ZUKUNFTSSTANDORTE FÜR GEWERBE IN LORSCH

INSTITUT FÜR RAUMFORSCHUNG & IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Dr.-Ing. Roland Busch
Dipl.-Ing. Michael Heinze

Chemnitzer Straße 50
44139 Dortmund
Tel. +49 (0)231 222 06-200

Mail: heinze@iri-dortmund.de
www.iri-dortmund.de

Inhalt

1 Hintergrund und Aufgabenstellung ... 3

2 Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf ... 4

2.1 Trendbasierte Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose ... 4

2.1.1 Grundlagen des Prognosemodells ... 4

2.1.2 Ergebnisse der Gewerbeflächenbedarfsprognose ... 5

2.2 Anfragen nach Gewerbeflächen in Lorsch ... 8

3 Zukunftsstandorte für eine gewerbliche Entwicklung ... 10

3.1 Nördlich L 3111 ... 12

3.2 Weschnitz ... 13

3.3 Sallengraben ... 14

3.4 In den langen Ruten ... 15

4 Entwicklung von gewerblichen Zukunftsstandorten ... 16

4.1 Lorsch hat ein hohes Potenzial für die Vermarktung von Gewerbeflächen ... 16

4.2 Zukunftsstandorte und planerische Rahmenbedingungen ... 16

4.3 Zukunftsstandorte aktivieren ... 18

5 Verzeichnisse ... 20

6 Quellen ... 20

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Mit ca. 14.000 Einwohnern und 4.237 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Stand 30.06.2024) ist Lorsch eine bedeutende Mittelstadt im Kreis Bergstraße. Aufgrund seiner zentralen Lage zwischen den Metropolregionen FrankfurtRheinMain und Rhein-Neckar verfügt die Stadt über eine hohe Standortgunst. Die gute verkehrliche Infrastruktur macht die Stadt als Wohn- und Gewerbestandort sehr attraktiv.

Mit den Gewerbeflächen Im Daubhart und Im Daubhart II wurden die letzten nennenswerten Flächenpotenziale vermarktet, d.h. die Stadt kann aktuell keine Gewerbeflächen mehr anbieten.

Die heute fehlenden Gewerbeflächen sind auch auf Nutzungsänderungen in der Vergangenheit zurückzuführen. So wurden an vier Standorten[1] potenzielle Gewerbeflächen für Wohnbauflächen oder den öffentlichen Bedarf aufgegeben. Der Flächenverlust summiert sich auf über 10 ha.

Ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen ist aber eine wichtige Voraussetzung, die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen zu befriedigen. Diese Nachfrage kann sowohl aus der Stadt selbst resultieren, z.B. durch Betriebserweiterungen von lokalen Unternehmen, als auch durch die Nachfrage von außerhalb der Stadt ansässigen Unternehmen, die die Qualitäten der Stadt und deren Lagegunst zu schätzen wissen.

Generell ist die Ansiedlung von Unternehmen für die wirtschaftliche Prosperität von hoher Bedeutung:

- Unternehmen schaffen Arbeitsplätze und stärken damit die lokale Wirtschaftskraft
- Durch die Beschäftigung der Bevölkerung steigt die Kaufkraft, was wiederum den Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Branchen in Lorsch zu Gute kommt
- Steuereinnahmen aus Unternehmensgewinnen und Löhnen ermöglichen der Stadt Investitionen in die Infrastruktur, Bildung sowie kulturelle und soziale Angebote
- Darüber hinaus bieten neue Unternehmen vielfältige Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten, verringern ggf. die Arbeitslosigkeit und helfen, qualifizierte Fachkräfte in der Stadt zu halten oder neue anzuziehen.

Ziel des Gutachtens ist es, zunächst den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen abzuschätzen. Dazu wird eine Gewerbeflächenprognose durchgeführt und es werden Anfragen zu Gewerbeflächen ausgewertet, die bei der Entwicklungsgesellschaft Lorsch mbH eingegangen sind. Darauf aufbauend werden auf dem Stadtgebiet Lorsch potenzielle Standorte für Gewerbe identifiziert, die zukünftig die Nachfrage nach Gewerbeflächen abdecken können (Zukunftsstandorte). Die Recherche konzentriert sich auf die Bereiche außerhalb der gewerblichen Bauflächen nach dem geltenden Flächennutzungsplan, da in den bestehenden Gewerbeflächen keine unbebauten Flächenpotenziale mehr zur Verfügung stehen.

[1] Bei den Standorten handelt es sich um die Seehofstraße (6,5 ha), In der Wolfshecke (2,1 ha), Im Lagerfeld (1 ha) und In der Dieterwiese (0,5 ha). Georg Consulting (2018)

2 Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf

Im Folgenden wird dargelegt, dass Lorsch auch zukünftig eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen verzeichnen wird, aus der sich die Notwendigkeit ergibt, neue gewerbliche Flächen zu erschließen. Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf wird anhand der Trendbasierten Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (TBS-GIFPRO) ermittelt. Darüber hinaus werden Anfragen nach Gewerbeflächen ausgewertet, die bei der Entwicklungsgesellschaft Lorsch eingegangen sind.

2.1 Trendbasierte Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose

Die Erarbeitung einer möglichst validen Prognose des Gewerbeflächenbedarfs ist wichtig, um einen Rahmen der zukünftigen Nachfrage nach Gewerbeflächen zu ermitteln und auf dieser Basis strategische Handlungsempfehlungen für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik zu formulieren.

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs existieren verschiedene Modelle, die von einfachen Fortschreibungen von Flächenumsätzen über komplexe ökonomische Szenarien bis hin zur weit verbreiteten Trendbasierten Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose reichen.

2.1.1 Grundlagen des Prognosemodells

Die ursprüngliche Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde Anfang der 1980er Jahre entwickelt[2] und seitdem wegen seiner praxisnahen und leicht handhabbaren Struktur regelmäßig angewandt. Das Modell basiert auf einer empirischen Untersuchung über Neuansiedlungen, Verlagerungen und stillgelegte Industriebetriebe in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens. In seiner Ursprungsversion spielte es in der Regionalplanung Nordrhein-Westfalens lange Jahre eine sehr wichtige Rolle, wurde aber im Zuge der Verbreitung des Gewerbeflächen-Monitorings in unterschiedlicher Weise modifiziert[3]. Auch wenn es methodische Kritik[4] an dem Modell gibt, so stellt es in Deutschland nach wie vor das Standard-Modell zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs dar, insbesondere bei Fehlen detaillierter Monitoring-Daten.

