

**Die Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Hattersheim am Main
XI. Wahlperiode**

Drucksache Nr. 82

**B e r i c h t
des Magistrats
betreffend Gewerbegrundstücke in Hattersheim**

Mit der Drucksache Nr. 711 hatte die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass der Magistrat darüber berichtet, *welche Gewerbegrundstücke in Hattersheim derzeit „baureif“ sind, d. h.:*

- erschlossen (Strom, Wasser, etc.)
- Baurecht vorhanden

Der Bericht soll die Lage, die Größe der Grundstücke und die Besitzverhältnisse (städtischer, oder Fremdbesitz, sofern bekannt) aufzeigen.

1. Vorbemerkung:

Zur Erstellung des Berichts wurden extern Informationen eingeholt von der Syna GmbH (Strom), der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (Gas), der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Bodennutzung) sowie intern von Stadtwerken, Stadtplanung und Liegenschaften. Koordiniert wurden die Informationsbeschaffung sowie die Erstellung des Berichts durch die städtische Wirtschaftsförderung.

Aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der Drucksache Nr. 711 ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob ein Bericht mit einer Aufstellung eingegrenzt auf Gewerbegrundstücke in Gebieten mit der Art der baulichen Nutzung eines Gewerbegebietes gewünscht wird. In diesem Falle wären dies Grundstücke, für die es einen von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen, rechtsgültigen Bebauungsplan mit festgesetzter Nutzung Gewerbegebiet gibt.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Dazu gehören Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Stadt für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine

Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Bei baureifen Grundstücken kann es sich um unbebaute aber auch um bebaute Grundstücke handeln. Teilweise ist die Abgrenzung auch schwierig. Beispielhaft ist dies an dem Grundstück Dürerstraße 6 zu sehen. Dort stand noch viele Jahre ungenutzt das Gebäude eines ehemaligen Hotels, es handelte sich somit um ein bebautes baureifes Grundstück. Nach dem Abriss des Gebäudes handelt es sich nunmehr um ein baureifes unbebautes Grundstück.

Auch die Liegenschaft in der Voltastraße 9 – 11 zeigt, dass eine individuelle Betrachtung von Gewerbegrundstücken sinnvoll ist. Dieses Gewerbegrundstück wird zurzeit im Wesentlichen als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Eine Baureife ist somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Mit Beendigung des Mietvertrages zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden kann jedoch wieder eine Baureife als Gewerbegrundstück entstehen. Dies, sofern Projektentwickler oder standortinteressierte Unternehmen das Areal erwerben und die vorhandene Gebäudesubstanz wieder gewerblich nutzen bzw. nach Abbruch und Neubau einer neuen gewerblichen Nutzung zuführen.

Darüber hinaus gibt es Grundstücke, für die zwar bereits das Baurecht vorhanden ist, jedoch noch keine vollumfängliche Erschließung erfolgt ist. Dies trifft auf das neue Gewerbegebiet südlich der Voltastraße zu. Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 25. Februar 2016 wurde Baurecht geschaffen, die Erschließungsarbeiten des Grundstücks werden nunmehr folgen. Weiterhin gibt es den umgekehrten Fall, wie das Beispiel Kastengrund zeigt. Dieses Areal ist voll erschlossen, hat eine Gesamtfläche von ca. 13,8 ha mit einem Gebäudebestand auf ca. 21.000 m² und einer Geschossfläche von ca. 34.000 m². Auf den ersten Blick handelt es sich um ein baureifes Grundstück. Da das Grundstück jedoch im Außenbereich liegt, kommen hier ausschließlich die in § 35 BauGB aufgeführten Nutzungen in Betracht. Im Falle einer Baureifmachung des Areals für eine gewerbliche Nutzung mittels Bebauungsplan wäre zu beachten, dass die Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan Vorranggebiet für die Landwirtschaft, Flächen für die Landbewirtschaftung, Vorranggebiet Regionaler Grünzug (tlw.) sowie Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz vorsieht und den Planungszielen erheblich entgegensteht. Die baurechtliche Ausgangssituation lässt die „Baureife“ damit wieder ganz anders aussehen.

Schließlich ist auch in bestimmten Fällen keine eindeutige Aussage über die zukünftige Nutzung baureifer privater Grundstücke möglich. So kann zum Beispiel eine Fläche, die von einem Unternehmen als zusätzliche Parkraumfläche genutzt wird, zu einem späteren Zeitpunkt für eine Erweiterung des Gewerbebetriebes verwendet werden, oder dauerhaft für Mitarbeiter/innen und Besucher/innen als Parkplatz bereitgestellt werden. In der Straße „Am Graspfad“ wird beispielgebend von dem privaten Eigentümer ein baureifes Grundstück als Abstellfläche für Baumaterial, Baumaschinen etc. vermietet. Es handelt sich somit um ein Gewerbegrundstück, welches im realen Gebrauch nur eine untergeordnete gewerbliche Nutzung vorweist. Trotz vorhandener Erschließung und Baurecht ist eine Beurteilung, ob es sich um ein baureifes Gewerbegrundstück handelt nur schwierig

möglich, da die Außenfläche ja vermietet und somit genutzt wird.

Dadurch, dass eine klare Zuordnung in der Kombination von Baureife zu unbebauten oder bebauten Grundstücken, zu vorhandenem Baurecht sowie zum Erschließungszustand vielfach nicht eindeutig möglich ist, wurden in der Anlage zu diesem Bericht zunächst die Grundstücke in Gewerbegebieten berücksichtigt.

In der Baunutzungsverordnung enthält der § 8 die Regelungen zu Gewerbegebieten:

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus gibt es noch gewerbliche Nutzungen, die in Mischgebieten (§ 6 Baunutzungsverordnung) und auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. In Gebieten innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann sich die gewerbliche Nutzbarkeit gemäß § 34 Baugesetzbuch aus der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Eigenart der näheren Umgebung ergeben, sofern die Erschließung gesichert ist. Das Bauen im Außenbereich regelt der § 35 des Baugesetzbuches. Es gibt somit eine Vielzahl baurechtlicher Bestimmungen für eine gewerbliche Nutzung auf Grundstücken.

In der beigefügten Auflistung wurde sich daher für die Kernstadt Hattersheim auf die Gebiete beschränkt, die im Bereich von Gewerbegebieten liegen. Klassische Mischgebiete mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen, wie beispielhaft in der Frankfurter Straße, Am Markt, Am Kirchgarten, sind daher nicht aufgelistet. In konkreten Einzelfällen kann aber auch für diese Objekte die „Baureife“ dargelegt werden, wobei im Normalfall davon auszugehen ist, dass gewerblich genutzte Immobilien auch über die erforderliche Erschließung verfügen und auch das entsprechende Baurecht vorhanden ist.

Aufgrund der geringeren Anzahl wurden in den Stadtteilen Okriftel und Eddersheim auch weitere Objekte aufgenommen, die nicht konkret in den klassischen Gewerbegebieten

wie z.B? im Bereich der „Rheinstraße“ und der Straße „Im Gotthelf“ liegen jedoch im Wesentlichen gewerblich genutzt werden. Auch hier ist die Auflistung nicht abschließend, sondern es können im konkreten Fall die entsprechenden Informationen für einzelne Objekte in bestimmten Straßen ermittelt werden.

2. Gewerbegrundstückerschließung mit Strom:

Die Syna GmbH hat auf Befragung mitgeteilt, dass die Anfrage nach der „baureife“ pauschal nicht beantwortet werden könne. Dies hänge maßgeblich mit den Bedingungen der Stromversorgung zusammen. Im Stadtgebiet könne die Syna GmbH jedes Grundstück ohne besonderen Aufwand mit einem Standardhausanschluss versorgen. Gewerbegrundstücke würden sich jedoch durch ihre unterschiedlichste Nutzung auszeichnen, wodurch der Bedarf an elektrischer Energie stark divergiere. Kleinen Einzelhändlern genüge ein Standardhausanschluss, ein Autohaus benötige u.U. ein eigenes Niederspannungskabel und für eine Bäckerei sei evtl. ein eigener Trafo notwendig.

