



**Bebauungsplan Nr. 151
Gewerbepark „In der Lach“**

**Zusammenfassung der Antragsunterlage
der Stadt Hofheim am Taunus
für ein Zielabweichungsverfahren
gemäß § 6 Abs. 2 ROG, § 8 Abs. 2 HLPG**

beim Regierungspräsidium Darmstadt
- als Geschäftsstelle der Regionalversammlung -

18. September 2023

Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus
Dezernat II
FB Verkehrs- und Stadtplanung
Chinonplatz 2
65719 Hofheim am Taunus

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Zusammen mit der Krieger Unternehmensgruppe (KGG GmbH & Co. KG) als Projektträgerin plant die Stadt Hofheim am Taunus westlich von Diedenbergen auf Teilbereichen der Fluren 36, 37 und 38, Gemarkung Diedenbergen, die Entwicklung eines Gewerbeparks.

Zu den vorrangigen Zielen der Kommunalpolitik gehören die Erhaltung bereits vorhandener Arbeitsplätze, die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Unterstützung und Förderung der vorhandenen Betriebe im Handwerk, dem Gewerbe und der Industrie. Dieser Förder- und Unterstützungsgedanke gilt gleichermaßen für Planungen zu Flächenerweiterungen und für interessierte Unternehmen, die sich in Hofheim am Taunus ansiedeln möchten.

Räumlich gesehen verfolgt die Stadt Hofheim seit vielen Jahren das Ziel, neue Siedlungsflächen vorrangig im sogenannten Entwicklungsband entlang der Hauptverkehrsachsen zwischen den Stadtteilen Hofheim, Marxheim, Diedenbergen und Wallau zu etablieren. Die Ausweisung des neuen Gewerbeparks mit direkter Anbindung an die A66 fügt sich in diese konzeptionelle Ausrichtung ein. Damit wird durch die Neuordnung des Flächenangebots für gewerbliche Unternehmen eine Konzentrationswirkung erreicht, als Gegenmodell zur Zersplitterung in Einzelflächen, die über das Stadtgebiet verteilt liegen. Günstig geschnittene und gut erschlossene Grundstücke bieten ebenso wie eine gegenüber Immissionen vergleichsweise unempfindliche Umgebung den Betrieben eine nachhaltige Entwicklungsperspektive.

Ein Bedarf zur Entwicklung weiterer Gewerbeflächen mit diesen Standortqualitäten ist unabweisbar und konnte bisher in Hofheim nicht befriedigt werden. Zwischenzeitlich haben zahlreiche Hofheimer und regionale Gewerbetreibende großes Interesse an dem neuen Standort bekundet. Bereits jetzt übersteigt die Nachfrage das potenzielle Flächenangebot, obwohl noch keine gezielte Ansprache von Unternehmen stattgefunden hat. Im September 2023 beläuft sich der Flächenbedarf aus den Interessensbekundungen auf rund 12 bis 14 ha Bauland.

Ursprünglich war auch die Ansiedlung eines Möbelmarkts geplant. Dieses Projekt wird jedoch nicht weiterverfolgt. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die Nachfrage und den Bedarf an Gewerbeflächen für klein- und mittelständige Betriebe zu erfüllen. Dazu zählt vor allem die POLAR Cutting Technologies GmbH, die zu den größten und wichtigsten Arbeitgebern in Hofheim zählt und einen erheblichen Expansionsbedarf aufweist, den die Gemeinde entschlossen in Hofheim bedienen möchte. Bedingt durch die Aufgabe des Betriebsstandorts Hattersheimer Straße werden sodann Flächen im Stadtzentrum von Hofheim frei. Somit bietet sich der Stadtentwicklung die einmalige Chance, ein hervorragend gelegenes Urbanes Gebiet zu schaffen, welches vom Hofheimer Bahnhof bis zur Gemarkungsgrenze mit Kriftel reicht.

Das Urbane Gebiet soll durch Mischnutzung geprägt sein, und zugleich einen Schwerpunkt im Wohnungsbau aufweisen. Das umfassende Wohnungsangebot wird eine Entlastung des Wohnungsmarkts bewirken, was erst durch den gewerblichen Ausweichstandort möglich wird.

