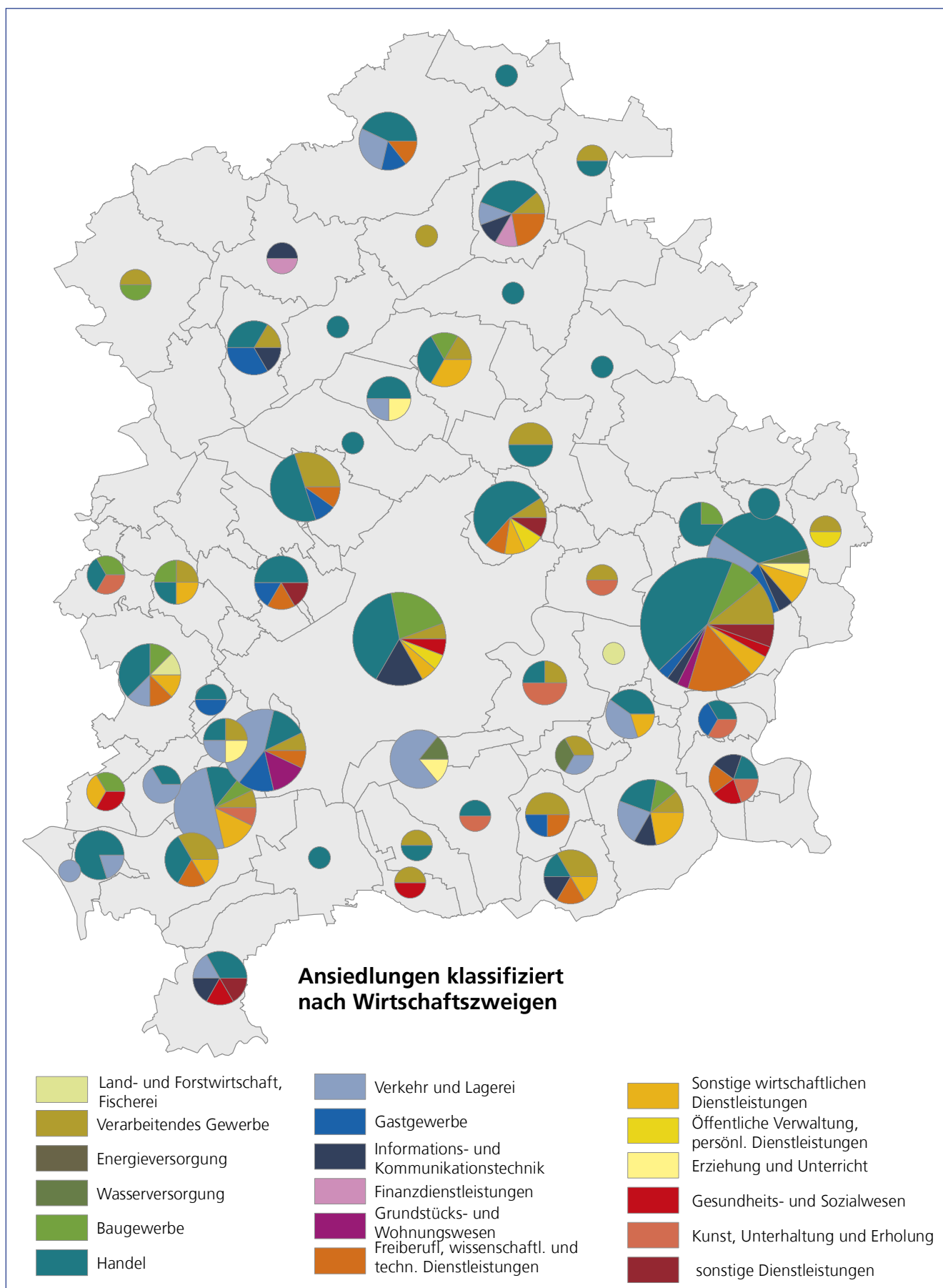
Abbildung 4: Betriebsansiedlungen auf geplanten Gewerbeflächen



(Klassifikation des statistischen Bundesamtes)

Abbildung 4 zeigt, dass sich auf den geplanten Gewerbeflächen im Verbandsgebiet mit **35 %** insbesondere Betriebe aus dem Wirtschaftszweig Handel angesiedelt haben. Diese sind genauso wie die **14 %** der Unternehmen aus dem Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei im weitesten Sinne dem Bereich der logistikspezifischen Dienstleistungen zuzuordnen. Bislang ist die Logistikbranche trotz ihrer steigenden Bedeutung in der amtlichen Statistik nicht als eigenständiger Wirtschaftsabschnitt abgebildet. Weitere **12 %** der Betriebsansiedlungen kommen aus dem verarbeitenden Gewerbe. Darüber hinaus gibt es einige Betriebsansiedlungen aus den Wirtschaftszweigen Gastgewerbe (**5 %**), Information und Kommunikation (**4 %**) sowie verschiedenen Dienstleistungen. Vereinzelt Betriebsansiedlungen aus den weiteren Wirtschaftszweigen sind unter Sonstige (**12 %**) zusammengefasst. Die Wirtschaftszweige der Betriebsansiedlungen auf den geplanten Gewerbeflächen je Kommune lassen sich **Karte 4** entnehmen.

Betriebsansiedlung auf den geplanten Gewerbeflächen je Kommune



Karte 4: Betriebsansiedlungen auf den geplanten Gewerbeflächen je Kommune

6. Verkehrsanbindung der Gewerbeflächen im RegFNP

Neben der quantitativen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen haben auch qualitative Anforderungen eine besondere Bedeutung für Unternehmen bei ihrer Standortwahl. Insbesondere der Verkehrsinfrastruktur kommt eine tragende Rolle zu. Sie ist nur schwer beeinflussbar und lässt sich nur über sehr lange Zeithorizonte hinweg verändern.

Betrachtet wurden insgesamt **483** Gewerbestandorte mit einer Gesamtfläche von rund **9.243 ha**. Diese umfassen die geplanten und bestehenden Gewerbeflächen sowie Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter im RegFNP, wobei Flächen von Schleusen sowie großen landwirtschaftlichen Betrieben ausgenommen wurden.