Im Sinne niedriger Netznutzungsentgelte, von denen alle Bürger profitieren, lege die Syna GmbH die Netzkapazitäten nach dem tatsächlichen Bedarf aus und investiere in Abstimmung mit den Nutzern zielgerichtet. Häufig sei es für Betriebe wirtschaftlich sinnvoll, sich am oberen Ende der benötigten Spannungsebene zu orientieren. Insbesondere bei gut planbaren elektrischen Lasten profitieren Betriebe von dauerhaft niedrigeren Netznutzungskosten, müssen jedoch einmalig in eigene Kabelstränge oder Trafos investieren. Andere Unternehmen scheuen die höheren Investitionskosten, bspw. aufgrund von Prognoseschwierigkeiten oder Kapitalengpässen und überlassen die Netzausbaukosten und das damit verbundene Risiko der Syna GmbH. Diese Fragen können nach Auskunft der Syna GmbH jedoch nie pauschal beantwortet werden, weshalb immer auf deren Beratung in der Netzwirtschaft hingewiesen werde und das Netz nach Kundenwünschen dimensioniert werde.

Zur Orientierung hatte die Syna GmbH in deren Rückmeldung eine Karte der vorhandenen Stromstationen in Hattersheim, Eddersheim und Okriftel und des Mittelspannungsnetzes angefügt. Ergänzend wurde hierzu mitgeteilt, dass die Syna GmbH nach Möglichkeit versuche, die Kunden aus diesem Netz heraus zu versorgen und dieses Netz bei Bedarf durch Neuverknüpfung der versorgten Gebiete/Straßenzüge, kostensparend umgebaut werde.

Die Syna GmbH hat darum gebeten, dass die Karte nicht veröffentlicht wird, da es sich um eine Infrastruktur handelt, welche ganze Stadtteile lahm legen könne. Eine Einsichtnahme in die Karten wäre jedoch selbstverständlich bei der städtischen Wirtschaftsförderung möglich.

3. Gewerbegebietserschließung mit Gas:

Die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH hat auf Anfrage Informationen zu der Erschließung mit Gas zur Verfügung gestellt. Hierzu wurden Übersichtspläne der Sparte Gas für das Gebiet der Stadt Hattersheim am Main übermittelt. Diese beinhalten die Straßen-Versorgungsleitungen der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, jedoch nicht die jeweiligen Hausanschlüsse. Ersichtlich ist dabei, ob Gas in der jeweiligen Straße liegt und ob theoretisch ein Anschluss möglich ist.

Für die Bereitstellung der Übersichtspläne musste eine Datenschutz-Verpflichtungserklärung abgegeben werden. Diese beinhaltet unter anderem die Verpflichtung, dass eine Weitergabe an Dritte und eine Veröffentlichung untersagt ist. Insoweit sind die Übersichtspläne diesem Bericht nicht beigelegt. Die Angaben in der Auflistung der gewerblichen genutzten Grundstücke enthalten somit Angaben über die in der jeweiligen Straße liegende Niederdruck-, Mitteldruck- oder Hochdruckleitung und nicht die an dem jeweiligen Hausanschluss liegenden Leitungen.

4. Baurecht:

In der Aufstellung der Gewerbegrundstücke ist eine Spalte der Nutzungsart des Grundstücks nach der amtlichen Liegenschaftskarte enthalten, wie auch eine Spalte mit der tatsächlichen baurechtlichen Situation. Auffällig ist dabei, dass es teilweise erhebliche Abweichungen zwischen dem Baurecht und den Bezeichnungen der Nutzungsart aus der Amtlichen Liegenschaftskarte gibt.

Hinsichtlich der unterschiedlichen Bezeichnungen in der Nutzungsart der Grundstücke teilte die Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) auf telefonische Anfrage mit, dass die HVBG die tatsächliche Nutzung des Grundstücks festhält und grundsätzlich nur auf Antrag aktiv wird. Dies bedeute, dass beispielsweise bei einem dem HVBG vorliegenden Antrag auf ein Wohnhaus, dann für die Nutzung des Grundstücks auch Wohnbaufläche festgehalten werde. Das vorhandene Baurecht in der Kommune spiele dabei für die HVBG keine Rolle. Es finde auch kein kontinuierlicher Abgleich zwischen der tatsächlichen Nutzung und dem in den Kommunen über Bebauungspläne beschlossenen Baurechts statt. Wenn eine Kommune Änderungen in den Bezeichnungen wolle, dann müsse hierzu ein Antrag gestellt werden und die Änderung sei gebührenpflichtig.