Der Gewerbe- und Industrieflächenprognose liegt die Annahme zu Grunde, dass die realisierte Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen aus betriebsbezogenen Anlässen heraus geschieht. Dabei werden folgende drei Anlässe unterschieden:

- Die Betriebsverlagerung oder eine Betriebserweiterung eines bereits in der Stadt ansässigen Unternehmens
- Die Neuansiedlung von Unternehmen am Standort
- Die Neugründung von Unternehmen am Standort

[2] Stark, K.-D.; Velsinger, P.; Bauer, M.: Bonny, H.W. u. a. (1981)

[3] Vallée, Dirk (2012)

[4] Rusche, K.; Mayr, A. (2011), S. 189-196

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen wird dabei auf bisher nicht genutzten Flächen befriedigt oder auf zuvor bereits gewerblich genutzten Flächen bzw. auf brachgefallenen Flächen. Weiter ist zu beachten, dass Betriebe, die verlagern, häufig die bisherigen Flächen aufgeben. Dann können diese durch andere Betriebe wiedergenutzt werden. Allerdings wird in der Regel nur ein kleinerer Teil der aufgegebenen Flächen durch Gewerbe- und Industriebetriebe wiedergenutzt. Vor dem Hintergrund dieser generellen Annahmen erfolgt:

- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen für Neuansiedlungen (einschließlich Existenzgründungen) mit Hilfe von Neuansiedlungsquoten,
- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen für Betriebsverlagerungen (einschließlich Betriebserweiterungen) mit Hilfe von Verlagerungsquoten,
- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen, die auf bisher schon genutzten Flächen befriedigt werden kann (Nachfrage nach Wiedernutzungsflächen) mit Hilfe von Wiedernutzungsquoten.

Eine wichtige Eingangsgröße des Modells sind die Daten zu den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten. Diese Daten können der Statistik der Bundesagentur für Arbeit zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten entnommen werden. Die Werte der Neuansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten sind in der Ursprungsvariante des Modells angelegt.

Die Gewerbeflächenprognose erfolgt in diesem Gutachten über die Modellvariante TBS-GIFPRO[5] (Trendbasierte und standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose). In dieser Variante erfolgt zunächst eine Zuordnung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu einzelnen Branchengruppen, für die jeweils spezifische Flächenbedarfe je Beschäftigten definiert werden. Dahinter steht der Gedanke, dass in bestimmten Branchen (z. B. Logistik, Großhandel) der Pro-Kopf-Flächenbedarf deutlich höher ist als z. B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk. Zudem geht die Beschäftigtenzahl nicht als statische Größe in das Modell ein, sondern wird über eine Trendfortschreibung mit einer dynamischen Komponente in das Modell integriert.

2.1.2 Ergebnisse der Gewerbeflächenbedarfsprognose

Für die Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs wird zunächst die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten bestimmt. Darunter versteht man die Beschäftigten der Branchen und Betriebe, die in GE-/GI-Gebieten tätig sind bzw. sich typischerweise in diesen Gebieten ansiedeln. Das sind klassische Industrie- und Gewerbebetriebe, Großhandelsbetriebe und Logistikunternehmen, aber auch anteilig Beschäftigte von Dienstleistungsbetrieben oder dem Einzelhandel.

Wie bereits dargestellt, werden hierfür die Daten der Beschäftigtenstatistik ausgewertet. Die Zuordnung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten erfolgt auf Ebene der Wirtschaftsabteilungen der Klassifikation

[5] Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (2010)

der Wirtschaftszweige (WZ 2008). Aus datenschutzrechtlichen Gründen können diese nur auf Ebene des Kreises Bergstraße genutzt und ausgewertet werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die gewerbeflächennachfragenden Branchen zum Stand 30.06.2024 und eine lineare Prognose bis 2039 für den Kreis Bergstraße.

Branche	Anzahl Beschäftigte 2024	Anzahl Beschäftigte 2039
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	14.011	18.200
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	3.514	3.743
Baugewerbe	6.120	7.206
Logistik, Lagerhaltung	3.879	6.000
Forschung, Entwicklung, Medien	1.113	848
Einzelhandel, Kfz-Handel	8.861	9.258
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	16.359	20.609
Sonstige Dienstleistungen	25.195	32.528
Summe	**79.052**	**98.392**

Tabelle 1: Prognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Kreis Bergstraße[6]
Quelle: IRI Dortmund

Der Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung wird mit der Neuansiedlung und Verlagerung von Unternehmen einhergehen. Allerdings wird nur ein Teil der zusätzlichen Beschäftigten tatsächlich neue Gewerbefläche nachfragen. Für die einzelnen Branchen werden daher unterschiedliche Annahmen zum Anteil der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, der Neuansiedlungsquote, der Verlagerungsquote, der Wiedernutzungsquote sowie der Flächenkennziffer getroffen.

Branche	Anteil gew.fl.beanspruchende Beschäftigte	Neuansiedlungsquote	Verlagerungsquote	Wiedernutzungsquote	Flächenkennziffer
Emissionsintensives Verarb. Gewerbe	100 %	0,0015	0,007	0,25	200
Emissionsarmes Verarb. Gewerbe	90 %	0,0015	0,007	0,25	150
Baugewerbe	90 %	0,0015	0,007	0,25	75
Logistik, Lagerhaltung	100 %	0,0015	0,007	0,25	250
Forschung, Entwicklung, Medien	70 %	0,0015	0,007	0,25	150

[6] Anm.: Die Prognose setzt die Beschäftigtenentwicklung der letzten zehn Jahre („Stützzeitraum“) über einen Zeitraum von 15 Jahren fort. Voraussetzung für diese positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ist ein entsprechend zur Verfügung stehendes Arbeitskräftepotenzial, zusätzlicher Wohnraum sowie eine entsprechende soziale Infrastruktur wie z.B. zusätzliche Plätze in Kitas und Schulen. Sollten diese Rahmenbedingungen nicht erfüllt werden, kann die Beschäftigung hinter dem hier prognostizierten Wert zurückbleiben.

