

## 2. Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“

### Tagesordnung

zur 2. Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ am Dienstag, 13. Juli 2021, 18.00 Uhr, im Ferdinand-Reidel-Saal des Neuen Rathauses, Rathausstraße 1-3 in Leimen. Die Sitzung ist öffentlich.

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Protokollbeurkundung
3. Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Sachstandsbericht
4. Bebauungsplan Nr. 1 „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“  
Aufstellungsbeschluss
5. Entwicklungs- und Finanzstrategien  
Grundstücksmarkt
6. Zeitplan für das weitere Vorgehen
7. Homepage und Logo  
Sachstand
8. Fragestunde
9. Verschiedenes

Die Bevölkerung ist freundlich eingeladen.



Hans D. Reinwald

Verbandsvorsitzender

## Tagesordnung

für die 2. Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbands „Interkommunales  
Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen

am 13. Juli 2021

- |       |  |
|-------|--|
| TOP 1 | Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit  |
| TOP 2 | Protokollbearkundung   |
| TOP 3 | Städtebauliches Entwicklungskonzept  |
| TOP 4 | Bebauungsplan Nr. 1 „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet<br>Heidelberg – Leimen“<br>Aufstellungsbeschluss |
| TOP 5 | Entwicklungs- und Finanzstrategien<br>Grundstücksmarkt   |
| TOP 6 | Zeitplan für das weitere Vorgehen  |
| TOP 7 | Homepage und Logo  |
| TOP 8 | Fragestunde  |
| TOP 9 | Verschiedenes  |

# **Zweckverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen**

**Sachbearbeiter:** Stamm  
**Datum:** 24.06.2021  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Vorlage-Nr.:** 13/2021  
**Gremium:** Verbandsversammlung am: 13.07.21  
**Kennwort:** Verbandsversammlung  
**Begriff:** Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

---

**Tagesordnungspunkt:**

1

---

**Beschlussvorschlag:**

---

**Sachverhalt:**

Die Verbandsversammlung ist nach § 6 Abs. 5 der Verbandssatzung beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte aller Vertreter/innen anwesend sind und beide Verbandsmitglieder vertreten sind.

Zu der Versammlung wurde ordnungsgemäß nach den Bekanntmachungssatzungen der beiden Verbandsmitglieder eingeladen.




---

**Bisherige Beratungsergebnisse:**

---

**Als Anlage beigefügt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:		Datum:
Mitzeichnung Geschäftsführer:		Datum: 1.7.21
Mitzeichnung stv. Geschäftsführer:		Datum: 29.6.21
Mitzeichnung Verbandsvorsitzender:		Datum:
Mitzeichnung stv. Verbandsvorsitzender:		Datum: 01.07.21

# Zweckverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen

**Sachbearbeiter:** Stamm  
**Datum:** 24.06.2021  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Vorlage-Nr.:** 14/2021  
**Gremium:** **Verbandsversammlung** am: 13.07.21  
**Kennwort:** Protokollbeurkundung  
**Begriff:** Protokoll

---

**Tagesordnungspunkt:**

2
---

---

**Beschlussvorschlag:**

---

**Sachverhalt:**

Aus der Mitte des Ausschusses sind 2 Urkundspersonen zu benennen.





---

**Bisherige Beratungsergebnisse:**

---

**Als Anlage beigelegt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:		Datum:	
Mitzeichnung Geschäftsführer:		Datum:	1.7.21
Mitzeichnung stv. Geschäftsführer:		Datum:	25.6.21
Mitzeichnung Verbandsvorsitzender:		Datum:	01.07.21
Mitzeichnung stv. Verbandsvorsitzender:		Datum:	

# **Zweckverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen**

**Sachbearbeiter:** Stamm  
**Datum:** 24.06.2021  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Vorlage-Nr.:** 15/2021  
**Gremium:** **Verbandsversammlung** am: 13.07.21  
**Kennwort:** Städtebauliches Entwicklungskonzept  
**Begriff:** Sachstandsbericht der KE

---

**Tagesordnungspunkt:**

3
---

---

**Beschlussvorschlag:**

Vom Sachstand wird Kenntnis genommen.

---

**Sachverhalt:**

Die beiden Städte Heidelberg und Leimen haben im Jahr 2019 die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Zweckverbandsgebiet beauftragt. Dieses Vorhaben wird vom Land Baden-Württemberg im Rahmen des Programms "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" mit Euro 45.937 gefördert (Gesamtausgaben Euro 91.875). Zwischenzeitlich wurde ein Teilabruf der Fördermittel in Höhe von Euro 26.180 vorgenommen.

Herr Currie von der KE wird einen Sachstandsbericht über die bisherigen Ergebnisse vortragen und die Versammlung darüber informieren, welche Aufgaben noch anstehen.




---

**Bisherige Beratungsergebnisse:**

---

**Als Anlage beigefügt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:		Datum:
Mitzeichnung Geschäftsführer:		Datum: 1.7.21
Mitzeichnung stv. Geschäftsführer:		Datum: 29.6.21
Mitzeichnung Verbandsvorsitzender:		Datum: 01.07.21
Mitzeichnung stv. Verbandsvorsitzender:		Datum:

# **Zweckverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen**

**Sachbearbeiter:** Herr Menker  
**Datum:** 11.05.2021  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Vorlage-Nr.:** 16/2021  
**Gremium:** **Verbandsversammlung** am: 13.07.2021  
**Kennwort:** Bebauungsplan Nr. 1 „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“  
**Begriff:** Aufstellungsbeschluss

---

**Tagesordnungspunkt:**

4

---

## ***Beschlussvorschlag:***

Vorbehaltlich der nachträglichen Zustimmung durch die Gemeinderäte der Stadt Heidelberg und der Stadt Leimen wird der nachfolgende Beschluss gefasst:

Es wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg - Leimen" für das in der Anlage 01 gekennzeichnete Gebiet aufgestellt.

---

## ***Sachverhalt:***

### **Zusammenfassung der Begründung**

Für das gesamte Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, um gemeinsam die zukünftige Entwicklung des auf beiden Gemarkungen liegenden Gewerbe- und Industriegebietes zu steuern. Bei Bedarf können aus dem Bebauungsplan Teil-Bebauungspläne entwickelt werden.

### **Begründung**

#### **Zweckverband „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“:**

Die ineinander übergehenden Gewerbe- und Industriegebiete im Süden von Heidelberg und im Norden von Leimen bedürfen hinsichtlich einer sich abzeichnenden Nutzungsaufgabe von Produktionsflächen und nur zum Teil formell überplanter Gebiete einer ineinander- und übergreifenden bauleitplanerischen



Absicherung. Zugleich besteht die Notwendigkeit einer Optimierung der Verkehrsinfrastruktur mit einer gemeinschaftlichen Planung und Erschließung. Um dieses umzusetzen, haben die beiden Städte Heidelberg und Leimen ihre Planungshoheit für das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet auf den Zweckverband übertragen. Die Gründung des Zweckverbandes erfolgte zum 1. Januar 2021.

### **Lage und Größe des Plangebietes:**

Der Geltungsbereich des rund 99 Hektar großen Bebauungsplanes umfasst das gesamte Verbandsgebiet des Zweckverbandes. Die Grenzen werden gebildet im Norden durch die Hatschekstraße, im Osten durch die Rohrbacher Straße sowie einiger angrenzender landwirtschaftlicher Flächen, im Süden durch den in Leimen liegenden Stralsunder Ring und die Schwetzinger Straße und im Westen durch die Bahnlinie Heidelberg-Bruchsal einschließlich daran angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.

### **Anlass der Planungen/Planungsziele:**

Ausgehend von den bestehenden Planungen und der vorhandenen Bebauung mit ihren Nutzungen soll ein gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Zweckverbandsflächen sind bisher nur in Teilen mit Bebauungsplänen durch die beiden Städte überplant worden. Zu den unbepflanzten Flächen gehören bisher unbebaute Flächen wie das Fautenbühl. Es zeichnet sich ab, dass größere im Zweckverband liegende Betriebsflächen nicht mehr benötigt werden. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen städtebauliche zu ordnen und für eine zukünftige gewerblich/industrielle Nutzung zu sichern. In diesem Zusammenhang sollen auch die bestehenden Bebauungspläne integriert und bei Bedarf angepasst werden.

Ein weiteres Ziel ist, eine durch das Zweckverbandsgebiet liegende neue Durchgangsstraße zu sichern. Diese soll die L 600 (Schwetzinger Straße in Leimen) im Westen mit der L 594 (Rohrbacher Straße) im Osten verbinden. Die Heidelberger Gewerbeflächen sollen über eine Verlängerung der Tullastraße an die neue Ost-West-Durchgangsstraße angeschlossen werden. Mit der neuen Durchgangsstraße sollen zugleich die im Inneren liegenden Flächen in der Tiefe erschlossen werden und im Weiteren die südlichen und nördlichen Gewerbeflächen untereinander verknüpft werden. Mit in die verkehrlichen Planungen aufgenommen werden soll ferner die Absicherung eines neuen S-Bahn-Haltpunktes an der im Westen verlaufenden Bahnlinie Heidelberg–Bruchsal. Dieser S-Bahn-Haltpunkt soll auch an das im Osten des Zweckverbandgebietes verlaufende Straßenbahnnetz angeschlossen werden. Geplant ist, die Straßenbahnlinie einschließlich einer Rad- und Fußwegeverbindung in die Planungen der neuen Durchgangsstraße zu integrieren.

### **Positionspapier:**

Die beiden Oberbürgermeister der Städte Heidelberg und Leimen haben am 5. Juli 2018 ein Positionspapier zur Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbegebietes unterzeichnet, um die Chancen und Synergien einer interkommunalen Kooperation zu nutzen. Festgehalten wurde unter anderen, dass unter Berücksichtigung und Einbeziehung der Bestandsbetriebe Flächen für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung recycelt und mit einer Zielzahl von mindestens 50 Arbeitsplätzen je Hektar entwickelt werden sollen.

**Entwicklungskonzept:**

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) erstellt derzeit für das Zweckverbandsgebiet ein Entwicklungskonzept. Behandelt werden Themenbereiche wie Baunutzung, Städtebau, Erschließung und Natur über die Bestandsanalyse bis zur städtebaulichen Konzeption. Das Entwicklungskonzept soll im 4. Quartal 2021 fertiggestellt werden.

Auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts sollen im Anschluss vertiefende städtebauliche Entwürfe erstellt werden, deren Inhalten dann in die Teilbebauungspläne einfließen.

**Verfahren:**

Mit dem Bebauungsplan werden rechtskräftige Bebauungspläne der Städte Heidelberg und Leimen überplant und Planrecht für bisher unbeplante Flächen geschaffen. Die Überplanung von rechtskräftigen Bebauungsplänen erfolgt, um eine durchgängige Planungskonzeption für das gesamte Zweckverbandsgebiet zu sichern und notwendige Anpassungen vorzunehmen, die sich aus heutigen Ansprüchen an Gewerbegebieten ergeben. Bei Bedarf erfolgt die Entwicklung in Teilgebieten, um zeitlich flexibler Teilflächen entwickeln zu können. Aufgrund der Größe ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan beziehungsweise dessen Teilgebiete im „Normalverfahren“ aufgestellt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu den einzelnen Verfahrensschritten erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

**Beteiligung der Städte:**

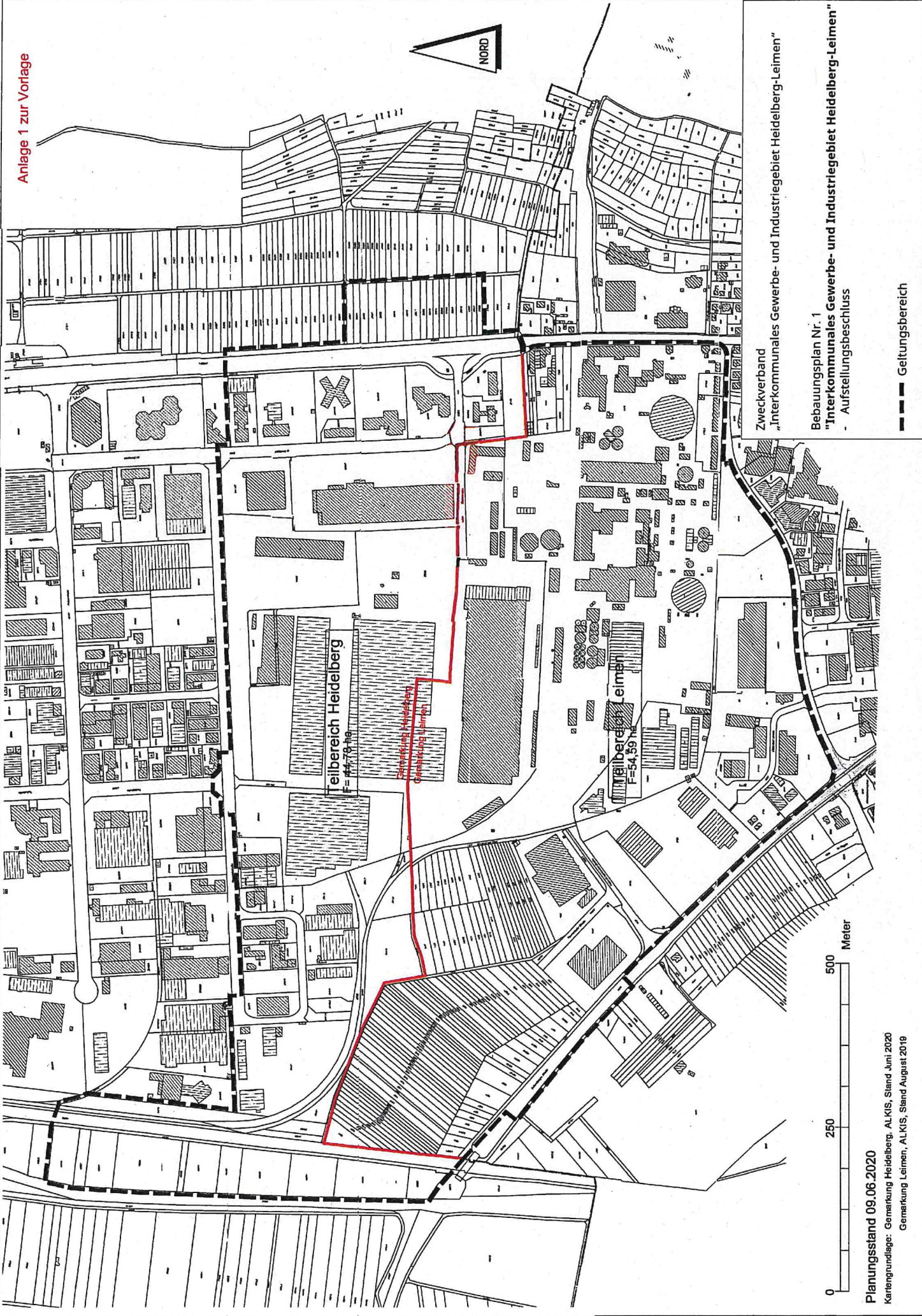
Die politischen Gremien der beiden Städte Heidelberg und Leimen werden im Rahmen der Beschlussfassung vor der Entscheidung der Verbandsversammlung an diesem Verfahrensschritt beteiligt.

**Kosten:**

Der Bebauungsplan wird unter Inanspruchnahme von Verwaltungspersonal der beiden Städte Heidelberg und Leimen erstellt. Die Personalkosten werden hierzu ermittelt und von den Städten dem Zweckverband in Rechnung gestellt. Für den Bebauungsplan mit städtebaulichem Entwurf, Schallschutz-, Artenschutzgutachten und Umweltbericht sind in Anlehnung an die Honorarordnung für Ingenieure und Architekten Brutto-Gesamtkosten in Höhe von 800.000 Euro ermittelt worden. Für das Haushaltsjahr 2021 stehen im Haushaltsplan des Zweckverbandes für die ersten Verfahrensschritte Mittel in Höhe von circa 150.000 Euro zur Verfügung. Die restlichen Planungskosten sind in der mittelfristigen Finanzplanung des Ergebnishaushaltes eingestellt und verteilen sich auf die Haushaltsjahre 2022 bis 2024.

In der mittelfristigen Finanzplanung des Finanzhaushaltes sind die Planungskosten für die Verkehrsinfrastruktur von insgesamt 700.000 Euro enthalten (neue Straßen- und Radwegeverbindungen, Verlängerung der Straßenbahnlinie und S-Bahn-Halt). Sie verteilen sich auf die Haushaltsjahre 2022 bis 2024.

Handzeichen Sachbearbeiter:		Datum:
Mitzeichnung Geschäftsführer:	<i>HL</i>	Datum: <i>1.7.21</i>
Mitzeichnung stv. Geschäftsführer:	<i>US</i>	Datum: <i>29.6.21</i>
Mitzeichnung Verbandsvorsitzender:	<i>HL</i>	Datum: <i>01.07.21</i>
Mitzeichnung stv. Verbandsvorsitzender:		Datum:



Teilbereich Heidelberg  
F=44,78 ha  
Gemarkung Leimen

Teilbereich Leimen  
F=54,59 ha

Zweckverband  
„Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“  
Bebauungsplan Nr. 1  
„Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“  
- Aufstellungsbeschluss

--- Geltungsbereich



# **Zweckverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen**

**Sachbearbeiter:** Althoff/Stamm  
**Datum:** 28.06.2021  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Vorlage-Nr.:** 17/2021  
**Gremium:** **Verbandsversammlung** am: 13.07.21  
**Kennwort:** Entwicklungs- und Finanzstrategien  
**Begriff:** Grundstücksmarkt

---

**Tagesordnungspunkt:**

5

---

**Beschlussvorschlag:**

Über die weitere Vorgehensweise ist zu entscheiden.

---

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bauausschusses am 15. Juni 2021 wurde darüber diskutiert, auf welche Art und Weise der Zweckverband auf die Gestaltung des Gewerbe- und Industriegebietes und insbesondere auf die Grundstückspolitik Einfluss nehmen kann. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Verband im Jahr 2021 keine Mittel im Haushaltsplan eingestellt hat, um Grundstücke kaufen zu können.

Es muss daher eine geeignete Strategie entwickelt werden, wie der Verband seine Ziele erreichen kann. Aus diesem Grunde wurde die Kanzlei Kirchner & Deubner beauftragt ein Gutachten zu erstellen, welche baurechtlichen Instrumente (Bebauungsplan, Sanierungssatzung, Umlegungsverfahren und Grunderwerbsmodell) - einzeln oder in Kombination miteinander - am geeignetsten sind, die angestrebten Ziele zu erreichen.

Das Gutachten wird in der Sitzung vorgestellt.

---

**Bisherige Beratungsergebnisse:**

---

**Als Anlage beigefügt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:		Datum:
Mitzeichnung Geschäftsführer:	<i>HM</i>	Datum: <i>1.7.21</i>
Mitzeichnung stv. Geschäftsführer:	<i>VS</i>	Datum: <i>19.6.21</i>
Mitzeichnung Verbandsvorsitzender:	<i>HB</i>	Datum: <i>01.07.21</i>
Mitzeichnung stv. Verbandsvorsitzender:		Datum:

# **Zweckverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen**

**Sachbearbeiter:** Althoff/Stamm  
**Datum:** 28.06.2021  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Vorlage-Nr.:** 18/2021  
**Gremium:** **Verbandsversammlung** am: 13.07.21  
**Kennwort:** Zeitplan für das weitere Vorgehen  
**Begriff:** Zeitplan

---

**Tagesordnungspunkt:**

6
---

---

**Beschlussvorschlag:**

Vom Sachstand wird Kenntnis genommen

---

**Sachverhalt:**

Derzeit ist es noch nicht möglich, einen genauen Zeitplan über die weiteren Entwicklungen zu geben. Folgende Einzelschritte sind angedacht:

1. Bebauungsplan  
Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung 13. Juli 2021  
Beschluss in den Gemeinderäten am 22. Juli 2021  
Nach den Sommerferien Beginn der Arbeiten am Bebauungsplan
2. Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Vorstellung des derzeitigen Sachstands am 13. Juli 2021  
Bürgerbeteiligung nach den Sommerferien  
Ende 2021 Beschluss über das Städtebauliche Entwicklungskonzept
3. Entwicklungs- und Finanzstrategie  
Vorstellung eines Gutachtens und ev. Entscheidung, welche Strategie verfolgt wird  
am 13. Juli 2021  
Falls das Grunderwerbsmodell beschlossen wird, muss eine europaweite Ausschreibung erfolgen (Zeitraum von mindestens einem halben bis zu einem Jahr)  
Beginn: sofort nach der Entscheidung durch die Verbandsversammlung und die Gemeinderäte.

4. Logo und Internetauftritt  
Sommer/Herbst 2021 (siehe gesonderte Vorlage)




---

**Bisherige Beratungsergebnisse:**

---

**Als Anlage beigefügt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:		Datum:
Mitzeichnung Geschäftsführer:		Datum: 1.7.21
Mitzeichnung stv. Geschäftsführer:		Datum: 25.6.21
Mitzeichnung Verbandsvorsitzender:		Datum: 01.07.21
Mitzeichnung stv. Verbandsvorsitzender:		Datum:



# **Zweckverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen**

**Sachbearbeiter:** Althoff/Stamm  
**Datum:** 29.06.2021  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Vorlage-Nr.:** 19/2021  
**Gremium:** **Verbandsversammlung** am: 13.07.21  
**Kennwort:** Homepage und Logo  
**Begriff:** Sachstand

---

**Tagesordnungspunkt:**

7

---

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Sachstand wird Kenntnis genommen.
  2. Der vorgeschlagenen Verfahrensweise und dem Zeitplan wird zugestimmt.
- 

### **Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 6. April 2021 hat der Marketingausschuss die Verwaltung beauftragt, die Erstellung einer Internetseite in Auftrag zu geben und ein Werbekonzept zu erstellen. Daraufhin wurden 7 Firmen angeschrieben und um Vorschläge und Angebote gebeten. Es gingen 4 Angebote ein. Die Werbevorschläge werden in der Sitzung präsentiert.

Da der Werbeauftritt des Verbandes mit der inhaltlichen Ausrichtung (welche Betriebe sollen angesiedelt werden) übereinstimmen muss, sollte diese Ausrichtung im Rahmen einer nichtöffentlichen Klausurtagung festgelegt werden. Die für den 14. September vorgesehene Sitzung des Marketingausschusses fällt daher aus, stattdessen findet an diesem Tag ab 17.00 Uhr die Klausurtagung in der Villa Toskana statt, zu der alle Mitglieder der Verbandsversammlung eingeladen werden. Um die Ergebnisse der Klausurtagung in öffentlicher Sitzung zu beschließen, findet dann am 22. September um 18.00 Uhr entweder eine Sitzung der Verbandsversammlung oder eine Sitzung des Marketingausschusses statt. Die Firmen, die bisher Vorschläge abgegeben haben, werden in diesen Prozess mit eingebunden und können diese weiter entwickeln.

---




**Bisherige Beratungsergebnisse:**

Sitzung des Marketingausschusses am 6. April 2021:

1. Der Verband wird beauftragt, die Erstellung einer Internetseite in Auftrag zu geben.
  2. Die Erstellung eines Werbekonzepts wird beauftragt.
- 

**Als Anlage beigefügt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Sonstiges

Handzeichen Sachbearbeiter:		Datum:	
Mitzeichnung Geschäftsführer:		Datum:	1.7.21
Mitzeichnung stv. Geschäftsführer:		Datum:	23.6.21
Mitzeichnung Verbandsvorsitzender:		Datum:	01.07.21
Mitzeichnung stv. Verbandsvorsitzender:		Datum:	