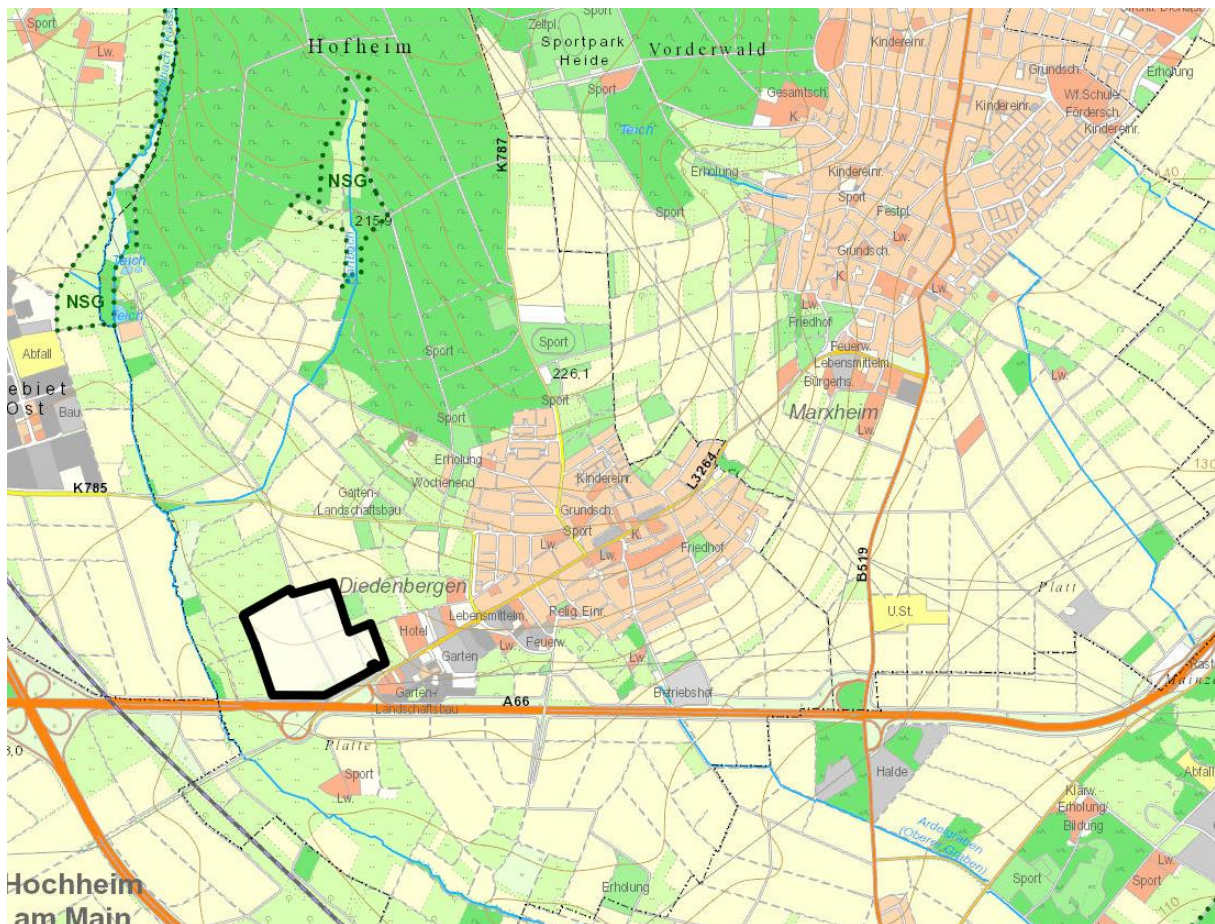
Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des Gewerbestandorts hat die Stadt Hofheim am Taunus am 14.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“ beschlossen. Die Planung erfordert gleichzeitig die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP 2010). Da die regionalplanerischen Zielsetzungen für die Vorranggebiete für Landwirtschaft und die Vorranggebiete Regionaler Grünzug einer gewerblichen Flächenausweisung am vorgesehenen Standort entgegenstehen, stellt der geplante Gewerbepark „In der Lach“ eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dar. Erforderlich ist die Ausweisung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe (Regionalplan Südhessen) bzw. gewerblicher Bauflächen (RegFNP).

Die Stadt Hofheim beantragt daher die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG), damit die städtebauliche Planung und die Bauleitplanung mit den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung übereinstimmen und die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt werden. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG soll die zuständige Raumordnungsbehörde einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zielabweichung soll mit den Maßstäben einer nachhaltigen Raumentwicklung in Einklang stehen.

