



Foto: ©Westend61 - Gettyimages.com

# Entwicklungskonzept für den Zukunftskorridor „A6-Nord“

Strategien für die Wirtschafts- und  
Standortentwicklung



Metropolregion  
Rhein-Neckar

Gemeinsam engagiert in der



# Inhalt

Vorwort	3
Entwicklungskonzept	4
Methodik	6
Herausforderungen der Wirtschafts- und Standortentwicklung	7
Trends und deren Relevanz für Unternehmen	8
Handlungsansätze für die künftige Wirtschafts- und Standortentwicklung	9

## Impressum

Stand: Februar 2022

**Die IHK Metropolregion Rhein-Neckar ist die Kooperation von:**

IHK Rhein-Neckar  
IHK für die Pfalz  
IHK Darmstadt Rhein Main Neckar  
IHK für Rheinhessen

**Internet:**

[www.rhein-neckar.ihk24.de](http://www.rhein-neckar.ihk24.de)  
[www.pfalz.ihk24.de](http://www.pfalz.ihk24.de)  
[www.darmstadt.ihk.de](http://www.darmstadt.ihk.de)  
[www.rheinhessen.ihk24.de](http://www.rheinhessen.ihk24.de)

Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet.

# Vorwort

Angesichts der hohen wirtschaftlichen Dynamik und der mangelnden Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) stellen sich für die Industrie- und Handelskammern in der MRN Fragen zu künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Wirtschaftsstandorts und zu den Strategien auf kommunaler Ebene. Um Antworten auf diese Fragen zu geben und Impulse zu setzen, wie alle Akteure gemeinsam dazu beitragen können, eine Teilregion voranzubringen, um im Wettbewerb der besten Wirtschaftsstandorte zu bestehen, haben die IHKs ein Entwicklungskonzept für den Zukunftskorridor „A6-Nord“ bei der Technischen Universität Kaiserslautern in Auftrag gegeben.

Das Konzept beinhaltet Ansätze für Gewerbeflächen, um die Region nördlich der A6 gezielt, innovativ und nachhaltig zu entwickeln. Dieser Zukunftskorridor „A6-Nord“ umfasst die Städte Mannheim, Ludwigshafen, Frankenthal und Worms sowie Teile der Landkreise Rhein-Neckar, Rhein-Pfalz und Bergstraße. Dieser Teilraum wurde ausgewählt, da genau dort die drei Bundesländer aneinandergrenzen, so dass sich dort die Herausforderungen aus dem Nebeneinander der Bundesländergrenzen in dem gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsraum MRN wie in einem Brennglas fokussieren.

**Aus den Ergebnissen der Studie lassen sich drei Kernbotschaften ableiten:**

1. Zusammenarbeit stärken: Mehr Kooperationen, mehr gemeinsame Ziele – eine Stärkung der Kommunen und Kreise bei der Zusammenarbeit in der Region kann einen Beitrag leisten, die wirtschaftliche Entwicklung im Teilgebiet „A6-Nord“ voranzutreiben. Eine länderübergreifende, interkommunale, enge und kreative, zukunftsgerichtete Zusammenarbeit ist notwendig, um auch in den nächsten Jahrzehnten eine hoch attraktive Wirtschaftsregion zu bleiben.
2. Wandel gestalten: Als Region sollten wir uns mit Megatrends wie Globalisierung, Digitalisierung sowie dem Strukturwandel, der Mobilitätswende und gesellschaftlichen Trends wie dem Wertewandel befassen. Wofür steht die Region 2030 und 2040? Wie nutzen wir unser Potenzial, um auch 2050 zu den Besten zu gehören? Diese Trends sollten bei allen konkreten Planungen und Ausweisungen von Gewerbegebieten berücksichtigt werden.
3. Als Region attraktiver werden: Gewerbeflächen müssen nicht im Widerspruch zu Ökologie und Nachhaltigkeit stehen. Moderne, gelungene Gewerbeflächenkonzepte berücksichtigen hochwertige und nachhaltige Standards und tragen dazu bei, die Attraktivität der Region als Lebens- und Arbeitsort zu erhöhen und diese somit als Ganzes voranzubringen.

