

Öffentlichkeitsveranstaltung

Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“

24. Juli 2017

Inhalt

- Begrüßung durch Herrn Ersten Bürgermeister Dr. Fetzner
- Begrüßung durch Herrn Dr. Horelt (Moderation)
- Kurzinformation Bodenwerte
- Überlegungen für einen Hotelstandort an der Mannheimer Straße

Ihre Rückfragen

- Stand der Planungen auf dem GRN-Areal
 - Aktueller Planungsstand – Rahmenkonzept
- Ihre Rückfragen*
- Ihre Meinung ist gefragt! – Konsultation zu zwei Fragestellungen der Planung
 - Weiteres Vorgehen

Kurzinformation Bodenwerte

Bodenwerte / Modernisierung

- Wertermittlung durch Herrn Prof. Dr. Hagedorn
 - GRN-Areal: sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von ca. 120 €/m² (Zone 10, 11 und 16)
- Ablösevereinbarungen/Ausgleichsbeitrag
 - freiwillige Ablösevereinbarungen mit Abzinsungsvorteil (5 % jährlich) für 2017 noch bis zum Ende des Jahres
 - Bei Verzicht auf freiwillige Ablösevereinbarung: Bescheid über den Ausgleichsbetrag zum Abschluss der Sanierung (=gesetzliche Regelung)
 - Im Laufe der Sanierung sind die Bodenwerte bzw. Ausgleichsbeträge neu zu ermitteln
 - Weiterhin Prüfung der Möglichkeit, den momentanen Ausgleichsbetrag von 0 € sichern zu können
- Modernisierungsmaßnahmen
 - Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (bis zu 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten, max. 30.000 €)