2 Räumliche Lage des Plangebiets

Der geplante Gewerbepark „In der Lach“ liegt im südlichen Teil des Stadtgebiets, angrenzend an den Stadtteil Diedenbergen. Das Gelände wird südlich durch die Bundesautobahn A66 und die Casteller Straße, und nördlich durch die Diedenberger Straße (K785) begrenzt. Östlich schließt das bestehende Gewerbegebiet Diedenbergen an.

Lage des Antragsgebiets



© Regionalverband FrankfurtRheinMain, 16.05.2023

3 Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Nach dem aktuellen Planstand (siehe folgende Abbildung) konzentriert sich der Gewerbepark auf den südöstlichen Teil des formellen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die ökologisch wertvollen Flächen im Südwesten und Nordwesten sowie die Streuobstwiese im Osten des Geltungsbereichs bleiben von der Planung unberührt, was aus dem Orthofoto (Luftbild) gut ablesbar ist.

Städtebauliches Konzept



© Stadt.Quartier, September 2023

Das Erschließungskonzept folgt einem orthogonalen Raster, welches sich an bestehenden Flurstücksgrenzen orientiert und dadurch Restflächen vermeidet. Die innenliegende Ringstraße ist flächen- und kostensparend angelegt und erlaubt eine flexible Parzellierung der Grundstücke sowie eine bedarfsgerechte Zuteilung für ansiedlungswillige Unternehmen. Mögliche Unterteilungen der Gewerbeflächen werden in der Grafik mittels Strichlinien beispielhaft dargestellt.

Die Flächenverhältnisse gehen aus der folgenden Tabelle hervor. Bemerkenswert ist, dass der Anteil öffentlicher Verkehrsflächen mit rund 1,46 ha sehr gering ausfällt. Ferner ist mit der Planung zunächst - ohne die sogenannten „Rückgabeflächen“ - ein Verlust von rund 11,21 ha landwirtschaftlicher Fläche und Grünland verbunden, was einem Rückgang von etwa zwei Dritteln im Verhältnis zur Bestandssituation entspricht. Dieser Verlust reduziert sich letztlich auf 4,6 ha.

Flächenbilanz Antragsgebiet

Fläche	Bestand	Planung	Differenz	
Bauland *		9,75 ha	9,75 ha	100%
Straßenverkehrsflächen **		1,46 ha	1,46 ha	100%
Landwirtschaft / Grünland	16,78 ha	5,57 ha	-11,21 ha	-67%
Summe Antragsgebiet	16,78 ha	16,78 ha		

* Ohne innere Grünflächen von 4.900 m² / 0,49 ha.

** Ohne Kreisverkehr und ohne Wirtschaftswege, mit Straßenbegleitgrün.

Der Gewerbepark mit einer Baulandfläche von 9,75 ha soll stark durchgrünt und mit den Freiraumstrukturen der Umgebung vernetzt werden. Neben den Grünflächen, welche auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen sind, sieht die Planung auch eine Begrünung mit Bäumen und ggf. Sträuchern als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Äußere und innere Erschließung; Flächeneffizienz

Der Gewerbepark „In der Lach“ liegt verkehrstechnisch optimal angebunden an der A66 (Anschlussstelle Diedenbergen). In unmittelbarer Nähe grenzt das Wiesbadener Kreuz an, mit Verbindung zur A3 Richtung Würzburg und Köln.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über einen neuen Kreisverkehr an der Anschlussstelle A66 / Casteller Straße. Das vermeidet die Mehrbelastung von bestehenden Siedlungsgebieten durch Straßenverkehrslärm und Luftverunreinigungen sowie die Belastung mit gewerblichen Durchgangsverkehren. Im Bereich der äußeren Erschließung muss nur der Kreisverkehr als zentraler Anbindepunkt errichtet werden; die weiteren zuführenden Straßen sind vorhanden.

4 Alternativenprüfung

Im Rahmen des Zielantragsverfahrens wurde eine zweistufige Prüfung von Standortalternativen durchgeführt. In der **ersten Stufe** erfolgte eine Analyse einiger kleiner Planflächen auf ihre Eignung zur Ansiedlung der POLAR Cutting Technologies GmbH. Die **zweite Stufe** bestand aus der zusätzlichen gezielten Suche nach größeren Eignungsflächen, die eine dem Gewerbepark „In der Lach“ ähnliche Funktion übernehmen könnten.

