



Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen

**Städtebauliches Entwicklungskonzept**



# Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg / Leimen

## Auftraggeber:

Stadt Leimen, Rathausstraße 8, 69181 Leimen

## Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454 - 2153

Fax +49 711 6454 - 2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Jan Currle – Gesamtprojektleitung und Redaktion

Anselm Hilsheimer – Fachpart Wirtschaft

Nadia Kasper-Snoui – Fachpart Partizipation

Tanja Hetterich – Fachpart Bauen

Erik Keilbach – Fachpart Darstellung

Stuttgart, den 5. Juli 2022



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung und Fazit .....</b>	<b>6</b>
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung .....	6
1.2	Fazit.....	7
<b>2</b>	<b>Methodisches Vorgehen .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>10</b>
3.1	Planungsgebiet .....	10
3.2	Allgemeine Siedlungsentwicklung und städtebauliche Ausgangslage.....	13
3.3	Industriegeschichte der Firma HeidelbergCement AG und der Firma Etex/Eternit GmbH .....	14
3.4	Erschließung.....	16
3.5	Grünräume und -strukturen.....	18
3.6	Bestehendes Planungsrecht .....	19
3.7	Unternehmensbestand/Nutzungsstruktur .....	22
3.8	Gebäudestruktur und Denkmalschutz .....	29
3.9	Eigentumsverhältnisse .....	32
3.10	Altlasten/Kampfmittel.....	34
3.11	Übergeordnete Planungsziele, Entwicklungs- und Fachkonzepte.....	37
3.11.1	Klima-, Umweltschutz und Klimaanpassung.....	37
3.11.2	Gutachten zum Wirtschaftsstandort Interkommunales Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen .....	41
3.11.3	Verkehrsentwicklungskonzepte .....	42
<b>4</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>45</b>
4.1	SWOT-Analyse.....	45
4.2	Baustruktur .....	48
4.3	Nutzungsstruktur.....	54
4.4	Flächenmobilität .....	56
<b>5</b>	<b>Strukturkonzept.....</b>	<b>58</b>
5.1	Verkehrssituation Erschließung und Erschließungstiefen.....	58
5.2	Grün- und Freiraumentwicklung.....	65
5.3	Ideenskizzen Städtebau.....	66
<b>6</b>	<b>Leitbildentwicklung .....</b>	<b>69</b>
6.1	Leitbilder für einen modernen Metropolstandort .....	69
6.2	Branchencluster .....	70
6.3	Bau- und Nutzungspotenziale .....	72
<b>7</b>	<b>Instrumente und Modelle der Bauflächenaktivierung .....</b>	<b>78</b>
7.1	Planungsrechtliche Nachsteuerung .....	78
7.2	Vorkaufsrecht und Veränderungssperre .....	79
7.3	Eignung als Sanierungsgebiet .....	79
7.4	Eignung als Stadtumbaugebiet .....	80
7.5	Abgrenzungsvorschläge .....	80

<b>8</b>	<b>Finanzierung und Förderung</b> .....	<b>81</b>
8.1	Fördermitteleinsatz .....	81
8.2	Beitragsrecht nach §§ 123-135 und 152-155 BauGB.....	82
<b>9</b>	<b>Entwicklung und Vermarktung</b> .....	<b>82</b>
9.1	Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen .....	82
<b>10</b>	<b>Realisierungskonzept mit Handlungsempfehlungen</b> .....	<b>85</b>
10.1	Ergebnisse in den Gremien beraten und beschließen .....	85
10.2	Städtebauliche Planung - Leitbildentwicklung konkretisieren.....	85
10.3	Baurechtliche Sicherungsmaßnahmen einleiten .....	85
10.4	Maßnahmen nach Sanierungs- und Förderrecht prüfen.....	85
10.5	Kommunikation und Standortmarketing intensivieren.....	86
<b>11</b>	<b>Partizipation</b> .....	<b>87</b>
11.1	Einführung .....	87
11.2	Digitale Veranstaltung am 16. Dezember 2020 .....	87
11.3	Beteiligungsformat: Infomarkt mit Themeninseln am 12. April 2022 .....	88
11.4	Presse-Echo .....	99

---

2      **Abbildungen**

Abbildung 1: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumstrukturkarte, 15.12.2014	10
Abbildung 2: Abgrenzung Planungsgebiet.....	11
Abbildung 3: Einordnung Planungsgebiet.....	12
Abbildung 4: Siedlungsgeschichte.....	14
Abbildung 5: Überregionale und regionale Erschließung .....	16
Abbildung 6: äußere und innere Erschließung .....	17
Abbildung 7: Grünräume/-strukturen.....	18
Abbildung 8: Flächennutzungsplan 2015/2020, aktualisiert am 22.06.2021 .....	20
Abbildung 9: Planungsrecht / Bebauungspläne .....	21
Abbildung 10: Nutzungsstruktur Plangebiet.....	22
Abbildung 11: Tabelle .....	24
Abbildung 12: Diagramm Branchenverteilung im Zweckverbandsgebiet (absolute Zahlen) .....	25
Abbildung 13: Branchenverteilung im Zweckverbandsgebiet (in %) .....	25
Abbildung 14: Arbeitsstätten nach zusammengefassten Wirtschaftsabteilungen im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd .....	26
Abbildung 15: Diagramm Branchenverteilung im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd (absolute Zahlen).....	27
Abbildung 16: Branchenverteilung in Rohrbach-Süd (in %).....	27

Abbildung 17: Tabelle Betriebsgrößenklasse .....	28
Abbildung 18: Gebäudestruktur .....	30
Abbildung 19: Hauptwerk der Eternit AG.....	31
Abbildung 20: Lageplan Denkmalschutz „Eternit“ .....	31
Abbildung 21: Lageplan Denkmalschutz "HDCement" .....	32
Abbildung 22: Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet - drei große Flächenzusammenhänge.....	33
Abbildung 23: Altlastenkartierung .....	35
Abbildung 24: Altlastenkartierung .....	36
Abbildung 25: Altlastenkartierung .....	36
Abbildung 26: Kampfmittel .....	37
Abbildung 27: Artenschutzplan .....	40
Abbildung 28: Verkehrserschließung Rohrbach-Süd.....	43
Abbildung 29: Radverkehrsnetz Heidelberg .....	44
Abbildung 30: SWOT-Analyse/Matrix .....	45
Abbildung 31: Kataster / Schwarzplan.....	48
Abbildung 32: Übersicht Gebäudetypologien .....	49
Abbildung 33: Luftbild Verarbeitung/Handel.....	49
Abbildung 34: Beispiel Verarbeitung/Handel .....	49
Abbildung 35: Luftbild großflächiger Einzelhandel.....	50
Abbildung 36: Beispiel großflächiger Einzelhandel .....	50
Abbildung 37: Luftbild Logistik .....	50
Abbildung 38: Beispiel Logistik .....	50
Abbildung 39: Luftbild Büro / Verwaltung .....	51
Abbildung 40: Beispiel Büro / Verwaltung .....	51
Abbildung 41: Beispiel Büro / Verwaltung .....	51
Abbildung 42: Beispiel Büro / Verwaltung .....	51
Abbildung 43: Luftbild Gastronomie .....	52
Abbildung 44: Beispiel Gastronomie .....	52
Abbildung 45: Luftbild Wohnen .....	52
Abbildung 46: Beispiel Wohnen.....	52
Abbildung 47: Luftbild Produktion.....	52
Abbildung 48: Beispiel Produktion .....	52
Abbildung 49: Blick von Westen (Schwetzinger Straße) .....	53
Abbildung 50: Kreuzung Im Breitspiel / Eternitstraße - Zufahrt auf Rohrbacher Straße	53
Abbildung 51: Blick von Rohrbacher Straße entlang Weingut .....	53
Abbildung 52: Beherbergung (Stralsunder Ring) - außerhalb Gebiet .....	53
Abbildung 53: Verteilung der Nutzungsarten .....	54
Abbildung 54: Flächenzuschnitt je Nutzungsart.....	55
Abbildung 55: Flächenverfügbarkeit/-mobilität .....	57
Abbildung 56: Erschließung im Bestand .....	58
Abbildung 57: Geplante Verkehrserschließung Rohrbach Süd.....	59

Abbildung 58: Geplante Verkehrserschließung Rohrbach Süd .....	60
Abbildung 59: Überlagerung Denkmalschutz mit geplanter Trasse .....	60
Abbildung 60: Phase 0 - Flächenmobilisierung ohne Neuerschließung .....	61
Abbildung 61: Phase 1 - Erschließungstiefen mit Neuerschließung .....	62
Abbildung 62: Phase 2 - Grundstückstiefen mit Neuerschließung .....	63
Abbildung 63: Phase 3 - Erschließungstiefen mit Neuerschließung .....	64
Abbildung 64: Grün- und Freiraumentwicklung .....	65
Abbildung 65: Grünes Netz .....	66
Abbildung 66: Skizze Städtebauliche Ideenskizze ROBUSTE ORDNUNGSSTRUKTUR ....	67
Abbildung 67: Städtebauliche Ideenskizze FREIRAUM .....	67
Abbildung 68: Städtebauliche Ideenskizze QUARTIERSCLUSTER.....	68
Abbildung 69: Städtebauliche Ideenskizze ERSCHLIESSUNG .....	68
Abbildung 70: Entwicklung von Branchenclustern.....	70
Abbildung 71: Neuerschließung mit Flächenpotenzial in Überlagerung mit Bestandsnutzungen .....	72
Abbildung 72: Szenario I.....	73
Abbildung 73: Szenario II.....	74
Abbildung 74: Neuparzellierung Bauen I .....	75
Abbildung 75: Neuparzellierung Bauen II .....	76
Abbildung 76: Neuparzellierung Produktion .....	77

## Anhang

Plan 1: Kataster

Plan 2: Kataster mit Luftbild

Plan 3: Historische Entwicklung

Plan 4: Erschließung

Plan 5: Grünräume / Grünstrukturen

Plan 6: Bestehendes Planungsrecht

Plan 7: Nutzungsstruktur

Plan 8: Gebäudestruktur

Plan 9: Eigentumsverhältnisse

Plan 10: Flächenmobilität

Plan 11: Flächenmobilisierung mit und ohne Neuerschließung

Plan 12: Erschließungspotenzial in Überlagerung mit Bestandsnutzungen

Plan 13: Schwerpunkt Bauen und Produktion (Szenario I)

Plan 14: Gleichgewichtige Nutzungszonierung (Szenario II)



## 1 Vorbemerkung und Fazit

### 1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die beiden Städte Heidelberg und Leimen sehen die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets als gewichtiges gemeinsames Vorhaben. Dabei gilt es, einen rund 99 ha großen Gebietszusammenhang an gemarkungsübergreifenden Gewerbe- und Industrieflächen mit industriegeschichtlicher Bedeutung neu zu strukturieren. Die Flächen der beiden großen Unternehmen HeidelbergCement AG und Etex/Eternit GmbH und deren zukünftige Ausrichtung stehen dabei im Fokus, wie auch die Flächen der ehemaligen Mülldeponie „Fautenbühl“ und angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücken. Insgesamt besteht somit ein großer Flächenzusammenhang für den jedoch eine tragfähige städtebauliche und freiräumliche Ordnungsstruktur erst noch gefunden werden muss.

Die Fläche der Firma HeidelbergCement AG (HDC) befindet sich komplett in Leimen. Die HeidelbergCement AG stellt anorganische Baustoffe auf Grundlage von Kalkstein, Ton und Mergel her. Der Steinbruch in Nußloch dient als „Zuliefererstandort“ der Zementherstellung in Leimen. Der Kalksteinabbau in Nußloch wird voraussichtlich nur noch bis 2023 betrieben. Die ersten Schritte zur Neustrukturierung des Zementwerks wurden eingeleitet.

Die 21,5 ha Fläche der Etex/Eternit GmbH befindet sich mit ca. 14,5 ha auf Heidelberger und ca. 7 ha auf Leimener Gemarkung. Die Etex/Eternit GmbH stellte hier architektonisch anspruchsvolle Dach- und Fassadenplatten aus Faserzement her. Das Gelände wird zu einem großen Teil für neue gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Für die beiden Städte bietet sich die historische Chance, mit der Neuausrichtung des bisherigen Gewerbe- und Industriegebiets ein Vielfaches an Arbeitsplätzen zu schaffen und vielfältige Ausbildungs- und Berufschancen zu sichern.

Aus Sicht der Städte Heidelberg und Leimen sollen Flächen für zukunftsfähige und nachhaltige Betriebe geschaffen werden und das Gebiet als Ganzes sich mit seiner überregional sehr guten verkehrlichen Anbindung als attraktiver Standort präsentieren. Zur weiteren Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur sind eine neue Verbindungsstraße mit Straßenbahn und Radweg Querspange, sowie die Schaffung einer zusätzlichen S-Bahn-Haltestelle mit Park- und Ride-Platz sowie multimodalen Angeboten in Planungsvorbereitung. Damit könnten vielfältige Branchen mit mehreren tausend Arbeitsplätzen durch die Revitalisierung neu angesiedelt werden. In der Bestandsaufnahme und –analyse zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept sind daher auch die angrenzenden Gewerbegebietslagen von Heidelberg und Leimen in die Untersuchung einbezogen.

In einem „Letter of Intent“, im Juli 2018 von den Oberbürgermeistern beider Städte unterzeichnet, wurden die Ziele und Aufgaben für die als bundesweites Vorzeigeprojekt vorgesehene Revitalisierungsmaßnahme definiert. Handlungsbedarf besteht vor dem Hintergrund der anstehenden Funktionsveränderung des Gebiets im Zusammenhang betrieblicher Veränderungen der beiden großflächigen Produktionsstandorte.

Für die Entwicklung der bestehenden Betriebe in den angrenzenden Gewerbelagen und zur Ansiedlung neuer Betriebe ist ebenfalls eine „Standortbestimmung“ unerlässlich. Der Bearbeitungsrahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts umfasst somit neben planerischen Darstellungen zur räumlichen Ordnungsstruktur, auch erste Vorschläge für ein Gewerbeleitbild und Handlungsempfehlungen hinsichtlich des Einsatzes von Instrumenten der Bauflächenaktivierung und Förderung.

Zur Bearbeitung der vorliegenden Aufgabenstellung haben die beiden Städte Heidelberg und Leimen im Jahr 2019 einen Förderantrag für das **Landesprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“** gestellt. Der Antrag wurde im Dezember 2019 positiv beschieden und die Maßnahme in das Förderprogramm aufgenommen. Parallel wurde die Gründung eines interkommunalen Zweckverbandes als Organisationsform der Zusammenarbeit vorbereitet. Der Zweckverband hat seine Arbeit im Januar 2021 aufgenommen.

Der Zweckverband bündelt die Kompetenzen hinsichtlich Planung, Organisation und Bewirtschaftung der anfallenden Maßnahmen und Projekte. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept bildet die planerische Grundlage für die strategische Umsetzung.

## 1.2 Fazit

Das Untersuchungsergebnis des nun vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzepts bestätigt die immensen Potenziale die durch Neustrukturierung maßgeblicher Betriebe und Neuordnung großer Flächen aktiviert werden können. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept definiert die planerischen Ziele und den Handlungsrahmen für den Weg der Umsetzung, gemäß der Maßgabe „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.

In einer etappenweisen Realisierung, über einen kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont, liegt das **Potenzial an aktivierbaren Flächen der Innenentwicklung** -durch effizientere Flächenbewirtschaftung im Bestand, Neuordnung der Erschließung und Arrondierung in der Fläche- bei **rund 40 ha**.

## 2 Methodisches Vorgehen

Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts werden die zahlreichen städtebaulichen Gegebenheiten im Planungsgebiet (insgesamt rund 122 ha), die Einbindung in die unmittelbare Umgebung, in den Kontext der beiden Städte und in die Region aufgegriffen. Dabei werden städtebauliche, versorgungsstrukturelle und ökonomische, als auch ökologische Aspekte für eine anschließende Analyse aufbereitet, um den vielfältigen Belangen Rechnung tragen zu können. Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Bestandsaufnahme und die Analyse nicht nur auf das Zweckverbandsgebiet (rund 99 ha), sondern bezieht die Flächen südwestlich der Schwetzingen Straße bis zur B3 (rund 22 ha) als erweitertes Untersuchungsgebiet in die Gesamtbetrachtung mit ein.

Die Vorgehensweise gliedert sich für das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept wie folgt:

- In Kapitel 3 „**Bestandsaufnahme**“ werden die Eingangsparameter definiert und erste Inhalte anhand von vorhandenen Unterlagen erfasst. Die Daten werden durch Recherche und Vor-Ort-Termine um die fehlenden Informationen ergänzt. Dabei handelt es sich um eine rein statistische und objektive Grundlagenermittlung der für die Analyse erforderlichen Kriterien.  
Die Bestandsaufnahme stellt die regionale Einordnung des Planungsgebiets und seine Historie dar, sie bildet den städtebaulichen und nutzungsspezifischen Ist-Zustand ab und erfasst die vorhandenen Fachkonzepte (bis einschließlich Stand 2019) der beiden Städte zur Stadtentwicklung für diesen Bereich.
- Die „**Bestandsanalyse**“ in Kapitel 4 setzt sich mit den städtebaulichen Strukturen, den Eigentums- und Nutzungsverhältnissen sowie den Fachplanungen am Gewerbebestandort auseinander. Sie leitet erste Rahmenbedingungen und Anforderungen für die geplante Revitalisierung und Konversion der großflächigen Firmenareale ab. Diese Erkenntnisse führen zu einer ersten „Identifizierung“ möglicher Zielkonflikte und des Entwicklungspotenzials. Die Bestandsanalyse liefert wichtige Informationen für eine kurz- bis langfristige Flächenmobilität und endet mit der SWOT-Analyse.
- Abgeleitet aus der vorhandenen Nutzungsstruktur, den anstehenden Funktionsveränderungen und der daraus resultierenden Flächenmobilität wird in Kapitel 5 durch das „**Strukturkonzept**“ eine zukünftige Ordnungsstruktur für eine etappenweise Erschließung und Neuordnung aufgezeigt. Ziel des Strukturkonzepts ist die planerische Erarbeitung qualitativer Aussagen zur städtebaulichen und freiräumlichen Qualität, sowie erste quantitative Abschätzungen zum potenziellen Flächengewinn.
- In Kapitel 6 „**Leitbildentwicklung**“ werden Leitbildvorstellungen für den Gewerbebestandort ausgearbeitet. Mit einem integrierten Ansatz können einzelne Nutzungsbedarfe und -an-

fragen abgeglichen und priorisiert werden. Die Leitbranchen werden mit Bezug zur Gebietsgeschichte *und* für einen modernen Metropolstandort formuliert und berücksichtigen die Bildung von Branchenclustern. Durch Überlagerung mit der zukünftigen städtebaulichen Ordnungsstruktur werden die Leitbranchen räumlich verortet und in zwei Varianten dargestellt, was für erste Einordnungen der Nachfragesituation Orientierung gegeben soll.

- Die in Kapitel 7 aufgeführten „**Instrumente und Modelle der Bauflächenaktivierung**“ beschreiben mögliche Trägerschafts- und Realisierungsmodelle für das Vorhaben zur Mobilisierung von Flächen für die weitere Entwicklung und Vermarktung.
- Kapitel 8 „**Finanzierung und Förderung**“ benennt geeignete städtebauliche Maßnahmen nach BauGB, welche die notwendige finanzielle Ausstattung zur Vorbereitung und Durchführung der Revitalisierung und Neuordnung durch den Zweckverband oder einen Maßnahmenträger ermöglichen sollen.
- Kapitel 9 enthält steckbriefartig Handlungsempfehlungen für die „**Entwicklung und Vermarktung**“ verfügbarer Flächen durch den Zweckverband oder einen Maßnahmenträger.
- In Kapitel 10 ist das „**Realisierungskonzept mit Handlungsempfehlungen**“ als logischer Fahrplan für die Akteure beider Städte und den Zweckverband aufgeführt. Dabei werden Schritte für die weitere Vorbereitung und spätere Steuerung der Umsetzung formuliert.
- Die Beteiligung der Bürgerschaft erfolgte in mehreren Formaten. Sowohl in der Phase der coronabedingten Kontaktbeschränkungen konnten via interaktivem Livestreamportal zu Beginn als auch gegen Ende der Projektbearbeitung in einer umfangreichen Präsenzveranstaltung die allgemeine Bürgerschaft, Unternehmen, Eigentümer von Grundstücken, sowie vereinzelt Vertreter von Verbänden frühzeitig Ideen und Anregungen einbringen. Näheres dazu findet sich in Kapitel 11 „**Partizipation**“.

### 3 Bestandsaufnahme

#### 3.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt zentral innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar auf der Nord-Süd-Achse von Heidelberg im Norden und Leimen im Süden, welche im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar gleichzeitig als großräumliche und regionale Entwicklungsachse definiert ist. Der Standort im hochverdichteten Kernraum gilt als starker und einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte in der Region. Die Stadt Heidelberg ist als Oberzentrum, die Stadt Leimen als Unterzentrum eingestuft (Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 15.12.2014).

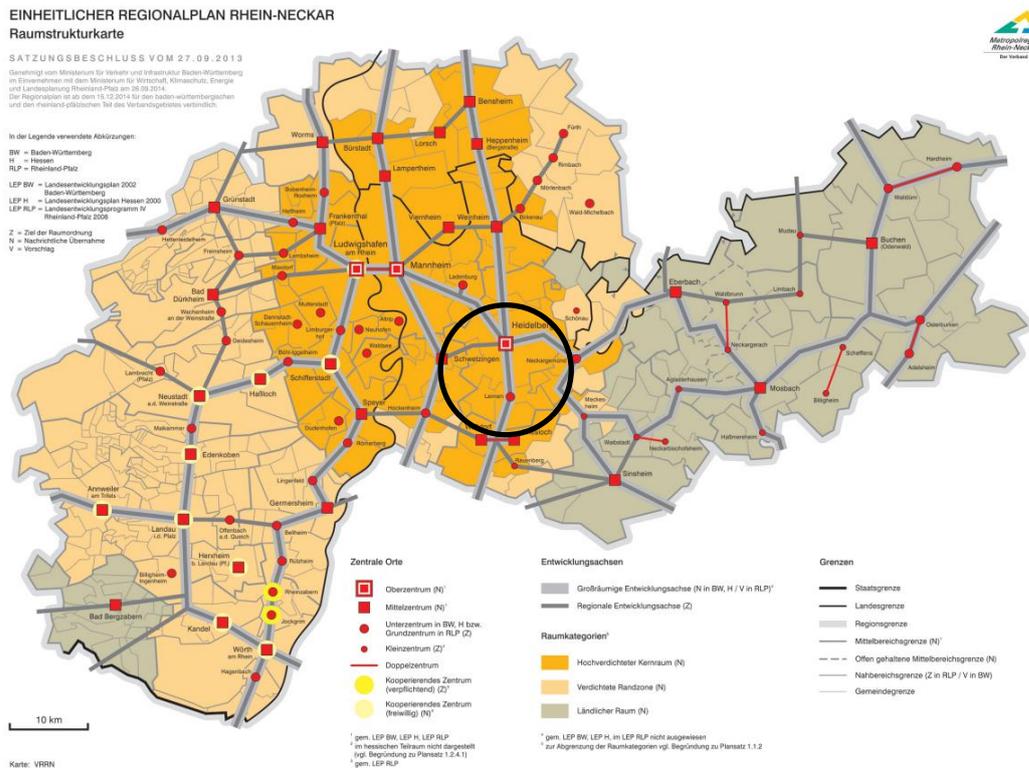


Abbildung 1: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumstrukturkarte, 15.12.2014

Quelle: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumstrukturkarte.pdf>, 02.12.2020

Aus dem Alleinstellungsmerkmal der Lage im Schnittpunkt dreier Bundesländer hat die Metropol-Region Rhein-Neckar das Leitziel entwickelt, eventuell sich ergebende Hemmnisse durch die über-regionale Kooperation zu vereinfachen. Die Zweckverbandsgründung für die Umsetzung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets zwischen den beiden Städten ist folgerichtig und setzt dieses Ziel der übergreifenden Zusammenarbeit verschiedener Akteure im kleineren Kontext um.

Das **Planungsgebiet** des vorliegenden Entwicklungskonzepts setzt sich aus den Teilflächen des **Zweckverbandsgebiets** und einem **erweiterten Untersuchungsgebiet** zusammen. Insofern werden im Folgenden verschiedene Begrifflichkeiten für die verschiedenen städtebaulichen Lagen verwendet.

Das Zweckverbandsgebiet selbst ist knapp 99 ha groß, im Wesentlichen bestehend aus den Flächen der HeidelbergCement AG, der Etex/Eternit GmbH, den unbebauten Flurstücken im Bereich „Fautenbühl“ sowie Betriebsflächen von Betrieben auf Heidelberger und Leimener Gemarkung. Die Gemarkungsgrenze verläuft in West-Ost-Richtung. Der nördliche Teil des Zweckverbandsgebiets liegt auf Gemarkung der Stadt Heidelberg, der südliche Teil auf Gemarkung der Stadt Leimen. Das erweiterte Untersuchungsgebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 22 ha, die südwestlich an die Schwetzingener Straße anschließt und vor allem Grünflächen und zwei Gewässer sowie zum Teil bereits gewerblich bebaute Grundstücke umfasst.

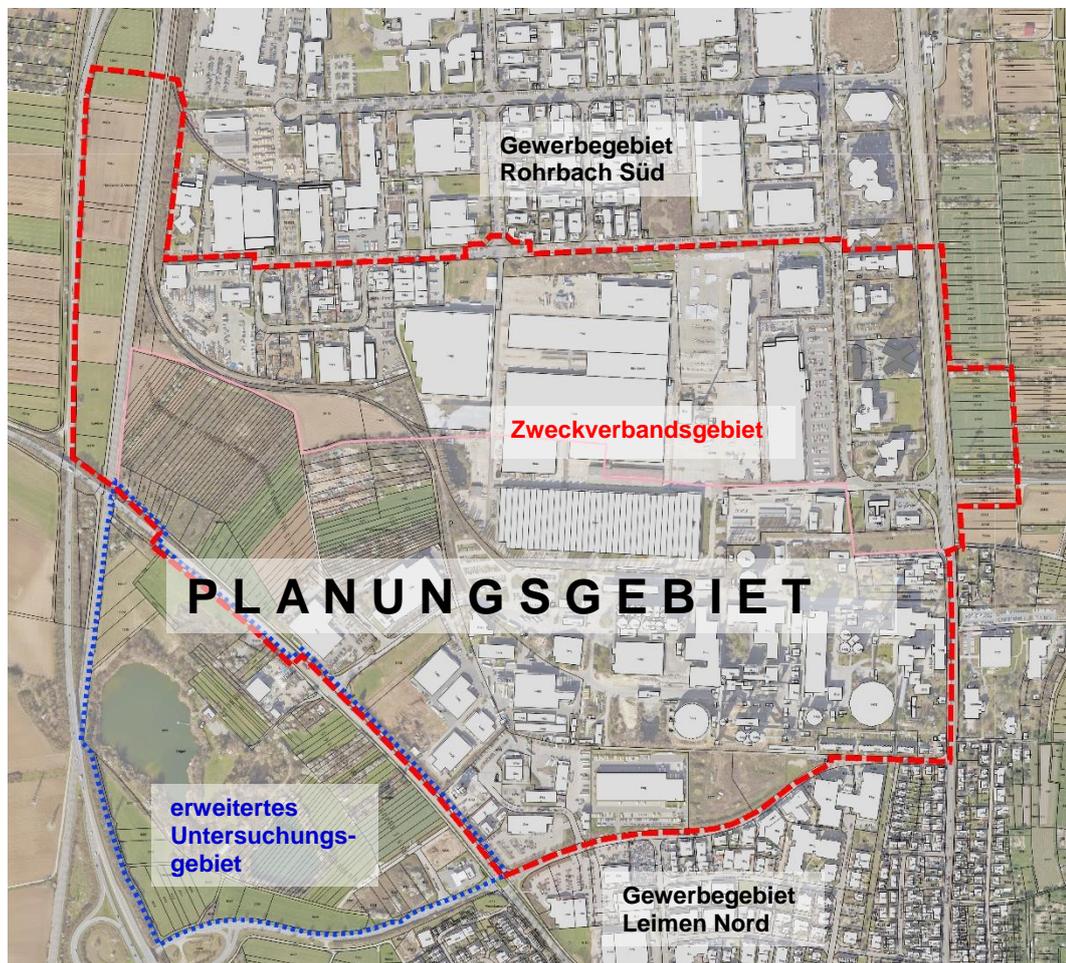


Abbildung 2: Abgrenzung Planungsgebiet

Quelle: Darstellung KE

Das Planungsgebiet wird im Norden vom bestehenden Gewerbegebiet „Rohrbach Süd“ und im Süden vom bestehenden Gewerbegebiet „Leimen Nord“ eingerahmt.

Diese beiden seit den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts sich entwickelnden Gewerbegebietsstandorte decken für die jeweiligen Städte das in Bezug auf Vielfalt und Betriebsgröße gesamte Spektrum heterogener Produktions-, Handwerks- und Logistik-, Beherbergungs- und Gastronomie-, Dienstleistungs-, Service- und Verwaltungsangebote ab. Analog zur diversen Nutzungsstruktur zeichnen sich diese Gewerbeflächen durch eine eher kleinteilige Parzellierung und ein flächendeckendes, öffentliches Erschließungsnetz an den Rändern des Zweckverbandgebietes aus.

Durch den Ausbau des Stralsunder Rings mit Anschluss an die B3 konnten die Gewerbeflächen der Stadt Leimen in den vergangenen Jahren erweitert werden. Das Zweckverbandsgebiet, ist als altindustrieller Standort durch die Flächen der beiden Hauptakteure HeidelbergCement und Eternit GmbH geprägt und weist dementsprechend sehr große Grundstückszusammenhänge auf. Letztere Grundstückszusammenhänge sind im Kontext einer umfassenden betrieblichen Neuordnung Herausforderung und Chance für die Gewerbe- und Standortentwicklung der beiden Städte Heidelberg und Leimen.

Das öffentliche Erschließungsnetz ist beschränkt auf kleinere Stichstraßen von Westen und eine Zufahrt im Osten. Im Osten ist durch die Ringstraße „Im Breitspiel“ die Erschließung der vorhandenen Betriebe und der Anschluss an das Gewerbegebiet Rohrbach Süd sichergestellt. Im zentralen Bereich des Zweckverbandsgebiets ist bislang kein öffentliches Erschließungsnetz vorhanden.

12



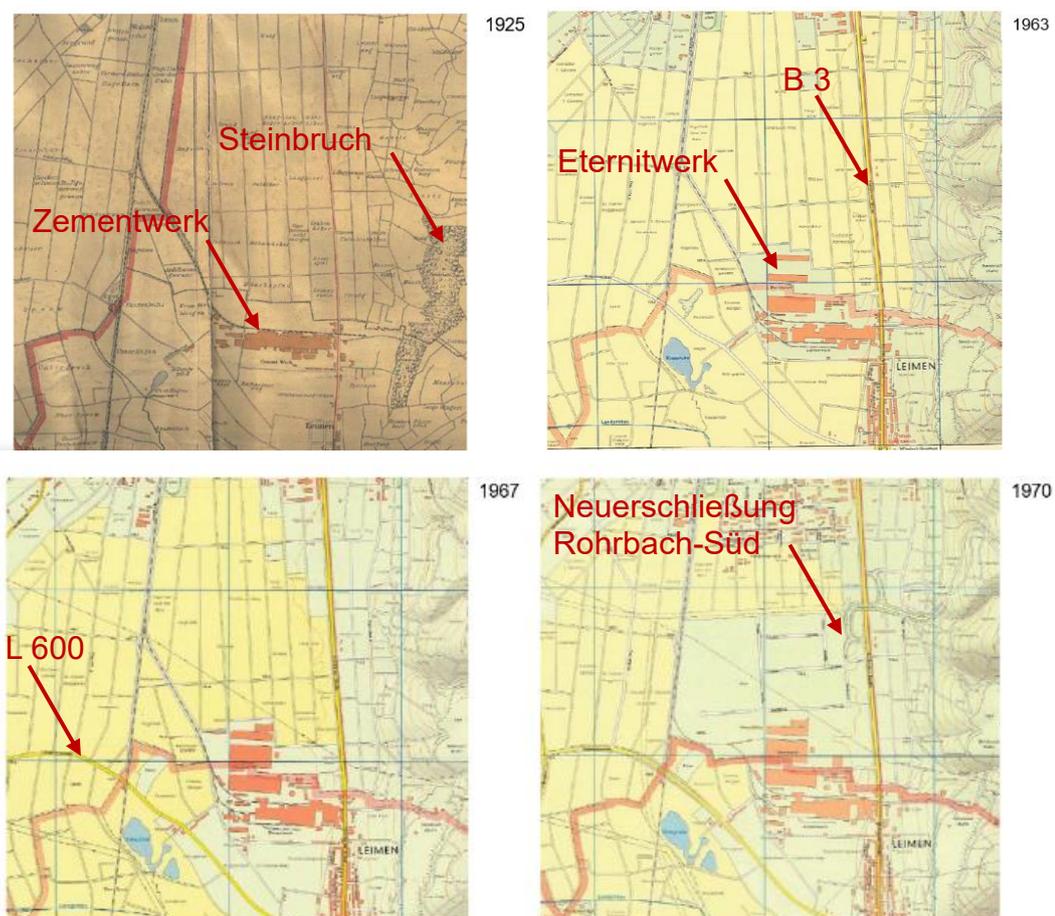
Abbildung 3: Einordnung Planungsgebiet

Quelle: Google Maps (3D View)

### 3.2 Allgemeine Siedlungsentwicklung und städtebauliche Ausgangslage

Mit dem Umzug des Portland-Cement-Werks Heidelberg Ende des 19. Jahrhunderts von Heidelberg nach Leimen erfolgte die Gründung des Industriestandorts. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung am Standort wurde bis in die 70er Jahre des 20. Jahrhunderts ausschließlich von den Heidelberger Zementwerken geprägt. In den Folgejahren vergrößerte sich das Gewerbegebiet erst nach Norden durch die Ansiedelung des auf der Heidelberger Gemarkung liegenden Gewerbegebiets „Rohrbach Süd“. Ende des 20. Jahrhunderts erfolgte dann der Lückenschluss nach Süden zum Leimener Stadtrand. Die freien Flächen zwischen dem Zementwerk und dem nördlichen Stadtrand Leimens wurden als Gewerbeflächen zur Bebauung erschlossen. In den letzten 20 Jahren erfuhr der Gewerbestandort keine räumliche Erweiterung. Vielmehr wurden die vorhandenen Grundstücke durch Bebauung am Standort weiter verdichtet.

Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen die Siedlungsentwicklung in Verbindung mit der Erweiterung des Verkehrsnetzes in einem Zeitraum von rund 100 Jahren.



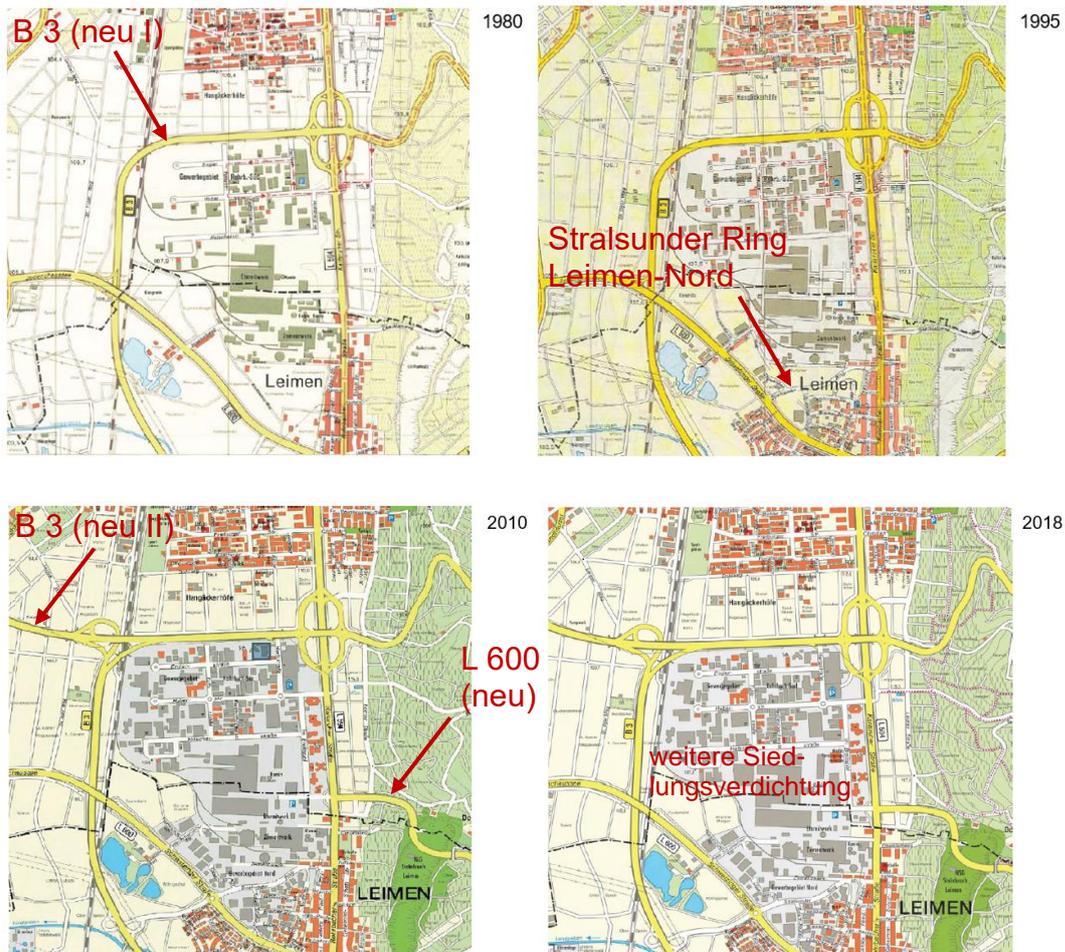


Abbildung 4: Siedlungsgeschichte

Quelle: Stadt Heidelberg

### 3.3 Industriegeschichte der Firma HeidelbergCement AG und der Firma Etex/Eternit GmbH

In Anbetracht der standortprägenden traditionellen Zementindustrie im Planungsgebiet erfolgt eine Würdigung der industriegeschichtlichen Entwicklung des Standortes anhand von Quellenmaterial zu beiden Unternehmen.

Die **HeidelbergCement AG** ist heute einer der weltweit größten Zementhersteller mit ca. 36.000 Mitarbeitern in über 50 Ländern, davon 8.000 in Deutschland.

- 1873 wurde das Portland-Cement-Werk in Heidelberg gegründet. Portlandzement gehörte zu den Wachstumsindustrien jener Zeit.
- Im Jahre 1895 zerstört ein Brand fast das ganze Werk.
- 1896 nimmt die Fabrik am neuen Standort in Leimen ihre Produktion auf.
- 1917 wird die Drahtseilbahn in Betrieb genommen.
- Während des Dritten Reichs steigt die Zementproduktion zu einer Schlüsselindustrie auf.
- Nach Kriegsende etablierte sich erst ab 1955 wieder eine Periode der Kontinuität.

- In den kommenden Jahren wurde immer wieder in neuen Steinbrüchen im Gebiet Kalk abgebaut, vor allem in Nußloch - Ameisenbuckel, Südfeld, Nordwand, Röder -, sowie in Leimen und Rohrbach. Heute steht der Steinbruch in Leimen unter Naturschutz und der Rohrbacher Steinbruch ist rekultiviert.
- Seit 1970 wird stetig in technischen Fortschritt und Optimierung der Produktion investiert. Laut einer Prognose aus dem Jahr 2001 reichen die Vorräte aus dem Steinbruch Nußloch/Baiersdorf noch für ca. 15 Jahre.

(Quelle: Von Menschen und Zement, Süddeutsche Verlagsgesellschaft, Autoren: Dietmar Cramer und Steffen Fuchs).

Aufgrund aktueller Presseartikel ist davon auszugehen, dass das Werk in Leimen aufgrund der dort erschöpften Rohstoffreserven Ende 2022/Anfang 2023 vom Netz genommen werden soll. Das erläutert der seit Februar 2020 amtierende Geschäftsführer der HeidelbergCement Dominik von Achten in einem Interview mit der Rhein-Neckar-Zeitung im November 2020. Mit der historischen Entscheidung zur Abschaltung des Drehofens am Standort Leimen gehe nicht nur ein Stück Industriegeschichte zu Ende, sondern es sei auch von einer Reduzierung der Arbeitsplätze von derzeit 120 auf 90 Beschäftigte auszugehen.

2022 sind bei HDC in Leimen noch rund 90 Menschen beschäftigt.

Die Firma **Etex/Eternit GmbH** erreichte ihren Höchststand an Beschäftigung Ende der 80er Jahre mit über 4.000 Arbeitsplätzen.

Die Nähe zum Zementwerk war bei der Gründung des Eternitwerks 1953 ausschlaggebend, denn Zement ist der Hauptbestandteil des hier hergestellten Werkstoffs Faserzementplatten. Er gelangte direkt über eine Rohrbrücke ins Werk.

Die Faserzementplatte ist bereits seit 1900 auf dem Markt. Sie ist eine Erfindung des Österreicher Ludwig Hatschek.

- 1953/54: Ansiedlung der Eternit AG mit zweitem Hauptsitz in Leimen.
- 1954 bis 1957: In drei Bauabschnitten errichtet Ernst Neufert die große Produktionshalle mit Bürotrakt und Kantine.
- 1957 bis 1963: Lagerplatz und eine erste Lagerhalle, Werkstatt- und Sozialgebäude, Formerei und Pfortnerhaus, Rohstofflager, Büro- und Ausstellungsgebäude.
- 1966: Farbenfabrik
- 1976 und 1980: wissenschaftlicher Nachweis der Gesundheitsschädlichkeit von Asbest.
- 1985: 50 % der Produktion asbestfrei.
- 1990: alle Eternit-Produkte für den Hausbau asbestfrei.
- 2001: Schließung des Berliner Werks.
- 2003: Verlegung der Hauptverwaltung der Eternit AG nach Heidelberg.
- 2016: Umwandlung der Eternit AG in eine GmbH.
- 2021: Teile des Werks in Leimen werden unter Denkmalschutz gestellt.
- 2021: Am Standort Heidelberg arbeiten in der Farbenfabrik sowie in der Verwaltung rund 65 Beschäftigte.

(Quelle: <https://www.rhein-neckar-industriekultur.de/objekte/das-eternit-werk-in-leimen>)

### 3.4 Erschließung

Das Zweckverbandsgebiet liegt im Übergangsbereich der beiden Städte Heidelberg im Norden und Leimen im Süden. Mit der Rohrbacher und der Schwetzingener Straße tangieren zwei Landesstraßen (L594 und L600) das Gebiet. Über sie gelangt man auf die Bundesstraße B3 und in ca. 6 km Entfernung auf die westlich verlaufende Autobahn A5. Ein überregionales Schienennetz grenzt westlich an das Gebiet an, die nächstgelegenen Haltepunkte sind in ca. 2 km erreichbar. Das Werksgelände der HeidelbergCement AG ist über ein Gütergleis an das Schienennetz angebunden. Entlang des östlichen Gebietsrands verläuft die Straßenbahnverbindung zwischen beiden Städten.