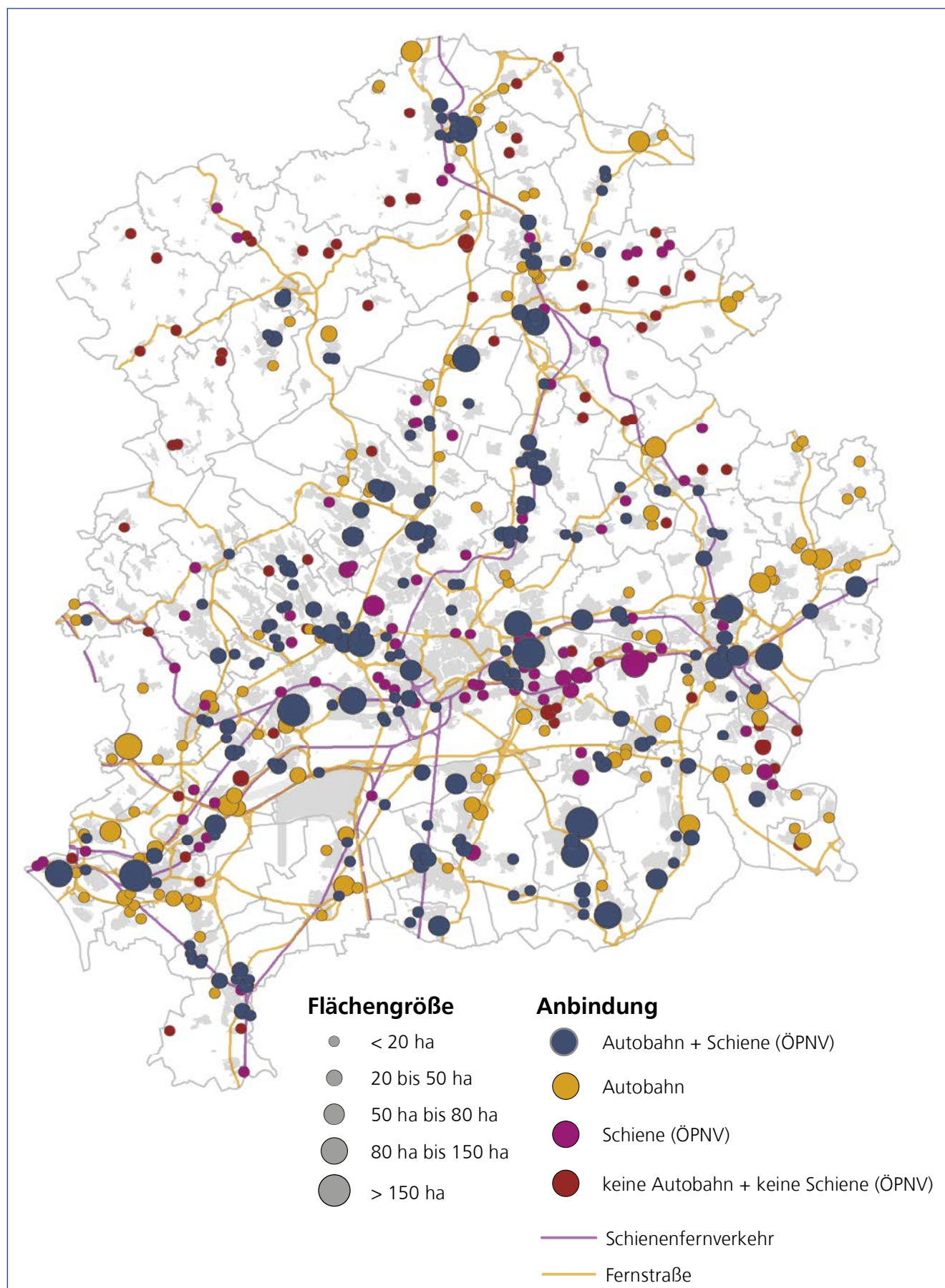
Im Ballungsraum FrankfurtRheinMain ist es notwendig, die Möglichkeiten zur effizienteren Abwicklung und Bündelung von Güterverkehren und zur Verlagerung von der Straße auf die Schiene zu nutzen. Im Jahr 2017 gab es über **50** genutzte Gleisanschlüsse im Güterverkehr, die in **19** zusammenhängenden Gewerbestandorten liegen. Davon haben **7** Standorte trimodale Umschlagterminals. Insgesamt stehen knapp **90** Gleisanschlüsse zur Verfügung. Diese sind weitgehend im privaten Besitz und stehen in den jeweiligen Gewerbegebieten nur zum Teil Dritten zur Nutzung zur Verfügung. Eine mögliche gemeinsame Nutzung ist im Einzelfall zu prüfen. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich auf die Anbindung an die Autobahn, den ÖPNV sowie den Frankfurter Flughafen.

Die für die meisten Branchen wichtigste Verkehrsinfrastruktur ist der Straßenverkehr. In diesem Zusammenhang hat insbesondere die Autobahnanbindung eine große Bedeutung. Die Untersuchung der Autobahnanbindung der **483** Gewerbestandorte zeigt, dass **8.032 ha** (etwa **87 %**) der im RegFNP dargestellten Gewerbeflächen (335 Standorte) eine gute Anbindung an die Autobahn haben. Kriterien für eine gute Autobahnanbindung sind: 1. Die Fläche muss in einer Entfernung von unter 500 m zur nächsten überörtlichen Straße liegen. 2. Auf dieser überörtlichen Straße hat man freie Fahrt zur nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle ohne bzw. mit einer maximalen Durchquerung einer Ortslage von einem Kilometer. **80 %** der geplanten Gewerbeflächen verfügen dementsprechend über einen guten Autobahnanschluss.

Insbesondere für die Beschäftigten der Unternehmen ist jedoch nicht nur die Autobahnanbindung, sondern ebenfalls die Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV relevant. Rund **6.802 ha** (etwa **74 %**) der bestehenden Gewerbeflächen liegen in einem 1000-Meter-Radius um Schienenhaltepunkte (= fußläufige Erreichbarkeit). Bei den geplanten Gewerbeflächen ist dagegen nur bei rund **50 %** der Flächen eine fußläufige Erreichbarkeit des schienengebundenen ÖPNV gewährleistet.