Die kleineren Planflächen kommen als mögliche Alternativen für eine zeitnahe Entwicklung nicht in Frage, insbesondere wegen entgegenstehender Eigentumsverhältnisse sowie Nachteilen im Hinblick auf Verkehrserschließung und Immissionsschutzkonflikte.

In der zweiten Stufe war festzustellen, dass auch die beiden Alternativstandorte in Diedenbergen in der Summe ihrer Eigenschaften nicht die Qualität des geplanten Gewerbeparks „In der Lach“ erreichen können. Letzterer zeichnet sich dadurch aus, dass trotz Neubau der Erschließungsanlagen eine

hohe Flächeneffizienz erreicht wird. Zugleich stellen sich die Eingriffe in Natur und Landschaft weniger gravierend dar als bei den Alternativstandorten.

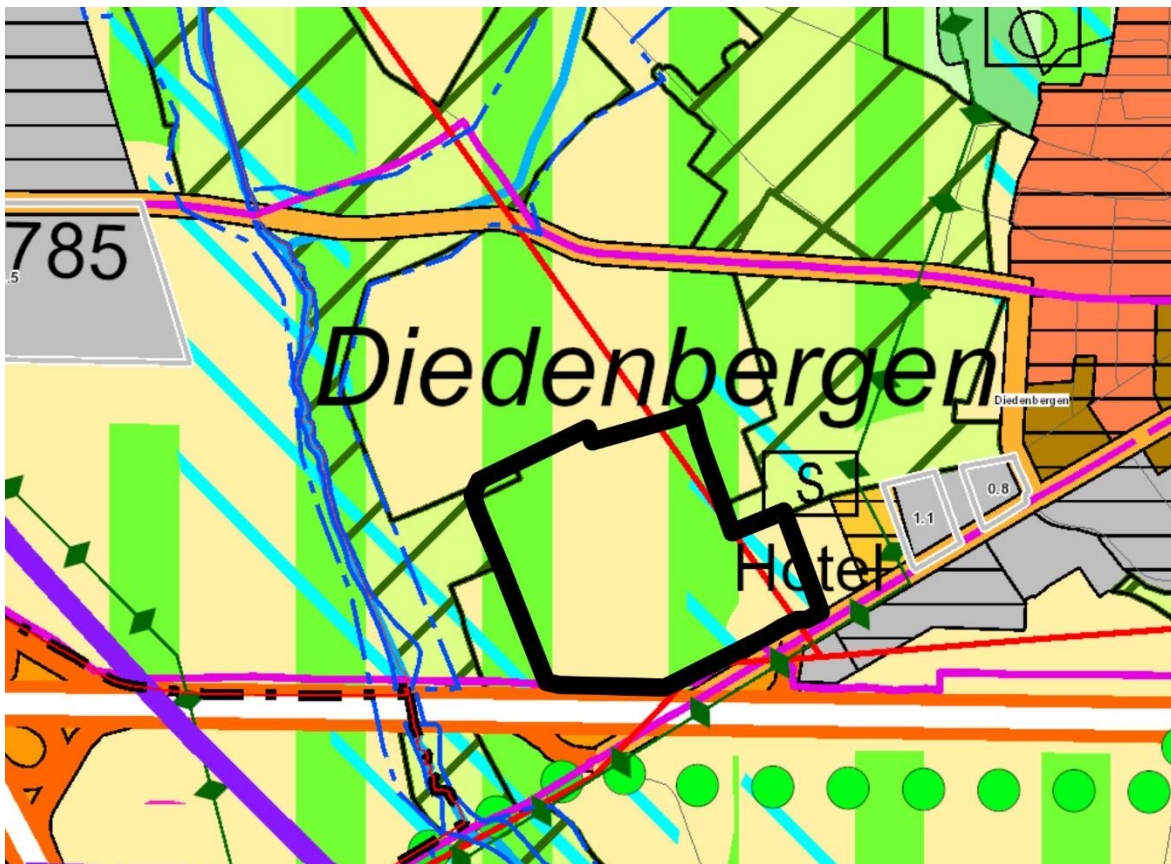
5 Kurzdarstellung der Zielabweichungstatbestände

Die Entwicklungsvorstellungen zum Gewerbepark „In der Lach“ entsprechen nicht vollständig den Zielen der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010. Die Stadt Hofheim am Taunus beantragt die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG, damit die gesetzlichen Anforderungen nach § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt werden.

Folgende regionalplanerischen Vorgaben sind Gegenstand des Zielabweichungsantrags:

- Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten außerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Z3.4.2-4),
- Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Z3.4.2-5)
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Z4.3-2),
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z10.1-10).

Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Antragsgebiet



© Stadt.Quartier, basierend auf RPS/RegFNP 2010, Hauptkarte, Planstand 31.12.2020, a.a.O.

6 Zusammenfassende Begründung der Zielabweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG soll eine Abweichung von Zielen des RPS/RegFNP 2010 zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zielabweichung muss demnach mit den Maßstäben einer nachhaltigen Raumentwicklung in Einklang stehen. Im Anschluss wird in den Grundzügen dargestellt, warum nach Auffassung der Stadt Hofheim am Taunus tragende Gründe für die Zulassung der Zielabweichung sprechen.

Begründung der Ausweisung von Gewerbeflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark In der Lach“ plant die Stadt Hofheim die Entwicklung zusammenhängender Gewerbeflächen für überwiegend lokale und regionale Unternehmen. Das trifft in hervorgehobener Art und Weise auf das Unternehmen POLAR Cutting Technologies GmbH zu (ehemals Polar Mohr), welches heute seinen Standort an der Hattersheimer Straße 16-42 hat und dringend, spätestens einzugsfertig bis 2026, einen neuen Betriebsstandort benötigt.

Ein Bedarf zur Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen in Hofheim aufgrund hoher Unternehmensnachfrage besteht schon seit vielen Jahren. Sowohl Hofheimer Unternehmen als auch regionale Betriebe zeigen ein großes Interesse an Gewerbeflächen, bei einem geringen regionalen Angebot. Bisher konnten aufgrund fehlender Angebotsflächen diese Nachfragen nicht bedient werden. Mit der Entwicklung des Gewerbeparks „In der Lach“ kann die Umsetzung der oben beschriebenen Ziele mit der Fokussierung auf einen besonders geeigneten Standort entlang der großen Infrastrukturtrassen (Entwicklungsband) umgesetzt werden. Zur Lagegunst trägt zudem bei, dass laut den Ergebnissen erster Untersuchungen (Verkehr, Lärm, Klima) die Verträglichkeit mit zentralen Anforderungen im Bereich der Erschließungs- und Umweltplanung gegeben ist.

Bei einer möglichen Nutzung einiger in mehreren Stadtteilen angesiedelter Kleinflächen für gewerbliche Zwecke wären demgegenüber deutlich ungünstigere Auswirkungen der Planung zu erwarten. Zweifellos bietet aus stadtplanerischer Sicht die zusammenhängende Flächenentwicklung des Gewerbeparks am vorgesehenen Standort größere Vorteile im Hinblick auf eine effiziente Erschließung und Grundstücksausnutzung sowie auf den Schutz sensibler Nutzungen in der Umgebung, als die zersplittert an den Siedlungsrändern liegenden Einzelgrundstücke. Erst die Konzentrationswirkung kann den ansiedlungswilligen Unternehmen eine langfristige Entwicklungsperspektive geben. Das ist ein wesentliches Antriebsmoment der erheblichen Flächennachfrage.

Insbesondere für die Umsiedlung der POLAR Cutting Technologies GmbH spielt die schnelle Realisierung und Bereitstellung der Flächen eine entscheidende Rolle. Durch die günstige Eigentümersituation kann die Fläche „In der Lach“ als einzige verfügbare Fläche in dieser Größenordnung zeitnah entwickelt werden, da keine Verhandlungen mit mehreren oder mit einer Vielzahl von Grundstückseigentümern notwendig sind.

Im Zuge der Errichtung des Gewerbeparks darf der maximale Bedarf an Flächen für Gewerbe (Tabellenwert) entsprechend Z3.4.2-7 nicht überschritten werden. Der Verbrauch von rund 9,75 ha neuer gewerblicher Fläche – siehe Flächenbilanz in der folgenden Tabelle – wird durch vier Rückgabeflächen mit insgesamt ca. 10,30 ha kompensiert. Die aktuell noch bestehenden Ausweisungen im RegFNP als gewerbliche Bauflächen sollen im Gegenzug aufgegeben werden.

Der Verzicht auf die bauliche Inanspruchnahme der Flächen R2 bis R4 reduziert den Flächenbedarf für den Gewerbepark im Saldo auf faktisch nur 4 ha.

Gewerbeflächen und Rückgabeflächen

Fläche	Bestand	Planung	Differenz
R1 - Hattersheimer Straße	3,20 ha		
R2 - Hofheim-Kernstadt	2,70 ha		
R3 - Marxheim	1,10 ha		
R4 - Marxheim	3,30 ha		
Summe Rückgabeflächen *	-10,30 ha		
Gewerbefl. Antragsgebiet		9,75 ha	
Saldo Gewerbeflächen			-0,55 ha

* Alle Rückgabeflächen sind als Gewerbeflächen ausgewiesen und verlieren diese Eigenschaft im Falle eines positiven Zielabweichungsbescheides. Daher wird ihre Summe negativ ausgewiesen.

Begründung der Abweichung vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Das Ziel Z4.2-3 im Textteil des Regionalplans Südhessen besagt, dass die Funktion der Regionalen Grünzüge nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden darf. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der klimatischen Veränderung führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Das Ziel Z4.3-3 führt weiter aus, dass Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig sind, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet zugeordnet werden.

Mit der Überlagerung der gewerblichen Nutzung gehen dem Regionalen Grünzug Flächenanteile im Umfang von rund 15,58 ha verloren. Allerdings können die landwirtschaftlichen Flächen am nördlichen und westlichen Rand des Antragsgebiet in ihrer Funktion als Regionaler Grünzug erhalten bleiben. Die in der Stadt Hofheim am Taunus dringend benötigten Gewerbeflächen zur Abdeckung der bestehenden Gewerbeflächennachfrage insbesondere lokaler und regionaler Betriebe und zum Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze rechtfertigen jedoch eine Abweichung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit.

Regionaler Grünzug und Kompensationsfläche

Fläche	Bestand	Planung	Differenz	
Antragsgebiet *	15,58 ha	3,80 ha		
Kompensationsfläche **		13,62 ha		
Saldo regionaler Grünzug	15,58 ha	17,42 ha	1,84 ha	12%

* Ohne Fläche außerhalb des Grünzugs von 12.000 m² / 1,2 ha.

** Ohne Kreisverkehr und ohne Wirtschaftswege, mit Straßenbegleitgrün.

Als Ausgleich für den Flächenverlust steht ein ca. 13,62 ha großes Gebiet zwischen der A66 und dem Ortsteil Diedenbergen zur Verfügung. Diese Kompensationsfläche ist gegenwärtig aus dem Regionalen Grünzug ausgespart und befindet sich, wie das Plangebiet, ebenfalls im Naturraum 235 Main-Taunusvorland. Die generelle Eignung der Kompensationsfläche wurde von Seiten des RP Darmstadt, Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung – bestätigt.

Der Flächenverlust wäre somit entsprechend dem Ziel Z4.3-3 im selben Naturraum mit gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion ausgeglichen. Die Abweichung von dem Ziel Z4.3-2 ist damit gerechtfertigt.

Begründung der Abweichung vom Vorranggebiet Landwirtschaft

Die Standortentwicklung betrifft einschließlich Bauflächen und Verkehrswege ca. 11,70 ha des im Reg-FNP ausgewiesenen Vorranggebiets für Landwirtschaft. Im späteren Änderungsverfahren zum Reg-FNP ist der Flächenausgleich für den Eingriff in die landwirtschaftlichen Produktionsflächen nachzuweisen. Um die grundsätzliche Machbarkeit frühzeitig feststellen zu können, wurde eine überschlägige Prüfung bereits in den Zielabweichungsantrag integriert. Dabei wurde zur Bewertung der Verluste an landwirtschaftlicher Fläche die Bestandssituation der Planung gegenübergestellt.

Im Bestand zeigt sich, dass der gesamte Antragsbereich landwirtschaftlich genutzt wird. Der überwiegende Teil ist mit rund 15,96 ha der Intensivlandwirtschaft zuzuordnen. Die Extensivlandwirtschaft nimmt mit ca. 0,82 ha im Bestand nur eine untergeordnete Rolle ein.

Mit der Planung gehen durch den Gewerbepark einschließlich der Erschließungsstraßen rund 11,70 ha an landwirtschaftlicher Fläche verloren. An den Rändern des Antragsgebiets können ca. 5,08 ha landwirtschaftlicher Fläche erhalten bleiben. In diesem Zusammenhang sieht die Planung vor, die Randbereiche im Süden und Westen in eine extensive Landwirtschaft zu überführen und damit eine Verbindung zu den ökologisch wertvollen Strukturen zu schaffen. Die Flächen im Norden schließen an intensiv genutzte Flächen an und können in ihrer bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Flächen erhalten bleiben.