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse der zugrunde liegenden Studie lassen sich aus Sicht der IHK MRN auch auf andere Teilräume und Standorte übertragen.

## Hinweis

*IHK Metropolregion Rhein-Neckar*  
Die IHK MRN ist die gemeinsame Kooperationsmarke der IHKs Rhein-Neckar, Pfalz, Darmstadt Rhein Main Neckar und Rheinhessen. Sie vertreten in der MRN gemeinsam die Interessen von mehr als 150.000 Mitgliedsunternehmen. Die MRN ist einer der stärksten Wirtschaftsräume mit über 960.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, einer Bruttowertschöpfung von 92 Milliarden Euro (2019) und einer Exportquote von 63 Prozent.



# Entwicklungskonzept

## Gut zu wissen



Das Untersuchungsgebiet nördlich der A6 wird abgegrenzt durch die Autobahn A6 im Süden, die Autobahn A5 im Osten, die Bundesstraße B47 im Norden und die Autobahn A61 im Westen. Das Gebiet umfasst in etwa 242 Quadratkilometer Fläche, von denen 59 Prozent in Hessen, 27 Prozent in Rheinland-Pfalz und 14 Prozent in Baden-Württemberg liegen.

Große wirtschaftliche Entwicklungschancen im Drei-Länder-Eck der MRN werden im Teilraum „A6-Nord“ gesehen, der auch über flächenhafte Potenziale verfügt. Der Raum kann in besonderer Weise von den Potenzialen der Lage in drei Bundesländern profitieren, steht jedoch gleichzeitig daraus entstehenden Herausforderungen gegenüber. Der Teilraum verfügt über eine hohe Wirtschaftskraft und sehr gute Verkehrsanbindungen bei gleichzeitig fehlenden übergeordneten Zielen und Konzepten.

Zielsetzung des Entwicklungskonzepts der vorliegenden Studie ist die Erarbeitung einer wirtschaftlichen Entwicklungskonzeption für den Teilraum „A6-Nord“ der MRN. Besonderer Fokus liegt auf Ansätzen und Impulsen für zukunftsgerechte Nutzungen von Gewerbegebieten auf kommunaler und interkommunaler Ebene. Berücksichtigung finden aktuelle flächenrelevante und branchenspezifische Trends und Entwicklungen einerseits sowie Aspekte der Entlastung der bislang sehr stark nachgefragten Teilräume andererseits. Schwerpunktmäßig geht es um die Frage, welche „Stellschrauben“ Einfluss auf die künftige Entwicklung und Entwicklungsdynamik der Region nehmen. Zielgruppen des Papiers sind kommunale, regionale und überregionale Entscheidungsträger aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft.