Einzelhandel, Kfz-Handel	70 %	0,0015	0,007	0,25	250
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	20 %	0,0015	0,007	0,25	100
Sonstige Dienst-leistungen	10 %	0,0015	0,007	0,25	50

Tabelle 2: Modellannahmen für die Gewerbeflächenbedarfsprognose
Quelle: IRI Dortmund

Auf Basis der dargestellten Annahmen und ausgehend von der aktuellen Beschäftigtenstruktur (Stand 30.06.2024) wird der Gewerbeflächenbedarf über einen Prognosezeitraum von 15 Jahren also bis zum Jahr 2039 berechnet. Da aus datenschutzrechtlichen Gründen nur rudimentäre Daten zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für die Stadt Lorsch vorliegen, wird die Prognose für den Kreis Bergstraße entwickelt:

Branche	Gesamtbedarf netto (ha)	Gesamtbedarf brutto (ha)
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	105,8	132,3
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	6,8	8,5
Baugewerbe	9,5	11,9
Logistik, Lagerhaltung	58,1	72,7
Forschung, Entwicklung, Medien	0,0	0,0
Einzelhandel, Kfz-Handel	8,6	10,7
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	8,8	11,1
Sonstige Dienstleistungen	3,8	4,7
Summe	**201,4**	**251,9**

Tabelle 3: Bedarf an Gewerbeflächen für den Kreis Bergstraße bis 2039
Quelle: IRI Dortmund

Die Tabelle 3 zeigt den Gewerbeflächenbedarf bis 2039. Der Nettobaulandbedarf beläuft sich auf ca. 201,4 ha und der Bruttobaulandbedarf[7] auf ca. 251,9 ha.

Es wird deutlich, dass die größten Bedarfe nach neuen Gewerbeflächen aus dem Verarbeitenden Gewerbe (ca. 56 %) und dem Bereich Logistik, Lagerhaltung (ca. 29 %) kommen. Beide Branchen fragen i.d.R. Flächen in klassischen Gewerbegebieten nach.

Bricht man nun den Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Lorsch herunter, kann man vereinfachend davon ausgehen, dass dieser sich analog des Beschäftigtenanteils des Kreises Bergstraße verhält. Zum Stand 30.06.2024 waren in Lorsch 4.237 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dies entspricht einem Anteil von 5,4 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis. Der rein rechnerische Bedarf an Gewerbeflächen würde sich demnach auf 13,6 ha Bruttobauland bis 2039 belaufen[8].

[7] Für den Bruttobaulandbedarf wird ein pauschaler Faktor für Erschließungs- und Ausgleichsflächen in Höhe von 25 % angesetzt.

[8] Zwischen 2011 und 2023 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Lorsch sogar um 51 % zugenommen hat; im Kreis Bergstraße hingegen „nur“ um 20,1 %. Diese Entwicklung unterstreicht die hohe Attraktivität der Stadt für Unternehmen, was sich auch in der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen widerspiegelt (vgl. Kap. 2.2).

Allerdings weist der Kreis Bergstraße enorme Unterschiede in seiner Wirtschaftsstruktur und der Qualität der Standortfaktoren (z.B. Anbindung an das Autobahn- und Schienennetz) auf. Lorsch verfügt aufgrund seiner Lage, der hervorragenden Anbindung an das Autobahnnetz sowie seines Status als UNESCO-Welterbe über eine überregionale Bekanntheit. Darüber hinaus ist Lorsch als Wohnstandort außerordentlich beliebt[9]. Dieser Aspekt ist für ansiedlungsinteressierte Unternehmen von hoher Bedeutung, da eine gute Wohnqualität die Bereitschaft von Fachkräften erhöht, in eine Region zu ziehen oder dort zu bleiben. Vor diesem Hintergrund unterschätzt die Gewerbeflächenprognose vermutlich das tatsächliche Vermarktungspotenzial für Gewerbeflächen bzw. liegt dieses über dem ermittelten Prognosewert.

Um den tatsächlichen Bedarf und das Vermarktungspotenzial an Gewerbeflächen abzuschätzen, werden im folgenden Kapitel Anfragen für Gewerbeflächen ausgewertet, die bei der Entwicklungsgesellschaft Lorsch in den letzten zwei Jahren eingegangen sind.

2.2 Anfragen nach Gewerbeflächen in Lorsch

Die Entwicklungsgesellschaft Lorsch hat für die Jahre 2023 und 2024 Anfragen zu Gewerbeflächen dokumentiert[10]. Diese Anfragen sind ein wichtiges Indiz für die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt und die Notwendigkeit, ein adäquates Angebot an Gewerbeflächen vorzuhalten. **Insgesamt wurden in zwei Jahren Gewerbeflächen im Umfang von ca. 19,5 ha angefragt. Bezogen auf die nachfragenden Branchen zeigt sich folgendes Bild:**

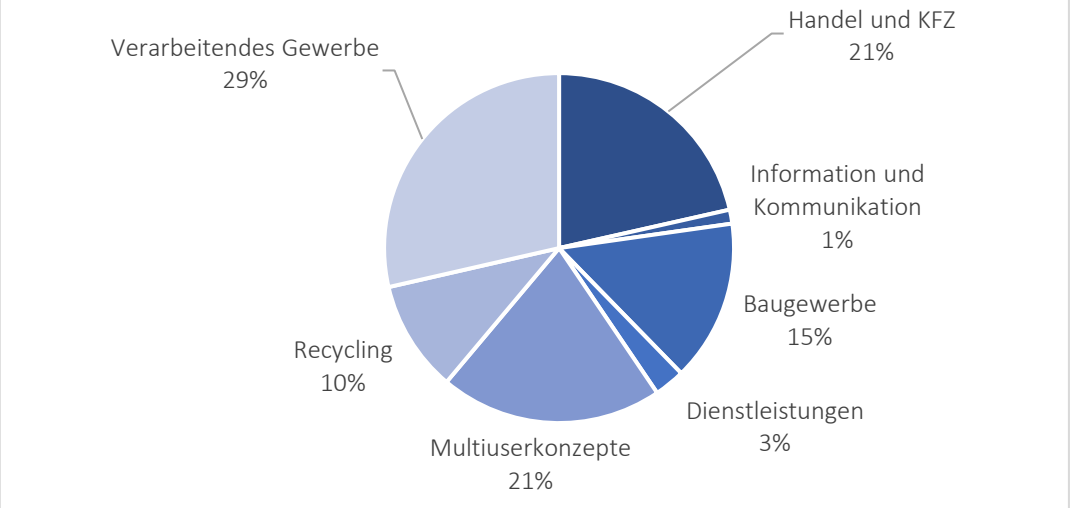

Abbildung 1: Gewerbeflächenanfragen nach Branchen
Quelle: Entwicklungsgesellschaft Lorsch, Darstellung IRI Dortmund