Mit **5.953 ha** verfügen etwa **64 %** der insgesamt im RegFNP dargestellten Gewerbeflächen (206 Standorte) über beides, einen guten Autobahnanschluss und eine fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV. Dieses gilt jedoch nur für etwa **40 %** der geplanten Gewerbeflächen (**112 Standorte**). Die Anbindungsqualität an die Autobahn sowie den ÖPNV aller Gewerbeflächen ist in **Karte 5** dargestellt.

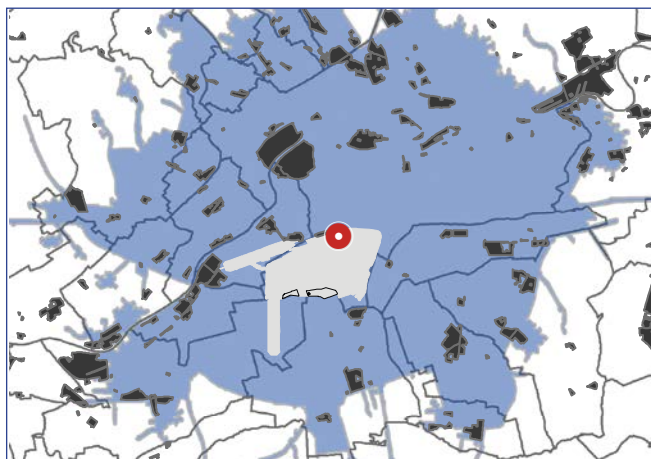
Verkehrsanbindung der Gewerbeflächen im RegFNP



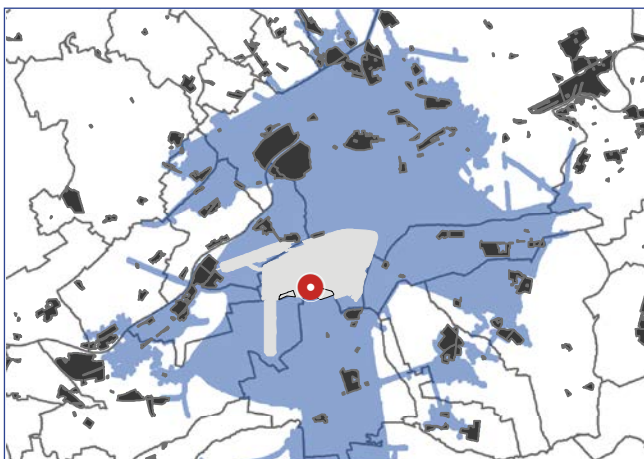
Karte 5: Verkehrsanbindung der Gewerbeflächen im RegFNP

Neben der Anbindung an den ÖPNV und die Autobahn ist es für einige Unternehmen darüber hinaus zunehmend wichtig, eine gute Anbindung an den nächstgelegenen Flughafen zu haben. Daher wurde die Fahrzeit von den im Verbandsgebiet gelegenen Gewerbestandorten mit dem Auto zum Frankfurter Flughafen untersucht. Dabei gibt es einen Unterschied, ob etwa eine Warenanlieferung zu Cargo City Süd erfolgt oder Mitarbeiter und Kunden den Flughafen über Terminal 1 erreichen möchten (**siehe Abbildung 5**).