Radschnellwege bestehen im Westen neben den Gleisanlagen und im Osten entlang der Rohrbacher Straße.



Abbildung 5: Überregionale und regionale Erschließung

Quelle: Darstellung KE

Aufgrund der Größe der Werksgelände von HDC und Etex/Eternit GmbH fehlt es im gesamten Zweckverbandsgebiet an öffentlichen Nord-Süd- und Ost-West-Querverbindungen für jegliche Art von durch das Gebiet führenden Verkehrswegen. Die einzigen Zufahrtmöglichkeiten sind die Werkseinfahrten von HDC im Westen über die Schwetzingener Straße sowie der geschlossenen Zufahrt im Osten über die Rohrbacher Straße und von Etex/Eternit GmbH im Osten über die Eternitstraße als Verlängerung der Straße Im Breitspiel.

Die vorhergehende und die nachfolgende Abbildung verdeutlichen die insgesamt gute Anbindung an das überregionale und regionale Verkehrsnetz mit sämtlichen zur Verfügung stehenden Verkehrsarten und die gleichzeitig fehlende öffentliche, flächendeckende Erschließung innerhalb des Zweckverbandsgebiets.

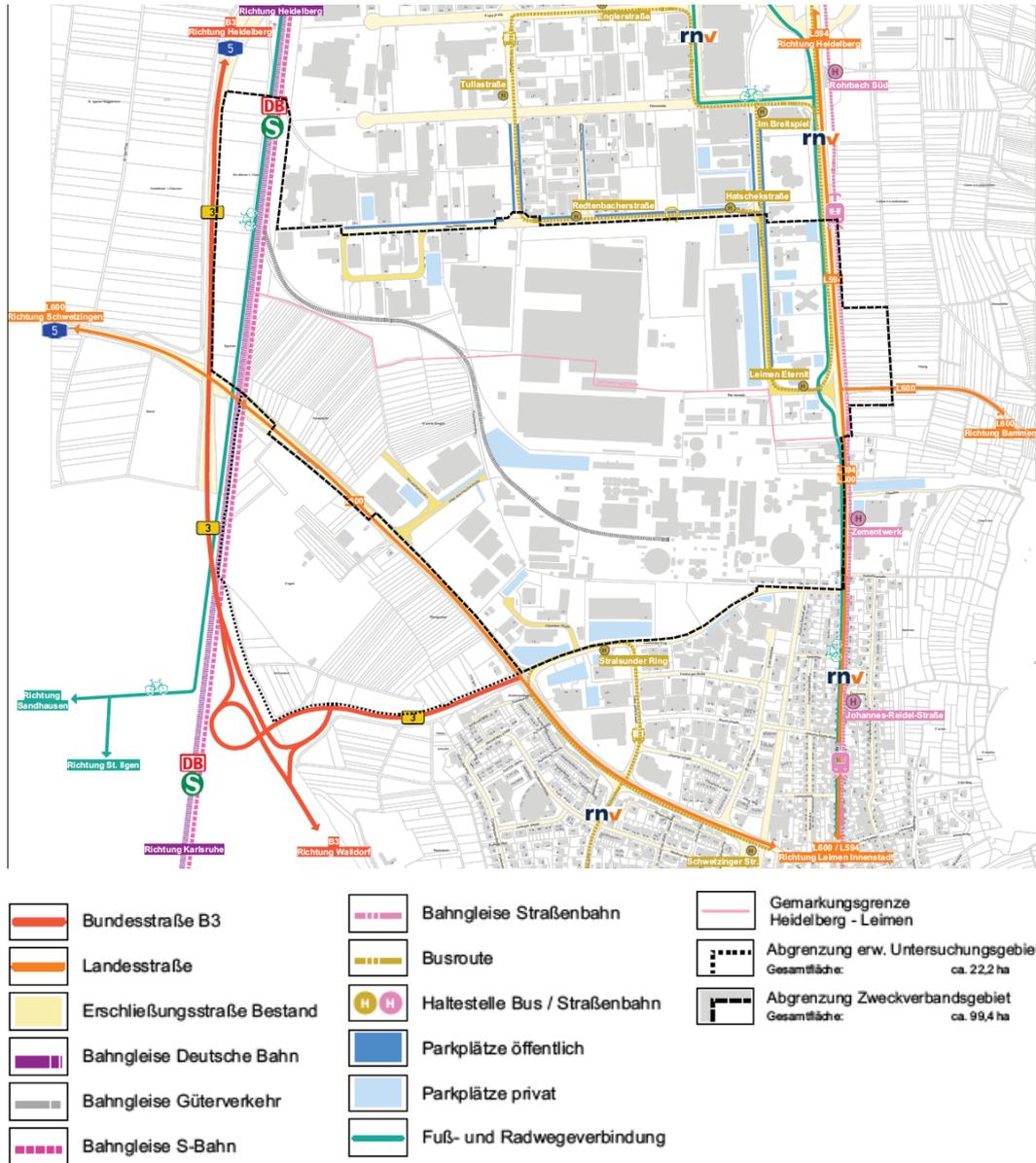


Abbildung 6: äußere und innere Erschließung

Quelle: Darstellung KE

### 3.5 Grünräume und -strukturen

Durch den hohen Versiegelungsgrad des klassischen Gewerbe- und Industriegefüges sind Grünflächen innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs nur rudimentär vorhanden. Innerhalb der Betriebsgrundstücke befinden sich vereinzelt begrünte Hofflächen und lineare Baumstrukturen. Nördlich der Schwetzingener Straße bestehen einige Brachflächen, unter anderem die ehemalige Abfalldeponie „Fautenbühl“, mit fast 13 ha Fläche. Eine Besonderheit stellen die südlich der Schwetzingener Straße gelegenen hochwertigen Feld- und Wiesenflächen mit zwei ehemaligen Baggerseen dar. Diese sind durch die Landesstraße allerdings vom Zweckverbandsgebiet abgeschnitten. Westlich und östlich des Gebiets grenzen regionalplanerische Grünzäsuren und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die im Osten verlaufende Grünzäsur ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, darin verortet das Naturschutzgebiet „Steinbruch Leimen“. Innerhalb des Zweckverbandsgebiets und erweiterten Untersuchungsgebiets befinden sich vereinzelte kleine Biotopflächen.

18

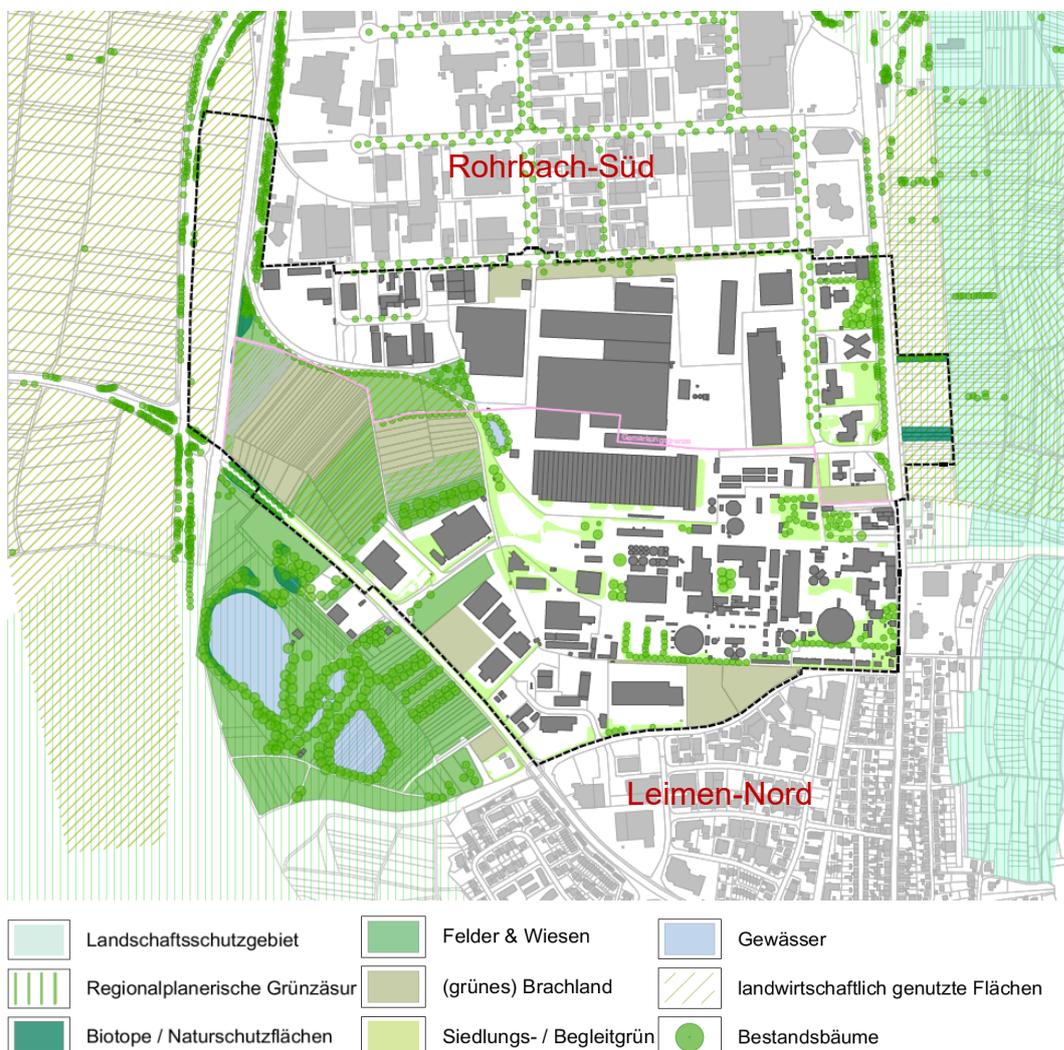


Abbildung 7: Grünräume/-strukturen

Quelle: Darstellung KE

### 3.6 Bestehendes Planungsrecht

Bauleitplanerisch entspricht die bisherige Nutzung innerhalb des Zweckverbandsgebiets den im Flächennutzungsplan definierten Gebietstypen. Vorherrschend sind die gewerblichen Bauflächen, einzelne Bereiche sind für großflächige Handelseinrichtungen, Abfallentsorgung und als Entwicklungsfläche ausgewiesen.





Abbildung 8: Flächennutzungsplan 2015/2020, aktualisiert am 22.06.2021

Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (<http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/web/Grafiken/fnp.pdf>)

20

Nördlich an das Zweckverbandsgebiet schließt auf Heidelberger Gemarkung das Gewerbegebiet „Rohrbach Süd“ an. Südlich des Stralsunder Rings grenzen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, aber auch Wohnbauflächen auf Leimener Gemarkung an. Die südlich unmittelbar an die Schwetzingen Straße angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Die Grünflächen und Seen im erweiterten Untersuchungsgebiet sind als Grün – und Gewässerflächen festgesetzt, südöstlich der Rohrbacher Straße liegt das Naturschutzgebiet „Alter Steinbruch“.

Abgeleitet von der übergeordneten Flächennutzungsplanung ist ein Großteil des Plangebiets und der anschließenden Areale durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Auffällig ist, dass das Werksareal der HeidelbergCement AG fast vollständig und der südliche Bereich der Etex/Eternit GmbH nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Das gleiche gilt für die westlich, südwestlich und östlich anschließenden Grün- und Landwirtschaftsflächen, sowie die gewachsenen, baulichen Strukturen am Nordrand von Leimen, die nicht gewerblich geprägt sind.

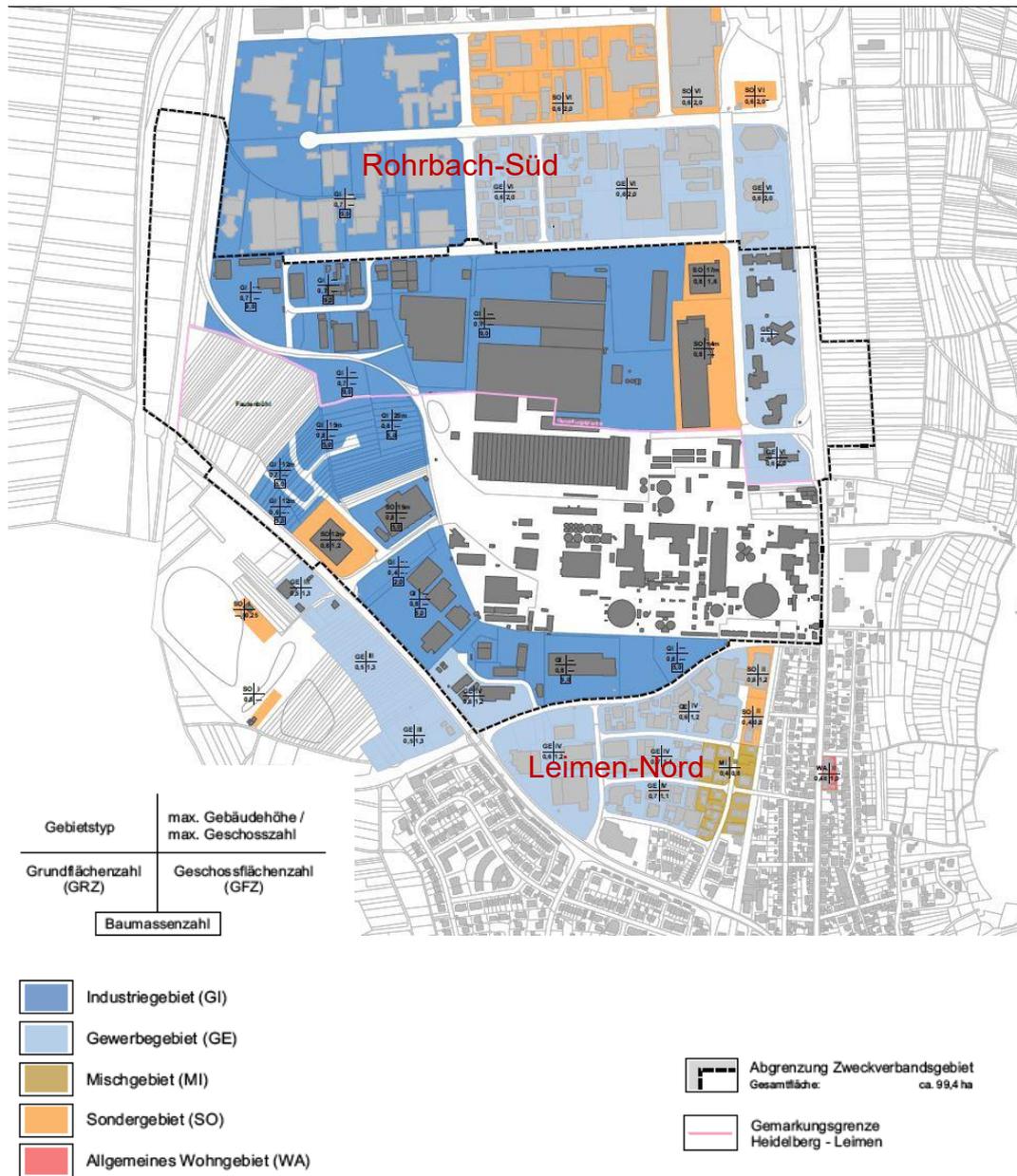


Abbildung 9: Planungsrecht / Bebauungspläne  
Quelle: Darstellung KE

### 3.7 Unternehmensbestand/Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen durch die zwei großen Firmen HeidelbergCement AG und Etex/Eternit GmbH mit ihren Produktionsstätten geprägt. Das Areal der Firma HeidelbergCement AG wird dominiert von industriellen Gebäudestrukturen. Markant und weiträumig wahrnehmbar sind die in die Höhe ragenden Kamine und Brennöfen. Das Gelände der Firma Etex/Eternit GmbH zeichnet sich durch großflächige Produktions- und Lagerhallen des Baumaterialherstellers aus, von denen jedoch ein großer Teil mittlerweile abgebrochen wurde. Innerhalb des Zweckverbandgebiets werden rund 92 Unternehmen gezählt. Auf den rund 99 ha sind dort vorrangig Industrie, Produktion und Handel anzutreffen. Im Nordosten des Zweckverbandsgebiets befindet sich ein Teilgebiet mit Büro- und Dienstleistungskomplexen in fünf- bis siebengeschossigen Gebäudesolitären. Die restlichen Flächen liegen an den Rändern und weisen eine Gemengelage aus Handels- beziehungsweise Einzelhandels- und Logistikunternehmen, sowie Handwerks- und Recyclingbetrieben auf.

22

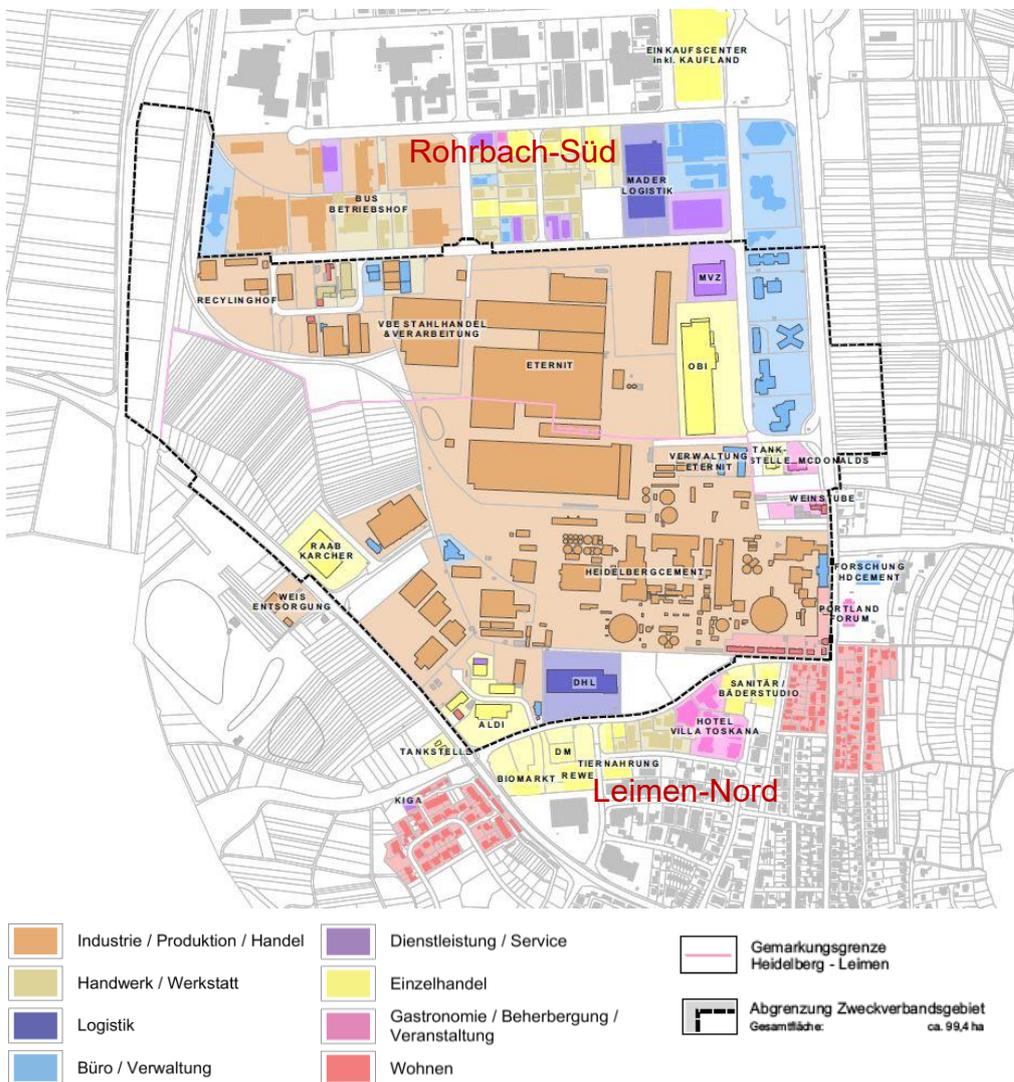


Abbildung 10: Nutzungsstruktur Plangebiet

Quelle: Darstellung KE

Nördlich und südlich wird das Zweckverbandsgebiet von zwei weiteren Gewerbelagen ergänzt. Im Norden geht das Zweckverbandsgebiet am südlichen Stadtrand in das zweitgrößte Gewerbegebiet Heidelbergs „Rohrbach Süd“ über. Im Süden schließt das Gewerbegebiet „Leimen-Nord“ am Stadtrand von Leimen an. Beide Gebiete sind stark durch die Profile Einzelhandel, KFZ Handel und Produktion geprägt. An das Zweckverbandsgebiet grenzt im Süden im Bereich der Rohrbacher Straße ein Wohngebiet an.

Rund 45 ha des Zweckverbandsgebiets befinden sich auf Heidelberger Gemarkung und rund 55 ha auf Leimener Gemarkung. Es gehören 59 Betriebe (64 %) zum Standort Heidelberg, während 33 Betriebe (36 %) auf Gemarkung Leimen angesiedelt sind. 31 ha des Gebiets sind nicht bebaut.

Bei beiden Städten fehlen exakten Angaben zu Arbeitsplätzen und Beschäftigten für die Gebiete- teile beziehungsweise können aufgrund von Datenschutzanforderungen gegenüber Betrieben nicht herausgegeben werden. Deshalb konnten verschiedene Daten zu Beschäftigtenzahlen und Betriebsgrößen nur grob ermittelt und abgeschätzt werden. Aufgrund der Auswertung der in Betriebsgrößenklassen vorhandenen Beschäftigtendaten wird davon ausgegangen, dass im Zweckverbandsgebiet heute ca. **1.600** Beschäftigte arbeiten. Daraus lässt sich ableiten, dass die Beschäftigtendichte im Zweckverbandsgebiet mit nur **16** Beschäftigten pro ha einen sehr geringen Wert ergibt, der zu vergleichbaren Gewerbegebietstypen als weit unterdurchschnittlich anzusehen ist. Betrachtet man nur die Fläche des bebauten Siedlungsbereichs wird lediglich eine Beschäftigtendichte von **23** Beschäftigten pro ha erreicht. Gemessen an der Zentralität des Gewerbebestandes weist auch dieser Wert auf eine sehr geringe Nutzungsdichte auf. Somit ist das Zweckverbandsgebiet städtebaulich stark untergenutzt.

Bei der Auswertung der Unternehmensstruktur ergibt sich aus dem Gewerberegister der beiden Städte zusammenfassend folgende Branchenverteilung:

Branche	Anzahl Unternehmen (gesamt)	Anteil an Unternehmen insgesamt
Baugewerbe	2	2,2 %
Einzelhandel	3	3,3 %
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	11	12 %
Großhandel, Vertrieb	3	3,3 %
Produzierendes / verarbeitendes Gewerbe	9	9,8 %
Verwaltung	3	3,3 %
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	14	15,2 %
Verwaltung und Immobiliendienstleistung	10	10,9 %

Spedition und Logistik	5	5,4 %
Sonstige Dienstleistungen, Kommunikation und IT	13	14,1%
Gastgewerbe, Gastronomie	5	5,4 %
Energie- und Wasserversorgung, Abfallentsorgung, Wertstoffverarbeitung	2	2,2 %
Kfz-Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	12	13 %
<b>Gesamt</b>	<b>92</b>	<b>100 %</b>

Abbildung 11: Tabelle

Arbeitsstätten nach zusammengefassten Wirtschaftsabteilungen im Zweckverbandsgebiet

Quelle: Darstellung KE

Gegenüberstellung:

Anzahl Unternehmen nach zusammengefasster Branchenverteilung in Bezug zur Gebietsfläche

- 58 % der Unternehmen      Dienstleistung und Verwaltung (7 % der Gesamtfläche),
- 15 % der Unternehmen      Produktion, Handel und Vertrieb (77 % der Gesamtfläche),
- 13 % der Unternehmen      Handwerk und Kfz (1 % der Gesamtfläche),
- 4 % der Unternehmen      Einzelhandel (7 % der Gesamtfläche),
- 5 % der Unternehmen      Gastronomie (4 % der Gesamtfläche)
- 5 % der Unternehmen      Spedition und Logistik (4 % der Gesamtfläche)

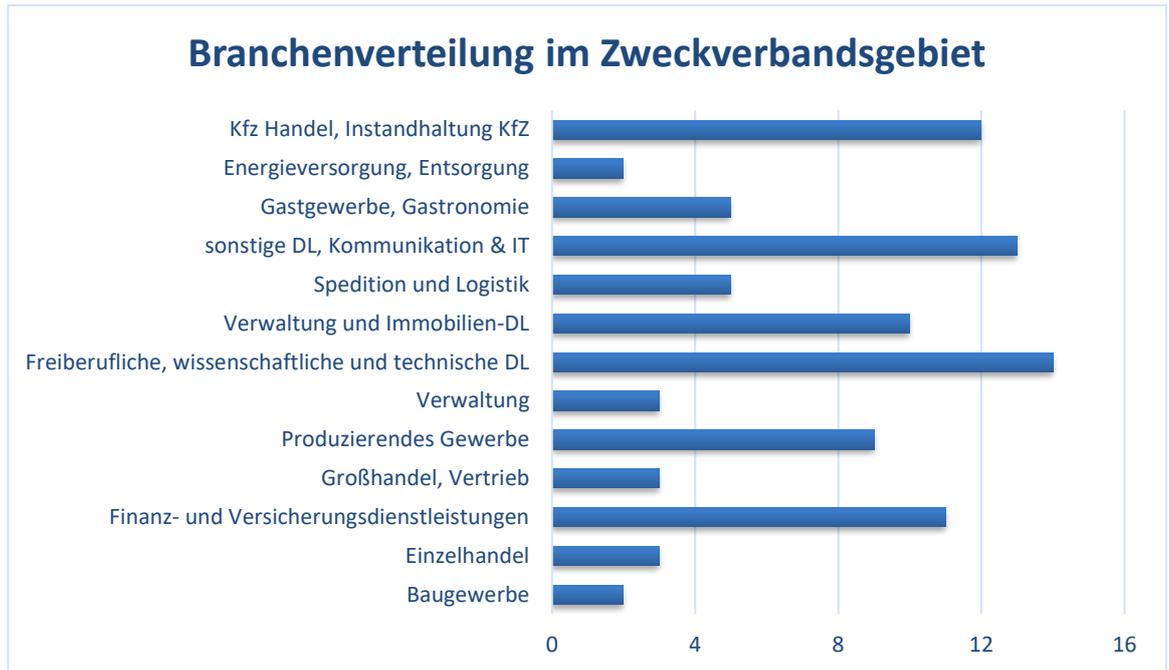


Abbildung 12: Diagramm Branchenverteilung im Zweckverbandsgebiet (absolute Zahlen)  
Quelle: Darstellung KE

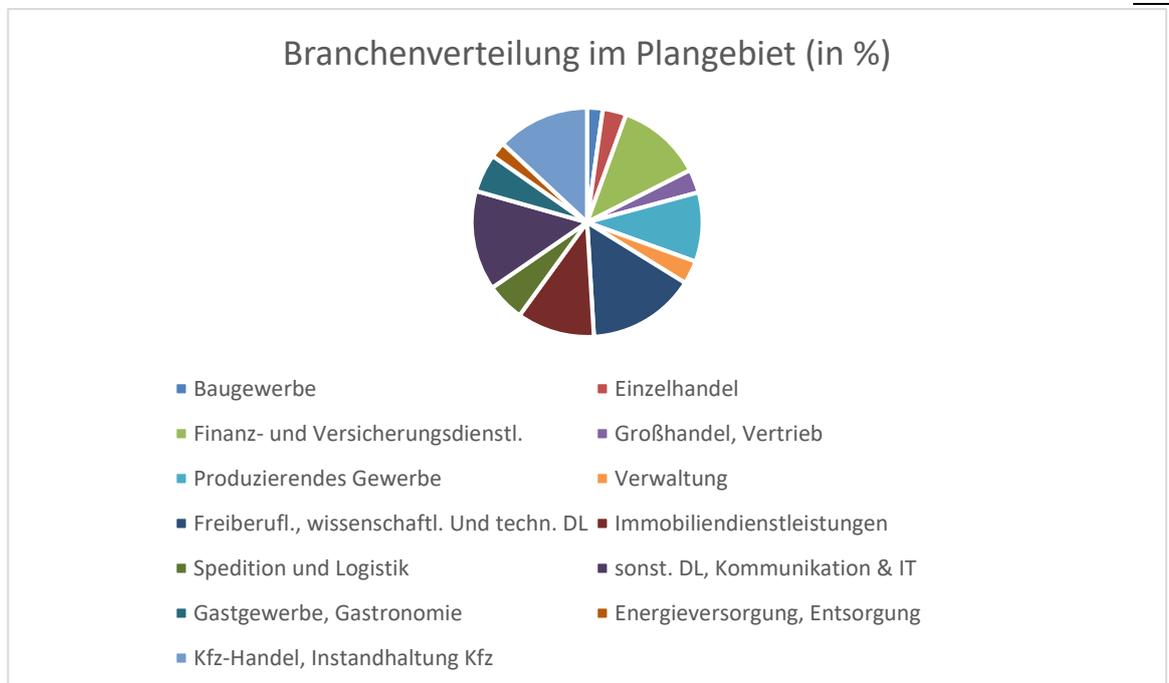


Abbildung 13: Branchenverteilung im Zweckverbandsgebiet (in %)  
Darstellung: Darstellung KE

Um die Typologie zu einem Vergleichsraum besser herstellen zu können, wird die Branchenverteilung des Zweckverbandsgebiets, mit der Branchenverteilung der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Rohrbach Süd der Stadt Heidelberg als Gesamtstandort verglichen. Statistisch muss dabei erwähnt werden, dass der Standort Rohrbach Süd auch Teile des Untersuchungsgebietes miteinschließt und die Interpretation der Daten nur begrenzte Vergleiche zulässt. Im Gewerbegebiet Rohrbach Süd weist die Statistik rund 230 Betriebe nach. Bei der Verteilung des Gesamtstandortes ergibt sich folgendes Bild:

<b>Branche</b>	<b>Anzahl Unternehmen (gesamt)</b>	<b>Anteil an insgesamt Unternehmen</b>
Kfz-Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	84	36,5 %
Verarbeitendes Gewerbe	26	11,3 %
Verwaltungs- und Immobiliendienstleistungen (Grundstücks- und Wohnungswesen)	10	4,3 %
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	19	8,3 %
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	29	12,6 %
Energie- und Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	5	2,2 %
Gastgewerbe und Gastronomie	12	5,2 %
Sonstige Dienstleistungen, IT und Kommunikation	22	9,7 %
Spedition und Logistik	4	1,7 %
Gesundheits- und Sozialwesen	2	0,9 %
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	11	4,8 %
Erziehung und Unterricht	4	1,7 %
Kunst, Unterhaltung und Erholung	1	0,4 %
Baugewerbe	1	0,4 %
<b>Gesamt</b>	<b>230</b>	<b>100 %</b>

Abbildung 14: Arbeitsstätten nach zusammengefassten Wirtschaftsabteilungen im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd

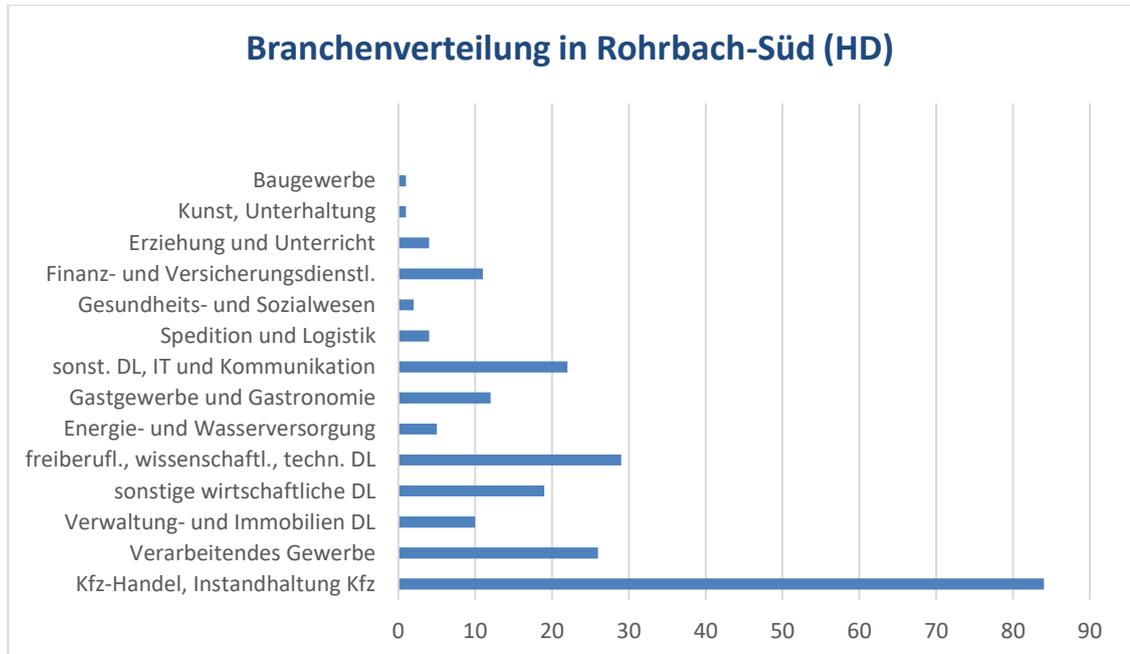
Quelle: Darstellung KE

Im Gesamtbild zeigt sich, dass rund

- 40 % der Unternehmen Dienstleistung und Verwaltung,
- 5 % der Unternehmen Handel und Gastronomie,

- 12 % der Unternehmen Produktion,
- 37 % der Unternehmen Handwerk und Kfz,
- 5 % der Unternehmen Sonstige

darstellen.



27

Abbildung 15: Diagramm Branchenverteilung im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd (absolute Zahlen)

Quelle: Darstellung KE

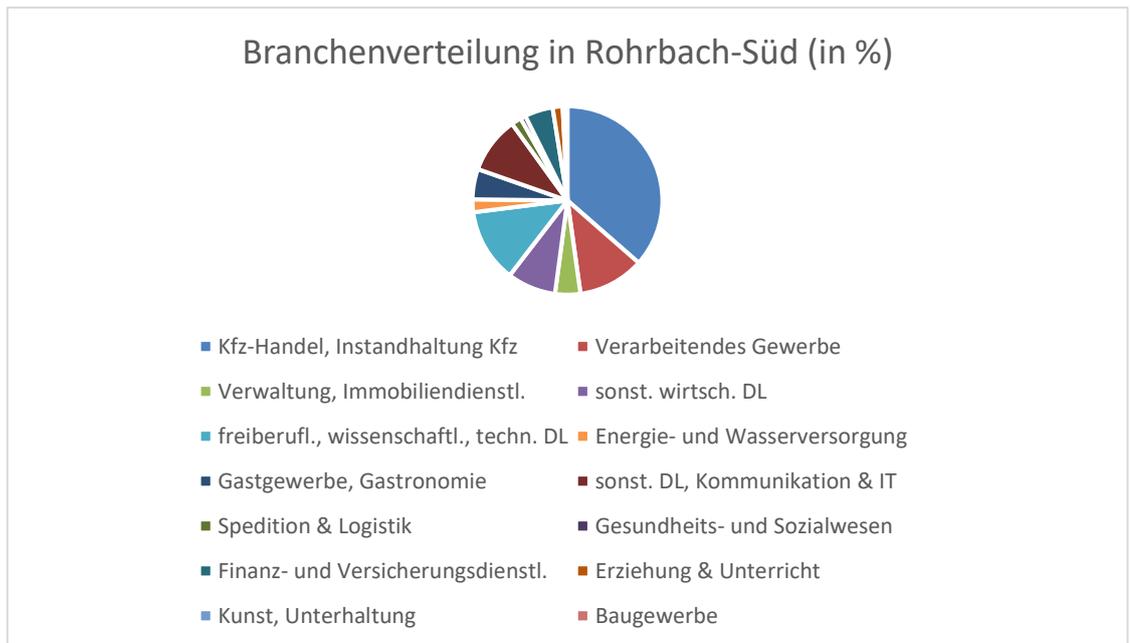


Abbildung 16: Branchenverteilung in Rohrbach-Süd (in %)

Quelle: Darstellung KE

Für die Darstellung der Betriebsgrößenklasse werden die Werte des Gewerbegebiets Rohrbach-Süd als Vergleichsgröße genommen. Innerhalb der einzelnen Branchen lassen sich folgende Verteilungen analysieren:

Betriebsgrößen- klasse	Summe	1	2	3	4
Beschäftigte		0-9	10-49	50-249	>250
Häufigkeit	350	252	66	27	5
Anteil in Prozent rund	100	72	18,9	7,7	1,4

Abbildung 17: Tabelle Betriebsgrößenklasse

Quelle: Datenauskunft Stadt Heidelberg

Der Vergleichsraum Rohrbach-Süd hingegen umfasst rund 230 Betriebe mit 8.500 Beschäftigten. Im Schnitt sind 36 Beschäftigte pro Betrieb angestellt. Das Gewerbegebiet Rohrbach-Süd erstreckt sich über 97 ha. Daraus ergeben sich 87 Beschäftigte pro ha. Im Vergleich liegt der Beschäftigtenbesatz in Rohrbach-Süd deutlich über der Beschäftigtenzahl im Zweckverbandsgebiet und gilt nicht als untergenutzt. Vorrangig sind dort freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen, das verarbeitende Gewerbe und vor allem der Handel und die Instandhaltung von Kraftfahrzeugen angesiedelt. Auf die Fläche gerechnet ergibt sich eine Betriebsdichte von 2,37 Betrieben/ha.

28

Es zeigt sich deutlich, dass die Betriebe mit bis zu 50 Beschäftigten mit allein knapp 90 Prozent die stärkste Gruppe der Betriebstypen darstellen. Gleichzeitig ergibt eine Abschätzung einen Anteil von rund 2.800 Beschäftigten, d.h. nur rund 34 Prozent der Gesamtbeschäftigten. Diese Zahlen lassen sich auch als Vergleichswert auf das Zweckverbandsgebiet übertragen, welches vor allem durch die zwei großen Betriebe dominiert wird.

In der Zusammenschau der Unternehmensstruktur lassen sich folgende Ergebnisse herausstellen: Das Zweckverbandsgebiet hat mit einer Beschäftigtenzahl von rund **1.600** Beschäftigten einen Beschäftigtenbesatz, der vergleichsweise weit unterdurchschnittlich ist und erhebliche weitere Beschäftigtenpotenziale in diesem Raum ermöglichen kann. Mit 92 Unternehmen ist von einer Unternehmensdichte von durchschnittlich rund 1 Unternehmen pro ha auszugehen. Offensichtlich sind die beiden Betriebsflächen der an diesem Standort im Umbruch befindlichen Werke von Etex/Eternit GmbH und HeidelbergCement AG mit insgesamt rund 38,5 ha und einer Beschäftigtenzahl von derzeit rund 200 Beschäftigten (Angaben der Stadt Leimen) der Grund für die vergleichsweise untypische geringe Gewerbedichte. In der Vergleichsbetrachtung lässt sich somit ableiten, dass im Zweckverbandsgebiet eine untypische und nicht mehr standortaffine Betriebs- und Branchenverteilung vorliegt, die auf die altindustrielle Vornutzung im Umbruch hinweist.

Im „Letter of Intent“ (2018) haben beide Kommunen bekundet, eine zeitnahe und qualitätsvolle Gewerbeansiedlung anzustreben. Ziel ist es, pro ha mindestens 50 Arbeitsplätze zu schaffen.

### 3.8 Gebäudestruktur und Denkmalschutz

Bei Ortsterminen im Mai 2020 konnte auf Basis einer Inaugenscheinnahme von außen ein Überblick über den Gebäudebestand und dessen baulichen Zustand gewonnen werden.

In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden beziehungsweise zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgt sinngemäß nicht anhand von Einzelgebäuden und Funktionsverlustklassen, sondern einheitlich für alle Gebäude und Gebäudeensembles eines Betriebes. Die Zuordnung erfolgte also nicht nach den zum Teil sehr unterschiedlichen baulichen Zuständen der Einzelgebäude, sondern anhand der aufgrund der anstehenden, betrieblichen Umstrukturierungen resultierende Funktionsveränderung oder des evtl. zu erwartenden Funktionsverlusts für Firmengebäude sowie Firmenareale.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender drei Stufen:

Stufe 1 <b>langfristig keine Funktionsveränderung zu erwarten</b>	Betriebe ohne langfristig zu erwartende Funktionsveränderung.
Stufe 2 <b>mittelfristig keine Funktionsveränderung zu erwarten</b>	Betriebe ohne mittelfristig zu erwartende Funktionsveränderung.
Stufe 3 <b>kurz-/mittelfristig zu erwartende Funktionsveränderung</b>	Betriebe mit kurz- bis mittelfristig zu erwartender Funktionsveränderung

Der Gebäudebestand an den Randlagen des Zweckverbandsgebiets ist analog zur Siedlungsentwicklung am Standort neueren Baualters und insgesamt in einem guten Zustand. Die bestehenden Einzelgebäude der beiden standortprägenden Betriebe HeidelbergCement AG und Etex/Eternit GmbH wurde nicht einzeln, sondern als Gesamtheit der Stufe 3 zugeordnet.

Die Nutzungsintensität der bebaubaren Grundstücksflächen ist im ganzen Zweckverbandsgebiet nicht sehr hoch, die meisten Grundstücke sind nicht dicht bebaut. Lediglich einzelne, kleinere Grundstücke, vor allem in den Randlagen der gewerblichen Bauflächen im Norden sind entsprechend des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in der Fläche intensiv ausgenutzt. Von den baurechtlich überplanten Flächen stehen unter anderem im Bereich Fautenbühl, aber auch im erweiterten Untersuchungsgebiet südwestlich der Schwetzingen Straße noch nicht aktivierte Grundstücke zur Verfügung.



30

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Stufe 1<br>neuer Gebäudebestand  |  | Gemarkungsgrenze<br>Heidelberg - Leimen                        |
|  | Stufe 2<br>älterer Gebäudebestand  |  | Abgrenzung Zweckverbandsgebiet<br>Gesamtfläche:<br>ca. 99,4 ha |
|  | Stufe 3<br>älterer Gebäudebestand mit<br>erwarteter Funktionsveränderung |   |  |

Abbildung 18: Gebäudestruktur

Quelle: Darstellung KE

Innerhalb des Zweckverbandsgebiets sind seit Kurzem denkmalschutzrechtlich erfasste Gebäude zu verzeichnen, ein Ensembleschutz für Teilflächen besteht nicht.

