



## ZUKUNFTSWERKSTATT Weinheim

Dokumentation der Arbeitsgruppe Gewerbe und Arbeiten  
(2. Runde), 23.06.2022

### 1. Einleitung

*Die Zukunftswerkstatt ist ein rund zweijähriger Dialogprozess, der im September 2021 gestartet wurde und vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten in stadtweiten Diskussionsforen und Onlinedialogen vorsieht. Das Ziel dieses Prozesses ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern Weinheims. Anschließend soll der Rahmenplan vom Gemeinderat verabschiedet werden. Der Rahmenplan soll Leitlinien und Ziele für die zukünftige Entwicklung unserer Stadt aufzeigen. Ein zentraler Baustein der Zukunftswerkstatt ist der vertiefte Dialog zu den Zielen und Maßnahmen des Rahmenplans in Arbeitsgruppen.*

*Die Dokumentation der bisherigen Beteiligungsphasen finden Sie zum Download unter „Informieren“ auf der Website <https://zukunftswerkstatt-weinheim.de>.*

→ Dokumentation der Aktivierungsphase / → Dokumentation der Auftaktveranstaltung /

→ Dokumentation der ersten Online-Beteiligung / → Dokumentation der ersten Arbeitsgruppensitzungen

*Am 23. Juni 2022 trafen sich die Mitglieder der Arbeitsgruppe Gewerbe und Arbeiten zum zweiten Mal für einen Abend zur vertieften Diskussion von Aktionsfeldern, die sich aus den Diskussionen der vorangegangenen Beteiligungsphasen, insbesondere aus der ersten Sitzung der Arbeitsgruppe ergeben hatten. Die Auswahl der Aktionsfelder drückt nicht automatisch deren Wichtigkeit aus, sondern ruft Themen auf, zu denen sich die Planungsverantwortlichen Rückmeldungen seitens der Teilnehmenden der Arbeitsgruppe wünschen. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung finden sich in zusammengefasster Form in der vorliegenden Dokumentation. Sie dienen sowohl als weiterer Impuls für die nächsten Veranstaltungen der Zukunftswerkstatt Weinheim, als auch als konkreter Ideenlieferant für die Planungsverantwortlichen.*

*Bei allen Beteiligten der Arbeitsgruppe Gewerbe und Arbeiten bedanken wir uns nochmals ausdrücklich für den konstruktiven und angeregten Austausch.*

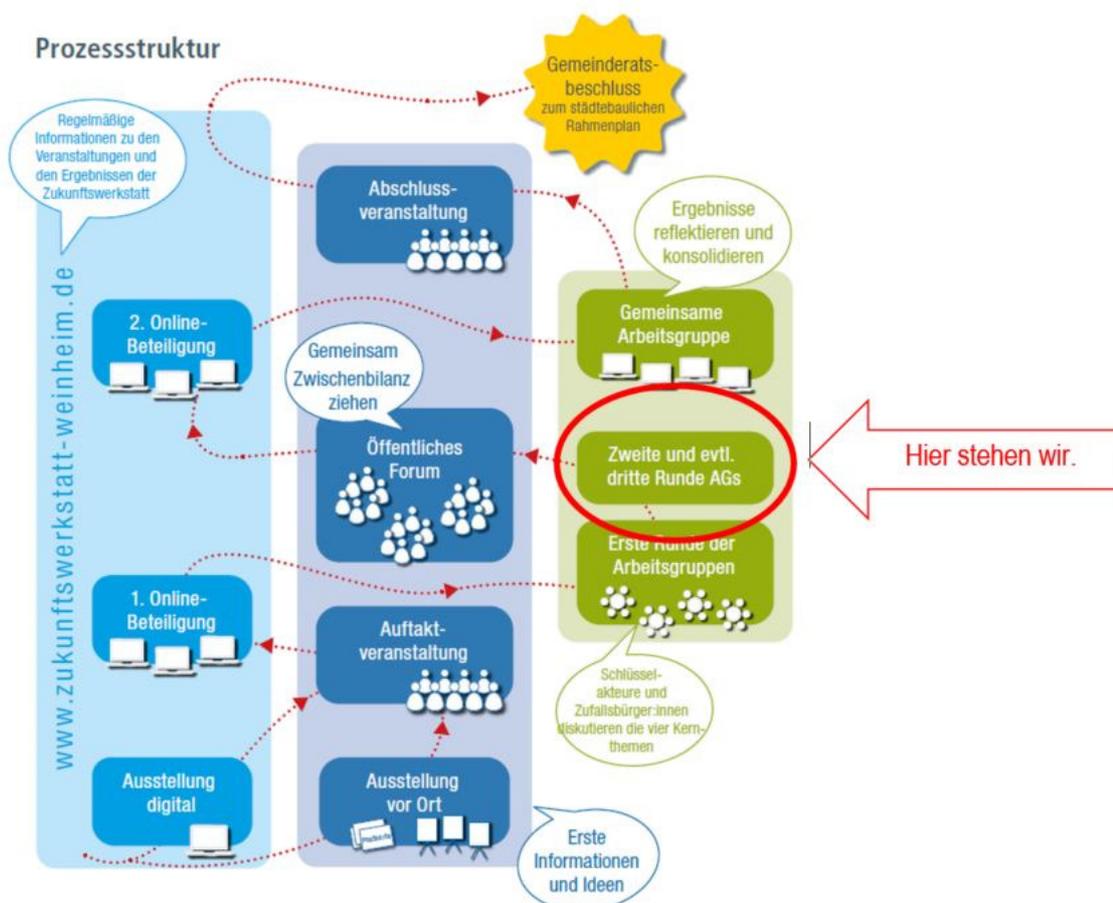
*Ihr Team der Zukunftswerkstatt Weinheim*

### Inhalte

1. Einleitung
2. Die Arbeitsgruppen der Zukunftswerkstatt Weinheim
3. Ablauf des Abends
4. Vorstellung der Leitbilder, Strategien, Maßnahmen und Aktionsfelder
5. Ergebnisse der Diskussion zu den Aktionsfeldern
6. Ausblick

## 2. Die Arbeitsgruppen der Zukunftswerkstatt Weinheim

Das folgende Schaubild zeigt auf einen Blick die verschiedenen Beteiligungsschritte der Zukunftswerkstatt Weinheim.



