

ANHANG

GEBIETS-STECKBRIEFE

Speck/Hammerweg

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	4,0 km
	Gewerbestraße (Marktkauf)	3,5 km
Autobahn:	A5 (AS Hirschberg)	4,2 km
	A5 (AK Weinheim)	6,9 km
Bundesstraße:	B3 (Bergstraße)	1,5 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	4,2 km
	Haltepunkt	0,6 km
	Lützelsachsen (RE,RB)	2,9 km
	Haltestelle	2,9 km
	Rosenbrunnen (OEG)	2,9 km
Bus:	Haltestelle	1,0 km
	Waidallee	1,0 km

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet; Kleinflächiges und -teiliges eingeschränktes Gewerbegebiet am südlichen Stadtrand; vollständig belegt, Planung und Erschließung seit Ende der 90er Jahre

Bau- und Planungsrecht

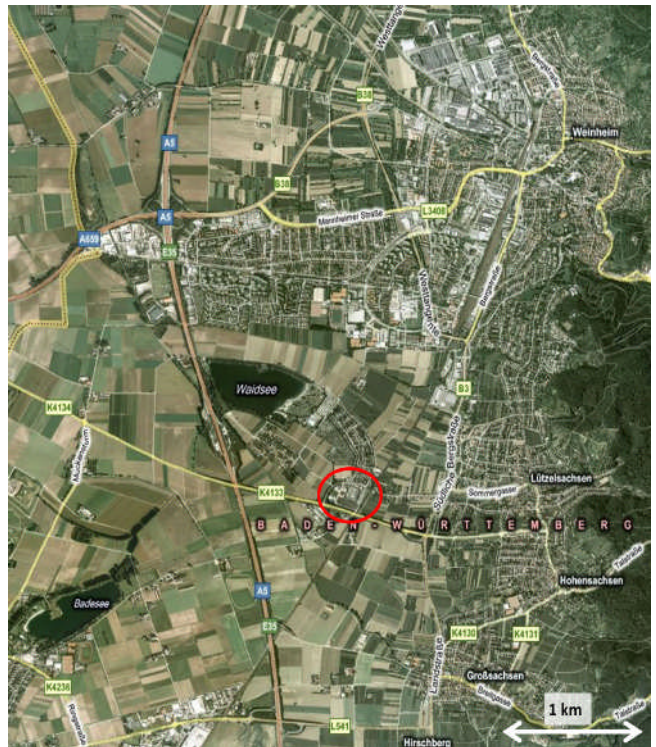
Regionalplan, F- und B-Plan gesichert (gewerbliche Baufläche, B-Plan Nr. 115 „Speck“), im Nordosten teilweise §34 BauGB

Größe

Bruttofläche: ca. 5,5 ha
Nettofläche: ca. 4,7 ha
Grundstücksgrößen: von 784 m² bis 3.600 m²
(Ausnahmen: 6.000 bzw. 17.090 m²)

Unternehmensbesatz

Luftfahrttechnik (AGS Sensorik),
Software (Q-Das, GIS-Systemplanung),
elektrochem. Messtechnik (Dr. Reiß),
Metallbau, Steuerberater, Wohnungsbau, KFZ
(Autohändler), Caritas, Großhandel,
Medizintechnik, Hotel



(Quelle Luftbild: bing maps)

Eigentumsverhältnisse

Privat

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

Vollständig belegtes Bestandsgebiet

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße



Glisanschluss



Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Wohnen (Wohngebiet Waid)
Osten, Süden, Westen: Felder
Im Osten begrenzt die Bahntrasse
(Güterbahn) das Gelände, im Süden die
Kreisstraße

Zielbranchen

Dienstleistungen, höherwertige Nutzungen
Ausgeschlossen: Einzelhandel,
Vergnügungstätten, Betriebe mit hohem
LKW-Aufkommen, Tankstellen, Betriebe mit
Emissionsbelastungen für die angrenzenden
Wohngebiete (Lärm, Geruch)

Stärken

Hochwertige Erschließung;
Nicht störendes Umfeld;
Positives Standortimage;

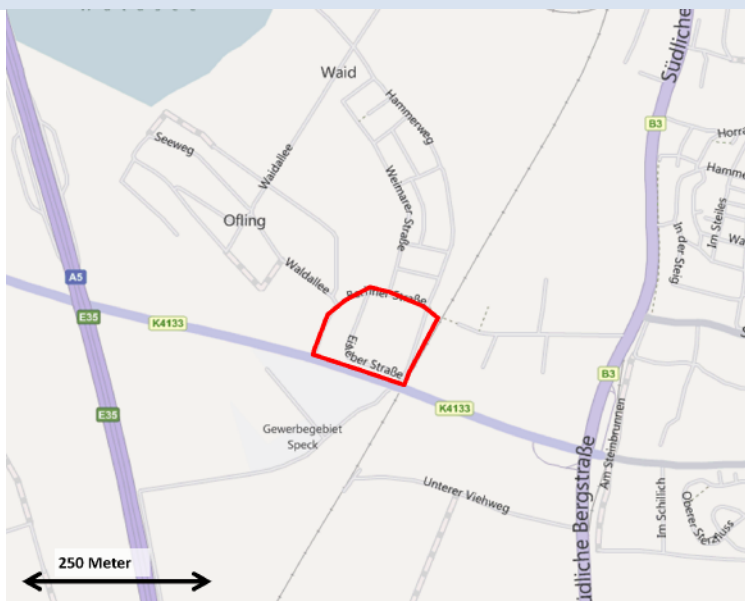
Schwächen

Isolierte Lage am Stadtrand;
Räumlich eingefasst durch Bahntrasse und
die Kreisstraße K1433;
Keine direkte Anbindung zur Autobahn

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Der Standort wird dominiert vom Luffahrttechnik-Unternehmen AGS Sensorik. Es handelt sich um einen nicht-integrierten Standort in Randlage im Süden der Stadt Weinheim. Er ist aufgrund des Unternehmensbesatzes als höherwertig anzusehen. Die Bedeutung des Gebietes liegt vor allem im Bereich der Bereitstellung höherwertiger Arbeitsplätze. Das strategische Ziel für das Gebiet liegt im Bestandserhalt und in der Bestandspflege der ansässigen Unternehmen. Eine Erweiterung des Gebietes macht nur dann Sinn, wenn eine Autobahnanschlussstelle „Weinheim-Süd“ realisiert werden könnte. Ansonsten müssten expandierende Unternehmen den Standort verlassen.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):

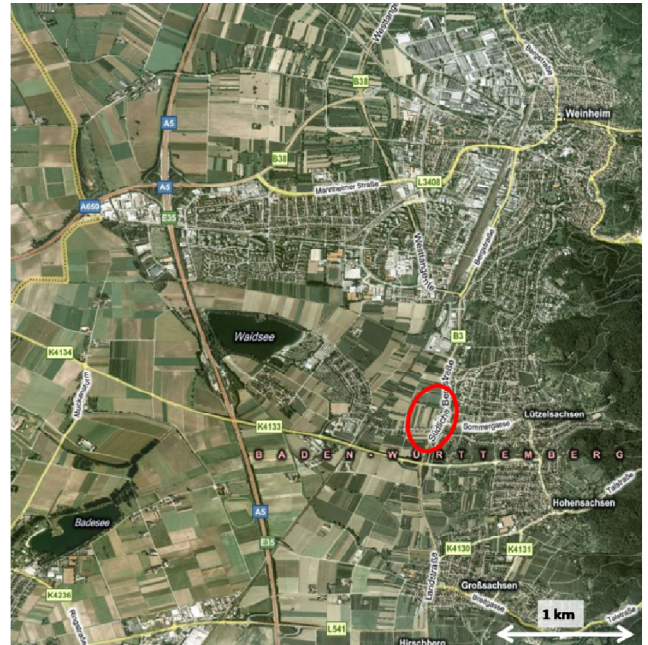


Lützelsachsen Ebene

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	2,7 km
	Weinheimer Straße (Edeka)	0,8 km
Autobahn:	A5 (AS Hirschberg)	3,4 km
	A5 (AK Weinheim)	5,5 km
Bundesstraße:	B3 (Bergstraße)	0,0 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	3,4 km
	Haltepunkt Lützelsachsen (OEG)	0,1 km
	Haltepunkt Lützelsachsen (RE, RB)	0,7 km
Bus:		



(Quelle Luftbild: bing maps)

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet fast vollständig bebaut;
Neuplanung bereits teilweise belegt;
Erschließung seit Anfang 2011

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert;
Gewerbliche Baufläche (B-Plan Nr. 2/03-06, §34 BauGB)

Größe

Bruttofläche: ca. 3,0 ha
Nettofläche: ca. 2,8 ha
Grundstücksgrößen: von 600 m² bis 1.600 m²
(Ausnahmen: 6.300 bzw. 8.700 m²)

Unternehmensbesatz

Autohaus, Reparaturservice, Tankstelle

Eigentumsverhältnisse

k. A.

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

1,2 ha

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>	Erschließung	
		begonnen, teilweise	
		bereits vorhanden	

Verkehrliche Erschließung

Straße



Geisanschluss



Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden/Westen: Freifläche

Osten: Bergstraße & Bahntrasse, Wohngebiet

Süden: Wohngebiet

Zielbranchen

Kleinfächiger Einzelhandel, kundenorientiertes Gewerbe/Handwerk;

Ausgeschlossen: Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche, Lagerplätze, Speditionen, Vergnügungsstätten

Stärken

Lage an Bergstraße (wichtige Ein-/ Ausfallstraße aus Richtung Süden), Anbindung an Straßenbahn;

Schwächen

Große Entfernung zum Stadtzentrum (Stadttrandlage)

Große Entfernung zur Autobahn, schlechte Anbindung (durch den Ortsteil Großsachsen) Die von der Stadt gewünschte Autobahnanschlussstelle „Weinheim-Süd“ ist im Bundesverkehrswegeplan nicht vorgesehen. Eine Realisierung ist sehr unwahrscheinlich.

Die Erschließung erfolgt direkt von der Bergstraße/ B3 bzw. über die neue Hupterschließung für das Gebiet Lützelsachsen-Ebene.

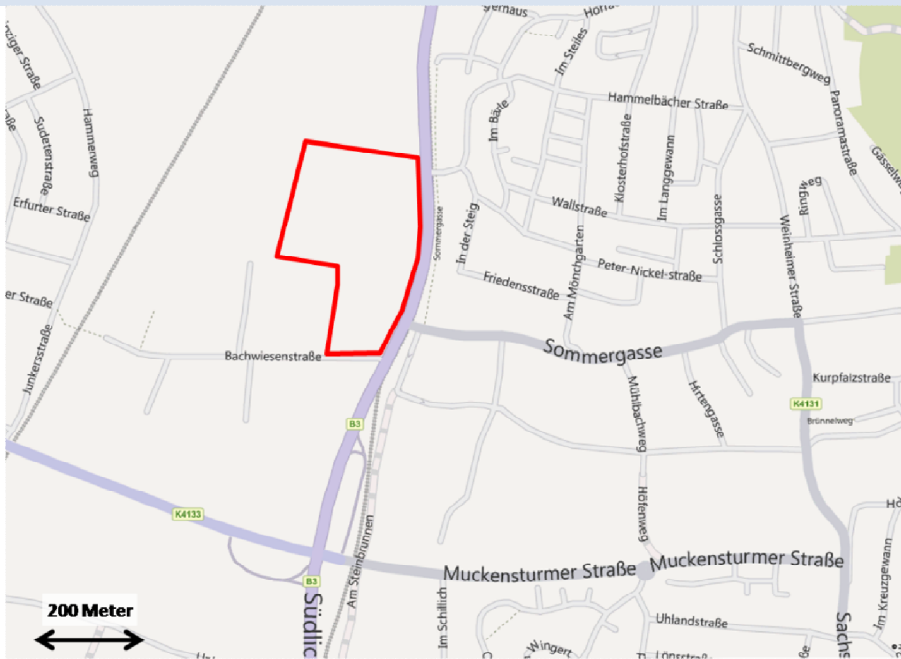
Nähe zu direkt angrenzenden Wohngebieten im Westen und Osten

Hohe Grundwasserstände: Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es liegt in der Verantwortung der einzelnen Bauherren, die Beschaffenheit des Baugrundes zu prüfen und erforderlichenfalls geeignete bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen zu treffen (Verzicht auf Unterkellerung bzw. wasserdichte Bauausführung, geringe Fundamenttiefe etc.).