Die meisten Anfragen (29 %) kamen aus dem Verarbeitenden Gewerbe. Dieser Befund deckt sich mit den Ergebnissen der TBS-GIFPRO, die dem Kreis Bergstraße eine hohe Bedeutung

[9] Die hohe Qualität der Standortfaktoren in Lorsch wurde durch Herrn Dr. Zürker (Geschäftsführer, Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH) in einem Interview am 09.05.2025 bestätigt.
[10] Bei den hier dargestellten Gewerbeflächenanfragen handelt es sich um eine qualifizierte Auswahl aller Gewebeflächenanfragen. Nicht berücksichtigt wurden z.B. Anfragen von Tankstellen, Unternehmen aus der Logistik, Lagerhallen, Bowlingcenter oder Kletterhallen.

dieser Branche attestiert (vgl. Tabelle 1). Mit jeweils 21 % folgen der Handel bzw. die KFZ-Branche und die Multiuserkonzepte[11]. Aus dem Baugewerbe, welches auch das Handwerk umfasst, kamen 15 % der Anfragen und aus der Recycling-Branche 10 %.

Die meisten der Gewerbeflächenanfragen kamen aus dem Kreis Bergstraße bzw. Hessen (jeweils 28 %) sowie weitere 10 % aus Lorsch selbst. Die verbleibenden Flächenanfragen kamen aus dem restlichen Deutschland (24 %) bzw. Europa (10 %).

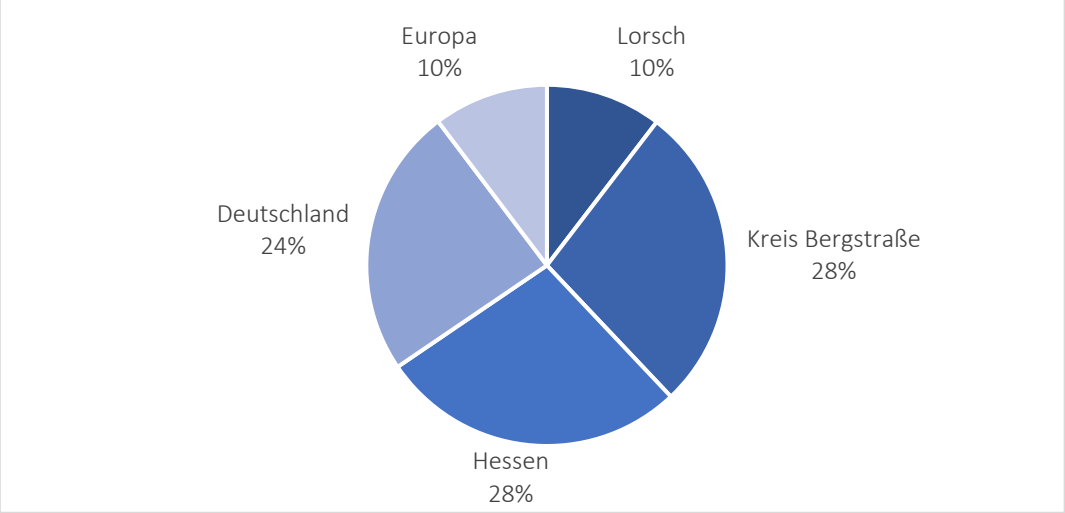

Abbildung 2: Gewerbeflächenanfragen nach Herkunft
Quelle: Entwicklungsgesellschaft Lorsch, Darstellung IRI Dortmund

Besonders relevant sind die Flächenanfragen aus der Stadt selbst (10 % bzw. ca. 2,2 ha Gewerbefläche). Hierbei handelt es sich um ansässige Unternehmen, die aufgrund von Flächenknappheiten oder strukturellen Veränderungen neue Gewerbeflächen brauchen.

Einschränkend muss angemerkt werden, dass Anfragen für Gewerbeflächen noch kein verbindliches Ansiedlungsinteresse ausdrücken. Dennoch verdeutlichen die Zahlen, dass es einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen gibt, der deutlich über dem rechnerischen Bedarf der Gewerbeflächenbedarfsprognose liegt und der sich aktuell nicht mehr decken lässt.

Ausgehend von den Gewerbeflächenanfragen der Jahre 2023/2024 kann für die kommenden fünfzehn Jahre ein Vermarktungspotenzial von ca. 15 - 20 ha prognostiziert werden. Angenommen wird dafür, dass gut 10 % der Gewerbeflächenanfragen (aktuell ca. 10 ha/pro Jahr) in Gewerbeansiedlungen münden können. Voraussetzung dafür sind neue Gewerbeflächen, die sowohl Bestandsunternehmen in Lorsch und der Region als auch überregionalen Unternehmen wirtschaftliche Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

[11] Multiuserkonzepte (oder auch Multi-Tenant-Immobilien) sind Gewerbeimmobilien, die vom Eigentümer an mehrere Nutzer vermietet werden. Multiuserkonzepte ermöglichen den Immobilienbesitzern, ihre Objekte effizient zu nutzen und das Risiko von Leerständen zu minimieren. Den mietenden Unternehmen bieten diese Immobilien eine hohe Flexibilität. U. a. können durch geteilte Nutzungen und Bereiche Synergieeffekte erzielt werden.