Im März und April 2022 fand die erste Runde der vier thematisch fokussierten Arbeitsgruppen zu den Themen „Freiraum“, „Mobilität und Verkehr“, „Gewerbe und Arbeiten“ und „Wohnen und Leben“ statt. Im Mai und Juni 2022 trafen sich alle Arbeitsgruppen ein zweites Mal zur vertieften Diskussion.

### Teilnehmende

Eingeladen waren jeweils 15 Vertreter\*innen von Interessengruppen sowie 15 zufällig ausgewählte Bürger\*innen, die die ganze Bandbreite der Bürger\*innen Weinheims repräsentieren. Die Vertreter\*innen der Interessengruppen wurden themenspezifisch angesprochen, für die Querschnittsthemen „Klima und Umwelt“ sowie „Soziales“ waren in allen vier Arbeitsgruppen je drei Interessenvereinigungen gebeten, Vertreter\*innen zu entsenden.

Teilnehmende der zweiten Sitzung der Arbeitsgruppe zum Thema Gewerbe und Arbeiten waren sieben zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger. Vier männliche und drei weibliche Teilnehmer\*innen aus verschiedenen Weinheimer Ortsteilen nahmen an der Diskussion teil. Vier teilnehmende Bürger\*innen haben ihren Wohnort in der Kernstadt (inklusive Weststadt), jeweils ein\*e Bürger\*innen wohnen in Lützelsachsen, Oberflockenbach und Sulzbach. Drei der Teilnehmenden waren der Altersgruppe der 26 bis 45 Jahren zuzuordnen, zwei Teilnehmende gehörten der

Altersgruppe der 46 bis 65-jährigen an und ein Teilnehmender war älter als 65 Jahre. Eine Teilnehmende konnte aufgrund der Methodik der Zufallsauswahl keiner Altersgruppe zugeordnet werden.

Weiterhin nahmen zehn Interessenvertreter\*innen an der Sitzung teil. Sie vertraten die Interessen der folgenden Vereine und Verbände: Stadtseniorenrat Weinheim, Bauernverband Weinheim, Gewerbeverein 1884 Weinheim, NABU, Stadtjugendring Weinheim, Lebendiges Weinheim, Soziale Vielfalt Weinheim, Bundesbündnis Bodenschutz, Jungunternehmerkreis und Verband Weinheimer Unternehmer (VWU).

Zudem waren Vertreter\*innen des Gemeinderats eingeladen, der Sitzung als passive Beisitzende beizuwohnen. Dieser Einladung folgte ein Vertreter der SPD.

### 3. Ablauf des Abends

Das zweite Arbeitsgruppentreffen der Arbeitsgruppe Gewerbe und Arbeiten startete am 23.06.2022 um 17:30 Uhr mit der Begrüßung durch Vertreter\*innen der Stadt Weinheim, des Planungsbüros und des begleitenden Moderationsbüros. Dabei wurde auch die Zielsetzung des Projektes nochmals verdeutlicht und die zentrale Stellung der Arbeitsgruppentreffen betont sowie ein Ausblick auf die nächste Beteiligungsphase vermittelt. Dies verdeutlicht das folgende Schaubild:

## Was haben wir in den Arbeitsgruppen vor?

Ihre Perspektiven und Erfahrungen sind gefragt



Im Anschluss stellte Frau Knuffke vom Planungsbüro AS+P die im Rahmen der Zukunftswerkstatt bereits gesammelten Hinweise zum Thema „Gewerbe und Arbeiten“ vor und erläuterten die daraus erstellten Leitbilder, Strategien und Maßnahmen (siehe Punkt 4). Auch die Aktionsfelder, die in der Gruppenphase bearbeitet werden sollten, wurden dargestellt. Daran anschließend startete die Kleingruppenphase des zweiten Arbeitsgruppentreffens, in der in zwei Blöcken insgesamt drei Aktionsfelder diskutiert werden konnten – eines in beiden Gruppen in der ersten Runde, zwei Aktionsfelder im zweiten Durchgang. Hierfür waren die Interessenvertreter\*innen bereits vorab jeweils einem Aktionsfeld zugeordnet worden, um eine ausgewogene Verteilung sicherzustellen. Die zufällig ausgewählten Bürger\*innen konnten frei wählen, allerdings war die Anzahl pro Gruppe auf vier Zufallsbürger\*innen beschränkt, um auch hier ungefähr gleich

große Gruppen zu garantieren. Im ersten Teil der Gruppenphase wurde das Aktionsfeld A (siehe Punkt 5) intensiv diskutiert. In der Pause konnten sich alle Teilnehmenden über den Diskussionsstand der anderen Gruppe informieren. Danach wählten die Zufallsbürger\*innen erneut zwischen zwei Aktionsfeldern – diesmal B und C – und ähnlich wie im ersten Teil der Gruppenphase erfolgte dazu dann eine ausführliche Diskussion. Nach der Diskussion war auch hier Zeit für einen kurzen Austausch zwischen den Gruppen. Jede Gruppendiskussion wurde begleitet von einer Moderatorin von team ewen die auch für die Dokumentation zuständig war, einer Mitarbeiterin von AS+P, die die planerische Sichtweise und Expertise einbringen konnte sowie einer/einem Mitarbeitendem des Amtes für Stadtentwicklung Weinheim, der\*die die spezifische Situation in Weinheim gut im Blick hatte und auch hier direkt auf offene Punkte reagieren konnte.

## 4. Vorstellung der Leitbilder, Strategien, Maßnahmen und Aktionsfelder

Der Fachimpuls startete mit Erläuterungen von Svenja Knuffke, Projektpartnerin bei AS+P, die den städtebaulichen Rahmenplan als Planungsinstrument und die Kernthemen der Stadtentwicklung nochmals in Erinnerung rief.