Kontakt Frau Ehlers

Email: i.ehlers@weinheim.de

Tel: 06201/82-385

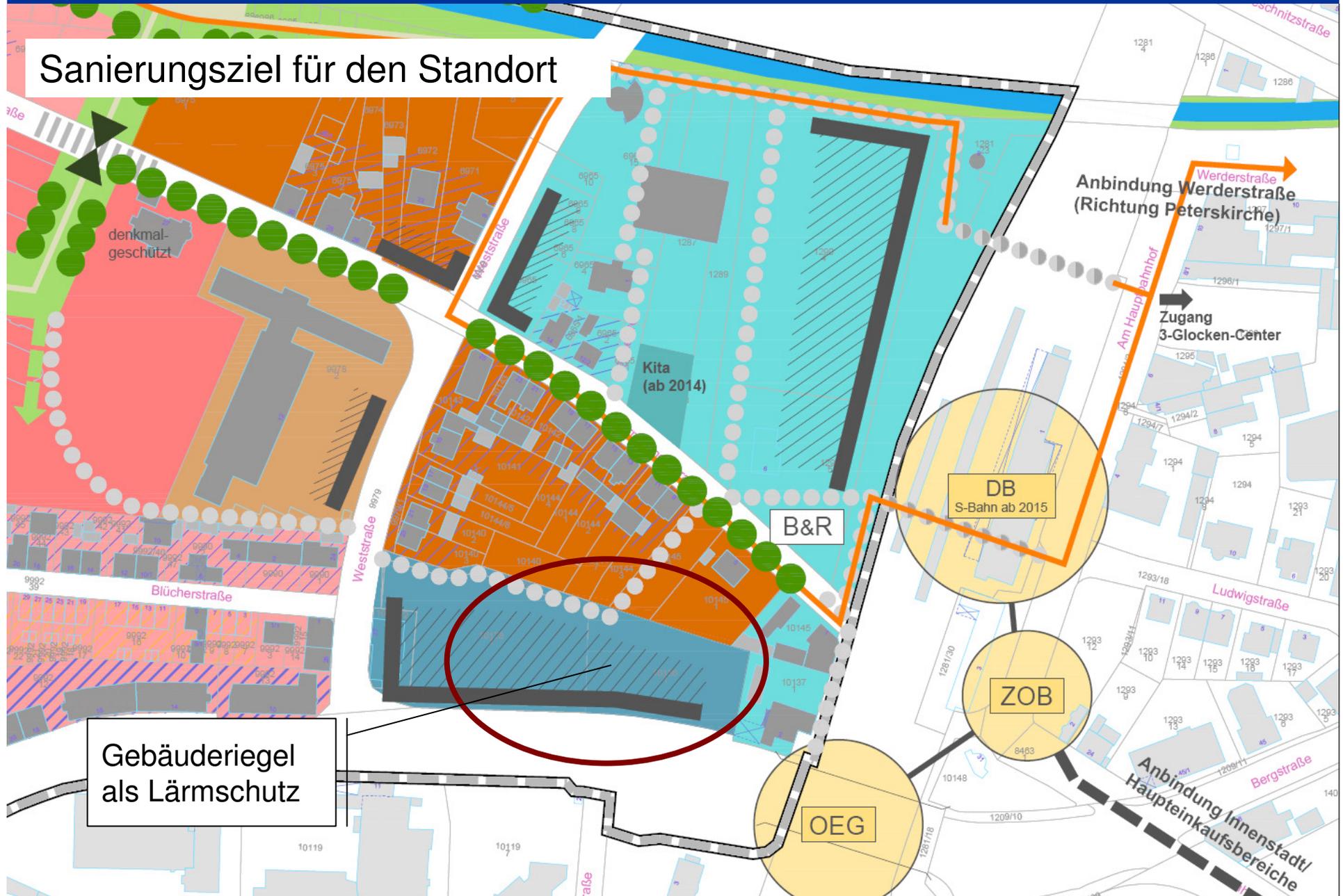
www.westlich-hbf.weinheim.de

Überlegungen für einen Hotelstandort an der Mannheimer Straße

Welcher Standort wird diskutiert?

- 
- Grundstück der Fa. Freudenberg
 - derzeit geschotterte Parkplatzfläche
 - Nähe zu Industriepark, Hauptbahnhof und Innenstadt

Sanierungsziel für den Standort



Gebäuderiegel als Lärmschutz

B&R

DB
S-Bahn ab 2015

ZOB

OEG

Anbindung Werderstraße
(Richtung Peterskirche)

Zugang
3-Glocken-Center

Anbindung Innenstadt/
Hauptkaufbereiche

Aktueller Stand der Diskussion/der Beschlussfassung

- Gebäuderiegel zur Lärminderung als Sanierungsziel für das Grundstück
- Eignung für Wohnen wurde im Zusammenhang mit der Standortsuche für die Anschlussunterbringung geprüft: keine Eignung auf Grund der vielfältigen Lärmbelastung
- Der Grundstückseigentümer Fa. Freudenberg hatte bereits 2013 eine Initiative für eine Hotelbebauung auf dem Grundstück gestartet.
- Aktuell zeigt ein Investor Interesse für eine Hotelbebauung.

Aktueller Stand der Diskussion/der Beschlussfassung

Grundsatzentscheidung für Hotelstandorte im Gemeinderat am 12.07.2017:

- Die Verwaltung hat den Auftrag, zunächst eine Bedarfsanalyse durchzuführen.
- Neben dem Standort an der Mannheimer Straße sollen auch weitere Standorte (außer Stadtgarten) untersucht werden.
- Sollte der Bedarf und der Standort an der Mannheimer Straße bestätigt werden, gilt gemäß den bisherigen Vorgaben der Verwaltung:
 - Die öffentlichen Stellplätze sollen in ihrer heutigen Anzahl erhalten werden.
 - Die Zufahrt des Hotels soll über die Weststraße erfolgen.
 - Es soll ein Bebauungsplanverfahren mit den entsprechenden Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt werden.

Fragen, Anmerkungen?