## RUND 500 HEKTAR Gewerbeflächen fehlen in der MRN

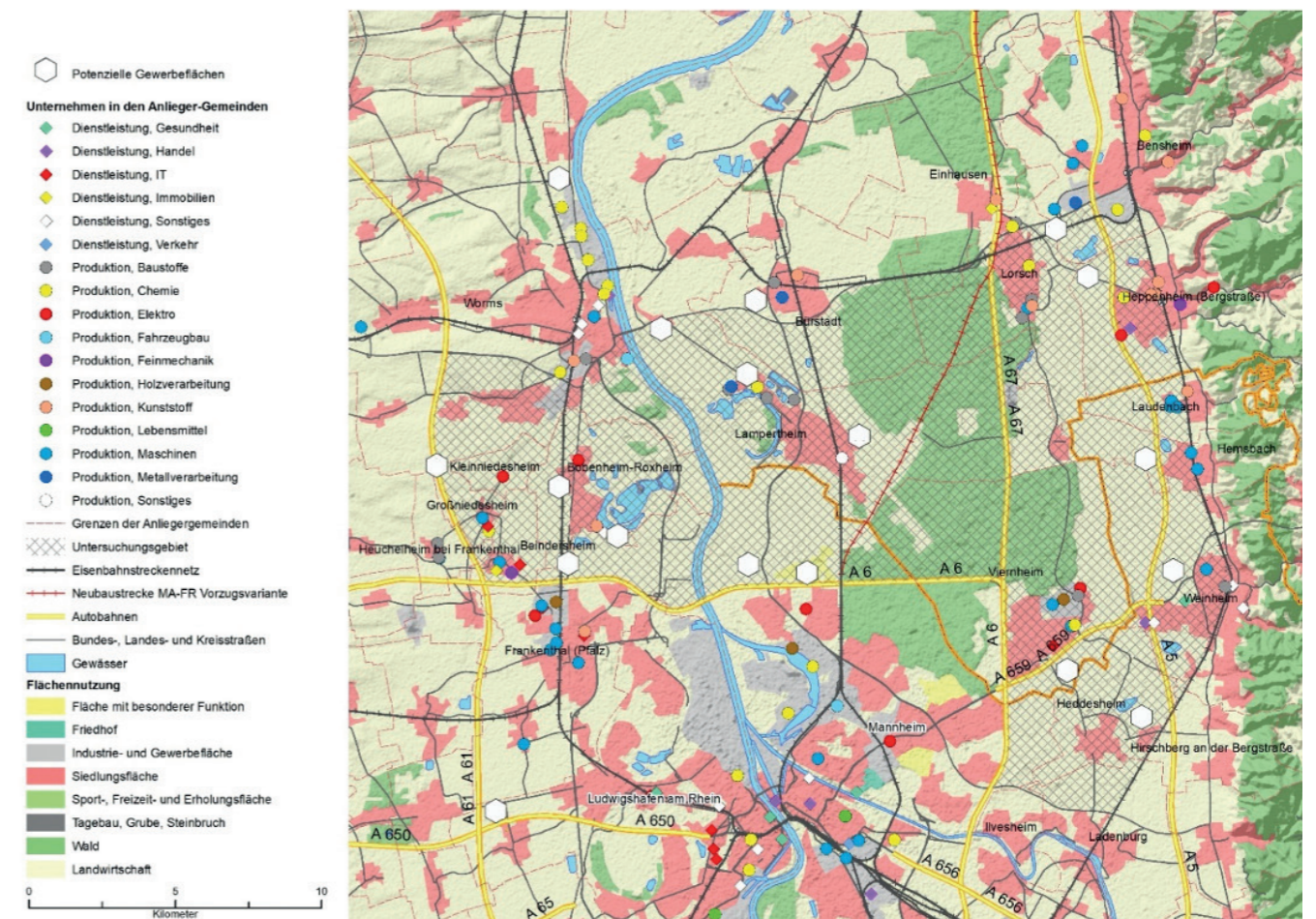
Bei dem Konzept geht es weder um eine Flächenpotenzial- noch um eine Flächenbedarfsanalyse. Hierzu wird auf die vom Verband Region Rhein-Neckar 2019 in Auftrag gegebene „Regionale Gewerbeflächenstudie Metropolregion Rhein-Neckar“ hingewiesen. Deren Kernergebnisse sind:

- Der Gewerbeflächenbedarf in der gesamten MRN wird bis 2035 bei rund 1.500 Hektar liegen.
- Dem gegenüber stehen vorhandene Flächenpotenziale von brutto rund 2.020 Hektar wobei bei Prüfung der Marktgängigkeit und Flächenverfügbarkeit von netto lediglich 50 Prozent ausgegangen werden muss.
- Das verfügbare marktgängige Flächenpotenzial wird entsprechend auf rund 1.000 Hektar eingeschätzt.
- Daraus wird sich ein **Gewerbeflächendefizit bis 2035 in Höhe von rund 500 Hektar** ergeben.
- Für die MRN bestehen durchaus ausreichende Möglichkeiten, um das zu erwartende Angebotsdefizit von rund 500 Hektar bis zum Jahr 2035 zu decken.

Untersucht wurde die Teilregion nördlich der A6 mit den kommunalen Gebietskörperschaften

- Stadt Mannheim und Rhein-Neckar-Kreis mit den Gemeinden Heddesheim, Hemsbach, Hirschberg, Ilvesheim, Ladenburg, Laudenbach und Weinheim,
- Landkreis Bergstraße mit den Gemeinden Einhausen, Bensheim, Bürstadt, Heppenheim, Lampertheim, Lorsch und Viernheim (Hessen) sowie
- den kreisfreien Städten Frankenthal und Ludwigshafen sowie Worms und dem Rhein-Pfalz-Kreis mit der Verbandsgemeinde Bobenheim-Roxheim und den Ortsgemeinden Beindersheim, Großniedesheim, Kleinniedesheim und Heuchelheim im Nordwesten der A6 (Rheinland-Pfalz).

Der Untersuchungsraum vereint 15 Prozent der Siedlungsfläche und einen Anteil von 13 Prozent der Bevölkerung (gemessen an der gesamten MRN) auf sich. Damit liegt der Fokus der Analyse auf den aktuellen Flächen-Entwicklungen entlang der überregionalen Verkehrsachsen A6, A61, A67, A5, B9, B47 und B44.



Die untersuchte Teilregion nördlich der A6 im Überblick.

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, OpenStreetMap, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021

## Methodik

Das vom Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung der Technischen Universität Kaiserslautern erstellte Konzept basiert auf folgender methodischer Vorgehensweise:

- Darstellung der Rahmenbedingungen, die sich sowohl aus der Regionalen Gewerbeflächenstudie als auch aus dem Einheitlichen Regionalplan ergeben
- Analyse der strukturellen Ausgangssituation in dem Teilraum „A6-Nord“ auf Grundlage der amtlichen Statistik
- Schriftliche Befragung der 23 Bürgermeister der Kommunen in dem Teilraum mit dem Ziel der Analyse der Nachfrage nach Gewerbeflächen (Ansiedlungen und Erweiterungen) aus der Sicht der Kommunen
- Gespräche mit den vier IHKs, mit Wirtschaftsförderorganisationen und dem Verband Region Rhein-Neckar
- Befahrung des Teilraums „A6-Nord“ sowie kartographische Darstellung potenziell in Betracht kommender Gewerbeflächenareale
- Analyse und Darstellung der Trends, die für die künftige Entwicklung des Teilraums relevant sind
- Auswertung von Best-Practice-Analysen für die innovative Gestaltung von Gewerbeflächen
- Erarbeitung von Handlungsansätzen und Strategien für die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Teilregion

Die Auswertung der erhobenen Daten und Einschätzungen ergeben die auf den folgenden Seiten dargestellten Ergebnisse.