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Aktuell geringe Bedeutung des Standorts im gesamtstädtischen Kontext aufgrund der abseitigen Lage und geringen Standortgröße. Langfristig und perspektivisch könnten die Standorte Gewerbestraße und Lützelsachsen durch eine gewerbliche Flächenentwicklung miteinander verbunden werden.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Freiburger Straße

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	3,0 km
	Supermärkte im Gewerbegebiet (Norma, Penny)	0,0 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	1,3 km
Bundesstraße:	B38	0,5 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	2,8 km
	Haltepunkt Freiburger Straße (OEG)	0,8 km
	Haltepunkt Blumenstraße (OEG)	0,8 km
Bus:		



(Quelle Luftbild: bing maps)

Standortbeschreibung

Eingeschränktes Gewerbegebiet; Bestandsgebiet größtenteils belegt, vereinzelte Restflächen und Leerstände, nördlicher Teil „Sondergebiet für Einzelhandel mit nicht-zentren-relevanten Sortimenten“

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert ; B-Plan Nr. 72A „Freiburger Straße“, § 34 BauGB

Größe

von 1.000 m² bis 5.267 m² (Ausnahmen: 785, 9.882 bzw. 12.590 m²)

Unternehmensbesatz

Hotel (autobahnorientiert), Einzelhandel (Norma & Netto, Getränkehandel), Autohaus & Waschstraße, Gartencenter, Dienstleistungen (Ing.-Büro, Medien, Druckzentrum/ Printmedien), Verlag, Teppichlager (Kibek), Gewerbebetriebe, Kampfsportcenter, Gastronomie & Hotel

Eigentumsverhältnisse

Privat

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

1,3 ha

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße



Glisanschluss



Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Autobahn (Lärmemissionen),
Gewerbegebiet Breitwiesen
Süden: Wohnen
Westen: Autobahn A5

Zielbranchen

Kleinteiliges Gewerbe/Handwerk

Stärken

Autobahnnähe;
Gewerbegebiet erfüllt Nahversorgungsfunktion für das südlich angrenzende Wohnungsgebiet

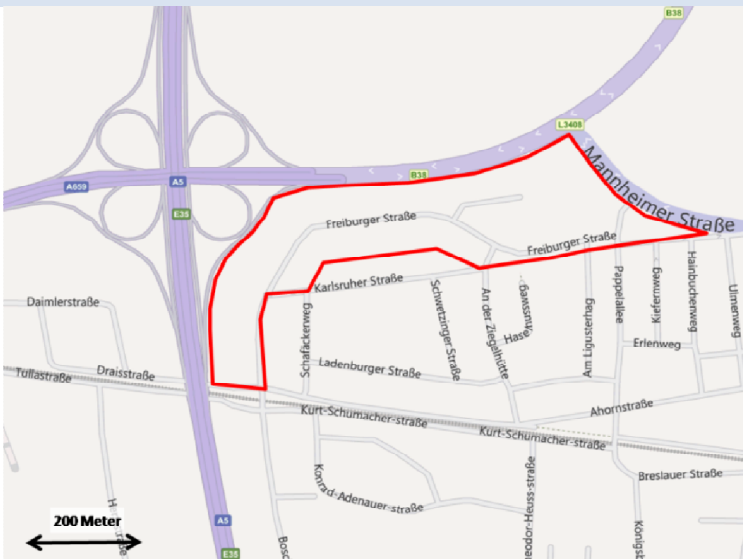
Schwächen

Kleinräumig eher schwierig erreichbar;
Städtebauliche Missstände;
Leerstände;
Aufwertungsbedarf/Leerstandproblematik;
Fehlnutzungen: vereinzelt Wohnen;

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Traditionelles Gewerbegebiet in Autobahnnähe, kleinräumig schwierig zu erreichen; trotz Nähe zum Autobahnkreuz kein autobahnorientierter Unternehmensbesatz. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf ergibt sich vor allem auch aufgrund der Nähe zum urbanen Umfeld (Wohnbebauung). Eine konsequente Aufwertung und Ausrichtung auf Handwerk und Kleingewerbe wäre für den Standort vorteilhaft. Die Perspektiven des Einzelhandels am Standort liegen in der Bestandssicherung. Der Handel am Standort erfüllt vor allem Nahversorgungsfunktion für das südlich angrenzende Wohngebiet.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Gewerbegebiete Weinheim



Daimlerstraße

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	4,2 km
	Supermärkte im Gewerbegebiet	1,2 km
	Freiburger Straße	
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	2,4 km
Bundesstraße:	B38	1,8 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	4,2 km
	Haltepunkt Freiburg	0,6 km
	Freiburger Straße (OEG)	
Bus:		

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet, vollständig bebaut, teilweise Leerstände; Gewerbegebiet mit den Branchenschwerpunkten Logistik, Baugewerbe, KFZ-Handel/-Reparatur

Bau- und Planungsrecht

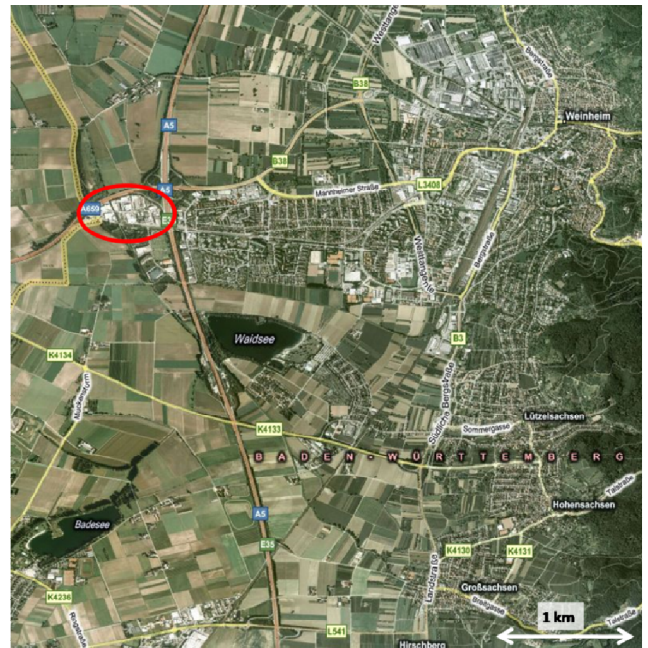
Regionalplan, F- und B-Plan gesichert; Gewerbliche Baufläche, Einfacher Bebauungsplan Nr. 64D „Weinheimer Kleeblatt, Teil I“ i. V. m. § 34 BauGB

Größe

Bruttofläche: ca. 13,6 ha
Nettofläche: ca. 12,7 ha
Grundstücksgrößen: von 1.000 m² bis 9.000 m²
(Ausnahmen: 467, 893 bzw. 13.630 m²)

Unternehmensbesatz

Autohaus (Citroen), Teppichbodenmarkt, Restpostenmarkt, Druckerei, Schrottplatz/ Autoteileverwertung, Baugewerbe, Bauschuttverwertung, Diakoniewerkstätten, Lager/Spedition, Logistik



(Quelle Luftbild: bing maps)

Eigentumsverhältnisse

Privat

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

Nahezu vollständig belegt

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße



Glisanschluss



Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden/Westen: Freiflächen
Süden: Bahntrasse, Gewerbegebiet
Boschstraße
Osten: Autobahn, Gewerbegebiet Freiburger
Straße

Zielbranchen

Autobahnorientiertes Gewerbe („störendes
Gewerbe“);
Ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe mit
zentrenrelevanten Sortimenten

Stärken

Autobahnnaher Standort

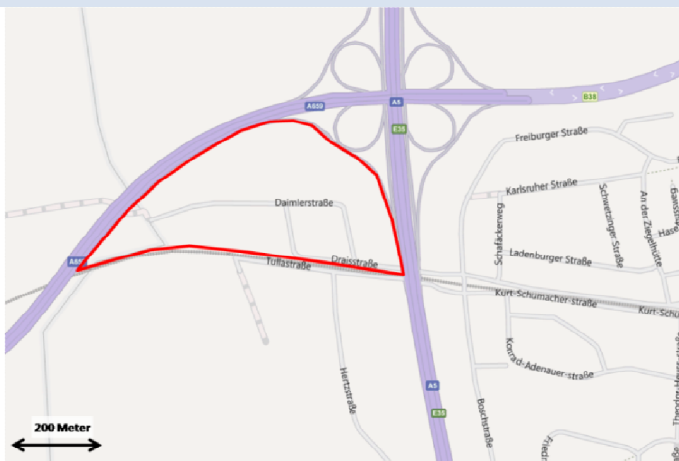
Schwächen

Isolierte Lage ohne Durchgangsverkehr;
Umständliche kleinräumige Erreichbarkeit
Leerstände;
Lärmemissionen durch die Lage am
Autobahnkreuz;
Fehlnutzungen: Wohnen, Bordell, Einzelhandel;
Bahntrasse als Barriere und Emissionsquelle;
Vereinzelt stark heruntergekommene und
verfallene Gebäude verschlechtern das
Image des Standortes

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Ein Standort mit „Schmuddel“-Image und dringendem Handlungs-/ Aufwertungsbedarf. Eine Restrukturierung ist - wenn überhaupt - nur in einem sehr langfristigen Zeithorizont möglich. Der Standort eignet sich perspektivisch (sofern Flächen frei werden) für die Ansiedlung von eher störendem Gewerbe.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Gewerbegebiete Weinheim

Boschstraße/Hertzstraße

5

GEORG &
OTTENSTRÖER
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

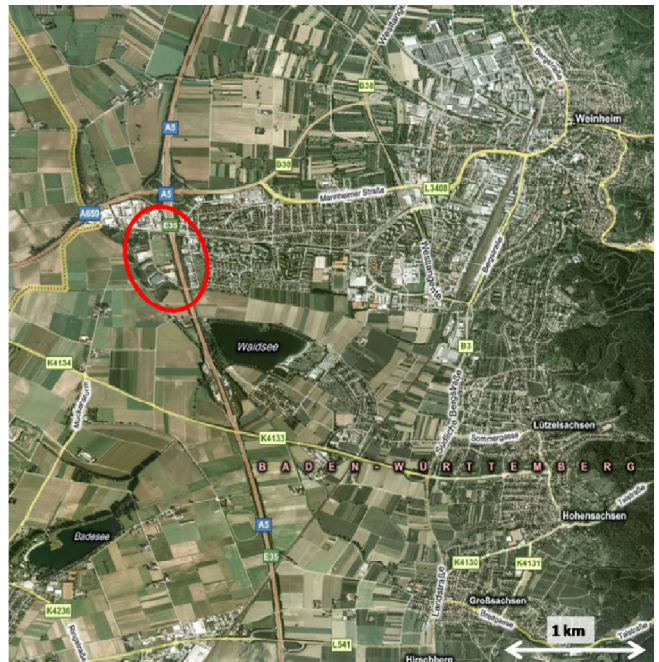
Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	4,5 km
	Supermärkte im Gewerbegebiet Freiburger Straße	1,3 km
Autobahn	A5/A659 (AK Weinheim)	2,6 km
Nächste Bundesstraße:	B38	1,9 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB) Haltepunkt Freiburger Straße (OEG)	4,3 km 0,6 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet, fast vollständig bebaut, einzelne Freiflächen und Leerstände; Sondergebiet „Spedition und Lagerhaltung“ und eingeschränktes Gewerbegebiet; Branchenschwerpunkte: Logistik, Energieversorgung (Westteil), Verlagswesen und Baugewerbe (Ost-teil); Gewerbegebiet ist durch die Autobahn-trasse zweigeteilt: im Westen Spedition/Logistik und Umspannwerk, im Osten Gewerbe etc. Im nord-östlichen Teil Überprägung durch Wohnnutzung



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert; Gewerbliche Baufläche, Einfacher Bebauungsplan Nr. 64D „Weinheimer Kleeblatt, Teil I“ i. V. m. § 34 BauGB und im Südwesten B-Plan Nr. 97 „Brüchel“

Eigentumsverhältnisse

Privat

Größe

Bruttogröße: ca. 26,2 ha
Nettogröße: ca. 17,2 ha
Grundstücksgrößen: von ca. 1.000 m² bis ca. 8.500 m² (Ausnahmen: 2 x ca. 42.000 m²)

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

0,6 ha

Unternehmensbesatz

KFZ, Verlag (Wiley VCH), Sanitär-Heizung-Küche (Ausstellung & Service), vereinzelte Büros in Untervermietung (z.B. bei Kadel); Spedition (Trans-o-flex), Dachdecker/Gerüstbau, Verkauf gebrauchter LKW, Umspannwerk/Stadtwerke

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Straße (Gewerbegebiet Freiburger Straße angrenzend), Gewerbegebiet Daimlerstraße
Süden: Umland, Kartbahn
Westen: Autobahn
Osten: Wohnen, Schrebergärten

Zielbranchen

Autobahnorientiertes Gewerbe, jedoch bereits erste Probleme mit leer stehenden Gewerbegebäuden