### Einführung

Was haben wir aus der 1. Runde mitgenommen?



Planerische Strukturierung in die Ebenen des Rahmenplans

**Leitbild / Leitlinien**  
übergeordnete Ziele als roter Faden

z.B. künftige Ausrichtung der Mobilität



**Strategien und Maßnahmen**  
Konzepte auf gesamtstädtischer Ebene

z.B. Qualifizierung des Freiraums / Aufwertung der Ortskerne



**Projektgebiete und Schlüsselräume**  
Planungen mit konkretem Flächenbezug

z.B. Neue Wohnraumentwicklungen



2

Anschließend erläuterte Frau Knuffke die Leitbilder, Strategien und Maßnahmen genauer, die sich aus den vorhergehenden Beteiligungsphasen, insbesondere aus der ersten Arbeitsgruppensitzung ergaben. Sie sind im folgenden überblicksartig dargestellt.

## Leitlinien für Arbeiten

Hinweise aus der 1. Runde AGs

1. Nachhaltige und klimagerechte Nutzung von bestehenden Gewerbegebieten fördern
2. Kompakte Bauweise und Aufstockung, Leerstände aktivieren zur Reduktion oder Vermeidung der Flächeninanspruchnahme
3. Lücken der Versorgung in den Ortsteilen schließen
4. Attraktive Rahmenbedingungen für Fachkräfte und „Neue Arbeitswelten“ schaffen
5. Ein ausgewogenes Portfolio an Branchen ermöglichen
6. Die allgemeine Stadtgestalt verbessern und den Charakter Weinheims schützen

3

## Strategien / Maßnahmen

Hinweise aus der 1. Runde AGs

1. Nachhaltige und klimagerechte Nutzung von bestehenden Gewerbegebieten
  - Nachhaltige Energiekonzepte (Gründächer, Solardächer, Begrünte Parkplätze,...)
  - Anbindung an vorhandene Infrastrukturtrassen und den ÖPNV, Rad- und Fußwegenetz ausbauen
  - Hochwertige Gewerbeentwicklung z.B. anhand eines Katalogs an Qualitätskriterien für Unternehmensansiedlungen, Wohlfühlräume für Mitarbeitende
  - Anreize zur Entsiegelung von Flächen der Privatunternehmen (z.B. Parkplätze, Schotterflächen) schaffen – z.B. Ökopunkte
2. Kompakte Bauweise, Leerstände aktivieren
  - Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete (z.B. GE West) insbesondere durch Aufstockung zur Vermeidung von Versiegelung
  - Kompakte Bauweise in Gewerbegebieten, Flächeneinsparung z.B. über Tiefgaragen
  - Neubaumaßnahmen nur, wenn sie multifunktional, flexibel, nachhaltig und innovativ gestaltet sind
  - Bewahrung der heute landwirtschaftlichen Flächen
  - Konversionsflächen auch für Gewerbe reservieren
  - Untersuchung der Auswirkungen von Homeoffice auf den Flächenbedarf

4

## Strategien / Maßnahmen

Hinweise aus der 1. Runde AGs

### 3. Lücken der Versorgung in den Ortsteilen schließen

- Nahversorgung stabilisieren: z.B. „Co-Spaces für Läden“ oder „Kistenkrämer“ - Selbstbedienungskonzept mit einem großen Anteil an regionalen Produkten, aber natürlich auch über Ansiedlung von Einzelhandel, wenn möglich
- Flexible und kombinierte Konzepte, z.B. Gärtnerei + Café
- Aufbau von „sozialen Einkaufsnetzwerken“ im Sinne einer Nachbarschaftshilfe
- Verstärkter Fokus auf Direktvermarktung und Konzepte wie „Bio, fair, nachhaltig, regional“

### 4. Attraktive Rahmenbedingungen für Fachkräfte und „Neue Arbeitswelten“ schaffen

- Digitale Anbindung sicherstellen
- Intelligente (preisgünstige) Mobilitätskonzepte – Förderung ÖPNV, On-Demand aber auch ausreichend Parkplätze
- Soziale Infrastruktur (genügend Kinderbetreuungsplätze, aber auch Ausbildungsplätze (inkl. Berufsschulen) und bezahlbarer Wohnraum)
- Attraktives Umfeld/Räume
- Aktive Förderung des Nachwuchses: Gründerzentrum, Willkommenskultur, Abbau bürokratischer Hürden, Anforderungskatalog für bezahlbare Flächen, Vernetzung Unternehmen und Hochschulen, Unterstützung und Beratung bei Firmengründungen und für Jungunternehmer:Innen
- Marketingkonzept zum Anziehen von Fachkräften
- Inklusive Angebote

5

## Strategien / Maßnahmen

Hinweise aus der 1. Runde AGs

### 5. Ein ausgewogenes Portfolio an Branchen ermöglichen

- Gezielte Förderung folgender Branchen: z.B. Handwerk, Pflege/Gesundheit, Forschung (A5 / Freudenbergareal), IT-Dienstleistungen, Kreativwirtschaft (evtl. auch in Co-Working-Spaces, z.B. im 3-Glocken-Center), Soziale Berufe
- Bedeutungsgewinn innerstädtischer Gewerbegebiete (integrierte Lagen)
- Weiterhin auch Flächen für Arbeitsplätze mit weniger qualifizierten Arbeitnehmern (industrieller Bereich)
- Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor bewahren
- Tourismus als Wirtschaftsfaktor untersuchen und fördern

### 6. Die allgemeine Stadtgestalt verbessern und den Charakter Weinheims schützen

- Attraktive Anziehungspunkte: Orte wie Exotenwald, Schlosspark, Hermannshof, Marktplatz sollen hochwertig und gepflegt bleiben
- Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes als positives Beispiel, Bahnhofstraße hingegen mit Verbesserungspotenzial
- Gebiet an der Daimlerstraße sollte als Stadteingang attraktiver gestaltet werden
- Keine sterilen Schotterwüsten, sondern lebendige öffentliche und private Grünflächen, stärkere Begrünung der Straßenräume
- Einzelhandel Innenstadt: attraktivere Öffnungszeiten durch eine Vereinheitlichung

6

Daraus ergaben sich aus Sicht des Teams der Zukunftswerkstatt drei Aktionsfelder, zu denen noch mehr und vertieftes Input wünschenswert war. Auch diese stellte Frau Knuffke kurz vor, um den Teilnehmenden eine informierte Auswahlentscheidung für die folgende Gruppenphase zu ermöglichen. Die drei Aktionsfelder waren:

## Aktionsfelder

Wo brauchen wir noch Ihren Input ? Wo wollen wir mehr wissen?

