

G e m e i n d e W e h r h e i m
Der Gemeindevorstand

Vorlage Gemeindevertretung
- öffentlich -
Drucksache VL-7/2024

Aktenzeichen:	FB I/Mt.
federführendes Amt:	100 Hauptamt
Bearbeiter:	Herr Minet
Datum:	06.02.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevorstand	22.01.2025	
Bau- und Verkehrsausschuss	05.02.2025	
Haupt- und Finanzausschuss	06.02.2025	
Gemeindevertretung	07.02.2025	

Erweiterung Gewerbegebiet Am Kappengraben;
hier: Beschlusslage der Gemeindevertretung vom 13.12.2024

I. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt

in Änderung des Grundsatzbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.05.1992, über die Verfahrensweise bei der abschnittswisen Ausweisung von neuen Gewerbeflächen in der Gemeinde Wehrheim, den Gemeindevorstand damit zu beauftragen, alle erforderlichen planerischen Maßnahmen zur maßvollen, ökologischen und ökonomischen Entwicklung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Kappengraben“ wie nachfolgend dargestellt einzuleiten:

- 1) Vorbereitung und Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG beim Regierungspräsidium Darmstadt. (Fläche: grün/gelb)
- 2) Vorbereitung der Beantragung der Änderung des Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 für den Entwicklungsbereich des Gewerbegebietes Kappengraben 2008 (in Kraft getreten 21.03.2009) beim Regionalverband Frankfurt Rhein/Main. (Fläche: grün/gelb/blau)
- 3) Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2(1) Baugesetzbuch (BauGB) für den in der Sachdarstellung rot und grün schraffierten Bereiche. (Fläche: gelb/grün)
- 4) Vorbereitung einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der Sachdarstellung gelb und grün markierten Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das o.g. Erweiterungsgebiet.

- 5) Abschluss von notariell beurkundeten Vorverträge zum Ankauf von Grundstücken innerhalb des in der Sachdarstellung festgesetzten gelb und grün schraffierten Geltungsbereiches zum Preis von 40,-- €/m².

Gesonderte Stellungnahme des Gemeindevorstandes:

Der Gemeindevorstand dokumentiert, dass man sich an den Flurstücksgrenzen (gelb/grün) orientiert habe. Es wird ausdrücklich aufgenommen, dass ein Flächenanteil/Grundstücksstreifen, Richtung Norden, zum „Kreuzstein,“ im Rahmen des Biotopverbundes aus der Bebauung herausgenommen werde. Hiermit soll der Biotopverbund hergestellt werden. Außerdem ist es dem Gemeindevorstand sehr wichtig, dass es hier zu einer der Landschaft angepassten Bebauung kommen muss, da die Lage des Grundstücks, die sich nach Norden ansteigend darstellt, sehr ortsbildprägend ist.

II. Sachdarstellung:

Vorseitig formulierter Beschlussvorschlag und nachfolgende Sachdarstellung gehen auf die mögliche Entwicklung der Erweiterung des Gewerbegebietes Kappengraben ein. Sie soll die Diskussion um den von der Gemeindevertretung mit Beschluss vom 13.12.2024 geänderten Antrag der Fraktion der FDP begleiten und über die juristischen Zwänge und die allgemeinen Rahmenbedingungen und Sichtweisen informieren.

Wie aus beigefügtem Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung, Vorlage Nr.: 213, 15. April 1992, zu entnehmen ist, wurde eine Verfahrensweise bei der Planung und Schaffung von Baugebieten (Wohnbau- und Gewerbeflächen) gewählt, die vor dem Hintergrund des Siedlungsdrucks aus dem Rhein-Main-Gebiet sowie dem stetigen Anstieg der Baulandpreise stand.