GRN-Areal

- Stand der Planungen

Bisherige Zielstellungen

- Rahmenkonzept und Ziele als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens (Planungsworkshop)
- Bestätigung durch Gemeinderatsbeschluss:
 - Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses, des Verwaltungsgebäudes und der Kapelle
 - Hauptsächlich Geschosswohnungsbau mit 4 Vollgeschossen (mit Ausnahme der südlichen Reihenhausreihe)
 - Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen
 - Östlicher Teil bleibt ein Parkbereich
 - Vernetzung der Grünbereiche in Richtung Weschnitz
- Ableitung von Prüffragen

Gründerzeit am Park



Aktualisierter Rahmenplan



Planungsstand

1. Geschossigkeit der Bebauung am südlichen Rand wurde angepasst
2. Erschließung über Fichtestraße
3. Ergebnis Machbarkeitsstudie zum Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses
4. Wegeverbindung neues Wohnquartier - Blücherstraße
5. Bebauung nördlich der Viernheimer Straße
6. Anpassung Ufergestaltung/Gewässerausbau Weschnitz
7. Städtebauliche Vorgaben
8. Parkgestaltung
9. Nutzung „Kapellengrundstück“

Anpassung Bebauung Süden

- max. 2 Vollgeschosse
- Reihenhäuser
- an südlich angrenzende Bebauungsstruktur angelehnt

1.