Zu berücksichtigen gilt hierbei jedoch, dass aufgrund des verfassungsrechtlich gewährleisteten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden die Planungshoheit in den Händen der Gemeinden liegt. Im Rahmen des Baugesetzbuches und der jeweiligen Landesbauordnung können diese zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung rechtsverbindliche Satzungen (Bebauungspläne) erlassen werden. Im Bebauungsplan legt eine Gemeinde als Satzung (Ortsgesetz) fest, welche Nutzungen auf einer bestimmten

Gemeindefläche zulässig sind. Der Bebauungsplan schafft somit Baurecht und legt die Art der baulichen Nutzung verbindlich fest. Aufgrund dessen ist die in der Aufstellung der Gewerbegrundstücke dargelegte baurechtliche Situation als höherrangiger anzusehen gegenüber der Nutzungsart nach der Amtlichen Liegenschaftskarte.

Das Geodatenportal der Stadt Hattersheim am Main stellt die lokale und regionale Bauleitplanung in Verbindung mit verschiedenen Kartengrundlagen des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation zur gebührenfreien Ansicht im Internet auf der Website der Stadt Hattersheim am Main zur Verfügung.

5. Kanal- und Wassererschließung sowie Anmerkungen der Liegenschaftsabteilung:

Die Informationen zu der Kanal- und Wassererschließung wurden von den Stadtwerken Hattersheim zur Verfügung gestellt. In der Aufstellung der Gewerbegrundstücke bedeutet die Benennung „indirekt“, dass die Erschließung vermutlich über ein anderes Grundstück erfolgt. Die Benennung „privat“ hat die Bedeutung, dass keine öffentliche Erschließung vorhanden ist, sondern z.B. eigene Kläranlage etc. „Unbekannt“ heißt, dass die Erschließung vorhanden ist, aber nicht über die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Anmerkungen der Liegenschaftsabteilung wurden für die Grundstücke getroffen, welche sich im Eigentum der Stadt Hattersheim am Main befinden. Konkrete Aussagen über private Grundstücke wären nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer möglich, da dessen Vorstellungen über die Nutzung der Fläche von erheblicher Bedeutung ist.

6. Schlussbemerkungen:

Um die Baureife eines gewerblich genutzten Grundstücks beurteilen zu können sind verschiedene Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Dies macht im Grunde genommen eine individuelle Betrachtung jedes einzelnen Grundstücks erforderlich, da auch innerhalb von Gewerbegebieten nicht immer eine Homogenität hinsichtlich der Nutzung gegeben ist.

Weiterhin ist über das Baurecht und die Erschließung hinaus im besonderen Maße zu bedenken, welche Verwertung der Eigentümer für sein Grundstück für Nutzungen innerhalb des Baurechts real ausübt bzw. zukünftig vorsieht. Die städtischen Einflussmöglichkeiten darauf sind zudem beschränkt. So kann der Eigentümer eines baureifen Grundstücks dieses auch ungenutzt lassen bzw. bei einer Verkaufsabsicht sind die Preisvorstellungen so hoch, dass es zwar Kaufinteressenten gibt, es jedoch nicht zu Verkäufen kommt. Insoweit stehen nicht alle privaten Gewerbegrundstücke auch tatsächlich für gewerbliche Ansiedelungen zur Verfügung. Auch finden gewerbliche

Nutzungen auf privaten Grundstücken statt, die nicht unbedingt den Nutzungsvorstellungen der Stadt entsprechen, die jedoch baurechtlich gedeckt sind.

Anders verhält sich dies bei Grundstücken, die im Eigentum der Stadt Hattersheim am Main sind oder für die – wie beim Gewerbegebiet südlich der Voltastraße der Fall – von Seiten der Stadt entschieden werden kann, an welchen gewerblichen Interessenten Grundstücksflächen veräußert werden. Hier kann eine Ansiedlungspolitik verfolgt werden nach den Vorstellungen der Stadt Hattersheim am Main. Überlegenswert ist es daher, dass von Seiten der Stadt Hattersheim am Main zukünftig weitere Bodenbevorratung betrieben wird, um entscheidende Steuerungsmöglichkeiten bei der Erstansiedelung von Unternehmen zu haben.

In Erweiterung dieses Berichts und der Aufstellung der Gewerbegrundstücke in Hattersheim am Main kann selbstverständlich eine noch tiefergehende individuelle Betrachtung von konkret zu benennenden Grundstücken erfolgen.

Hattersheim am Main, 23. August 2016

- I/2 -

Antje Köster
Bürgermeisterin

Anlage