



## ZUKUNFTSWERKSTATT Weinheim

Dokumentation der Arbeitsgruppe Gewerbe und Arbeiten  
(1. Runde), 07.04.2022

### 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

*Am 07. April 2022 trafen sich die Mitglieder der Arbeitsgruppe Gewerbe und Arbeiten erstmalig für einen Abend zur Diskussion von Themen, die während der Online-Beteiligung, der Auftaktveranstaltung oder als Kommentare zur Wanderausstellung von Bürger\*innen der Stadt Weinheim eingebracht wurden. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung finden sich in zusammengefasster Form in der vorliegenden Dokumentation. Sie dienen sowohl als weiterer Impuls für die Arbeitsgruppen 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*

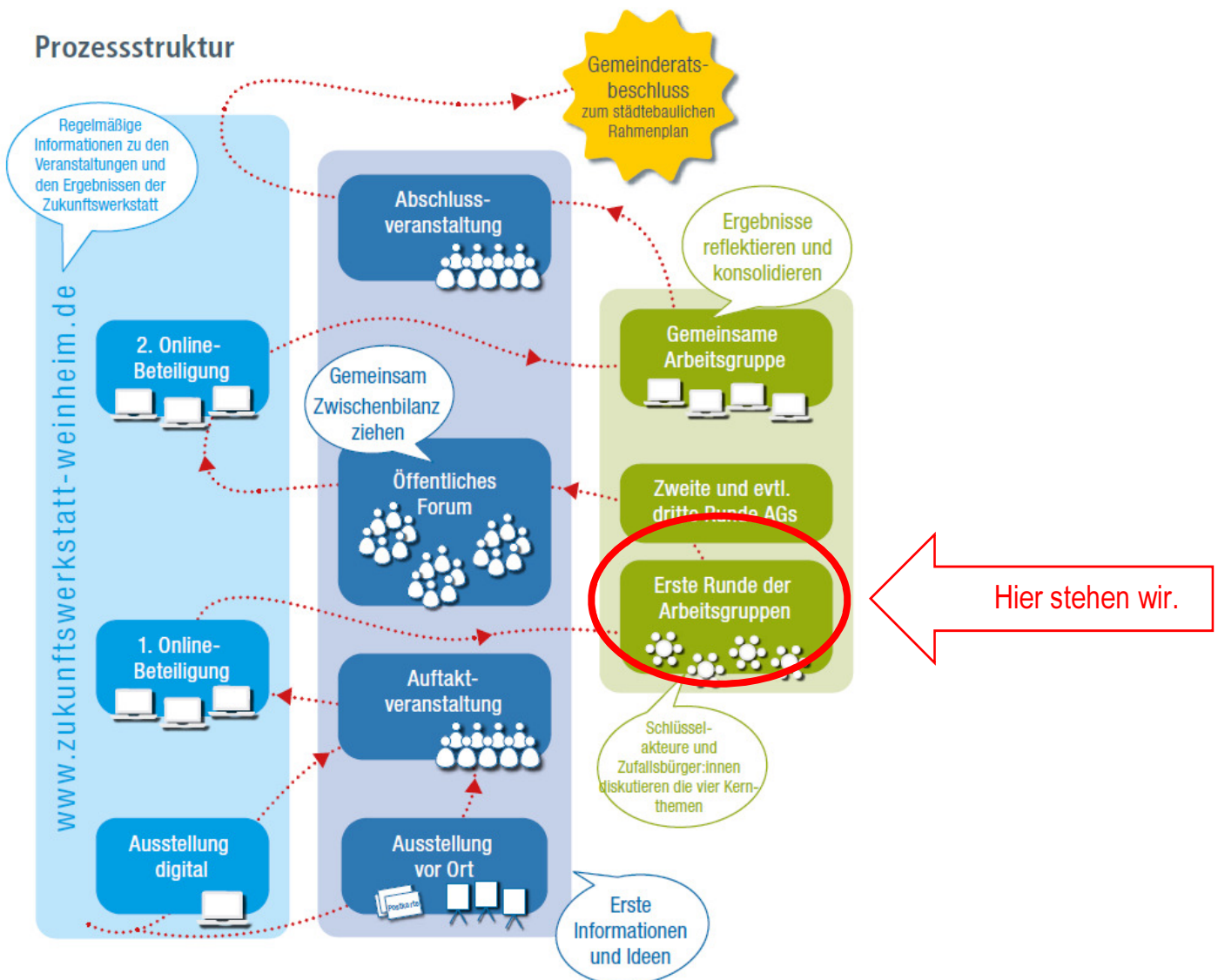
*Ihr Team der Zukunftswerkstatt Weinheim*

### Inhalte

1. Einleitung
2. Die Arbeitsgruppen der Zukunftswerkstatt Weinheim
3. Kennenlernen und Ablauf des Abends
4. Fachimpuls
5. Meinungsbild zum Thema „Gewerbe und Arbeiten“
6. Ergebnisse der Kleingruppen
7. 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“, „Arbeiten und Gewerbe“ und „Wohnen und Leben“ statt.

### Teilnehmende

Eingeladen waren jeweils 15 Vertreter\*innen von Interessengruppen sowie 15 zufällig ausgewählte Bürger\*innen, die die ganze Bandbreite der Bürger\*innen Weinheims repräsentierten. 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 ersten Sitzung der Arbeitsgruppe zum Thema Freiraum waren 12 zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger. Sechs männliche und sechs weibliche Teilnehmer\*innen aus Weinheim nahmen an der Diskussion teil.

Sechs teilnehmende Bürger\*innen haben ihren Wohnort in der Kernstadt (inklusive Weststadt), zwei Bürger\*innen wohnen in Lützelsachsen und jeweils ein\*e Vertreter\*in in Hohensachsen, Oberflockenbach, Rippenweier und Sulzbach. Eine der Teilnehmenden war der Altersgruppe der 16 bis 25-jährigen zuzuordnen, drei Teilnehmende waren im Alter zwischen 26 und 45 Jahren, drei Teilnehmende gehörten der Altersgruppe der 46 bis 65-jährigen an und drei Teilnehmende waren älter als 65 Jahre. Zwei Teilnehmende konnte aufgrund der Methodik der Zufallsauswahl keiner Altersgruppe zugeordnet werden.

Weiterhin nahmen 12 Interessenvertreter\*innen an der Sitzung teil. Sie vertraten die Interessen der folgenden Vereine und Verbände: Stadtseniorenrat Weinheim, Bauernverband Weinheim, Weinheimer Bündnis Ausbildung, DEHOGA, Gewerbeverein Weinheim, NABU, Stadtjugendring Weinheim, Lebendiges Weinheim, Soziale Vielfalt Weinheim, Bundesbündnis Bodenschutz, Jungunternehmerkreis, Verband Weinheimer Unternehmer.

Zudem waren Vertreter\*innen des Gemeinderats eingeladen, der Sitzung als passive Beisitzende beizuwohnen. Dieser Einladung folgten Vertreter\*innen der GAL, Freien Wähler, CDU, SPD und FDP.

Jede Arbeitsgruppe beschäftigte sich zunächst mit Themen und Zukunftsaufgaben, die sich in den vorangegangenen Beteiligungsphasen als zentral für das Arbeitsgruppenthema herauskristallisiert haben. In einer zweiten Runde im Mai und Juni 2022 sollen die diskutierten Inhalte weiter konkretisiert und vertieft sowie Querschnittsthemen zu anderen Arbeitsgruppen beleuchtet werden.

### 3. Kennenlernen und Ablauf des Abends

Die erste Runde der Arbeitsgruppentreffen diente nach dem Kennenlernen der Teilnehmenden dem Start eines Diskussionsprozesses zur ersten vertieften Behandlung verschiedener Themen und Zukunftsaufgaben.

Im Vorfeld der ersten Arbeitsgruppenrunde waren am 24.03.2022 im Rahmen eines Online-Termins die Teilnehmenden aller vier thematischen Arbeitsgruppen eingeladen, sich unverbindlich im Vorfeld kennenzulernen und Fragen zu stellen. Diese Möglichkeit nutzten ca. 70 Teilnehmende.

Das Arbeitsgruppentreffen der Arbeitsgruppe Gewerbe und Arbeiten startete am 07.04.2022 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. Dies verdeutlicht auch das folgende Schaubild:



Im Anschluss fand über zwei kurze Fragen eine Aufstellung der Teilnehmenden statt, um die Zusammensetzung der Arbeitsgruppen jenseits der thematischen Zugehörigkeit zu illustrieren. Die Frage danach, aus welchem Teil Weinheims die Teilnehmenden kommen, machte deutlich, dass Menschen aus fast allen Stadtteilen in der Arbeitsgruppe Gewerbe und Arbeiten vertreten sind. Schwerpunkte entsprachen dabei der räumlichen Verteilung der Bevölkerung in Weinheim. Bei der Frage danach, wie lange die Teilnehmenden bereits in Weinheim wohnen, zeigte sich eine deutliche Mehrheit, die schon sehr lange oder „seit immer“ in Weinheim wohnen, aber auch neu Zugezogene waren Teil der Arbeitsgruppe. Darüber hinaus waren auch Interessenvertreter\*innen anwesend, die nicht in Weinheim wohnen, hier aber seit vielen Jahren als Gewerbetreibende tätig sind und damit eine wichtige Perspektive vertreten.

Im sich anschließenden Fachimpuls wurden von Mitarbeiter\*innen des Planungsbüros AS+P sowohl die Entwicklung eines Rahmenplans als auch Rahmenbedingungen und Fakten zum Thema „Gewerbe und Arbeiten“ für Weinheim vorgestellt, die als Input für die folgenden Diskussionen dienen konnten (siehe Punkt 4. Fachimpuls). In der sich anschließenden Pause waren die Teilnehmenden gebeten, einzelne Aspekte zum Thema Gewerbe und Arbeiten zu bewerten (siehe Punkt 5. Meinungsbild zum Thema „Gewerbe und Arbeiten“), bevor es dann in eine ausführliche Kleingruppenphase ging, in der die Teilnehmenden in drei kleinere Gruppen aufgeteilt Raum für Diskussionen und die Entwicklung von Einschätzungen und Ideen hatten. Die Ergebnisse der einzelnen Kleingruppen wurden zum Abschluss des Abends von jeweils einem Sprecher bzw. einer Sprecherin im Plenum vorgestellt und finden sich in zusammengefasster Form unter Punkt 6. Ergebnisse der Kleingruppen.

## 4. Fachimpuls

Der Fachimpuls startete mit Erläuterungen von Svenja Knuffke, Projektpartnerin bei AS+P, die den städtebaulichen Rahmenplan als Planungsinstrument und die Kernthemen der Stadtentwicklung kurz vorstellte, die auch in den vier Arbeitsgruppen bearbeitet wurden.

### Der städtebauliche Rahmenplan

Robuster Rahmen für künftige Entwicklungen, Raum für aktuelle Bedarfe



- Strategisches Planungsinstrument
- Betrachtung der Gesamtstadt
- Integrierte Betrachtung von Themen
- Verständigung auf Ziele / Leitlinien
- Etablierung von Vernetzen und Dialog
- Aktive Gestaltung der Zukunft

#### 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



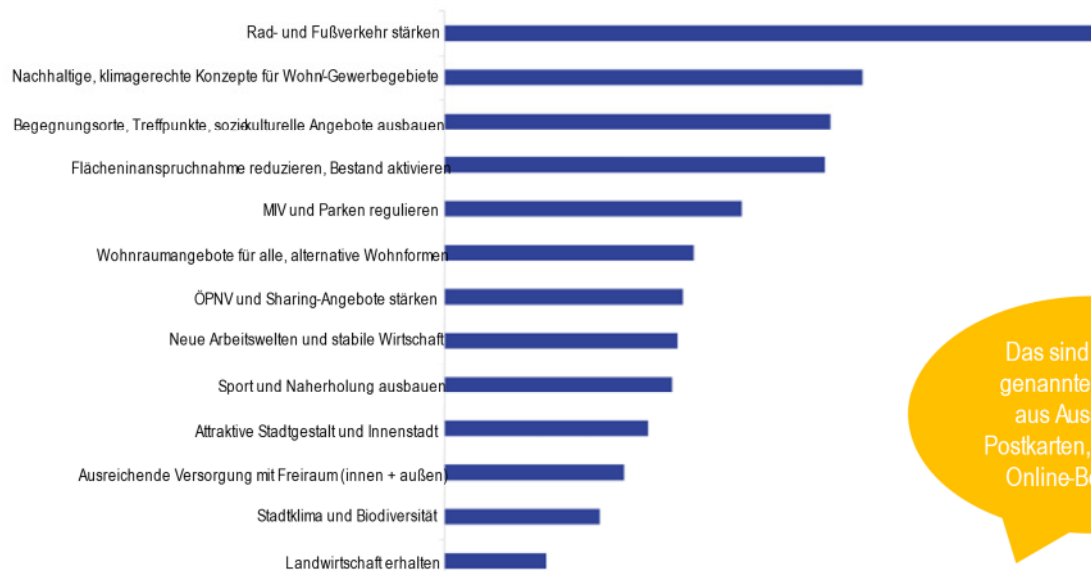
## Kernthemen der Stadtentwicklung

Die Themen hängen eng zusammen



Aus den ersten Beteiligungsphasen der Zukunftswerkstatt Weinheim ließen sich zudem bereits eine Reihe von Themen ableiten, die viele der Bürger\*innen, die sich aktiv einbrachten, beschäftigten, und bei denen Handlungsbedarf gesehen wird, der im Rahmenplan aufgegriffen werden kann – deswegen auch als „Zukunftsaufgaben“ bezeichnet. Die wichtigsten Themen finden sich in der folgenden Abbildung – viele der Zukunftsaufgaben beziehen sich unmittelbar auf Punkte, die für das Thema Gewerbe und Arbeiten relevant sind und in der Arbeitsgruppensitzung aufgegriffen wurden:

## Zukunftsaufgaben Top-Themen aus der 1. Beteiligungsphase



Das sind die meist genannten Themen aus Ausstellung, Postkarten, Forum und Online-Beteiligung

## Zukunftsaufgaben der AG Gewerbe

1. Neue Arbeitswelten und Fachkräfte und stabile Wirtschaft
2. Nachhaltige, klimagerechte Konzepte für Gewerbegebiete
3. Flächeninanspruchnahme reduzieren, Bestand aktivieren
4. Attraktive Stadtgestalt und Innenstadt
5. Einzelhandel, Nahversorgung und Daseinsvorsorge



9

Im sich anschließenden Teil des Fachimpulses erläuterte Frau Knuffke einzelne Punkte zum Thema Gewerbe und Arbeiten genauer und stellte dabei auch dar, wie die Rahmenbedingungen konkret in Weinheim aussehen. Dabei ging es u.a. um die städtebaulichen Leitplanken, um den Wirtschaftsstandort Weinheim sowie die Potenziale und Herausforderungen für dessen zukünftige Entwicklung. Frau Knuffke stellte zudem die Rahmenbedingungen für einen stabilen Wirtschaftsstandort sowie Überlegungen zu neuen Arbeitswelten und nachhaltigen, klimagerechten Gewerbegebieten vor, die interessant für die Diskussion der Kleingruppen sein könnten. Darüber hinaus beleuchtete sie auch den Einzelhandel (und dessen Attraktivität insbesondere in der Innenstadt) sowie die Nahversorgung in Weinheim. Auch Fakten zur Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen sowie zu Aktivitäten der Stadt Weinheim in Bezug auf das Thema Gewerbe und Arbeiten waren Teil des Fachimpulsvortrages. Abschließend erläuterte sie die Ziele des Regional- und Flächennutzungsplans für Weinheim und Umgebung. Die vollständigen Folien zum Fachimpuls können über die Webseite der Zukunftswerkstatt Weinheim unter [www.zukunftswerkstatt-weinheim.de](http://www.zukunftswerkstatt-weinheim.de) heruntergeladen werden.

## 5. Meinungsbild zum Thema „Gewerbe und Arbeiten“

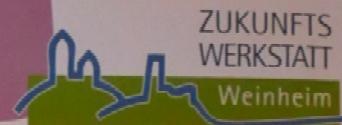
Nach dem Fachimpuls waren die Teilnehmenden gebeten, die Pause u.a. zum Bewerten einzelner Aspekte in fünf Themen vorzunehmen, die sich für die Arbeitsgruppe Gewerbe und Arbeiten aus den vorhergegangenen Beteiligungsphasen (siehe Punkt 4. Fachimpuls) ableiten ließen. Dabei hatte jede\*e Teilnehmer\*in je einen Punkt pro Aspekt, mit dem er\*sie dessen Wichtigkeit bewerten sollte (mit den Abstufungen „weniger wichtig“, „wichtig“, „sehr wichtig“). Die Ergebnisse zeigen die folgenden Abbildungen.

Es ist eine durchaus heterogene Bewertung der unterschiedlichen Maßnahmen, Aspekte oder Angebote abzulesen, die in den Kleingruppendiskussionen zu angeregten Diskussionen führte. Es zeigt sich in den Ergänzungen wie auch im kurzen Austausch im Plenum, dass die Themen „Gewerbeflächenentwicklung“ und „Entwicklung der Gewerbesteuer“ von den Teilnehmenden getrennt betrachtet wurden – und nicht wie vorgeschlagen als ein gemeinsames Thema.

Sitzung am 07. April 2022

# AG Gewerbe und Arbeiten

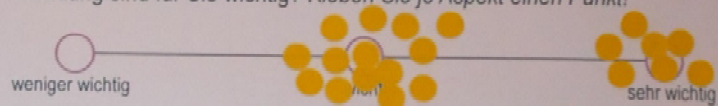
Bedürfnisse und Anforderungen



## ● Neue Arbeitswelten, stabile Wirtschaft, Fachkräfte

Welche Aspekte einer wirtschaftlichen Entwicklung sind für Sie wichtig? Kleben Sie je Aspekt einen Punkt!

● Ausgewogener, moderner Branchenmix



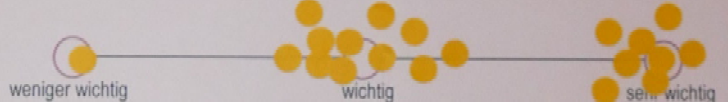
● Qualifizierte Fachkräfte und sichere Arbeitsplätze



● Begünstigung neuer Arbeitswelten (digital, auch zusammen mit Wohnen)



● Unterstützung von Firmengründungen



● <sup>(Fläche)</sup> Raum für Gewerbeentwicklung und Gewerbesteuerentwicklung



Was noch?

*2 verschiedene Aspekte / trennen*

## ● Einzelhandel, Nahversorgung und Daseinsvorsorge

Welche Angebote zu Einzelhandel und Versorgung sind für Sie wichtig? Kleben Sie je Angebot einen Punkt!

● Größere, zusammenhängende Einzelhandelsflächen in der Innenstadt



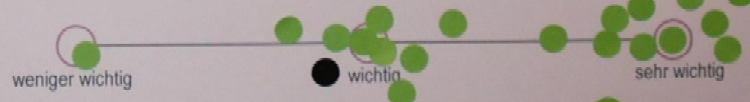
● Dezentrale Angebote im Quartier und den Stadtteilen



● Hofläden mit regionalen Produkten



● Wochenmärkte



● Dezentrale Apotheken und Arztpraxen



Was noch?

Sitzung am 07. April 2022

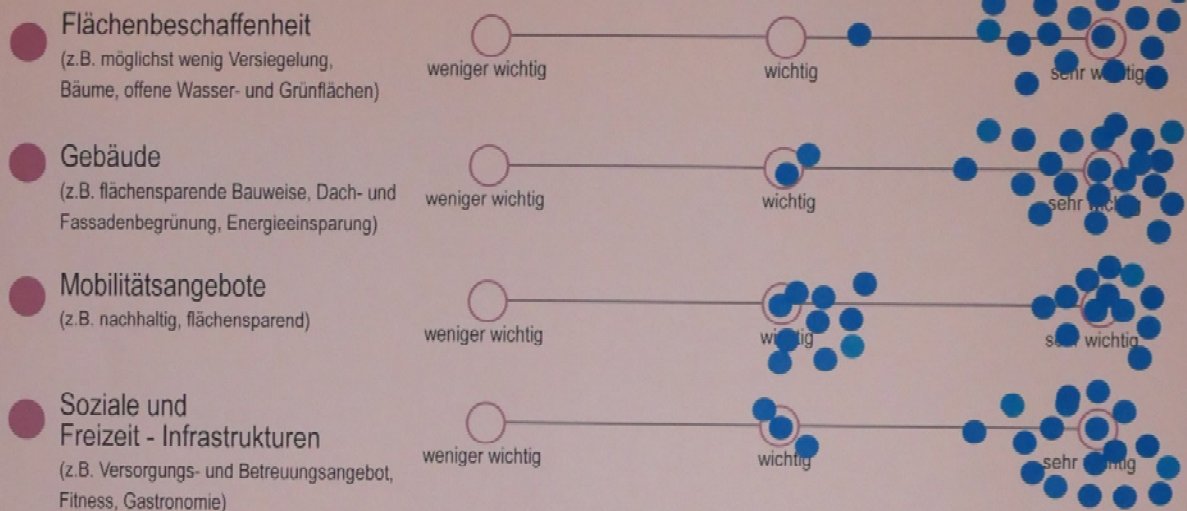
# AG Gewerbe und Arbeiten

Bedürfnisse und Anforderungen

## ● Nachhaltige, klimagerechte Gewerbegebiete

Wie wichtig sind aus Ihrer Sicht folgende Maßnahmen für nachhaltige, klimagerechte Gewerbegebiete?

Kleben Sie je Maßnahme einen Punkt!

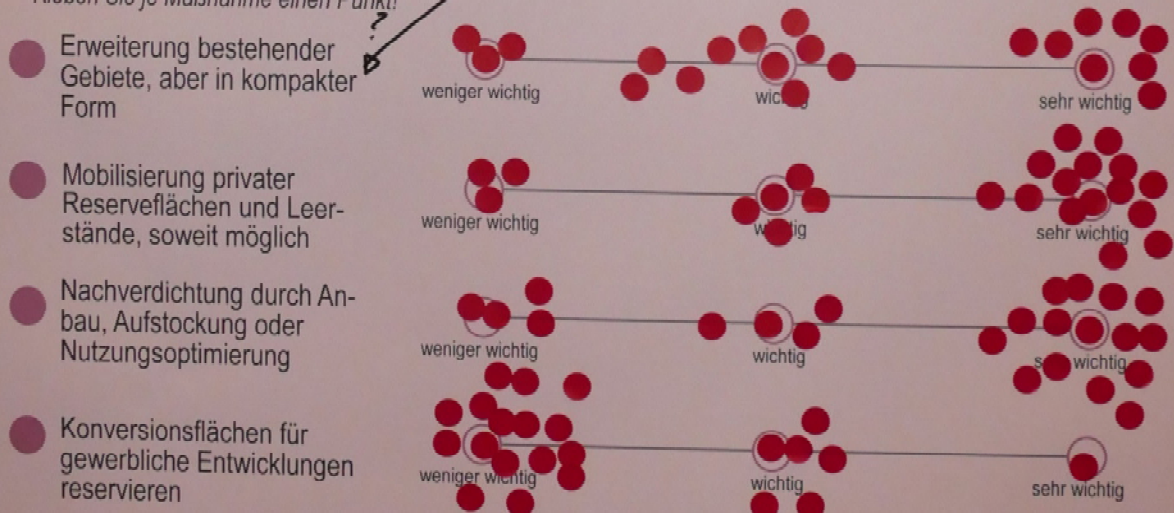


Was noch?

## ● Flächeninanspruchnahme für Gewerbe reduzieren, Innenentwicklung

Wie wichtig sind aus Ihrer Sicht folgende Maßnahmen zur Innenentwicklung?

Kleben Sie je Maßnahme einen Punkt!



Was noch?



Sitzung am 07. April 2022

**AG Gewerbe und Arbeiten**  
Bedürfnisse und Anforderungen

ZUKUNFTS  
WERKSTATT  
Weinheim

● **Attraktive Gestaltung von Gewerbegebieten**  
Welche Gestaltungselemente sind für Sie wichtig? *Kleben Sie je Gestaltungselement einen Punkt!*


- Öffentliche Räume: Qualitätvolle Orte zum Bewegen und Verweilen gestalten
- Architektonische Gestaltqualität, Erscheinungsbild verbessern

Diagramm zur Bewertung der Wichtigkeit von Gestaltungselementen:

Die Diagramme zeigen die Verteilung von Punkten für zwei Gestaltungselemente auf einer Skala von 'weniger wichtig' zu 'sehr wichtig'.

1. Öffentliche Räume: Qualitätvolle Orte zum Bewegen und Verweilen gestalten  
 - Skala: weniger wichtig (links) - wichtig (Mitte) - wichtig (rechts) - sehr wichtig (rechts)  
 - Punkteverteilung: Wenige Punkte auf der linken Seite, viele Punkte auf der rechten Seite.

2. Architektonische Gestaltqualität, Erscheinungsbild verbessern  
 - Skala: weniger wichtig (links) - wichtig (Mitte) - sehr wichtig (rechts)  
 - Punkteverteilung: Mehr Punkte in der Mitte, einige Punkte auf der rechten Seite.

Was noch? 

---



---



---

## 6. Ergebnisse der Kleingruppen

In den Kleingruppen fanden sich jeweils fünf zufällig ausgewählte Bürger\*innen sowie fünf Interessenvertreter\*innen zusammen, die gemeinsam mit den Moderierenden die fünf Zukunftsaufgaben zum Thema „Gewerbe und Arbeiten“ vertieft diskutierten. Die Teilnehmenden wählten dabei gemeinsam die Reihenfolge der Zukunftsaufgaben, mit denen sie sich beschäftigten. Aufgabe der Moderation und der Co-Moderation war es, die Ideen, Anregungen und Meinungen der Teilnehmenden zu dokumentieren. Die folgenden Berichte fassen die Diskussion in den Kleingruppen zusammen. Im Anhang dieser Dokumentation findet sich dazu ergänzend eine Zusammenfassung der Inhalte der Poster zu den Zukunftsaufgaben, auf denen auch die Orte, Räume und Flächen, die während der Kleingruppenphase auf Stadtplänen markiert wurden, festgehalten sind. Die ebenfalls angefertigten freien Notizen fanden Eingang in die sich anschließenden Zusammenfassungen der Kleingruppen.

### Kurzbericht aus der Kleingruppe „grün“

(Moderation: Tatjana Reißer, AS+P, Co-Moderation: Sven-Patrick Marx, Amt für Stadtentwicklung Weinheim)

Die Kleingruppe beschäftigte sich besonders ausführlich mit der Zukunftsaufgabe „nachhaltige, klimagerechte Konzepte für Gewerbegebiete“ zu entwickeln und dabei auch „Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und Bestand zu aktivieren“. Es wurde darüber diskutiert, ob es zwingend neue Gewerbegebiete geben müsse, da Bestandsgebäude

vorhanden wären und neu aktiviert werden könnten. Auch das Thema „Fachkräfte anziehen bzw. halten“ fand einen großen Raum in der Kleingruppe. Es wurden verschiedene Bedürfnisse formuliert. Themen wie „Nachversorgung in den Ortsteilen“ beschäftigte die Gruppe ebenfalls und wurde intensiv diskutiert.

### **Neue Arbeitswelten und Fachkräfte und stabile Wirtschaft**

Für bestehende Unternehmen sind aus Sicht der Gruppen v.a. folgende Punkte relevant:

- Fachkräfte, die eine Reihe von Anforderungen und Bedürfnissen mitbringen, insbesondere im Bereich Kinderbetreuung (Kita und Schule) (das sei v.a. wichtig auch für Frauen als Arbeitskräfte) – hier gäbe es teilweise problematische Rahmenbedingungen, die vom Bund verantwortet würden
- Logistikunternehmen könnten an den Stadträndern platziert werden. (Bsp. an der A5 - GE West)
- Der Zugang zu einer guten Internetverbindung an den Gewerbestandorten sei eine wichtige Rahmenbedingung für zeitgemäße und innovative Branchen, die sich niederlassen wollten und sollten.
- Ansässige Firmen könnten lokale Nachwuchsförderung betreiben.
- Bezahlbare Flächen

Unternehmen und Branchen, die Weinheims Gewerbeportfolio anreichern sollten, seien:

- Handwerk
- Pflege/Gesundheit
- Forschung (an Bundesautobahn oder auf dem Freudenbergareal)
- IT-Dienstleistungen (fast überall möglich)
- Kreativwirtschaft (evtl. auch in Co-Working-Spaces, z.B. im 3-Glocken-Center)

Firmengründer\*innen benötigten v.a. eine Willkommenskultur sowie Ansprechpartner\*innen für verschiedene Belange, hier sei Kommunikation ein zentraler Erfolgsfaktor. Darüber hinaus sei für Neuansiedlungen wie auch für das Anziehen und Halten von Fachkräften eine gute ÖPNV-Infrastruktur sowie Parkmöglichkeiten in Gewerbegebieten eine wichtige Rahmenbedingung.

### **Einzelhandel, Nahversorgung und Daseinsvorsorge**

Lücken in der Versorgung sahen die Teilnehmenden in allen Ortsteilen Weinheims und wünschten sich dort kleinteilige Ladenstrukturen. Einige Beteiligte wünschten sich nicht in andere Ortsteile oder Städte fahren zu müssen, um Einkäufe zu erledigen. Von Vorteil sei die Reduzierung des Verkehrs, wenn die Einkäufe des täglichen Bedarfs fußläufig zu erledigen seien. Hohensachsen könne dabei als Initiativprojekt der Bürger\*innen als Vorbild dienen. Auch im Norden der Stadt, in Sulzbach, gäbe es in der Nahversorgung und im Einzelhandel Defizite. Eine lokale Versorgung sei auch hier wünschenswert. Beim Thema Versorgung müssten auch die Aspekte „Müll“ sowie die Versorgung mit Restaurants mitgedacht werden.

Gerade für die Versorgung der ländlicheren Gebiete Weinheims seien dringend Konzepte für die Lebensmittelversorgung erforderlich. Hier seien „Co-Spaces für Läden“ denkbar, aber auch „Kistenkrämer“<sup>1</sup>, die ein Selbstbedienungskonzept mit einem großen Anteil an regionalen Produkten verfolgen. Auch Konzepte, die auf eine Kombination von Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs mit Dienstleistungen (wie Post, Bank etc.) setzen, seien

<sup>1</sup> [Konzept - KistenKrämer \(kistenkraemer.com\)](http://kistenkraemer.com)

vorstellbar (Beispiel: Billa in Österreich). Für die medizinische Versorgung wurde auf den Lieferdienst von lokalen Apotheken verwiesen, der zumindest den Bedarf an Medikamenten auch kurzfristig decken könne.

### **Nachhaltige klimagerechte Konzepte für Gewerbegebiete**

Die Anbindung an vorhandene Infrastrukturtrassen und den ÖPNV sei aus Sicht der Teilnehmenden nicht überall möglich, wichtig seien aber hier wie auch bei der Entsiegelung Anreize für Unternehmen, etwa die Parkplätze für Mitarbeitende entsprechend nachhaltig zu gestalten. Nachhaltige Energiekonzepte und Gründächer könnten zudem aus Sicht der Teilnehmenden in vielen Unternehmen umgesetzt werden.

Für Modellmaßnahmen zur Umsetzung nachhaltiger Konzepte im Bestand wurden folgende Gebiete genannt:

- Freudenberg (Platzkapazität vorhanden, Konversionsprojekt)
- Ehemaliger Güterbahnhof (hier aber Einfahrtssituation zu klären)
- Weitere „in die Jahre gekommene“ Gewerbegebiete

### **Flächeninanspruchnahme reduzieren, Bestand aktivieren**

Eine kompakte Bauweise, etwa durch Bauen in die Höhe, wurde von vielen Teilnehmenden als notwendig erachtet. Um die Flächeninanspruchnahmen für Gewerbe zu reduzieren, müsse die Bauweise allerdings auch an die Bedarfe der Unternehmen angepasst sein. Dabei sei ein ausgewogener Mix an Unternehmen wichtig. Auch eine Nachverdichtung bestehender Gebiete sei eine notwendige Maßnahme. So könne etwa im 3-Glocken-Center viele freie, nicht vermietete Flächen genutzt werden. Eine Nutzungsmischung, also Wohnen und Gewerbe, wäre dort für fast alle Gruppenbeteiligten vorstellbar. Eine Nachverdichtung sei auch im Gewerbegebiet West, an der A5 liegend, möglich und würde aus Sicht der Gruppe Sinn machen.

Das Gebiet „Hintere Mulf“ habe infrastrukturell noch Verbesserungsbedarf.

### **Attraktive Stadtgestalt und Innenstadt**

Verbesserungsbedarf sahen die Teilnehmenden in der Einzelhandelsbranche in der Innenstadt. V.a. Leerstände sowie unterschiedliche Öffnungszeiten seien unattraktiv, es fehlten „Bummelmöglichkeiten“. Dies betreffe insbesondere die Bahnhofsstraße und die mittlere Hauptstraße. Auch das Areal am ehemaligen Güterbahnhof wurde als wenig attraktiv beschrieben.

Innerstädtische Gewerbegebiete bekommen aus Sicht der Teilnehmenden zunehmend mehr Bedeutung (z.B. Barbarasteg und „Quickie“)

Die kleinteilige und teilweise historische Stadtgestalt sei schützenswert und es solle kein „Großstadtcharakter“ angestrebt werden. Insgesamt fehlten in der Innenstadt öffentliche WC-Anlagen und Mülleimer, insbesondere auf Parkplätzen. Es wurde angemerkt, dass der Straßenraum eine stärkere Begrünung bekommen könne, da sich die Innenstadt im Sommer sehr aufheize und durch mit einer Begrünung einhergehende Abkühlung mehr Aufenthaltsqualität entstehen würde.

### **Kurzbericht aus der Kleingruppe „gelb“**

(Moderation: Carla Schönfelder, team ewen, Co-Moderation: Traudl Höft, Amt für Stadtentwicklung Weinheim)

Die Kleingruppe beschäftigte sich besonders ausführlich mit der Zukunftsaufgabe „Neue Arbeitswelten und Fachkräfte, stabile Wirtschaft“ sowie – teilweise im Zusammenhang besprochen - „Flächeninanspruchnahme reduzieren, Bestand

aktivieren“ gemeinsam mit „Attraktive Stadtgestalt und Innenstadt“. Zur Notwendigkeit der Zukunftsaufgabe, „nachhaltige, klimagerechte Konzepte für Gewerbegebiete“ zu entwickeln, bestand Konsens. Die Gruppe war sich einig, dass nicht alle diese Punkte im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplans direkt aufgegriffen werden könnten, fand sie aber im Sinne der Zukunfts- bzw. Leitbild-Diskussion wichtig.

### **Neue Arbeitswelten und Fachkräfte und stabile Wirtschaft**

Folgende Bedarfe wurden gesehen:

- Um Fachkräfte anzuwerben beziehungsweise zu halten, war sich die Gruppe einig, brauche es in Weinheim vor allem eine bessere soziale Infrastruktur bezüglich der Kinderbetreuung und bezahlbarem Wohnraum. Es brauche zudem hochwertige Internetverbindungen
- Es sollten mehr Anstrengungen unternommen werden, Menschen mit Handicaps in den ersten. Arbeitsmarkt zu integrieren.
- Flexible Arbeitszeiten (über die Tagesarbeitszeit hinaus) seien wichtig, um Familie und Beruf und auch Pflege und Beruf miteinander vereinbaren zu können.
- Bei Fachkräftemangel könnten Rentner\*innen in Form von Mini-Jobs rekrutiert werden.

Folgende konkrete Ideen wurden formuliert:

- Ist die Kaufkraft von Touristen in Weinheim bekannt? Könnte dies als weitere Einnahmequelle stärker genutzt werden?
- Aktive Beratung für Firmenneugründungen oder Niederlassungen etablieren bzw. die Auffindbarkeit von Informationen verbessern. Dies könne bei der Wirtschaftsförderung Weinheim angekoppelt / verbessert werden. Weitere Idee: Mentorenschaft für Jungunternehmer\*innen

### **Einzelhandel, Nahversorgung und Daseinsvorsorge**

In den Ortsteilen sei ein deutlicher Schwund der Nahversorgung zu beobachten. Beispielsweise schließe in Kürze der zentrale Edeka-Laden in Lützelsachsen.

Folgende Bedarfe wurden gesehen:

- Schaffen von Einkaufsmöglichkeiten (v.a. Lebensmittel, Dinge des täglichen Bedarfs) in den Ortsteilen
- Stärkere Präsenz von Kleidungs-Geschäften / Boutiquen in der Innenstadt (These: Zum Einkaufen von Kleidung fahren quasi alle nach Mannheim oder Viernheim)

Folgende konkrete Ideen wurden formuliert:

- Aufbau von „sozialen Einkaufsstätten“ im Sinne einer Nachbarschaftshilfe

### **Nachhaltige klimagerechte Konzepte für Gewerbegebiete**

Hier bestand die Einschätzung, nachhaltige Konzepte müssten ohnehin Standard sein, viele Unternehmen seien gerade bei dem Thema erneuerbare Energien bereits gut aufgestellt. Ausgleichsmaßnahmen sollten ortsnah erfolgen und nicht an anderen Orten. Ideal sei es, wenn bei Neuplanungen von Gewerbe der Flächenverbrauch „Netto-Null“ sei. Dies könne durch Dachbegrünung oder Aufstockung erreicht werden.

Es wurde von Einzelpersonen zum Abschluss die Frage gestellt, ob und wenn ja wann eine Grundsatzdiskussion zur Frage möglich sei, ob Weinheim überhaupt neue Gewerbeflächen benötige.

## Flächeninanspruchnahme reduzieren, Bestand aktivieren

Starke Flächenversiegelung und hohe Bebauungsdichte wurden als Probleme gesehen. Wo möglich solle das Konzept der Aufstockung auf bestehender Bebauung umgesetzt werden. Zudem wurde angeregt zu hinterfragen, ob der Bedarf an Gewerbeflächen durch die Digitalisierung (v.a. Homeoffice) in Zukunft weiterhin so hoch sein werde wie in der Vergangenheit.

Zu der Maßnahme „Konzentration auf innovative Branchen, auch auf Kosten anderer Betriebe“ gab es ein differenziertes Meinungsbild. Während manche die Maßnahme als notwendig erachteten, wenn „innovativ“ mit „wenig flächenintensiv“ gleichzusetzen sei, waren andere der Meinung, man dürfe sich hier nicht festlegen, da auch Arbeitsplätze für weniger qualifizierte Arbeitnehmer weiterhin ermöglicht werden sollten. Diese lägen stärker im industriellen Bereich, der häufig auch flächenintensiver sei.

Folgende konkrete Ideen wurden formuliert:

- Fläche könnte gespart werden, indem auch im Gewerbegebiet Tiefgaragen gebaut werden.
- Das Gebiet Hildebrand'sche Mühle solle entwickelt werden. Hier bestand jedoch keine Einigkeit zur konkreten Nutzung, eher zur Einschätzung, dass dies ein schwieriges Gelände sei.
- Als Positivbeispiel für gewerbliche Nutzung wurde von einer Person der Igena-Industriepark in Waldmichelbach genannt.

## Attraktive Stadtgestalt und Innenstadt

In der Gruppe bestand Einigkeit, dass die ansprechende Innenstadt Weinheims bereits heute mit dazu beitrage, dass Weinheim auch als Arbeitsort attraktiv sei. Daher sollten beliebte Orte wie Exotenwald, Schlosspark oder Marktplatz auch hochwertig bleiben. Der Charakter Weinheims solle in der Innenstadt bzgl. Wohnen erhalten bleiben (Schnittstelle zu Arbeitsgruppe Wohnen und Leben)

Als Positivbeispiele aus der jüngeren Vergangenheit wurden die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie die Umgestaltung des Wohnraums in der Mannheimer Straße genannt (Schnittstelle zu Arbeitsgruppe Wohnen und Leben).

Folgende konkrete Ideen wurden formuliert:

- Das Gebiet an der Daimlerstraße sollte als Stadteingang attraktiver gemacht werden. Hier sollte auch der geplante Radschnellweg und die Wirkung des Stadteingangs auf Nutzer\*innen des Schnellwegs mit bedacht werden.
- Die Stadt sollte sich dafür einsetzen, dass Gewerbegrundstücke (wie auch Privatgärten - (Schnittstelle zu Arbeitsgruppe Wohnen und Leben) ihre Freiflächen nicht als sterile Schotterwüsten gestalten, sondern als lebendige Grünflächen.

## Kurzbericht aus der Kleingruppe „blau“

(Moderation: Svenja Knuffke, AS+P, Co-Moderation: Christiane Hauser, team ewen)

Die Kleingruppe beschäftigte sich besonders ausführlich mit der Frage der Gewerbeentwicklung und Aspekten der nachhaltigen, klimagerechten Nutzung von Gewerbeflächen. Dabei wurde ganz grundsätzlich auch die Frage gestellt, ob es überhaupt ein weiteres gewerbliches Wachstum geben solle oder ob es nicht eher sinnvoll sei, ausschließlich den Bestand zu nutzen, zu optimieren und zukunftsfähig, nachhaltig weiterzuentwickeln. Gerade die Rhein-Neckar-Region

sei sehr eng bebaut und es stelle sich die Frage, ob Gewerbeentwicklung auf Kosten der Lebensqualität in der Stadt gehe. Dies sei insbesondere vor dem Hintergrund einer kompletten Veränderung der Arbeitswelt mit verstärktem Homeoffice oder ähnlichen Konzepten zu bedenken, bei dem freiwerdender Platz nachhaltig und sinnvoll genutzt werden müsse- Hier seien insbesondere flexible Nutzungskonzepte für Unternehmen gefragt (etwa weniger Einzelbüros, sondern vielmehr Kommunikationsflächen in Bürogebäuden schaffen)

Auch der Aspekt der langfristigen Planbarkeit beschäftigte die Gruppe sehr stark und tauchte in der Diskussion immer wieder auf: Wie kann man in Zeiten, in denen sich viele Lebens- und damit auch Arbeitsgrundlagen ganz grundsätzlich ändern und diese Veränderungen teilweise nicht vorhersehbar sind, Gewerbeentwicklung für Jahre oder gar Jahrzehnte so gestalten, dass heutige Szenarien zukünftige Bedarfe abbilden? Die Bedeutung der Landwirtschaft für die zukünftige regionale Versorgung mit Lebensmitteln müsse zudem beim Thema Gewerbe zwingend mit betrachtet werden.

### **Neue Arbeitswelten und Fachkräfte und stabile Wirtschaft**

Hier wurde darauf verwiesen, dass Arbeitnehmerattraktivität eng an die Standortattraktivität gekoppelt sei. Zentrale Aspekte, die erfüllt sein müssen, um bestehende Unternehmen zukunftsfähig aufzustellen, formulierten die Teilnehmenden der Gruppe so:

- Digitale Anbindung sicherstellen (als Negativbeispiel: Oberflockenbach)
- Attraktives Umfeld/Räume
- Rahmenbedingungen müssten attraktiv sein, z.B. genügend Kinderbetreuungsplätze, aber auch Ausbildungsplätze (inkl. Berufsschulen)
- Intelligente (preisgünstige) Mobilitätskonzepte (flexibles, geteiltes Angebot) – on demand (z.B. E-Taxis)

Mit Blick auf Unternehmen bzw. Branchen, die das Portfolio Weinheims anreichern sollten, wurden folgende Bereiche genannt:

- Handwerk
- Landwirtschaft
- IT
- Soziale Berufe und Dienstleister (diese v.a. zentral in Quartieren und einzelnen Ortsteilen)
- keine großen Logistiker (weil diese viel Fläche verbrauchen und vergleichsweise wenige Arbeitsplätze schaffen)

Dabei sei v.a. wichtig, verstärkt auf die Ansiedlung von Unternehmen zu setzen, die eine soziale, qualitätsvolle Entwicklung anstreben. Für Firmengründungen sahen die Teilnehmenden v.a. finanzielle Anreize als wichtig an (z.B. reduzierte Mieten für Start-Ups), appellierten aber auch dafür, die bürokratischen Hürden (v.a. für Kleinunternehmen) zu senken bzw. durch Unterstützungs- und Austauschangebote Firmengründer\*innen unter die Arme zu greifen. Hier könne sich ein Gründerzentrum anbieten, das auch in bestehenden Gewerbeflächen aufgebaut werden und z.B. mit Hochschulen der Region zusammenarbeiten könne. Es sei Aufgabe des Stadtmarketings der Stadt Weinheim, die teilweise bereits vorhandenen Qualitäten Weinheims für Gewerbeansiedlungen wie auch für das Anziehen von Fachkräften zu vermarkten (z.B. das Ausbildungsbündnis Weinheim).

Bemängelt wurde von den Diskutierenden, dass es kein Vorzeigegebiet gäbe, das aufgrund seiner Attraktivität Vorbild für zukünftige Ansiedlungen sei (Bsp. für ein zukünftiges Modellquartier könne das Gebiet OEG / „Suezkanal“ sein, das gut angebunden sei und in dem man Zukunftsbranchen ansiedeln könne).

Eine weitere Idee der Anwesenden war es, dass man Unternehmen und Organisationen, die ähnliche Infrastruktur benötigen und /oder ähnliche Zielgruppen ansprechen, gebündelt an einem Gewerbestandort ansiedeln sollte (z.B. eine Gewerbegebiet „Gesundheit“)

### **Einzelhandel, Nahversorgung und Daseinsvorsorge**

In den Ortsteilen wurde ein Bedarf für Nahversorgung gesehen, hier gäbe es Lücken (z.B. in Oberflockenbach, wo es nicht einmal einen Geldautomaten gäbe). Wichtig war den Teilnehmenden hier die Ansiedlung von hochwertigem Einzelhandel.

Mit Blick auf Versorgungskonzepte speziell für den ländlichen Raum stand die Frage im Raum, wie es gelingen könne, hier gegen einen beobachteten Trend zu agieren. Möglicherweise könne dies gelingen, wenn man die Versorgung etwa mit Lebensmitteln mit Angeboten einer weiteren Branche koppeln könne, z.B. Gärtnereien, Cafés. Auch ein verstärkter Fokus auf Direktvermarktung und Konzepte wie „bio, fair, nachhaltig, regional“ könne erfolgsversprechend sein

Hier wurde zudem darauf hingewiesen, dass die konkrete Ausgestaltung des Einzelhandels, aber auch von Dienstleistungen und Gastronomie eng an sich wandelnde Arbeitskonzepte gekoppelt sei. So seien bei verstärktem Homeoffice mehr dezentrale Angebote wünschenswert.

### **Nachhaltige klimagerechte Konzepte für Gewerbegebiete**

Die Diskussion wurde geleitet von der Grundidee, dass eine qualitativ hochwertige Entwicklung von Gewerbegebieten am nachhaltigsten für Weinheim sei. Hier sei es sinnvoll, auch einen Katalog an Qualitätskriterien für Unternehmensansiedlungen anzuwenden, wie dies etwa in Hirschberg der Fall gewesen sei.

Infrastruktur insbesondere im Bereich ÖPNV sei zwingend notwendig für künftige Gewerbegebiete, allerdings sei hier möglicherweise auch planerisch umgekehrt vorzugehen – nicht unbedingt müssten neue Gewerbeflächen an vorhandene Trassen angebunden werden, sondern vielmehr solle bei der Erschließung die Anbindung mitgedacht und ÖPNV-Infrastruktur auch neu geschaffen werden. Dies könne auch zu Lasten von weniger Parkplätzen gehen, wenn dafür der ÖPNV, aber auch das Rad- und Fußwegenetz gut ausgebaut sei und entsprechende Abstellmöglichkeiten, aber auch Ladeinfrastruktur für E-Räder vorgesehen sei.

Die Entsiegelung von Flächen von Privatunternehmen wurde von den Teilnehmenden als notwendig erachtet – hier sollten Anreize (z.B. Ökopunkte) geschaffen werden, etwa für eine Fassadenbegrünung. Dächer dagegen könnten für großflächige Solarenergieanlagen genutzt werden. Dies sei auch ein wichtiger Aspekt für das Schaffen von attraktiven „Wohlfühlräumen“ für Mitarbeitende.

Die Reduktion von Verkehrsflächen und MIV (motorisiertem Individualverkehr) sei zwar notwendig, aber nicht überall möglich – etwa, wenn es um Einzelhandelsangebote gehe, die von den Käufer\*innen mit dem Auto angefahren werden. Hier sei eine vorausschauende Planung wichtig.

Als zusätzlicher Punkt wurde die Lärmbelastung eingebracht, die in Weinheim sowohl durch Durchgangsstraßen wie die B3 als auch durch den Zugverkehr groß sei.

### **Flächeninanspruchnahme reduzieren, Bestand aktivieren**

Neubaumaßnahmen seien aus Sicht der Teilnehmenden nur dann sinnvoll, wenn sie multifunktional, flexibel, nachhaltig und innovativ gestaltet seien. Bei der Nachverdichtung wurde allgemein ein Konflikt zwischen Freiräumen auch in Gewerbegebieten und der verdichteten Nutzung ausgewiesener Flächen gesehen. Notwendig sei hier eine Verdichtung im Bestand, v.a. aber in die Höhe, nicht in der Fläche. Dabei müssten bei Neuansiedlungen auch Rahmenbedingungen wie die Erreichbarkeit (etwa für LKW) oder die Nähe zu Wohngebieten beachtet werden, die möglicherweise eine Neuerschließung von Flächen nötig mache. In der Diskussion wurde zudem ein Flächennutzungskonflikt deutlich,

nämlich dort, wo bestehende, nicht mehr genutzte Gewerbeflächen in Wohngebiete umgewandelt wurden, später aber wieder für Ansiedlungen gebraucht würden. Hier entstand die Frage, wann es sinnvoll sein kann, Konversionsflächen für Gewerbenutzung zu reservieren. Eine Fläche, die sich ggf. für die Nachverdichtung bzw. Konversion eignen würde, sei z.B. das Gebiet, auf dem die Firma Naturin angesiedelt sei.

Wichtig sei es, Leerstände zu nutzen, so etwa im 3-Glocken-Center, auf dem OEG-Gelände oder in der Innenstadt. Auch Gebäude wie die Hillebrand'sche Mühle hätten viel Potenzial, das für Gewerbe genutzt werden könne.

Ein wichtiger Punkt in der Diskussion um Flächennutzung war die Bedeutung der Landwirtschaft als Nahrungsproduzent, der auch Flächen braucht. Hier sprach sich die Gruppe mindestens für eine Bewahrung der heute landwirtschaftlich genutzten Flächen aus. So sei etwa das Gebiet des Gewerbegebiets „Hintere Milt“ sehr fruchtbares Ackerland, das durch eine Gewerbeansiedlung verloren gehe. Zu erhalten sei die Fläche nördlich der GRN-Klinik. Allerdings war es den Teilnehmenden wichtig, dass diese Flächen nicht nur für den Anbau von Energiepflanzen oder für Agri-Photovoltaik genutzt werden.

### **Attraktive Stadtgestalt und Innenstadt**

Dieses Thema wurde von den Teilnehmenden nur kurz diskutiert, v.a. mit Blick auf unattraktive Orte in Weinheim. Hier wurden folgenden Orte genannt:

- Unterführung am Schlosspark
- Bahnhofsstraße
- Einkaufszentrum ehemaliger Güterbahnhof
- Weststadt (Stadteingang)

Darüber hinaus wurde als störend beschrieben, dass die Geschäfte in der Innenstadt Weinheims unterschiedliche Öffnungszeiten hätten – eine Vereinheitlichung würde die Attraktivität deutlich steigern. Gleiches gelte für eine Fußgängerzone, in der tatsächlich keine Autos fahren.

## **7. Ausblick**

Zum Abschluss der ersten Arbeitsgruppensitzung berichteten Sprecher\*innen aus den drei Gruppen von den Schwerpunkten der Diskussion und von beispielhaften konkreten Ideen. Alle Beteiligten berichteten von einer durchgängig konstruktiven und wertschätzenden Atmosphäre während der Diskussion, die auch vorherrschte, wenn Teilnehmende unterschiedliche Meinungen zu einem Aspekt äußerten.

Herr Marx vom Amt für Stadtentwicklung Weinheim dankte allen Teilnehmenden im Namen des gesamten Teams der Zukunftswerkstatt Weinheim und erinnerte an den Termin für die zweite Sitzung der Arbeitsgruppe Gewerbe und Arbeiten am 23.06.2022 von 17:30 bis 21:00 Uhr im Rolf-Engelbrecht-Haus Weinheim.