3 Zukunftsstandorte für eine gewerbliche Entwicklung

Aufgrund fehlender marktfähiger Gewerbeflächen konzentriert sich die Recherche von Zukunftsstandorten auf die Bereiche außerhalb der gewerblichen Bauflächen nach dem geltenden Flächennutzungsplan.

Die Zukunftsstandorte sollen aufgrund ihrer Lage, der verkehrlichen Anbindung und dem Fehlen schwerwiegender planerischer Restriktionen für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich in Frage kommen. Dabei gilt grundsätzlich der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, d.h. die Zukunftsstandorte sollen sich, soweit das möglich ist, an die bestehende Siedlungsstruktur (insbesondere die gewerblichen Bauflächen in Lorsch) anschließen, ohne dass z.B. Wohngebiete durch störendes Gewerbe beeinträchtigt werden.

Die Recherche der Zukunftsstandorte erfolgt über eine Analyse der notwendigen planerischen (Flächennutzungsplan, STEP 2030, Regionalplan Südhessen 2010 bzw. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) und sonstigen Informationen (z.B. Infrastruktur).

Alle Informationen zu den Zukunftsstandorten wurden in einem Geoinformationssystem (QGIS) zusammengetragen und ihre Eignung vor dem Hintergrund der dargestellten Kriterien durch die Gutachter eingeschätzt.

Alle Zukunftsstandorte werden im Folgenden anhand von Flächensteckbriefen sowohl textlich beschrieben als auch kartographisch dargestellt. Einleitend wird eine Karte gezeigt, in der Restriktionen in einer gesamtstädtischen Übersicht aufgezeigt und alle potenziellen Standorte bezüglich der Eignung für gewerbliche Nutzungen klassifiziert und dementsprechend farblich abgestuft dargestellt werden.

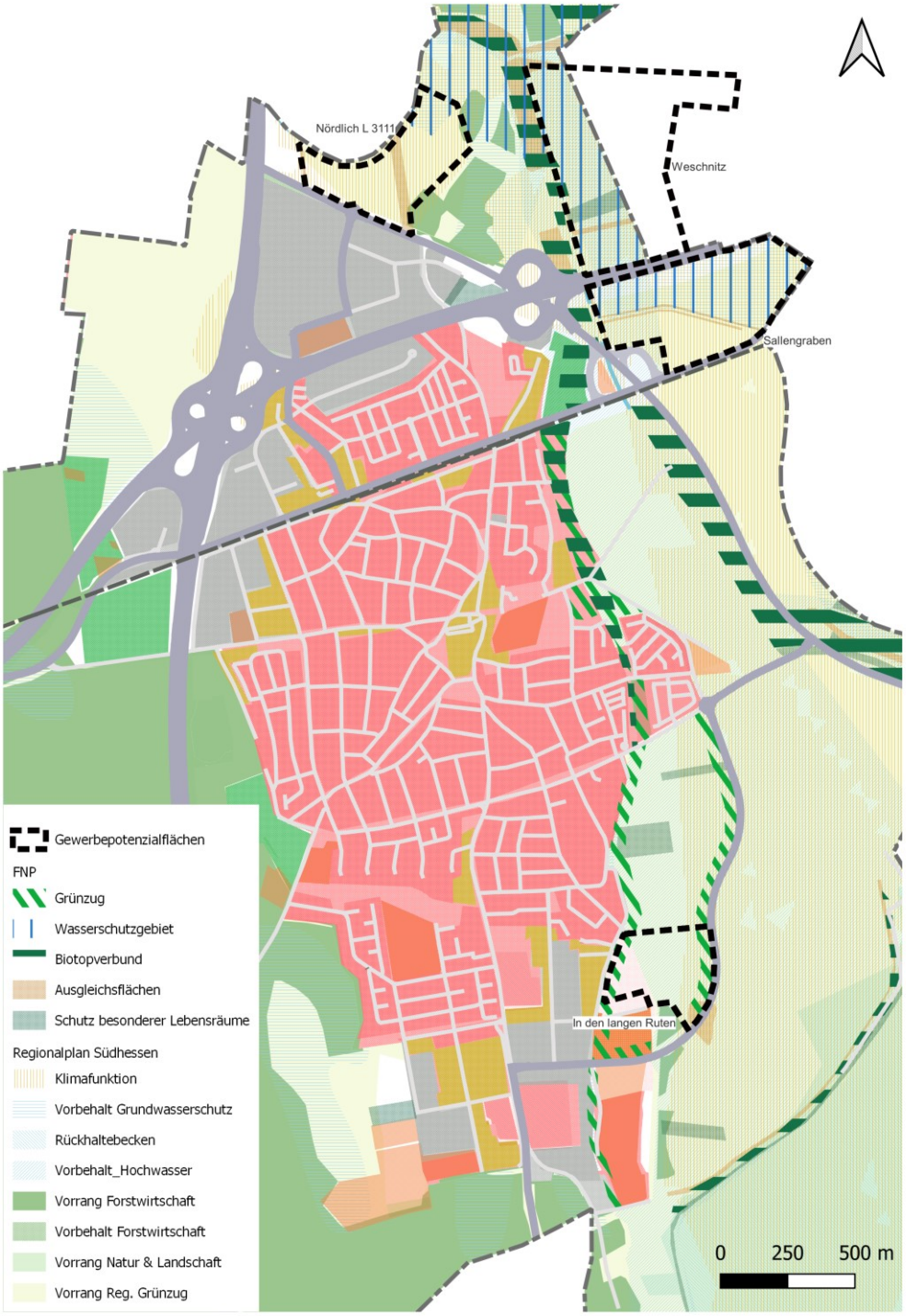

Abbildung 3: Übersicht der gewerblichen Potenzialflächen
Darstellung: IRI Dortmund

3.1 Nördlich L 3111



Abbildung 4: Zukunftsstandort Nördlich L 3111

Lage	Die Fläche liegt nördlich der L 3111 und des Gewerbegebietes Im Daubhart
Gesamtfläche	14,4 ha brutto; 10,8 ha netto[12]
Darstellung Flächennutzungsplan	Flächen für Landwirtschaft, teilw. Ausgleichsfläche und Wasserschutzgebiet
Darstellung Regionalplan Südhessen	Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Erschließung	Die Erschließung ist unproblematisch und kann über die L 3111 erfolgen
Erreichbarkeit BAB	3 Minuten (A67); 4 Minuten (A5)
Erreichbarkeit mit ÖPNV	9 Minuten (Bus 643)
Erreichbarkeit Fahrrad	5 Minuten Bahnhof Lorsch
Chancen und Restriktionen	Die Fläche schließt sich an den nördlichen Rand des Siedlungskörpers bzw. das bestehende Gewerbegebiet an. Es gibt keine Wohnnutzung im Umfeld, die durch eine gewerbliche Nutzung beeinträchtigt werden könnte. Auf dem Zukunftsstandort befindet sich eine Ausgleichsfläche, die bei der Überplanung zu berücksichtigen ist. Ebenso sind Abstandsflächen zur Weschnitz zu berücksichtigen. Die Potenzialfläche könnte nach Norden hin weiter ausgedehnt und als interkommunale Gewerbefläche mit der Gemeinde Einhausen entwickelt werden.

[12] Angenommen wird für die Berechnung der Netto-Fläche ein Abzug für Erschließungsflächen in Höhe von 25 %

3.2 Weschnitz



Abbildung 5: Zukunftsstandort Weschnitz

Lage	Die Fläche liegt nördlich der B 47 an der Stadtgrenze zu Bensheim
Gesamtfläche	35,5 ha brutto[13]; 26,5 ha netto
Darstellung Flächennutzungsplan	Flächen für Landwirtschaft, teilw. Ausgleichsfläche und Wasserschutzgebiet, Schutz besonderer Lebensräume
Darstellung Regionalplan Südhessen	Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet Hochwasser
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Erschließung	Die Erschließung kann über die B 47 erfolgen
Erreichbarkeit BAB	3 Minuten (A67); 3 Minuten (A5)
Erreichbarkeit mit ÖPNV	Aktuell kein Anschluss. Anschluss an bestehende Linie (Bus 641) wäre zu prüfen
Erreichbarkeit Fahrrad	7 Minuten Bahnhof Lorsch
Chancen und Restriktionen	Die Potenzialfläche umfasst Flächen auf Lorscher und Bensheimer Stadtgebiet und sollte als interkommunale Gewerbefläche entwickelt werden. Im Osten ist der Anschluss an das Gewerbegebiet Stubenwald (Bensheim) sinnvoll. Im Umfeld gibt es keine störsensiblen Nutzungen. Abstandsflächen bzw. Hochwasserschutz zur Weschnitz sind zu berücksichtigen.

[13] Die Potenzialfläche umfasst auch Flächen auf dem Gebiet der Stadt Bensheim

3.3 Sallengraben



Abbildung 6: Zukunftsstandort Sallengraben

Lage	Die Fläche liegt südlich der B 47 an der Stadtgrenze zu Bensheim.
Gesamtfläche	23,9 ha brutto; 17,8 ha netto
Darstellung Flächennutzungsplan	Flächen für Landwirtschaft, Wasserschutzgebiet III
Darstellung Regionalplan Südhessen	Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet Hochwasser
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Erschließung	Die Erschließung kann über die B 47 erfolgen
Erreichbarkeit BAB	3 Minuten (A67); 3 Minuten (A5)
Erreichbarkeit mit ÖPNV	Aktuell kein Anschluss. Anschluss an bestehende Linie (Bus 641) wäre zu prüfen
Erreichbarkeit Fahrrad	5 Minuten Bahnhof Lorsch
Chancen und Restriktionen	Im Umfeld befinden sich keine störsensiblen Nutzungen, lediglich der Golfplatz auf dem Stadtgebiet Bensheim. Zu beachten sind Festsetzungen im FNP auf der Fläche (Wasserschutzgebiet III) und entlang des Sallengrabens (Überschwemmungsgebiet). Mit dem Wasserschutzgebiet III sind bestimmte Verbote und Einschränkungen verbunden, die aber nicht grundsätzlich einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen.

3.4 In den langen Ruten



Abbildung 7: Zukunftsstandort In den langen Ruten

Lage	Die Fläche liegt zwischen dem Starkenburgring und der Straße Am Forstbann
Gesamtfläche	10,4 ha brutto; 7,8 ha netto
Darstellung Flächennutzungsplan	Flächen für Landwirtschaft, Grünzug in variieren-der Breite
Darstellung Regionalplan Südhessen	Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet Hochwasser
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Erschließung	Die Erschließung kann über den Starkenburgring erfolgen
Erreichbarkeit BAB	8 Minuten (A67); 8 Minuten (A5)
Erreichbarkeit mit ÖPNV	9 Minuten (Bus 641)
Erreichbarkeit Fahrrad	9 Minuten Bahnhof Lorsch
Chancen und Restriktionen	Die Fläche grenzt an ein Mischgebiet im Westen bzw. ein Wohngebiet im Nordwesten. Im Umfeld befinden sich störsensible Nutzungen (Krankenhaus, Pflegezentrum, Seniorenresidenz), die bei der Planung eines Gewerbegebietes zu berücksichtigen wären.

4 Entwicklung von gewerblichen Zukunftsstandorten

Im Folgenden werden Ergebnisse der beiden vorangegangenen Arbeitsschritte zusammengefasst und Handlungsempfehlungen für die weitere Gewerbeflächenplanung ausgesprochen.

4.1 Lorsch hat ein hohes Potenzial für die Vermarktung von Gewerbeflächen

Lorsch wird in Zukunft einen erheblichen Bedarf an Gewerbeflächen verzeichnen. Laut der Gewerbeflächenprognose ist bis 2039 ein Bruttobaulandbedarf von mindestens 13,5 ha zu erwarten. Diese Prognose vernachlässigt aber die enorme Lagegunst der Stadt innerhalb der Wirtschaftsregion und die Tatsache, dass auch in den angrenzenden Kommunen des Kreises kaum noch größere freie Gewerbeflächen zur Verfügung stehen[14].