## Herausforderungen der Wirtschafts- und Standortentwicklung

- Das Thema **Gewerbeflächenentwicklung** besitzt eine hohe Bedeutung für den Teilraum, ist jedoch bislang weder konzertiert angegangen noch strukturiert kommuniziert worden.
- Der **Einheitliche Regionalplan** stellt eine wichtige Orientierung und „Leitplanke“ für die künftige Gewerbeflächenentwicklung dar. Er eröffnet „Ermöglichungsräume“, indem er den Kommunen grundsätzlich eine wirtschaftliche Entwicklung zubilligt. Gleichzeitig gibt er moderne und zukunftsweisende Leitlinien vor, beispielsweise in Gestalt der Nachhaltigkeit oder der Ressourcenschonenden Entwicklung.
- Der Druck auf den Teilraum durch Anfragen für Neuansiedlungen und Erweiterungen ist sehr hoch, wobei aufgrund der noch geringen Flächenpotenziale insbesondere flächenintensive Unternehmen, beispielsweise aus der Logistikbranche eine große Rolle bei der Flächennachfrage spielen. Ein **lösungsorientiertes Management für Flächennutzungskonflikte** (Naturschutz, Umwelt, Wohnen, Gewerbe) gibt es bislang kaum.
- Die Zugriffs- und Eigentumsverhältnisse der Kommunen auf Gewerbeflächen sind sehr überschaubar. In den vergangenen Jahren wurde zwar von einer Reihe von Gemeinden eine **Reservepolitik** betrieben, doch fehlt hier eine teilregionale bzw. interkommunale Abstimmung.
- **Interkommunale Gewerbeflächen** sind bislang nicht oder nur in kleinen Ansätzen vorhanden.
- Die Bewertung der Kommunen zu den Standortfaktoren sind eher von klassischen Faktoren, beispielsweise Verkehrsanschlüsse, geprägt. **Neuere Standortfaktoren** wie beispielsweise Verfügbarkeit von Coworking-Spaces oder auch Faktoren wie Hafen-Hubs spielen bislang eher eine untergeordnete Rolle.
- Von Seiten der Kommunen werden die Lagegunst, die Führungsvorteile, Versorgungs- und Freizeitangebote von Gewerbegebieten – auch im Hinblick auf das Angebot attraktiver Arbeitsplätze – bislang unterschätzt. **Neue Formen und Formate von integrierten Gewerbegebieten** sind bislang kaum vorhanden.
- Dringend erforderlich sind (interkommunale) **Wirtschaftsentwicklungskonzepte**, die durchaus auch Teil von integrierten, mehrere Strukturbereiche umfassende kommunalen Entwicklungskonzepten sein können. Bislang sind entsprechende Konzepte lediglich in den Städten Mannheim und Ludwigshafen vorhanden.
- Eine **mittel- und langfristige Beobachtung der aktuellen wirtschaftlichen Trends und der Flächenentwicklung** sowie deren Relevanz für die Standortentwicklung gibt es derzeit nicht, was auch auf die Größe der überwiegenden Zahl der Kommunen in dem Teilraum zurückgeführt werden kann. Hier ergibt sich ein wichtiges Handlungsfeld für übergeordnete Institutionen.
- Jede Kommune verzeichnet eine Vielzahl von Anfragen für Neuansiedlungen oder betrieblichen Erweiterungen von verschiedenen Branchen. Bislang fehlt es an einer übergeordneten Koordination dieser Nachfragen. Angedacht werden könnte hier ein **Anfragenpool** differenziert nach Branchen und in einem weiteren Schritt eine Verknüpfung mit einem Gewerbeflächenpool.

### Gut zu wissen



Der Einheitliche Regionalplan für die MRN wurde 2014 beschlossen. Ziel ist die dynamische und gleichermaßen nachhaltige Weiterentwicklung der Region.



[www.m-r-n.com](http://www.m-r-n.com)  
(Einheitlicher Regionalplan)



## Trends und deren Relevanz für Unternehmen



Für den Wirtschaftsstandort Rhein-Neckar und damit auch für den Teilraum „A6-Nord“ und die dort ansässigen Unternehmen ebenso wie für die Kommunen sind folgende Trends für die künftige Entwicklung von zentraler Bedeutung:

- Globalisierung, Internationalisierung und Europäisierung insbesondere im Hinblick auf die Exportorientierung der Unternehmen.
- Digitalisierung und digitale Infrastrukturen als zentrale Voraussetzung für die künftige Entwicklung von Wirtschaftsstandorten (zum Beispiel Bedeutung für die Bereiche Arbeitsmarkt, Einzelhandel, Logistik, medizinische Versorgung).
- Standortverlagerungen der Unternehmen und damit verbundener ökonomischer Strukturwandel, insbesondere Strukturwandel in der Automobil- und Automobilzulieferindustrie sowie die Orientierung auf Zukunftsbranchen und Zukunftstechnologien (zum Beispiel Gesundheit und Medizin, Dienstleistungsbereich, Ökologie und Nachhaltigkeit).
- Gesellschaftliche Trends: sozialer Wandel und Wertewandel in der Gesellschaft (zum Beispiel Wertewandel der jüngeren Generation, neue Verhaltensweisen der Bevölkerung oder Anspruch auf Mitsprache und Mitentscheidung).
- Für alle Trends stellt die Pandemie COVID-19 ein Querschnittsthema dar.