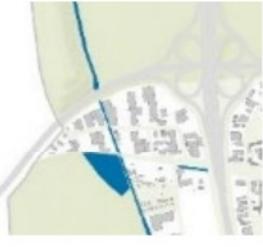
**A** Gewerbe-Portfolio breiter aufstellen



Welche Schwerpunkte von Gewerbe wollen wir wo?

**B** Optionen zur Aktivierung des Bestandes

Fokus GE West



Welche Verbesserungen sind vorstellbar und gewünscht?

**C** Urbane, gemischt genutzte Quartiere

Fokus GE Süd



Welche Verbesserungen sind vorstellbar und gewünscht?

12

Sowohl zu den Leitbildern und Strategien als auch zu den Aktionsfeldern gab es keine weiteren Ergänzungen von Seiten der Teilnehmenden, die in der Darstellung die Diskussion der ersten Arbeitsgruppensitzung gut zusammengefasst fanden.

## 5. Ergebnisse der Diskussion zu den Aktionsfeldern

Jedes Aktionsfeld wurde von ca. neun Personen diskutiert, dabei waren zufällig ausgewählte Bürger\*innen und Interessenvertreter\*innen jeweils ungefähr hälftig vertreten. Die folgenden Berichte fassen die Diskussion in den Kleingruppen zusammen.

### Aktionsfeld A/Gruppe 1: Gewerbe-Portfolio breiter aufstellen

(Team: Christiane Hauser, team ewen, Svenja Knuffke, AS+P, Traudl Höft, Amt für Stadtentwicklung Weinheim)

Die Teilnehmenden der Kleingruppe diskutierten zunächst allgemein, wie die Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft in Weinheim aussehen könnten. Diese zeichnen sich demnach durch eine gute Anbindung (auch mit dem ÖPNV) aus (v.a. auch aus und in Richtung Odenwald), um die dort angesiedelten Unternehmen attraktiv für Arbeitnehmer\*innen zu machen. Das äußere Erscheinungsbild zukünftiger Gewerbegebiete sei geprägt von Durchgrünung (auch in Form von Dachbegrünung, wenn möglich) und einer Durchmischung von Unternehmen. Dazu sei ein Konzept notwendig, dass eine multifunktionale, flexible Nutzung der Gewerbeflächen zulasse, wo dies möglich sei (nicht möglich etwa bei großen Unternehmen mit spezifischen Anforderungen an Gebäude und Umgebung).

Die Teilnehmenden diskutierten auch ganz allgemein das Thema Flächenverbrauch im Zusammenhang mit der Gewerbeentwicklung in Weinheim. Während in der ersten Sitzung der Arbeitsgruppe „Gewerbe und Arbeiten“ die Tendenz dahin ging, keine neuen Gewerbegebiete auszuweisen, wenn damit neue Flächen verbraucht würden, zeigte sich in der Diskussion der Gruppe 1 ein deutlich differenzierteres Bild: Einige sprachen sich dafür aus, speziell große Unternehmen anzuwerben, andere betonten, dass keine weiteren Flächen versiegelt werden dürften, da Fläche nicht vermehrbar sei

und auch die dadurch eingeschränkte Grundwasserversickerung problematisch wäre (dies sei z.B. beim Alten Güterbahnhof der Fall). In diesem Zusammenhang sprach sich auch ein Interessenvertreter klar gegen Agrarphotovoltaik aus, da Landwirtschaft und Sonnenenergieerzeugung nicht vereinbar seien.

In einer dicht besiedelten Gegend wie Weinheim sei Fläche knapp und es bestehe Nutzungskonkurrenz. Einige waren sich alle Teilnehmenden, dass es auch zukünftig landwirtschaftlich nutzbarer Flächen bedarf, hier aber eine Abwägung notwendig sei. Da, wo Zukunftstechnologien angesiedelt werden sollen (die für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Weinheim wichtig seien), bedürfe es ebenfalls teilweise großer Flächen, die sich im Bestand nicht aktivieren ließen (Beispiel: Batteriefertigung – Unternehmen braucht 6.000 bis 10.000 qm, Flächen dieser Größe müssten neu ausgewiesen werden). Diskutiert wurde hier auch die Frage wie klein- oder großteilig man mit Blick auf die Gewerbeentwicklung in Weinheim vorgehen solle. Zu bedenken sei dabei auch, was dies für die Grund- bzw. Gewerbesteuererinnahmen der Stadt bedeute. Um nennenswert Gewerbesteuer zu generieren, bedürfe es auch großer Unternehmen.

Zur Frage nach konkreten Branchen, die in Weinheim zukünftig vertreten sein sollten, konstatierten die Teilnehmenden, dass schon heute ein guter Mix von Unternehmen in Weinheim vorherrsche, was positiv sei, da so größere Abhängigkeiten (etwa von der Entwicklung eines großen Unternehmens in Bezug auf Arbeitsplätze oder Gewerbesteuer) vermieden werden können. Konkrete Branchen, die genannt wurden, die (auch) zukünftig gefördert werden sollten, sind:

- IT-Unternehmen: nicht so flächenintensiv, aber brauchen auch Infrastruktur - Gesamtkonzept notwendig, auch Bündelung in Gewerbegebieten sinnvoll
- Zukunftstechnologien (z.B. Ansiedlung Batteriefirma)
- Gesundheit/Pflege: muss wohnortsnah angesiedelt werden (Durchmischung wünschenswert)
- Kleinteilige Betriebe passen eher zu Weinheim
- Unternehmen, die viele Arbeitsplätze bereitstellen

Kritisch angemerkt wurde, dass teilweise aktuell ansässiges Gewerbe nicht attraktiv sei, aber große Flächen dadurch gebunden seien (etwa in Form von ungenutzten Parkplätzen). Hier wäre eine Reaktivierung und Umnutzung sinnvoll, bedürfe aber z.T. auch Änderung in den Genehmigungen (z.B. da, wo eine bestimmte Fläche für Parkplätze vorgehalten werden muss, diese aber nicht ausgelastet seien).