Die Produktionshalle, das Werkstatt- und Sozialgebäude, das Pfortnerhaus und die Fahrzeugunterstände des Eternitwerks Leimen/Heidelberg, errichtet nach Plänen des Architekten Ernst Neufert ab dem Jahr 1954, sind als Sachgesamtheit Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG Baden-Württemberg (Landesamt für Denkmalpflege, Februar 2021) erfasst.



Abbildung 19: Hauptwerk der Eternit AG

Quelle: [https://www.wikiwand.com/de/Ernst\\_Neufert](https://www.wikiwand.com/de/Ernst_Neufert); Stand 01.12.2020



Abbildung 20: Lageplan Denkmalschutz „Eternit“

Im Verzeichnis des Regierungspräsidiums Karlsruhe sind innerhalb des Zweckverbandgebietes liegend zwei weitere Denkmale verzeichnet, die nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Es sind das Ende des 19. Jahrhundert im Stil der deutschen Renaissance erbaute Verwaltungsgebäude der Heidelberger Portland-Zementwerke (Rohrbacher Straße 95, 97) und das südlich vom Verwaltungsgebäude gelegene 1906/07 Schwimmbad (Rohrbacher Straße 95). Beim Verwaltungsgebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen Verblendklinkerbau mit Sandsteingliederung sowie einem Mittelrisalit, der mit einem Giebelaufsatz und einer Uhr bekrönt ist. Das Schwimmbad ist ein zweigeschossiger Backsteinbau mit Verblendklinkerfassade. Die dreiachsige Fassade ist mit Jugendstilornamentik und einem Schweifgiebel ausgestattet. Die Jugendstilornamentik ist neben

einem Erker mit Altan auch am zweigeschossigen Rundturm an der Nordostecke des Gebäudes zu finden.

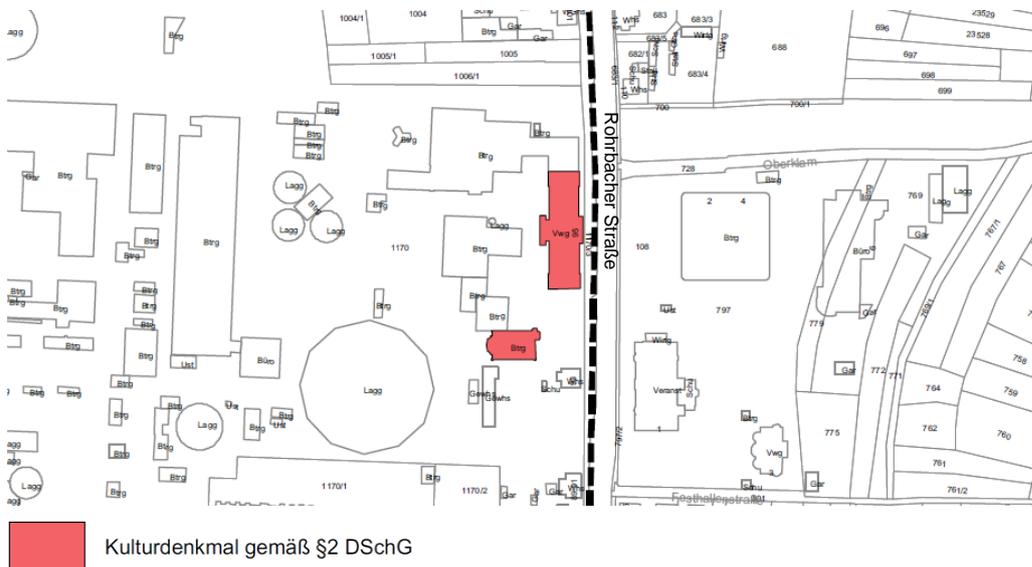


Abbildung 21: Lageplan Denkmalschutz "HDCement"

### 3.9 Eigentumsverhältnisse

32

Die Rohrbacher und die Schwetzingener Straße befinden sich in Landeseigentum, die weiteren vorhandenen Erschließungsstraßen sind je nach Lage im Gemarkungsgebiet, im Eigentum der Städte Heidelberg und Leimen. Die größten Flächenanteile korrespondieren mit der Betriebsgröße und gehören den beiden großen Unternehmen am Standort. Im Bereich Fautenbühl sind im Wesentlichen zwei Eigentümer zu nennen, die relevante Flächenanteile besitzen.

Die nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Areale sind analog zu den kleineren Betriebsgrößen stärker parzelliert und gehören diversen Einzeleigentümern.

Außerdem befinden sich im Westen kleinparzellierte landwirtschaftliche Flächen in Einzeleigentum.

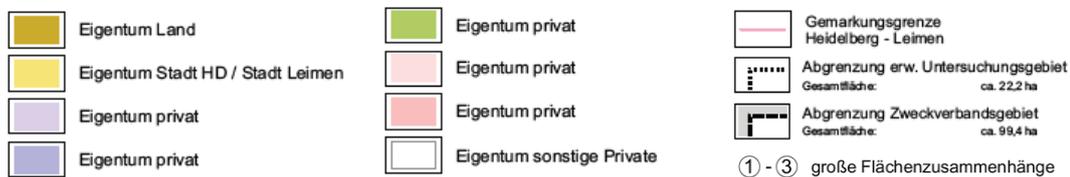


Abbildung 22: Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet – drei große Flächenzusammenhänge

Quelle: Darstellung KE

### 3.10 Altlasten/Kampfmittel

In Baden-Württemberg wird zur systematischen, einheitlichen und stufenweisen Altlastenbewertung das Priorisierungsverfahren eingesetzt. Das Priorisierungsverfahren ist ein vergleichendes Verfahren für die zu schützenden Umweltmedien (Schutzgüter) Grundwasser, Oberflächenwasser, Boden und Luft. Es dient dazu, das von einer Altlast ausgehende Gefährdungspotential zu ermitteln, indem es Standortmerkmale einem vorgegebenen Standard gegenüberstellt. Durch die Priorisierung der altlastenverdächtigen Flächen nach jedem Untersuchungsschritt wird der weitere Handlungsbedarf für den Einzelfall festgelegt (vergleiche Altlastenbewertung – Priorisierungs- und Bewertungsverfahren, Seite 9, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg).

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden für den Bereich auf Heidelberger Gemarkung keine größeren Konflikte hinsichtlich Altlasten oder Kampfmittel erwartet. Bei der Einzelfalluntersuchung des Zweckverbandsgebiets, aus dem GIS, wurden auf beiden Gemarkungen Altlasten gefunden (vergleiche siehe Infos von Umweltamt als Grundlage für das Entwicklungskonzept der KE, Stand: 31.07.2020).

Im Zuge der Straßenplanung zur interkommunalen Verbindungsstraße wurde am 30. September 2017 ein umwelt-, geo- und abfalltechnischer Bericht für die ehemalige Deponie Fautenbühl erstellt.

Wesentliche Abschnitte aus Bericht D 1051 01 (Umweltbericht Fautenbühl)

34

#### **Status Quo-Prognose (Seite 13)**

Ein tabellarischer Abgleich der Laborergebnisse mit den Prüfwerten der BBodSchV zeigt, dass **selbst die Prüfwerte für die sensibelste Nutzungsart "Kinderspielflächen" von allen Mischproben (MP 1 AS, MP 2 AS, MP 3 AS) ohne Ausnahme eingehalten werden** (Bewertungstabelle siehe Anlage 9.1). Für die Parameter MKW beziehungsweise KW, BTEX, LHKW und  $\Sigma$  PAK sind in der BBodSchV keine Prüfwerte angegeben. Ersatzweise werden die Prüfwerte Mensch (P-M) nach VwV Orientierungswerte herangezogen. Danach werden auch von diesen Parametern die Prüfwerte P-M1 (Kinderspielflächen) eingehalten.

**Die Überdeckung des AA-Körpers beträgt im Untersuchungsbereich deutlich mehr als 35 cm. Bei Aufrechterhaltung dieses Zustandes liegen nach den Kriterien der BBodSchV keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) vor.**

#### Künftige Nutzung als Gewerbegebiet (Seite 13)

Im Bereich der Verbindungsstraße und der angeschlossenen Verkehrsflächen (Gehwege, Park-/ Stellplätze etc.) wird der Wirkungspfad durch die damit verbundene Oberflächenversiegelung dauerhaft wirksam unterbunden. Wird in den künftigen Gewerbe- und Begleitflächen die Überdeckung in einer Mindeststärke von 35 cm flächendeckend erhalten, ist nach den Kriterien der BBodSchV auch nach einer Umnutzung weiterhin von keiner Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch auszugehen. Unter diesen Voraussetzungen besteht dann **nach aktuellem Kenntnisstand kein Anlass für eine Nutzungsein- beziehungsweise -beschränkung**. Werden allerdings

für eine bauliche Nutzung, zum Beispiel bei Gründungsarbeiten etc., Eingriffe in den AA-Körper erforderlich, ist dann objektbezogen eine gesonderte Gefährdungsbetrachtung und -beurteilung erforderlich. Auch sind dann objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Gasmigration in Gebäuden zu prüfen und gegebenenfalls zu treffen.

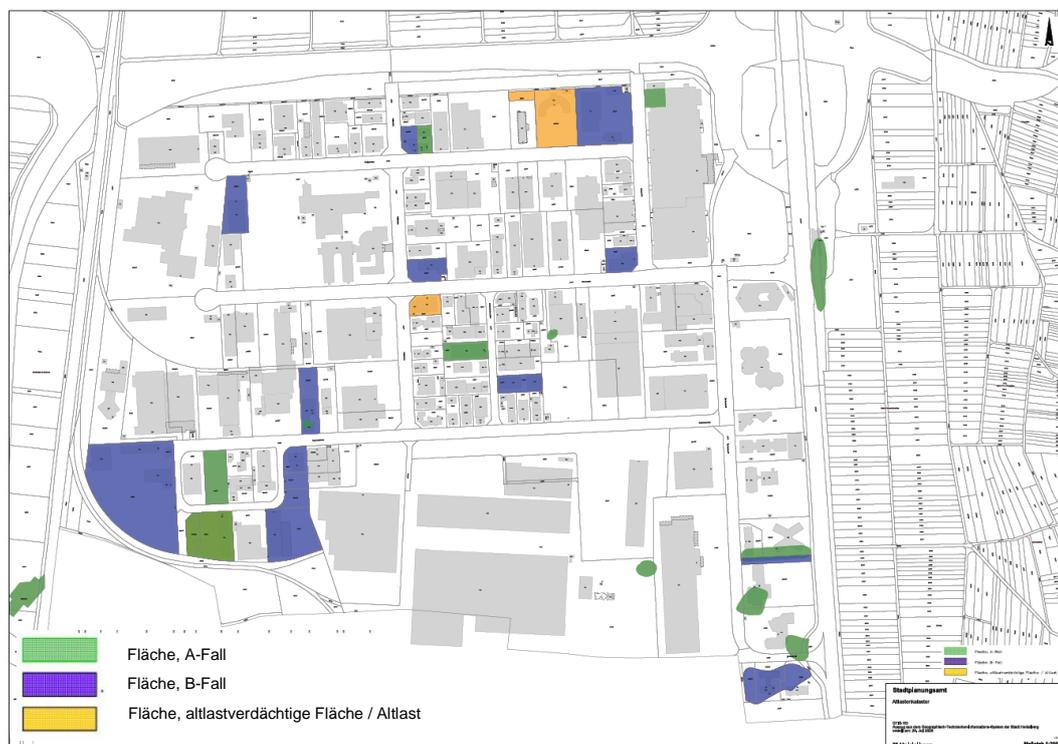


Abbildung 23: Altlastenkartierung

Quelle: Stadtplanungsamt HD

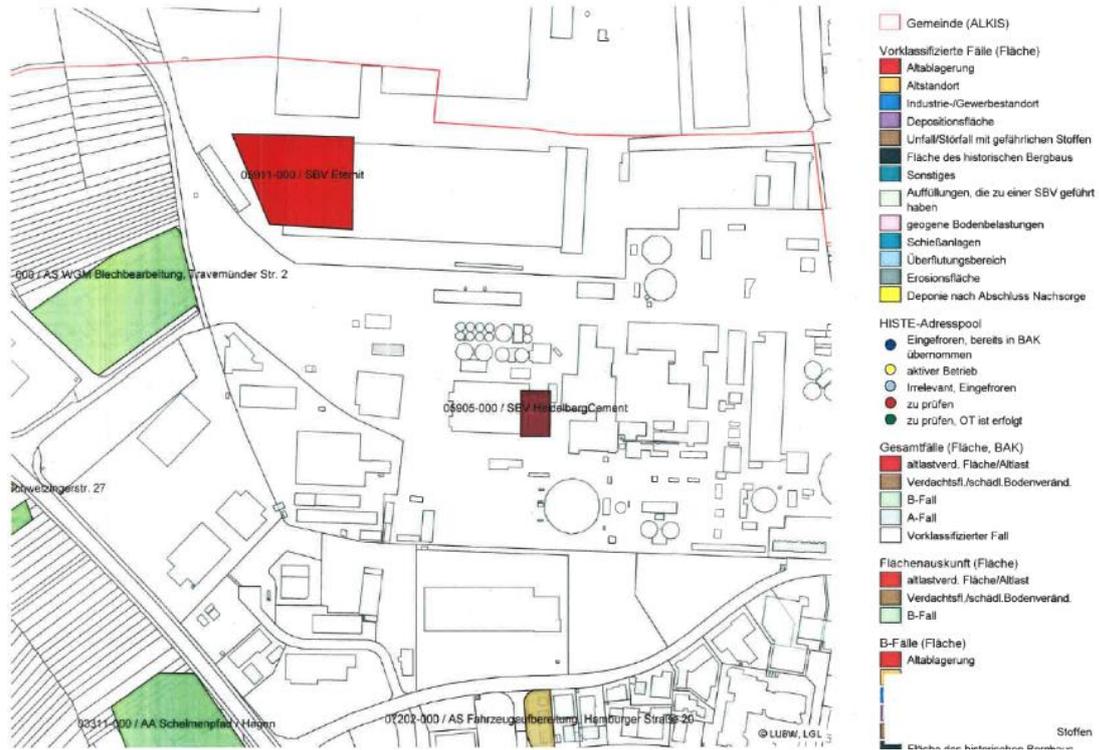


Abbildung 24: Altlastenkartierung

Quelle: LUBW, LGL

36

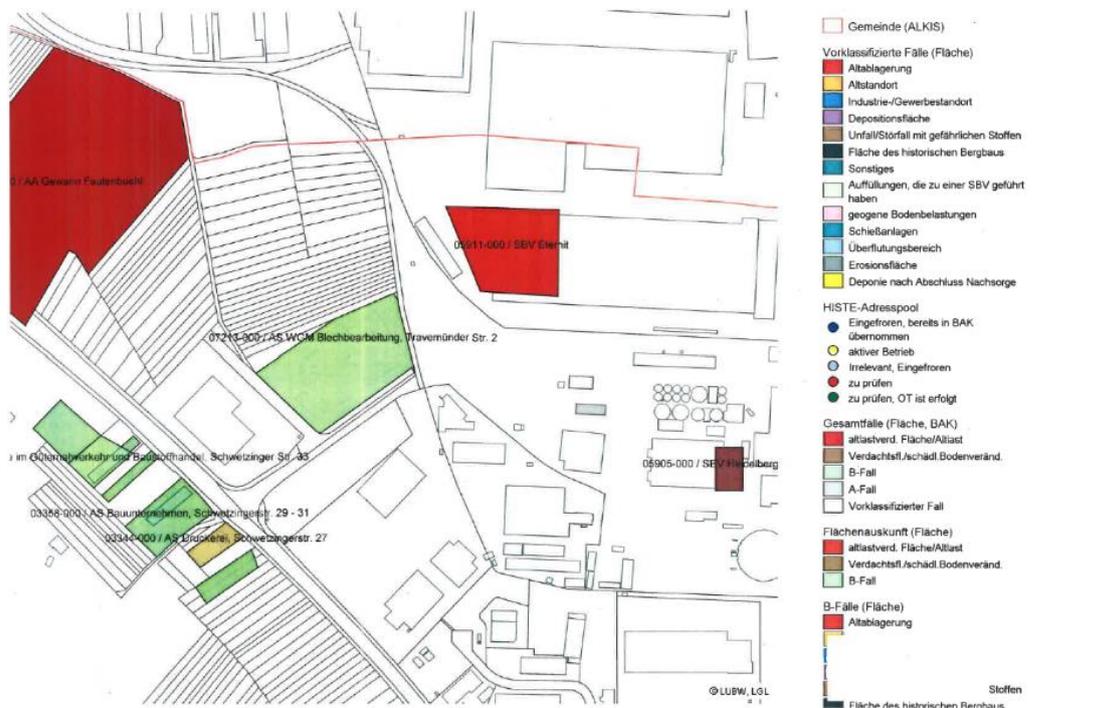


Abbildung 25: Altlastenkartierung

Quelle: LUBW, LGL

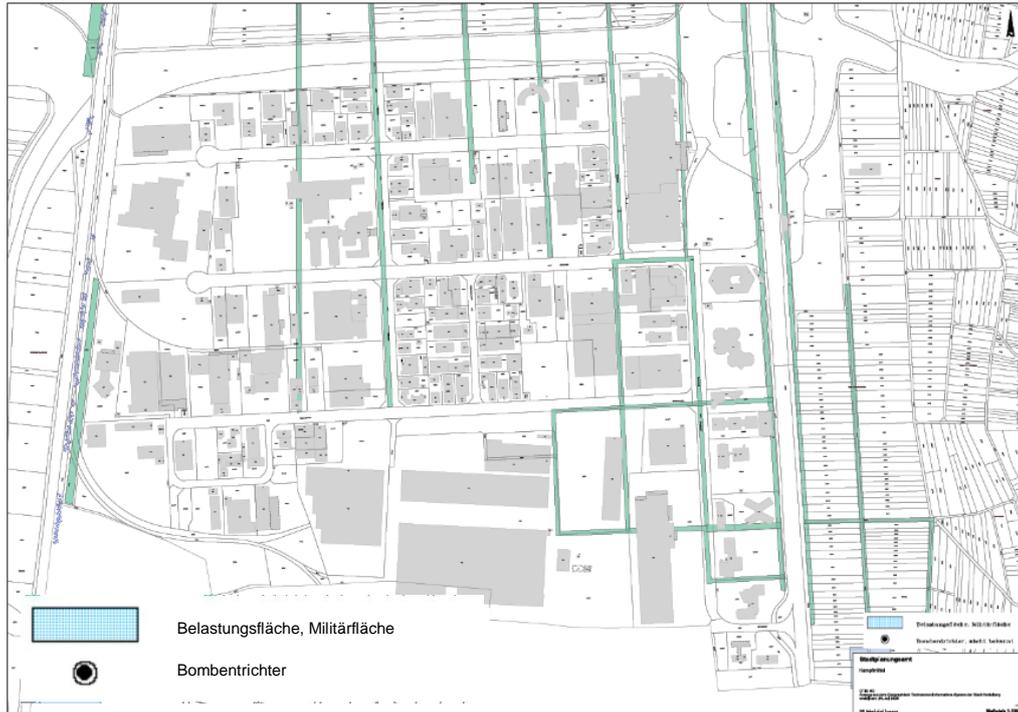


Abbildung 26: Kampfmittel

Quelle: Stadtplanungsamt HD

### 3.11 Übergeordnete Planungsziele, Entwicklungs- und Fachkonzepte

#### 3.11.1 Klima-, Umweltschutz und Klimaanpassung

Die Stadt Heidelberg gilt als Vorreiter im Hinblick auf Klima- und Umweltschutz. Bereits 1992 verabschiedete Heidelberg als erste deutsche Großstadt ein kommunales Klimaschutz- und Energiekonzept. Seitdem wurden stetig weitere Strategien und Maßnahmen entwickelt.

Heidelberg war von 2012 bis 2018 eine von 19 Modellkommunen im Förderprogramm „Masterplan 100 % Umweltschutz“, wodurch 2014 der „Masterplan 100 % Klimaschutz“ als neues Klimaschutzkonzept verabschiedet wurde. Ziel dieses Konzeptes ist die klimaneutrale Kommune: Bis 2050 sollen 50 % weniger Endenergieverbrauch und 95 % weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen produziert werden. Ziel seit April 2022: Heidelberg will bis 2030 klimaneutral werden - und ist von der EU als eine von "100 klimaneutrale und smarte Städte" ausgewählt worden und zählt somit zu einer Modellstadt für Klimaschutz in Deutschland. Wichtigste Bereiche zum Erreichen dieses Ziels sind „grüne“ Wärmeversorgung, regenerative Stromversorgung und nachhaltige Mobilität.

Bereits 1992 wurde vom Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg ein Klimaschutzkonzept entwickelt. Die darin angesprochenen Handlungsfelder haben alle gemeinsam, dass vor allem in den Aspekten Energieeffizienz, Steigerung der Nutzung erneuerbarer Energien und Suffizienz Anstrengungen unternommen werden sollen. Heidelberg hat als eine der ersten Kommunen am 09.05.2019 den Klimanotstand ausgerufen. Aktivitäten zum Klimaschutz sind damit als prioritär und

wichtig einzustufen. Von Herrn Oberbürgermeister Würzner wurde eine Klima-Aktionsgruppe einberufen, die sich aus den Leitungen der städtischen Ämter sowie den wichtigsten Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung zusammensetzt. Dabei wurde ein Klima-Aktionsplan erstellt, der Maßnahmevorschläge aller Beteiligten enthält.

Des Weiteren unterstützt die Stadt Heidelberg mit dem Förderprogramm „Umweltfreundlich mobil“ die Mobilitätswende. Dadurch ist Heidelberg bundesweit die erste Stadt mit solch umfassenden Förderanreizen und außerdem die erste deutsche Stadt, die eine Erklärung des internationalen Städtenetzwerks C40 zur Verbesserung der Luftqualität und des Klimas unterzeichnet hat. Dadurch verpflichtet sie sich dazu, ab 2025 nur noch emissionsfreie Busse zu beschaffen und dafür zu sorgen, dass ein Großteil der Straßen ab 2030 emissionsfrei ist. 2019 war die Stadt Heidelberg außerdem gemeinsam mit dem Bundesumweltministerium und dem Land Baden-Württemberg Gastgeber für die „International Conference on Climate Actions“, wobei diese als Schlüsselmoment für die Vorbereitung von Ergebnissen des Klimagipfels des UN-Generalsekretärs diente (Quelle: heidelberg.de: Klimaschutz lokal: Heidelbergs Weg zur klimaneutralen Stadt, 17.05.2019). Im Jahr 2014 erhält die Stadt den „Passive House Award“ für die Bahnstadt, Europas größte Passivhaussiedlung.

Der politische Rahmen für energieeffizientes Bauen und Sanieren richtet sich nach jeweils geltenden europäischen Richtlinien (Gebäuderichtlinie, Erneuerbare-Energien-Richtlinie). Darauf aufbauend gelten das deutsche Energiespargesetz und die Energiesparverordnung. Hinzu kommt noch das Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württembergs. Beim energieeffizienten Bauen und Sanieren soll die Sanierungsrate gesteigert werden, Dämmrestriktionen senken, tiefe Sanierungen anreizen, Neubaustandards verbessern, Anteil CO<sup>2</sup>-armer Wärmebereitstellung steigern, Wohnformen flexibler gestalten und Wohnfläche pro Kopf reduzieren. Der Klimaschutzaktionsplan ist eine Ergänzung zum „Masterplan 100 % Klimaschutz“ aus dem Jahre 2014 und soll in Verbindung damit das Erreichen des 1,5 Grad-Ziels der Pariser Klimaschutzkonferenz beschleunigen. Alle Entwicklungskonzepte stehen zukünftig unter dem Fokus Klimaschutz, Klimaanpassung und Erhalt der Biodiversität. Die Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit müssten verbindlich im Modell räumliche Ordnung, im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungskonzept fixiert werden. Hierdurch könnte ein „Grüngürtel“ für Heidelberg festgelegt werden.

Das Umweltamt der Stadt Heidelberg wünscht grundsätzlich zur Einhaltung der Klimaschutzziele der Stadt eine Energieversorgung auf Basis Fernwärme, besonders Interesse liegt dabei auf der potentiellen Nutzung von Abwärme. In Abhängigkeit des anzusiedelnden Gewerbes sollten hier Abwärme-Potenziale frühzeitig eingeplant werden. Alle Gebäude sollen im Passivhausstandard errichtet werden. Zudem ist der Einsatz von Solaranlagen (thermische oder Photovoltaik) ein wichtiger Baustein bei der weiteren Entwicklung von neuen Arealen: Pflicht zur solaren Nutzung bei Nutzungsänderungen, Dachsanierungen und für alle Neubauten. Wenn es möglich ist, soll auch die Nachrüstung bei Bestandsgebäuden im Bebauungsplan festgelegt werden. Neben den Dachflächen sollten auch weitere Flächen für Solaranlagen eingeplant werden. Außerdem ist bei der Erstellung eines Bebauungsplanes die Verpflichtung zur Solarenergienutzung festzulegen.

Im Rahmen eines innovativen Konzepts ist eine klimaangepasste, umweltverträgliche Gebietsentwicklung von hoher Bedeutung. Zu diesem Zweck könnte eine gemeinschaftlich abgestimmte Rahmenvorgabe zum Anteil „klima- und naturhaushaltswirksamer Fläche“ für das Gebiet festgelegt werden, wobei sowohl unversiegelte als auch begrünte Dach- und Fassadenflächen sowie teilversiegelte Flächen anteilig einbezogen werden sollten. Multifunktionale Grünflächen sind dabei stets anzustreben (Aufenthaltsqualität, Verbundfunktion, Retentionsraum sowie Natur -und Artenschutz). Der Erhalt der Bestandsbäume sollte im Fokus stehen. Maßnahmen zur Hitzeminderung (Grünstrukturen) und ein nachhaltiges Regenwassermanagement (Ableitung bei Starkregen über Rigo- len) schaffen Zukunftsfähigkeit.

Da sich im Planungsgebiet, zu einem großen Teil, über ältere Bebauungspläne ausgewiesenen Industriegebietsflächen finden, ist nur für die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne ein Ausgleich gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zu erbringen. Das gilt hauptsächlich für den Bereich der angedachten S-Bahn-Haltestelle im Westen sowie für das Gebiet östlich der Karlsruher Straße. Weitere Ausgleichsverpflichtungen werden vor allem artenschutzrechtlich begründet sein.

Auf der Ostseite der B3 liegen naturschutzfachlich relevante Flächen (Ausgleichs-/Naturschutzflächen, Biotopvernetzung). Falls in die entlang der Bahntrasse gelegenen geschützten Gehölzbiotop eingegriffen wird, müssen die Hecken/Feldgehölze mindestens 1:1 ersetzt werden. Entlang der südlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Gleisanlagen haben sich Gehölzstrukturen mit im Rahmen der Möglichkeiten biotopvernetzender Funktion entwickelt. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebiets könnten möglicherweise entlang dieser bereits vorhandenen Struktur gebündelt werden. Der weitgehende Erhalt und die Stärkung vorhandener Biotop-/Gehölzstrukturen wird aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung empfohlen (Quelle: Mündliche Mitteilung Umweltamt Heidelberg).

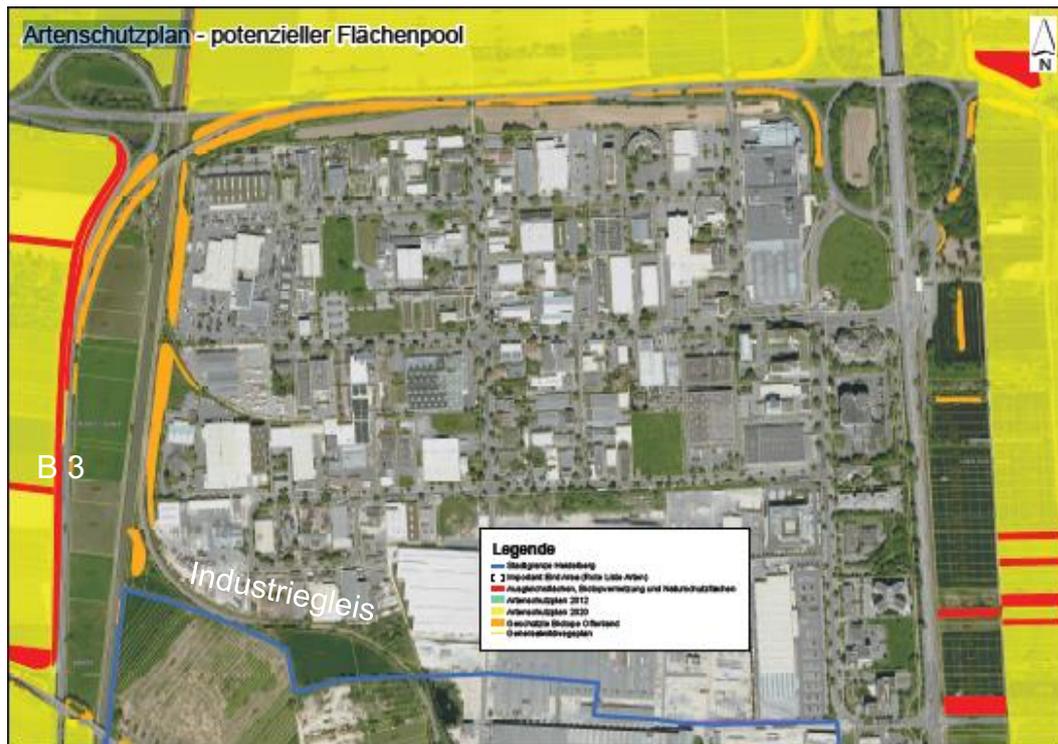


Abbildung 27: Artenschutzplan  
Quelle: Umweltamt, Stadt Heidelberg

### Legende

- Stadtgrenze Heidelberg
- Important Bird Area (Rote Liste Arten)
- Ausgleichsflächen, Biotopvernetzung und Naturschutzflächen
- Artenschutzplan 2012
- Artenschutzplan 2020
- Geschützte Biotope Offenland
- Generealwildwegeplan

Im „Letter of Intent“ zur gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung der beiden Städte von 2018 wurden einige Klima- und Umweltaufgaben für das interkommunale Gewerbegebiet festgelegt. Im Fokus stehen die Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Verkehrsinfrastruktur, der Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen, sowie der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen. Literatur: Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Gewerbegebieten ([https://klima-profit.de/wp-content/uploads/2020/04/20200120\\_WEB\\_KlimaProfit-Faltblatt.pdf](https://klima-profit.de/wp-content/uploads/2020/04/20200120_WEB_KlimaProfit-Faltblatt.pdf)).

### 3.11.2 Gutachten zum Wirtschaftsstandort Interkommunales Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen

Im Gesamtsystem einer Kommunen nehmen Flächen für Wirtschaft und Wissenschaft eine gewichtige Rolle ein. Als traditionelle Universitätsstadt ist die regionale Positionierung vieler Gewerbeflächen in Heidelberg stark von diesem Sektor geprägt. Obgleich sich das Oberzentrum Heidelberg als „Wissenschaftsstadt“ versteht, bleibt jedoch auch der Bedarf an klassischen Industrie- und Gewerbeflächen in Heidelberg groß. Das Unterzentrum Leimen wird im Norden von der rund 17 Hektar großen Fläche des Unternehmens HeidelbergCement geprägt. Diese ist Teil des Interkommunales Gewerbegebiets Heidelberg-Leimen.

Im Rahmen einer zukunftsfähigen Entwicklung der Flächen des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Heidelberg-Leimen gilt es, ein diversifiziertes und auf die Bedarfe der vorhandenen und neu anzusiedelnden Unternehmen abgestimmtes Angebot an Gewerbegrundstücken sowie Infrastruktur zu schaffen. Dabei wirft die Neue Leipzig Charta von 2020 als städtebauliche Leitlinie für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung drei Dimensionen von Stadt auf: grün, gerecht und produktiv.

Um sicherzustellen, dass in Heidelberg und Leimen neben Wissenschaft und Dienstleistungen auch weiterhin produzierendes Gewerbe eine Zukunft hat und dieser Sektor perspektivisch noch gestärkt wird, birgt das Interkommunale Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen hohes Potenzial für neue und zukunftssichere Branchen. Ein Themenschwerpunkt könnte dabei der Bereich zukunftsfähiges Bauen sein.

Aus Prinzip wird bei der Entwicklung von Wirtschaftsflächen in folgender Reihenfolge geprüft:

1. Optimierung im Bestand
2. Innenentwicklung
3. Außenentwicklung

Diese Maxime ist die Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

In einer 2017 erstellten Analyse der bestehenden und prognostizierten Bedürfnisse des Wirtschaftsstandorts Heidelberg wird darauf hingewiesen, dass es einen Handlungsschwerpunkt gibt, der einer aktiven Förderung bedarf: Die Stärkung der Basiswirtschaft sowie des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes durch die Bereitstellung geeigneter Flächen für Betriebserweiterungen und Ansiedlungen.

Seit 2017 wurden in Heidelberg jedoch keine zusätzlichen Wirtschaftsflächen außerhalb der Konversionsflächen mit Planungsrechten versehen. Alle im Flächennutzungsplan festgesetzten gewerblichen Erweiterungsflächen wurden somit zwar erfolgreich erhalten, aber entgegen dem Beschluss des Gemeinderates nicht verfügbar gemacht. Stattdessen wurden an verschiedenen Stellen Wirtschaftsflächen langfristig zu Gunsten anderer Nutzungen aufgegeben oder es ist eine Verdrängung absehbar. Es wurden ausschließlich Optimierungen im Bestand sowie Innenentwicklungen umgesetzt.

Heidelberg hat folglich weiterhin ein Defizit an Wirtschaftsflächen in nahezu allen strategischen Zielsektoren. Das Angebot hat sich durch die dynamische Entwicklung der vergangenen Jahre weiter reduziert. Flächenreserven und Nachverdichtungspotenziale sind auf den meisten Gewerbeflächen nahezu ausgeschöpft. Vor allem die Basiswirtschaft, produzierende Betriebe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen mit Standortbezug weichen deshalb bereits signifikant ins Umland aus.

Auch die Stadt Leimen sieht sich mit einem erheblichen Mangel an gewerblichen Entwicklungsflächen konfrontiert.

Die Städte Heidelberg und Leimen befinden sich in ständigem regionalen, nationalen und internationalen Wettbewerb um Unternehmen und Fachkräfte. Dabei gilt es festzuhalten, dass das Qualifikationsniveau der Beschäftigten und auch die Arbeitsplatzdichte insgesamt in Heidelberg vergleichsweise hoch sind. Im Vergleich dazu ist diese Kennzahl im Interkommunalen Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen deutlich geringer. Dies hängt in erster Linie mit den dort ansässigen Betrieben zusammen, die aus Branchen mit hoher Flächennachfrage bei geringem Beschäftigungsbesatz stammen. Hier gilt es für die Zukunft, die möglichen Potenziale zu heben und Verbesserungen herbeizuführen.

### 3.11.3 Verkehrsentwicklungskonzepte

Seit vielen Jahren werden in Leimen und Heidelberg verschiedene Trassenvarianten für eine verbesserte Verkehrsanbindung des Gewerbebestands an das überregionale Verkehrsnetz geprüft und diskutiert. Die zunächst favorisierte Variante für eine Ost-West-Spange war eine Verbindung von der Travemünder Straße mit der Hatschekstraße. Diese Trassierung verläuft jedoch über Altablagerungsfläche, was gemäß Gutachten der Gesellschaft für Umwelttechnik und Flächenrecycling „Interkommunale Verbindungsstraße Gewerbegebiet Nord III – Fautenbühl“ vom 30.09.2017 zwar möglich, aber mit sehr hohen Kosten verbunden wäre. Zudem zeigte eine Machbarkeitsstudie zur Querung des Gütergleises in der Verlängerung der Hatschekstraße nach Süden, dass weder ein Brückenbauwerk noch eine niveaugleiche Kreuzung zielführend sind.

Das Ingenieurbüro Köhler & Leutwein empfiehlt daher eine Straßenverbindung über das Eternitgelände. Durch die Aufgabe größerer Betriebsflächen von Etex/Eternit GmbH ergäbe sich die Möglichkeit einer neuen Verbindungsstraße sowie einer neuen Straßenbahnverbindung und einer Radwegachse über das Eternitgelände. Ziel der neuen Verkehrserschließung für das Zweckverbandsgebiet ist auch, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und mehr Fahrradwege zu errichten. Zudem soll die Straßenbahn (Linie 24) von der aktuellen Endhaltestelle Rohrbach Süd ins Gewerbegebiet hinein verlängert werden und mit einem angedachten neuen S-Bahn Haltepunkt an der Bahnstrecke Heidelberg - Karlsruhe verknüpft werden (siehe Abbildung 28).

Für die Verbesserung der Fußläufigkeit im Gebiet und zur Verknüpfung mit bestehenden Radrouten sollen neue Geh- und Radwege im Zweckverbandsgebiet hergestellt werden.

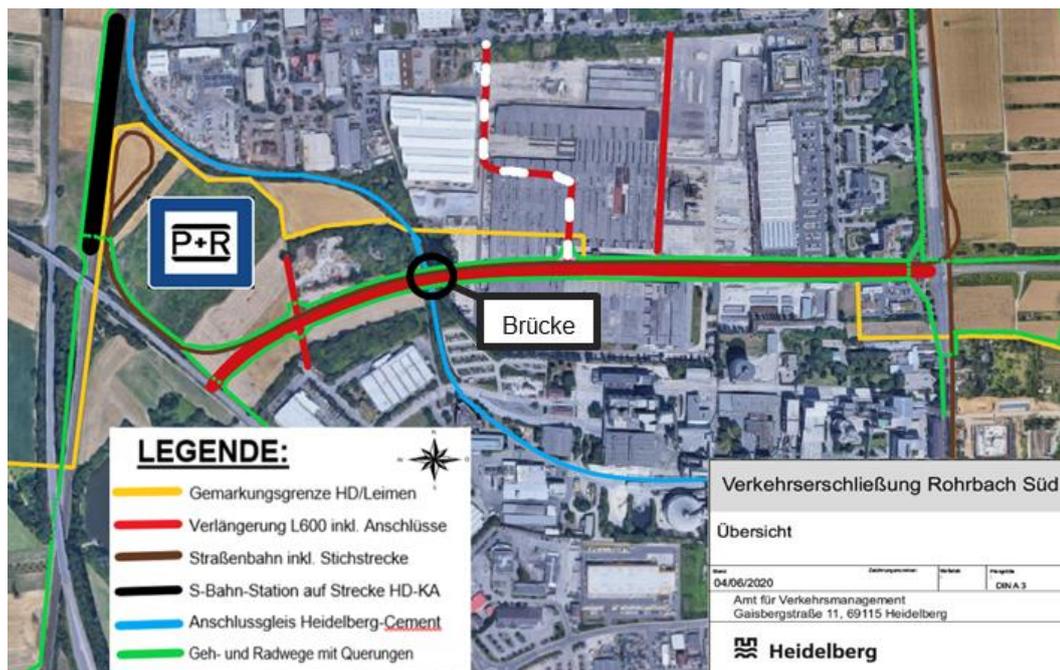


Abbildung 28: Verkehrerschließung Rohrbach-Süd

Quelle: Amt für Verkehrsmanagement Heidelberg

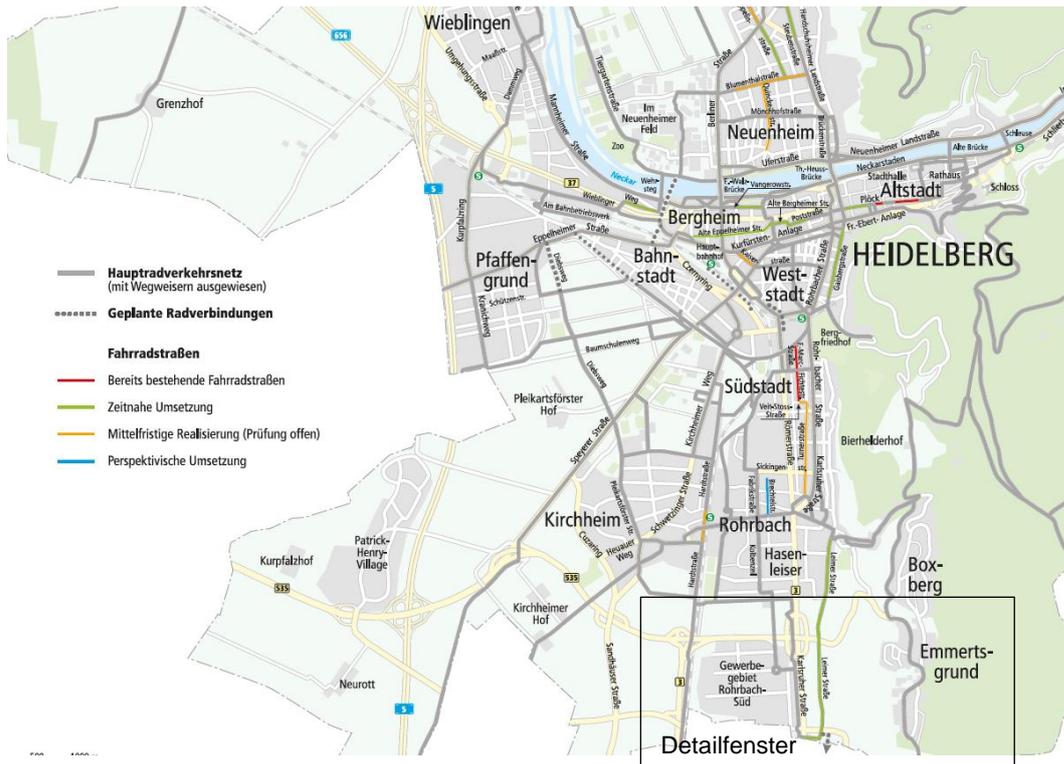


Abbildung 29: Radverkehrsnetz Heidelberg

Quelle: Stadt Heidelberg, Stand 2018



## 4 Bestandsanalyse

### 4.1 SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse ist ein Instrument der strategischen Planung. Mit ihr wird der erste Schritt des strategischen Planungsprozesses formalisiert. Den Entscheidungsträgern wird visualisiert die Ist-Situation vor Augen geführt. Sie eröffnet damit die Möglichkeiten, Handlungsnotwendigkeiten zu erkennen und im Rahmen der Strategiefestlegung Entscheidungen über konkrete Handlungsoptionen zu treffen.

Mit der SWOT-Analyse werden ausgewählte Merkmale der städtebaulichen Analyse als Stärke (Strength) oder Schwäche (Weakness) bewertet. Merkmale, Trends und Entwicklungen im Umfeld werden als Gelegenheit, Möglichkeit, Potential, Chance (Opportunity) oder als Bedrohung, Gefahr, Risiko (Threat) bewertet – je nachdem, ob die positiven Möglichkeiten oder die negativen Bedrohungen überwiegen.

Die recherchierten Informationen werden in der SWOT-Matrix zusammengeführt. So werden die wichtigsten positiven und negativen Einflusskräfte aus der Analyse sichtbar. Die Ergebnisse sollen helfen, Handlungsfelder der Strategieentwicklung zu finden, Gefahren zu erkennen und einzugrenzen.

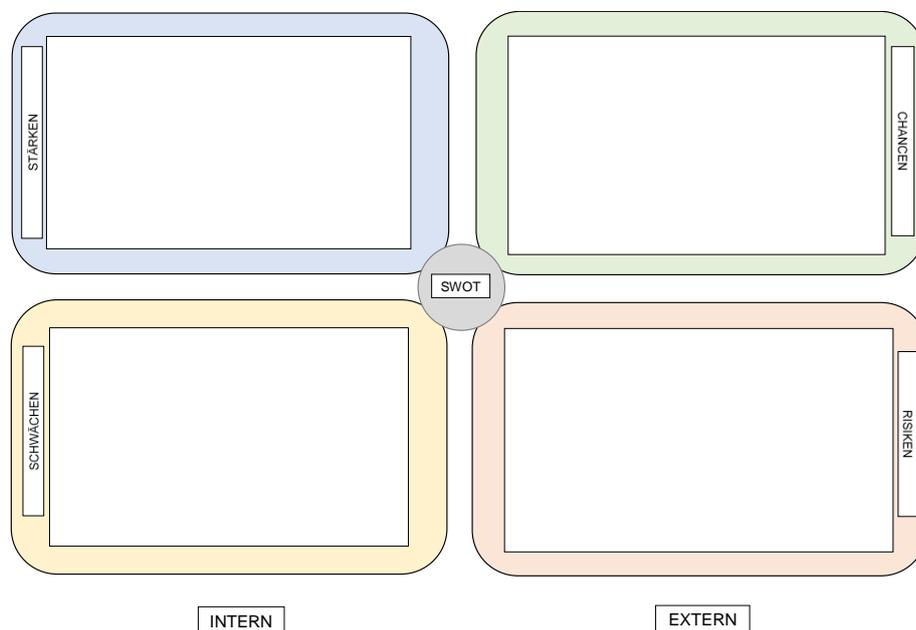


Abbildung 30: SWOT-Analyse/Matrix

Quelle: Darstellung KE

Die Analyse des Planungsgebietes ergab für die einzelnen Kategorien der SWOT-Analyse folgendes Ergebnis:

STÄRKEN / STRENGTHS

**Mobilität:** gute überörtliche Erreichbarkeit, gute äußere Anbindung an ÖPNV, Anbindung Autobahn A5, Bundes- und Landesstraßen

**Nutzung:** außerhalb: gute und differenzierte Nahversorgung direkt angrenzend

**Landschaft & Naturschutz:** außerhalb: teilweise naturbelassene Gebiete, Bäume, Seen; innerhalb: rudimentäre Grünstrukturen als Basis für Vernetzung

**Umwelt, Klimaschutz, Energie:** Abwärmepotenzial Industrie; kompakte Bestandsstruktur, kurze (Leistungs-) Wege; vorhandene Dach- und Fassadenflächen

**Soziales & Vernetzung:** Naherholungspotenzial Grün- und Freiräume

**Ökonomie:** Lage in Metropolregion Rhein-Neckar

46

SCHWÄCHEN / WEAKNESSES

**Mobilität:** Rückstau, Ruhender Verkehr, Schwerlastverkehr, fehlende öffentliche innere Erschließung (zwei Zufahrten) und Anbindung an Hapterschließung

**Nutzung:** vorrangig Industrie, geringe Nutzungsdichte, Flächenaufgaben

**Landschaft & Naturschutz:** tlw. hochversiegelte Bereiche, Mangel an Grünflächen (Eternit & Zementwerk), wenig angenehme Aufenthaltsräume

**Umwelt, Klimaschutz, Energie:** Hohe (Lärm-) Emissionen durch Industriebetriebe und Verkehr, keine PV-Anlagen, keine Dachbegrünung, teilweise veraltete Bauweisen und teilweise schlechte Energiestandards der Gebäude

**Soziales & Vernetzung:** geringes Angebot

**Ökonomie:** dominante Industrienutzung durch zwei Betriebe, geringer Beschäftigten- und Betriebsbesatz

**Mobilität:** neue Querspange, neue S-Bahn Haltestelle und Straßenbahnverlängerung, innere Erschließung des Gebiets

**Nutzung:** (Flächen-)Mobilität unter anderem durch freierwerdende Flächen und Neuordnung Etex/Eternit GmbH und HeidelbergCement AG; Co-Working, Start-Ups, Ansiedlung von Clustern, Branchenmix

**Landschaft & Naturschutz:** Entsiegelung und Durchgrünung des Gebiets; Vernetzungs-Potentiale mit Grünstrukturen außerhalb; Nachhaltiges Grünflächenmanagement erhöht Aufenthaltsqualität

**Umwelt, Klimaschutz, Energie:** Vorgaben für den Klimaschutz umsetzen (zum Beispiel Masterplan Heidelberg), Dach- und Fassadenflächen nutzen (PV, Begrünung)

**Soziales & Vernetzung:** Schaffung von Versorgungseinrichtungen

**Ökonomie:** Ansiedlung von Clustern, Synergieeffekte

CHANCEN / OPPORTUNITIES

**Mobilität:** Verkehrsüberlastung (Zu- und Abfahrten ins Gebiet)

**Nutzung:** monofunktionale Nutzungsstruktur, Wohnnutzung am Rand (Nutzungskonflikt Industrie und Wohnen)

**Landschaft & Naturschutz:** hohe Versiegelung durch Neubauten / Flächenverbrauch; Grünflächenverlust; Zielkonflikte Sanierungsmaßnahmen und Artenschutz

**Umwelt, Klimaschutz, Energie:** Klimaschutzziele im Bestand schwer umsetzbar; Herausforderung Denkmalschutz und Besitzverhältnisse

**Soziales & Vernetzung:** fehlende Gestaltungsmöglichkeiten durch industrielle Vornutzung, kein zusammenhängendes Gebiet

**Ökonomie:** fehlendes Gebietsprofil / Mangel an Interesse

RISIKEN / THREATS

## 4.2 Baustruktur

Das Zweckverbandsgebiet und die Baustrukturen der angrenzenden Gewerbelagen sind geprägt von einer starken Heterogenität der Gebäudeformen im Hinblick auf die Flächigkeit beziehungsweise den „Fußabdruck“ der einzelnen Gebäude, der Höhenentwicklung, der Architektursprache sowie dem baulichen und freiräumlichen Umfeld.



Abbildung 31: Kataster / Schwarzplan

Quelle: Darstellung KE

Diese Dispersität zeigt sich bereits am Schwarzplan, die folgende Fotodokumentation mit Bildbeispielen der wesentlichen Gebäude- und Nutzungstypologien soll diese Heterogenität zusätzlich verdeutlichen.

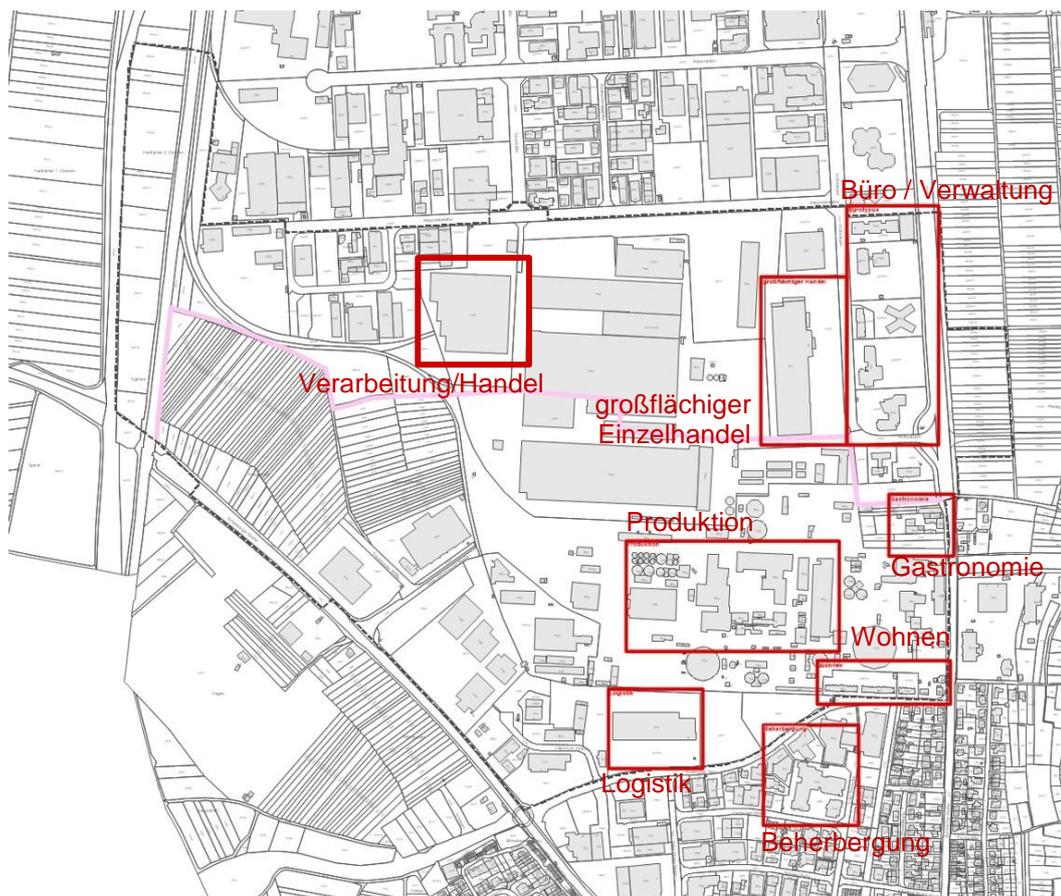


Abbildung 32: Übersicht Gebäudetypologien  
Quelle: Darstellung KE

### Verarbeitung/Handel

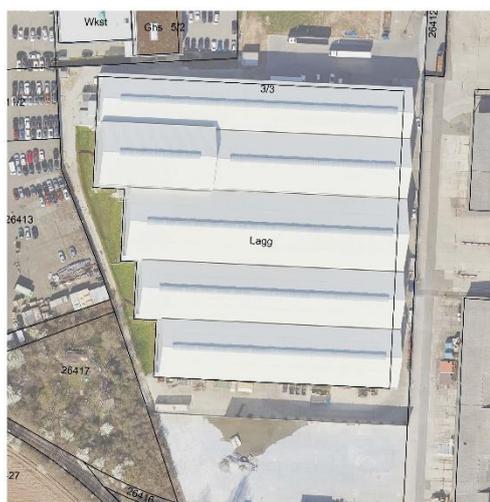


Abbildung 33: Luftbild Verarbeitung/Handel



Abbildung 34: Beispiel Verarbeitung/Handel



Abbildung 35: Luftbild großflächiger Einzelhandel



Abbildung 36: Beispiel großflächiger Einzelhandel

Logistik



Abbildung 37: Luftbild Logistik



Abbildung 38: Beispiel Logistik

Büro / Verwaltung



Abbildung 39: Luftbild Büro / Verwaltung



Abbildung 40: Beispiel Büro / Verwaltung



Abbildung 41: Beispiel Büro / Verwaltung



Abbildung 42: Beispiel Büro / Verwaltung

Gastronomie

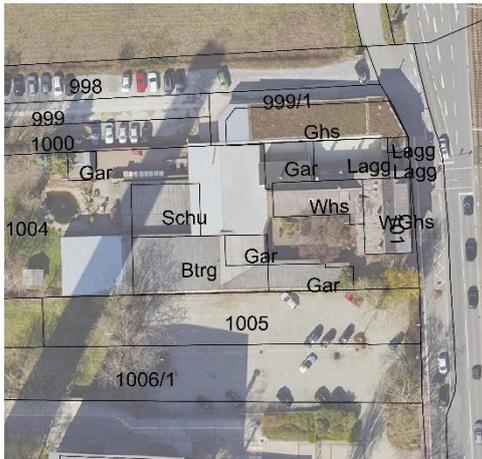


Abbildung 43: Luftbild Gastronomie



Abbildung 44: Beispiel Gastronomie

Wohnen



Abbildung 45: Luftbild Wohnen



Abbildung 46: Beispiel Wohnen

Produktion



Abbildung 47: Luftbild Produktion



Abbildung 48: Beispiel Produktion

Kontext



Abbildung 49: Blick von Westen (Schwetzinger Straße)



Abbildung 50: Kreuzung Im Breitspiel / Eternitstraße  
– Zufahrt auf Rohrbacher Straße



Abbildung 51: Blick von Rohrbacher Straße entlang  
Weingut

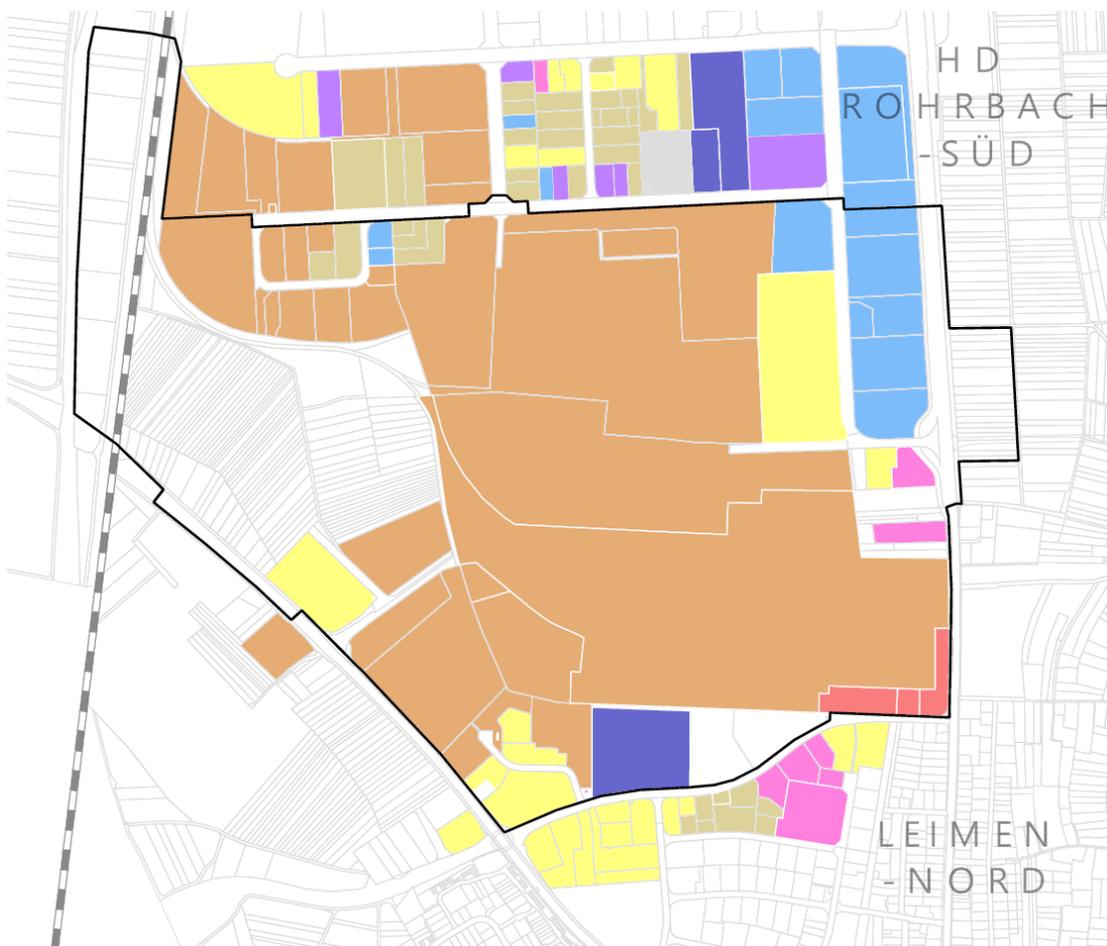


Abbildung 52: Beherbergung (Stralsunder Ring) –  
außerhalb Gebiet

### 4.3 Nutzungsstruktur

Im Zweckverbandsgebiet und den angrenzenden Lagen lassen sich im Wesentlichen acht Nutzungsarten unterscheiden:

- Industrie / Produktion / Handel
- Handwerk / Werkstatt
- Logistik
- Büro / Verwaltung
- Dienstleistung / Service
- Einzelhandel
- Gastronomie / Beherbergung / Veranstaltung
- Wohnen



54

Abbildung 53: Verteilung der Nutzungsarten

Quelle: Darstellung KE



Die Nutzungsarten haben unterschiedliche Anforderungen an Grundstücksgrößen untereinander, aber auch innerhalb der Nutzungsart. Die folgende Abbildung zeigt exemplarisch den kleinsten und größten Flächenzuschnitt je Nutzungsart.

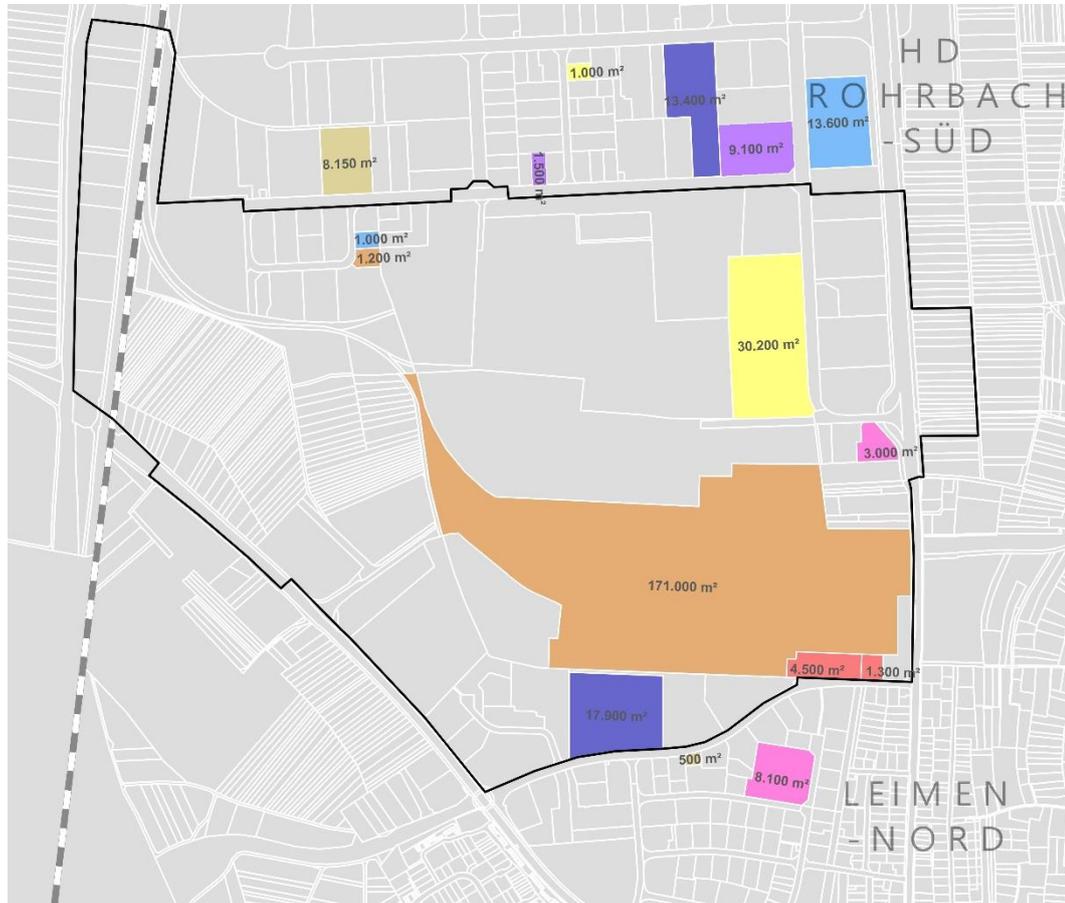


Abbildung 54: Flächenzuschnitt je Nutzungsart

Quelle: Darstellung KE

	<b>Industrie / Produktion / Handel</b> 1.200 m <sup>2</sup> - 171.000 m <sup>2</sup>		<b>Dienstleistung / Service</b> 1.500 m <sup>2</sup> - 9.100 m <sup>2</sup>
	<b>Handwerk / Werkstatt</b> 500 m <sup>2</sup> - 8.150 m <sup>2</sup>		<b>Einzelhandel</b> 1.000 m <sup>2</sup> - 30.200 m <sup>2</sup>
	<b>Logistik</b> 17.400 m <sup>2</sup> - 17.900 m <sup>2</sup>		<b>Gastronomie / Beherbergung / Veranstaltung</b> 3.000 m <sup>2</sup> - 8.100 m <sup>2</sup>
	<b>Büro / Verwaltung</b> 1.000 m <sup>2</sup> - 13.600 m <sup>2</sup>		<b>Wohnen</b> 1.300 m <sup>2</sup> - 4.500 m <sup>2</sup>

#### 4.4 Flächenmobilität

Die mittelfristige Verfügbarkeit bestehender Gewerbeflächen ist entscheidend für stadtentwicklungspolitische Ansätze zur Revitalisierung bestehender Gewerbestandorte. Nur anhand neu zu nutzender Gewerbeflächenpotenziale können Grundstücksneuordnungen und Nacherschließung als Impuls von Veränderungen geplant und zur Neuordnung bestehender Gewerbegebiete angedacht werden. Für diese Planungsansätze ist die sogenannte Flächenmobilität ein entscheidender Parameter, um das kurz- und mittelfristige Veränderungspotenzial bemessen zu können, und andererseits die Erfordernis von Bodenordnungsmaßnahmen nach dem BauGB (Umlegungs-, Sanierungsverfahren und Entwicklungsmaßnahmen) angemessen prüfen und einleiten zu können.

Für die Flächenmobilität können grundsätzlich folgende Flächen im Planungsansatz herangezogen werden:

- Gewerbeflächen, die bereits am Markt sind
- Gewerbeflächen, für die absehbar größere Nutzungsänderungen (Planungsrecht) oder Nutzungsaufgaben in Erwartung stehen
- Gewerbebrachen, für die eine Projektentwicklung erforderlich ist
- kommunale Flächen
- Flächen anderer öffentlicher Bedarfsträger.

Die folgende Plandarstellung der verfügbaren Flächen als Ergebnis der Bestandsaufnahme und von den beiden Firmen Etex/Eternit GmbH und HDC soll Ansatzpunkte für mögliche bauliche Entwicklungen und/oder Veränderungen aufzeigen.

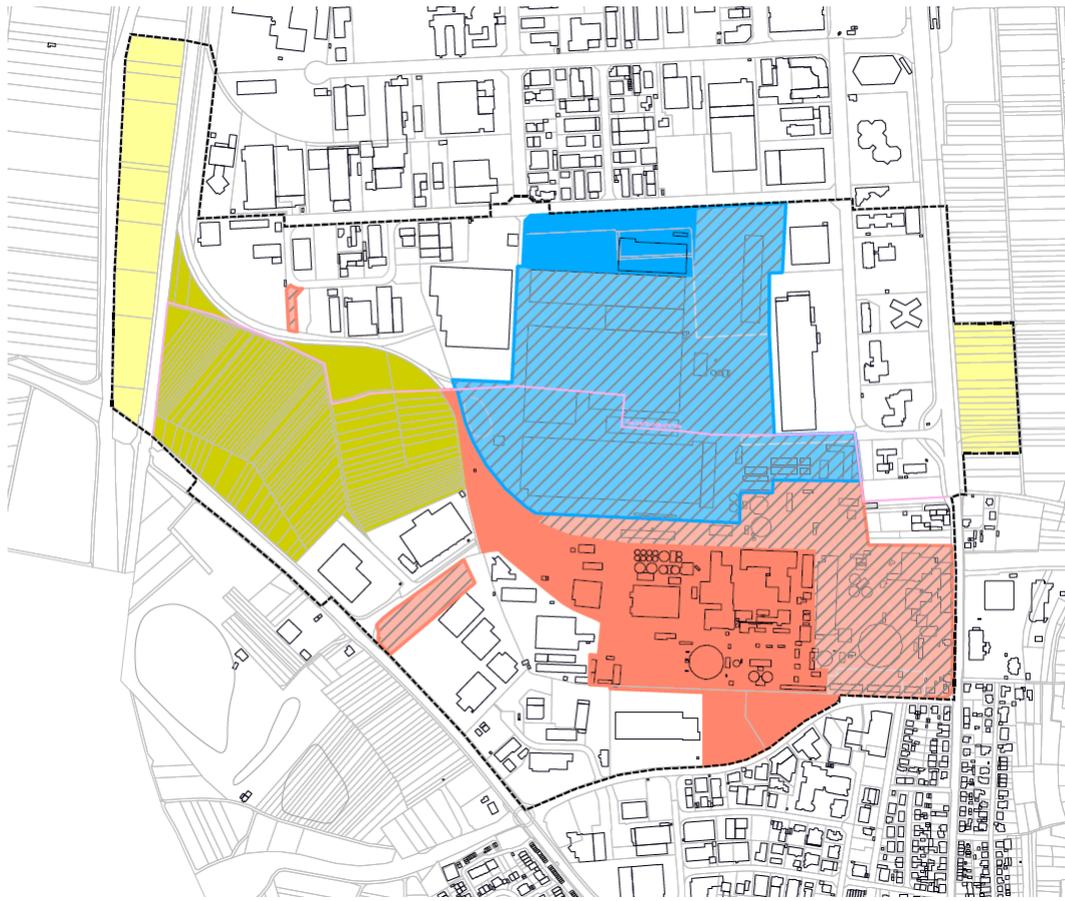


Abbildung 55: Flächenverfügbarkeit/-mobilität

Quelle: Darstellung KE

Es zeigt sich, dass sich der anstehende Strukturwandel der beiden standortprägenden Unternehmen unmittelbar auf das Zweckverbandsgebiet auswirkt. Großen Flächenanteile im Eigentum der Etex/Eternit GmbH (18,5 ha) und Teilflächen der HeidelbergCement AG (Abschätzung 6-8 ha) stehen aufgrund der anstehenden betrieblichen Veränderungen vor einem Funktionswandel und gegebenenfalls einer Neuordnung zur Verfügung. Derzeit laufen bei HDC Planungen zur innerbetrieblichen Neuordnung. Genauere flächenmäßige Anteile für die Gesamtneuordnung des Gebiets können erst nach dieser Klärung abschließend beziffert werden.

Im Zusammenspiel mit dem unbebauten „Fautenbühl-Areal“ mit 12,9 ha Größe, stehen nach erster Abschätzung somit bis zu 40 % der Flächen im Zweckverbandsgebiet für eine Neuordnung zur Disposition.

## 5 Strukturkonzept

### 5.1 Verkehrssituation Erschließung und Erschließungstiefen

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Erschließung und Verkehrssituation lässt erkennen, dass das Untersuchungsgebiet über eine optimale Verkehrsanbindung an das übergeordnete beziehungsweise überregionale Straßen- und Schienennetz verfügt.

Gleichzeitig wird deutlich, dass im zentralen Bereich des Zweckverbandsgebiets bislang kein durchgängiges, öffentliches Erschließungsnetz besteht, da ein Großteil der ausgedehnten Betriebsflächen der HeidelbergCement AG und der Etex/Eternit GmbH nur über Stichstraßen in den Randbereichen erschlossen wird.

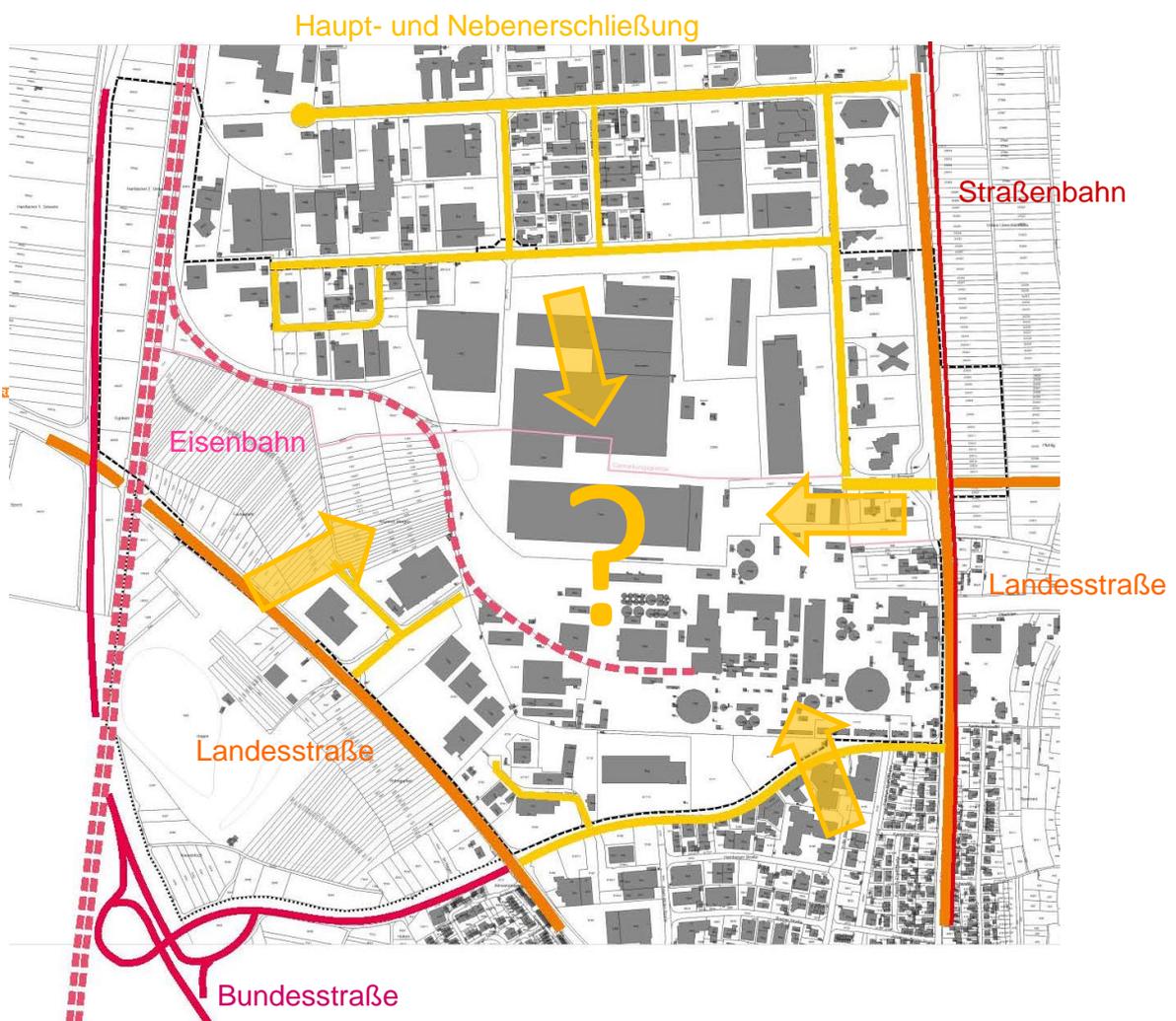


Abbildung 56: Erschließung im Bestand

Quelle: Darstellung KE

Die Erschließung von Osten über die Rohrbacher Straße, erfolgt im Wesentlichen durch die zentrale Zufahrt „Im Breitspiel“. Die Zufahrt im Westen von der Schwetzingen Straße ist nur als Stichstraße in Gestalt der Peter-Schuhmacher-Straße, der Olpenitzer Straße und der Travemünder Straße ausgebildet.

Der Verkehrszu- und -abfluss zu den im Nordosten des Untersuchungsgebiets angesiedelten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ist über die bestehende Erschließung somit nur unzureichend möglich.

Künftige Veränderungen im Zweckverbandsgebiet werden entweder aufgrund des erweiterten Firmenangebotes und/oder einer höheren Arbeitsplatzdichte zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen und einer Verschärfung der Verkehrssituation führen.

Aufgrund des jetzigen Erschließungssystems besteht sehr wenig Flexibilität bei der Grundstücksneubildung und große Binnenflächen stehen für eine Nachnutzung nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Durch das starre Gefüge und wenig differenzierte Grundstücksangebot sind die Spielräume zur Ansiedlung neuer Akteure am Standort sehr gering.

Zur Optimierung der Erschließung ist deshalb die bereits erwähnte neue West-Ost-Verbindungsstraße einschließlich Straßenbahntrasse, Geh- und Radwegen in Planung. Im Nordwesten des Untersuchungsgebiets könnte ein neuer S-Bahn-Halt und eine Straßenbahnwendeschleife einschließlich Park & Ride-Parkplatz, an der Kreuzung Rohrbacher Straße/Im Breitspiel eine neue Straßenbahnhaltestelle entstehen und die Hauptkreuzung entsprechend ausgebaut werden.

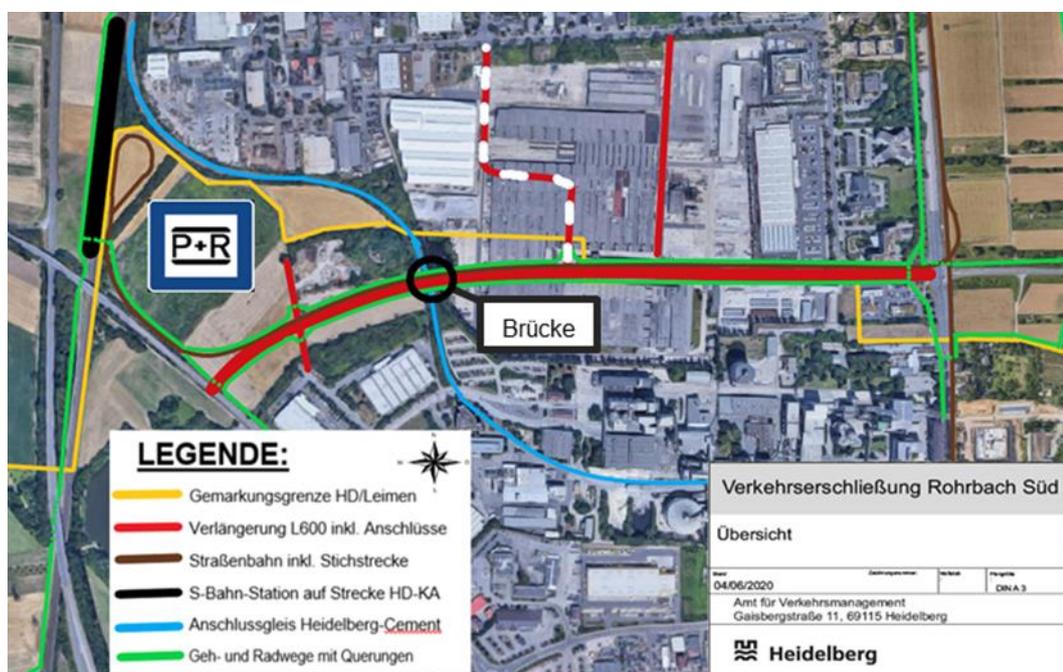


Abbildung 57: Geplante Verkehrerschließung Rohrbach Süd

Quelle: Stadt Heidelberg, Amt für Verkehrsmanagement

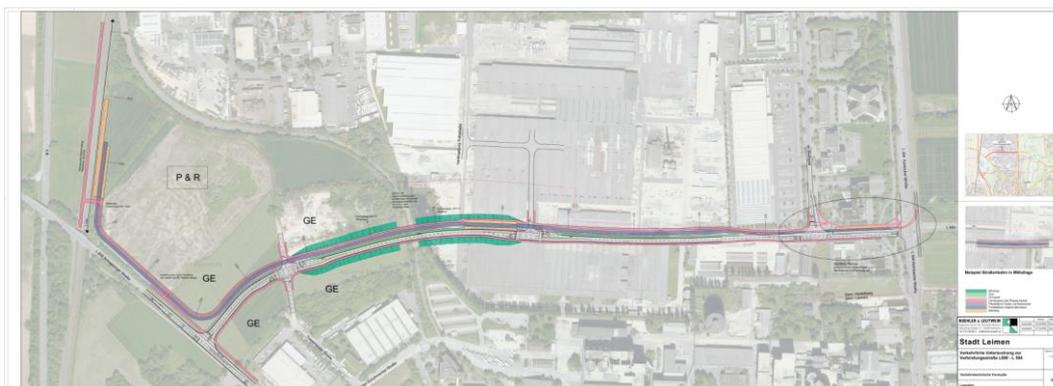


Abbildung 58: Geplante Verkehrserschließung Rohrbach Süd  
Quelle: Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, 01.04.2020

Zu beachten ist, dass die neue Verbindungsstraße zur Überquerung des Gütergleises der HeidelbergCement AG als Überführung mit seitlichen Böschungsflächen ausgeführt werden kann. Deshalb können die unbebauten Flächen nördlich und südlich der neuen Verbindungsstraße über diese nicht erschlossen werden. Im östlichen Teil der neu geplanten Verlängerung der L 600 wären entsprechend, einzelne zentrale Zufahrtstraßen von den bisher untererschlossenen Binnenflächen auf die geplante Straße vorzusehen.

Aufgrund der erst aktuell (2021) beschiedenen Denkmaleigenschaft der Eternitgebäude ist diese Trassenplanung anzupassen.

60

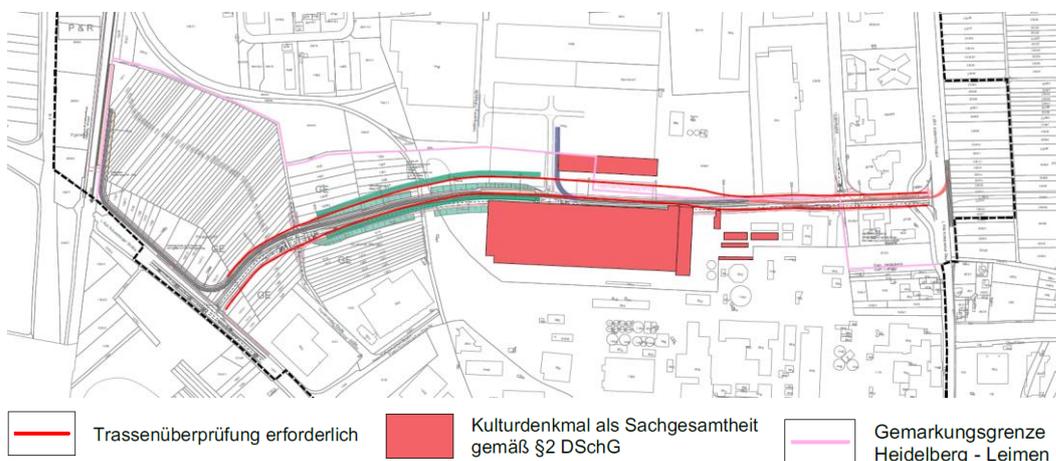


Abbildung 59: Überlagerung Denkmalschutz mit geplanter Trasse  
Quelle: Darstellung KE

Die folgenden Darstellungen zeigen die sich in Abhängigkeit vom jeweiligen Erschließungsstand ergebenden Erschließungstiefen für die vorhandenen beziehungsweise neu möglichen Bauflächen, beginnend mit der Ist-Situation der Erschließung (Phase 0) über die Realisierung der geplanten West-Ost-Spange (Phase 1) und/oder dem Ausbau des internen Erschließungsnetzes (Phase 2) bis hin zur Realisierung einer vollständigen Erschließungsstruktur (Phase 3).

**Phase 0**  
**Flächenmobilisierung ohne Neuerschließung (Verbindungsstraße derzeit nicht vorhanden)**

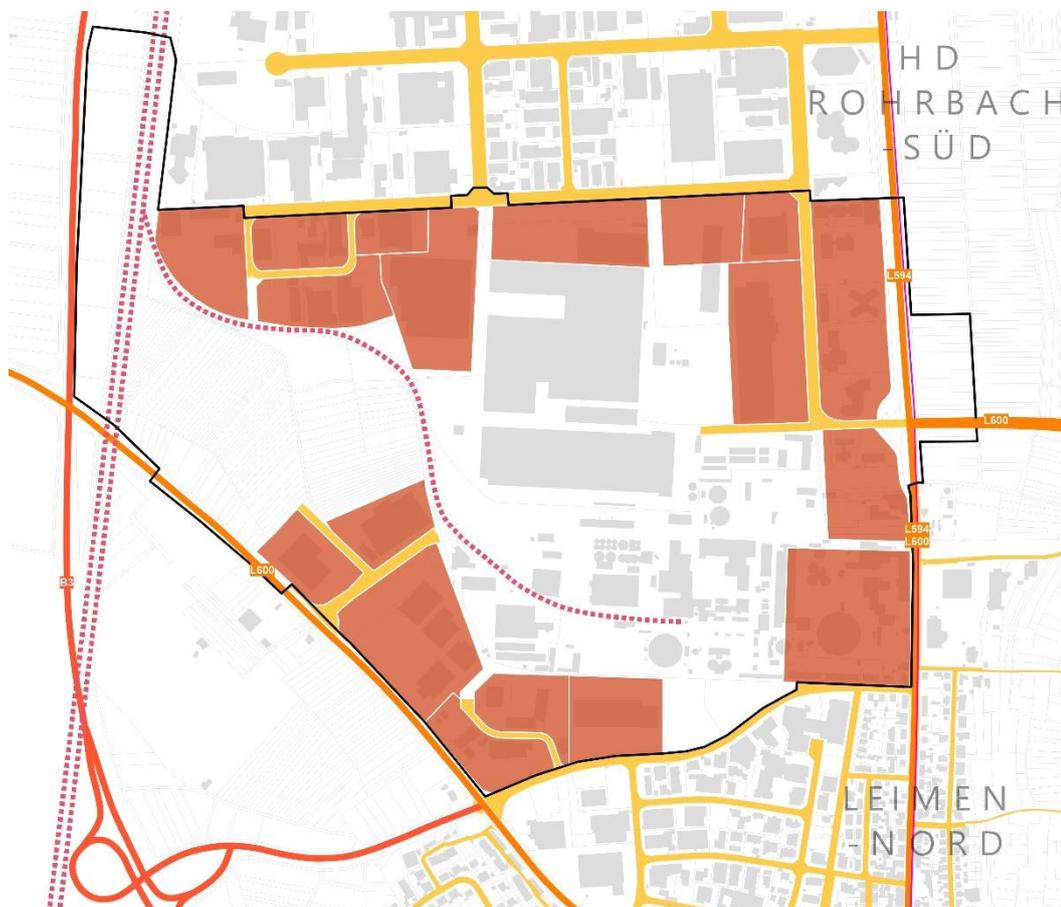


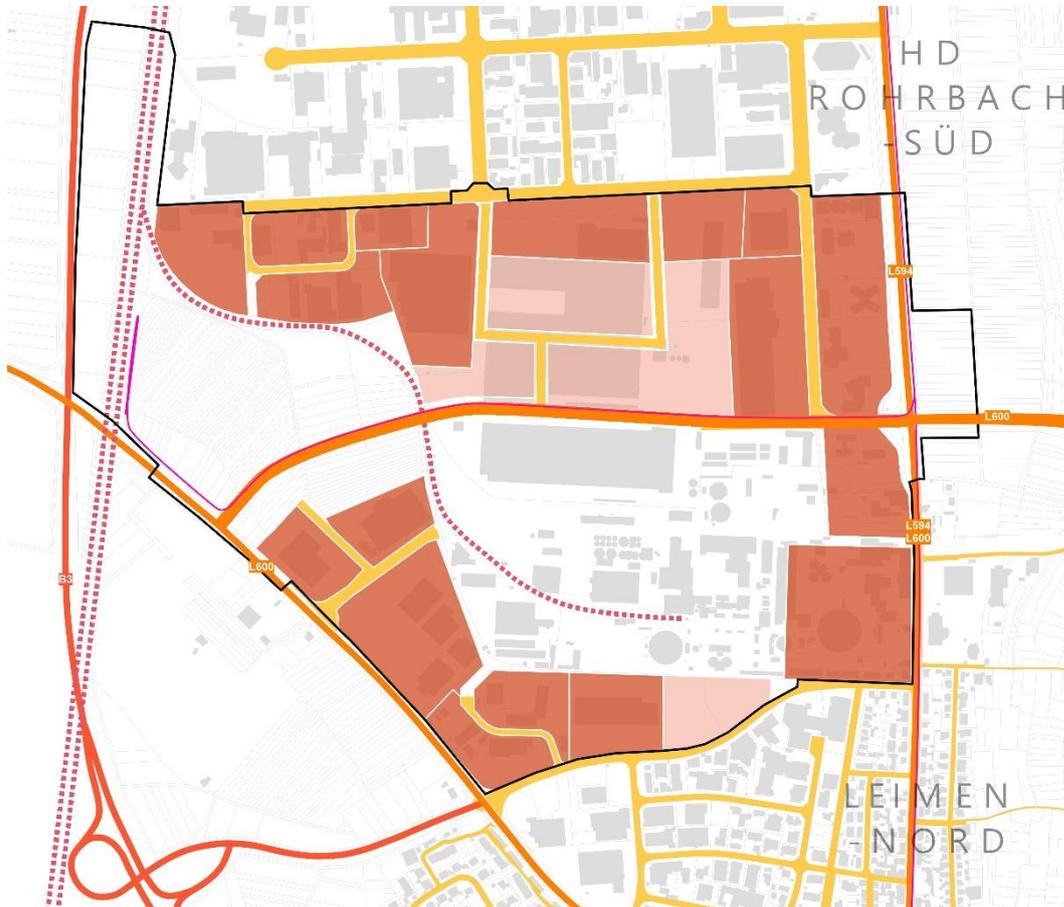
Abbildung 60: Phase 0 – Flächenmobilisierung ohne Neuerschließung

Quelle: Darstellung KE

Ohne eine Ergänzung des internen Verkehrsnetzes können nur entlang der Bestandsstraßen punktuelle Neuordnungen der Bauflächen und Neuansiedlungen von Betrieben mit durchschnittlichen Betriebsgrößen gelingen. Die Flächenmobilisierung der Binnenflächen kann nur in Abhängigkeit von Neuerschließungsmaßnahmen gelingen.

**Phase 1**

**Erschließungstiefen mit Neuerschließung (geplante Verbindungsstraße/Hauptrichtung West-Ost)**



62

Abbildung 61: Phase 1 – Erschließungstiefen mit Neuerschließung

Quelle: Darstellung KE

Die Realisierung der neuen West-Ost-Verbindungsstraße in Kombination mit der Fortführung des mittig von Norden von „Rohrbach Süd“ kommenden Erschließungssystems bis zur Kreuzung/Anbindung mit der neuen Verbindungsstraße ermöglicht die Andienung und Nutzbarkeit der dazwischenliegenden Bauflächen auf dem bisherigen Eternit-Gelände. Davon ausgehend, dass die Kernflächen des HDC-Geländes nicht zur Verfügung stehen, könnten somit nur weitere **rund 10 ha** einer Entwicklung zugeführt werden.

## Phase 2

### Erschließungstiefen mit Neuerschließung (feinmaschig/Haupttrichtung Nord-Süd)

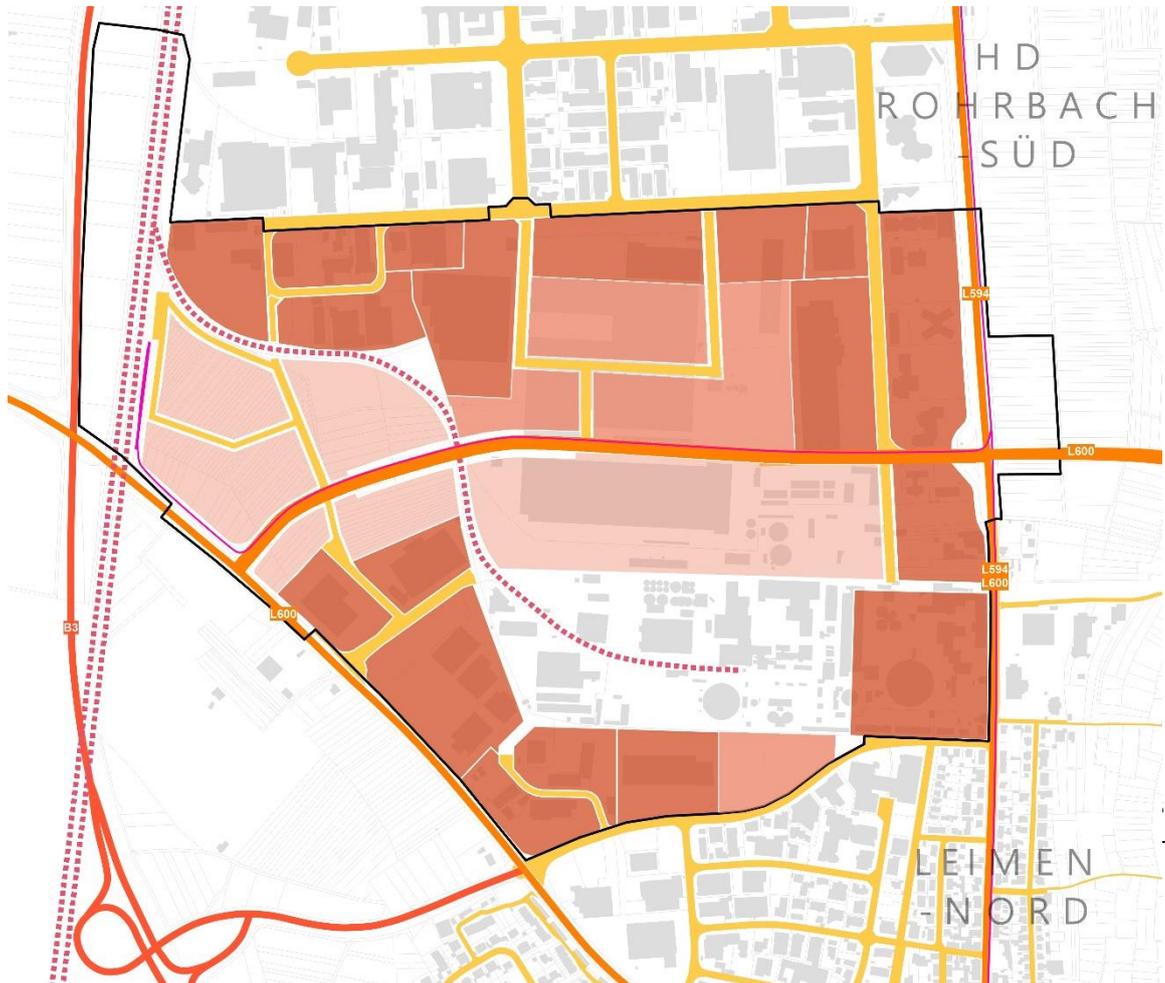


Abbildung 62: Phase 2 – Grundstückstiefen mit Neuerschließung

Quelle: Darstellung KE

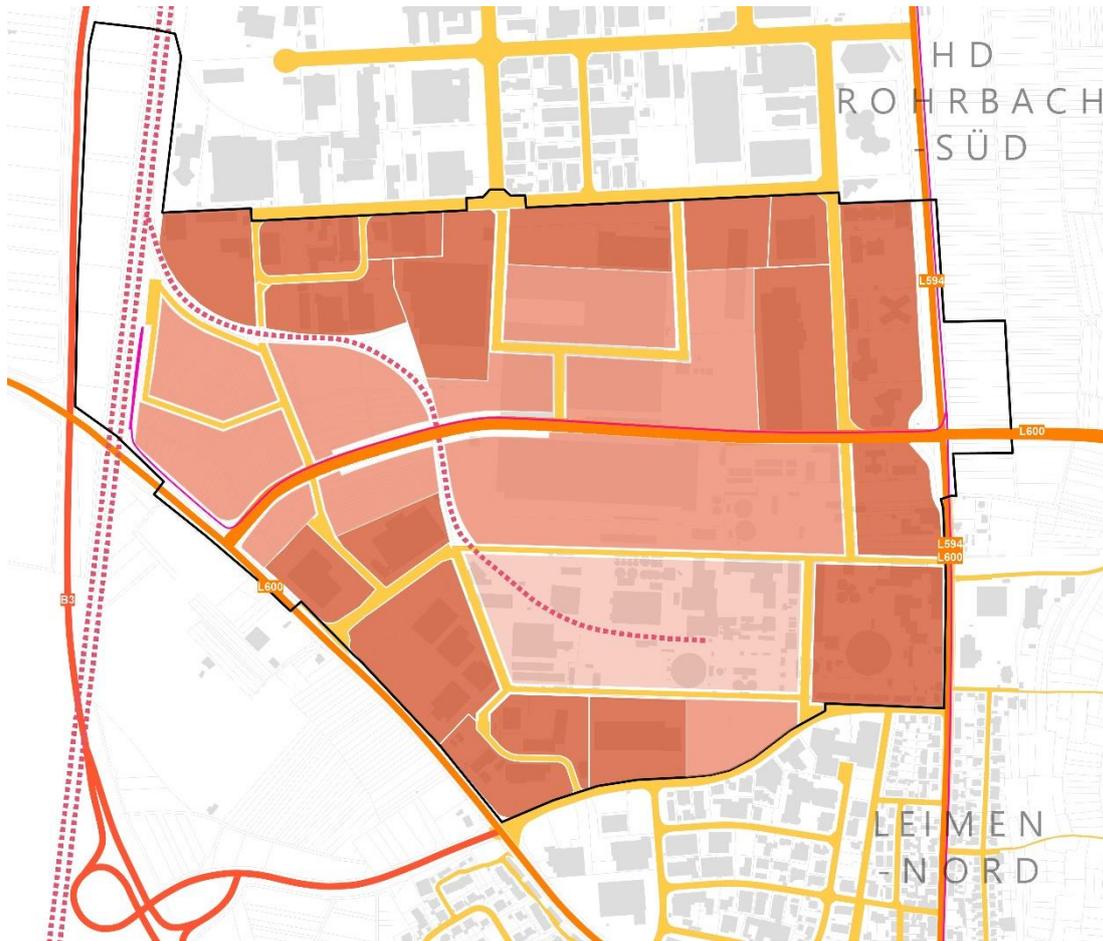
Phase 2 – die zeitlich sowohl nach der Verbindungsstraße als auch im Vorgriff auf die neue Verbindungsstraße eintreten kann – visualisiert die Grundstückstiefen, die sich durch die Ergänzung einer feinmaschigen internen Nord-Süd-Erschließungsstruktur ergeben können.

Die Fortführung der in Phase 1 bereits beschriebenen Verlängerung der Hatschekstraße nach Süden und die Verlängerung der Straße „Im Breitspiel“ nach Süden auf die Flächen der Heidelberg-Cement AG sowie eine neue Stichstraße von der Peter-Schumacher-Straße über die Travemünder Straße nach Norden auf das „Fautenbühl-Areal“ führen, zu einer Flächenverfügbarkeit von weiteren **rund 19 ha**.

In diesem Stadium ist davon auszugehen, dass die beiden Randflächen westlich der Eisenbahnstrecke und östlich der Rohrbacher Straße zu aktivieren sind. Auf diesen Vorbehaltsflächen können entweder die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen (Straßenbahnschleife, Parkplätze, P & R) oder auch die aufgrund der erhöhten baulichen Dichte notwendigen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

### Phase 3

#### Erschließungstiefen mit Neuerschließung (vollständig)



64

Abbildung 63: Phase 3 – Erschließungstiefen mit Neuerschließung

Quelle: Darstellung KE

Die letzte Phase zeigt die Komplettierung der Neuerschließung und demzufolge auch die Erschließung aller zur Verfügung stehenden Baufläche. Dabei sind sowohl die neue West-Ost-Verbindungsstraße als auch das feinmaschigere Nord-Süd-Erschließungsnetz vollständig umgesetzt. Durch die Ergänzung der Erschließungsstruktur auf dem HDC-Areal und Anbindung an die anschließenden Straßen der vorigen Phasen können auch diese Kernflächen mit einer Größe von **rund 9 ha** einer flexiblen Nutzung zugeführt werden.

## 5.2 Grün- und Freiraumentwicklung

Im Zuge der Neuausrichtung des Zweckverbandsgebiets sollte eine übergeordnete Grün-/Freiraumplanung erstellt werden. Dadurch können verbesserte Wegeverbindungen, Aufenthaltsräume, klimaökologisch hochwertige Flächen sowie Ausgleichsflächen (unter anderem Entsiegelungs- und Artenschutzmaßnahmen) integriert betrachtet und geplant werden.

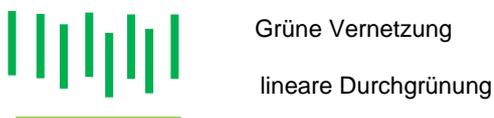
Längerfristig könnten die angrenzenden Gewässer für die Freiraumentwicklung an Bedeutung gewinnen. Auch die im Regionalplan festgelegten Grünzäsuren westlich und östlich des Gebiets bieten Ansatzpunkte für eine stärkere grünräumliche Vernetzung.

Durch die Fortführung und Erweiterung des quartiersinternen Bestandsgrüns kann eine Verknüpfung der Angelseeflächen im Westen bis zum Landschaftsschutzgebiet „Alter Steinbruch“ im Osten gelingen. Die Durchgrünung in Nord-Süd-Richtung einschließlich Querbezügen wäre über die Realisierung von Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Flächen in Kombination mit baurechtlich fixierten, privaten Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Abstandsflächen denkbar. Eine Durchgrünung dient besonders der Biotopvernetzung, aber fungiert auch als Frischluftschneise.



Abbildung 64: Grün- und Freiraumentwicklung

Quelle: Darstellung KE



Die vorhandenen Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraumes bieten Ansatzpunkte für die Umsetzung eines wirksamen Grün- und Freiflächenkonzepts („grünes Netz“), das Ansätze für den Verbund von Biotopen bietet.



Abbildung 65: Grünes Netz

Quelle: Darstellung KE

66

Neben den ökologischen Ansatzpunkten ist die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Freiräumen des Zweckverbandsgebiets von erheblicher Bedeutung für die work-life-balance der Beschäftigten. Ein intaktes Arbeitsumfeld zählt zunehmend zu den weichen Standortfaktoren eines Gebiets. Deshalb wird auf die Bereitstellung ausreichender Grün- und Freiflächen mit durchgehender Zugänglichkeit zu achten sein.

### 5.3 Ideenskizzen Städtebau

Für eine nachhaltige Gebietsentwicklung braucht es robuste städtebauliche Strukturen, die auch langfristig für Veränderungen flexibel angelegt sind. Dabei kann aufgrund des Gebiets durchaus in Teilräumen („Quartiersbildung“) gedacht werden, was durch entsprechende Nutzungsverwandtschaften mit ähnlichen Gebäudetypologien („Clusterungen“) zu profilierten Quartiersadressen führen würde.

Folgende Bilder skizzieren die wesentlichen Ideen dafür.

Diese sind:

- Etablieren einer städtebaulichen Ordnungsstruktur
- Verbindungsstraße als Ordnungssachse Etablieren einer städtebaulichen Ordnungsstruktur
- Adressbildung entlang der Verbindungsstraße
- Profilbildung durch Nutzungcluster
- Verknüpfen übergeordneter Grünräume und linearer Grünverbindungen
- Erschließung folgt der Grundstücksverfügbarkeit



Abbildung 66: Skizze Städtebauliche Ideenskizze ROBUSTE ORDNUNGSSTRUKTUR  
Quelle: Darstellung KE



Abbildung 67: Städtebauliche Ideenskizze FREIRAUM  
Quelle: Darstellung KE



Abbildung 68: Städtebauliche Ideenskizze QUARTIERSCLUSTER  
Quelle: Darstellung KE

68



Abbildung 69: Städtebauliche Ideenskizze ERSCHLIESSUNG  
Quelle: Darstellung KE

## 6 Leitbildentwicklung

### 6.1 Leitbilder für einen modernen Metropolstandort

Bei der Entwicklung von Gewerbestandorten ist ein Leitbild für die Standorte hinsichtlich Flächengrößen, Bautypologien, Gebietsimage, Verkehrslage, Verflechtungswirkung, Beschäftigtenstruktur etc. anhand von Markt- und Konkurrenzanalysen genau auf die gewerblichen Zielgruppen auszurichten, die im der jeweiligen Planungsgebiet mit Flächen versorgt und angesiedelt werden sollen.

Für Großstädte in Ballungsräumen ist dabei die Arbeitsteilung der einzelnen Gewerbestandorte unter sich und die Akzentuierung des regionalen Wirtschaftsraumes aufeinander auszurichten. Dies ist nicht zuletzt auch für die Imagebildung und das Standortmarketing zur Neuansiedlung von Betrieben von maßgeblicher Bedeutung. Die gefundenen städtebaulichen Parameter und Branchenleitbilder sollen den langfristigen Rahmen für die Nachschärfung der Bauleitplanung und die Vorhabenplanung von Infrastrukturträgern ermöglichen.

Bei der Revitalisierung bestehender Gewerbestandorte sind die Gestaltungsbreite und die Umsetzungsgeschwindigkeit im Bestand in aller Regel geringer. Dabei sind vor allem die vorhandenen Betriebe und Nutzungcluster näher zu betrachten und Veränderungspotenziale zu identifizieren.

Wichtige Grundlagen für die Revitalisierung bestehender Gewerbestandorte in Großstädten und Metropolregionen finden sich in den Forschungsergebnissen der Studie zum experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), die 2019 anhand von neun geförderten Maßnahmen ausgewertet und im Rahmen eines Berichts veröffentlicht wurden (Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, Ergebnisse der Modellvorhaben, BBSR 2019). Die Studie liefert weitreichende Erkenntnisse darüber, in welchen Handlungsfeldern der Bereiche Standortimage und Vernetzung, Infrastruktur, Verkehr, Flächenmanagement, Planung, sowie Ökologie und Klimaschutz umsetzbare Ziele und Maßnahmen entstehen können.

Für das Zweckverbandsgebiet wurden im Wesentlichen die vorliegenden Gewerbeentwicklungskonzepte der Stadt Heidelberg, die Ziele der beiden Städte, die im vorliegenden „Letter of Intent“ vereinbart wurden und die Analyseergebnisse der Kapitel 3 und 4 zurückgegriffen. Wesentliches Merkmal ist dabei auch die angesprochene Flächenmobilität, um neue Akzente und die Ansiedlung von privater und öffentlicher Infrastruktur, sowie Unternehmensansiedlungen mit neuen Nutzungsprofilen realisieren zu können.

Beispielhaft für eine solche Vorgehensweise ist der nachfolgend aufgeführte Gewerbestandort in vergleichbarer Größenordnung zu nennen:

Gewerbe- und Industriegebiet Am Wallgraben wird als *Synergiepark Stuttgart* entwickelt („Zukunftsoffensive Vaihingen-Möhringen“ – Entwicklungskonzept von 2002, Kommunalentwicklung GmbH – KE– mit Schwarz Architekten). Die Bebauungsdichte und die Beschäftigtenzahlen konnten seitdem nahezu verdoppelt und die Konversion vom Produktions- und Logistikstandort zum Büro- und Technologiestandort mit großer Dynamik vorangebracht werden.

## 6.2 Branchencluster

Entwicklung von Branchenclustern für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen:

Dienstleistung, Verwaltung, Gesundheit	Information, Kommunikation, Entwicklung	Produktion, Logistik	Handwerk, verarbeitendes Gewerbe	Handel
Versicherungen	Verlagswesen	Bauchemische Produktionssysteme	Baustoffhandel	Großhandel
Öffentliche Verwaltungen	Werbung und Marktforschung	Betonproduktion	Bau- und Ausbaugewerbe	Fachhandel
Finanzdienst- leistungen	Veranstaltungs- management	Herstellung elektronische Bauteile	Holzverarbeitung	Einzelhandel
Unternehmens- verwaltung	Informationsdienst- leistungen	Automatisierungstechnik	Metallverarbeitung	Onlinehandel
Verbände	Produktion von Medien	Messtechnik	Weiterverarbeitung von chemischen Erzeugnissen	Handel und Reparatur von KFZ
Unternehmens- beratung	Prüfungs- und Forschungslabore	Mikrotechnik	Kunststoffverarbeitende Industrie	
Immobilien dienst- leistungen		Maschinenbau	Herstellung und Vertrieb von Bekleidung	
Architektur- und Ingenieurbüros		Medizintechnik		
Gastronomie		Herstellung, Lieferung Lebensmittel, Getränke		
Beherbergung		Chemische Erzeugnisse		
Infrastruktur für Beschäftigte		Pharmazeutische Produkte		
MVZ, Praxen, Krankenhaus-, Reha		Logistik		
Erziehung und Unterricht		Post-, Kurier- und Expressdienst		
		Speditionen		
		Städt. Eigenbetriebe		
		Energieversorgung		
		Recyclingwirtschaft		

### Legende

	Unternehmen sind am Standort ansässig
	Unternehmen sollen angesiedelt werden
	Unternehmen sind ansässig und sollen nicht weiterentwickelt werden

Abbildung 70: Entwicklung von Branchenclustern

Quelle: Darstellung KE

Anhand der Branchenanalyse und der Ziele der beiden Städte werden folgende Leitbranchen/Cluster klassifiziert:

**BAUEN I**

- Herstellung von Baustoffen, Baustoffhandel, Fassadenbau

**BAUEN II**

- Bauhandwerk, Gebäudetechnik, Gebäudeservice, Immobilienverwaltung, Planungsbüros

**PRODUKTION**

- Produzierendes und Verarbeitendes Gewerbe, Maschinenbau, Medizintechnik, Elektrotechnische und Elektronische Bauteile, Anlagenbau, Kunststoffverarbeitendes Gewerbe

**HANDEL**

- Großhandel, Fachhandel, Onlinehandel

**BÜRO, VERWALTUNG, ENTWICKLUNG**

- Unternehmens-, Finanz- und Versicherungswirtschaft, Information, Kommunikation

**DIENSTLEISTUNG**

- Beherbergung, Gastronomie, Infrastruktur für Beschäftigte, Gesundheit

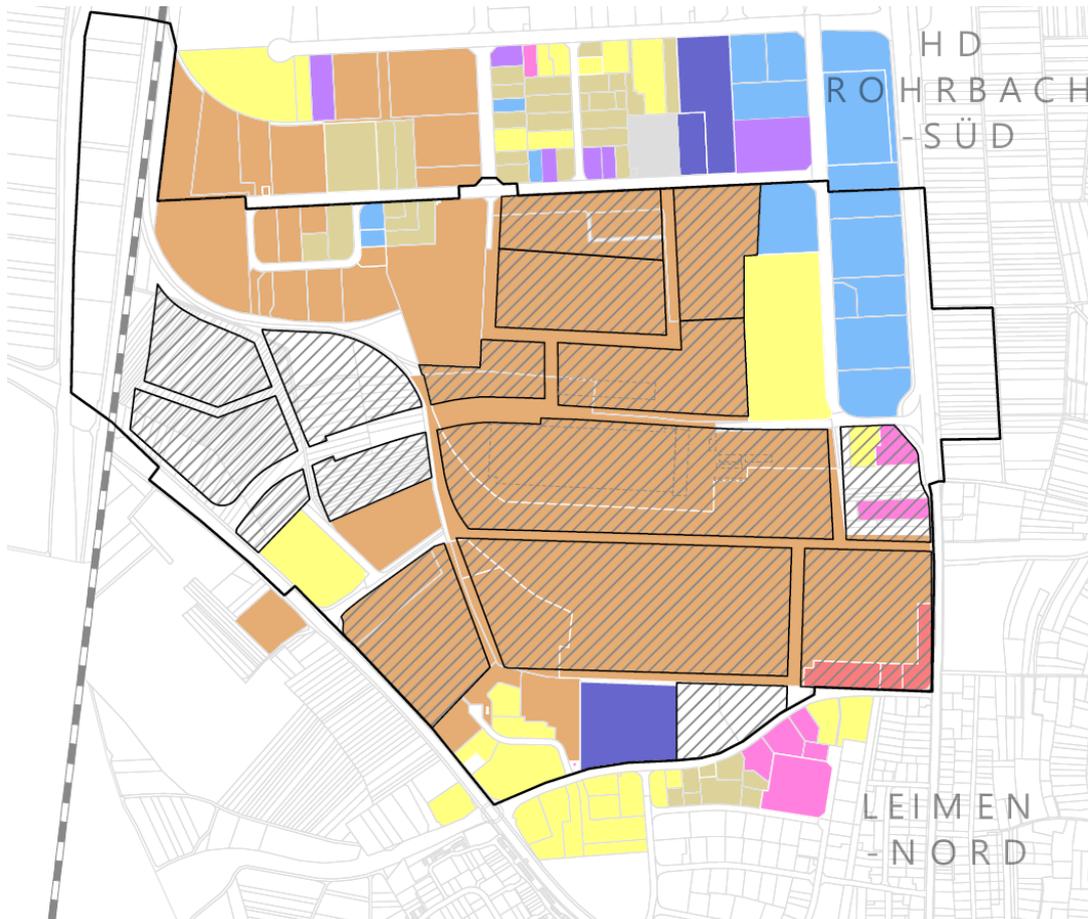
**BASIS**

- Energie, Recycling, Eigenbetriebe, Verkehr

**Bestand im Gebiet (bleibt untergeordnet)**

- Logistik, Einzelhandel

### 6.3 Bau- und Nutzungspotenziale



72

 Neuerschließung mit Flächenpotenzial

Abbildung 71: Neuerschließung mit Flächenpotenzial in Überlagerung mit Bestandsnutzungen  
Quelle: Darstellung KE

Die Plandarstellung veranschaulicht die Möglichkeiten, die durch Neuerschließung zur Stärkung und Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur dienen können.

Zur Herausbildung möglicher neuer Nutzungsprofile für das Zweckverbandsgebiet werden im Städtebaulichen Entwicklungskonzept die angeführten Leitbranchen/Cluster für die Neuplanung zugrunde gelegt.

Um eine gewisse Bandbreite der Entwicklung aufzuzeigen, werden an dieser Stelle zwei Szenarien für eine räumliche Zonierung der Nutzungen dargestellt.

**Szenario I** - Schwerpunkt BAUEN und PRODUKTION

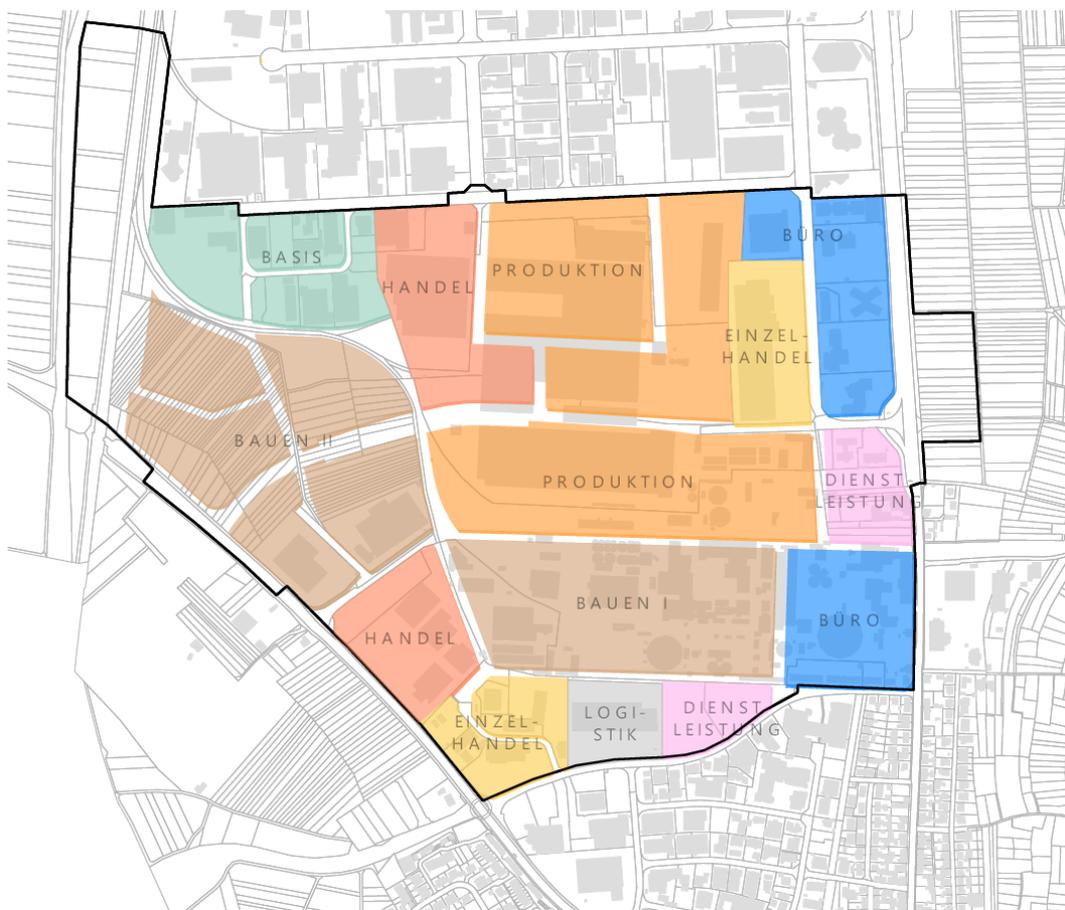
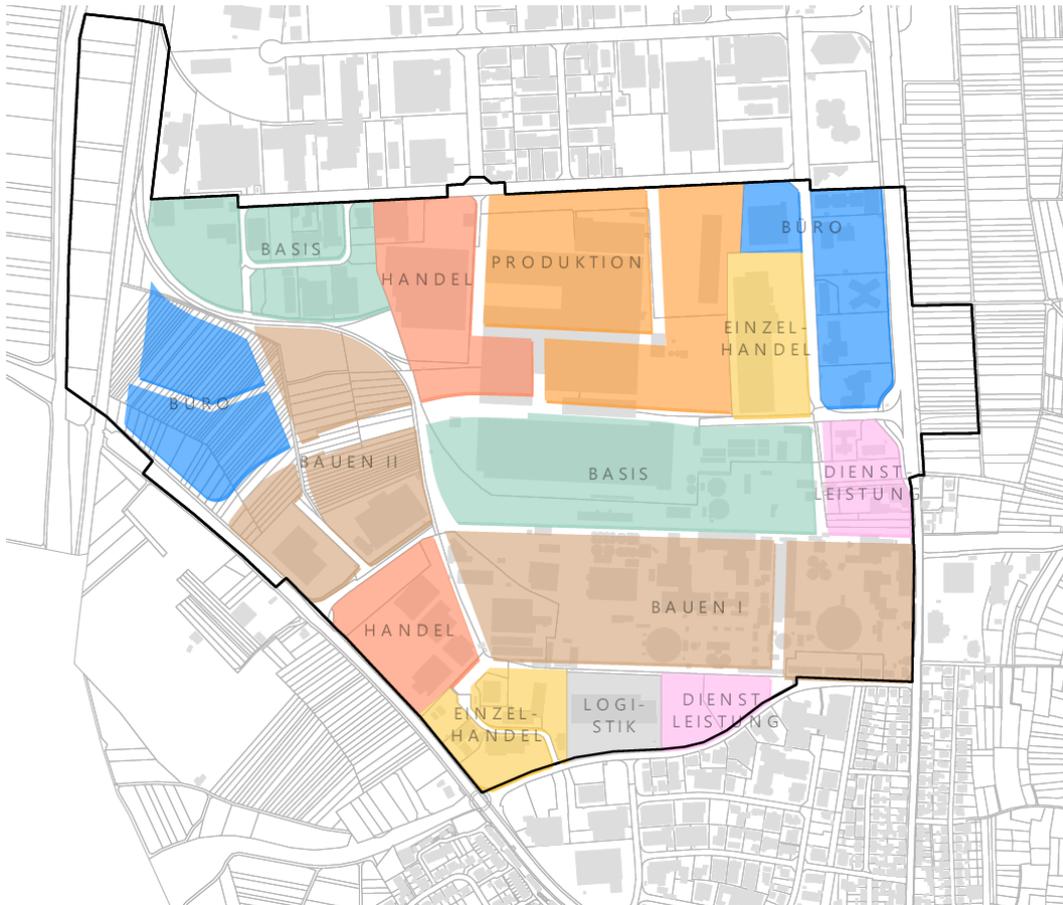


Abbildung 72: Szenario I

Quelle: Darstellung KE

Bei Szenario I wird vor allem von der historischen „DNA“ des Gebiets ausgegangen. Deshalb wird der Schwerpunkt auf die Leitbranchen „Bauen und Produktion“ gelegt.

**Szenario II** – Gleichgewichtige Nutzungszonierung



74

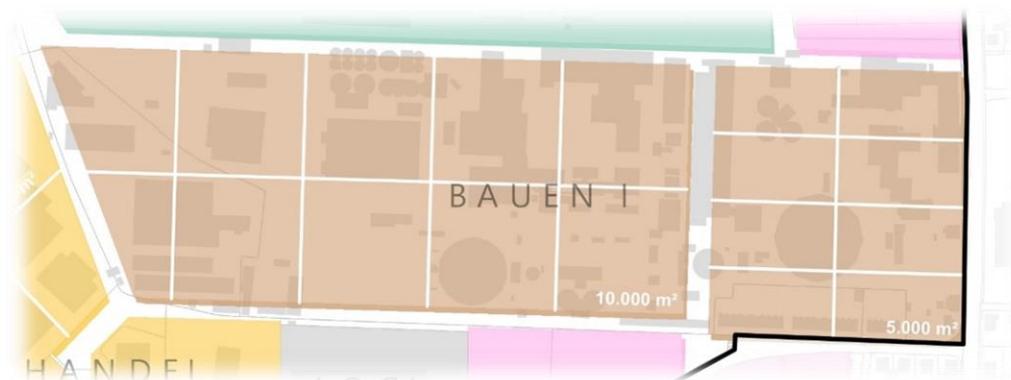
Abbildung 73: Szenario II

Quelle: Darstellung KE

Szenario II hingegen folgt der Prämisse einer eher gleichgewichtigen Nutzungsverteilung und setzt vor allem in Verbindung mit einem neuen Mobilitäts-HUB im Westen durch die Anbindung an die Bahn auf Unternehmen mit höheren Beschäftigtenzahlen und geringeren Lieferverkehren.

Um die Flexibilität der Parzellierung bei gleichbleibender Lage der Erschließung zu veranschaulichen, werden in den nachfolgenden Planausschnitten die unterschiedlichen Größenordnungen der Grundstücksbildung dargestellt.

Neuparzellierung (exemplarisch 5.000 bis 10.000 m<sup>2</sup>)



Neuparzellierung (exemplarisch 10.000 bis 25.000 m<sup>2</sup>)

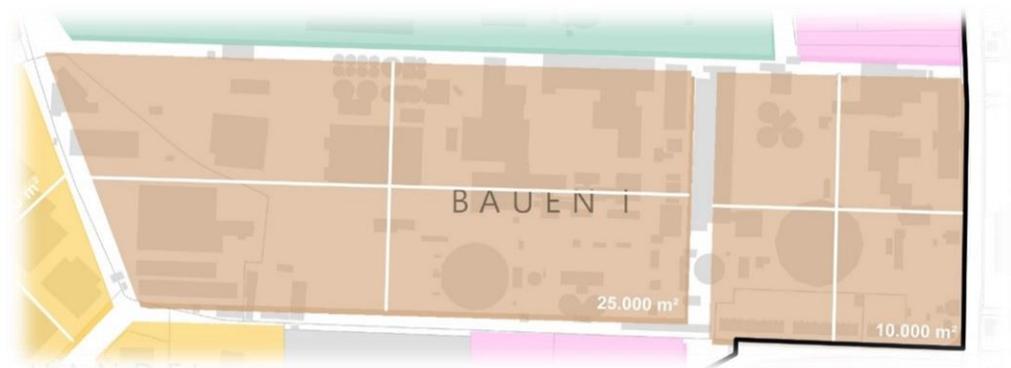
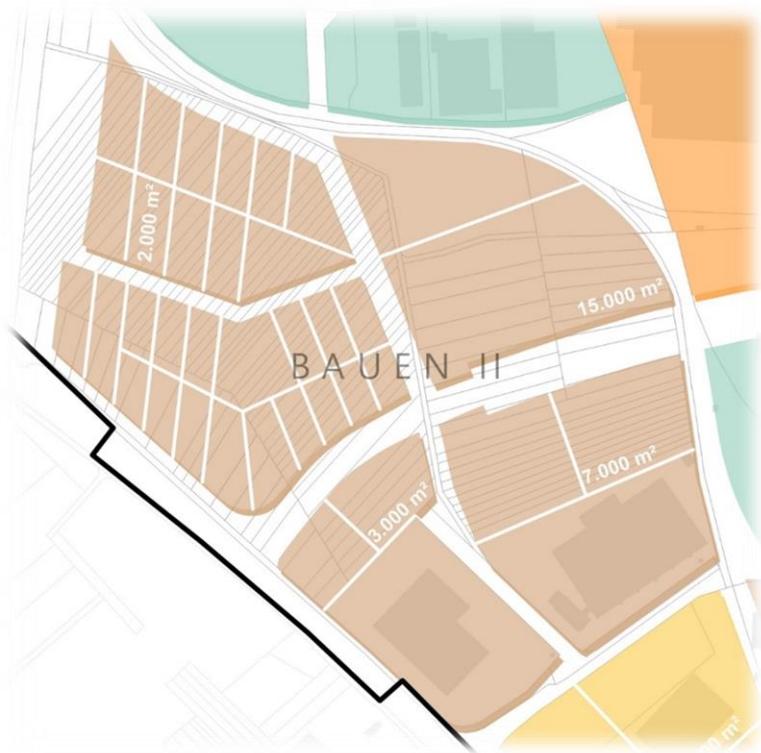


Abbildung 74: Neuparzellierung Bauen I

Quelle: Darstellung KE

Neuparzellierung (exemplarisch 2.000 bis 15.000 m<sup>2</sup>)



76

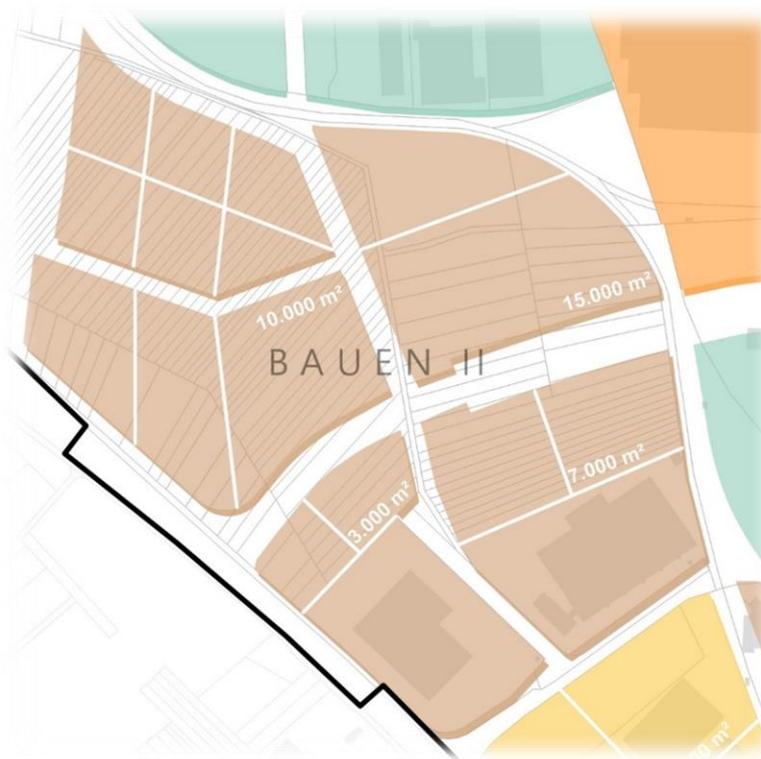


Abbildung 75: Neuparzellierung Bauen II  
Quelle: Darstellung KE

Neuparzellierung (exemplarisch 15.000 bis 30.000 m<sup>2</sup>)

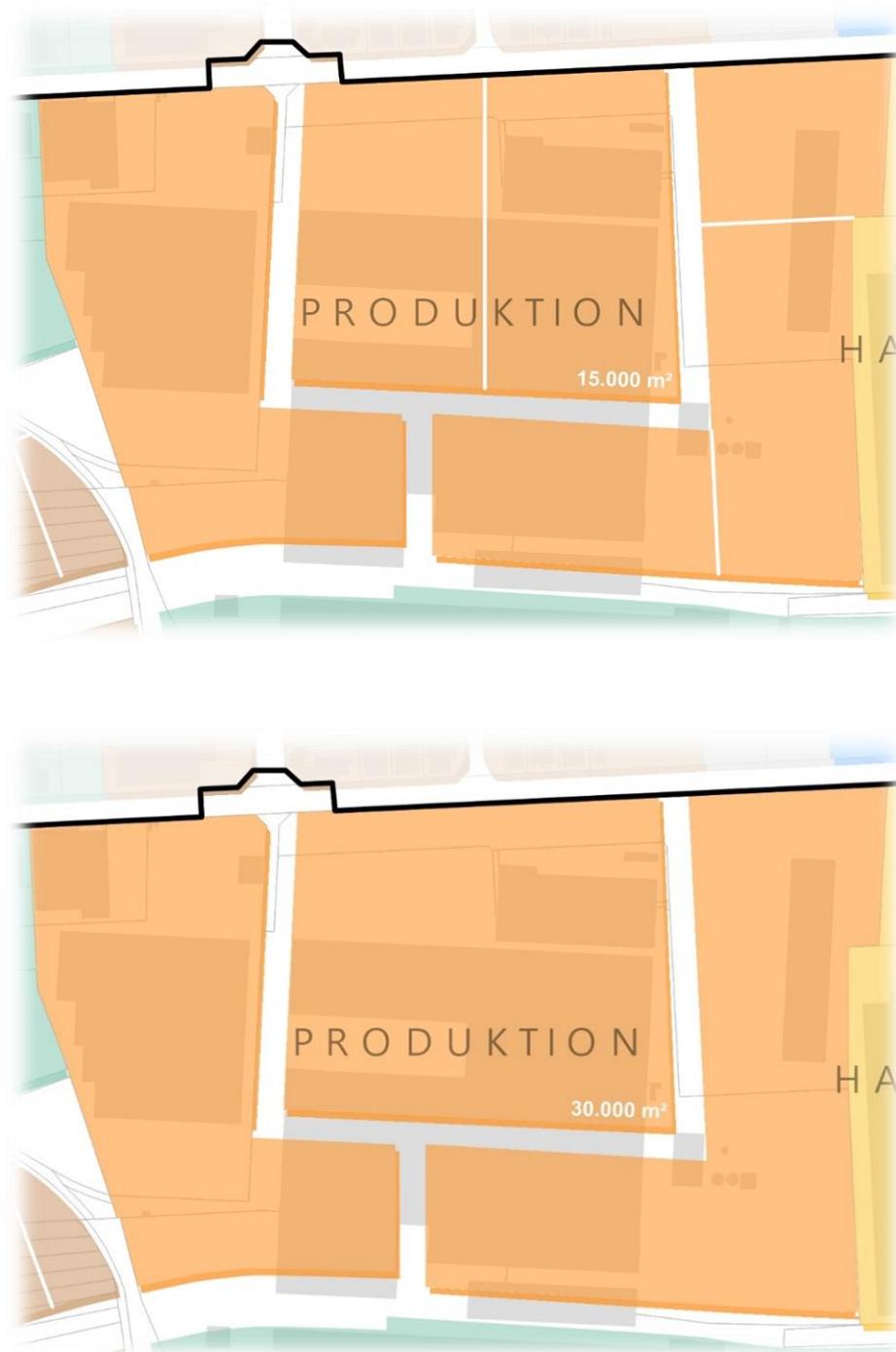


Abbildung 76: Neuparzellierung Produktion  
Quelle: Darstellung KE

## 7 Instrumente und Modelle der Bauflächenaktivierung

Nachfolgend werden verschiedene städtebauliche Instrumentarien, sowie mögliche Trägerschafts- und Realisierungsmodelle für das Vorhaben erläutert, mit denen eine Bauflächenaktivierung gelingen kann.

### Vorbemerkung

Nach den Berichten der Stadtverwaltungen kommen die Städte auf dem Wege von freiwilligen Ankaufverhandlungen nur selten in den Genuss, Grundstücke, die einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten, zu erwerben. Dieser Sachverhalt wird durch folgende Parameter bestimmt:

- a) Die Städte erhalten die Information über einen bevorstehenden Grundstücksverkauf nur zufällig über Dritte (zum Beispiel Maklerwerbung),
- b) Die Städte haben derzeit kein Vorkaufsrecht,
- c) Die Städte können derzeit Verkäufen, die den Zielsetzungen des Gewerbegebietes widersprechen (zum Beispiel reine Wohnnutzung) nur bauordnungsrechtlich begegnen,
- d) Im Umfeld der Großunternehmen wird der Grundstücksmarkt durch offenkundige Spekulationsinteressen bestimmt. Grundstücksflächen ohne geeignete Nutzung oder Grundstücksflächen, die auf großen Unternehmensarealen liegen oder unmittelbar an diese angrenzen, werden nur zu übersteuerten Preisen am Markt oder den Städten zum Verkauf angeboten.

78

---

Das Grundstücksmarktgeschehen und die Reaktivierungsmöglichkeit untergenutzter Grundstücke sind durch diese spekulative Vorgehensweise stark verzerrt und sollen durch geeignete städtebaurechtliche Instrumente der Neuordnung wieder normalisiert werden.

### 7.1 Planungsrechtliche Nachsteuerung

Um eine langfristige Sicherung städtebaulicher Leitbilder zur Sicherung des Gewerbebestandes zu ermöglichen, können für Teilbereiche Änderungsbebauungspläne oder erstmalig Bauungspläne nach §§ 8ff. BauGB aufgestellt werden. Diese Pläne können für bestimmte Lagen zum Beispiel

- künftige Wohnentwicklung einschränken,
- Entwicklung für Einzelhandel steuern,
- bauliche Nachverdichtungen und Neuordnungen ermöglichen,
- Änderungen von Erschließungsanlagen sichern.

Bebauungspläne legitimieren dabei die Anwendung von Vorkaufsrechten.

## 7.2 Vorkaufsrecht und Veränderungssperre

Nach § 24 BauGB steht dem Zweckverband ein allgemeines Vorkaufsrecht von Grundstücken zu. Dieses kann beispielsweise ausgeführt werden, wenn es sich bei dem Grundstück um eine Fläche handelt, die nach Bebauungsplan einer Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist (zum Beispiel Erschließungsflächen). Des Weiteren kann das Vorkaufsrecht in einem Umlegungsgebiet oder einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet angewendet werden (§ 24 Absatz 1 Nr. 3-4). Im Allgemeinen muss die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu Gunsten der Stadt mit dem Wohl der Allgemeinheit zu rechtfertigen sein. So muss auch der Verwendungszweck des Grundstücks beim Kauf angegeben werden. Weitere Möglichkeiten zur Ausübung eines Vorkaufsrechts bietet das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB. Für das Zweckverbandgebiet wurden Vorkaufsrechtssatzungen erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu sichern. Ein weiteres städtebauliches Sicherungsinstrument ist der Erlass einer Veränderungssperre. Damit können Bauvorhaben begegnet werden, die den Zielen der Planungen entgegenstehen.

## 7.3 Eignung als Sanierungsgebiet

Um Erschließungen, Grundstücksneuordnungen auf Bestandsflächen realisieren zu können sind freiwillige Erwerbs- und Baureifmachungsbemühungen nur begrenzt geeignet, um städtebauliche Veränderungen zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände zu erreichen. Daher sollen die Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts für die Behebung der Erschließungsmängel und zur Aktivierung von Flächenpotenzialen mit dem Ziel einer zukunftsfähigen Ausrichtung des bedeutenden Gewerbestandortes geprüft werden.

79

---

Um die Eignung als Sanierungsgebiet zu bestimmen gelten §§ 136 BauGB.

In § 140 BauGB werden die Bestandteile der Sanierung und die kommunalen Aufgaben wie folgt aufgelistet:

1. Die Vorbereitende Untersuchung.
2. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.
3. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung.
4. Die städtebauliche Planung.
5. Die Erörterung der beabsichtigten Sanierung.
6. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans.
7. Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden.

In der Praxis können einzelne Punkte zusammengefasst werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (VU) sind im Vorfeld das formale Instrument zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen, ob eine Sanierung durchgeführt werden kann. Die Städte können die VU an Sanierungsträger oder sonstige Baubeauftragte übertragen.

Es ist zu unterscheiden, ob eine Sanierung im umfassenden oder vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann. Sowohl bei einem Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren als auch bei einem Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren wird nach § 142 BauGB mit der Sanierungssatzung ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschlossen.

Die Sanierung im umfassenden Verfahren §§ 152 BauGB ist unter Einbeziehung der § 142 und § 144 durch Beschluss anzuwenden. Damit können spekulative Entwicklungen am Grundstücksmarkt eingedämmt und eine geordnete Neunutzung von untergenutzten Flächen ermöglicht werden. Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnittes (§§ 152 BauGB) ist in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn sie für die Durchführung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren). Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kann in diesem Fall aus der Sanierungssatzung ausgeschlossen oder in diese aufgenommen werden.

Eine Eignung als Sanierungsgebiet wird für Teilbereiche des Gewerbegebietes gesehen, in denen Grundstücksneuordnungen und der Bau von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Aktivierung von ungenutzten Bauflächen ist in diesem Bereich ein umfassendes Sanierungsrecht anzustreben. Zur Vorbereitung der Abgrenzung eines Sanierungsgebiets sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich.

#### 7.4 Eignung als Stadtumbaugebiet

80

§ 171b Absatz 1 BauGB regelt, dass Stadtumbaugebiete durch Beschluss der Städte festgelegt werden können. Eine Satzung ist hierbei nicht vorgesehen. Die in § 137 BauGB beschriebene Beteiligung und Mitwirkung Betroffener sowie in § 139 BauGB festgesetzte Beteiligung Öffentlicher Aufgabenträger ist anzuwenden. Zudem muss §§ 164a und 164b BauGB entsprechend angewendet werden.

Die festgestellten städtebaulichen Missstände rechtfertigen die Festlegung eines Stadtumbaugebietes zur Steuerung und Erlangung von Fördermitteln für die Stadtumbaumaßnahmen (Umgestaltung Erschließungsflächen, Rückbau und Modernisierung von Gebäuden, Grunderwerbe etc.). Der Einsatz der umfassenden Steuerungsinstrumente des Sanierungsrechts gemäß § 152 BauGB ist bei Stadtumbaugebieten nicht möglich.

#### 7.5 Abgrenzungsvorschläge

Für die verschiedenen dargestellten Handlungsebenen müssen in einem nächsten Schritt erste Abgrenzungsvorschläge zur Differenzierung von Maßnahmenbereichen erarbeitet werden. Dabei können die Maßnahmenbereiche für unterschiedliche Handlungsfelder durchaus differieren. So ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass beispielsweise Bebauungspläne für größere Gebietszusammenhänge aufgestellt werden als Gebietsabgrenzungen für Stadtumbau- oder Sanierungsgebiete umfassen.

## 8 Finanzierung und Förderung

Zur Finanzierung der verschiedenen Maßnahmen kommen die folgenden Refinanzierungsmöglichkeiten in Betracht.

### 8.1 Fördermitteleinsatz

Zur Refinanzierung erforderlicher städtebaulicher Maßnahmen können je nach Maßnahmenschwerpunkt Förderprogramme zur Anwendung kommen und entsprechend der jährlichen Programmausschreibungen beantragt werden.

#### Bund-Länder-Programme und Landessanierungsprogramm

Die Bund-Länder-Programme und das Landessanierungsprogramm (LSP) fördern die Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Einzelmaßnahmen in den Erneuerungs- und Entwicklungsgebieten zur Behebung gebietsbezogener städtebaulicher Missstände.

Förderfähig sind Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg.

Gefördert wird durch Zuwendungen im Wege der Anteilsfinanzierung (60 %).

Gefördert werden die Vorbereitung von Gesamtmaßnahmen wie beispielsweise die Erarbeitung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten. Darunter fallen auch Maßnahmen der Bürgerbeteiligung. Des Weiteren werden städtebauliche Neuordnungen wie auch Wieder- und Zwischennutzung von Industriebrachen oder freigelegten Flächen gefördert. Zudem wird die Aufwertung, der Umbau von modernisierungsbedürftigen Gebäuden wie auch der Rückbau leerstehender Gebäude finanziell unterstützt. Förderfähig sind zudem Leistungen von Beauftragten zur Erfüllung von Aufgaben, welche der Kommune bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen.

Die dargestellten Erneuerungsmaßnahmen treffen auf den Förderschwerpunkt „Revitalisierung von bestehenden Gewerbegebieten“ vollständig zu. Im Zuge eines nach BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiets können den Grundstückseigentümern/Bauherren zur Sanierung ihrer Gebäude steuerliche Sonderabschreibungen nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) zur Verfügung gestellt werden.

#### Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP), seit 2020

Fördergegenstand und -anteil entsprechen dem nach BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Die räumliche Festlegung kann als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder als Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB erfolgen. Die dargestellten Erneuerungsmaßnahmen treffen auf den Förderschwerpunkt „städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen einschließlich Nutzungsänderungen“ vollständig zu.

## 8.2 Beitragsrecht nach §§ 123–135 und 152–155 BauGB

Im Falle einer weiteren Erschließung im bestehenden Gewerbegebiet sind die Eigentümer grundsätzlich erschließungsbeitragspflichtig, sofern die erstmalige endgültige Herstellung einer (neuen) Erschließungsstraße, gegebenenfalls auch einer Zweiterschließung für ihr Grundstück entsteht. Das Erschließungsbeitragsrecht gilt nicht bei förmlich festgelegten Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren. Hier sind sogenannten Ausgleichsbeträge zu erheben, die die Steigerung des Bodenwertes darstellen, die durch die durchgeführten Maßnahmen entstehen. Diese beinhalten dann auch eine Verbesserung der Erschließung und treten an die Stelle der Erschließungsbeiträge.

## 9 Entwicklung und Vermarktung

### 9.1 Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen

Für die am Grundstücksmarkt befindlichen Bestandsgrundstücke sowie für zu erwerbende Grundstücke kann eine aktive Entwicklungs- und Vermarktungsstrategie abgestimmt werden. Die kommunale Wirtschaftsförderung leistet diese Aufgabe bisher im Zuge ihrer Ansiedlungspolitik. Diese Ansiedlungs- und Vermarktungsaktivität kann bei Bedarf durch dritte Marktteilnehmer ergänzt und verstärkt werden.

Die Begleitung durch einen echten Erschließungsträger, der die Flächen in eigenem Namen erwirbt und entwickelt und hierfür eine Finanzierung außerhalb des Haushalts abschließt, wäre mit oder ohne Sanierungsgebietskulisse sinnvoll und könnte wie folgt aussehen:

#### Strategische Beratung

Eine Beratung im Hinblick auf eine Flächenmobilisierungs- und Umsetzungsstrategie und weiterer vertragsgegenständlicher Konkretisierungen für das Vertragsgebiet und zur Vorbereitung und Sicherung der Bauleitplanverfahren sollte hinzugezogen werden.

#### Vermarktungsstrategie

Für eine erste Bewertung der Vermarktungserlöse sind aufbauend auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Empfehlungen zu den zukünftigen Nutzungs-Clustern beziehungsweise zum Besitz, der Nachfrage und zur Nutzungsverteilung nach Lagequalität und Grundstücksgröße zu erarbeiten. Hierzu wird der bisherige Besitz im Umfeld recherchiert, um sinnvolle Zielvorgaben zu erarbeiten. Die Vermarktungsüberlegungen sollten bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes vertieft werden und gegebenenfalls abgewogen und in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

#### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

In einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden einerseits die voraussichtlichen Kosten des Grunderwerbs, der Planung, Bodenordnung und Erschließung und andererseits die möglichen Einnahmen durch Fördermittel und die Erlöse durch Grundstücksverkäufe dargestellt und die vorhandenen Betrachtungen fortgeführt, um das Finanzierungsvolumen und die Dauer der Baulandentwicklung in einer Gesamtfinanzierungsplanung vor dem Hintergrund der zu erwartenden Zeiten abschätzen zu

können. Im Ergebnis wird ein angemessener Ankaufspreis empfohlen und zu den vorhandenen Wertvorstellungen der Kommunen für den Erwerb der Grundstücke beziehungsweise möglichen Einwurfswert in einer Umlegung und die Veräußerung der Bauplätze Stellung genommen. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dient zudem als Beurteilungsgrundlage für die kommunalen Aufsichtsbehörden bei der Prüfung des Städtebaulichen Vertrags zur Baulandentwicklung.

#### Klärung der Mitwirkungsbereitschaft und Grunderwerbsverhandlungen

Die frühzeitige Information der beteiligten Grundstückseigentümer über die geplanten Maßnahmen und Klärung der Mitwirkungs- oder Verkaufsbereitschaft im Einzelgespräch sind der Schlüssel zu einer erfolgreichen Baulandmobilisierung. Im Anschluss daran werden die Ergebnisse den kommunalen Gremien mitgeteilt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Auf Grundlage der erfolgten Abstimmungen mit dem Zweckverband werden gegebenenfalls weitere Eigentümergespräche geführt, um die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer herbeizuführen.

#### Abschluss einer Finanzierung, Erwerb und Verwaltung der Grundstücke

Der Erschließungsträger beziehungsweise Sanierungsträger wird auf Basis des von der Aufsichtsbehörde nach §§ 87/88 GemO genehmigten Städtebaulichen Vertrags einen Bankenwettbewerb durchführen und eine Finanzierung abschließen. Hiernach erfolgt der Erwerb der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, soweit die Eigentümer zu einem angemessenen Ankaufspreis verkaufsbereit sind beziehungsweise die Übernahme der Grundstücke im Umlegungsverfahren gegen Wertausgleich in Geld (Mehrzuteilung). Die erworbenen Grundstücke werden daraufhin verwaltet, bewirtschaftet und die hiermit verbundenen Eigentümerpflichten wahrgenommen.

83

---

#### Erstellung der städtebaulichen Planung

Die Erstellung aller für die Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Planunterlagen, Gutachten und Berechnungen usw. könnte im eigenen Namen und auf eigene Rechnung oder durch Dritte mit einer Steuerung durch den Erschließungsträger erfolgen. Dies gilt auch für notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren (zum Beispiel Änderung des Flächennutzungsplans).

#### Bodenordnung

Durch geeignete und wirtschaftliche Maßnahmen soll die Neuordnung der erworbenen Grundstücke im Vertragsgebiet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchgeführt werden. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB wird nur durchgeführt, wenn dies erforderlich ist. Hierzu gehört auch die Grundbuchbereinigung / Lastenfreistellung damit später weitgehend lastenfreie Flächen an Erwerber veräußert werden können. Die Parzellierung und Grundstücksneubildung erfolgt in Abstimmung mit dem Vertrieb und entsprechend den Anforderungen aus dem Vertrieb.

#### Kostenübernahmevereinbarungen mit Grundstückseigentümern

Zur angemessenen Beteiligung an den Kosten des vertraglichen Gesamtaufwandes einschließlich der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet wird vor Rechtskraft des Bebauungsplans mit den Eigentümern der Zuteilungsgrundstücke sowie weiteren Anliegern, deren Grundstücke durch die geplanten Maßnahmen erschlossen werden, Kostenübernahmevereinbarungen zur Finanzierung der Entwicklungskosten abgeschlossen.

#### Durchführung der Erschließung

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Absatz 3 BauGB im Erschließungsgebiet in eigenem Namen und auf eigene Kosten auf der Grundlage der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans mit der Kommune einen Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB beziehungsweise Ordnungsmaßnahmenvertrag nach § 157 BauGB abzuschließen.

#### Vermarktung und Vertrieb

Für eine nachhaltige und standortspezifische Vergabe der Bauflächen sollte ein Vertriebslageplan mit Parzellierung erarbeitet werden. Hierdurch kann gegenüber Kaufinteressenten die umgebenden Nutzer beziehungsweise eine Nachbarschaft in Aussicht gestellt und mehr Vertrauen bei der Standortwahl getroffen werden. Ebenso ist eine Optimierung der Kaufpreiskonzeption mit der Qualifizierung von Grundstückseigenschaften und die Erstellung eines Vertriebszeitplanes vorzunehmen, um die Prognosen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung fortzuschreiben. Zudem ist frühzeitig das Verfahren für die Grundstücksvergabe abzustimmen und hierzu Auswahlkriterien von Ansiedlungsinteressenten unter Beachtung der entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Kommunen zu definieren. Für die qualitätvolle, rechtsichere und datenschutzkonforme Erfassung, Verfolgung und Aufbereitung der Anfragen ist ein CRM-System einzurichten, für den Austausch mit Interessenten und den Kommunen sollte ein Datenraum zur Verfügung stehen. Customer Relation Management (CRM) steht für die Gesamtheit der Strategien und Maßnahmen zur Herstellung und Aufrechterhaltung einer Kundenbindung.

84

Zum Standortmarketing und zur Marktansprache ist ein Vermarktungstitel und einheitliches Erscheinungsbild mit Wiedererkennung zu entwickeln und auszurollen. Hierzu gehören unter anderem Logo, Homepage/Social Media-Seiten, Anzeigen, Bauschild, Standort- und Grundstücksexposés. Zur Bewerbung der Flächen sollten zudem Besichtigungen vor Ort durchgeführt werden.

Vor Vertriebsstart ist ein Musterkaufvertrag abzustimmen. Bei Grundstücksinteressenten sind Informationen zu Anforderungen und Nutzungsmöglichkeiten abzufragen, ebenso sollten Planungsskizzen und Finanzierungsnachweise eingeholt werden, um das Interesse zu validieren und zu qualifizieren. Zur Vorbereitung und Begründung der Vergabeentscheidungen sind Vertriebsübersichten und vergleichende Leistungsstatistiken zu führen. Im Anschluss folgt eine Betreuung im Rahmen eines After-Sale-Managements, bis die Fälligkeit eingetreten ist und der Geldeingang zu verbuchen ist.

#### Erschließungs- und Bauflächenübernahme

Die Übertragung der Erschließungsflächen erfolgt nach Abnahme in das Eigentum des Zweckverbands beziehungsweise der Kommunen. Die im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke (Bauflächen), die noch nicht an Dritte veräußert sind, werden an den Zweckverband beziehungsweise die Kommunen unentgeltlich übertragen.

## 10 Realisierungskonzept mit Handlungsempfehlungen

Den beiden Städten Heidelberg und Leimen, vertreten durch den Zweckverband, werden folgende Empfehlungen zur Einleitung einer strukturierten Modernisierungsstrategie an die Hand gegeben:

### 10.1 Ergebnisse in den Gremien beraten und beschließen

Die Verbandsversammlung und je nach Zuständigkeit die weiteren kommunalen Gremien der beiden Städte werden über das Ergebnis und das weitere Vorgehen wie es sich aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept ableitet in Kenntnis gesetzt.

Darauf aufbauend soll die Diskussion über mögliche städtebauliche Leitbilder und Rechtsinstrumente zur Realisierung beraten werden. Über die Antragstellung in ein Förderprogramm und die erforderlichen Schritte zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach BauGB ist zu befinden.

### 10.2 Städtebauliche Planung – Leitbildentwicklung konkretisieren

Für die Modernisierung des Gewerbegebietes sollen zeitgemäße Grundstücks-, Branchen- und Erschließungssysteme geschaffen werden. Leitbildentwicklung und städtebauliche Planung dienen als Grundlage für die weiteren Handlungsebenen und Maßnahmen der Umsetzung.

### 10.3 Baurechtliche Sicherungsmaßnahmen einleiten

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele sollen Bebauungspläne eingeleitet werden. Bei Bedarf können Vorkaufsrechtssatzungen und Veränderungssperren erlassen werden. Damit können nachteilige bauliche Entwicklungen verhindert und ein aktiver Zugriff auf die am Grundstücksmarkt vorhandene Grundstücksflächen vorbereitet werden. Voraussetzung hierfür ist, die Neuordnungsbereiche räumlich zu definieren. Hierbei gilt es beschließende Gremien, Eigentümer und Gewerbetreibende von Beginn an einzubeziehen.

85

---

### 10.4 Maßnahmen nach Sanierungs- und Förderrecht prüfen

Für die Beseitigung der städtebaulichen Mängel und Missstände und zur Aktivierung vorhandener Baulandpotenziale bietet eine förmliche Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren für einzelne Teilbereiche ein geeignetes Boden- und Städtebauliches Instrumentarium. Dabei sind die Genehmigung und Kaufpreisprüfung von Kaufverträgen, die besondere Genehmigung baulicher Veränderungen nach § 144 BauGB und das besondere Vorkaufsrecht der Kommune sehr geeignete Instrumente für die bestehende Ausgangssituation.

Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist durch vorbereitende Untersuchungen nach BauGB vorzuprüfen. Diese werden per Beschluss eingeleitet (Einleitungsbeschluss) und liefern unter der Beteiligung von Betrieben, Grundstückseigentümern und Trägern öffentlicher Belange einen fundierten Vorschlag zur möglichen Abgrenzung der Sanierungsziele, der Kosten und Finanzierung sowie einer Abgrenzung eines Sanierungsgebiets.

Da die Gebietskulisse und die angesprochenen Maßnahmen der Fördergebietskulisse des Landes entsprechen, kann ein Förderantrag im Bereich der Städtebauförderung (zum Beispiel Bund-Länder-Programme oder Landessanierungsprogramm) zur Unterstützung der Gewerbegebietsmodernisierung ausgearbeitet und beim Land gestellt werden.

Nach Förderaufnahme kann eine Treuhänderschaft mit dem Sanierungsträger begründet werden, welcher eine aktive Grundstücksbevorratung im Wege des Treuhandvermögens für den Zweckverband außerhalb des Haushaltes durchführt; damit können Vorratserwerb, Baureifmachung, Erschließungs- und Entwicklungsaufwand finanziert werden.

Sollte der Zweckverband das Sanierungsrecht aufgrund von bodenrechtlichen Einschränkungen von Eigentümern und Unternehmen für nicht geeignet beurteilen, könnte auch ein Stadtumbaugebiet festgelegt werden, welches bodenrechtlich weniger Rechtswirkungen und Einschränkungen für die Eigentümer mit sich bringt als ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Für die Durchführung der Maßnahmen kann nach Durchführung der sogenannten vorbereitenden Untersuchungen ein Förderantrag für das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) gestellt werden.

### 10.5 Kommunikation und Standortmarketing intensivieren

Intensive Kommunikation ins Gebiet und im Gebiet ist Grundvoraussetzung für eine substantielle und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Politik, Zweckverband und Unternehmen sowie Eigentümern.

Konkret ist die Unternehmenskommunikation zu intensivieren; dazu sind zunächst belastungsfähige Grundlagen zu erheben. Es sollen die ansässigen Unternehmen durch Begehung erhoben und Ansprechpartner ermittelt werden; zusätzlich sollen im Rahmen von Unternehmensgesprächen Beschäftigtendaten erhoben werden. Somit kann eine verlässliche Unternehmerdatenbank mit Ansprechpartnern zur Verbesserung der Unternehmenskommunikation geschaffen werden.

Aus der Erfahrung hat sich bestätigt, dass die Bildung entsprechender Unternehmerkreise als Interessensvertretung von Eigentümern und Betrieben in Gewerbegebieten für den Austausch mit der kommunalen Seite eine sehr hilfreiche Basis für eine wesentlich höhere Mitwirkungsbereitschaft sein kann. Hierzu sollen Ansätze und Schlüsselpersonen gefunden werden, die einen solchen Zusammenschluss ermöglichen können.

Im Wege der Öffentlichkeitsarbeit soll ein Standortimage für das überregional bedeutsame Gewerbegebiet erarbeitet werden, das eine Identifikation und Kommunikation des Standortes nach innen und nach außen ermöglicht. Im Rahmen des Standortmarketings sind dazu Einzelmaßnahmen zu entwickeln.

## 11 Partizipation

### 11.1 Einführung

Zur frühzeitigen Einbindung der Bürgerschaft in die Planungsüberlegungen zur städtebaulichen Entwicklung wurden zwei Formate gewählt. Das erste Format erfolgte pandemiebedingt als virtuelle Veranstaltung über Livestreaming ([www.leimen.tv/live](http://www.leimen.tv/live)) und interaktiver Beteiligungsplattform ([www.sli.do/de](http://www.sli.do/de)) am 16.12.2020. Zeitgleich starteten die Arbeiten zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept, das in einer zweiten Veranstaltung am 12.04.2022 die Grundlage für die Durchführung eines Infomarkts mit Themeninseln bildete. Letztere Veranstaltung konnte in Präsenz durchgeführt werden.

### 11.2 Digitale Veranstaltung am 16. Dezember 2020

Aus der Veröffentlichung zur virtuellen Teilnahme:

#### **Gemeinsame Presseinformation der Städte Heidelberg und Leimen**

### **Interkommunales Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen: Digitale Veranstaltung am 16. Dezember**

#### **Oberbürgermeister beider Städte informieren über die Pläne**

Die Städte Heidelberg und Leimen planen an ihrer Gemarkungsgrenze die gemeinsame Entwicklung eines Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets. Zum 1. Januar 2021 wird ein Zweckverband gegründet, der hälftig von beiden Kommunen getragen wird. Aufgabe des Zweckverbandes wird es sein, gemeinsam mit den ortsansässigen Betrieben und Grundstückseigentümern die bebauten und unbebauten Flächen in dem Gebiet nachhaltig zu entwickeln. Die Städte Heidelberg und Leimen informieren am Mittwoch, 16. Dezember 2020, um 18 Uhr in einer digitalen Veranstaltung über das geplante Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen. Die Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner (Heidelberg) und Hans D. Reinwald (Leimen) stellen Interessierten die Pläne und Ziele vor. Die Bürgerinnen und Bürger beider Städte, Gewerbetreibende und alle weiteren Interessierten sind herzlich eingeladen, an der digitalen Infoveranstaltung teilzunehmen.

Die Veranstaltung wird online unter [www.leimen.tv/live](http://www.leimen.tv/live) übertragen. Alle Interessierten können während der Infoveranstaltung Fragen stellen: Das ist über das Einloggen in das digitale Beteiligungstool Slido unter [www.sli.do/de](http://www.sli.do/de) mit Eingabe des Eventcodes htleimen2020 möglich. Die Fragen sind online für alle sichtbar und alle Teilnehmenden können bewerten, welche Fragen für sie am wichtigsten sind. So wird sichergestellt, dass diejenigen Fragen beantwortet werden, die auch die meisten Personen interessieren. Auf der Internetseite von Leimen.TV gibt es auch eine visuelle Bedienungsanleitung zu Slido.

#### **Gemeinsame Entwicklung im Bereich Rohrbach-Süd und Leimen-Nord geplant**

Das Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet soll im Bereich der Gemarkungsgrenze beider Städte entstehen. Hier grenzen die Industrie- und Gewerbegebiete Rohrbach-Süd und Leimen-Nord direkt aneinander. Beide Städte haben in den zurückliegenden Jahren ihre Industrie- und Gewerbeflächen jeweils unabhängig voneinander entwickelt. Anstehende Veränderungen, insbesondere auf den Betriebsgeländen zweier Großunternehmen, bieten die Chance, das Gebiet südlich der Hatschekstraße und westlich der L 594 auf Heidelberger sowie nördlich der L 600 auf Leimener Gemarkung künftig gemeinsam zu entwickeln. Der Schwerpunkt der Arbeiten wird in den ersten Jahren auf der gemeinsamen Bebauungsplanung für das Zweckverbandsgebiet liegen.

Das interkommunale Gewerbegebiet soll circa 99 ha umfassen und das größte Interkommunale Gewerbegebiet in der Metropolregion Rhein-Neckar werden. Davon befinden sich rund 44 ha auf Heidelberger und 55 ha auf Leimener Gemarkung, darunter die ehemalige Deponie Fautenbühl. Das Gebiet soll über eine Straße, eine Radschnellachse und eine Straßenbahntrasse erschlossen werden. Zudem wird der Bau einer S-Bahn-Haltestelle geprüft.

### 11.3 Beteiligungsformat: Infomarkt mit Themeninseln am 12. April 2022

Aus der Veröffentlichung:

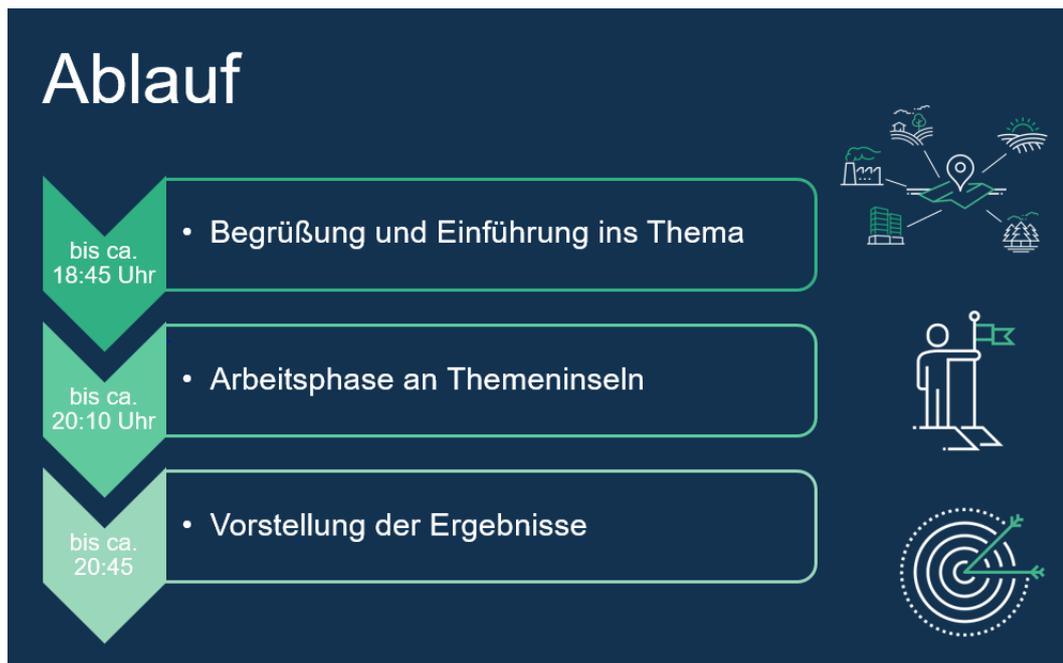
88

## **Bürgerbeteiligung zum Interkommunalen Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen Info-Markt mit Themeninseln am Dienstag, 12. April 2022**

Der nächste Schritt bei der Entwicklung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Heidelberg-Leimen ist die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Dazu hat der Zweckverband die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH beauftragt. Nun steht dabei eine Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung an. Der Info-Markt mit Themeninseln findet am Dienstag, 12. April 2022, um 18 Uhr in der Aegidiushalle, Pestalozzistraße 5-7 in Leimen statt.

Die Bürger erhalten Informationen über erste Planungsziele und Themen aus dem Entwicklungskonzept. Um den Teilnehmenden die Möglichkeit zu geben, sich dazu zu äußern und ihre Ideen einzubringen, gibt es einen moderierten Austausch an vier Themeninseln zu den Feldern Städtebau, Freiraum und Klima, Verkehr und Mobilität sowie Wirtschaft. Die Ergebnisse werden dokumentiert und fließen in die weiteren Planungen ein. Die Veranstaltung richtet sich an die Einwohnerinnen und Einwohner von Heidelberg und Leimen, die Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer sowie die Inhaberinnen und Inhaber von Firmen im Zweckverbandsgebiet.

Die Veranstaltung wurde von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) vorbereitet und mithilfe von Vertretern der beiden Städte in einer abwechslungsreichen Mischung aus Impulsvorträgen und den als Themeninseln aufgebauten Tischen mit beschriftbaren Karten zur konkreten Meinungsäußerung und mit abschließender Plenumsvorstellung durchgeführt.



Die Teilnehmenden brachten sich jeweils an allen vier Themeninseln ein mit Input, Fragen und Anmerkungen zum Stand der Planungen.

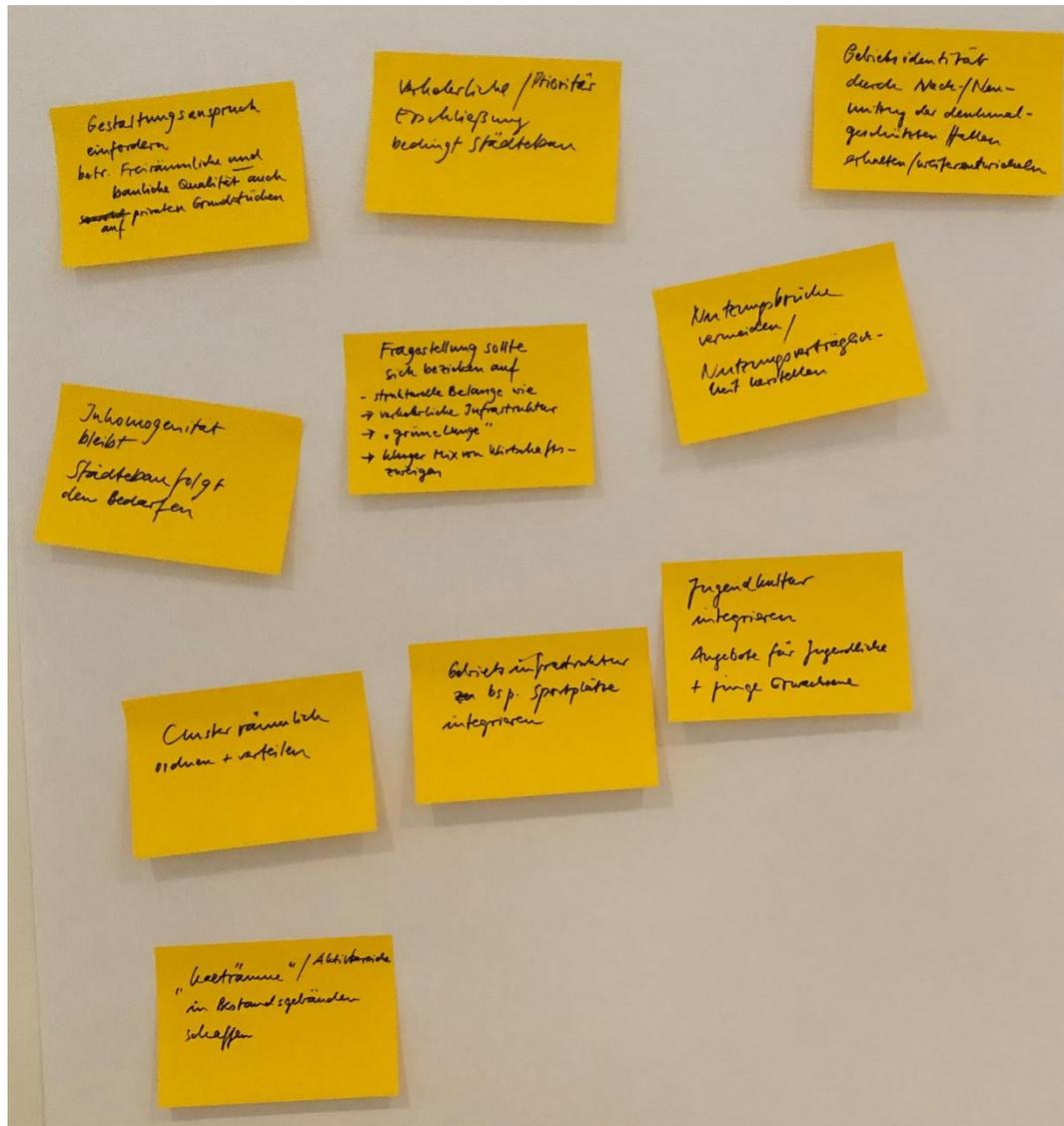


90



Die Ergebnisse wurden von der Moderation der jeweiligen Themeninsel gesammelt und abschließend im Plenum vorgetragen, sowie als Kurzbeschreibung in den Bericht aufgenommen.

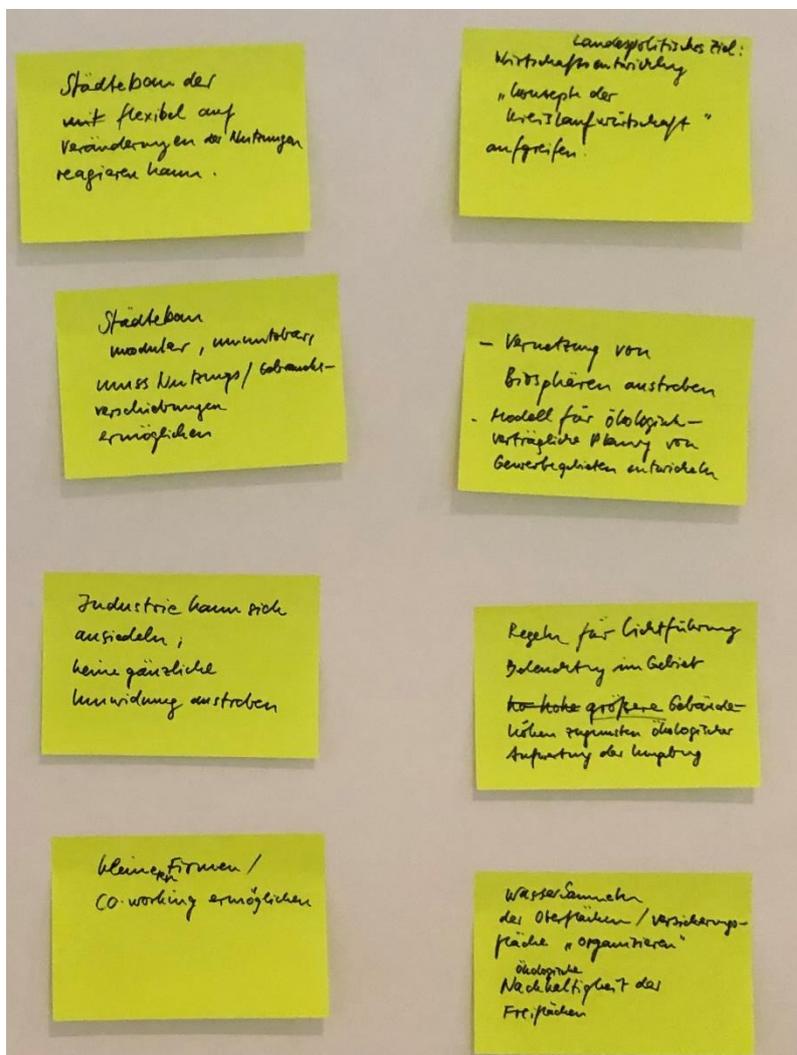
Themeninsel 1: Städtebau (Moderation Jan Currle)



Für die Themeninsel „Städtebau“ wurde eine Bandbreite an Interpretationen zur Fragestellung „Was ist guter Städtebau übertragen auf das Gebiet?“ entwickelt. Einerseits folge der Städtebau den Bedarfen, was im Gebiet auch weiterhin zu Inhomogenität führen wird. Andererseits sollen Brüche zwischen unterschiedlichen Nutzungen vermieden und vielmehr Nutzungsverträglichkeit hergestellt werden. Hilfreich wäre es deshalb, in Nutzungsclustern zu denken, um eine geordnete räumliche Verteilung zu erreichen. Hauptfragestellungen sollten sich beziehen auf strukturelle Belange wie die verkehrliche Infrastruktur, freiräumliche Komponenten („grüne Lunge“) und ein kluger Mix von Wirtschaftszweigen.

Gewünscht wird das Entstehen einer eigenen Gebietsinfrastruktur für Freizeitaktivitäten (beispielsweise Sportplätze), Angebotsflächen für Einrichtungen der Jugendkultur, sowie niederschwellige

Raumangebote („Kalträume“) als Aktivbereiche in Bestandsgebäuden. Durch Umnutzung/Neunutzung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz könne außerdem die Gebietsidentität erhalten beziehungsweise weiterentwickelt werden.

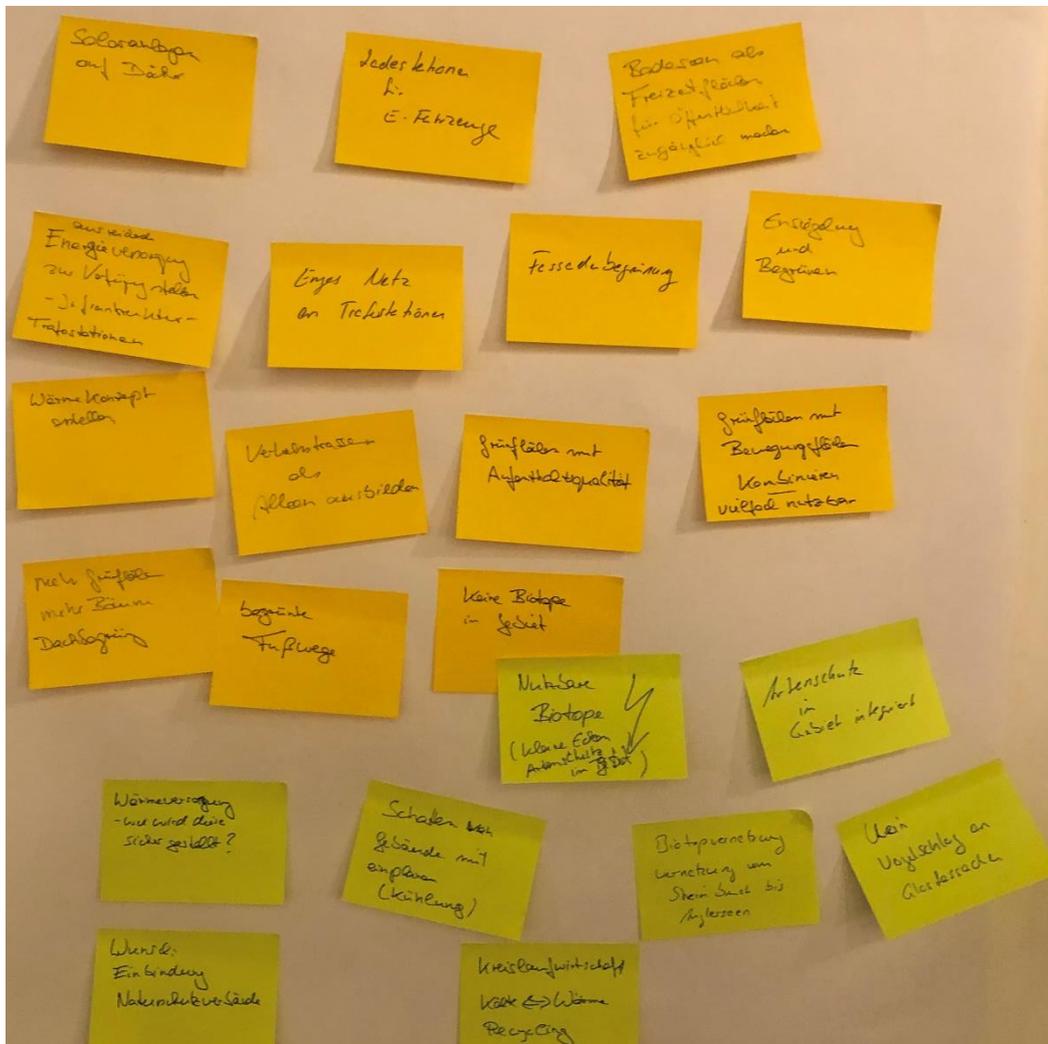


Gesucht wird ein Städtebau, der flexibel auf Veränderung reagieren kann, in dem sich Konzepte der Kreislaufwirtschaft verwirklichen lassen und auch kleinere Firmen mit co-working-Strukturen ihren Platz finden. Auch soll sich weiterhin Industrie ansiedeln können.

Auf ökologische Nachhaltigkeit im Städtebau ist Wert zu legen. Dazu wurden genannt, Regenwasserversickerungsmanagement der Oberflächen, Regelungsbedarf der Lichtführung/Beleuchtung im Gebiet, das Ermöglichen größerer Gebäudehöhen bei gleichzeitiger Freihaltung und Aufwertung ökologisch wirksamer Flächen auch auf privaten Grundstücken. Insgesamt wird ein Gestaltungsanspruch die freiräumliche und bauliche Qualität betreffend eingefordert.

Übergeordnet soll die Vernetzung von Biosphären angestrebt werden. Ein weiterer Vorschlag war, das Gebiet als Modell für eine ökologisch-verträgliche Planung von Gewerbegebieten zu entwickeln.

Themeninsel 2: Freiraum und Umwelt (Moderation Andreas Menker und Katharina Krug)



An der Themeninsel „Freiraum und Umwelt“ sprachen sich die Beteiligten dafür aus, dass Grünflächen und Bäume im Gebiet eingeplant werden. Straßen sollen dabei als Alleen ausgebildet und Fußwege von Bäumen begleitet werden. Versiegelte Flächen sollen entsiegelt und begrünt werden. Gebäude sollen eine Fassaden- und Dachbegrünung erhalten. Schatten von Gebäuden können an den richtigen Stellen platziert ebenfalls zur Kühlung des Gebietes beitragen. Die Grünflächen sollen hinsichtlich ihrer Funktionen vielfältig nutzbar sein, dem Aufenthalt und als Bewegungsflächen für die dort arbeitenden Menschen dienen.

Die Grünflächen sollen funktional in einem Biotopsystem zwischen dem Steinbruch in Osten und der Seenlandschaft im Südwesten eingebunden werden. Die Seenlandschaft selbst sollte als Freizeittfläche für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

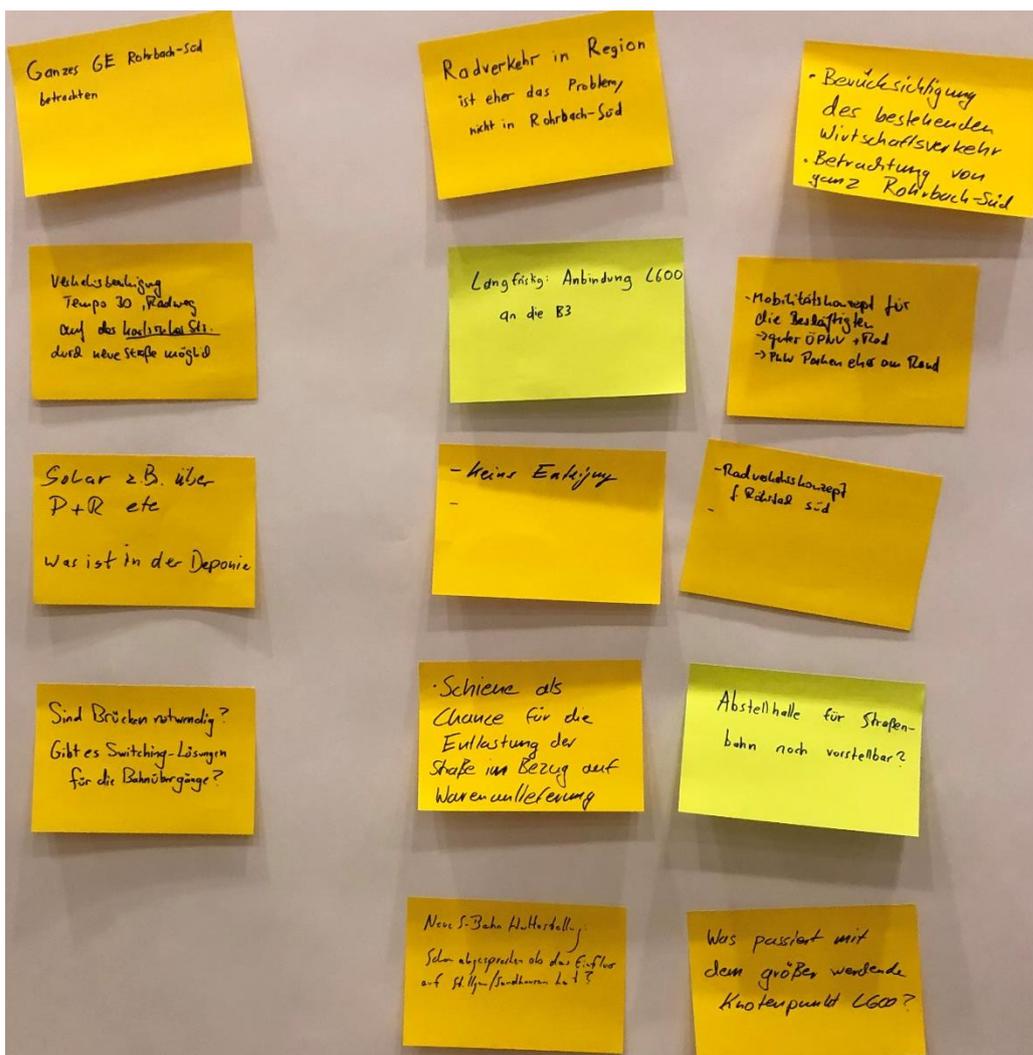
Gegensätzliche Positionen wurden zu Biotopen geäußert: einerseits wurden Biotop im Gebiet abgelehnt, andererseits wurde kein Widerspruch für mehrere kleinere Biotop auf „Restflächen“ gesehen, die parallel auch von Menschen genutzt werden können. Artenschutzaspekte können hier im Besonderen eingebracht werden, grundsätzlich sollte der Artenschutz insgesamt im Gebiet integriert werden. Bei Glasfassaden von Gebäuden ist darauf zu achten, dass diese nicht zu Vogel-schlag führen.

Beim Thema Energie ist auf eine ausreichende Energieversorgung mit Strom und Wärme zu denken. Hierzu gehören Trafos als auch Ladestationen für die E-Mobilität. Solaranlagen auf den Dächern können klimaschonend zur Energieversorgung des Gebietes beitragen. Es soll ein Wärme-konzept erstellt werden, dass mit einem Kältenetz ergänzt wird. Insgesamt wird empfohlen, in Kreiswirtschaftsläufen zu denken. Als Beispiel wird das Recycling genannt.

Vom BUND wird der Wunsch geäußert, dass die Naturschutzverbände frühzeitig in die Planungen eingebunden werden.

### Themeninsel 3: Verkehr, Mobilität (Christian Koller und Walter Stamm)

94

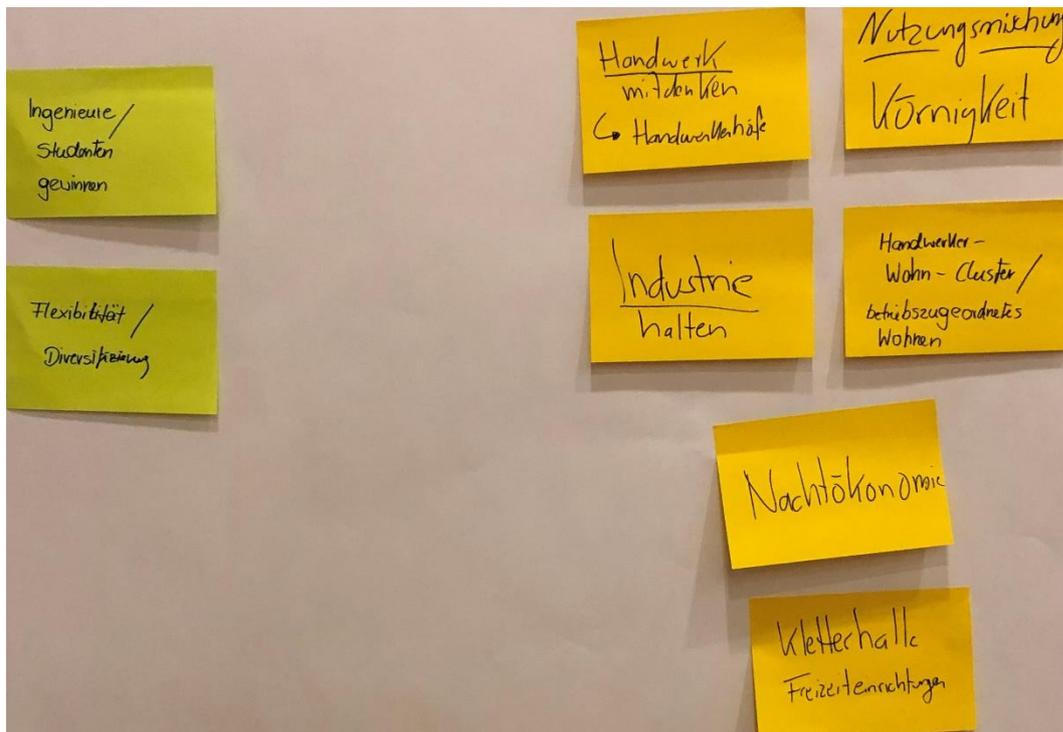


Die Themen „Verkehr/Mobilität“ wurden vor allem in der ersten Tischrunde intensiv diskutiert. Dabei kann allgemein festgehalten werden, dass von der Verwaltung erwartet wird, die gesamte Verkehrssituation inkl. des bestehenden Wirtschaftsverkehrs im Zweckverbandsgebiet und auch darüber hinaus in den Gewerbegebieten Rohrbach-Süd und Leimen-Nord ganzheitlich zu betrachten und die Vernetzung mit den Nachbarkommunen und der Region weiter zu verbessern. Vor allem das mangelnde Radverkehrsangebot außerhalb des Zweckverbands wird als Hinderungsgrund eines Umstiegs vom Pkw aufs Rad angesehen.

Bei der zukünftigen Verkehrsgestaltung im Zweckverbandsgebiet wurde ein Tempolimit von 30 km/h, Pkw-Quartiersgaragen mit integrierten Photovoltaik-Anlagen an den Gebietszufahrten und ein Radverkehrskonzept als notwendig erachtet, daneben sollte der Schienengüterverkehr ausgebaut und langfristig eine Kfz-Anbindung der Schwetzingen Straße an die B3 realisiert werden. Durch ein betriebliches Mobilitätsmanagementprogramm sollen die Unternehmen und ihre einpendelnden Mitarbeiter bei ihren Bemühungen um einen langfristigen Umstieg auf die umweltfreundlichen Verkehrsmittel Bus, Bahn und Fahrrad unterstützt werden.

Kritisch wird die befürchtete Enteignung von Grundstückseigentümern aufgefasst. Auch die Notwendigkeit der kostenintensiven Straßen- und Straßenbahnbrücke über den Gütergleisanschluss von HeidelbergCement wurde kritisch hinterfragt. Weitere Nachfragen gab es zu den erwarteten Ausbauten der sich anschließenden Knotenpunkte, zu den Auswirkungen des S-Bahn-Halts auf den bestehenden Bahnverkehr und zur Realisierungsmöglichkeit einer Straßenbahn-Abstellhalle auf den Etex/Eternit GmbH-Flächen.

Themeninsel 4: Wirtschaft (Daniel Bumiller und Frank Timmers)



96

An der Themeninsel „Wirtschaft“ haben waren sich die Beteiligten einig, dass das Verbandsgebiet große Chancen für die Nutzung durch Industriebetriebe/verarbeitendes Gewerbe bietet.

Neben dem Fokus und Bewusstsein auf der Einmaligkeit der Verfügbarkeit großer Parzellen soll dennoch im Rahmen des Ziels einer resilienten und diversifizierten Wirtschaftsflächenentwicklung eine adäquate Körnigkeit von Flächen bereitgestellt werden, die eine zeitgemäße Nutzungsmischung ermöglicht. Mögliche Bestandteile dieser Nutzungsmischung könnten flächenintensive Sport- und Freizeiteinrichtungen, Betriebe der Nachtökonomie (Clubs) oder betriebszugeordnetes Wohnen sein.

Auch wurde das gesteigerte Interesse an Handwerkercluster beziehungsweise Handwerkerhöfen eingebracht. Zudem wurde angeregt zu überlegen, einen Schwerpunkt auf die Ansiedlung von Unternehmen zu legen, die Ingenieure beschäftigen. So könnten die Wirtschaftsstandorte HD/Leimen dahingehend bestehende Potenziale besser heben.

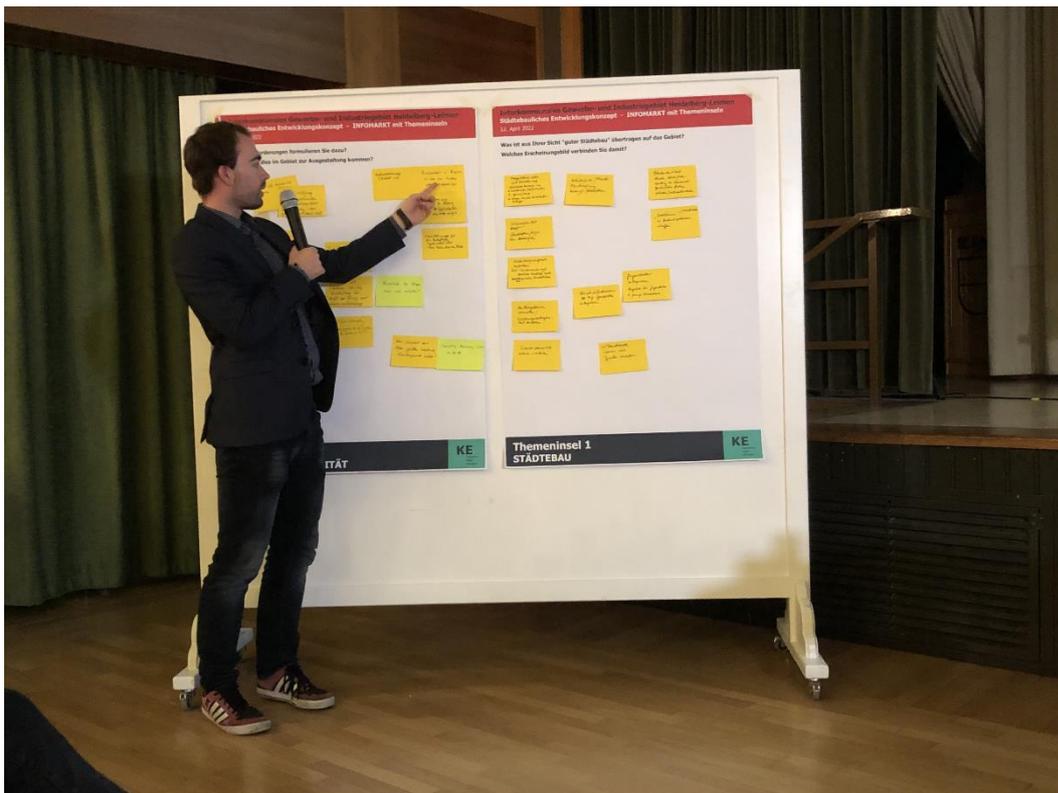
Impressionen:



97

---





## 11.4 Presse-Echo

[https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/23\\_07\\_2021+interkommunales+gewerbegebiet+heidelberg-leimen.html](https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/23_07_2021+interkommunales+gewerbegebiet+heidelberg-leimen.html)

[https://www.rnz.de/nachrichten/region\\_artikel,-interkommunales-gewerbegebiet-leimener-gemeinderat-wollte-nicht-hirnrissig-entscheiden-\\_arid,726670.html](https://www.rnz.de/nachrichten/region_artikel,-interkommunales-gewerbegebiet-leimener-gemeinderat-wollte-nicht-hirnrissig-entscheiden-_arid,726670.html)

[https://www.rnz.de/nachrichten/region\\_artikel,-leimen-das-recycling-einer-riesigen-gewerbeflaeche-\\_arid,646384.html](https://www.rnz.de/nachrichten/region_artikel,-leimen-das-recycling-einer-riesigen-gewerbeflaeche-_arid,646384.html)

[https://www.rnz.de/nachrichten/region\\_artikel,-interkommunales-gewerbegebiet-leimen-und-heidelberg-machen-gemeinsame-sache-\\_arid,532581.html](https://www.rnz.de/nachrichten/region_artikel,-interkommunales-gewerbegebiet-leimen-und-heidelberg-machen-gemeinsame-sache-_arid,532581.html)

[https://www.rnz.de/nachrichten/region\\_artikel,-leimenheidelberg-gemeinsame-geschaeft-entlang-der-gemarkungsgrenze-\\_arid,522101.html](https://www.rnz.de/nachrichten/region_artikel,-leimenheidelberg-gemeinsame-geschaeft-entlang-der-gemarkungsgrenze-_arid,522101.html)

27.04.22, 10:08

heidelberg.de – 25.04.2022 Wunsch nach Nachhaltigkeit beim Interkommunalen Gewerbegebiet

 Heidelberg

# Wunsch nach Nachhaltigkeit beim Interkommunalen Gewerbegebiet

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept ist die Grundlage für weitere Planungen beim Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen. Der Zweckverband hat dieses bei der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in Auftrag gegeben. Für die Bürgerinnen und Bürger war nun bei einem Infomarkt mit Themeninseln Gelegenheit, ihre Anregungen einzubringen und alles über die ersten Planungsschritte zu erfahren.

Das Interkommunale Gewerbegebiet entsteht auf rund 99 Hektar Fläche. Es sollen dort innovative Unternehmen vorrangig aus den Bereichen „nachhaltiges Bauen“ und Medizintechnik angesiedelt werden, zusätzlich zu den bereits ansässigen Unternehmen HeidelbergCement und Eternit. Mindestens 50 Arbeitsplätze pro Hektar werden angestrebt. Eine neue Straße samt Radweg, eine neue Straßenbahnverbindung sowie ein S-Bahn-Haltepunkt sollen das Gebiet erschließen. Grünzonen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Tagungs- und Übernachtungsmöglichkeiten sollen das Gebiet noch attraktiver machen.



Ein Plan des Interkommunalen Gewerbegebietes. (Grafik: Stadt Heidelberg)

### Sportplätze mit einbauen

An mehreren Themeninseln brachten die Teilnehmenden ihre Anregungen ein. Ein Wunsch an der Themeninsel „Städtebau“ war unter anderem, Brüche zwischen unterschiedlichen Nutzungen im Gebiet zu vermeiden. Auch merkten die Teilnehmenden an, dass im Gebiet die passende Infrastruktur für Freizeitaktivitäten, also beispielsweise Sportplätze, entstehen sollen sowie Flächen für Einrichtungen der Jugendkultur. Ein großer Wunsch war es, im Städtebau auf die ökologische Nachhaltigkeit Wert zu legen, zum Beispiel bei der Regenwasserversickerung oder bei einer Vernetzung von Biosphären. Es kam der Vorschlag auf, das Gebiet sogar als Modell für eine ökologisch verträgliche Planung von Gewerbegebieten zu entwickeln.

Dieses Thema wurde auch an der Themeninsel „Freiraum und Umwelt“ behandelt. Hier sprachen sich die Teilnehmenden unter anderem dafür aus, ausreichend Grünflächen und Bäume im Gebiet einzuplanen, etwa auch indem Straßen als Alleen geplant werden. Versiegelte Flächen sollen entsiegelt und begrünt werden. Gebäude sollen eine Fassaden- und Dachbegrünung erhalten. Ebenso wurden Ladestationen für die E-Mobilität angeregt sowie Solaranlagen auf den Dächern. Es soll ein Wärmekonzept erstellt werden, das mit einem Kältenetz ergänzt wird.

An der Themeninsel „Wirtschaft“ waren sich die Teilnehmenden über das große Potenzial des Gebiets insbesondere für Industriebetriebe und verarbeitendes Gewerbe einig. Doch neben dieser Nutzung wurden auch Sport- und Freizeiteinrichtungen, Clubs sowie Wohnungen für die im Gebiet Beschäftigten als Ideen eingebracht. Die Teilnehmenden äußerten auch Interesse an Handwerkerhöfen für das Gebiet. Außerdem regten sie an, einen Schwerpunkt auf die Ansiedlung von Unternehmen zu legen, die Ingenieure beschäftigen, um die Potenziale Heidelbergs und Leimens dahingehend besser zu heben.

### Intensives Engagement der Teilnehmenden

Die Organisatoren der Bürgerwerkstatt sind mit den erarbeiteten Ergebnissen zufrieden. „Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben intensives Engagement und die Bereitschaft mitzuwirken gezeigt. Das macht deutlich, dass wir mit dem Plan für das Gebiet auf dem richtigen Weg sind. Wir freuen uns auf die weitere Entwicklung“, sagt Horst Althoff, Geschäftsführer des Zweckverbandes. Die Ergebnisse werden bei der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts nun überprüft und nach Möglichkeit eingearbeitet. Parallel läuft derzeit auch die naturschutzfachliche Bestandsaufnahme, um zu sehen, welche Tier- und Pflanzenarten im Gebiet heimisch sind. Die nächste Versammlung des Zweckverbandes ist für Dienstag, 19. Juli 2022, geplant.

Rhein-Neckar-Zeitung vom 05.05.2022

## Bessere Mobilität nur eines von vielen Zielen

Interkommunales Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen: Infoveranstaltung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept lockte rund 30 Besucher

Von Thomas Seiler

**Leimen.** Als nächsten Schritt bei der Entwicklung des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes Heidelberg-Leimen im Süden Heidelbergs und im Norden Leimens sieht der Vorsitzende des Zweckverbands, Leimens Oberbürgermeister Hans D. Reinwald, die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vor. Dazu beauftragte der Zweckverband die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) mit Hauptsitz in Stuttgart. Damit wurde auch eine Bürgerbeteiligung notwendig. Der dazugehörige Infomarkt mit vier Themeninseln lockte jetzt 28 Personen in die Aegidiushalle, um Informationen über erste Planungsziele und Themen aus dem Entwicklungskonzept zu erhalten.

Bei dieser Bürgerwerkstatt stellten Reinwald und Jan Currie von der KE die Konzeption vor, um anschließend den Teilnehmenden die Möglichkeit zu geben, sich dazu zu äußern und ihre Ideen einzubringen. Als Themenfelder dienten „Städtebau“, „Freiraum und Klima“, „Verkehr und Mobilität“ sowie „Wirtschaft“. Die Ergebnisse werden in die weiteren Planungen einfließen, betonten zuvor Reinwald und Currie.

Gerade die Thematik des Verkehrs und der damit verbundenen Mobilität zündete dabei am meisten. Man kam zu dem Ergebnis, die gesamte Verkehrssituation im Zweckverbandsgebiet und auch darüber hinaus in den Gewerbegebieten Rohrbach-Süd und Leimen-Nord ganzheitlich zu betrachten und die Vernetzung mit den Nachbarkommunen sowie der Region weiter zu verbessern. Vor allem das mangelnde Radverkehrsangebot außerhalb des Zweckverbands galt hier als Hinderungsgrund, auf den Drahtesel umzustiegen.

Bei der zukünftigen Verkehrsgestaltung erachteten die Diskutierenden ein Tempolimit von 30 Stundenkilometern, Quartiersgaragen mit integrierten Photovoltaik-Anlagen und ein Radverkehrskonzept als zwingend notwendig. Daneben trat man für den Ausbau des Schienengüterverkehrs und langfristig für eine Anbindung der Schwetzinger



Es hätten auch mehr kommen können – doch die, die da waren, beteiligten sich eifrig mit Ideen zur Entwicklung. Foto: Alex

Straße an die Bundesstraße B 3 ein. Die beiden Geschäftsführer Horst Althoff (Heidelberg) und Walter Stamm (Leimen) tauschten dabei interessiert den Erkenntnissen zum „Städtebau“.

Dazu entwickelte man zuvorderst eine riesige Bandbreite an Interpretationen zur Fragestellung „Was ist guter Städtebau übertragen auf das Gebiet?“ Denn einerseits folge der Städtebau nämlich dem Bedarf, was im Gebiet auch weiterhin zu Inhomogenität führe. Andererseits gelte es, Brüche zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden und viel mehr Nutzungsverträglichkeit herzustellen.

Man präferierte daher ein Denken in „Nutzungsclustern“, um eine geordnete räumliche Verteilung zu erreichen. Deshalb bezog man sich auf strukturelle Belange genauso wie auf die Infrastruktur des Verkehrs, auf freiräumliche Kom-

ponenten, die eine „grüne Lunge“ darstellen könnten sowie auf „einen klugen Mix von Wirtschaftszweigen“.

Im Wunschkatalog ganz oben stand hierzu eine eigene Gebietsinfrastruktur für Freizeitaktivitäten, Angebotsflächen für Einrichtungen der Jugendkultur und Raumangebote wie „Kalträume“ als Aktivbereiche in den Bestandsgebäuden, die eine Umnutzung gerade in der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz der Eternit-Werke erhalten sollten. Als wichtig sah man ferner einen flexiblen Städtebau, eine ökologische Nachhaltigkeit und die Vernetzung von Biosphären.

Im Bereich der Themeninsel „Freiraum und Umwelt“ sprachen sich die Beteiligten dafür aus, Grünflächen und Bäume in das Gebiet einzuplanen, Straßen als Alleen auszubilden und versiegelte Flächen wieder zu entsiegeln. Dabei hieß es, die Grünflächen funktional

in einem Biotopsystem zwischen dem Steinbruch im Osten und der Seenlandschaft im Südwesten einzubinden.

Aber gerade hier entwickelten sich gegenätzliche Positionen. Auf der einen Seite lehnte man Biotop grundsätzlich ab, andererseits erkannte man keinen Widerspruch für mehrere kleinere Biotop auf den „Restflächen“, die parallel auch von Menschen genutzt werden könnten. Von Vertretern des BUND kam noch der dringende Wunsch, „die Naturschutzverbände frühzeitig in die Planungen“ einzubinden. Darüber hinaus dachte man

an die Erstellung eines Wärmekonzepts, das durch ein Kältenetz ergänzt werde. Bei der Themeninsel „Wirtschaft“ waren sich alle einig, welche große Chancen sich mit der Nutzung durch Industriebetriebe und verarbeitendes Gewerbe bieten. Deshalb müsse man das Bewusstsein für die Einmaligkeit großer Parzellen schärfen, ohne eine diversifizierte Wirtschaftsflächenentwicklung zu vernachlässigen. Ferner regte man an, einen Schwerpunkt auf die Ansiedelung von Unternehmen zu legen, die Ingenieure beschäftigen. „So könnten die Wirtschaftstandorte von Heidelberg und Leimen bestehende Potenziale besser anheben“, lautete das Fazit.

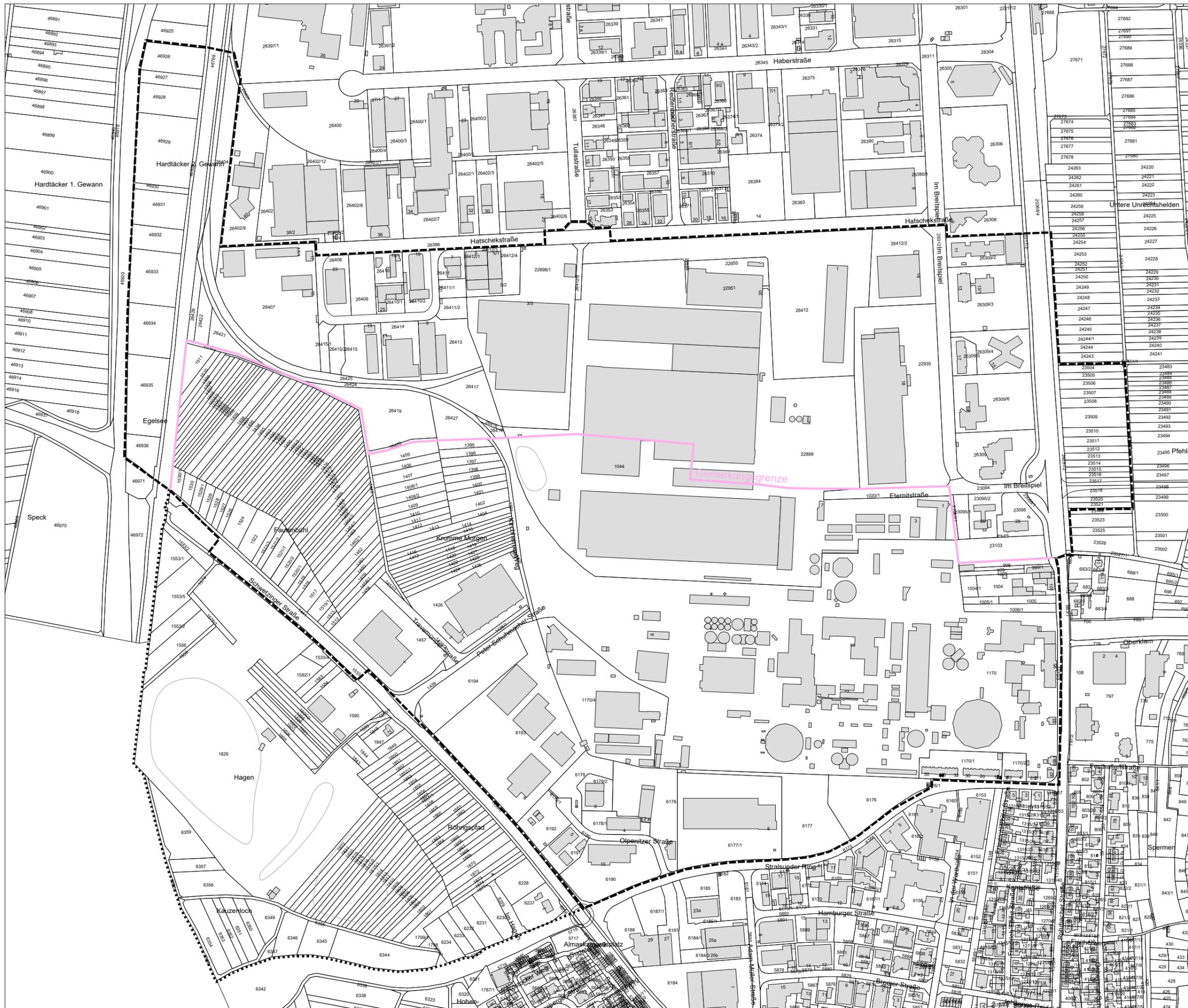
All die Vorschläge nahm Currie am Ende auf, um sie dann in dem „gewünschten städtebaulichen Gesamtkonzept“ zu verarbeiten, so der KE-Vertreter zum Abschluss des Treffens.

Literaturverzeichnis:

- Bundesinstitut für Bau-Stadt- und Raumforschung: „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“, ExWoSt-Information (2019)
- CIMA Beratung+Management GmbH: „Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ (2019)
- CIMA Beratung+Management GmbH: „Wirtschaftsflächenkonzept für Heidelberg“ (2012)
- Cramer, Dietmar/, Birkle, Ruth/Beyersdorf, Frank: „Von Menschen und Zement: Die Geschichte des Zementwerks Leimen“ (2001)
- Groningen Seaports: Artikel „The Northern Netherlands aims to be Europe’s most sustainable industrial area by 2030“ (2018)
- Gesellschaft für Umwelttechnik und Flächenrecycling „Interkommunale Verbindungstraße Gewerbegebiet Nord III – Fautenbühl, Umwelt-, geo- und abfalltechnischer Bericht“, 30.09.2017
- ifeu- Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH: „Konzept für den Masterplan 100 % Klimaschutz für die Stadt Heidelberg“ (2014)
- ISW Consult GbR „Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung in Heidelberg“ (2016)
- Landeshauptstadt Stuttgart: Gewerbegebiete, <https://www.stuttgart.de/wirtschaft/standort/gewerbegebiete.php>
- „Zukunftsoffensive Vaihingen-Möhringen“ – Entwicklungskonzept von 2002, Kommunalentwicklung GmbH –KE– mit Schwarz Architekten/Stuttgart
- Regional Council of Etela-Savo: „Eco-industrial parks: A background for the eco-industrial park project at Rantasalmi (Finland)“ (2006)
- Romey, Anna: „Potentialanalyse zu Umsetzung eines gewerblichen Quartiermanagements am Beispiel des Gewerbegebietes „Rohrbach Süd“ in Heidelberg“ (2020)
- Stadt Heidelberg: Artikel „Klimaschutz lokal: Heidelbergs Weg zur klimaneutralen Stadt“ (2019)
- Stadtplanungsamt Frankfurt am Main: Machbarkeitsstudie „Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes in Frankfurt am Main“ (2014)
- Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH: „Nachhaltiges Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckenbach“ Konzeptpapier (2018)
- Rhein-Neckar-Zeitung, Nr. 265, vom 14./15.November 2020

Anlage:

Planteil



- Gemarkungsgrenze Heidelberg - Leimen
- Abgrenzung erw. Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 22,2 ha
- Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Bestandsaufnahme**

**Plan 1:  
Kataster**

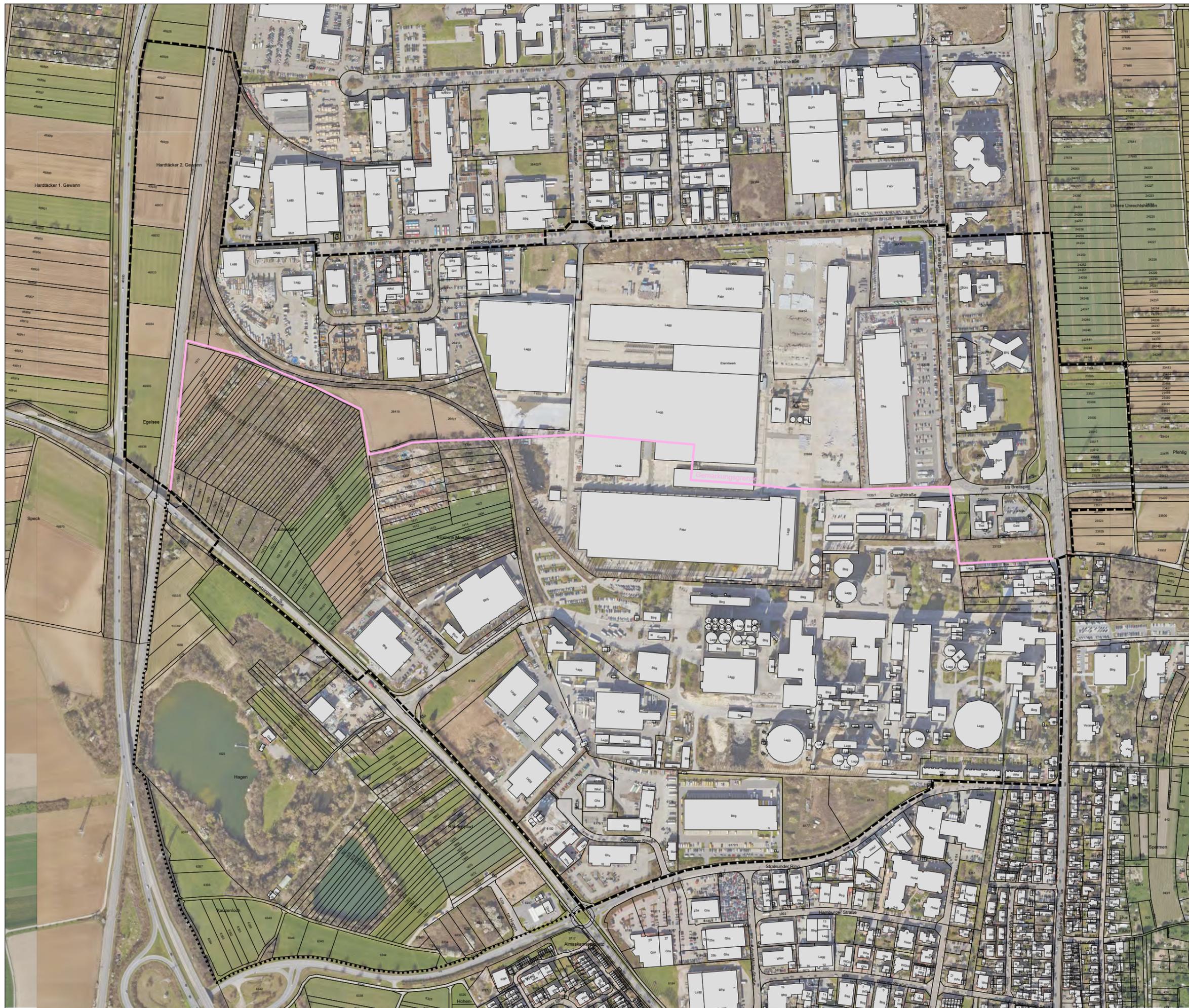
M 1:5.000 (A3)

Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach

**KE** LBBW Immobilien  
Komunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





- Gemarkungsgrenze  
Heidelberg - Leimen
- Abgrenzung erw. Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 22,2 ha
- Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Bestandsaufnahme**

**Plan 2:  
Kataster mit Luftbild**

M 1:5.000 (A3)

Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach

**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





1926 - Schrägluftbild von Südwesten



1950 - Schrägluftbild von Südost



1960 - Schrägluftbild von Süden



1961 - Schrägluftbild Stadt Leimen mit Zementwerk im Hintergrund



1995 - Schrägluftbild von Westen

Bildquelle: HeidelbergCement AG

### Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg / Leimen

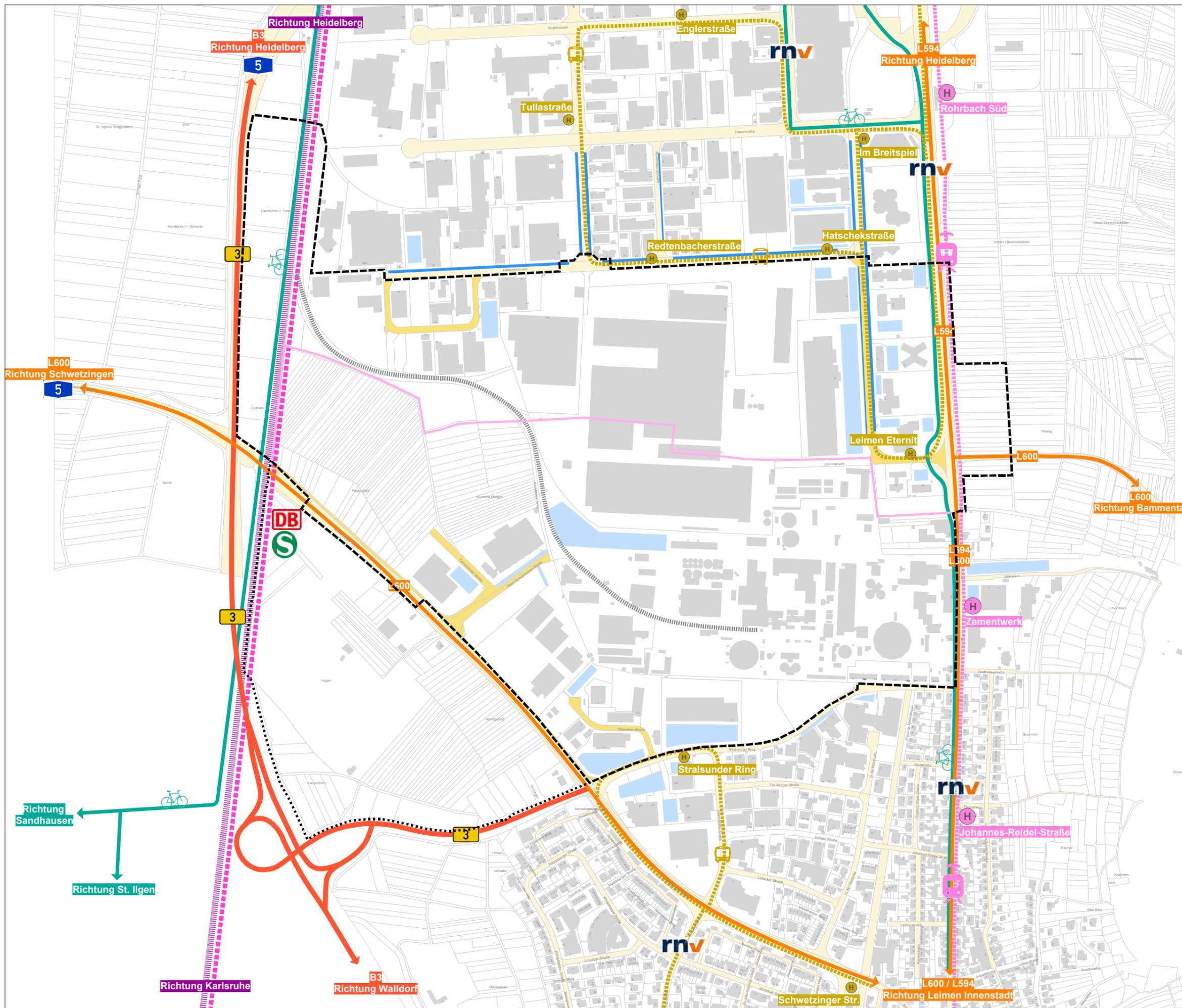
Bestandsaufnahme

### Plan 3: Historische Entwicklung

Stuttgart  
05.07.2022

Currie / Hetterich / Keilbach

**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart



-  Bundesstraße B3
-  Landesstraße
-  Erschließungsstraße Bestand
-  Bahngleise Deutsche Bahn
-  Bahngleise Güterverkehr
-  Bahngleise S-Bahn
-  Bahngleise Straßenbahn
-  Busroute
-  Haltestelle Bus / Straßenbahn
-  Parkplätze öffentlich
-  Parkplätze privat
-  Fuß- und Radwegeverbindung
  
