

Team Parlamentarische Angelegenheiten (A-12)

Bensheim, den 04.02.2026

Zeichen:

An das Team
Parlamentarische Angelegenheiten
A-12

Mit der Bitte um Information des Magistrats

Vorlagen-Nr.: 0051/26

**Betreff: Anfrage der FWG-Fraktion bezüglich "Interkommunales
Gewerbegebiet Bensheim-Lorsch"**

siehe Anlage



Bensheim, den 28.01. 2026

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Christine Deppert
Rathaus der Stadt Bensheim

Sehr geehrte Frau Deppert,
bitte nehmen Sie die nachfolgende Anfrage bezüglich „Interkommunales Gewerbegebiet Bensheim-Lorsch“ - Vorlagennummer: 0484/25 - zur Beantwortung auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung am 19.02. 2026.

Vorbemerkungen zur Anfrage:

Über die Verwaltungsvorlage „*Interkommunales Gewerbegebiet Bensheim-Lorsch*“ - *Vorlagennummer: 0484/25* soll in der Februar-Sitzungsrunde im Ortsbeitrat West, im BUP-ausschuss und final in der Stadtverordnetenversammlung beraten und entschieden werden. Die Planung sieht einen flächenmäßigen Gewerbezuwachs von ca. 21 Hektar vor,

Die zu treffende Entscheidung ist schwerwiegend und bezüglich des Klimaschutzes sehr bedenklich, denn im verbindlichen Regionalplan Südhessen von 2011 ist das jetzt für Gewerbeansiedlung vorgesehene Gebiet aus guten Gründen als Vorranggebiet für den Regionalen Grünzug, für Landwirtschaft, für den Grundwasserschutz und als Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion ausgewiesen und z.T. mit der Streuobstwiese bereits umgesetzt. **Auch im Vorentwurf 2024 des Regionalplanes Südhessen – Bensheim ist das betreffende Gebiet sinnvollerweise weiterhin als Vorranggebiet für den Regionalen Grünzug ausgewiesen.**

Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet sollte daher nur unter der Voraussetzung, dass die absolute Notwendigkeit dafür nachgewiesen wird, ernstlich in Erwägung gezogen werden.

Dazu haben wir die folgende Fragen an den Magistrat:

1. Was sind die konkreten Erwartungen bezüglich der zusätzlich generierbaren Gewerbesteuer kurz und mittelfristig im Vergleich zu den Gewerbesteuerereinnahmen in den Gebieten Stubenwald 1 und 2 absolut und in € pro m² Grundfläche und Jahr?
2. Wie hoch sind die zu erwartenden Kosten für die Planung und die Entwicklung des Gebietes sowie für die indirekten Infrastrukturmaßnahmen für Straßen, Schulen, Kindergärten etc.? Wer trägt diese Kosten?
3. Welches Gewerbe soll angesiedelt werden? Welche Gewerbe werden ausgeschlossen? Wie hoch ist der erwartete Anteil auf Grund des Wachstums bereits vorhandener Firmen?

4. Wie viele neue Arbeitsplätze sollen dort neu entstehen?
5. Wie hoch ist der erwartete, zusätzliche Bedarf an Wohnungen? Wie und von wem sollen sie wo geschaffen werden?
6. Welche zusätzlichen Verkehrsströme werden erwartet und über welche Straßen sollen diese geleitet werden? Ist eine weitere Zugangsstraße erforderlich?
7. Lt. Verwaltungsvereinbarung §2 Zusammenarbeit (4) besteht keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans, die Entscheidung obliegt den städtischen Gremien. Auch §3 Geltungsdauer und Kündigung (2) ist für eine Entscheidung zu intransparent. Wie werden diese Risiken finanziell und zeitlich zu bewertet?
8. Wo sollen / können Ausgleichsflächen ausgewiesen werden?
9. Wer sind die Eigentümer der in Frage kommenden Grundstücke?

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Rolf Tiemann
FWG-Fraktion

Team Stadtplanung, Mobilität und Demographie

B-61/Hi

03.02.2026

DF
04.02.26

An das Team

Parlamentarische Angelegenheiten

mit der Bitte um Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung

**Anfrage der Fraktion FWG vom 28.01.2026 für die Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung am 19.02.2026**



Bensheim, den 28.01. 2026

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Christine Deppert
Rathaus der Stadt Bensheim

Sehr geehrte Frau Deppert,
bitte nehmen Sie die nachfolgende Anfrage bezüglich „Interkommunales Gewerbegebiet Bensheim-Lorsch“ - Vorlagennummer: 0484/25 - zur Beantwortung auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung am 19.02. 2026.

Vorbemerkungen zur Anfrage:

Über die Verwaltungsvorlage „Interkommunales Gewerbegebiet Bensheim-Lorsch“ - Vorlagennummer: 0484/25 soll in der Februar-Sitzungsrunde im Ortsbeirat West, im BUP-ausschuss und final in der Stadtverordnetenversammlung beraten und entschieden werden. Die Planung sieht einen flächenmäßigen Gewerbezuwachs von ca. 21 Hektar vor,

Die zu treffende Entscheidung ist schwerwiegend und bezüglich des Klimaschutzes sehr bedenklich, denn im verbindlichen Regionalplan Südhessen von 2011 ist das jetzt für Gewerbeansiedlung vorgesehene Gebiet aus guten Gründen als Vorranggebiet für den Regionalen Grünzug, für Landwirtschaft, für den Grundwasserschutz und als Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion ausgewiesen und z.T. mit der Streuobstwiese bereits umgesetzt. **Auch im Vorentwurf 2024 des Regionalplanes Südhessen – Bensheim ist das betreffende Gebiet sinnvollerweise weiterhin als Vorranggebiet für den Regionalen Grünzug ausgewiesen.**

Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet sollte daher nur unter der Voraussetzung, dass die absolute Notwendigkeit dafür nachgewiesen wird, ernstlich in Erwägung gezogen werden.

Dazu haben wir die folgende Fragen an den Magistrat:

1. Was sind die konkreten Erwartungen bezüglich der zusätzlich generierbaren Gewerbesteuer kurz und mittelfristig im Vergleich zu den Gewerbesteuererträgen in den Gebieten Stubenwald 1 und 2 absolut und in € pro m² Grundfläche und Jahr?
2. Wie hoch sind die zu erwartenden Kosten für die Planung und die Entwicklung des Gebietes sowie für die indirekten Infrastrukturmaßnahmen für Straßen, Schulen, Kindergärten etc.? Wer trägt diese Kosten?
3. Welches Gewerbe soll angesiedelt werden? Welche Gewerbe werden ausgeschlossen? Wie hoch ist der erwartete Anteil auf Grund des Wachstums bereits vorhandener Firmen?

4. Wie viele neue Arbeitsplätze sollen dort neu entstehen?
5. Wie hoch ist der erwartete, zusätzliche Bedarf an Wohnungen? Wie und von wem sollen sie wo geschaffen werden?
6. Welche zusätzlichen Verkehrsströme werden erwartet und über welche Straßen sollen diese geleitet werden? Ist eine weitere Zugangsstraße erforderlich?
7. Lt. Verwaltungsvereinbarung §2 Zusammenarbeit (4) besteht keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans, die Entscheidung obliegt den städtischen Gremien. Auch §3 Geltungsdauer und Kündigung (2) ist für eine Entscheidung zu intransparent. Wie werden diese Risiken finanziell und zeitlich zu bewertet?
8. Wo sollen / können Ausgleichsflächen ausgewiesen werden?
9. Wer sind die Eigentümer der in Frage kommenden Grundstücke?

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Rolf Tiemann
FWG-Fraktion

Allgemeine Vorbemerkung:

Der Grundsatzbeschluss stellt zunächst eine kooperative und unverbindliche Willensbekundung für die künftige Ausweisung von gemeinsamen Gewerbeflächen in Zusammenarbeit mit der Stadt Lorsch dar. Diese Art der Beschlussfassung ist als Ermächtigungsgrundlage für den Magistrat zu verstehen, um erste Planungsschritte einzuleiten.

So dient die Willensbekundung u.a. als Voraussetzung für den Abschluss einer gemeinsamen Verwaltungsvereinbarung sowie als Arbeitsgrundlage mit der Stadt Lorsch.

Des Weiteren bildet die Willensbekundung die Grundlage für die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens. In diesem Verfahren soll geprüft werden, ob die Ausweisung eines Gewerbegebietes aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und ob durch die geplante Ausweisung die regionalplanerischen Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Vorbemerkung können die Fragen nur teilweise beantwortet werden. Die hier angesprochenen Aspekte sind im darauffolgenden Verfahren zu untersuchen.