Ein generelles Problem sei, dass es durchaus leerstehende Gewerbeflächen gäbe, diese aber vielfach in Privathand seien. Bestehende Unternehmen sollten dabei durch finanzielle Anreize ermutigt werden, Leerstände (besser) zu nutzen. Dies könne einerseits durch finanzielle Förderung geschehen, aber auch durch eine Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen (Änderung der Bebauungspläne, so dass etwa Aufstockungen o.ä. möglich sind). Wichtig sei es hier, Konzepte zu entwickeln und den Eigentümer\*innen von Bestandsgrundstücken oder -gebäuden vorzustellen, die diese ermutigen, ihren Leerstand zu aktivieren.

Gefragt nach Orten, an denen sich neue und alte Unternehmen in Weinheim entwickeln können, wurden folgende Orte mit hohem Leerstand oder Konversionsflächen im Bestand genannt, die aktiviert werden könnten:

- Drei-Glocken-Center (Dialogangebot an den Eigentümer von Seiten der Stadt)
- „Downtown“-Gebäude und sich anschließende Gebäude
- Parkplätze (z.B. Obi, Fachmarktzentrum, Roller); auch gestapelte Nutzung denkbar

Sollten neue Flächen für Gewerbeentwicklung genutzt werden, dann müsse dies nachhaltig und effizient erfolgen. Vorstellbare Flächen dafür wären:

- Tiefgewannerweiterung für Gewerbegebiet der Zukunft (Hochwasserproblematik beachten)
- Flächen, die Schulterchluss zum Freudenberggelände zulassen

- Aktuell ausgewiesene Potenzialflächen haben Konfliktpotenzial, wenn es zur Nutzung als Gewerbefläche käme (z.B. Hammelsgrund) (Problem: hochwassergefährdet, Gewässerschutz als Herausforderung)

## Aktionsfeld A/Gruppe 2: Gewerbe-Portfolio breiter aufstellen

(Team: Carla Schönfelder, team ewen, Tatjana Reißer, AS+P, Sven-Patrick Marx, Amt für Stadtentwicklung Weinheim)

Die Teilnehmenden der Arbeitsgruppen eröffneten die Diskussion zum Thema Gewerbe-Portfolio mit formlosen, kurzen Gesprächsrunden zu vorgegebenen Leitfragen:

- Welche Branchen sollen zukünftig in Weinheim Platz finden? Und wo?
- Wie können sich bestehende Unternehmen weiterentwickeln? Und wo?

Anschließend wurden die Sichtweisen und Zukunftsperspektiven zu diesen Leitfragen gemeinsam diskutiert.

Insgesamt zeigte sich ein recht homogenes Bild zu den Zukunftsbranchen, die für Weinheim als passend angesehen werden.

Branchen, die genannt wurden, die (auch) zukünftig gefördert werden sollten, sind

- IT-Branche. Den Vorteil in einem Ausbau der IT-Branche in Weinheim sahen einige Teilnehmende darin, dass das Gewerbe wenig flächenintensiv sei und gut ausgebildete Fachkräfte anziehe. Allerdings gab es auch Stimmen, die im IT-Bereich eher Tendenzen zu Standardisierung und somit Bündelung bei wenigen Groß-Unternehmen sehen. Diese Unternehmen hätten ihren Standort eher nicht in Weinheim. Ob Weinheim zudem den Charme und Charakter für kreative Start-Ups wie z.B. Berlin entwickeln könne, wurde teilweise auch kritisch gesehen. Andererseits machten einige Teilnehmenden auch deutlich, dass in Zukunft auch ein verändertes Image der Stadt Weinheim vorstellbar wäre.
- Pflege-„Industrie“. Hiermit war explizit neben den Dienstleistungen im Pflegebereich die Ansiedlung von innovativen Produktions- und Technologiebetrieben gemeint, die für den Pflege- und Gesundheitsbereich produzieren. Zudem könnte Weinheim auch Zentrum für die Ausbildung von Pflegepersonal werden (Campus). In einem späteren Teil der Diskussion wurde als möglicher fachlicher Fokus die „regenerative Medizin“ für einen Forschungs- und Entwicklungsstandort Weinheim genannt.

Mit Blick auf die bereits heute ansässigen Kfz-Betriebe äußerten die Teilnehmenden die Vorstellung, dass sich diese Richtung Elektromobilität und Wasserstoff-Technologie weiter entwickeln könnten. Auf dem Freudenberg-Gelände könnten Forschung und Entwicklung („F&E“) für klimaneutrale Energie inklusive Zulieferung und Produktion erfolgen.

Grundsätzlich sollte nach Einschätzung der Teilnehmenden in ganz Weinheim, explizit auch in den Ortsteilen, jedes Haus mit Glasfaser ausgestattet werden, damit auch jede Person in jedem Ortsteil die Möglichkeit hat, ein Gewerbe zu eröffnen, das gute digitale Ausstattung zur Voraussetzung hat.

Bezüglich der Entwicklung bestehender Betriebe oder Branchen beschrieben die einen, dass sie sich eine Markthalle bzw. einen überdachten Marktplatz als attraktives Ziel für Weinheim vorstellen könnten. Räumlich könnte dies im 3-Glocken-Center angesiedelt werden. Andere machten deutlich, dass eine Nahversorgung durch einen solchen Markt innenstadtnäher erfolgen sollte. Dies sei für den Einzelhandel sehr wichtig.