Aufgrund der guten Standortvoraussetzungen der Stadt ist das Vermarktungspotenzial daher weit höher. Allein in den Jahren 2023 und 2024 wurden rund 19,5 ha Gewerbefläche angefragt (hierbei wurden nur qualitative Anfragen aufgenommen). Etwa 38 % der Anfragen stammen aus der Region (Kreis Bergstraße und Lorsch), allein 10 % von Unternehmen aus Lorsch selbst. Sollte die Nachfrage, die aus der Stadt selbst kommt, nicht auf dem Stadtgebiet befriedigt werden können, besteht das Risiko, dass diese Unternehmen die Stadt verlassen. In der Folge können damit Einbußen bei den Gewerbesteuereinnahmen und der Verlust von Arbeitsplätzen verbunden sein.

Für die nächsten 15 Jahre wird ein Vermarktungspotenzial von ca. 15 -20 ha angenommen. Die Schätzung beruht auf der Annahme, dass gut 10 % der jährlichen Gewerbeflächenanfragen (aktuell ca. 10 ha/pro Jahr) in Gewerbeansiedlungen münden.

4.2 Zukunftsstandorte und planerische Rahmenbedingungen

Im Zuge der Recherche nach Zukunftsstandorten wurden insgesamt vier Flächen ermittelt, die über eine Gesamtfläche von gut 84 ha (brutto) verfügen. Zwei Flächen schließen sich unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper der Stadt an (Nördlich L 3111, In den langen Ruten); bei zwei Flächen handelt es sich um Neuentwicklungen (Weschnitz und Sallengraben).

Vor dem Hintergrund des dargelegten Bedarfs an neuen Gewerbeflächen gilt es durch die Stadt Lorsch weiter zu prüfen, inwieweit sich die vorgeschlagenen Zukunftsflächen als potenzielle Gewerbestandorte tatsächlich eignen.

Generell können die Zukunftsstandorte von der Stadt unter Beachtung der rahmengebenden Regelungen des Landesentwicklungsplans[15] (LEP) und des Regionalplans Südhessen für

[14] In den unmittelbar angrenzenden Kommunen (Bensheim, Heppenheim und Lampertheim) stehen aktuell nur noch insgesamt 8,1 ha Gewerbeflächen zur Verfügung. Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH (2025)

[15] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020)

eine zukünftige Entwicklung in den Blick genommen werden. Insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze sind dabei zu beachten:

- „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, das heißt, vor der Festlegung zusätzlicher Siedlungsflächen im Außenbereich sind vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen."[16]
- „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen sollen möglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden."[17]
- „Grundsätzlich soll das Flächenangebot für Gewerbeflächen durch Nutzung von Reserveflächen, Aufwertung sowie ggf. Verdichtung der Bebauung und der Umnutzung bereits bebauter Flächen verbessert werden."[18]

Betont wird, dass die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen ist, d.h. das Flächenpotenziale im Innenbereich (z.B. Brachflächen, Nachverdichtung, Mindernutzungen) auszuschöpfen sind bevor eine Außenentwicklung angestrebt wird.

Die Potenziale für die Innenentwicklung sind in Lorsch aktuell ausgeschöpft. Mittel- bis langfristig kann ggf. das mindergenutzte Industrieareal an der Seehofstraße (ehem. 3K-Areal) für eine neue gewerbliche Entwicklung um- bzw. zurückgebaut werden können. Der Bebauungsplan befindet sich aktuell in der Aufstellung.

Restflächen (z.B. Vorhaltefläche für die geplante ICE-Trasse) sollten erschlossen werden, dienen jedoch vorrangig der Erweiterung der angrenzenden Unternehmen.

Neben der Betonung der Innenentwicklung werden im LEP 2020 weitere Aspekte formuliert, die bei der Neuausweisung von industriell und gewerblich genutzten Flächen zu beachten sind. Dies ist u.a. die Anbindung an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen sowie eine flächensparende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz entlang bestehender Verkehrsachsen[19].

Diese beiden Aspekte gelten v.a. für den Zukunftsstandort nördlich der L 3111. Diese Flächen schließen sich unmittelbar an das Gewerbegebiet Im Daubhart an. Alle Standorte sind ohne Ortsdurchfahrt an die B 47 bzw. die A 67 angebunden.

Weitere planerische Rahmenbedingungen bzw. Restriktionen werden durch den Regionalplan Südhessen gesetzt. So darf die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten nur in den dargestellten "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattfinden[20]. Diese Flächen sind in Lorsch allerdings ausgeschöpft. Die identifizierten Zukunftsflächen sind alle im Regionalplan als „Vorranggebiet Landwirtschaft" bzw. weiteren Raumnutzungen dargestellt. Lediglich kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha dürfen in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. Aufgrund der zu

[16] Ebenda, S. 48
[17] Ebenda, S. 49
[18] Ebenda, S. 52
[19] Ebenda, S. 53
[20] Regierungspräsidium Darmstadt (2010), S. 38

erwartenden Flächennachfrage sind solche kleineren Flächen aber keine Option für neue Gewerbeansiedlungen.

Eine zukünftige gewerbliche Entwicklung, die die Ansiedlung größerer Unternehmen erlaubt, müsste demnach mit einer Änderung des Flächennutzungsplans und im weiteren mit einer Änderung des Regionalplans einher gehen.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Eigenschaften der Zukunftsstandorte und den planerischen Rahmenbedingungen soll eine erste Priorisierung vorgenommen werden:

- Aus gutachterlicher Sicht wären der Standort Sallengraben und dann der Standort Weschnitz zu priorisieren. Beide Standorte verfügen über ausreichende Flächengrößen, die für eine Entwicklung unbedingte Voraussetzung sind. Außerdem ist der Anschluss an zwei Autobahnen problemlos möglich und es gäbe keinerlei Beeinträchtigung für die Lorscher Bevölkerung. Die Darstellungen im FNP bzw. Regionalplan müssten jeweils angepasst werden. Bei der Fläche Weschnitz würde es sich um eine interkommunale Entwicklung mit der Stadt Bensheim handeln, was den Planungs- und Abstimmungsprozess voraussichtlich komplizierter macht und eher für die Fläche Sallengraben spricht.
- Der Zukunftsstandort Nördlich L3111 schließt sich zwar an das bestehende Gewerbegebiet und damit an den Siedlungskörper an, ist allerdings im Vergleich zu den obengenannten Standorten und vor dem Hintergrund des Vermarktungspotenzials eher klein, was eine Entwicklung weniger attraktiv macht.
- Der Standort In den langen Ruten ist auch eher kleiner und aufgrund seiner Nähe zur bestehenden Bebauung eher für Wohnnutzungen geeignet.