Abbildung 5: Erreichbarkeit des Frankfurter Flughafens



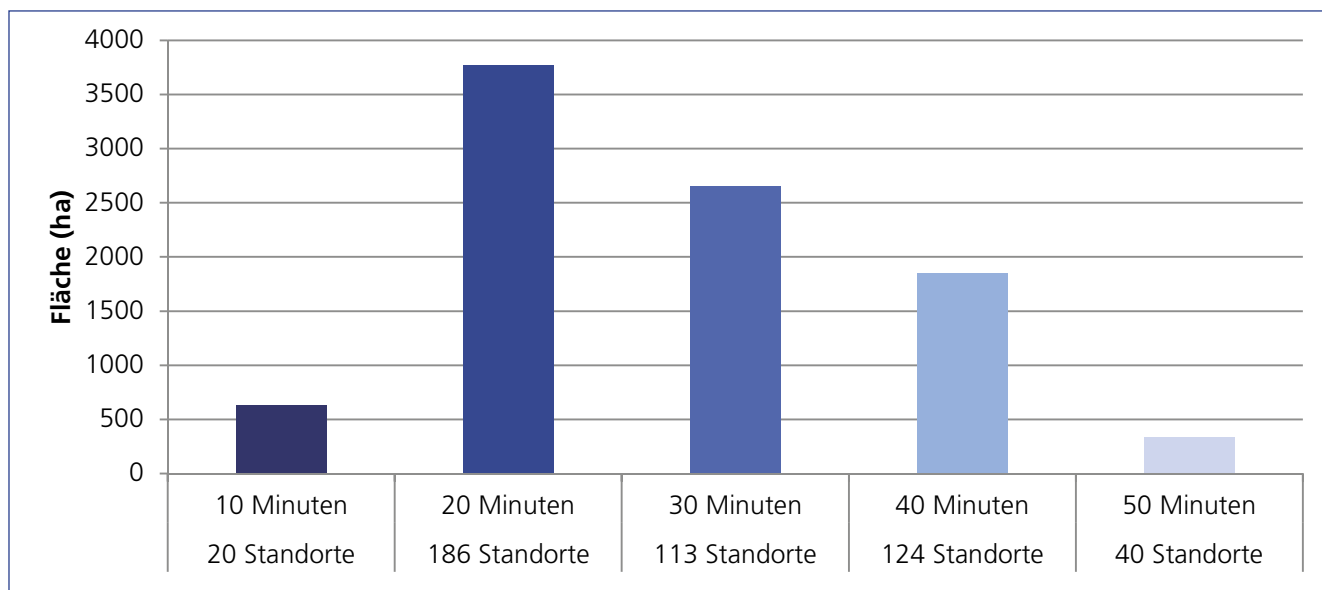
Erreichbarkeit Terminal 1



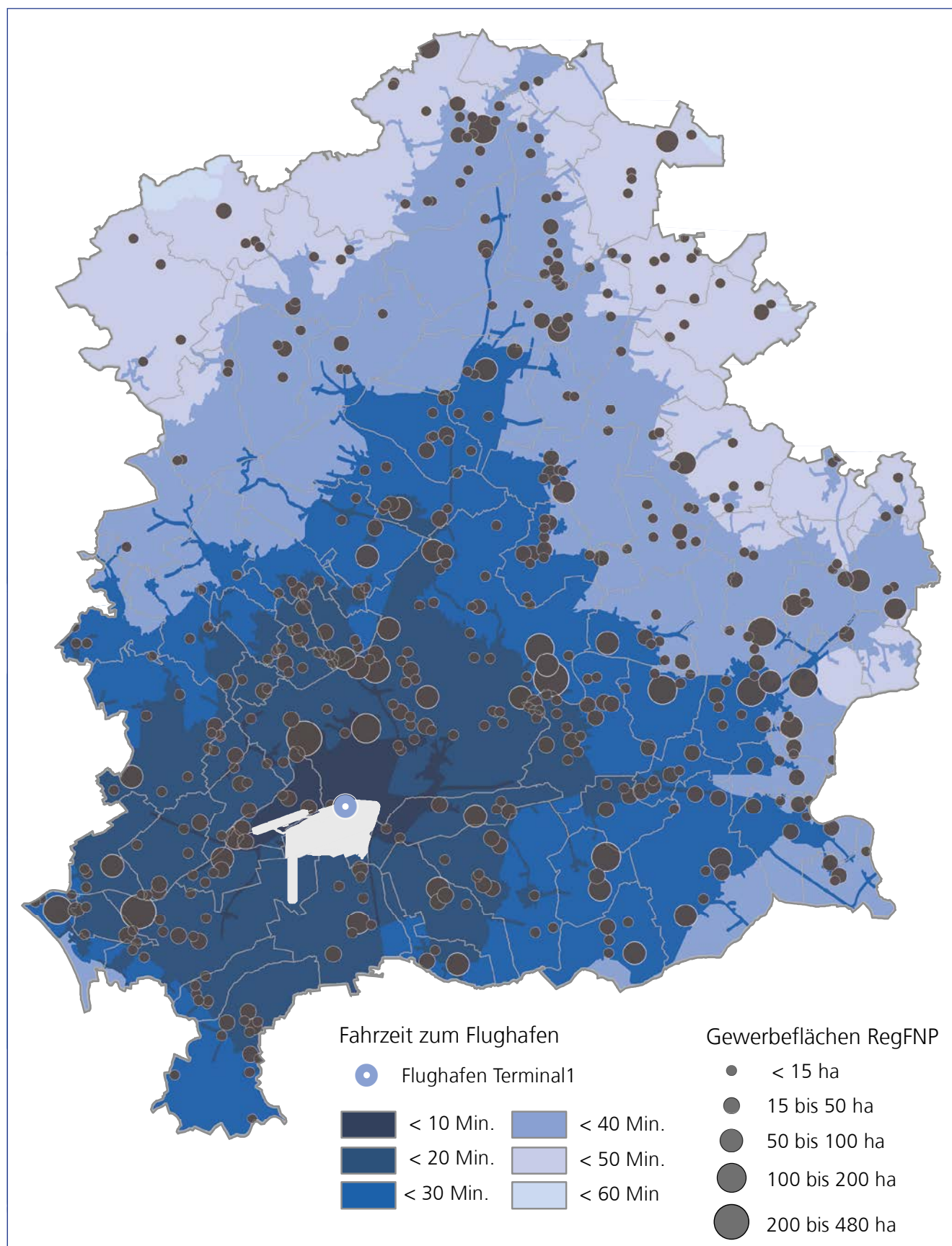
Erreichbarkeit Cargo City Süd

Die Fahrzeit in Schritten von zehn Minuten von den Gewerbestandorten im Verbandsgebiet zum Terminal 1 des Frankfurter Flughafens ist **Karte 6** zu entnehmen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alle Gewerbestandorte im Verbandsgebiet in einer Fahrzeit von unter einer Stunde an den Flughafen angebunden sind. Wie **Abbildung 6** zeigt, ist der Flughafen von **206** Gewerbestandorten im Verbandsgebiet (etwa **43 %**) in bis zu 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Von weiteren **113** Standorte (etwa **23 %**) ist der Flughafen innerhalb von 30 Minuten erreichbar. Dementsprechend ist der Frankfurter Flughafen von rund **66 %** der Gewerbestandorte im Verbandsgebiet innerhalb einer halben Stunde zu erreichen.

Abb. 6: Fahrtzeit zum Frankfurter Flughafen



Anbindung der Gewerbeflächen an den Flughafen



Karte 6: Anbindung der Gewerbeflächen an den Flughafen

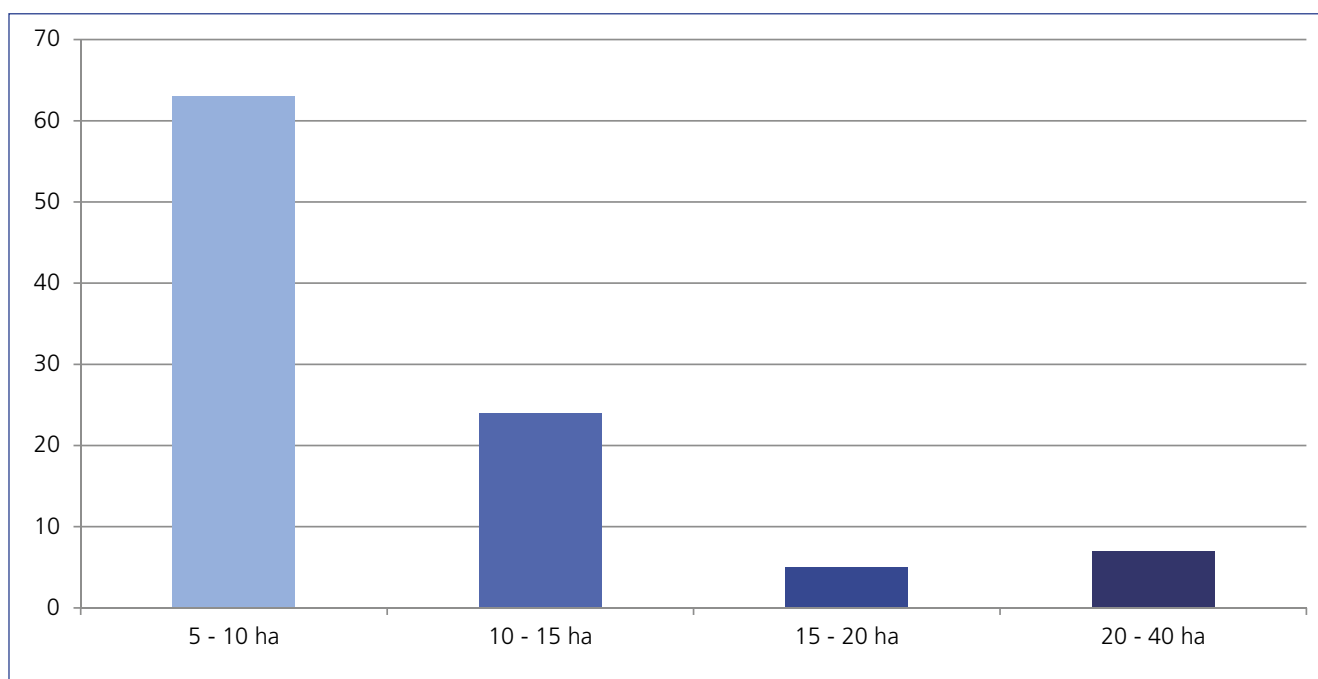
Berechnung mit ArcGis Online. Travel Direction: Towards Facility/Time of Day: Dienstag (12.06.18), 10 Uhr ist die Ankunftszeit am Ziel/Custom Travel Mode Restrictions (Standardeinstellungen)