Einige der oben beschriebenen Hinweise wurden räumlich zugeordnet:

- Elektro-/Wasserstoffmobilitätsbetriebe neu an der Autobahn A5 in Weinheim, weil dort auch weitere Versorgungsinfrastruktur für die Elektromobilität aufgebaut werden sollte (Tankstellen etc.)
- Solarpark, dann evtl. „Energieindustrie“, im Bereich Hammelsbrunnen bei GRN Klinik
- IT-Gewerbe/Zukunft, Industriepark Freudenberg, 3-Glocken-Center

- Co-Working Spaces in Mischung mit Wohnen/flexibel, Viernheimer Str./Fichtenstr. oder 3 Glocken-Center
- Handwerksbetriebe + Bestandslager/ Mischung mit vorhandenem Gewerbe, im Bereich Hammelsbrunnen bei GRN Klinik
- Bio-Engineering, Naturin-Gelände
- Industriepark Freudenberg: Richtung H2/neue Energie, Geothermie, Wind usw. Industriepark Freudenberg
- Pflegestandorte, Technologien, Ausbildung der Pflege, Waldgebiet bei Südstadt
- Glasfaser, Attraktivitätssteigerung als Arbeitsstätte, Oberflockenbach

Abschließend wurde explizit die Frage nach der Einschätzung der Teilnehmenden zu möglicher zusätzlicher Flächennutzung in Weinheim gestellt. Hier äußerten Teile der Gruppe die deutliche Einschätzung, dass keine weitere Fläche für Gewerbenutzung versiegelt werden sollte. Vielmehr sollten durch Aufstockung und die Nutzung von Konversionsflächen nutzbare Flächen gewonnen werden. Andere Teile der Gruppe hielten es durchaus für vorstellbar, dass auch weitere Flächen für die Gewerbenutzung entwickelt werden. Zuvor müssten jedoch alle Optionen des Flächensparens oder der Doppelnutzung geprüft worden sein. Wo möglich sollten Flächen so genutzt werden, dass auch später wieder eine Umnutzung möglich ist.

## **Aktionsfeld B: Aktivierung und Nachverdichtung des Bestands bei gleichzeitiger Aufwertung und Durchgrünung? Beispiel: Gewerbegebiet West**

(Team: Christiane Hauser, team ewen, Svenja Knuffke, AS+P, Traudl Höft, Amt für Stadtentwicklung Weinheim)

Schwerpunktmäßig wurde in diesem Aktionsfeld das Gewerbegebiet West (siehe Karte in Anlage 1) betrachtet. Dabei handelt es sich um ein etabliertes Bestandsgewerbegebiet, das vollständig bebaut ist. Branchenschwerpunkte sind Logistik, Baugewerbe und KFZ-Handel/-Reparatur.

Zu Beginn der Diskussion beschäftigten sich die Teilnehmenden in kleinen Gruppen mit folgenden Leitfragen:

- Wie können Verbesserungen im Bestand aussehen?
- Wie können diese umgesetzt werden?
- Was ist dabei zu beachten (z.B. Verdichtung, Begrünung)?

Die Ergebnisse dieser Kurzdiskussionen wurden dann einander vorgestellt und gemeinsam näher beleuchtet.

Nach Ansicht der Teilnehmenden der Gruppe handelt es sich beim Gewerbegebiet West um einen der wenigen Orte in Weinheim, an dem auch Gewerbe, das nicht gut mit anderen Nutzungen kompatibel ist (etwa wegen Lärm- oder Geruchsbelästigung), angesiedelt ist. Dies solle so bleiben, denn auch dieses Gewerbe sei relevant für Weinheim. Deswegen solle das Gebiet erhalten bleiben. Die Teilnehmenden sprachen sich dagegen aus, hier ansässiges Gewerbe umzusiedeln und dafür neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Andererseits liege es an einer der Zufahrtsstraßen nach Weinheim und sei dadurch auch eine Art Visitenkarte – hier sei deswegen v.a. an eine optische Aufwertung zu denken. Betont wurde auch, dass das Gebiet im Zusammenhang mit der Freiburger Straße gesehen werden müsse, in der ebenfalls durchmischtes Gewerbe angesiedelt sei.

Konkrete Verbesserungsvorschläge zum Gewerbegebiet West waren:

- Verbesserung der Erreichbarkeit: viele Logistikunternehmen ansässig, die gute Anbindung brauchen; Zubringer zur B38 möglich (Entlastung und Attraktivitätssteigerung für gesamtes Gebiet)
- Hotel/Schlagnmöglichkeit für LKW-Fahrer\*innen, die vielfach hier ihre Ruhezeiten verbringen: Aufenthaltsqualität erhöhen
- Parkmöglichkeiten verbessern, damit Straßenrandstreifen entlasten

- Dachbegrünung oder Photovoltaik auf bestehende Gebäude (in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Weinheim; Dialog starten)
- Auflagen für Unternehmen, nachhaltige Maßnahmen umzusetzen (Bsp. Stadt Mannheim – Auflagen von der Stadt für KREATECH-Förderung)
- Querung durch zusammenhängenden und markierten Radweg (Richtung Viernheim) ermöglichen (Anmerkung Amt für Stadtentwicklung: hier ist bereits Radschnellweg geplant)
- Ergänzung der aktuellen Nutzung durch Schaffen von Büroräumen (Aufstockung auf bestehende Gebäude)
- Achse Segelflugplatz – Waidsee für Naherholung stärken? Meinung in der Gruppe aber auch: eigentlich nicht so attraktiv
- Gastronomie für Unternehmen (Mittagspause, Tagsüber-Versorgung)
- im öffentlichen Raum Flächen entsiegeln, wo möglich
- beim Veränderungen Haltestelle der OEG mitdenken