Die Einleitung von Bauplanungsverfahren ist nach vorliegendem Beschluss auch heute nur dann möglich, wenn die Gemeinde im Eigentum der Fläche ist. Auf Grundlage des o.g. Beschlusses wurden über die vergangenen drei Jahrzehnte kleinere auf die Infrastruktur der Gemeinde angepasste Bau- und Gewerbegebiete in eigener Regie entwickelt. Ein Teil der Flächen wurde an heimische Betriebe zur Förderung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Wehrheim veräußert. Die Umsetzung und Abwicklung der Grundstücksan- und Verkäufe brachte jedoch zunehmend Schwierigkeiten mit sich, da sie erst dann grundbuchlich vollzogen werden konnte, nachdem die aufschiebende Bedingung, die im Veröffentlichungszeitpunkt des jeweiligen Bebauungsplans bestand, erfüllt war und die Gemeinde zunächst als Grundstückseigentümerin im Grundbuch geführt werden musste. Darüber hinaus wurde es für die Gemeinde in jüngster Vergangenheit immer schwieriger auf dem privaten Markt die notwendigen Grundstücke zu den von der Gemeindevertretung festgesetzten Ankaufrbeträgen zu kaufen, so dass auch hier nachgesteuert werden musste.

Obwohl die Gemeinde seit 2015 dabei ist die Entwicklung des Gewerbegebietes Wehrheim Süd umzusetzen, besteht der allgegenwärtige Vorwurf, dass heimische Firmen keine Möglichkeiten haben in ihrer Heimatgemeinde wegen fehlender Fläche zu expandieren. Auch auswärtigen Firmen, die nach Gewerbeflächen fragen, weil sie am Wirtschaftsstandort Wehrheim investieren möchten, muss die Gemeinde, sofern sie hiervon Kenntnis und die Erlaubnis dazu hat, auf mögliche private Anbieter von Flächen oder bereits bestehender Objekte in Privatbesitz verweisen.

Zwar ist zu erkennen, dass in jüngster Zeit durch den angestiegenen Kapitalzins gleichzeitig eine Beruhigung hinsichtlich der Anfragen nach Gewerbeflächen zu verzeichnen ist, doch sind gerade heimische Betriebe weiterhin am Kauf von Gewerbeflächen sehr interessiert.

An dieser Stelle darf nicht unerwähnt bleiben, dass ein Wehrheimer Unternehmen im Erweiterungsgebiet eine Fläche von Privat erworben hat.

Nachfolgende Erläuterungen beziehen sich auf die Reihenfolge der im Beschlussvorschlag dargestellten Ziffern:

zu 1) Die Entwicklung von einem neuen Gewerbegebiet der Gemeinde könnte im Rahmen des seit 2010 bestehenden regionalen Flächennutzungsplans entstehen. Die hier ausgewiesenen Erweiterungsflächen liegen in östlicher Richtung, angrenzend an das Gewerbegebiet Kappengraben. (Fläche: rot) Der bewusste Umgang mit freien Flächen, insbesondere mit bevorzugter landwirtschaftlicher Fläche und die noch nicht vollumfänglich abgeschlossene Erschließung und Nutzung des Gewerbegebietes Kappengraben, hat die Verwaltung in der Auffassung bestärkt eine Erweiterung des in Rede stehenden Gewerbegebietes in nordwestlicher Richtung, wie mit beiliegender Flurkarte dargestellt, vorzunehmen. (Flächen grün/gelb/blau) Die Entwicklungsfläche bietet darüber hinaus eine bessere verkehrliche Anbindung an die Usinger Straße. Der Verkehr aus dem Gewerbegebiet könnte dadurch über die Anbindung Wehrheim Nord geleitet werden, was eine Entlastung des Verkehrsflusses durch Wehrheim nach sich ziehen würde.

Die beabsichtigte Planung sieht somit eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Am Kappengraben“ **innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Gebiets, welches zum Teil als Fläche für die Landbewirtschaftung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ausgewiesen ist**, vor.

Da die Regionalversammlung Südhessen aller Voraussicht nach mittelfristig keinen neuen Regionalplan für Südhessen verabschieden wird, werden die von hessischen Kommunen angestrebten Änderungen von Flächennutzungsplänen über Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. Die inhaltliche Ausgestaltung dieses Antragsverfahrens verursacht Kosten für die Beauftragung eines entsprechenden Stadtplanungsbüros und ist von der Bauleitplanung der Gemeinde Wehrheim in eigener Regie weder fachlich noch personell umsetzbar

zu 2) Gleichzeitig müsste ein Antrag beim Regionalverband Frankfurt Rhein/Main auf Änderung des Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 für den Entwicklungsbereich des Gewerbegebietes Kappengraben 2008 (in Kraft getreten 21.03.2009) erfolgen. Hiervon sind in beigefügter Flurkarte bis auf die rein gelbe Fläche alle anderen farblich markierten Flächen betroffen.