7. Unbebaute Gewerbepotenziale

Auf den im RegFNP dargestellten geplanten als auch bestehenden Gewerbeflächen gibt es unterschiedlich große unbebaute Flächenpotenziale. Im Folgenden sollen insbesondere die Flächenpotenziale ab einer Größe von **5 ha** genauer betrachtet werden, da ab dieser Größe von einem Potenzial für regional bedeutsame Unternehmensansiedlungen bzw. Unternehmenserweiterungen ausgegangen werden kann.

Berücksichtigung fanden hierbei Flächen mit einer zusammenhängenden Mindestgröße von **5 ha**, unabhängig davon, ob es sich um eine geplante oder bestehende Gewerbefläche handelt. Ein Zusammenhang war gegeben, wenn einzelne Flächen nicht durch eine übergeordnete Straße voneinander getrennt werden. Bei den Flächenpotenzialen handelt es sich um Bruttopotenziale. Das heißt, dass beispielsweise Parkplatzflächen oder unbebaubare Restflächen enthalten sind und eine tatsächliche Bebaubarkeit von der jeweiligen Kommune validiert werden muss.

Abbildung 7: Unbebaute Gewerbepotenziale nach Größenklassen



Insgesamt gibt es **99** große zusammenhängende Potenzialflächen ohne Bebauung, mit einer Größe über **5 ha** (siehe **Abbildung 7**). Der überwiegende Teil hat eine Größe zwischen **5 und 10 ha**. Rund **59 %** der Flächen ist zumindest teilweise bereits mit einem Bebauungsplan überplant. Die großen Potenzialflächen verteilen sich über das gesamte Verbandsgebiet (siehe **Karte 7**). Eine Übersicht der Potenzialflächen inklusive der Größe und Anbindung gibt **Tabelle 1**.

Fast alle großen Potenzialflächen (**84**) weisen mit unter 500 Metern Entfernung zum Straßennetz mit direkter Autobahnanbindung eine sehr gute Autobahnanbindung auf. Nur sieben Flächen liegen in einer Entfernung von über 1000 Metern zum übergeordneten Straßennetz. Ferner ist von über der Hälfte der großen Potenzialflächen der Frankfurter Flughafen in maximal **30 Minuten** erreichbar. Ähnlich gut stellt sich die Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV dar. Über die Hälfte der großen Potenzialflächen liegt im 1000-Meter-Radius eines Schienenhaltepunkts. Dagegen verfügen nur drei Flächen selbst über einen Güterverkehrsanschluss. Betrachtet man die Anbindungen der einzelnen Flächen in Summe, zeigt sich, dass nahezu alle großen Flächenpotenziale gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden sind.

Gewerbepotenziale größer 5 Hektar

- 5 - 10 ha
- 10 - 15 ha
- 15 - 20 ha
- 20 - 40 ha

Nr.	Kommune	Hektar	Anbindung				B-Plan
			Schiene/ ÖPNV	Autobahn	Fahrtzeit Flughafen (Minuten)	Schiene Güter	
1	Bad Homburg v.d.Höhe	5,4	ja	< 500 m	20	nein	teilweise
2	Bad Nauheim	6,0	nein	< 500 m	40	nein	nein
3	Bad Soden am Taunus	5,7	nein	< 500 m	20	nein	nein
4	Bad Vilbel	11,2	ja	< 500 m	30	nein	teilweise
5	Bad Vilbel	16,6	ja	< 500 m	30	nein	ja
6	Bischofsheim	8,5	nein	< 500 m	20	nein	teilweise
7	Butzbach	14,4	nein	< 500 m	50	nein	ja
8	Butzbach	8,7	nein	< 500 m	50	nein	ja
9	Butzbach	6,8	nein	< 500 m	50	nein	ja
10	Butzbach	8,9	nein	< 500 m	40	nein	teilweise
11	Butzbach	6,5	nein	< 500 m	40	nein	nein
12	Butzbach	7,0	ja	< 500 m	40	nein	teilweise
13	Butzbach	11,3	ja	< 500 m	40	nein	teilweise
14	Butzbach	20,0	nein	< 500 m	40	nein	nein
15	Dietzenbach	6,1	ja	< 500 m	30	nein	ja
16	Dietzenbach	5,0	nein	< 500 m	30	nein	teilweise
17	Dietzenbach	7,1	ja	< 500 m	30	nein	nein
18	Dietzenbach	8,4	ja	< 500 m	30	nein	teilweise
19	Dreieich	14,5	ja	< 500 m	20	nein	nein
20	Egelsbach	6,7	ja	< 500 m	20	nein	teilweise
21	Erlensee	6,1	nein	< 500 m	40	nein	ja
22	Erlensee	5,1	nein	< 500 m	40	nein	teilweise
23	Flörsheim am Main	8,1	nein	< 500 m	20	nein	teilweise
24	Florstadt	22,3	nein	< 500 m	50	nein	teilweise
25	Frankfurt am Main	5,3	ja	< 500 m	10	nein	nein
26	Frankfurt am Main	11,1	ja	< 500 m	10	nein	nein
27	Frankfurt am Main	10,9	ja	< 500 m	20	nein	nein
28	Frankfurt am Main	13,9	ja	< 500 m	10	nein	nein
29	Frankfurt am Main	6,6	ja	< 500 m	10	nein	nein
30	Frankfurt am Main	18,8	ja	< 500 m	10	nein	nein
31	Frankfurt am Main	12,4	ja	< 500 m	10	nein	nein
32	Frankfurt am Main	8,9	ja	< 500 m	20	nein	nein
33	Frankfurt am Main	9,0	ja	< 500 m	20	nein	nein
34	Frankfurt am Main	5,2	ja	500-1000 m	20	nein	nein
35	Frankfurt am Main	6,6	ja	500-1000 m	20	nein	nein
36	Frankfurt am Main	29,7	ja	> 1000 m	20	nein	teilweise
37	Frankfurt am Main	6,8	ja	< 500 m	20	nein	nein
38	Friedberg	28,7	ja	< 500 m	40	nein	teilweise
39	Friedrichsdorf	11,8	ja	< 500 m	20	nein	ja
40	Grävenwiesbach	6,4	nein	> 1000 m	40	nein	nein
41	Groß-Gerau	20,0	ja	< 500 m	20	nein	teilweise
42	Groß-Gerau	5,4	ja	< 500 m	20	nein	nein
43	Groß-Gerau	6,4	ja	500-1000 m	20	nein	teilweise
44	Großkrotzenburg	10,8	nein	< 500 m	40	ja	teilweise
45	Hammersbach	8,1	nein	< 500 m	40	nein	teilweise
46	Hanau	11,9	ja	< 500 m	30	ja	nein
47	Hanau	6,9	nein	500-1000 m	40	nein	nein
48	Hanau	15,4	nein	< 500 m	40	nein	nein
49	Heusenstamm	5,2	nein	500-1000 m	20	nein	teilweise
50	Hochheim am Main	15,7	nein	< 500 m	20	nein	teilweise

Nr.	Kommune	Hektar	Anbindung				B-Plan
			Schiene/ ÖPNV	Autobahn	Fahrtzeit Flughafen (Minuten)	Schiene Güter	
51	Hofheim am Taunus	6,8	nein	< 500 m	20	nein	teilweise
52	Hofheim am Taunus	13,0	nein	< 500 m	20	nein	nein
53	Karben	11,1	ja	< 500 m	30	nein	teilweise
54	Karben	5,7	ja	< 500 m	30	nein	teilweise
55	Karben	6,3	ja	< 500 m	30	nein	nein
56	Karben	13,4	ja	< 500 m	30	nein	nein
57	Kelkheim	5,9	ja	< 500 m	20	nein	teilweise
58	Kelsterbach	26,8	ja	< 500 m	10	nein	teilweise
59	Kelsterbach	11,5	ja	< 500 m	10	nein	teilweise
60	Kelsterbach	6,7	nein	< 500 m	10	nein	ja
61	Kelsterbach	7,6	ja	< 500 m	10	nein	nein
62	Langen	8,1	ja	< 500 m	20	nein	teilweise
63	Langen	8,6	ja	500-1000 m	20	nein	teilweise
64	Langenselbold	34,5	nein	< 500 m	40	nein	teilweise
65	Langenselbold	9,2	ja	< 500 m	40	nein	nein
66	Langenselbold	9,1	nein	< 500 m	40	nein	teilweise
67	Liederbach am Taunus	5,9	ja	< 500 m	20	nein	teilweise
68	Maintal	13,2	nein	> 1000 m	30	nein	teilweise
69	Maintal	6,1	ja	< 500 m	30	nein	teilweise
70	Maintal	5,6	ja	< 500 m	30	nein	teilweise
71	Mörfelden-Walldorf	5,5	nein	< 500 m	20	nein	teilweise
72	Mühlheim am Main	9,4	ja	> 1000 m	30	nein	nein
73	Nauheim	5,1	ja	< 500 m	20	nein	teilweise
74	Niddatal	5,2	ja	>1000 m	40	nein	nein
75	Nidderau	7,4	nein	< 500 m	40	nein	teilweise
76	Nidderau	6,7	nein	< 500 m	40	nein	teilweise
77	Obertshausen	16,9	nein	< 500 m	20	nein	nein
78	Oberursel	7,8	ja	500-1000 m	20	nein	teilweise
79	Offenbach am Main	10,0	ja	> 1000 m	30	nein	nein
80	Raunheim	6,5	ja	< 500 m	10	nein	teilweise
81	Reichelsheim (Wetterau)	7,3	ja	500-1000 m	50	nein	teilweise
82	Rockenberg	6,1	nein	< 500 m	40	nein	nein
83	Rodenbach	5,6	ja	< 500 m	40	nein	nein
84	Rodenbach	6,8	ja	< 500 m	40	nein	nein
85	Rodgau	6,7	ja	< 500 m	20	nein	teilweise
86	Rodgau	6,6	nein	< 500 m	30	nein	teilweise
87	Rodgau	12,5	nein	< 500 m	30	nein	teilweise
88	Rosbach v. d. Höhe	10,3	ja	< 500 m	30	ja	teilweise
89	Rosbach v. d. Höhe	7,0	nein	< 500 m	30	nein	nein
90	Rüsselsheim am Main	13,6	nein	< 500 m	20	nein	nein
91	Rüsselsheim am Main	5,0	nein	< 500 m	20	nein	teilweise
92	Schöneck	9,0	nein	< 500 m	40	nein	teilweise
93	Seligenstadt	13,4	ja	< 500 m	30	nein	nein
94	Sulzbach	10,6	ja	< 500 m	20	nein	nein
95	Usingen	6,6	ja	< 500 m	40	nein	nein
96	Wehrheim	5,0	nein	< 500 m	40	nein	teilweise
97	Wölfersheim	12,1	ja	< 500 m	50	nein	teilweise
98	Wölfersheim	11,8	ja	< 500 m	50	nein	teilweise
99	Wöllstadt	5,0	ja	500-1000 m	40	nein	nein

Tabelle 1: Unbebaute Potenziale

8. Standorttypologie

Abgesehen von der in **Kapitel 6** untersuchten verkehrlichen Anbindung der Gewerbeflächen im RegFNP gibt es weitere Standorteigenschaften, die die Standortentscheidung von Unternehmen beeinflussen. Hierzu zählen die Standort- bzw. Grundstücksgröße, die Möglichkeit für Emissionen, Parkplätze, die städtebauliche Einbindung des Standorts in den Siedlungszusammenhang, aber auch planungsrechtliche Vorgaben. Das Zusammenspiel dieser Merkmale entscheidet schlussendlich über die Standorteignung für verschiedene Branchen und Unternehmen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain zusammen mit der Industrie- und Handelskammer (IHK) Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern eine Gewerbeflächenbestandsanalyse für den Main-Kinzig-Kreis erarbeitet und diese Differenzierungsmerkmale anhand der bestehenden Gewerbeflächen genauer untersucht. Dies diente dem Ziel, die Anforderungen an zukunftsfähige Gewerbegebiete und einer bedarfsgerechten Flächenausweisung genauer bestimmen zu können. Aus dem Modellprojekt und einer Gewerbeflächenumfrage der IHK unter ihren Mitgliedsunternehmen wurden allgemeine und flächendeckende Standortanforderungen an künftige Gewerbeflächen für das gesamte Verbandsgebiet abgeleitet und formuliert. Diese wurden in zwei Expertenworkshops mit Fachleuten aus Politik, Wirtschaft und Planung diskutiert und in einer Standorttypologie zusammengefasst (**siehe Tabelle 2**). Als Bewertungsgrundlage für die bedarfsgerechte Verortung und Ausweisung neuer Gewerbeflächen, aber auch für eine vereinfachte Standortsuche von Unternehmen, umfasst die Standorttypologie fünf Gebietstypen, die im Prozess der Neuaufstellung des RegFNP die Möglichkeit für Weiterentwicklungen und weitere Differenzierungen bieten. Die Gebietstypen werden nachfolgend kurz erläutert:

Der Gebietstyp **Gewerbegebiet/Industriegebiet** dient vorwiegend der Ansiedlung produzierender Unternehmen, bietet die Möglichkeit für Emissionen und hat daher einen Abstand zum Wohnen. Die Standorte sollten mittlere bis große Grundstücke sowie eine gute Erreichbarkeit der Autobahn vorweisen. Im RegFNP sind die Standorte als Gewerbefläche dargestellt.

Der Gebietstyp **Großlogistikstandort** dient der Ansiedlung großflächiger Logistik- und Transportunternehmen. Die Standorte mit einer Größe von mehr als 20 ha und flexiblen Baufeldern sollen eine direkte Nähe zur Autobahn ohne Ortsdurchfahrt haben. Darüber hinaus sollte ebenfalls ein Abstand zum Wohnen und die Möglichkeit für Emissionen gegeben sein. Im RegFNP sind die Standorte als Gewerbefläche oder Sondergebiet für Logistik dargestellt.

Der Gebietstyp **Technologieorientierte wissensbasierte Gewerbebestandorte** dient vorwiegend der Ansiedlung von Dienstleistern mit einem hohen Büroflächenanteil und kleineren Logistikbetrieben. Die Standorte mit mittleren bis großen Grundstücken und einem hohen Grünflächenanteil sind im RegFNP als Gewerbefläche oder Mischbaufläche dargestellt und können in das städtische Gefüge integriert sein. Es besteht die Anforderung einer guten Erreichbarkeit der Autobahn, des Flughafens und des ÖPNV.

Der Gebietstyp **Urbane Standorte / Kleingewerbebestandorte** dient der Ansiedlung von Kleingewerbe, Handwerksunternehmen sowie kleineren Logistikern. Die kleinen Standorte mit einer Größe unter 5 ha sollen eine gute innerstädtische Erreichbarkeit haben und können an eine Wohnnutzung angrenzen und in das städtische Gefüge integriert sein. Im RegFNP sind die Standorte als Gewerbe- oder Mischbaufläche dargestellt.

Der Gebietstyp **Großflächiger Einzelhandel** wurde zwar in die Standorttypologie aufgenommen, die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sowie weitere Anforderungen sind jedoch im regionalen Einzelhandelskonzept geregelt.

Standorttypologie

Gebietstyp		Gewerbegebiet / Industriegebiet	Großlogistik-standort	Technologieorientierte wissensbasierte Gewerbestandorte	Urbane Standorte / Kleingewerbe-standorte	Großflächiger Einzelhandel
Unternehmenstyp		Produzierende Unternehmen	Logisitk und Transportunternehmen (großflächig)	Dienstleister/ hoher Büroflächenanteil/ kleinere Logistiker	Handwerksunternehmen/ Kleingewerbe/ kleinere Logistiker	Großflächiger Einzelhandel
Überwiegende Branchen		Verarbeitendes Gewerbe	Handel	Information u. Kommunikation	Verarbeitendes Gewerbe	Handel
		Baugewerbe	Verkehr / Lagerei	Finanz u. Versicherung	Baugewerbe	
		Handel (nicht zentrenrelevant)		Grundstücks- u. Wohnungswesen	Informations- u. Kommunikationstechnik	
		Freiberufl. Dienstl.		Freiberufl. Dienstl.		
Planerische Kategorie RegFNP		G	G / SO Logisitk	G / M	G / M	SO
Planerische Kategorie BPlan		GE / GI	GE / GI / SO Logisitk	GE / GEe / Mi	GE / MU / MI	SO Handel
Ausgewählte Differenzierungsmerkmale	Größe	Standort > 2,5 ha	Standort > 20 ha mit Erweiterungsmöglichkeiten	Standort > 5 ha	Standort < 5 ha / kleine Standortbereiche	
	Anbindung (Straße / Schiene / ÖPNV)	Gute Erreichbarkeit Autobahn	Direkte Nähe Autobahn (ortsdurchfahrtsfrei) + ÖPNV	Gute innerstädtische Erreichbarkeit und Autobahn	Gute innerstädtische Erreichbarkeit	Gute innerstädtische Erreichbarkeit
				Gute Erreichbarkeit Flughafen		
				Erreichbarkeit ÖPNV (Schiene)		
	Emissionen	Möglichkeit für Emissionen	Möglichkeit für Emissionen	Emissionsarme Unternehmen	Emissionen ?	
	Parkplätze	Möglichkeit für LKW-Stellplätze	Möglichkeit für LKW-Stellplätze	Ausreichende PKW-Stellplätze	Ausreichende PKW-Stellplätze	Ausreichende PKW-Stellplätze
	Grundstücke	Mittlere bis große Grundstücke	Flexible Baufelder / Zusammenlegung große Grundstücke	Mittlere bis große Grundstücke	Kleine Grundstücke	
		GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,6	GRZ 0,6 - 0,8	
		Gute Bebaubarkeit Grundstück und Höhe	Gute Bebaubarkeit Grundstück und Höhe	Hoher Grünflächenanteil		
	Siedlungszusammenhang	Abstand zu Wohnen / nicht integriert	Abstand zu Wohnen / nicht integriert	Wohnen angrenzend / integriert / städtisches Gefüge	Wohnen angrenzend / integriert / städtisches Gefüge	
Spezifische Anforderungen	Breitbandanbindung / Mobilfunk / Löschwasser / Strom / Erweiterungsmöglichkeiten / Einkaufsmöglichkeiten / E-Mobilität-Ladestruktur / Anzahl Beschäftigte					

Tabelle 2: Standorttypologie

9. Fazit und Ausblick

Wie im vorliegenden Flächenmonitoring dargelegt, steht für die gewerbliche Entwicklung mit den unbebauten geplanten Gewerbeflächen im RegFNP von rund **1.294 ha** für die gewerbliche Entwicklung und weiteren rund **570 ha** an Baulücken in bestehenden Gewerbegebieten ein großer Flächenpool sehr unterschiedlich strukturierter Flächen zur Verfügung. Wie sich gezeigt hat, sind nicht nur auf geplanten Gewerbeflächen, sondern auch im Gewerbebestand Potenziale vorhanden, die sich über das gesamte Verbandsgebiet verteilen. Es gibt **99** unbebaute Gewerbeflächen mit einer Größe von mehr als **5 ha**, womit auch für größere Ansiedlungsvorhaben Flächen zur Verfügung stehen. Diese liegen zum größten Teil an großen Verkehrsachsen und im Bereich von ÖPNV-Haltestellen und sind damit gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden.

Regional gesehen sind daher Engpässe für die zukünftige Entwicklung nicht zu erwarten. Allerdings hat die Planungspraxis der letzten Jahre gezeigt, dass in einzelnen Kommunen das Erfordernis neuer Flächenausweisungen nicht auszuschließen ist. Hierzu führen zum Teil sehr spezifische Anforderungen der Unternehmen unter anderem an den Flächenzuschnitt und die Lage oder der konkrete Erweiterungsbedarf ansässiger Betriebe. Hinzu kommen Veränderungen der Standortanforderungen der Branchen sowie der Nachfrage – insbesondere für Logistik- und mischgebietsverträgliche Nutzungen, welche eine Überprüfung des Flächenpools hinsichtlich geeigneter Lagekriterien erfordern.

Aus diesem Grund wurde auf Grundlage einer Pilotstudie in Zusammenarbeit mit der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern und in zwei Expertenworkshops eine Standorttypologie entwickelt, die zusammen mit den im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings gesammelten und analysierten Informationen als Planungsgrundlage für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung dienen soll. Dabei gilt es bestehende Flächen mit entsprechenden Standortqualitäten für die entsprechenden Branchen zu sichern sowie neue geeignete Standorte zu finden.

Um das Monitoring der Gewerbeflächen auch zukünftig als wirksames Informations- und Analyseinstrument zu nutzen, bedarf es einer stetigen Weiterentwicklung genauso wie einer Ausdifferenzierung der Standorttypologie, um auf sich ändernde Trends reagieren zu können. Darüber hinaus sollen die Gewerbeflächen in ein Gewerbeflächen-Informationssystem überführt werden, welches dem Regionalverband und den Kommunen die Möglichkeit geben soll, die Gewerbeflächen mit ihren Standortqualitäten leichter zu erfassen und zu bewerten.

Abbildungen

Abbildung 1: Gewerbestandort im RegFNP und in der Realnutzung

Abbildung 2: Reale Nutzung der Gewerbeflächen

Abbildung 3: Gewerbepotenziale im Regionalen Flächennutzungsplan nach Kreisen

Abbildung 4: Betriebsansiedlungen auf geplanten Gewerbeflächen

Abbildung 5: Erreichbarkeit des Frankfurter Flughafens

Abbildung 6: Fahrzeit zum Frankfurter Flughafen

Abbildung 7: Unbebaute Gewerbepotenziale nach Größenklassen

Tabellen

Tabelle 1: Unbebaute Potenziale

Tabelle 2: Standorttypologie

Karten

Karte 1: Gewerbeflächen im RegFNP 2010 (Planstand 31.12.2017)

Karte 2: Reale Nutzung der Gewerbeflächen

Karte 3: Gewerbepotenziale im Bestand und auf Planflächen

Karte 4: Betriebsansiedlungen auf den geplanten Gewerbeflächen je Kommune

Karte 5: Verkehrsanbindung der Gewerbeflächen im RegFNP

Karte 6: Anbindung der Gewerbeflächen an den Flughafen

Karte 7: Unbebaute Gewerbepotenziale

Herausgeber

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Der Regionalvorstand
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main
www.region-frankfurt.de

Kontakt

Stefan Königer
Abteilung Planung
Telefon: +49 69 2577-1539
E-Mail: koeninger@region-frankfurt.de

Christoph Schützmann
Abteilung Planung
Telefon: +49 69 2577-1245
E-Mail: schuetzmann@region-frankfurt.de

Stand:

Mai 2019

Fotos

Titelseite: © Digit. Orthophoto 2017, Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG),
© Bilddatenbank FrankfurtRheinMain (links)

Druck

Kommunikationswerkstatt, Hanau

© 2019 Regionalverband FrankfurtRheinMain

Unter Mitarbeit von:

Industrie- und Handelskammer
Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern



Metropolregion
FrankfurtRheinMain

Aufwachsen, wo es aufwärts geht.



Rund 5,8 Millionen Menschen, über 460 Städte und Gemeinden,
drei Bundesländer, eine Region: FrankfurtRheinMain verbindet Geschichte
mit Zukunft, Tradition mit Hightech, Kultur und Wissen mit höchster
Wirtschaftskraft und eine vielfältige Landschaft von hohem Freizeitwert.
Mitten im Herzen Europas, perfekt angebunden an die ganze Welt.

FrankfurtRheinMain – gut leben und erfolgreich arbeiten.

www.region-frankfurt.de