Generell zeigte sich in der Diskussion, dass sich die Teilnehmenden hier eher für eine Verdichtung eines ohnehin schon durch Gewerbe genutzten Gebietes aussprachen, eine Begrünung dagegen nur bedingt sinnvoll sei. „Aufwertung“ (so wie im Titel des Aktionsfeldes genannt) könne auch Verdichtung heißen, wenn so eine Fläche effizienter genutzt würde. Als problematisch diskutiert wurde dagegen der optische Eindruck, der durch eine große Offenheit Einblick in den teilweise desolaten Zustand einiger Flächen und Gebäude biete. Hier könne (quasi „kosmetisch“) über eine Lärm- und Sichtschutzwand nachgedacht werden (die auch begrünt sein könne). Zu beachten sei außerdem, dass die dort ansässigen Firmen nicht immer Eigentümerinnen, sondern teilweise nur Mieterinnen der Gebäude und Flächen seien, für Veränderungsprozesse also möglicherweise beide angesprochen werden müssten. Hierfür sei ein Konzept notwendig, das den Einstieg in den Dialog mit der Stadt ermöglichen könnte. Auch das Schaffen von Anreizen und/oder Verboten könne ein Weg sein, Veränderung in der Bebauung und den Umfeldbedingungen herbeizuführen.

Im Anschluss an die Diskussion des Gewerbegebiets West brachten die Teilnehmenden noch eine Reihe weiterer Hinweise zu anderen Gewerbegebieten mit Verbesserungspotenzial ein, die im Folgenden stichpunktartig festgehalten sind:

- Im Bereich des Fachmarktzentrums (Roller, Obi, ehemaliger Güterbahnhof) viel ungenutzte Parkplatz-Fläche, viel versiegelt – Aufwertung durch Entsigelung und Begrünung
- Freiburger Straße
- Entlang der Weschnitz
- Gewerbliche Nachverdichtung auf dem Freudenberg-Areal: langfristig noch mehr ansiedeln, evtl. auch durchmischen
- Erweiterung Tiefgewann als „wertiges“ Gewerbegebiet
- Weginstandsetzung bei Fritz Bauer (Sulzbach), insbesondere Zufahrt

Als gutes Beispiel wurde die Entwicklung der Weinheimer „Automeile“ genannt, in der es gelungen sei, großflächige Begrünung sowie Photovoltaik-Anlagen (durch Auflagen) umzusetzen, Dies solle als Vorbild für die Entwicklung anderer Gewerbebestände in Weinheim dienen.

## **Aktionsfeld C: Wie können urbane, gemischt genutzte Quartiere entstehen? Beispiel: Gewerbegebiet Süd**

(Team: Carla Schönfelder, team ewen, Tatjana Reißer, AS+P, Sven-Patrick Marx, Amt für Stadtentwicklung Weinheim)

Schwerpunktmäßig wurde in diesem Aktionsfeld das Gewerbegebiet Süd (siehe Karte in Anlage 2) betrachtet. Dabei handelt es sich um ein Bestandsgebiet, das fast vollständig bebaut ist mit kleinteiligem Misch-Gewerbe mit

nicht-zentrenrelevantem Besatz (Handwerk), im Norden sind Teile des Produktionsstandortes der Firma Naturin-Viscofan erfasst.

Wieder erfolgte der Einstieg in das Thema in lockeren Kleingruppen, die sich zu folgenden Leitfragen austauschten.

- Wie können Verbesserungen im Bestand aussehen?
- Wie können diese umgesetzt werden?
- Was ist dabei zu beachten (z.B. Verdichtung, Begrünung)?

Anschließend wurden die Sichtweisen und Zukunftsperspektiven zu diesen Leitfragen gemeinsam diskutiert und auf der Karte zum Gewerbegebiet Süd festgehalten.

Aus Sicht der Teilnehmenden besteht auf jeden Fall Verbesserungsbedarf für das Gewerbegebiet, auch wenn allen bewusst war, dass die Möglichkeiten der Stadt, in die privaten Strukturen einzugreifen, gering sind. Aufgrund der Schallbelastung durch die Bahnlinie kamen die Teilnehmenden zu der Einschätzung, dass der schützende Gewerbe-Block direkt an der Bahn bleiben sollte. Eine Lärmschutzwand für den Bestand, um Wohnen zu ermöglichen, wurde als eher unrealistisch eingeschätzt.

Als Optionen der Stadt wurden die Themen Vorkaufsrecht und Instandsetzungsgebot und Baugebot für Brachflächen angesprochen. Bezüglich des Vorkaufsrechts durch die Stadt wurde unter den Teilnehmenden das (finanzielle) Risiko, das damit einhergeht, diskutiert. Einige Stimmen forderten dennoch das Wagnis der Stadt in dem Bereich, da sonst Veränderungen kaum eintreten würden.

Konkrete Verbesserungsvorschläge zum Gewerbegebiet Süd waren:

- Puffer zwischen Bahn und Wohnen soll bleiben (Lärmschutz)
- Instandsetzungsgebot und Baugebot für Brachflächenteile
- Branchenmix beeinflussen, z.B. mit Vorkaufsrecht (nicht das siebte Autohaus)
- Mehr Wohnen = bessere Achtsamkeit
- Wilde Parkplätze reduzieren
- Parkhaus/Organisiertes Parken umsetzen
- Busanbindung verbessern
- Bio- Engineering Naturin dazu Wohnen entwickeln auf Zukunftsfläche / Campus-Struktur
- Etablierung höherwertiger Nutzungsmöglichkeiten = Anreiz für Eigentümer
- Gastronomie neu ansiedeln
- Anreize: Gelände am ökologischsten machen? Wettbewerbe „Unser Gewerbegebiet soll schöner werden“
- Bäume an der Straße verbessern / Baumpatenschaft und Pflanzen
- Mehr Grün / Motivieren in Richtung Privateigentümer
- Weniger Versiegelung, Rasengittersteine, keine Schottergelände

Räumlich wurden diese Vorschläge teilweise auch zugeordnet (Kartenausschnitt in Anlage 3)