Stärken

Autobahnnaher Standort;
Zum Teil Besatz an DL-Unternehmen
;

Schwächen

Kleinräumig schwierig zu erreichen;
Einzelne Freiflächen und Leerstand:
Zu- und Abfahrt für LKW nur über die Tullastraße (im Norden) möglich;
Lärmbelastung durch A5 und A569;
Hoher Grundwasserstand;
Nähe zum Vorfluter und zu Regenrückhaltebecken;
Naturschutzgebiet nordwestlich angrenzend;
Bauliche Einschränkungen durch Hochspannungsleitungen;
Im Nordwesten verschiedene großflächige nicht gewerbliche Nutzungen (Vereine, z.B. Tierschutzverein, Geflügelzuchtverein);
Im Nordwesten eine Altlastenfläche;

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Gewachsenes Gewerbegebiet aus den 1970er Jahren (vermutlich), optisch nicht sehr ansprechend; westlicher Teil wird von der deutschlandzentrale von Trans-o-Flex und den Stadtwerken/Umspannwerk dominiert; relativ viel Leerstand. Der Standort eignet sich perspektivisch (sofern Flächen frei werden) für die Ansiedlung von Gewerbe und Unternehmen mit eher geringen Standortanforderungen (z.B. Bauhandwerk, Entsorgung und Recycling, Metallverarbeitung). Aufgrund des dominierenden Umspannwerkes hat der Standort insgesamt aber nur geringe Entwicklungsperspektiven.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Multzentrum

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	1,3 km
	Nahversorgungs- einrichtungen am Standort	0,0 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	2,1 km
Bundesstraße:	B38	1,0 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB) Haltepunkt Händelstraße (OEG)	1,5 km 0,2 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet, vollständig bebaut;
Sondergebiet „Einzelhandel“; Gewerbegebiet
im Einzelhandelskonzept als Hauptzentrum
ausgewiesen

Bau- und Planungsrecht

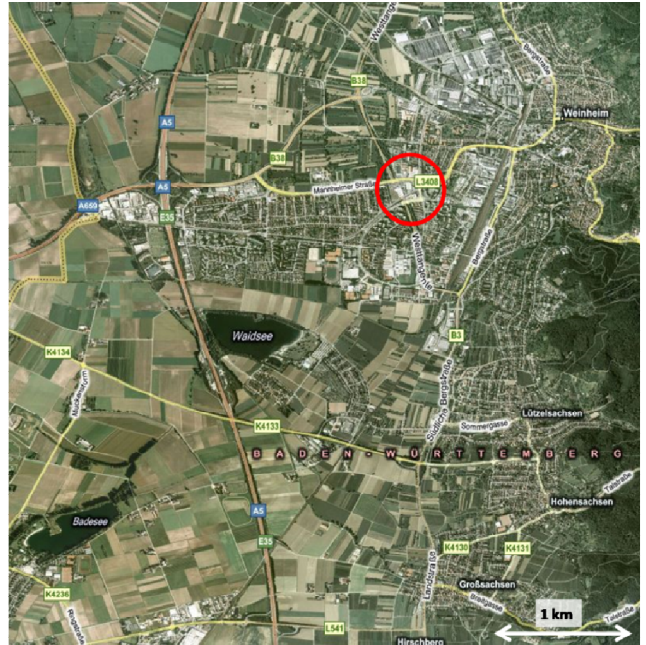
Regionalplan, F- und B-Plan; Gewerbliche
Baufläche, Sonderbaufläche (teilweise Be-
bauungsplan Nr. 64.3, ansonsten § 34 BauGB)

Größe

Bruttofläche: ca. 11,3 ha
Nettofläche: ca. 8,3 ha davon ca. 2,4 SO);
Grundstücksgrößen: von ca. 500 m² bis
23.500 m²; überwiegend Großeinheiten: 5
Betriebe mit > 7.000 m² Betriebsfläche;

Unternehmensbesatz

Einzelhandelszentrum mit Kaufland, Reno,
Dänisches Bettenlager, Takko, Lidl etc.
Apotheke, Dienstleistungen (Friseur, Bank);
Autohaus/-reparatur (Skoda); Tankstelle,
Schnellrestaurant (Subways)



(Quelle Luftbild: bing maps)

Eigentumsverhältnisse

Privat

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

Standort belegt

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße



Gleisanschluss



Umfeld / Synergien / Restriktionen

Umfeld überwiegend von Wohnen geprägt; nordwestlich der Mannheimer Straße befindet sich die Freifläche des potenziellen Gewerbegebietes Südlicher Hammelbrunnen (Krankenhaus)

Zielbranchen

Kundenorientierter Einzelhandel;
Ausgeschlossen: Vergnügungsstätten

Stärken

Neben der Innenstadt zweitgrößter Einzelhandelsstandort in Weinheim;
Sehr zentrale Lage und gute Erreichbarkeit innerhalb der Weststadt (u.a. über die Westtangente und Mannheimer Straße)
Knotenpunkt für die westlich der Bahntrasse gelegenen Stadtteile;

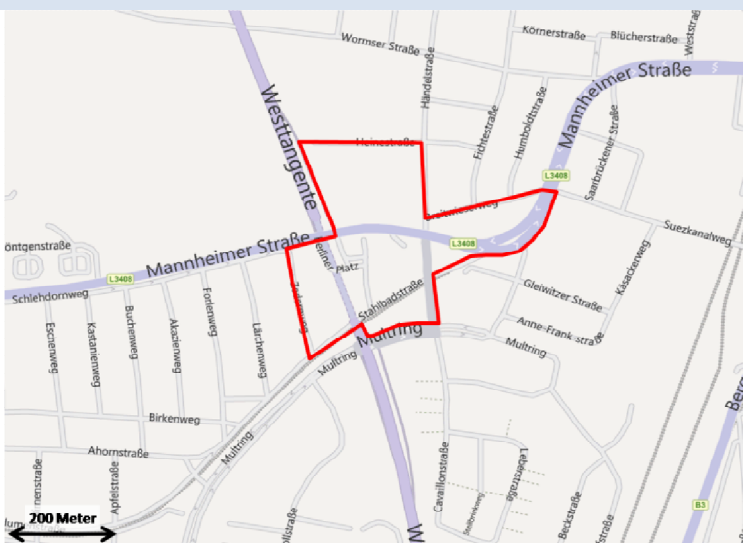
Schwächen

Lärmbelastung durch die Mannheimer Straße;
LKW-Erschließung für Reckitt/ Bennister/ Kukident über die Heinestraße schwierig;
Starker Parkdruck von der angrenzenden Helen-Keller-Schule (Berufsschule) und der Freudbergschule (Wirtschaftsgymnasium) im Norden;
Standort ist jedoch mehrgliedrig und von Straßen durchzogen;
Städtebaulicher Zustand eher „mäßig“ (Modernisierungsbedarf)

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Der Standort und das Zentrum sind für die Versorgung der Weststadt von hoher Bedeutung. Die strategischen Ziele sollten daher auf eine Bestandsoptimierung (insbesondere Einzelhandelsimmobilien und -standorte sind einem Lebenszyklus unterworfen) ausgerichtet sein.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Krankenhaus/Hammelsbrunnen

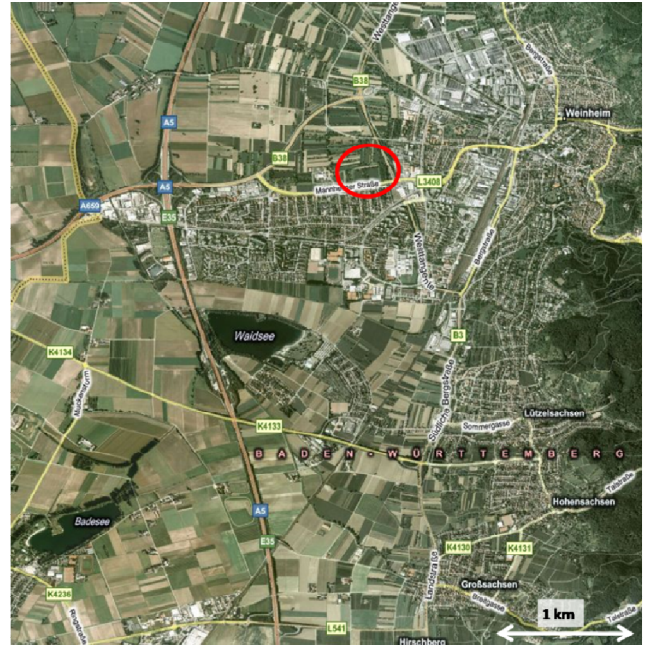
Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	1,8 km
	Multzentrum	0,3 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	2,0 km
Bundesstraße:	B3	0,4 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	2,0 km
	Haltepunkt Stahlbad (OEG)	0,9 km
	Haltepunkt Händelstraße (OEG)	0,5 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Potenzialfläche; Derzeit unbebaute
Landwirtschaftsfläche



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F-Plan gesichert; Gewerbliche
Baufläche mit hohem Grün- und
Freiflächenanteil, B-Plan nicht gesichert

Eigentumsverhältnisse

Privat

Größe

Bruttogröße: ca. 8,2 ha
Umlegung erforderlich

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

K. A.

Unternehmensbesatz

Landwirtschaftlich genutzte Fläche, einzelnes
Wohnhaus

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: landwirtschaftlich genutzte Fläche (Gewerbegebiet Hammelsbrunnen)
Süden: Mannheimer Straße, Wohnen
Westen: Krankenhaus
Osten: Westtangente, Miltzentrum
Südöstlich grenzt das Miltzentrum an

Stärken

Zentrale Lage und gute Anbindung (Mannheimer Straße und Westtangente);
Nähe zum Milt-Zentrum;

Zielbranchen

Einzelhandel ausgeschlossen, da weder im Einzelhandelskonzept noch im Flächennutzungsplan vorgesehen

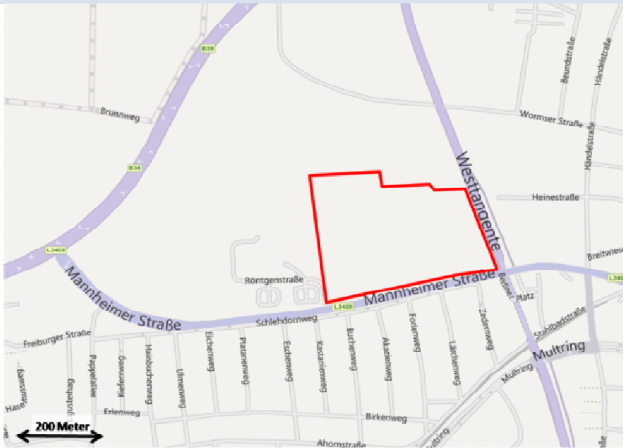
Schwächen

Nachbarschaft zum Krankenhaus als Restriktion für mögliche Nutzungen (Emissionen);
Lärmbelastung durch die Mannheimer Straße;
Entwässerungssituation schwierig, da ein umfangreicher Ausbau des übergeordneten Netzes erforderlich wird.;
Teilweise hohe Grundwasserstände;
Vor-Ort-Versickerung erfordert relativ große Flächen;
Hohe ökologische und klimatische Bedeutung (Obstbaumwiesen, Kaltluftentstehung) für die Weststadt (Umweltverträglichkeitsstudie liegt vor);
Hohe Bedeutung als Naherholungsraum (Widerstand in der Bevölkerung gegen eine Bebauung);
Im FNP ist ein Grünflächenanteil von 40 % vorgesehen

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Die direkte Nachbarschaft zum Krankenhaus würde bei einer gewerblichen Entwicklung nur nichtstörende Gewerbe zulassen. Auch dieser Standort hat zusammen mit dem gebiet Hammelsbrunnen eine hohe ökologische Bedeutung für die Weststadt. Falls eine Bebauung angestrebt wird, sollte der Standort eher für eine lockere Wohnbebauung genutzt werden. Evtl. ist der Standort als potenzielle Erweiterungsfläche für das Krankenhaus von Interesse und sollte als Reserve für mögliche Expansionen vorgehalten werden. Auch ist es denkbar, in synergetischer Nachbarschaft zum Krankenhaus mit seinen medizinischen Einrichtungen den Standort für Sozialimmobilien (Pflegeheim und/oder betreutes Wohnen) zu entwickeln.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Olbrichtstraße