## Handlungsansätze für die künftige Wirtschafts- und Standortentwicklung

Im Folgenden werden fünf Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen dargestellt:

### 1. Kontinuierliches Flächenmonitoring: Flächenpotenziale und deren kartographische Darstellung

Im Zuge des Entwicklungskonzepts wurden vor allem Flächen in Augenschein genommen, die einen möglichst hochwertigen Verkehrsanschluss (wo möglich auch bimodal) und/oder andere, besondere Standortfaktoren wie die Nähe zu Freizeiteinrichtungen, aufweisen. Dabei wurde berücksichtigt, dass die in Frage kommenden Flächen sich, soweit es möglich ist, schonend gegenüber konkurrierenden Flächennutzungen verhalten sollen und beispielsweise keine ökologisch wertvollen Flächen umgenutzt werden.

#### Handlungsempfehlungen

- Aufbau eines Flächenpools jener gewerblichen Potenzialflächen, die sich bisher in landwirtschaftlicher Nutzung befinden
- Aufbau eines personellen Pools von Flächen-Scouts, also Akteuren, die – ggf. zusammen mit Immobilienunternehmern – Flächenpotenziale auf interkommunaler und regionaler Ebene auf deren Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit prüfen (zum Beispiel Flächen der DB AG)

### 2. Gemeinsam statt einsam: Interkommunale Kooperation

Ein wesentlicher Handlungsansatz kommt interkommunalen Kooperationen zu. Eine solche interkommunale Kooperation könnte folgende Maßnahmen umfassen.

#### Handlungsempfehlungen

- Aufbau eines Flächenpools, wobei dies für Wohnbauland und gewerbliches Bauland gleichermaßen zutrifft
- Konzentrierte, regelmäßige Gesprächsrunden und Dialoge der Bürgermeister und Wirtschaftsförderer unter Einbeziehung der IHKS, um „Black-Box-Situationen“ zu vermeiden und offene und transparente gegenseitige Kommunikation und Information zu gewährleisten
- Regelmäßige Gesprächsrunden mit Unternehmern
- Aufbau eines regionalen/interkommunalen Baulandentwicklungspools
- Aufbau eines regionalen und fachlich differenzierten Flächenpools mit Kennzeichnung von Flächen (unter anderem zum Beispiel Flächen für Dienstleistungsbetriebe, Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk sowie Flächen für flächenintensive gewerbliche Nutzungen)
- Schaffung von rechtlichen Rahmenbedingungen, beispielsweise in Gestalt des Aufbaus eines kommunalen Zweckverbands, in dem unter anderem auch Ausgleichsmaßnahmen, Flächentauschverfahren oder Verfahren zur Bürgerbeteiligung vorgesehen sind
- Erarbeitung eines interkommunalen Wirtschaftsentwicklungskonzepts unter Einbeziehung aller Kommunen des Teilraums „A6-Nord“
- Erarbeitung eines interkommunalen regionalen Entwicklungskonzepts im Teilraum „A6-Nord“ unter Einbeziehung von verschiedenen Strukturbereichen, also Bevölkerung, Wohnen, Wirtschaft, bevölkerungs- und wirtschaftsnahe Infrastruktur, Tourismus, Naturschutz – um nur die wichtigsten Bereiche zu nennen
- Analyse, Inaugenscheinnahme/Exkursionen zu Best-Practice-Beispielen sowie Prüfung der Übertragbarkeit von (bestehenden) Modellprojekten für interkommunale Gewerbegebiete



### 3. Kreativität ist gefragt: Kombi-Ansätze, integrierte Gewerbegebiete

Für die künftige Wirtschafts- und Standortentwicklung sind kreative und nicht-alltägliche Lösungen gefragt. Die bisherigen Formen von Gewerbeflächen bedürfen einer Neuausrichtung, auch um Flächenkonkurrenzen möglichst zu vermeiden. Einen Ansatz bieten hierfür integrierte, all-inclusive Gewerbeparks, die vor allem dem Gedanken des „Parks“ nah kommen und verschiedene Funktionen, also Arbeiten, Wohnen und Freizeit miteinander verbinden.