Frage Nr. 1:

Was sind die konkreten Erwartungen bezüglich der zusätzlich generierbaren Gewerbesteuer kurz und mittelfristig im Vergleich zu den Gewerbesteuererträgen in den Gebieten Stubenwald 1 und 2 absolut und in € pro m² Grundfläche und Jahr?

Antwort:

Die Gewerbesteuer unterliegt zahlreichen Kontextbedingungen, sodass zu diesem Zeitpunkt keine Aussagen getroffen werden können.

Frage Nr. 2:

Wie hoch sind die zu erwartenden Kosten für die Planung und die Entwicklung des Gebietes sowie für die indirekten Infrastrukturmaßnahmen für Straßen, Schulen, Kindergärten etc.? Wer trägt diese Kosten?

Antwort:

Eine Voraussetzung für die Entwicklung eines Baugebietes ist die wirtschaftliche Umsetzbarkeit, die im Bebauungsplan nachgewiesen werden muss. Die Kosten für die Planung (Bplan, Gutachten, u.s.w.) sind abhängig von den erforderlichen Aspekten, die sich im Laufe der Planung ergeben. Auch die Kosten für die Erschließung und Infrastrukturmaßnahmen können ohne Planung und Kostenschätzung derzeit nicht beziffert werden. Die Erschließung unterliegt Marktpreisen, die für den angestrebten Zeithorizont nicht einschätzbar sind. Auch das Ausmaß der Erschließungsanlagen hat Auswirkungen auf die Kosten.

Frage Nr. 3:

Welches Gewerbe soll angesiedelt werden? Welche Gewerbe werden ausgeschlossen? Wie hoch ist der erwartete Anteil auf Grund des Wachstums bereits vorhandener Firmen?

Antwort:

Entsprechend der bisherigen Begründung ist vorgesehen, aufeinander abgestimmte Unternehmungen anzusiedeln, um Synergie-Effekte sicherzustellen. Durch eine zielgerichtete Ansiedlung von Unternehmen können Produktionsprozesse aufeinander abgestimmt, wirtschaftlich und somit ressourcenschonend betrieben werden.

Frage Nr. 4:

Wie viele neue Arbeitsplätze sollen dort neu entstehen?

Antwort:

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes liegt darin begründet, möglichst viele Arbeitsplätze zu schaffen. Die Anzahl hängt von den Firmen ab, die angesiedelt werden.

Frage Nr. 5:

Wie hoch ist der erwartete, zusätzliche Bedarf an Wohnungen? Wie und von wem sollen sie wo geschaffen werden?

Antwort:

Eine Prognose ist nicht möglich. Der aktuelle Entwurf zum Regionalplan Südhessen 2024/2025 berücksichtigt Ausweisungen für Wohnbauland. Ob sich Bedarf an Wohnbauflächen aus der Entwicklung ergibt, muss zu gegebener Zeit geprüft werden.

Frage Nr. 6:

Welche zusätzlichen Verkehrsströme werden erwartet und über welche Straßen sollen diese geleitet werden? Ist eine weitere Zugangsstraße erforderlich?

Antwort:

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen zwei Bundesautobahnen und einer Bundesstraße. Die Ermittlung der zusätzlichen Verkehre und Prüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsanlagen wird Aufgabenstellung eines Verkehrsgutachtens sein, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes sein wird.

Frage Nr. 7:

Lt. Verwaltungsvereinbarung §2 Zusammenarbeit (4) besteht keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans, die Entscheidung obliegt den städtischen Gremien. Auch §3 Geltungsdauer und Kündigung (2) ist für eine Entscheidung zu intransparent. Wie werden diese Risiken finanziell und zeitlich zu bewertet?

Antwort:

Die vorliegende Fassung der Verwaltungsvereinbarung dient in erster Hinsicht als orientierende Arbeitsgrundlage für eine grundlegende Zusammenarbeit, deren nächster Schritt in der Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens besteht. In diesem Zusammenhang bestehen auf beiden Seiten weder finanzielle noch zeitliche Risiken.

Frage Nr. 8:

Wo sollen / können Ausgleichsflächen ausgewiesen werden?

Antwort:

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Umweltbericht behandelt, der Bestandteil des Bebauungsplanes sein wird. Es wird angestrebt, die Ausgleichsflächen im Plangebiet selbst umzusetzen.

Frage Nr. 9:

Wer sind die Eigentümer der in Frage kommenden Grundstücke?

Antwort:

Die Beantwortung unterliegt dem Datenschutz.