Die erste gutachterliche Einschätzung ersetzt selbstverständlich keine tiefergehende Prüfung durch die kommunalen und regionalen Planungsbehörden.

4.3 Zukunftsstandorte aktivieren

Die Aktivierung der in Kapitel 3 identifizierten Zukunftsstandorte setzt voraus, dass der bestehende Flächennutzungsplan entsprechend den o.g. Rahmenbedingungen angepasst wird und dass die aktuellen Eigentümer mit einer gewerblichen Entwicklung einverstanden sind.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, die potenziellen Entwicklungsflächen zu erwerben, um der Stadt weitreichende Steuerungsmöglichkeiten an die Hand zu geben, z.B. bei der Flächenvergabe und der schnellen Schaffung von Baurecht. Zudem wirkt sich das öffentliche Eigentum dämpfend auf die Bodenpreisentwicklung aus. Dabei muss sich die Ankaufspolitik nicht nur auf späteren Gewerbeflächen beschränken, sondern kann auch Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen oder mögliche Tauschflächen für die Landwirtschaft beinhalten. Der Ankauf von Flächen ist sowohl langfristig als auch kurzfristig im Sinne eines Zwischenerwerbs denkbar und kann innerhalb als auch außerhalb des kommunalen Haushalts erfolgen (z. B. über die Entwicklungsgesellschaft Lorsch).

Im Umgang mit privaten Flächeneigentümern ist es für die Stadt sinnvoll, sich Entwicklungsspielräume zu erhalten, d.h. es sollten mehrere Zukunftsstandorte parallel ins Auge gefasst werden, um so Alternativen in den Verhandlungen mit den aktuellen Eigentümern zu haben.

Neben der Auseinandersetzung mit den Grundstückseigentümern gilt es, die Öffentlichkeit aktiv in den Planungsprozess mit einzubinden, um frühzeitig potenziellen Widerständen zu begegnen. Grundsätzlich bedarf es daher einer aktiven und transparenten Öffentlichkeitsarbeit. Im Rahmen der Entwicklung von Zukunftsstandorten ist es ratsam, frühzeitig Befürworter (z.B. bedeutende Arbeitgeber, lokale Unternehmen) einzubinden, um die Chancen der gewerblichen Entwicklung (Sicherung von Gewerbesteuereinnahmen, Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, Stärkung der lokalen Wirtschaft) klar zu kommunizieren. Gleichzeitig ist es wichtig, der Öffentlichkeit Möglichkeiten zur Mitgestaltung einzuräumen, um gemeinsam tragfähige Kompromisse zu entwickeln. Oftmals basieren die Vorstellungen von Gewerbestandorten nicht auf den heutigen Gegebenheiten, sondern sind von architektonisch und städtebaulich wenig ansprechenden Beispielen aus früheren Jahrzehnten beeinflusst. Deshalb ist eine sachliche Diskussion, die die häufig emotional geführten Debatten versachlicht, dringend erforderlich. Zeitgemäße Visualisierungs- und Präsentationstechniken können hierbei wertvolle Unterstützung leisten.

Zudem hat die Öffentlichkeit ein berechtigtes Interesse an städtebaulich hochwertigen Planungen. Werden neue Gewerbegebiete nach veralteten Standards gestaltet, ist mit Protesten zu rechnen – und diese sind nachvollziehbar. Gerade bei hochwertigen und exponierten Gewerbeflächen können Wettbewerbsverfahren ein wichtiges Instrument sein, um qualitative Standards sicherzustellen.

Darüber hinaus stehen im Fall von öffentlichem Eigentum zusätzliche Instrumente zur Verfügung, die eine hochwertige Entwicklung der Zukunftsstandorte ermöglichen. Hierzu zählt beispielsweise die Vergabe von Gewerbeflächen anhand festgelegter Kriterien wie z.B. die zu erwartenden Arbeitsplatzeffekte, finanzielle Rahmendaten der Unternehmen oder die Qualität der Architektur bzw. die Flächenausnutzung.

5 Verzeichnisse

Tabelle 1: Prognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Kreis Bergstraße 6
Tabelle 2: Modellannahmen für die Gewerbeflächenbedarfsprognose 7
Tabelle 3: Bedarf an Gewerbeflächen für den Kreis Bergstraße bis 2035..... 7

Abbildung 1: Gewerbeflächenanfragen nach Branchen 8
Abbildung 2: Gewerbeflächenanfragen nach Herkunft 9
Abbildung 3: Übersicht der gewerblichen Potenzialflächen 11
Abbildung 4: Zukunftsstandort Nördlich L 3111 12
Abbildung 5: Zukunftsstandort Weschnitz..... 13
Abbildung 6: Zukunftsstandort Sallengraben..... 14
Abbildung 7: Zukunftsstandort In den langen Ruten 15

6 Quellen

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Hrsg.): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – ein Werkstattbericht, Difu-Impulse, Bd. 4/2010, Berlin 2010

Georg Consulting (2018): Gewerbeflächenkonzept Lorsch 2030

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Landesentwicklungsplan Hessen 2020. Lesefassung. https://landesplanung.hessen.de/sites/landesplanung.hessen.de/files/2022-09/lep_2020_pdf.pdf

Regierungspräsidium Darmstadt (2010): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-11/01_rps_text.pdf

Rusche, K.; Mayr, A. (2011): Gewerbeflächenprognosen – Methodische Zugänge und Forschungsbedarf. In: Meinel, G.; Schumacher, U. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring III. Erhebung – Analyse – Bewertung. Berlin: IÖR Schriften 58

Stark, K.-D.; Velsinger, P.; Bauer, M.: Bonny, H.W. u. a.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIFPRO); Dortmund 1981; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen; Materialien, Bd. 4.029

Vallée, Dirk (2012): Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen Düsseldorf; Aachen

Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH (2025): Gewerbeflächen und Immobilien. https://www.wirtschaftsregion-bergstrasse.de/Wirtschaft/Gewerbeflaechen-Immobilien. Aufgerufen am 09.05.2025