#### Handlungsempfehlungen

Unter Mitwirkung der IHKs und der Organisationen für Wirtschaftsförderung könnten Gewerbeparks als interkommunale Modellprojekte „A6-Nord“ geplant und umgesetzt werden. Solche Parks könnten auch eine Signalwirkung für die Landschafts-, Orts- und Stadtgestaltung haben. Möglicherweise könnten sie auch landwirtschaftliche Flächen enthalten und damit ein Weg für eine Teil-Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzflächen sein.

### 4. Tue Gutes und rede davon: Management und Marketing als Steuerungsinstrumente

Die bisherige Situation zeigt, dass die Gestaltung von Gewerbeflächen eher verwaltender Natur ist. Erforderlich ist künftig ein integriertes Management. Die Standortanforderungen von Unternehmen sind sehr heterogen. Unternehmen erwarten vielfach statt einer „Kirchturmpolitik“ eine Abstimmung zwischen den Gemeinden bezüglich Umfang, Qualität und verkehrlicher Erschließung von Gewerbeflächen.

#### Handlungsempfehlungen

- Antrag auf Bundesebene für ein Modellprojekt „Smarter Wirtschaftsstandort A6-Nord“ mit dem Schwerpunkt interkommunales ökologisches Gewerbeflächenmanagement
- Initiierung eines professionellen interkommunalen Standort- und Image-marketings für den Gesamtstandort
- Stärkere Information über Bundes- und Landesprogramme zur Regional- und Standortentwicklung (zum Beispiel das derzeit laufende Programm aktive Regionalentwicklung) und deren Nutzung
- Stärkere Nutzung europäischer Förderprogramme unter Einbeziehung von Unternehmen (zum Beispiel das Forschungsprogramm Horizon mit Einbeziehung und Nutzen für Unternehmen)
- Coworking-Spaces schaffen

### 5. Wer nicht wagt, der nicht gewinnt: Trendforschung – regionaler Think Tank – Standortoffensive

Die empirischen Ergebnisse des Entwicklungskonzepts haben gezeigt, dass kommunale Aktivitäten zumeist die aktuelle Situation betreffen. Gleichwohl ist eine vorausschauende Betrachtung unter Einbeziehung von sozio-ökonomischen und gesellschaftlichen Trends von großer Bedeutung. Eingebettet könnte dies in eine Standortoffensive „A6-Nord“ sein, die eine Reihe von Maßnahmen, die unterschiedliche Strukturbereiche betreffen, umfasst.

#### Handlungsempfehlungen

- Aufbau einer Allianz als Netzwerk aller Akteure im Teilraum „A6-Nord“
- Aufbau eines regionalen Think Tanks als modernes Netzwerk und als neue Organisationsform unter Mitwirkung der IHKs zur laufenden Diskussion über

Ansätze und Strategien zur Zukunftssicherung der Unternehmen und des Wirtschaftsstandorts (Trendbeobachtung und Trendforschung)

- Erarbeitung eines Mobilitätsentwicklungskonzepts im Sinne des Ausbaus einer all-inclusive-Mobilität/integrierte Mobilitäts-Hubs. Dieses Konzept könnte auch angrenzende (Metropol-)Regionen mit einbeziehen
- Initiativen zur zeitnahen Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie der Umsetzung von (Infrastruktur-)Projekten
- Abbau von Bürokratie, insbesondere auch bei Förderprogrammen

Eine Standortoffensive muss die Forderung an die Länder und an den Bund enthalten, die klassischen Standortfaktoren einem zügigen Ausbau zuzuführen. Dies betrifft insbesondere

- den Ausbau einer hochleistungsfähigen digitalen Infrastruktur
- den zügigen Ausbau der Bundesautobahnen und der Bundesstraßen
- den Ausbau der Rheinbrücken
- den technologieorientierten und digitalen Ausbau der Binnenhäfen als Cargo-Hubs unter Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz
- den Ausbau des ÖPNV und Ausbau eines all-inclusive-Mobilitätsangebots
- die Sicherung und den Ausbau der Flughäfen Mannheim, Speyer und Worms



IHK

Metropolregion  
Rhein-Neckar