In bereits geführten Gesprächen mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main sowie dem Regierungspräsidium Darmstadt wird der beschriebenen Vorgehensweise unter Berücksichtigung einiger noch abzuarbeitender Einwände eine gute Aussicht auf eine erfolgreiche Umsetzung eingeräumt. Dabei ist an dieser Stelle zu berücksichtigen, dass die derzeit im FNP 2010 im östlichen Erweiterungsgebiet als „Gewerbe“ bezeichneten Flächen (Fläche: rot) zurückgegeben werden um die Entwicklung des nördlichen Erweiterungsgebietes umsetzen zu können, die z.T. noch nicht im FNP 2010 als Entwicklungsfläche „Gewerbe“ enthalten ist.

zu 3) In Folge der beschriebenen Vorgehensweise wäre zudem die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die im Lageplan markierten gelb und gelb/grünen Grundstücke von der Gemeindevertretung zu beschließen. Damit würde die Gemeinde anzeigen, dass der genannte Erweiterungsbereich als Entwicklungsfläche Gewerbe angesehen wird. Darüber hinaus, könnte gegenüber den Eigentümern deutlich gemacht, dass die Gemeinde sich ein gesondertes Vorkaufsrecht verleiht.

- zu 4) Eine gesonderte Vorkaufsrechtssatzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklungen. Diese würde in der Gemeinde Wehrheim für die Entwicklung eines Gewerbegebietes angestrebt. Mit genannter Satzung steht einer Gemeinde dann ein Vorkaufsrecht an den im Entwicklungsbereich liegenden Grundstücken zu. Die Vorkaufsrechtssatzung wird eine genaue Bezeichnung der in Rede stehenden Grundstücke, für die eine Bebauung vorgesehen ist, enthalten. Aus der Satzung ist daher der spätere Verwendungszweck für die Grundstücke festzulegen.
- zu 5) Die Gemeinde Wehrheim ist im ausgewiesenen Entwicklungsbereich zwar Eigentümerin von insgesamt 5 Grundstücken, doch hat dies im Verhältnis zu der in Rede stehenden gesamten Entwicklungsfläche nur untergeordnete Bedeutung. Nach Gesprächen mit Grundstückseigentümern könnten diese sich einen Verkauf ihrer Flächen vorstellen. Der in der Beschlussvorlage vorgeschlagene Preis i.H.v. 40 € /m² für den Ankauf eines Grundstücks, welches derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, ist als Obergrenze zu verstehen. Der Verkaufspreis, den eine Gemeinde für Gewerbeland ansetzen kann steht in Konkurrenz zu anderen Kommunen. Um den Ankauf der Grundstücke für das zukünftige Gewerbegebiet zu sichern sollte der Gemeindevorstand das Recht erhalten, notarielle Vorverträge mit den Eigentümern abzuschließen. Da die Ankaufssumme bereits im ersten Bauabschnitt sehr hoch sein wird, wäre der tatsächliche Ankauf durch einen gesonderten Beschluss der Gemeindevertretung herbeizuführen. Ein tatsächliche Ankauf kann auch erst dann erfolgen, wenn die Gemeinde Planungssicherheit hat. Dies ist dann der Fall, wenn die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die zuständige Aufsichtsbehörde erteilt wird.

Aktuell steht die Gemeinde mit weiteren Grundstückeigentümern in Kontakt. Es gibt im Erweiterungsgebiet Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, die nicht verkaufen möchten. Da die Entwicklung des Erweiterungsgebietes in Abschnitten erfolgen wird, sollten diese auch nach den Grunderwerbsmöglichkeiten gebildet werden.

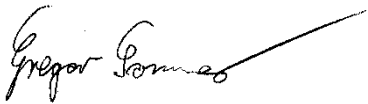
Die Verwaltung bittet um Zustimmung zur Beschlussvorlage.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Ausgaben für die Vorbereitung des Zielabweichungsverfahrens, die über Kostenstelle 0901-110, Ortsplanung und Entwicklung, über den Ergebnishaushalt abgebildet werden müssen. Der genaue Kostenumfang ist noch nicht bekannt.

Der Beschlussvorlage liegt eine Kostenschätzung der Verwaltung für die Entwicklung des Gewerbegebietes anbei.

Wehrheim, den 16.01.2025



Gregor Sommer,
Bürgermeister

Anlagen:

