



Entwicklungskonzept für die Gemeinde Kriftel

Gewerbeflächen

Neue Anforderungen an Gewerbeflächen

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hat sich in der Region Frankfurt/Rhein-Main in den letzten Jahren verändert. Oftmals sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und Dienstleistungsunternehmen an die Stelle von Produktionsbetrieben, Baugewerbe und Handwerk getreten. Entsprechend diesem Wandel hin zur Dienstleistungsgesellschaft dominieren beim Neubau gewerblich genutzte Gebäude wie Büro- und Verwaltungsgebäude. Doch auch hier ist die Nachfrage aufgrund konjunktureller Entwicklungen in den letzten Jahren zurückgegangen, so dass auf dem Büromarkt ein großer Leerstand zu verzeichnen ist. Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen: Welche Branchenschwerpunkte gibt es in den Gewerbegebieten in Kriftel? Wie wirken sich gewerbliche Entwicklungstrends aus? Welche Empfehlungen können für die Gewerbegebiete gegeben werden, um den geänderten Anforderungen gerecht zu werden?

Ausgangssituation – Produktion und Handel dominieren auf Gewerbeflächen in Kriftel

Nach gültigem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Kriftel rund 39 Hektar gewerbliche Bauflächen. Diese verteilen sich auf drei Gewerbegebiete: das Gewerbezentrum Kriftel zwischen Gutenbergstraße, Hattersheimer Straße und Autobahn mit über 32 Hektar, das Gewerbegebiet Kapellenstraße und ein drittes an der Elisabethenstraße. Das **Gewerbezentrum Kriftel** ist durch den Autobahnanschluss und die Nähe zur S-Bahn hervorragend angebunden und gut ausgeschildert. Die Erschließung wird im Rahmen des Ausbaus der A 66 verbessert, da eine weitere Zufahrt über den östlich gelegenen Holzweg hergestellt wird und damit eine Entlastung der bisher einzigen Zufahrt über die Gutenbergstraße erreicht werden soll. Das Gewerbezentrum lässt sich anhand der vorherrschenden Nutzungen in zwei Zonen unterteilen: den Nutzungstyp „Handel“ westlich des Schwarzbaches (Zone A) und den Nutzungstyp „Produktion“ östlich des Schwarzbaches (Zone B). In Zone A und damit näher am Autobahnanschluss dominiert der Einzelhandel mit großflächigen Betrieben und Parkplätzen. In den vorhandenen Bürogebäuden sind einige Leerstände zu verzeichnen, ebenso in den im Gebiet bestehenden Wohnungen. Der Anteil der minder- oder untergenutzten Flächen liegt bei rund 10 Prozent. Es überwiegt eine ältere Bausubstanz mit einer geringen Geschosshöhe.



Gewerbezentrum, Zone A: Schwerpunkt Handel

Für das Gebiet als Ganzes entsteht kein architektonischer Gesamteindruck, etwa durch einen einheitlich gestalteten öffentlichen Raum. Der Nutzungsschwerpunkt in **Zone B** liegt bei produzierenden Unternehmen, vor allem aus der Metallverarbeitung. Daneben gibt es reine Bürogebäude und Einheiten für Forschung und Entwicklung sowie Laboratorien. An Branchen existieren neben dem Verarbeitenden Gewerbe das Baugewerbe und Unternehmen aus dem Bereich Verkehr und Nachrichtenübermittlung. Leerstände sind, wie in Zone A, in den Bürogebäuden vorzufinden sowie ein Anteil von etwa 10 Prozent an minder- bzw. untergenutzten Flächen. Die Bausubstanz ist älter, vereinzelt gibt es neue Produktions- und Büro-

gebäude. Der öffentliche Raum ist nicht einheitlich gestaltet. Das Gewerbegebiet **Kapellenstraße** liegt am westlichen Rand der Krifteler Gemarkung und ist räumlich im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbegebiet der Stadt Hofheim am Taunus zu sehen. Auf Krifteler Seite hat sich kein eindeutiger Nutzungsschwerpunkt herausgebildet, sondern es existieren Produktionsgebäude, Werkstätten, Büros und Verkaufsflächen. Als Ergänzung ist die nach Nordosten angrenzende Mischbaufläche mit Lebensmittelmärkten und einer Großbäckerei zu sehen. Im Gewerbegebiet an der **Elisabethenstraße** stellt das Unternehmen HP Velotechnik Liegeräder her.



Kapellenstraße: Gemischte Nutzungsstruktur



Elisabethenstraße: Gemischte Nutzungsstruktur

Für die weitere Entwicklung verfügt die Gemeinde Kriftel nach dem jetzigen Stand der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes über ca. 10,7 Hektar Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen: 4,7 Hektar Gewerbeflächen und 6 Hektar gemischte Bauflächen (50 Prozent der gemischten Bauflächen insgesamt). Die folgende Tabelle enthält Flächen, die dem Markt für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Sie sind nicht zwingend identisch mit den Reserveflächen: die Reserveflächen beinhalten einerseits Flächen mit Aktivierungshemmnissen, andererseits liegen auf dem Markt verfügbare Flächen in Bestandsgebieten (zum Beispiel Baulücken oder Umnutzungsflächen).

Standort	Gewerbe- flächen	Mischbau- flächen	Baurecht	Geschätzte Verfügbarkeit
Gewerbezentrum Kriftel				
Gutenbergstraße 10	1,0 ha		Rechtskräftiger B-Plan Nr. 44	kurzfristig
Gutenbergstraße 12	0,9 ha		Rechtskräftiger B-Plan Nr. 44, nicht direkt erschlossen	kurzfristig
Rotdornstraße/Erlenstraße	0,2 ha		Rechtskräftiger B-Plan Nr. 49	sofort
Östliche Gutenbergstraße	2,1 ha		Flächennutzungsplan	mittelfristig
Am Mönchhof		ca. 6 ha	Flächennutzungsplan	mittel- bis langfristig
Gewerbegebiet Kapellenstraße				
Kapellenstraße	0,5 ha		Rechtskräftiger B-Plan Nr. 57	sofort
Insgesamt				
	4,7 ha	ca. 6 ha	0,7 ha sofort 1,9 ha kurzfristig 2,1 ha mittelfristig	
Quelle: Gemeinde Kriftel, Stand September 2007				

Im gesamten Gebiet des Planungsverbandes wird der Gewerbeflächenverbrauch bis 2020 nur schätzungsweise 20 Prozent der Flächenreserven für die gewerbliche Nutzung ausmachen. Insgesamt ist für Kriftel bis 2020 mit einer leichten Zunahme der Beschäftigtenzahl bei moderatem Bedarf an Gewerbefläche zu rechnen.

Herausforderungen und Handlungsansätze

- Zielgruppen festlegen: Aufgrund des großen Angebotes an Gewerbeimmobilien und -flächen im Rhein-Main-Gebiet sind Maßnahmen für den Standort Kriftel auf ausgewählte Branchen zu fokussieren. Kriftels Stärken (zentrale Lage, Anbindung Flughafen/Autobahn, Wohnumfeld) und die bereits ansässigen Unternehmen sind hierfür die Grundlage. Demzufolge sollten die ansässigen spezialisierten Produktionsbetriebe eine Zielgruppe sein. Die spezifischen Anforderungen der Unternehmen der Schwerpunktbranchen an den Standort sind bei allen Maßnahmen (siehe Text Wirtschaft) zu berücksichtigen und die besondere Eignung Kriftels hervorzuheben.
- Nutzungskonzepte erstellen: Um Konflikte bei Neuansiedlungen zu vermeiden, sollten aus den Leitlinien für die Wirtschaftsförderung (siehe Text Wirtschaft) Nutzungskonzepte für die Gewerbegebiete, vor allem das Gewerbezentrum und die angrenzende zu entwickelnde Mischbaufläche, erarbeitet werden. Hierin sind Flächen für bestimmte Nutzungen wie Produktion oder Dienstleistungen festzulegen und z.B. die Verträglichkeit von schwerem Lieferverkehr und Kundenverkehr zu berücksichtigen sowie Aussagen zu gewünschten Branchen, Tätigkeiten und Betriebsgrößen zu treffen. Strukturierte Gewerbegebiete prägen das Profil Kriftels und dienen als Magnet für ansiedlungswillige Firmen.
- Gewerbeumfeld verbessern: Nicht nur Dienstleistungs-, auch Produktionsunternehmen legen zunehmend Wert auf repräsentative Gebäude und gestaltete Außenbereiche. Besonders für das Gewerbezentrum bietet sich mit der neuen Erschließung über den Holzweg und die Erweiterung durch die Entwicklung der Mischbaufläche die Chance, den öffentlichen Raum und die Außenbereiche der Firmen auch im Bestand aufzuwerten. Ausformulierte Gestaltungsempfehlungen und Partner, die Vorzeigeobjekte realisieren und damit Nachbarn zum Nachahmen animieren, sind erste Schritte hierzu. Es können, eventuell in Zusammenarbeit mit örtlichen Gärtnereien, Schulen oder Kunst-/Kulturvereinen, Gestaltungswettbewerbe ausgelobt und Patenschaften vergeben werden.
- Ergänzende Einrichtungen etablieren: Moderne Produktionsunternehmen integrieren trotz weltweiter virtueller Vernetzung Forschung und Entwicklung, Produktion und Verwaltung immer stärker an einem Standort, da Innovationen durch räumliche Nähe und Kommunikation gefördert werden. Die eigentliche Produktion nimmt nur noch einen geringen Stellenwert ein. Es ist empfehlenswert, ansässige Unternehmen nach ihrem Bedarf an Tagungs-, Schulungsräumen und Übernachtungsmöglichkeiten zu fragen und bei Lücken im Angebot entsprechende Einrichtungen auszubauen. Auch kleinere Unternehmen, die Dienstleistungen in Forschung und Entwicklung erbringen oder Serviceunternehmen können eine sinnvolle Ergänzung darstellen.

Planungsverband Ballungsraum
Frankfurt/Rhein-Main
Ansprechpartnerin
Frau Doris Krüger-Röth
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Gemeindevorstand
der Gemeinde Kriftel
Erster Beigeordneter
Franz Jirasek
Frankfurter Str. 33 -35
65830 Kriftel

Januar 2007