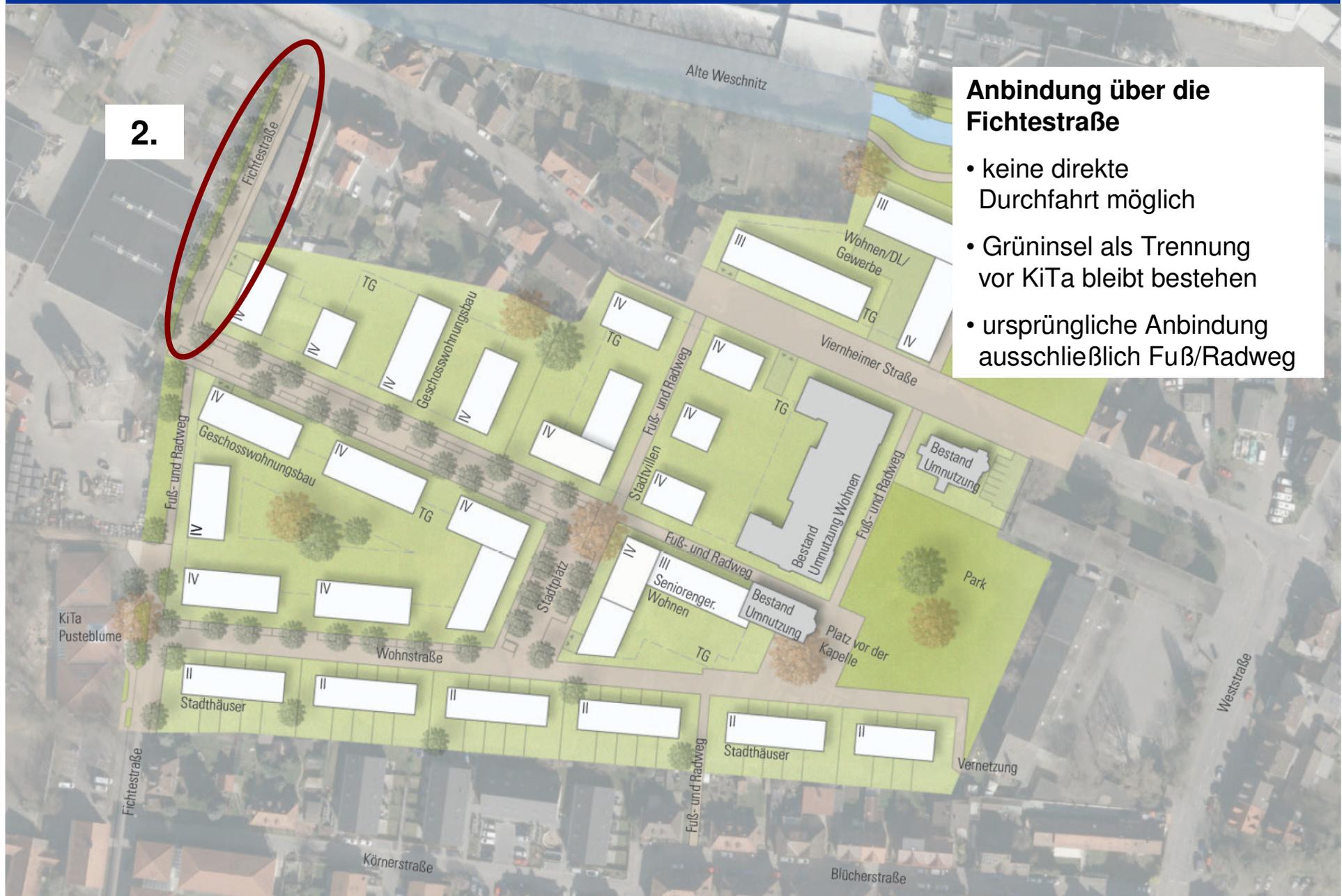
Planungsstand

1. Geschossigkeit der Bebauung am südlichen Rand wurde angepasst
2. Erschließung über Fichtestraße (aber: keine Durchgangsstraße)
3. Ergebnis Machbarkeitsstudie zum Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses
4. Wegeverbindung neues Wohnquartier - Blücherstraße
5. Bebauung nördlich der Viernheimer Straße
6. Anpassung Ufergestaltung/Gewässerausbau Weschnitz
7. Städtebauliche Vorgaben
8. Parkgestaltung
9. Nutzung „Kapellengrundstück“

2.

Anbindung über die Fichtestraße

- keine direkte Durchfahrt möglich
- Grüninsel als Trennung vor KiTa bleibt bestehen
- ursprüngliche Anbindung ausschließlich Fuß/Radweg