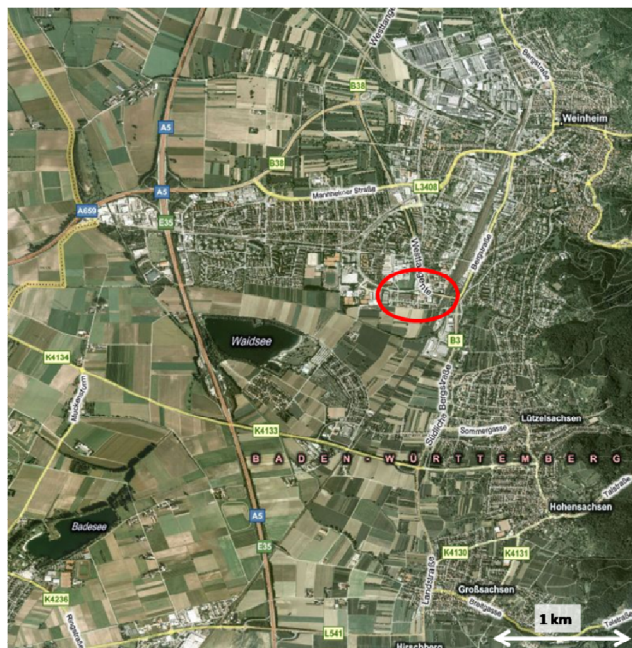
Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	2,3 km
	Gewerbstraße (Marktkauf)	1,3 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	3,3 km
Bundesstraße:	B3	0,7 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB) Haltepunkt Rosenbrunnen (OEG) Haltepunkt Stahlbad (OEG)	2,6 km 1,2 km 1,0 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet, fast vollständig bebaut;
Gewerbegebiet mit kleineren Handwerks- und
Gewerbebetrieben



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert;
Gewerbliche Baufläche (Größtenteils
einfacher B-Plan Nr. 65.1 i. V. m § 34 BauGB,
südwestliche Teilfläche B-Plan Nr. 120
sowie Teilfläche nur § 34 BauGB)

Eigentumsverhältnisse

Privat

Größe

Bruttoflächen: ca. 8,7 ha
Nettoflächen: ca. 7,9 ha
Grundstücksgrößen: Überwiegend zwischen
1.000 m² und 4.000 m² (Ausnahmen: u. a.
450 m², ca. 6.700 m² und ca. 9.900 m²)

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

0,7 ha

Unternehmensbesatz

Elektrogroßhandel, Spedition/Lieferservice,
Kfz-Service/Reifenhandel, Textil
(Brautmoden), Holzbau/Handwerk,
produzierendes Gewerbe (Laborbedarf),
Klimatechnik, Büros und Verwaltung (u.a.
Außenstelle des Arbeitsamtes)

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Ausgeschlossen: Einzelhandel,
Vergnügungsstätten (nur ausnahmsweise
zulässig)

Es haben sich verschiedene kleinere
Handwerks- und Gewerbebetriebe
angesiedelt. Im westlichen Teil befinden sich
zwei Betriebsflächen mittlerer Größe (ca. bis
10.000 m²) aus den Bereichen Logistik
(Außenstelle Trans-o-flex) und Industrieservice.

Außerdem findet sich im Gebiet bereits ein
hoher Anteil an Wohnungen und
Wohngebäuden, der über das in
Gewerbegebieten übliche Maß von
Betriebswohnungen hinausgeht.

Verkehrliche Erschließung

Straße



Gleisanschluss



Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Westtangente und Multring
gewährleisten eine schnelle Anbindung,
wirken jedoch auch als Barrieren
Osten: Bahntrasse, dahinter Gewerbegebiet
Gewerbestraße
Süden: landwirtschaftlich genutztes Feld
(Gewerbegebiet Hintere Molt)
Westen: Wohnen, Sportflächen
Nordöstlich befindet sich das Gewerbegebiet
Molt, was über eine Verbindung unter der
Zeppelinbrücke erreicht werden kann

Zielbranchen

Handwerk;
Kaum Freiflächen vorhanden

Stärken

Gute Erreichbarkeit über den Multring
Erweiterungsflächen Richtung Süden
vorhanden (Gebiet Hintere Molt)

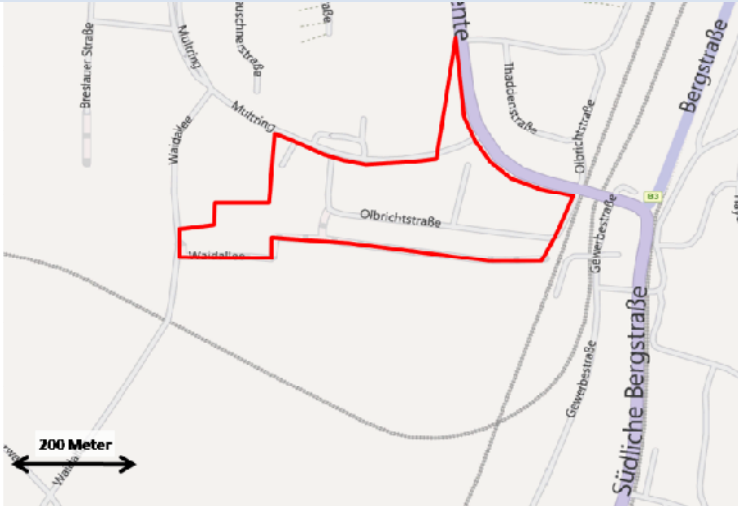
Schwächen

Relativ große Entfernung zur Autobahn;
Einschränkungen durch im Gebiet
vorhandene Wohnnutzung;
Bahnlärm

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Der eher höherwertige Standort wird von zwei flächenintensiven Einheiten dominiert:
Elektrogroßhandel (sowie Arbeitsamt im OG) und dem KFZ-Service (Autoglas); ansonsten eher
kleinteiliges Gebiet. Das Gebiet Olbrichtstraße spielt für die zukünftige Flächenansiedlung keine
bedeutende Rolle mehr. Durch die im Süden angrenzende Potenzialfläche „Hintere Molt“
könnte es aber Bestandteil eines größeren Standortes im Süden Weinheims werden.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Gewerbestraße/B3

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	2,0 km
	Gewerbestraße (Marktkauf)	0,0 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	4,4 km
Bundesstraße:	B3	0,1 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB) Haltepunkt Pilgerhaus (OEG) Haltepunkt Rosenbrunnen (OEG)	2,2 km 1,0 km 1,0 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet, fast vollständig bebaut;
Gewerbegebiet mit heterogener Struktur aus
Baugewerbe, KFZ und Einzelhandel sowie
Vergnügungsstätten

Bau- und Planungsrecht

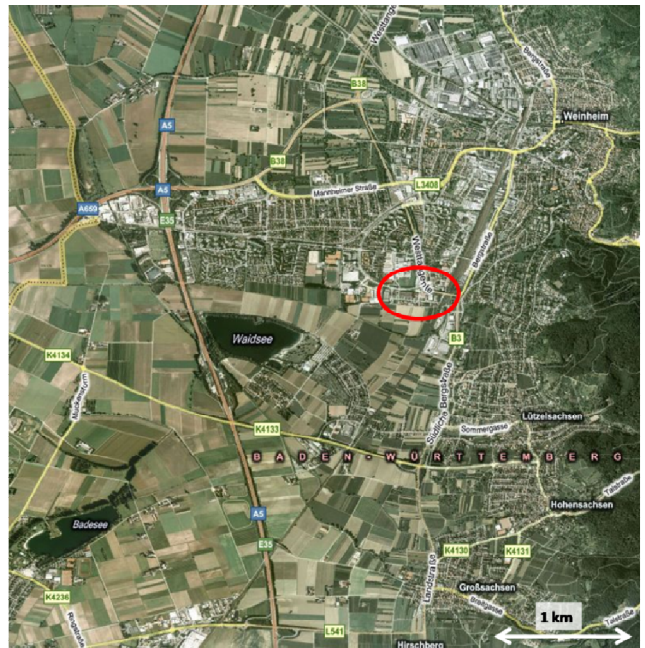
Regionalplan, F- und B-Plan gesichert;
Gewerbliche Baufläche (Größtenteils
einfacher B-Plan Nr. 210.B. i. V. m § 34 BauGB,
südöstliche Teilfläche B-Plan Nr. 120 sowie
Teilfläche nur § 34 BauGB)

Größe

Bruttofläche: ca. 12,2 ha
Grundstücksgrößen: Überwiegend zwischen
1.000 m² und 4.000 m² (Ausnahmen: u. a.
450 m², ca. 6.700 m² und ca. 9.900 m²)

Unternehmensbesatz

Einzelhandel (Marktkauf), Fitnesscenter, groß-
flächige Spielothek (Merkur), kleine Spiel-
othek (Casino), (Vergnügungsstätten Diskothek
Downtown, Bordell), Gastronomie, Handel/
Gewerbe (Baustoffe); Straßenmeisterei



(Quelle Luftbild: bing maps)

Eigentumsverhältnisse

k. A.

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

0,7 ha

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße



Glisanschluss



Umfeld / Synergien / Restriktionen

Liegt in der südlichen Kernstadt an der Grenze zu Lützelsachsen
Norden: Brücke, dahinter Gewerbegebiet
Fachmarktzentrum Güterbahnhof
Osten: Bergstraße (B3) und Bahntrasse
Süden: Freifläche
Westen: Bahntrasse

Zielbranchen

Kundenorientiertes Gewerbe und Handwerk

Stärken

Gute Erreichbarkeit, Anbindung an Bundesstraße 3 (Bergstraße) und die S-Bahn;
Starke Abhängigkeit der Funktionsfähigkeit des Standorts von Marktauf;
Erweiterungsflächen Richtung Süden vorhanden;

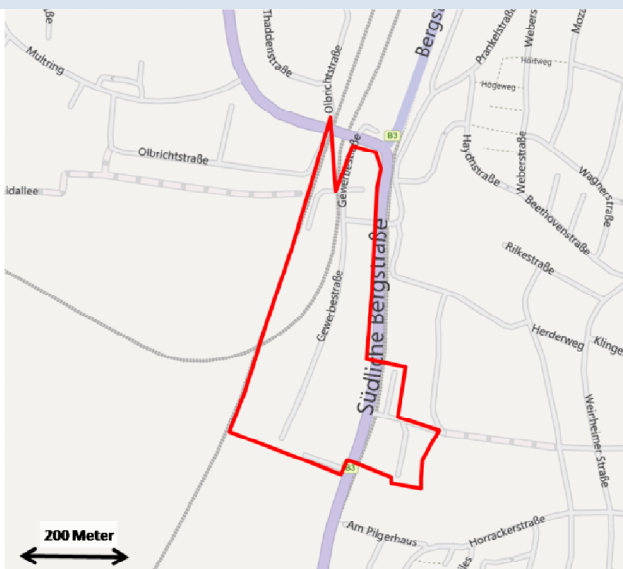
Schwächen

Große Entfernung zur Autobahn; Anfahrt vom Autobahnkreuz durch den Ort;
Emissionen (u.a. Bahnlärm);
Beeinträchtigung durch im Gebiet vorhandene Vergnügungstätten;
Nordwestteil wird durch die Bahnstrecke abgetrennt, ungünstige Grundstückszuschnitte

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Der Standort hat offensichtlich im gewerblichen Bereich Nutzungsprobleme (Spielhalle, Diskothek etc.). Die Standortperspektiven hängen stark von der Existenz des SB-Warenhauses ab.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Gewerbegebiete Weinheim



Naturin

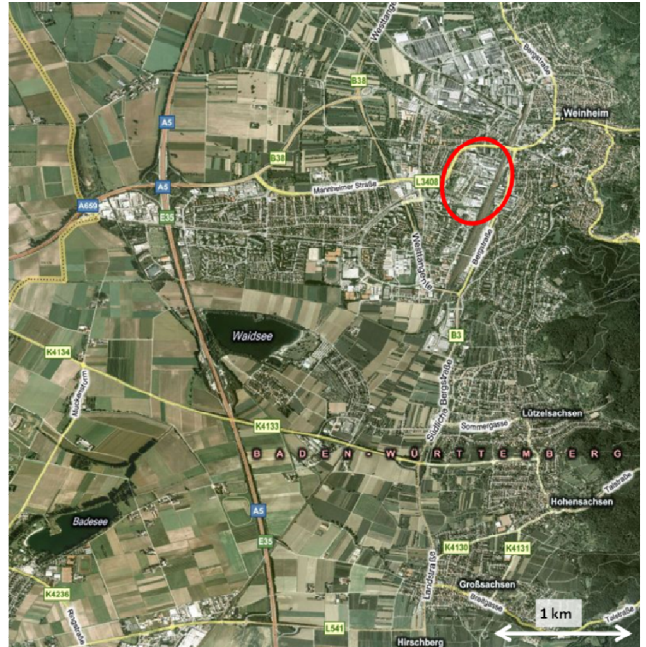
Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	0,8 km
	Multzentrum	0,8 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	2,5 km
Bundesstraße:	B3	0,8 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	0,9 km
	Haltepunkt Händelstraße (OEG)	0,7 km
	Haltepunkt Luisenstraße (OEG)	0,7 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet, vollständig bebaut, teilweise Leerstände südlich des Suezkanalwegs; Industrie- und Gewerbegebiet (Produktionsstandort der Firma Naturin-Viscofan)



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert;
Gewerbliche Baufläche (§34 BauGB)

Eigentumsverhältnisse

Privat

Größe

Bruttofläche: ca. 12,8 ha
Nettofläche: ca. 12,3 ha
Grundstücksgrößen: Überwiegend sehr große Einheiten

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

2,8 ha

Unternehmensbesatz

Naturin-Viscofan,
Getränkhandel (Lager),
Industriebuchbinderei

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Mannheimer Straße (Verbindung zwischen Innenstadt/Bahnhof und der Weststadt)

Osten: Bahntrasse

Süden: Gewerbegebiet Mult

Westen: Wohnen

24 Std.-Betrieb (Belastung für Anwohner)

Große Entfernung zur Autobahn (Anfahrt durch das Ortszentrum)

Zielbranchen

Kaum Freiflächen vorhanden

Stärken

Nähe zum Stadtzentrum und zum Bahnhof

Schwächen

Innerstädtische Lage mit Nutzungskonflikten an den „Rändern“

Höhenbegrenzung der Bahnunterführung

Suezkanalweg (nur für PKW);

Kleinräumig schwer zu erreichen;

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Produktionsstandort in konflikträchtiger innerstädtischer Lage. Kurz- bis mittelfristig sind keine Handlungsoptionen erkennbar. Sollte der Standort von Naturin allerdings aufgegeben oder verlagert werden können, stünde das Gebiet zu Konversionszwecken (ev tl. Mischbebauung) zur Verfügung.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Gewerbegebiet Mult

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	1,8 km
	Gewerbestraße (Marktkauf)	1,5 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	2,7 km
	A5 (AS Hirschberg)	5,6 km
Bundesstraße:	B3	0,6 km
Bahnhof:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	1,6 km
	Haltepunkt Händlerstraße (OEG)	0,7 km
	Haltepunkt Rosenbrunnen (OEG)	1,4 km
Bus:		



(Quelle Luftbild: bing maps)

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet, fast vollständig bebaut;
Kleinteiliges Misch-Gewerbegebiet mit nicht-
zentrenrelevantem Besitz (Handwerk)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert;
Gewerbliche Baufläche (§34 BauGB)

Größe

Bruttoflächen: ca. 13,6 ha

Unternehmensbesatz

Handwerk, produzierendes Gewerbe
KFZ/Motorräder, Diakoniewerkstätten,
Kegelhalle/Sporthalle, Elektrohandel,
Gartenmöbel/Markisen, vereinzelt
Büronutzung/Dienstleistung
Gastronomie (als Entrée)

Eigentumsverhältnisse

Privat

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

0,9 ha

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Glaisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Naturin
Osten: Bahntrasse
Süden/Westen: Wohnen

Zielbranchen

Kaum Freiflächen vorhanden;
Ausgeschlossen: Einzelhandel

Stärken

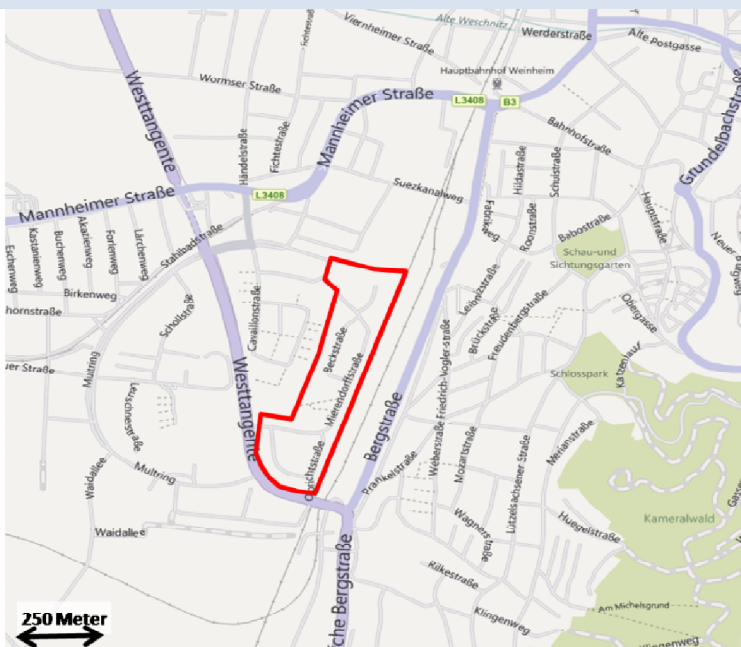
Schwächen

Innerstädtische Lage mit Nutzungskonflikten vor allem im Westen (Wohnbebauung);
Starke Durchmischung mit Wohnen;
Fremdnutzungen: Zeugen Swingerclub;
Wirkt unstrukturiert/unübersichtlich;
Standort liegt in kurzer räumlicher Distanz zur Bahnstrecke Frankfurt - Heidelberg. Im Nahbereich kann es zu Erschütterungen oder Beeinflussung durch elektromagnetische Felder kommen

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Der Unternehmensbesitz ist kleinteilig (Handwerk, KFZ-Gewerbe, Elektrohandel, vereinzelt auch Büronutzung sowie Sporteinrichtungen wie eine Sporthalle und eine Kegelhalle). Zum Teil ist der Standort auch durch Wohnnutzung überprägt. Insgesamt wirkt der Standort unstrukturiert und „unübersichtlich“. Perspektivisch bietet sich für den Standort eine Aufwertung und Verlagerung von „störenden Unternehmen“ an. Das Gebiet könnte perspektivisch stärker von Wohnen, Dienstleistung sowie Gastronomie und Freizeitnutzungen (weitere Sporteinrichtungen) genutzt werden.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Gewerbegebiete Weinheim

12

Bergstraße

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	0,5 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	3,0 km
Bundesstraße:	B3	0,1 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB) Haltepunkt Luisenstraße (OEG)	0,5 km 0,4 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet, fast vollständig bebaut, teilweise Leerstände und Brachflächen (insb. auf heutigen Bahngelände südlich des Suezkanalwegs); Gemischtes Gewerbegebiet mit Einzelhandel (Nahversorgungscharakter)



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert;
Gewerbliche Baufläche (§34 BauGB)

Eigentumsverhältnisse

K.A.

Größe

Bruttoflächen: ca. 4,5 ha

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

1,3 ha

Unternehmensbesatz

Einzelhandel (Aldi, Drogerie dm, Kik, Edeka, Tedi), Reinigung, Apotheke, Ärzte, Büros
Schnellimbiss (McDonald's), Spielhalle
Tankstelle, Busunternehmen

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Brücke/Straßen
Osten: Gleise der Straßenbahn, Wohnen
Süden: Entwicklungsfläche (ehem. Güterbahnhofsgelände, Gebiet 13)
Westen: Bahntrasse, dahinter Naturin

Stärken

Gute Anbindung über Bergstraße;
Funktion als City-Entlastungsstandort;
Direkter Straßenbahnanschluss

Zielbranchen

Einzelhandel und kundenorientiertes Gewerbe

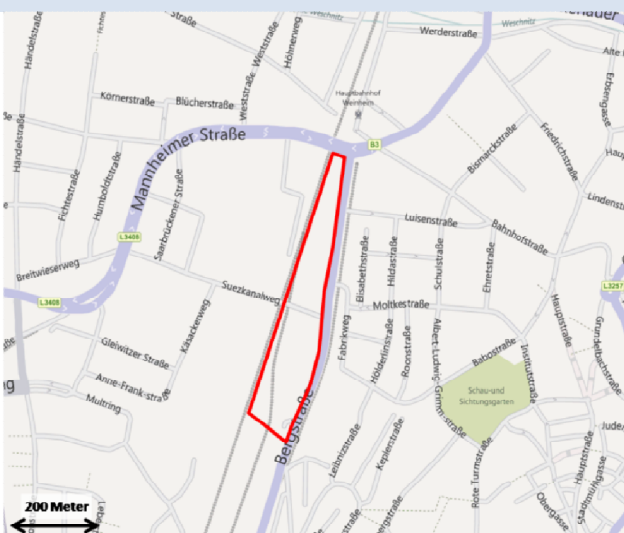
Schwächen

Eingekeilte Lage zwischen den Bahntrassen und Bergstraße (hohes Verkehrsaufkommen, Lärm);
Benachbarter Naturin-Produktionsstandort (24 Std.-Betrieb);
Bahnunterführung Suezkanalweg ist nur für PKW möglich (Höhenbegrenzung);
(Städte)baulicher Zustand der Gebäude im Nordteil;
Teilbereich (nördlich Suezkanalweg) befindet sich im Sanierungsgebiet „Am Hauptbahnhof“
Geringe Grundstückstiefen;
Geländeunterschied im Norden (Brücke Mannheimer Straße);
Das Gebiet liegt in kurzer räumlicher Distanz zur Bahnstrecke Frankfurt - Heidelberg. Im Nahbereich kann es zu Erschütterungen oder Beeinflussung durch elektromagnetische Felder kommen.

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Fachmarkttagglomeration (Nahversorgungsstandort) mit Funktion als City-Ergänzungs-/Entlastungsgebiet. Insgesamt sollte der Standort in seiner Funktion als zentrumsnahe Fachmarkttagglomeration durch eine punktuelle und auch höherwertige Ersatz- und/oder Neubebauung (z.B.: auch Geschäftshäuser mit Büronutzung) gestärkt werden.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Gewerbegebiete Weinheim

13

Fachmarktzentrum Güterbahnhof

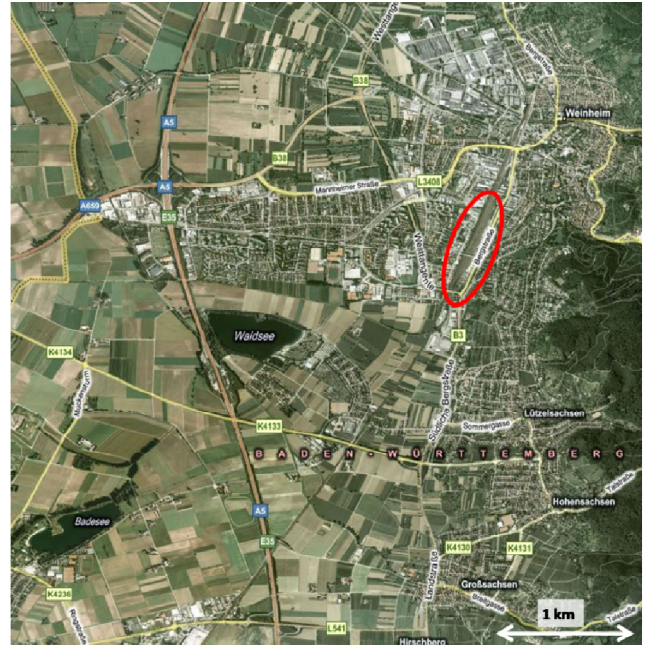
Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	1,0 km
	Suezkanalweg	0,8 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	3,8 km
Bundesstraße:	B3	0,0 km
Bahnhof:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB) Haltepunkt Händelstraße (OEG)	1,0 km 0,3 km
Bus:		

Standortbeschreibung:

Brach-/Konversionsfläche, Gebiet befindet sich in der Entwicklung; Ehemaliges Güterbahnhofs-gelände



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan gesichert;
F-Plan: Änderungsverfahren läuft;
B-Plan in Aufstellung

Eigentumsverhältnisse

k. A.

Größe

Bruttoflächen: ca. 7,8 ha
Nettoflächen: ca. 6,8 ha

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

7,0 ha

Unternehmensbesatz

Standort aktuell in der Entwicklung

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>	Nicht (ausreichend vorhanden, Planungen eingeleitet)	

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Gewerbegebiet Bergstraße
Osten: B3 (Bergstraße), Wohngebiete
Süden: Gewerbegebiet Gewerbestraße
Westen: Bahntrasse, Gewerbegebiet Mult; Die geplante Erschließung soll direkt von der Bergstraße über zwei private LSA-gesteuerte Zufahrten erfolgen.
Keine innere öffentliche Erschließung.

Stärken

Zentrale Lage im Ort;
Nähe zum Zentrum;
Direkte Anbindung an Bergstraße (Ein-/Ausfallstraße) und Straßenbahn
Lage im Band an Einzelhandelsstandorten östlich der Bahntrasse

Zielbranchen

Sondergebiet; optional für nördliche Teilfläche: Gewerbegebiet;
20.000 VK überwiegend nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel geplant;
Ausgeschlossen: Vergnügungsstätten

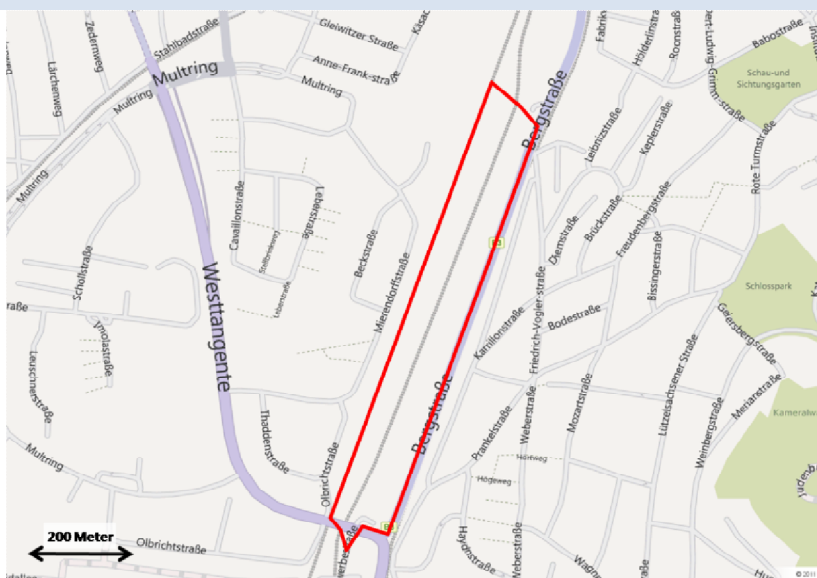
Schwächen

Große Entfernung zur Autobahn;
Querende Kanaltrasse (breite Leitungsrecht ca. 10 m);
Querende Fußgängerbrücke (Barbarasteg);
Altlasten und Bodenverunreinigungen, Gutachten liegen vor, Sanierungskonzept wird derzeit abgestimmt;
Geringe Grundstückstiefe (ca. 80 bis 100 m);
Zwei Oberleitungsmasten der DB Netz AG im Grundstück;

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Geplant ist ein Fachmarktstandort mit überwiegend nicht zentrumsrelevantem Einzelhandel (z.B. Baumarkt). Das Gebiet stellt eine funktionale Ergänzung bzw. Verbindung zum Gebiet Bergstraße (Nahversorgung) im Norden und zum Gebiet Gewerbestraße/B3 (Marktkauf-Standort) im Süden dar.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Gewerbegebiete Weinheim

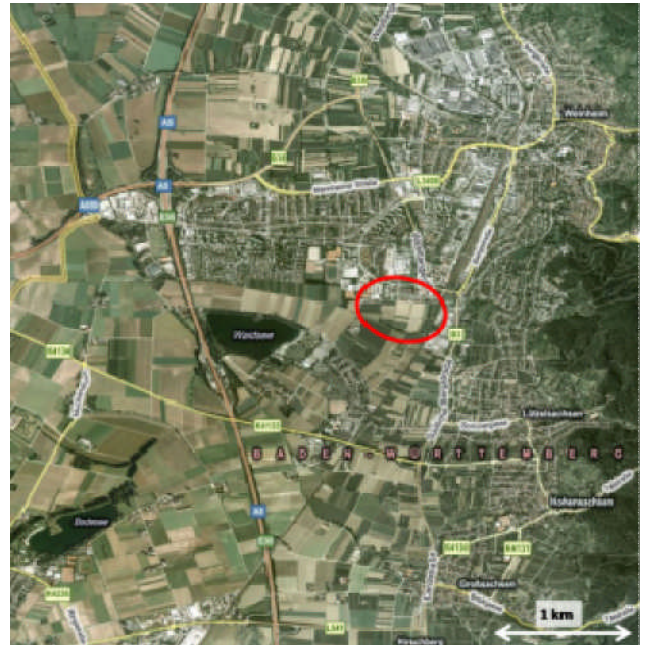
14

Hintere Mulf

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	2,5 km
	Gewerbestraße (Marktkauf)	1,3 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	3,1 km
	A5 (AS Hirschberg)	5,4 km
Bundesstraße:	B3	0,5 km
Bahnhof:	Bahnhof Weinheim	2,5 km
	(IC, RE, RB)	
	Haltepunkt	1,2 km
	Rosenbrunnen (OEG)	
	Haltepunkt	1,2 km
	Blumenstraße (OEG)	
Bus:		



(Quelle Luftbild: bing maps)

Standortbeschreibung

Potenzialfläche; Derzeit unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Potenzialfläche

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F-Plan gesichert; Gewerbliche Baufläche, kein Bebauungsplan

Eigentumsverhältnisse

k. A.

Größe

Bruttofläche: ca. 12,1 ha
Umlegung erforderlich

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

ca. 9,0 ha

Unternehmensbesatz

Derzeit unbebaut / Potenzialgebiet

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss (möglich)	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	--------------------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Gewerbegebiet Olbrichtstraße
Osten: Bahntrasse, Wohngebiet
Süden: Bahntrasse, dahinter Gewerbegebiet Gewerbestraße/B3
Westen: Freifläche und Sportpark;
Die Erschließung erfolgt von Norden über die Westtangente und den Multring durch das bestehende Gewerbegebiet „Olbrichtstraße“. Im Osten besteht eine weitere Möglichkeit für eine Anbindung an das Gewerbegebiet „Olbrichtstraße und zum Gewerbegebiet „Mullt“.

Stärken

Potenzielle Erweiterung des Gebietes Olbrichtstraße

Zielbranchen

Mögliche Erweiterungsfläche des Gebietes Olbrichtstraße (Gewerbe)
Ausgeschlossen: Einzelhandel ist weder im Flächennutzungsplan noch im Einzelhandelskonzept vorgesehen

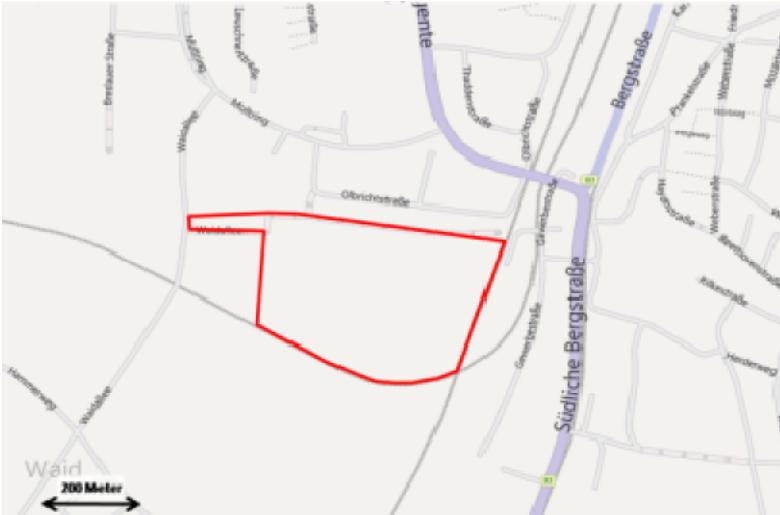
Schwächen

Große Entfernung zur Autobahn;
Lärmemissionen durch südlich und östlich verlaufende Bahntrasse;
Teilweise hohe Grundwasserstände;
Landwirtschaftlich wertvolle Böden;
Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist zwingend erforderlich (Flächenbedarf);
Isolierte Lage im Stadtgebiet (im Süden und Osten durch Bahnstrecken abgetrennt);
Südwestlich befindet sich eine Biogasanlage (ggf. sind Abstandsflächen einzuhalten)

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Das Potenzialgebiet hat die Funktion der Erweiterung und Fortentwicklung des Gebietes Olbrichtstraße und sollte für Handwerk und Kleingewerbe entwickelt werden. Leicht nachteilig könnte die etwas umständliche Erreichbarkeit und isolierte Lage im Stadtgefüge darstellen. Sofern die anzusiedelnden Unternehmen aber nicht auf eine hohe Kundenfrequenz angewiesen sind, könnten hier bis zu 35 Unternehmen (bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 2.500 m²) angesiedelt werden.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Gewerbegebiete Weinheim



Bergstraße/Langmaasweg

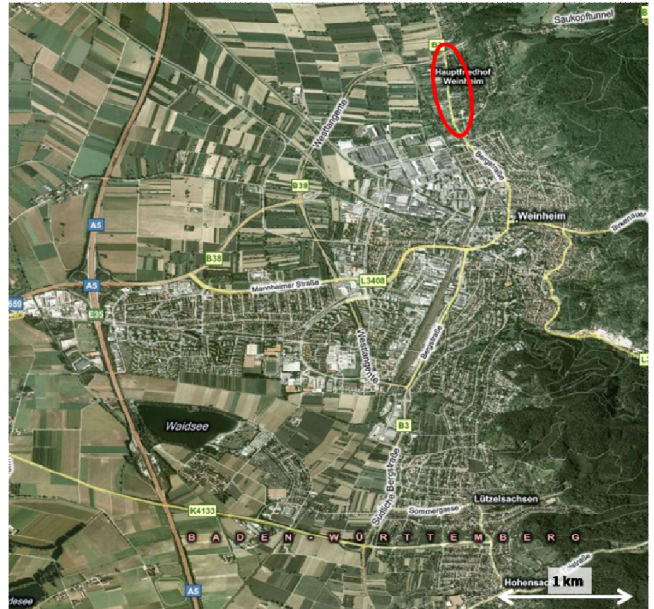
Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	2,0 km
	Bergstraße/ Hopfenstraße (Edeka)	1,0 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	4,5 km
Bundesstraße:	B3	0,0 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	1,6 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Entwicklungsfläche; Gewerbegebiet mit Strukturierungsbedarf am nördlichen Stadtrand Weinheims



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert; Gewerbliche Baufläche (B-Plan Nr. 1/04-06, teilweise §34 BauGB); Planungsrecht vorhanden, Umlegung und Erschließung sind noch nicht erfolgt

Eigentumsverhältnisse

k. A.

Status und Größe

Bruttofläche: ca. 14,2 ha
Umlegung erforderlich

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

Ca. 0,6 ha

Unternehmensbesatz

Druckerei, nicht-zentrenrelevantes Handwerk (Naturstein), Gärtnerei (aufgelassen), KFZ-Betrieb, Leihwagen-Stellplatz
Moschee, vereinzelt Wohnen

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>	Teilweise vorhanden	

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Bundesstraße, dahinter landwirtschaftlich genutzte Freifläche
Osten: Wohnbebauung, Friedhof (?)
Süden: Wohnbebauung
Westen: Wohnbebauung, Naturraum (im Nordteil) und Freudenberg-Gelände (Südteil)
Die Haupteerschließung soll von der Bergstraße über einen neuen Kreisverkehr (Norden) erfolgen.
Im Norden und Süden werden einzelne Grundstücke über private Zufahren direkt von der B3 erschlossen
Innere Erschließung: Zwei Stichstraßen mit Wendehammer

Stärken

Lage an frequentierter Ein-/Ausfallstraße

Zielbranchen

Evtl. Mischgebiet: Handwerk & Wohnen, kundenorientiertes Handwerk & Service mit Sichtbeziehungen zur Ein-/Ausfallstraße;
Ausgeschlossen: Speditionen, Tankstellen, zentrenrelevanter Einzelhandel

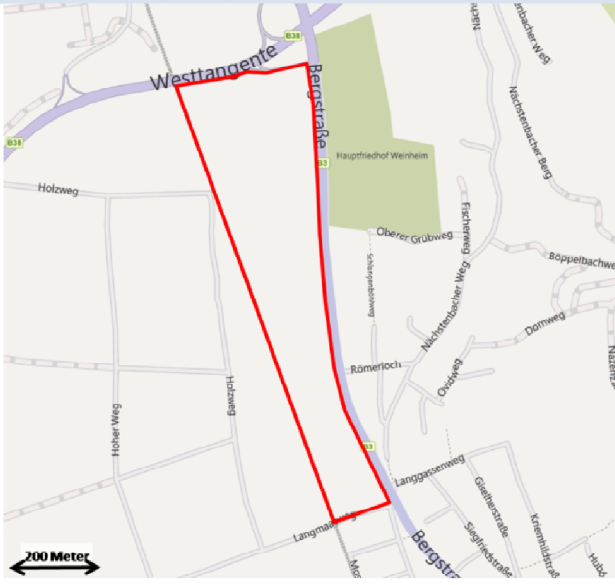
Schwächen

Zurzeit Standort mit Nutzungsprobleme (z.B. aufgelassene Gärtnerei - negativ für das Image des Standortes);
Gelände liegt unterhalb des Straßenniveaus: (Städte)baulicher Zustand der Gebäude im Südteil;
Geringe Grundstückstiefen und -größen:
Das Plangebiet liegt in kurzer räumlicher Distanz zur Bahnstrecke Frankfurt - Heidelberg. Im Nahbereich kann es zu Erschütterungen oder Beeinflussung durch elektromagnetische Felder kommen.

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Strukturierungsbedarf vorhanden. Aufgrund der Lage- und Standorteigenschaften eignet sich das Potenzialgebiet für die Ansiedlung von Handwerk und Kleingewerbe. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 2.000 m² pro Ansiedlung ließen sich hier 30 Unternehmen ansiedeln.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Gewerbegebiete Weinheim



Industriepark Freudenberg

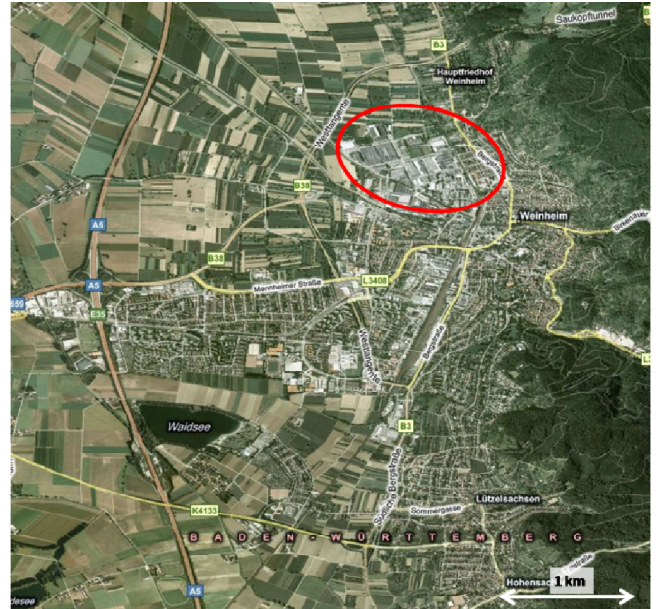
Lage

Entfernungen (Tor 2)

Zentren:	Innenstadt	1,0 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	2,9 km
Bundesstraße:	B38	1,0 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	1,1 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Eingezäuntes und bewachtes Bestandsgebiet mit Vollservice; Großflächiges, jedoch kleinteiliges Misch-Gewerbegebiet mit nicht-zentrenrelevantem Besatz (Handwerk) auf Grundstück der Unternehmensgruppe Freudenberg; 50 % Produktion Freudenberg, 30 % Tochterunternehmen, 20 % externe Betriebe



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert; Gewerbliche Baufläche (§34 BauGB; teilweise B-Plan Nr.103)

Eigentumsverhältnisse

Freudenberg, Vermietung und Betreuung durch die Freudenberg Immobilien GmbH

Größe

Bruttoflächen: ca. 86,9 ha, 441.000 m² BGF

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

15,6 ha

Unternehmensbesatz

Freudenberg (produzierendes Gewerbe aus den Bereichen Automobilzulieferer, Kunststoffherstellung u.a.)

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss (nicht genutzt)	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	--------------------------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Freifläche
Osten: Bahntrasse, Innenstadt/Wohngebiete
Westen: Technologiepark
Süden: Wohngebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet nördlich einer Hochwasserschutzanlage befindet. Es wird auf potentielle Gefahren durch Überflutungen, auftretendes Druckwasser und eventuell auftretende hohe Grundwasserstände hingewiesen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist entsprechend baulich auszuführen (z.B. Auftriebssicherung oder Überflutungsfreie Lagerung).

Der östliche Teil des Gebietes liegt in kurzer räumlicher Distanz zur Bahnstrecke 3601 Frankfurt - Heidelberg. Im Nahbereich kann es zu Erschütterungen oder Beeinflussung durch elektromagnetische Felder kommen.

Zielbranchen

Produzierendes Gewerbe, Forschung & Entwicklung, eher höherwertige Ansiedlungen gewünscht;
Ausgeschlossen: Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Tankstellen

Stärken

Erreichbarkeit über die B38;
Serviceeinrichtungen vorhanden (Kantine, Wachdienst, Werksfeuerwehr);
Eigene Energieversorgung und Prozesswärme;
Fühlungsvorteile mit anderen Unternehmen auf dem Gelände

Schwächen

Relativ große Entfernung zur Autobahn;
Städtebaulich nicht integrierter Standort (Standort/Firmengelände nur an bestimmten Stellen zugänglich);
Kaum Handlungsoptionen für die Stadt;

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Der Standort erfüllt im Prinzip die Funktion eines Technologie-, Gewerbe- und Dienstleistungsparks und absorbiert die Vermietungsnachfrage nach Dienstleistungsflächen, Technologie- und Produktions-/ Werkstattflächen sowie produktionsorientierten Logistikflächen. Soweit die regionale Betrachtung und Bewertung von Standorten entlang der Autobahnachsen von Mannheim bis südlich von Darmstadt ergeben hat, gibt es in diesem Raum keinen vergleichbaren Standort.

Angesichts der urbanen Lage im Stadtgefüge, der Bestandssubstanz, der vorhandenen Infrastruktur und Größenordnung wäre eine Öffnung des Standortes und stärkere städtebauliche Verzahnung mit dem Umfeld sinnvoll. Eventuell ist ein partieller Rückbau und Neubau zur weiteren Profilierung des Standortes notwendig. Insgesamt betrachtet, kommt dem Industriepark Weinheim eine hohe Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext gerade auch als kombinierte Technologie- und Dienstleistungsstandort zu. Allerdings sind die Handlungsoptionen für die Stadt begrenzt.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Unternehmensgruppe Freudenberg)



Gewerbegebiete Weinheim

17

Technologiapark

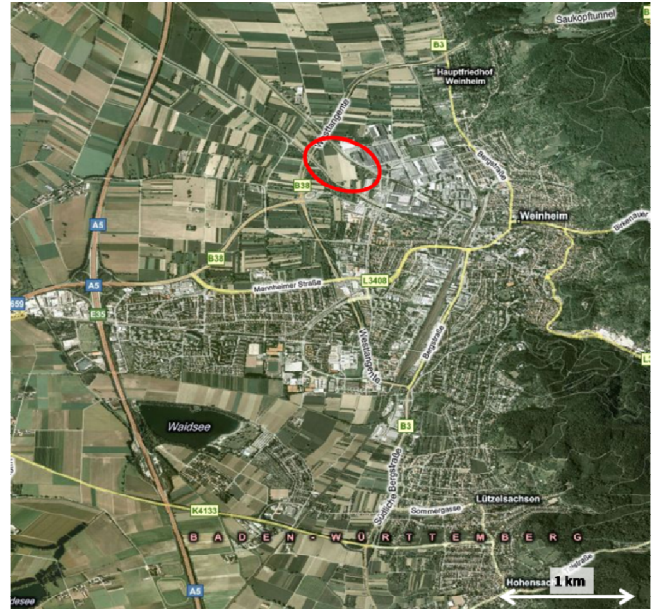
Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	1,5 km
	Multzentrum	1,3 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	2,3 km
Bundesstraße:	B3	0,4 km
Bahnhof:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	1,7 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Gebiet in der Vermarktung, derzeit ca. 30 % der Fläche belegt; Technopark/ Gewerbegebiet auf ehemaligem Freudenberg-Areal



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert;
Gewerbliche Baufläche (B-Plan Nr. 1/09-07
und Nr. 105; §34 BauGB)

Eigentumsverhältnisse

Freudenberg-Gruppe

Größe

Bruttofläche: ca. 11,2 ha
Nettofläche: ca. 8,0 ha
Grundstücksgrößen: überwiegend von ca.
5.000 m² bis 15.000 m²

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

Über 5,0 ha

Unternehmensbesatz

Vileda (Zentrale/Verwaltung) und Mectek
(Elektronik: Verwaltung und
Produktion/Lagerung)
Städtische Feuerwache

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden/Nordwesten: Bundesstraße,
Freiflächen (Ortsrandlage)
Osten/Nordosten: Freudenberg-Industriepark
Süden/Südwesten: Gewerbegebiet
„Automeile“

Zielbranchen

Höherwertiges Gewerbe und Dienstleistungen;
Ausgeschlossen: Einzelhandel,
Vergnügungsstätten, Lagerplätze, Speditionen
und Tankstellen

Stärken

Attraktiv erschlossen, eher höherwertiges
Gebiet
Vileda als attraktives und renommiertes
Standort-Entrée;

Schwächen

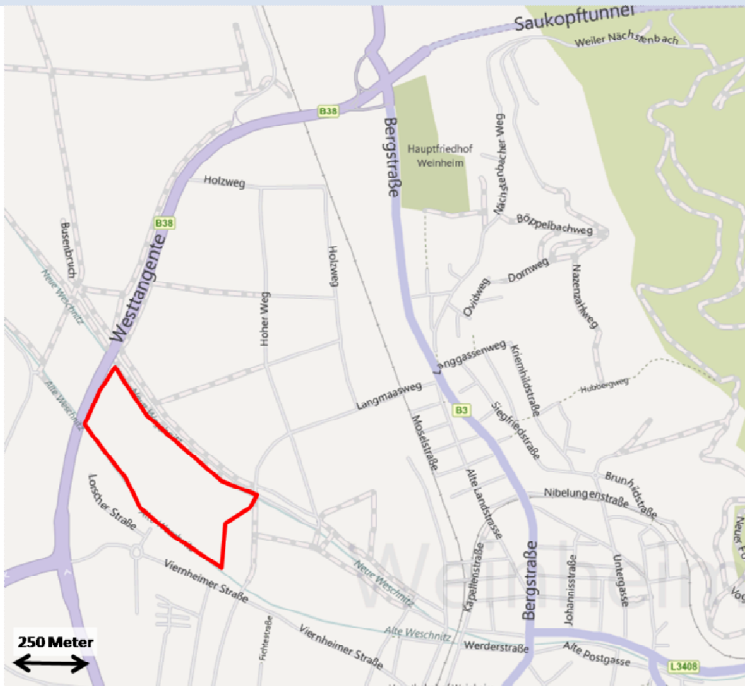
Relativ große Entfernung zur Autobahn;
Lärmemissionen durch erhöht verlaufene B3,
Straßen nicht für schwere/große LKW
geeignet;
Isolierte Lage (Erschließung über das
Gewerbegebiet Viernheimer Straße
(„Automeile“)
Standort liegt zwischen zwei Hochwasser-
schutzeinrichtungen (Gefahren durch
Überflutungen, auftretendes Druckwasser und
eventuell auftretende hohe
Grundwasserstände);
Bisherige Ansiedlung blockiert perspektivisch
Integration mit dem Industriepark Weinheim

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Technologieparks Weinheim sind im Zusammenhang mit dem Standort des Industrieparks zu sehen. Neben Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen aus der Freudenberg-Gruppe bietet der Standort auch die Möglichkeit für wachsende externe Unternehmen aus dem Industriepark Expansionsflächen bereitzustellen. In diesem Zusammenhang wäre eine Verzahnung der beiden Standorte Industriepark und Technologiepark - trotz der skizzierten Restriktionen durch die bereits erfolgte Bebauung - wünschenswert. Aufgrund der höherwertigen Erschließung und dem anfänglichen Unternehmensbesatz (Verwaltung Vileda) ist eine Vermarktung an eher technologieorientierte Unternehmen und Dienstleistungsunternehmen anzustreben. Im Zusammenhang mit der möglichen Entwicklung des Gebietes Breitwiesen ist eine Konkurrenzsituation dahingehend zu vermeiden bzw. zu minimieren, dass am Standort Breitwiesen die Unternehmen platziert werden, die unbedingt die direkte Autobahnnähe suchen.

Auch beim Technologiepark Weinheim sind die Handlungsmöglichkeiten der Stadt eher begrenzt.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Fotos (Juni 2011, Quelle: Georg & Ottenströer):



Gewerbegebiete Weinheim

18

Viernheimer Straße (Automeile)

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	1,5 km
	Multzentrum	1,3 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	2,2 km
Bundesstraße:	B3	0,3 km
Bahnhof:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	1,0 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Gebiet in der Vermarktung;
Gewerbegebiet mit klassischer KFZ-Ausrichtung



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan gesichert;
Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche;
B-Plan Nr. 112A und Nr. 111, Ostteil §34 BauGB

Eigentumsverhältnisse

Privat

Größe

Bruttofläche: ca. 19,6 ha

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

2,0 ha

Unternehmensbesatz

Autohäuser, Gebrauchtwagenhändler, TÜV,
Waschstraße, Reparaturwerkstätten,
Reifenservice; Baumarkt/Gartencenter,
Küchenstudio, Chemiehandel,
städtischer Bauhof

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Steinbruch

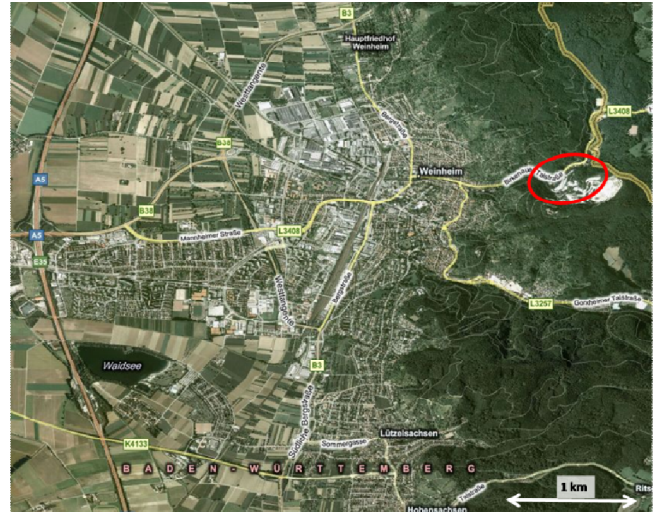
Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	1,0 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	5,0 km
Bundesstraße:	B3	1,4 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	1,9 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Bestandsgebiet; Steinbruchgelände im Weschnitztal an der östlichen Gemeindegrenze



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und gesichert (gewerbliche Baufläche), kein B-Plan

Eigentumsverhältnisse

Privat

Größe

Bruttofläche: ca. 4,1 ha

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

Vollständig belegt/genutzt

Unternehmensbesatz

Bergbau und verarbeitendes Gewerbe (Steinbruch); Gastronomie, Spielhalle, Einzelhandel und Wohnen in den ehemaligen Mühlengebäuden

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input checked="" type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input checked="" type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>	Gas & Breitband unbekannt	

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Steinbruch-Gelände in erhöhter Stadtrandlage, Wald/unbebaute Fläche im Umfeld

Mögliche Zielbranchen

Sondernutzungen (z.B. Gastronomie)

Stärken

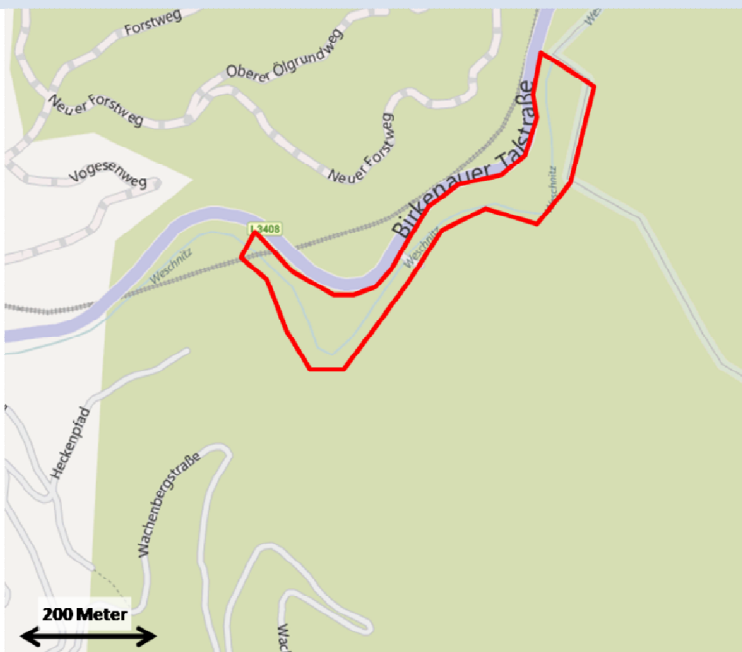
Schwächen

Sehr abgelegen, schlechte Erreichbarkeit,
Große Entfernung zu Bundesstraßen und
Autobahn;
Hochwassergefahr
(Überschwemmungsbereich der Weschnitz)
Oberflächennahes Schicht- und Grundwasser,
Lärmemissionen (Bahn, Birkenauer Talstraße);
schlechte Einsehbarkeit wegen kurvenreicher
Zufahrt; Grundstückszuschnitte eher für
Sondernutzungen geeignet (z.B. Gastronomie)

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Standort hängt von der Funktionsfähigkeit und dem Betrieb des Steinbruchs ab.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Gewerbegebiete Weinheim

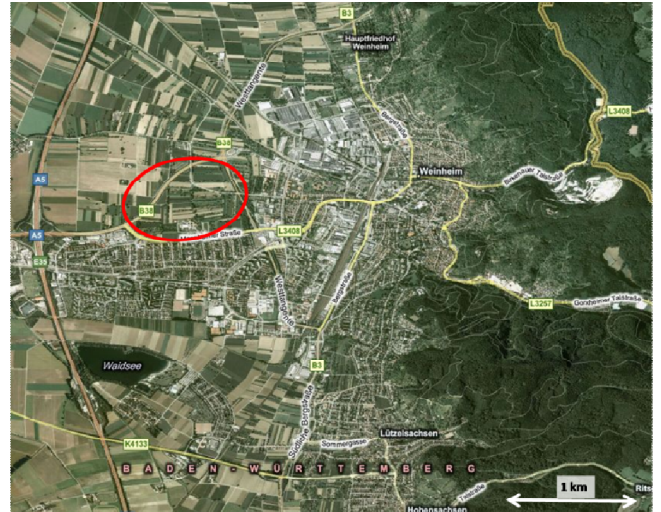
20

Hammelsbrunnen

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	2,0 km
	Multzentrum	1,2 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	2,0 km
Bundesstraße:	B38	0,8 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	1,9 km
Bus:		



(Quelle Luftbild: bing maps)

Standortbeschreibung

Potenzialfläche; Landwirtschaftlich genutzte Freifläche im Nordwesten des Gemeindegebietes

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan und F-Plan gesichert (gewerbliche Baufläche mit hohem Grün- und Freiflächenanteil), kein B-Plan

Größe

Bruttofläche: ca. 42,7 ha
Umlegung erforderlich

Unternehmensbesatz

Landwirtschaftlich genutzt, teilweise Kleingärten

Eigentumsverhältnisse

Privat und Stadt Weinheim

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

K.A.

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Gleisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	----------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: landwirtschaftlich genutzte Fläche
Osten: Freiflächen, Gewerbegebiete
Süden: Krankenhaus, Wohngebiet
Westen: Freifläche Breitwiesen

Zielbranchen

Ausgeschlossen: Einzelhandel

Stärken

Relativ autobahnnah und Lage an B38
Großes Flächenpotenzial
Sichtbarkeit von der B38 und Mannheimer Straße aus

Schwächen

Direkte Nähe zum Krankenhaus schließt hohes Verkehrsaufkommen und Lärm aus;
Komplizierte Entwässerungssituation und teilweise hohe Grundwasserstände;
Vor-Ort-Versickerung erfordert relativ große Flächen;
Hohe stadtklimatische und ökologische Bedeutung für die Weststadt;
Bedeutung als Naherholungsgebiet;
FNP sieht Grünflächenanteil von 40% vor

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Die nachfolgende Priorisierung der Standorte Hammelsbrunnen und Breitwiesen zeigt im Ergebnis Standortvorteile für das Potenzialgebiet Breitwiesen. Aufgrund der Lage im Stadtgefüge, des Standortes eines Krankenhauses im direkten Umfeld erscheint eine Nutzung des Standortes Hammelsbrunnen für Wohnen, Freizeit und Erholung naheliegender als eine gewerbliche Nutzung. Es könnte eine generelle Zielrichtung der Stadtentwicklung sein, die zukünftige Gewerbegebieteentwicklung ausgehend von der Autobahn-Anschlussstelle in Richtung Technologie- und Industriepark Weinheim auf Flächen nördlich der Ortsumgebung B 38 zu konzentrieren.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)

Breitwiesen

Lage

Entfernungen

Zentren:	Innenstadt	2,5 km
	Freiburger Straße (Norma, Penny)	0,7 km
Autobahn:	A5/A659 (AK Weinheim)	0,7 km
Bundesstraße:	B38	0,3 km
Schiene:	Bahnhof Weinheim (IC, RE, RB)	2,8 km
Bus:		

Standortbeschreibung

Derzeit landwirtschaftlich genutzte Potenzialfläche im Nordwesten der Gemeinde Weinheim



(Quelle Luftbild: bing maps)

Bau- und Planungsrecht

Regionalplan, F- und B-Plan nicht gesichert

Eigentumsverhältnisse

Privat und Stadt Weinheim

Größe

Bruttofläche: ca. 42,5 ha
Umlegung erforderlich

Vermarktungsfähiges Flächenpotenzial

K.A.

Unternehmensbesatz

Landwirtschaft

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Strom	<input type="radio"/>	Brauchwasser	<input type="radio"/>
Gas	<input type="radio"/>	Trinkwasser	<input type="radio"/>
Fernwärme	<input type="radio"/>	Abwasser	<input type="radio"/>
Breitband	<input type="radio"/>		

Verkehrliche Erschließung

Straße	<input type="radio"/>	Glisanschluss	<input type="radio"/>
--------	-----------------------	---------------	-----------------------

Umfeld / Synergien / Restriktionen

Norden: Freiflächen
Osten: Freiflächen (Gebiet Hummelsbrunnen)
Süden: Autobahn, Gewerbegebiet Freiburger Straße)
Westen: Autobahn, Freiflächen

Zielbranchen

Ausgeschlossen: Einzelhandel

Stärken

Direkte Lage am Autobahnkreuz und an der Anschlussstelle Weinheim;
Unmittelbare Erreichbarkeit über B38 von der Anschlussstelle aus;
Sichtbarkeit des Standortes von der A6 und B38 aus;
Konfliktfreies Umfeld;
Vielfältige Ansiedlungsmöglichkeiten

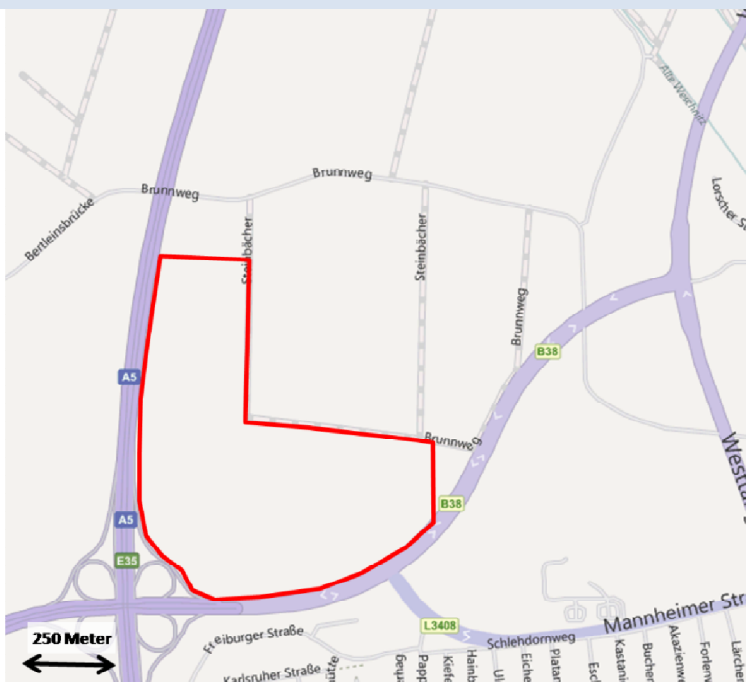
Schwächen

Lärmemission im Westen durch Autobahn;
Tausch gegen Fläche Nr. 20 „Hummelsbrunnen“ muss noch von der Regionalplanung genehmigt werden

Gesamtbewertung und Einordnung im gesamtstädtischen Kontext

Wettbewerbsfähiger Standort zur Bindung der regionalen und auch überregionalen Nachfrage. Gleichzeitig Funktion für größere Verlagerer innerhalb Weinheims einen attraktiven Standort zu bieten. Das Gebiet Breitwiesen ist daher für die Schaffung (Neuansiedlung) und Sicherung bestehender Arbeitsplätze (Ver-/Umlagerung) von hoher strategischer Bedeutung. Angesichts der Tatsache, dass die Standort- und Flächenqualitäten des Gebietes nicht weiter im Stadtgebiet potenziert werden können, erscheint eine Entwicklung des Standortes regionalwirtschaftlich sinnvoll zu sein.

Bilddokumentation



Lage des Gewerbegebietes (Grundlage: bing maps)