Landwirtschaft mit Rückgabeflächen

Fläche *	Bestand	Planung	Differenz	
R2 - Hofheim-Kernstadt	2,70 ha			
R3 - Marxheim	1,10 ha			
R4 - Marxheim	3,30 ha			
Summe Rückgabeflächen **	7,10 ha			
LW-Flächen Antragsgebiet		5,08 ha		
Saldo Landwirtschaft	16,78 ha	12,18 ha	-4,60 ha	-27%

* Ohne Rückgabefläche R1 (Hattersheimer Straße).

** Die Rückgabeflächen R2 bis R4 sind im Bestand landwirtschaftliche Flächen und behalten diese Eigenschaft im Falle eines positiven Zielabweichungsbescheides. Daher wird ihre Summe positiv ausgewiesen.

Dem Flächenverlust für die Bau- und Verkehrsflächen stehen Kompensationsmöglichkeiten durch die weiter oben dargestellten Rückgabeflächen gegenüber. Durch die Aufhebung der derzeitigen Ausweisung als gewerbliche Bauflächen kann die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt werden. Die Rückgabeflächen können im RegFNP als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen werden.

In der Summe verbleiben ca. 4,60 ha Verlust an Vorranggebiet Landwirtschaft, die weder im Plangebiet noch mittels der Rückgabeflächen ausgeglichen werden können.

Neben der Flächenbetrachtung ist die mögliche Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe eingehend geprüft worden. Dabei wurde beachtet, dass neben dem direkten Entzug von Produktionsfläche auch die Umwandlung von intensiver in extensive Bewirtschaftung einen wirtschaftlichen Nachteil für die Pächterinnen und Pächter darstellt.

Sowohl für die Vollerwerbs- als auch die Nebenerwerbslandwirte und für die Nutzer im Bereich Hobby / Erholung ist festzustellen, dass wesentliche wirtschaftliche Nachteile oder gar eine Existenzgefährdung mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Der Projektträger steht in Kontakt mit den Betroffenen und wird diese unterstützen, um einerseits Nachteile infolge des perspektivischen Flächenverlusts im Rahmen des Möglichen zu reduzieren, und andererseits die Nutzung so lange zu ermöglichen, wie es die Gebietsentwicklung zulässt.

7 Städtebauliche Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dürfen Bauleitpläne nur aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich sind danach Pläne, die eine positive Planungskonzeption beinhalten und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs bestimmt sind.

Zum Zeitpunkt der Antragstellung liegt eine Flächennachfrage in der Größenordnung von 12 bis 14 ha vor, bei einer Baulandfläche von 9,75 ha. Die aktuelle Nachfrage liegt demnach bereits heute über der zu schaffenden Gewerbefläche „In der Lach“.

Die Relation von Angebot und Nachfrage zeigt, dass der Flächenumfang des geplanten Gewerbeparks erforderlich und gerechtfertigt ist. Untermuert wird dies durch den Umstand, dass eine Standortentwicklung für beispielsweise nur ein Unternehmen wie die POLAR Cutting Technologies GmbH einen überproportional hohen Aufwand verursachen würde, der seine Entsprechung in hohen Erschließungs- und letztlich Grundstückskosten finden würde. Um eine Refinanzierung der äußeren Erschließung zu gewährleisten (insbesondere Kreisverkehr an der Anschlussstelle Casteller Straße / A66, sowie die Ableitung des Niederschlagswassers und die Schmutzwasserbeseitigung), müssen die damit verbundenen Lasten auf eine Mehrzahl von Unternehmen umgelegt werden können, was unweigerlich eine Mindest-Gebietsgröße von etlichen Hektar Bauland bedingt. Mit dem hier geplanten Flächenumfang wird ein Ausgleich unter den zahlreichen sich zum Teil widersprechenden Anforderungen gefunden, der die Standortentwicklung gewerblicher Bauflächen unvermeidbar prägt.

Nach Auffassung der Stadt Hofheim befindet sich planungsrechtlich erforderliche Bauleitplanung für den Gewerbepark „In der Lach“ in Übereinstimmung sowohl mit den kommunalen Interessen und Bedarfen wie auch mit dem überörtlichen bzw. regionalen Interesse.