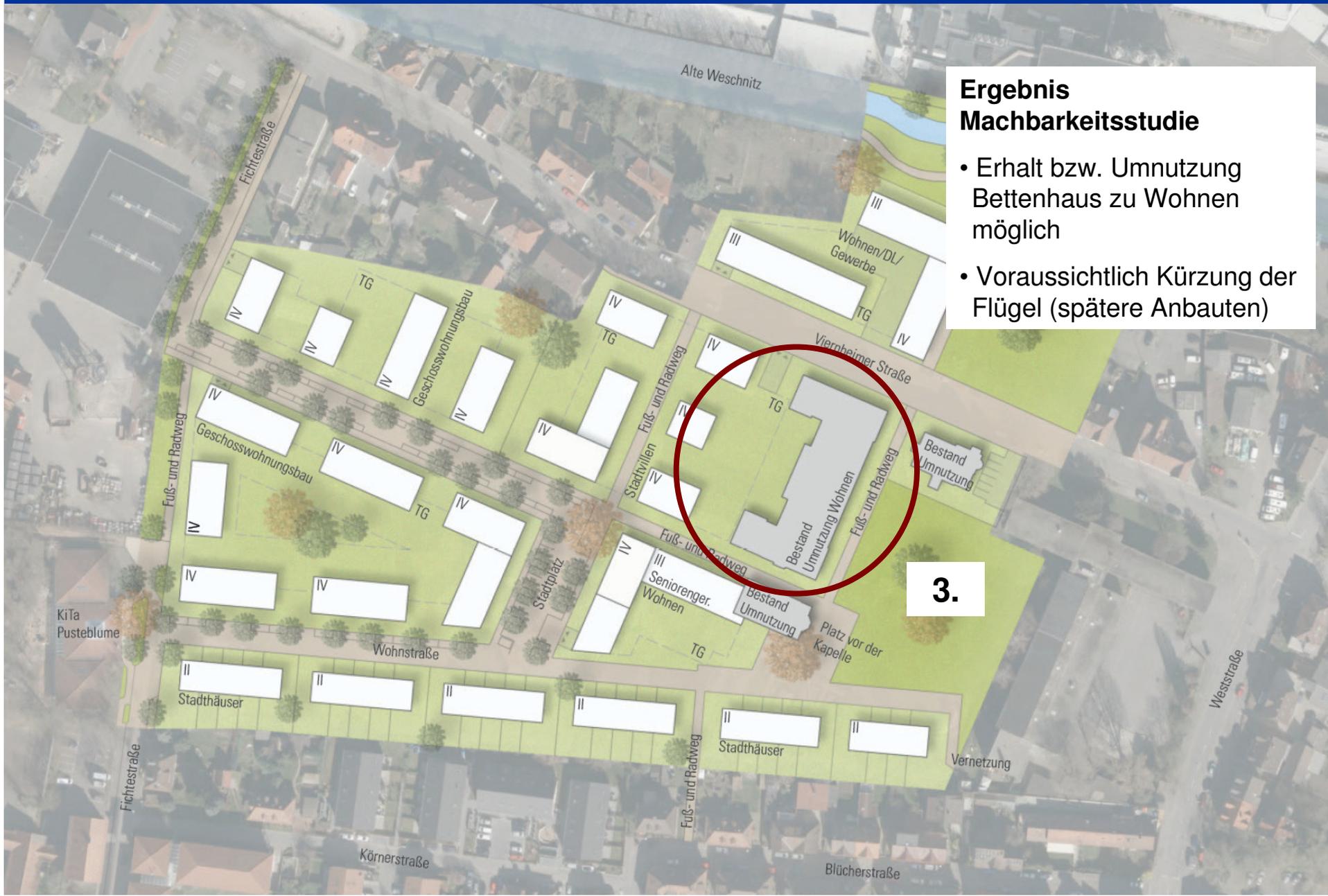
Planungsstand

1. Geschossigkeit der Bebauung am südlichen Rand wurde angepasst
2. Erschließung über Fichtestraße (aber: keine Durchgangsstraße)
3. Ergebnis Machbarkeitsstudie zum Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses
4. Wegeverbindung neues Wohnquartier - Blücherstraße
5. Bebauung nördlich der Viernheimer Straße
6. Anpassung Ufergestaltung/Gewässerausbau Weschnitz
7. Städtebauliche Vorgaben
8. Parkgestaltung
9. Nutzung „Kapellengrundstück“

**Ergebnis
Machbarkeitsstudie**

- Erhalt bzw. Umnutzung Bettenhaus zu Wohnen möglich
- Voraussichtlich Kürzung der Flügel (spätere Anbauten)

3.

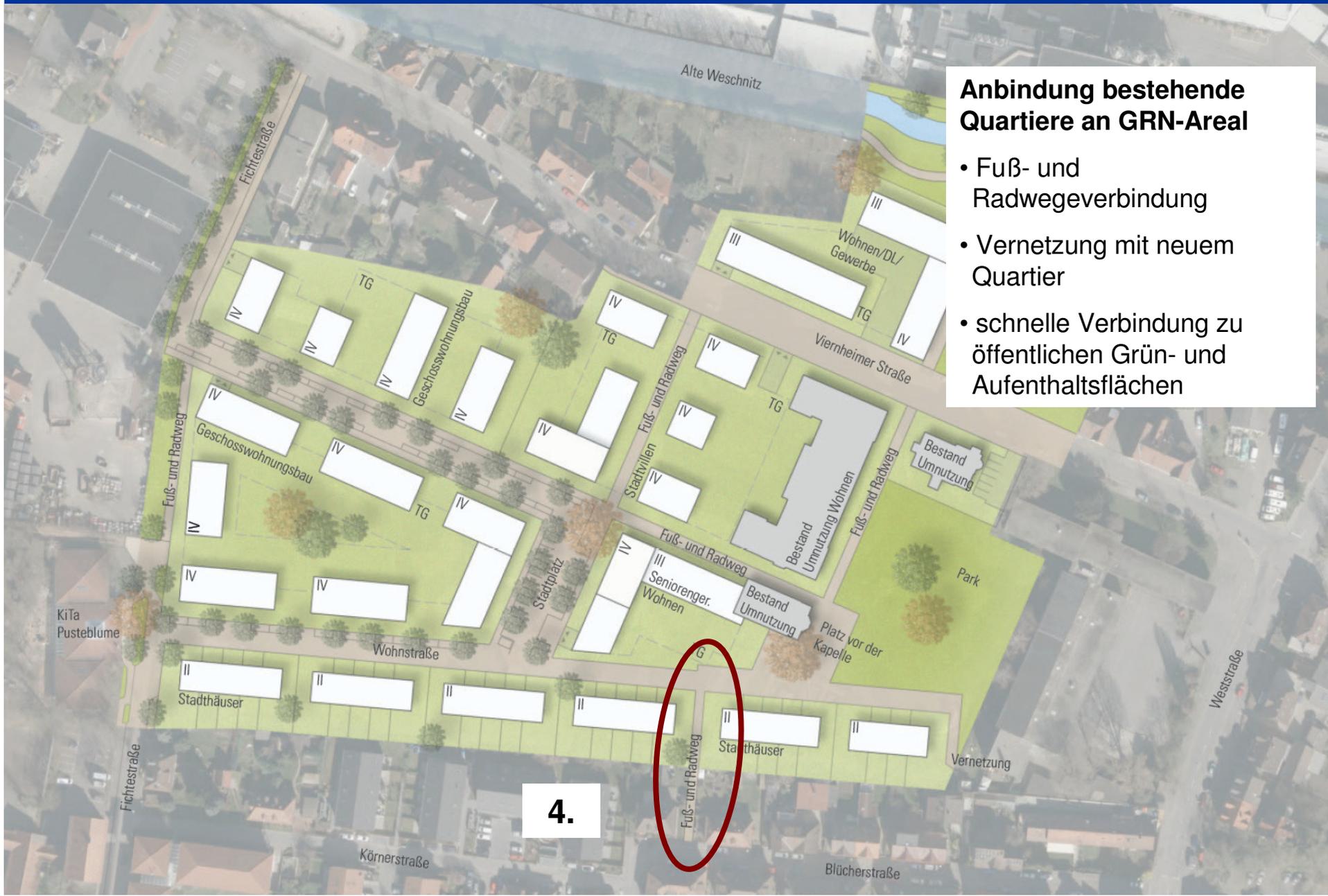


Planungsstand

1. Geschossigkeit der Bebauung am südlichen Rand wurde angepasst
2. Erschließung über Fichtestraße (aber: keine Durchgangsstraße)
3. Ergebnis Machbarkeitsstudie zum Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses
4. **Wegeverbindung neues Wohnquartier - Blücherstraße**
5. Bebauung nördlich der Viernheimer Straße
6. Anpassung Ufergestaltung/Gewässerausbau Weschnitz
7. Städtebauliche Vorgaben
8. Parkgestaltung
9. Nutzung „Kapellengrundstück“

Anbindung bestehende Quartiere an GRN-Areal

- Fuß- und Radwegeverbindung
- Vernetzung mit neuem Quartier
- schnelle Verbindung zu öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen



4.

Planungsstand

1. Geschossigkeit der Bebauung am südlichen Rand wurde angepasst
2. Erschließung über Fichtestraße (aber: keine Durchgangsstraße)
3. Ergebnis Machbarkeitsstudie zum Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses
4. Wegeverbindung neues Wohnquartier - Blücherstraße
5. **Bebauung nördlich der Viernheimer Straße**
6. Anpassung Ufergestaltung/Gewässerausbau Weschnitz
7. Städtebauliche Vorgaben
8. Parkgestaltung
9. Nutzung „Kapellengrundstück“

Änderungen Bebauung

- kein Baufenster in der eigentlichen Parkfläche
- dafür höheres Bauvolumen westlich
- bessere Parknutzung möglich
- bessere Wahrnehmung des Parks
- verbesserte Verbindung der Parkbereiche

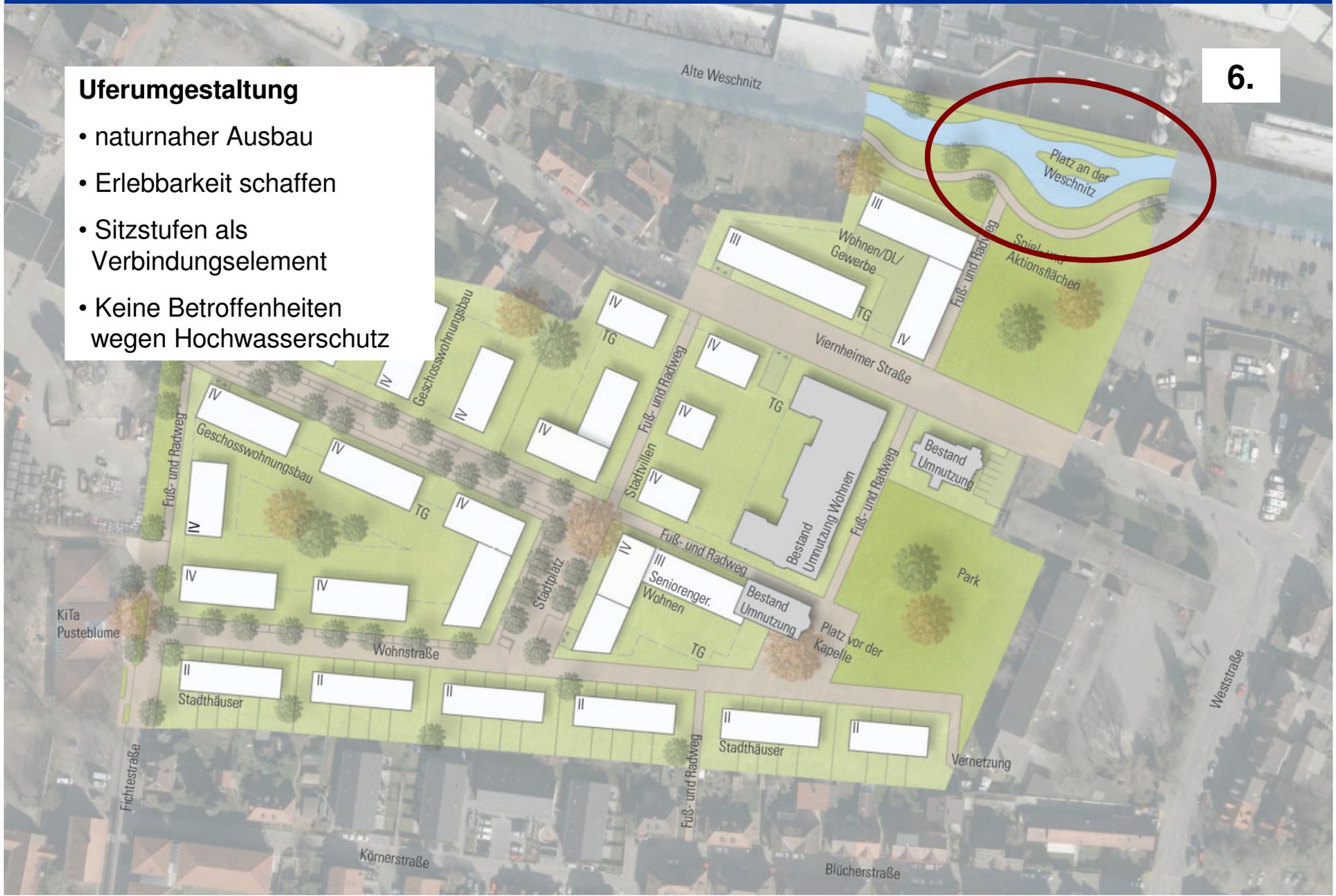


Planungsstand

1. Geschossigkeit der Bebauung am südlichen Rand wurde angepasst
2. Erschließung über Fichtestraße (aber: keine Durchgangsstraße)
3. Ergebnis Machbarkeitsstudie zum Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses
4. Wegeverbindung neues Wohnquartier - Blücherstraße
5. Bebauung nördlich der Viernheimer Straße
6. Anpassung Ufergestaltung/Gewässerausbau Weschnitz
7. Städtebauliche Vorgaben
8. Parkgestaltung
9. Nutzung „Kapellengrundstück“

Uferumgestaltung

- naturnaher Ausbau
- Erlebbarkeit schaffen
- Sitzstufen als Verbindungselement
- Keine Betroffenheiten wegen Hochwasserschutz



Planungsstand

1. Geschossigkeit der Bebauung am südlichen Rand wurde angepasst
2. Erschließung über Fichtestraße (aber: keine Durchgangsstraße)
3. Ergebnis Machbarkeitsstudie zum Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses
4. Wegeverbindung neues Wohnquartier - Blücherstraße
5. Bebauung nördlich der Viernheimer Straße
6. Anpassung Ufergestaltung/Gewässerausbau Weschnitz
7. Städtebauliche Vorgaben
8. Parkgestaltung
9. Nutzung „Kapellengrundstück“

7. Städtebauliche Vorgaben

- Ziel: Urbanes Quartier mit Wohnschwerpunkt
- (Teil)-Erhalt Bettenhaus, Verwaltungsgebäude und Kapelle
- Östlicher Teilbereich ist als Parkfläche von einer Bebauung freizuhalten
- Reihenhausezeile im Süden: 2 Vollgeschosse
- Restlicher Bereich: Geschosswohnungsbau mit 4 Vollgeschossen
- Private Stellplätze mit Ausnahme der Reihenhäuser und des Verwaltungsgebäudes sind in Tiefgaragen unterzubringen
- Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum
- Nachbarschaftsfördernde Freiflächen/Vorgartenbereiche
- Architektonische Qualität durch Wettbewerbsverfahren

7. Städtebauliche Vorgaben

- Sozial orientierter Wohnungsbau
 - Sozial gemischtes/inklusives Quartier (praktisch jedes Alter und jedes Einkommen)
 - 20 % sozialer und mietgeminderter Wohnungsbau (analog zu Städten wie z.B. Stuttgart)
 - Zusätzlich: Altersgerechte Wohnform(en)
 - Aufzug bei Gebäuden über 2 Vollgeschossen
 - Generationenübergreifende Wohnnutzung mit Integration der Kapelle
 - Festgelegter Anteil an barrierefreien und an uneingeschränkt rollstuhlgerechten Wohnungen

Fragen, Anmerkungen?

Planungsstand

1. Geschossigkeit der Bebauung am südlichen Rand wurde angepasst
2. Erschließung über Fichtestraße (aber: keine Durchgangsstraße)
3. Ergebnis Machbarkeitsstudie zum Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses
4. Wegeverbindung neues Wohnquartier - Blücherstraße
5. Bebauung nördlich der Viernheimer Straße
6. Anpassung Ufergestaltung/Gewässerausbau Weschnitz
7. Städtebauliche Vorgaben
8. Parkgestaltung
9. Nutzung „Kapellengrundstück“

- **Was halten Sie von der Nutzungsaufteilung?**
- **Welche Ideen haben Sie zur Nutzung?**
- **Welche Ideen haben Sie zur Ausstattung der Freiflächen?**

Planungsstand

1. Geschossigkeit der Bebauung am südlichen Rand wurde angepasst
2. Erschließung über Fichtestraße (aber: keine Durchgangsstraße)
3. Ergebnis Machbarkeitsstudie zum Erhalt des gründerzeitlichen Bettenhauses
4. Wegeverbindung neues Wohnquartier - Blücherstraße
5. Bebauung nördlich der Viernheimer Straße
6. Anpassung Ufergestaltung/Gewässerausbau Weschnitz
7. Städtebauliche Vorgaben
8. Parkgestaltung
9. Nutzung „Kapellengrundstück“

Besondere Wohnformen

- altersgerechte Wohnform(en), z.B.:
 - betreutes Wohnen oder
 - Mehrgenerationenwohnen
- ca. 25 Wohneinheiten
- Verknüpfung der Nutzung (auch baulich) mit Bettenhaus möglich
- bauliche Integration der Kapelle ist wünschenswert
- Ziel: dauerhaft gesicherte Nutzung der Kapelle möglicherweise mit einer Öffnung für nachbarschaftliche Aktivitäten: (z.B. Nachbarschaftstreff, etc.)



- **Was halten Sie von der Nutzungsidee?**
- **Wie kann man Nachbarschaften aktiv einbinden?**
- **Haben Sie weitere Vorschläge?**

Weiteres Vorgehen für das GRN-Areal

- Herbst 2017: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Beschluss über frühzeitige Beteiligung
 - Öffentliche Auslegung der Planunterlagen/Gutachten mit der Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben
- Gleichzeitig: Beschluss über städtebauliche Eckdaten als Vorgaben für den Wettbewerb
- Ende 2017/2018: Investorenauswahlverfahren mit städtebaulichem Wettbewerb
- Ende 2018/Anfang 2019: Abschluss Bebauungsplanverfahren
- Frühjahr 2019: voraussichtlicher Umzug GRN-Betreuungszentrum
- Ab 2019: Abriss und Erschließungsarbeiten
- Ab 2020: Baubeginn

Vielen Dank!

Fragen, Anmerkungen?