-  Gemarkungsgrenze Heidelberg - Leimen
-  Abgrenzung erw. Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 22,2 ha
-  Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Bestandsaufnahme**

**Plan 4:  
Erschließung**

M 1:6.500 (A3)

Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach



LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





- Landschaftsschutzgebiet
- Regionalplanerische Grünzäsur
- Biotope / Naturschutzflächen
- Felder & Wiesen
- (grünes) Brachland
- Siedlungs- / Begleitgrün
- Gewässer
- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Bestandsbäume
  
- Gemarkungsgrenze  
Heidelberg - Leimen
- Abgrenzung erw. Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 22,2 ha
- Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Bestandsaufnahme**

**Plan 5:  
Grünräume / Grünstrukturen**

M 1:6.500 (A3)

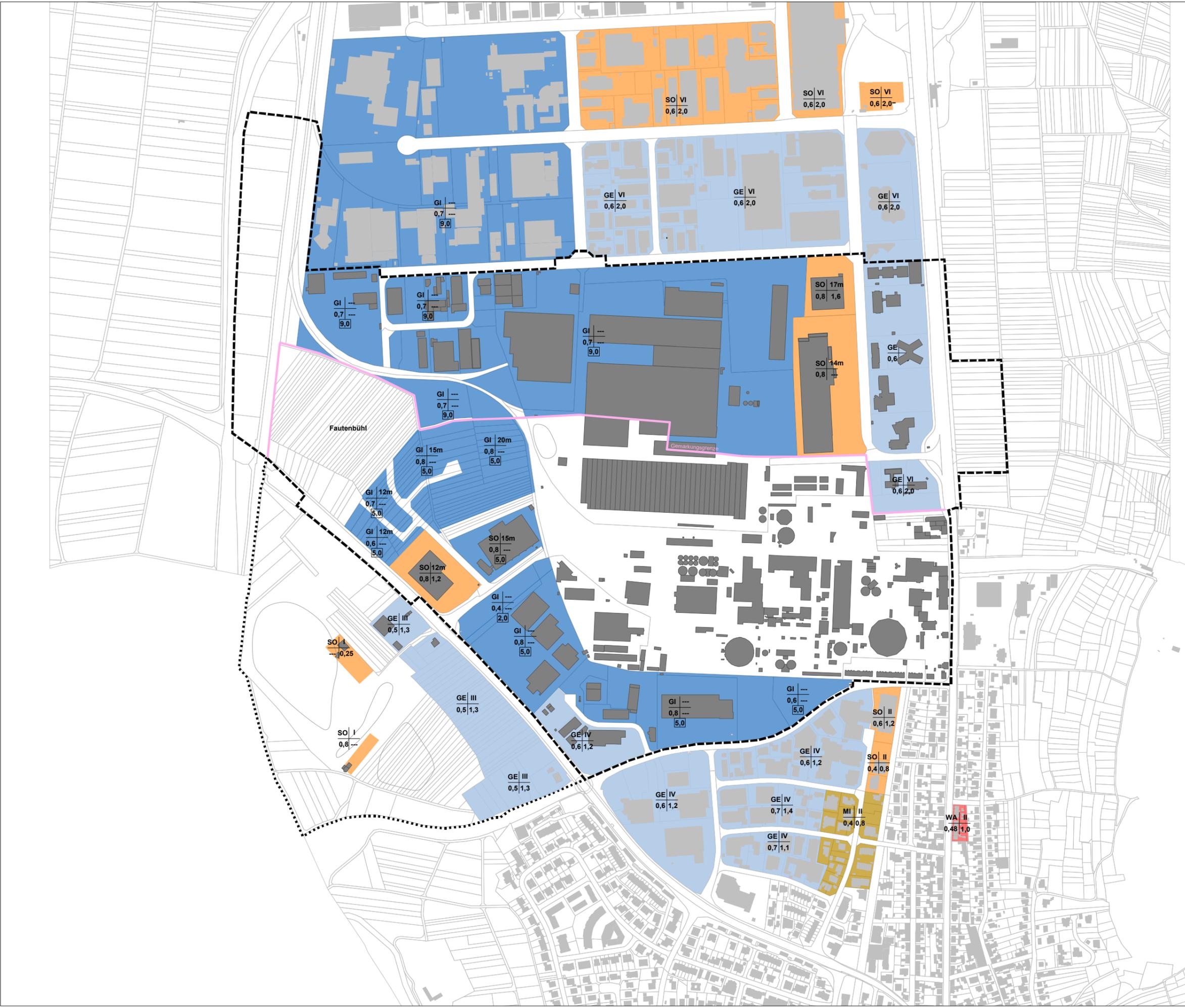
Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach



LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





Gebietstyp	max. Gebäudehöhe / max. Geschoszahl
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl	

- Industriegebiet (GI)
- Gewerbegebiet (GE)
- Mischgebiet (MI)
- Sondergebiet (SO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Gemarkungsgrenze Heidelberg - Leimen
- Abgrenzung erw. Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 22,2 ha
- Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

## Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg / Leimen

### Bestandsaufnahme

### Plan 6: Bestehendes Planungsrecht

M 1:6.500 (A3)

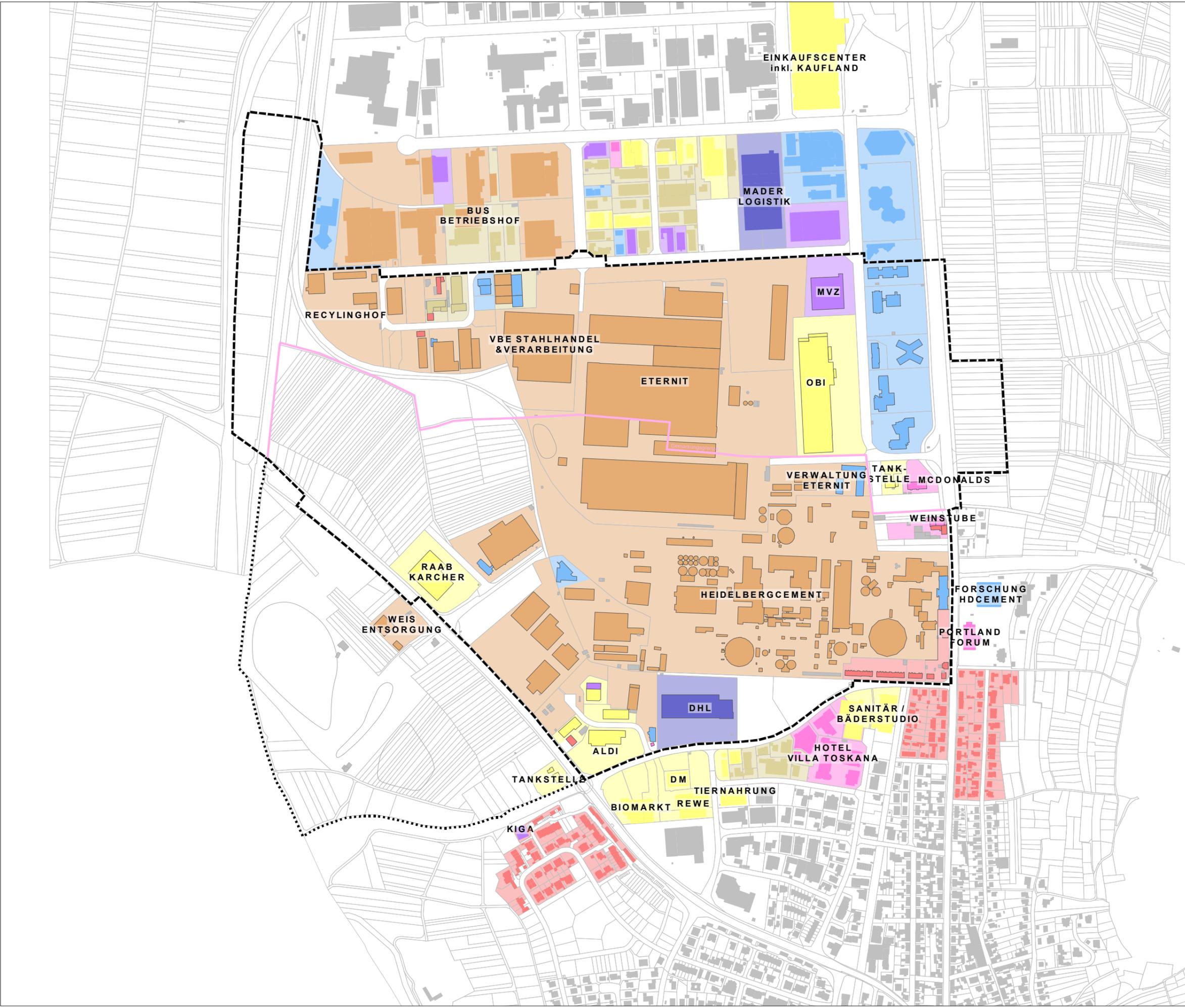
Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach



LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





- Industrie / Produktion / Handel
- Handwerk / Werkstatt
- Logistik
- Büro / Verwaltung
- Dienstleistung / Service
- Einzelhandel
- Gastronomie / Beherbergung / Veranstaltung
- Wohnen

- Gemarkungsgrenze Heidelberg - Leimen
- Abgrenzung erw. Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 22,2 ha
- Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Bestandsaufnahme**

**Plan 7:  
Nutzungsstruktur**

M 1:6.500 (A3)

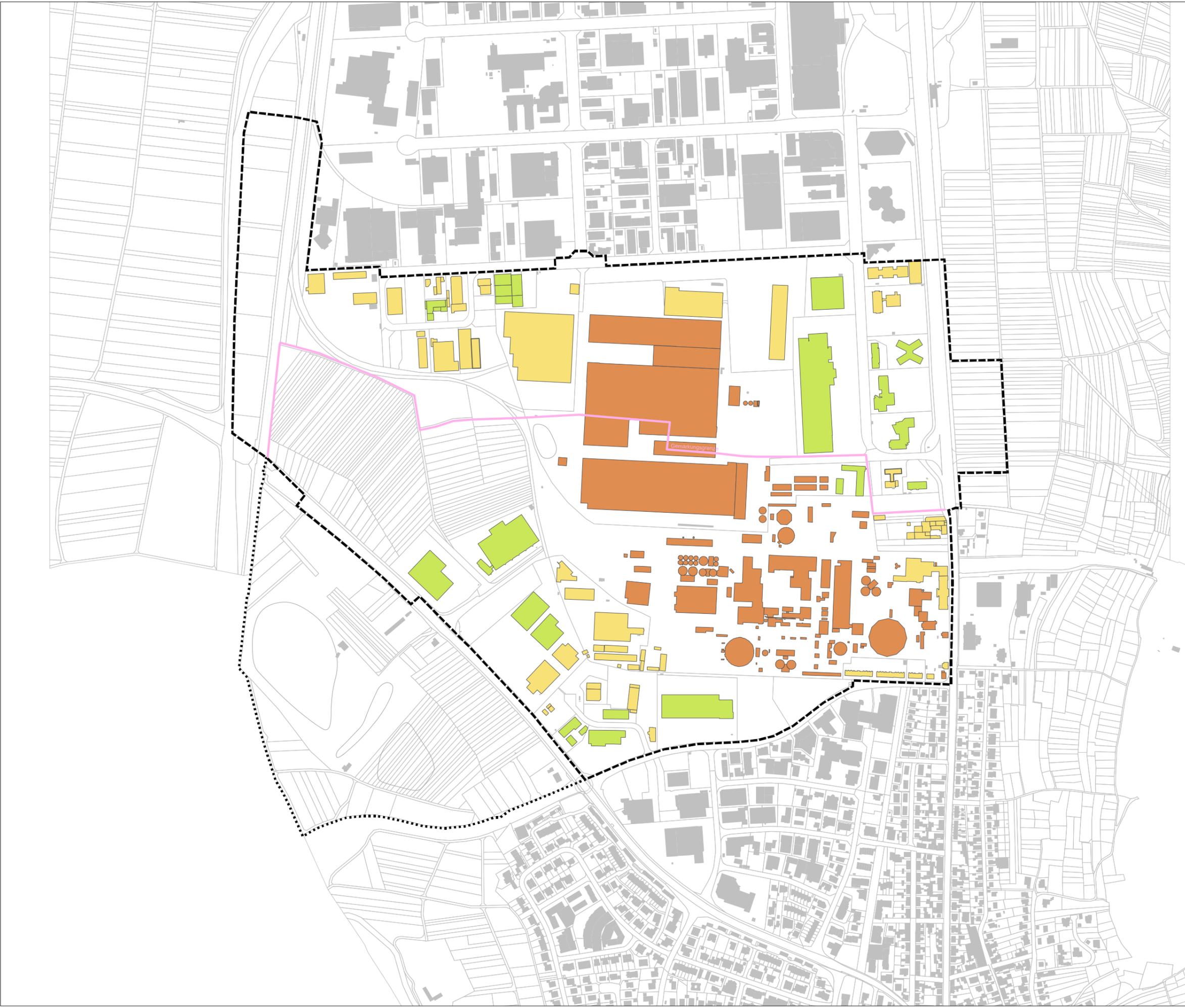
Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach



LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





-  Stufe 1  
neuer Gebäudebestand
-  Stufe 2  
älterer Gebäudebestand
-  Stufe 3  
älterer Gebäudebestand mit  
erwarteter Funktionsveränderung
  
-  Gemarkungsgrenze  
Heidelberg - Leimen
-  Abgrenzung erw. Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 22,2 ha
-  Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Bestandsaufnahme**

**Plan 8:  
Gebäudestruktur**

M 1:6.500 (A3)

Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach

**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





- ① - ③ große Flächenzusammenhänge
- Eigentum Land
- Eigentum Stadt HD / Stadt Leimen
- Eigentum privat
- Eigentum sonstige Private
  
- Gemarkungsgrenze Heidelberg - Leimen
- Abgrenzung erw. Untersuchungsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 22,2 ha
- Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Bestandsaufnahme**

**Plan 9:  
Eigentumsverhältnisse**

M 1:6.500 (A3)

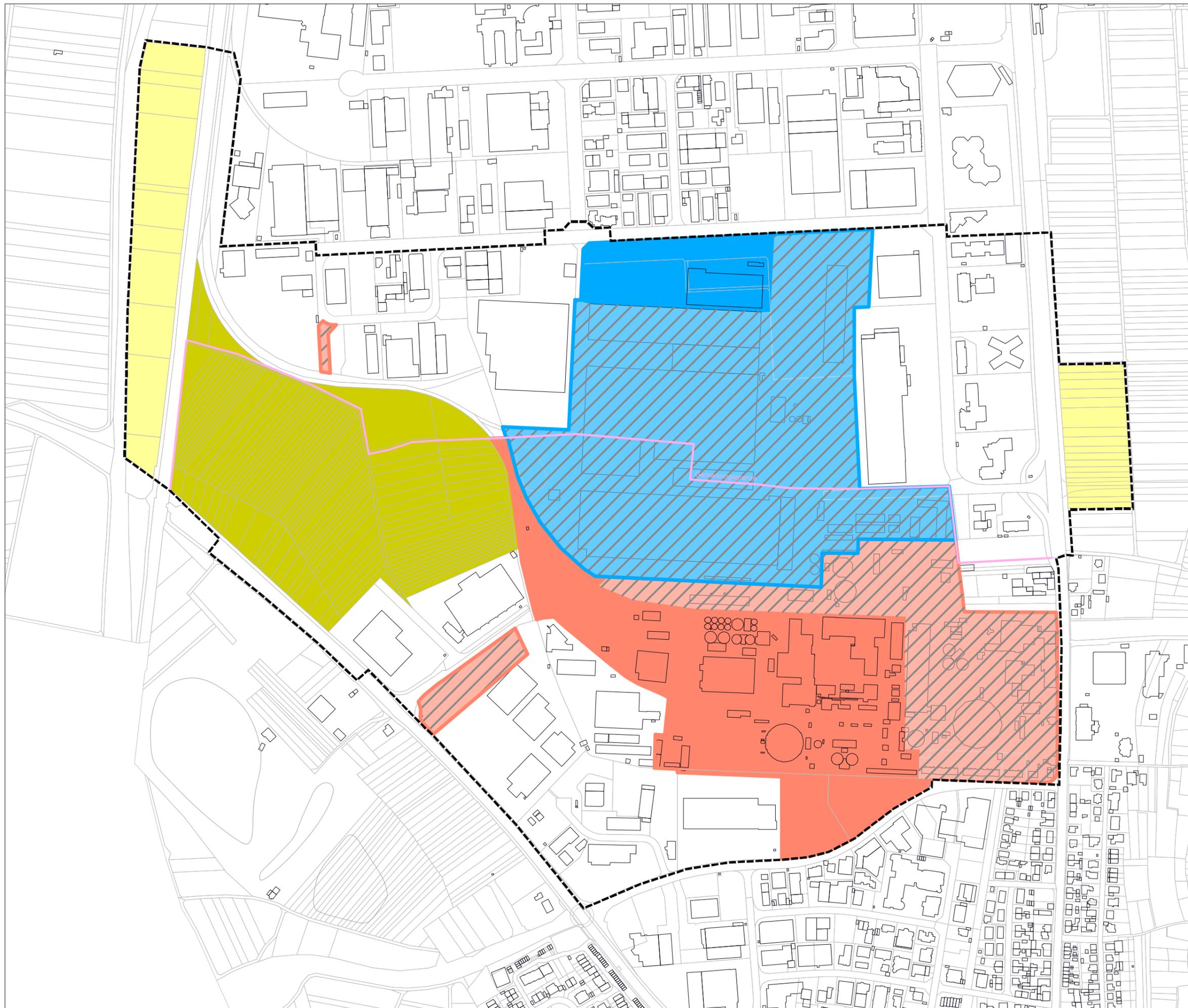
Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach



LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





- Bereich "Eternit"  
Gesamtfläche: ca. 21,1 ha
- Neuordnung bevorstehend  
Gesamtfläche: ca. 18,5 ha
- Bereich "HDCement"  
Gesamtfläche: ca. 20,5 ha
- Neuordnung bevorstehend  
Gesamtfläche: noch in Klärung
- Bereich "Fautenbühl"  
Gesamtfläche: ca. 12,9 ha
- Vorbehalteflächen Verkehr /  
landwirtschaftliche Flächen  
Gesamtfläche: ca. 5,8 ha
- Gemarkungsgrenze  
Heidelberg - Leimen
- Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Bestandsanalyse**

**Plan 10:  
Flächenmobilität**

M 1:5.000 (A3)

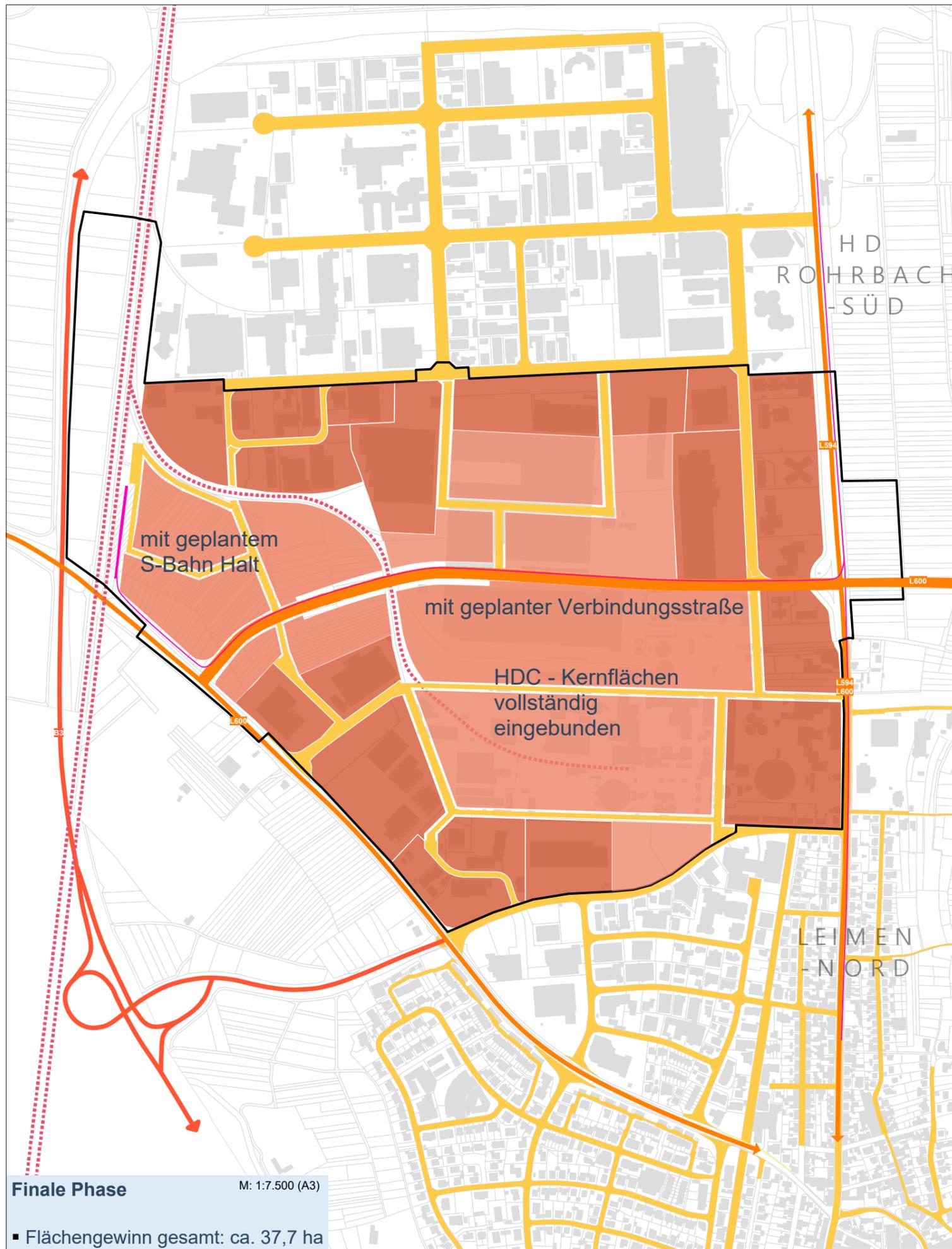
Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach

**KE**

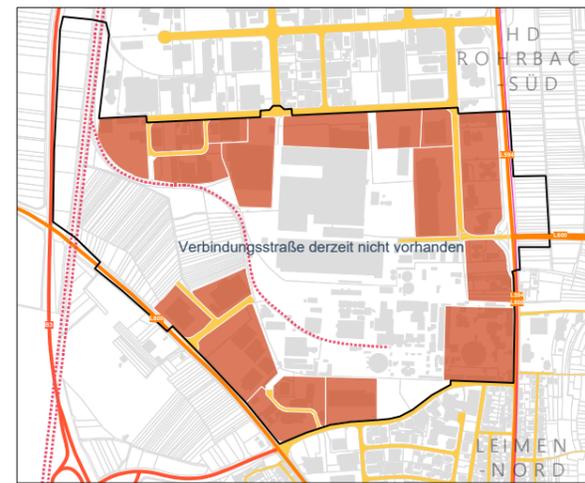
LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





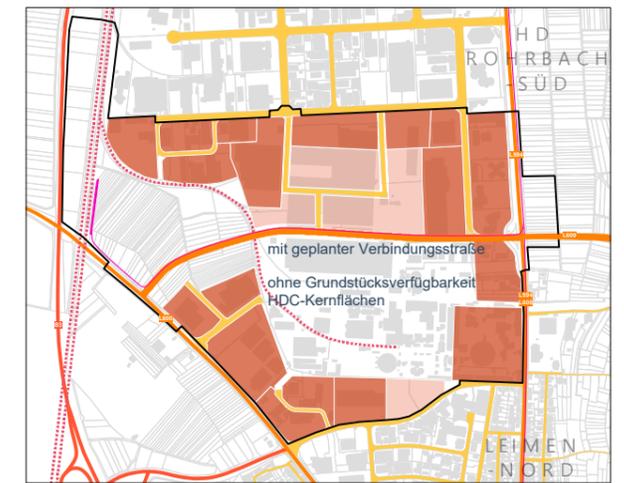
**Finale Phase** M: 1:7.500 (A3)

- Flächengewinn gesamt: ca. 37,7 ha



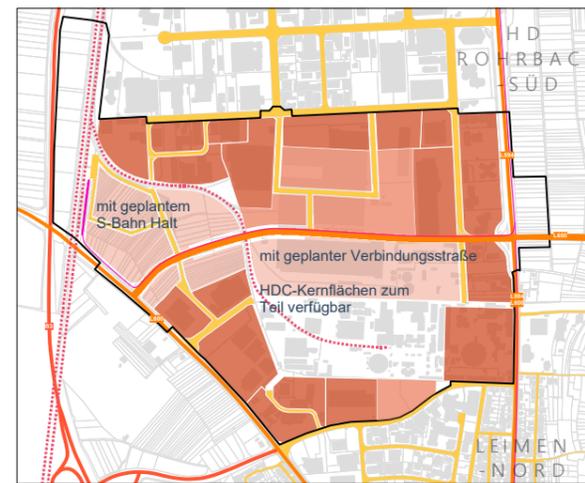
**Phase 0** M: 1:20.000 (A3)

- Lediglich punktuelle Neuordnungen entlang bestehender Erschließung
- Flächenmobilisierung abhängig von der Neuerschließung



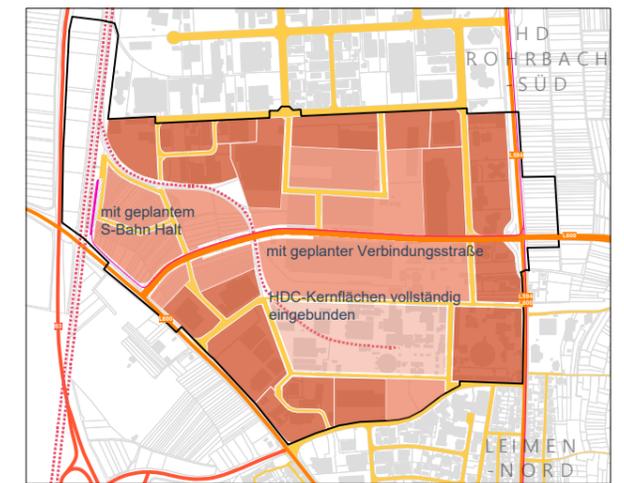
**Phase 1** M: 1:20.000 (A3)

- Fortführung Erschließungssystem von Norden
- Durchbindung Verbindungsstraße
- Flächengewinn ca. 9,8 ha



**Phase 2** M: 1:20.000 (A3)

- Fortführung Erschließungssystem von Norden
- Durchbindung Verbindungsstraße
- Fortführung Erschließungssystem auf Teilflächen HDC
- Flächengewinn ca. 18,7 ha



**Phase 3** M: 1:20.000 (A3)

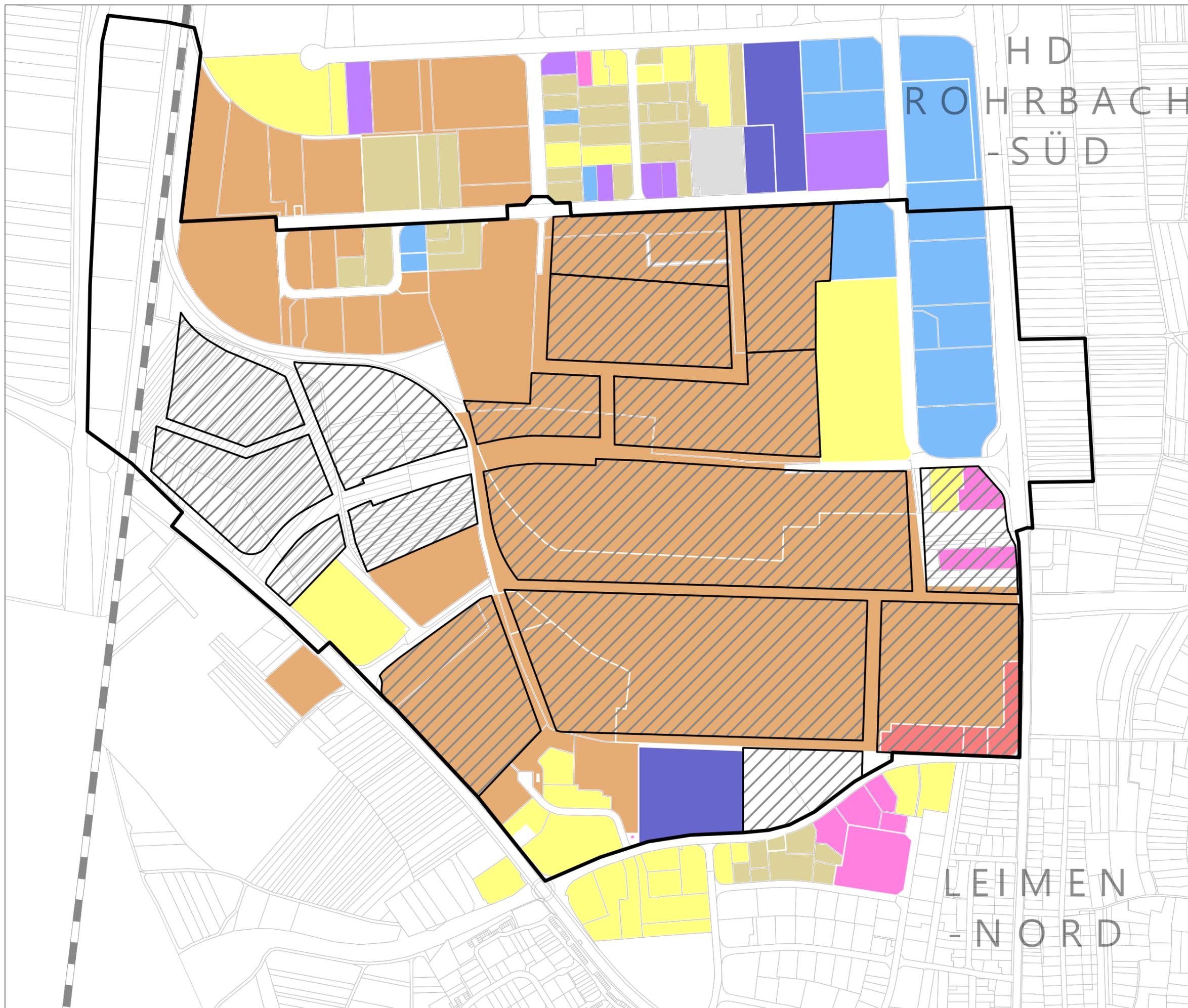
- Fortführung Erschließungssystem von Norden
- Durchbindung Verbindungsstraße
- Fortführung Erschließungssystem auf HDC-Flächen komplettiert
- Flächengewinn ca. 9,2 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Strukturkonzept**

**Plan 11:  
Flächenmobilisierung mit und  
ohne Neuerschließung**

Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha



-  Neuerschließung mit Flächenpotenzial
-  Industrie / Produktion / Handel
-  Handwerk / Werkstatt
-  Logistik
-  Büro / Verwaltung
-  Dienstleistung / Service
-  Einzelhandel
-  Gastronomie / Beherbergung / Veranstaltung
-  Wohnen
-  ohne Nutzung
-  Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Strukturkonzept**

**Plan 12:  
Neuerschließung mit  
Flächenpotenzial in Überlagerung  
mit Bestandsnutzungen**

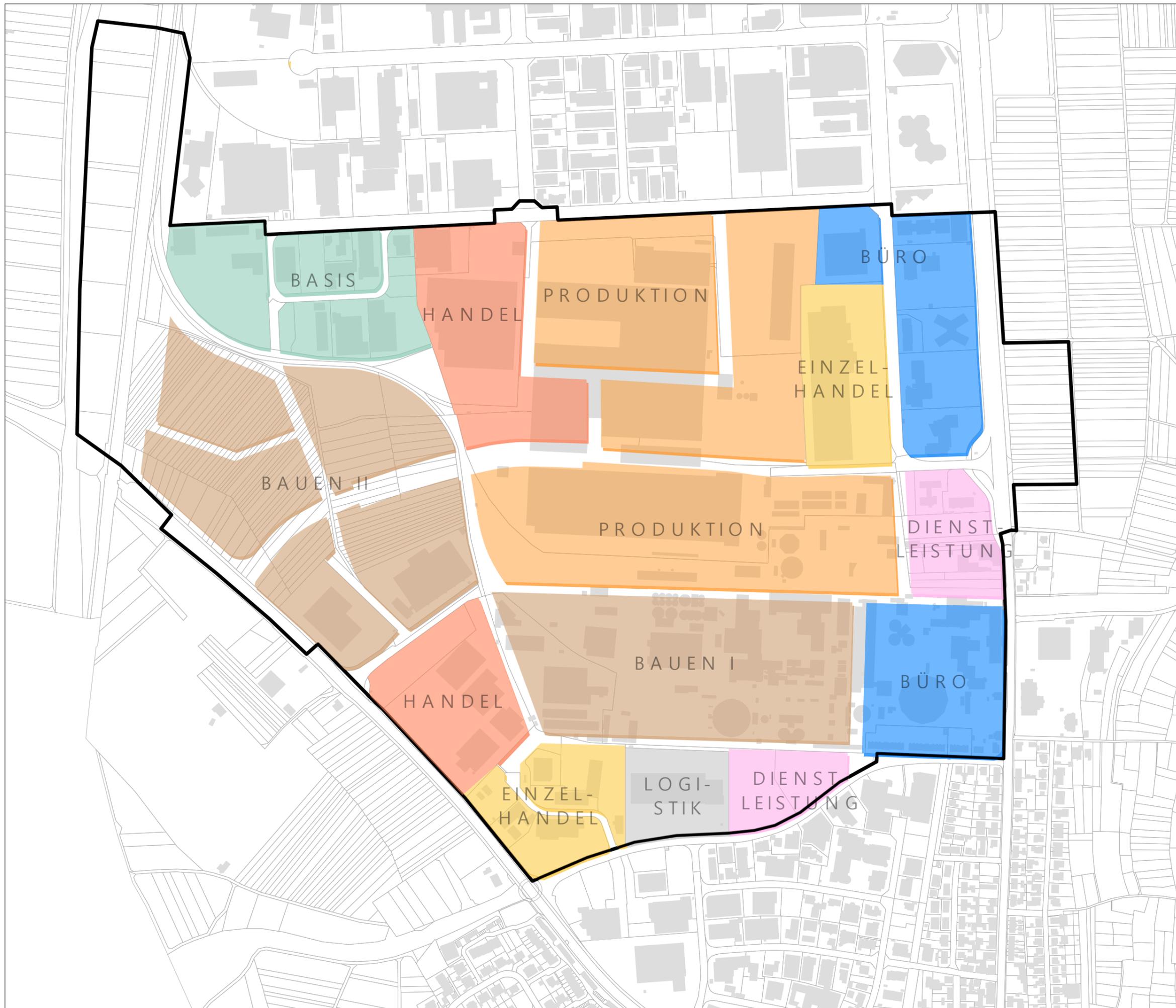
M 1:5.000 (A3)

Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach

**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





- Bauen I**  
Herstellung von Baustoffen, Baustoffhandel, Fassadenbau,
- Bauen II**  
Bauhandwerk, Gebäudetechnik, Gebäudeservice, Immobilienverwaltung, Planungsbüros
- Produktion**  
Produzierendes und Verarbeitendes Gewerbe, Maschinenbau, Medizintechnik, Elektrotechnische und Elektronische Bauteile, Anlagenbau, Kunststoffverarbeitendes Gewerbe
- Handel**  
Großhandel, Fachhandel, Onlinehandel
- Büro, Verwaltung, Entwicklung**  
Unternehmens-, Finanz- und Versicherungswirtschaft, Information, Kommunikation
- Dienstleistung**  
Beherbergung, Gastronomie, Infrastruktur für Beschäftigte, Gesundheit
- Basis**  
Energie, Recycling, Eigenbetriebe, Verkehr
- Logistik & Einzelhandel**  
Dargestellt ist die bestehende Logistik und der Einzelhandel im Gebiet, ein Ausbau ist nicht vorgesehen

- Bauen I
- Bauen II
- Produktion
- Handel
- Büro, Verwaltung, Entwicklung
- Dienstleistung
- Basis
- Logistik

Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Strukturkonzept**

**Plan 13:  
Schwerpunkt Bauen und  
Produktion (Szenario I)**

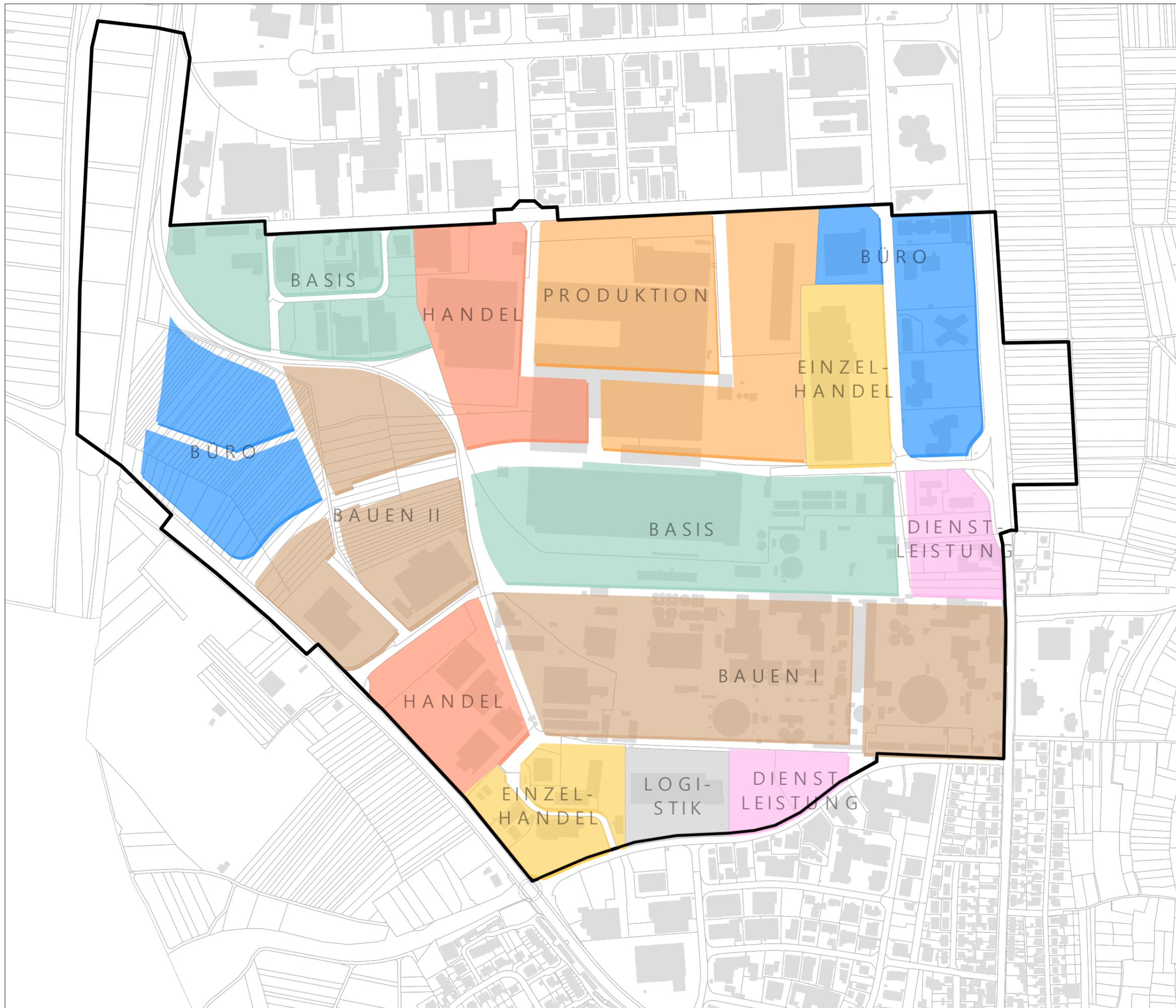
M 1:5.000 (A3)

Stuttgart  
05.07.2022

Curle / Hetterich / Keilbach

**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart





- Bauen I**  
Herstellung von Baustoffen, Baustoffhandel, Fassadenbau,
- Bauen II**  
Bauhandwerk, Gebäudetechnik, Gebäudeservice, Immobilienverwaltung, Planungsbüros
- Produktion**  
Produzierendes und Verarbeitendes Gewerbe, Maschinenbau, Medizintechnik, Elektrotechnische und Elektronische Bauteile, Anlagenbau, Kunststoffverarbeitendes Gewerbe
- Handel**  
Großhandel, Fachhandel, Onlinehandel
- Büro, Verwaltung, Entwicklung**  
Unternehmens-, Finanz- und Versicherungswirtschaft, Information, Kommunikation
- Dienstleistung**  
Beherbergung, Gastronomie, Infrastruktur für Beschäftigte, Gesundheit
- Basis**  
Energie, Recycling, Eigenbetriebe, Verkehr
- Logistik & Einzelhandel**  
Dargestellt ist die bestehende Logistik und der Einzelhandel im Gebiet, ein Ausbau ist nicht vorgesehen

- Bauen I
- Bauen II
- Produktion
- Handel
- Büro, Verwaltung, Entwicklung
- Dienstleistung
- Basis
- Logistik

Abgrenzung Zweckverbandsgebiet  
Gesamtfläche: ca. 99,4 ha

**Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet  
Heidelberg / Leimen**

**Strukturkonzept**

**Plan 14:  
Gleichgewichtige  
Nutzungszonierung (Szenario II)**

M 1:5.000 (A3)

Stuttgart  
05.07.2022

Currie / Hetterich / Keilbach

**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart