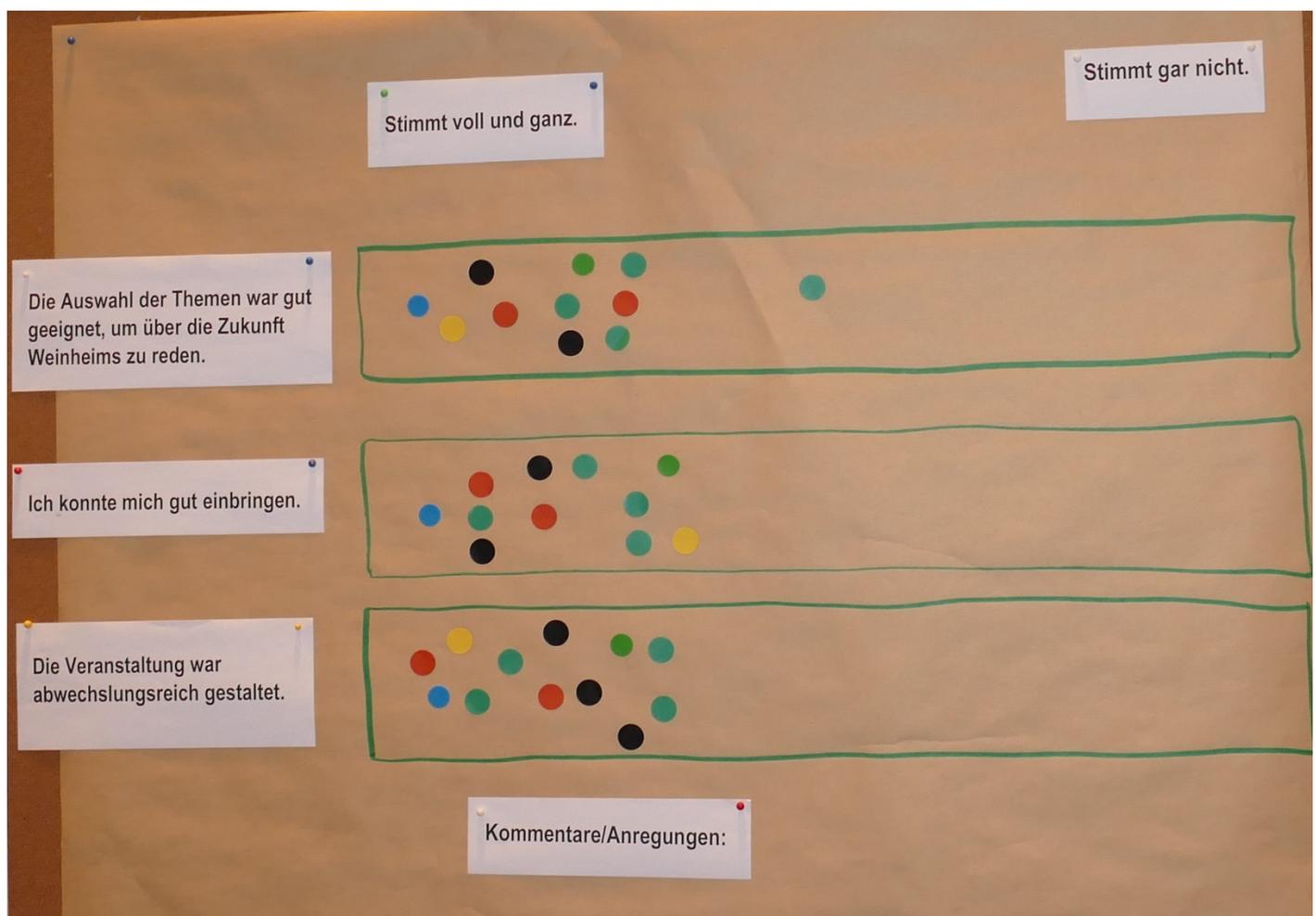
- 1 Parkplätze strukturieren (Mierendorffstraße)
- 2 Hightechfirma ansiedeln, Campus-Effekt, Naturin-Gelände, (Käsackerweg)
- 3 Flächen frei machen → Wohnen etablieren; Lärmschutz, (Käsackerweg)
- 4 Bahnparkplatz (Mierendorffstraße)
- 5 Mögliche Fläche für Wohnnutzung (sozialer Wohnungsbau) (Barbarasteg)
- 6 Allee/Straßenaufwertung (Thaddenstraße)

## 6. Ausblick

Nach Ende der Gruppenphase kamen alle Teilnehmenden nochmals kurz im Plenum zusammen, um Botschafter\*innen für das öffentliche Forum zu benennen. Vier Mitglieder der Arbeitsgruppe – zwei Interessensvertreter\*innen und zwei zufällig ausgewählte Bürger\*innen – erklärten sich bereit, diese Rolle zu übernehmen. Sie werden beim öffentlichen Forum, das am 15.09.2022 in der Stadthalle Weinheim stattfindet, über einige zentrale Themen sowie die Arbeit in der Arbeitsgruppe „Gewerbe und Arbeiten“ berichten.

Herr Marx vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim dankte allen Teilnehmenden im Namen des gesamten Teams der Zukunftswerkstatt Weinheim und gab einen kurzen Ausblick auf die weiteren Beteiligungsphasen der Zukunftswerkstatt: Parallel zum öffentlichen Forum am 15.09.2022 wird eine 2. Online-Beteiligung starten, die vier bis sechs Wochen aktiv sein wird. Danach treffen sich die Mitglieder aller vier Arbeitsgruppen nochmals für einen gemeinsamen, digitalen Termin, bevor der städtebauliche Rahmenplan für Weinheim dann in der ersten Jahreshälfte 2023 vom Weinheimer Gemeinderat verabschiedet werden soll.

Der Bitte um ein kurzes Feedback zur AG-Sitzung kamen viele Teilnehmer\*innen nach, die Bewertung fiel insgesamt positiv aus, wie die folgende Abbildung zeigt:



## Anlage 1: Verortung des Gewerbegebiets West



## Anlage 2: Verortung des Gewerbegebiets Süd



### Anlage 3: Kartenausschnitt Aktionsfeld C

