

# Öffentlichkeitsveranstaltung

Sanierungsgebiet  
„Westlich Hauptbahnhof“

05.07.2018

# Inhalt

- Begrüßung durch Herrn Ersten Bürgermeister Dr. Fetzner
- Begrüßung durch Frau Knapstein (Moderation)
- Kurzinformation Bodenwerte/Ausgleichsbeträge
- Stand der Planungen/Ausblick
  - Ausblick GRN-Areal (IAV)
  - Hotelstandort Mannheimer Straße
  - Johann-Sebastian-Bach-Schule
- Entwicklung von Kinderzahlen im Sanierungsgebiet
- Vorentwurf Park
- Umgestaltung Viernheimer Straße

## Kurzinformation Bodenwerte

---

# Bodenwerte / Modernisierung

- Ablösevereinbarungen/Ausgleichsbeitrag
  - freiwillige Ablösevereinbarungen mit Abzinsungsvorteil (5 % jährlich) für 2018 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
  - Aktualisierung der Bodenwerte bzw. Ausgleichsbeträge durch Prof. Hagedorn voraussichtlich 2019
- Modernisierungsmaßnahmen
  - Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (bis zu 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten, max. 30.000 €)

## Kontakt Frau Pflästerer

Email: [p.pflaesterer@weinheim.de](mailto:p.pflaesterer@weinheim.de)

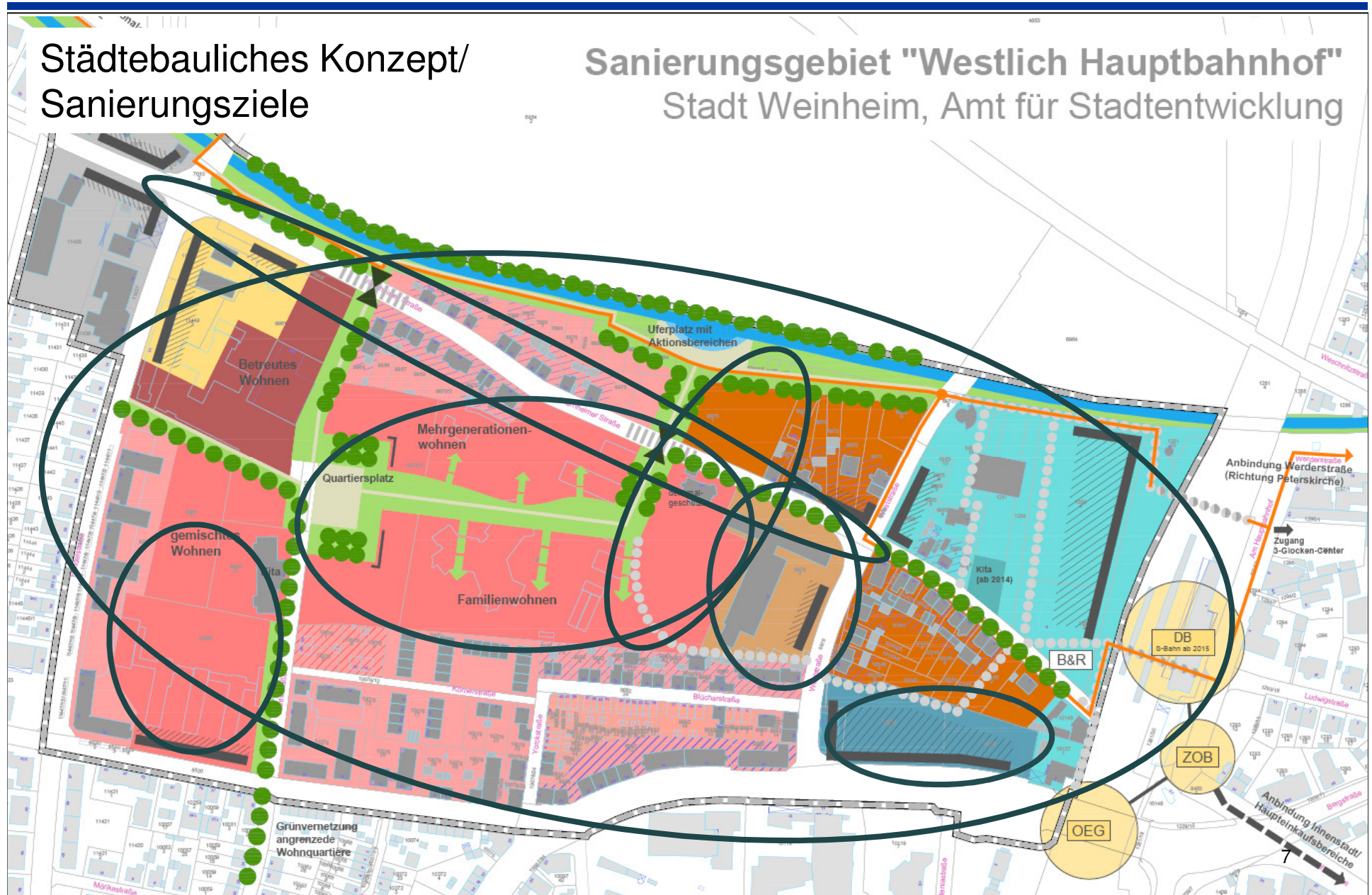
Tel: 06201/82-428

[www.westlich-hbf.weinheim.de](http://www.westlich-hbf.weinheim.de)

## Stand der aktuellen Planungen

# Städtebauliches Konzept/ Sanierungsziele

## Sanierungsgebiet "Westlich Hauptbahnhof" Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung



# Rahmenplan GRN-Areal






## GRN-Areal

- Investorenauswahlverfahren läuft aktuell noch
- Rahmenplan und der Bebauungsplanvorentwurf sind Grundlage für das Investorenauswahlverfahren
- Sitzung des Auswahlgremiums am 13.07.2018
- Ziel: das Auswahlgremium soll die besten Entwürfe für die Vertragsverhandlungen des Eigentümers und die spätere Umsetzung empfehlen
- Weiterführung Bebauungsplanverfahren mit Gremienbeschlüssen und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Heute: Vorstellung Vorentwurf Park

## Standort für ein mögliches Hotel

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

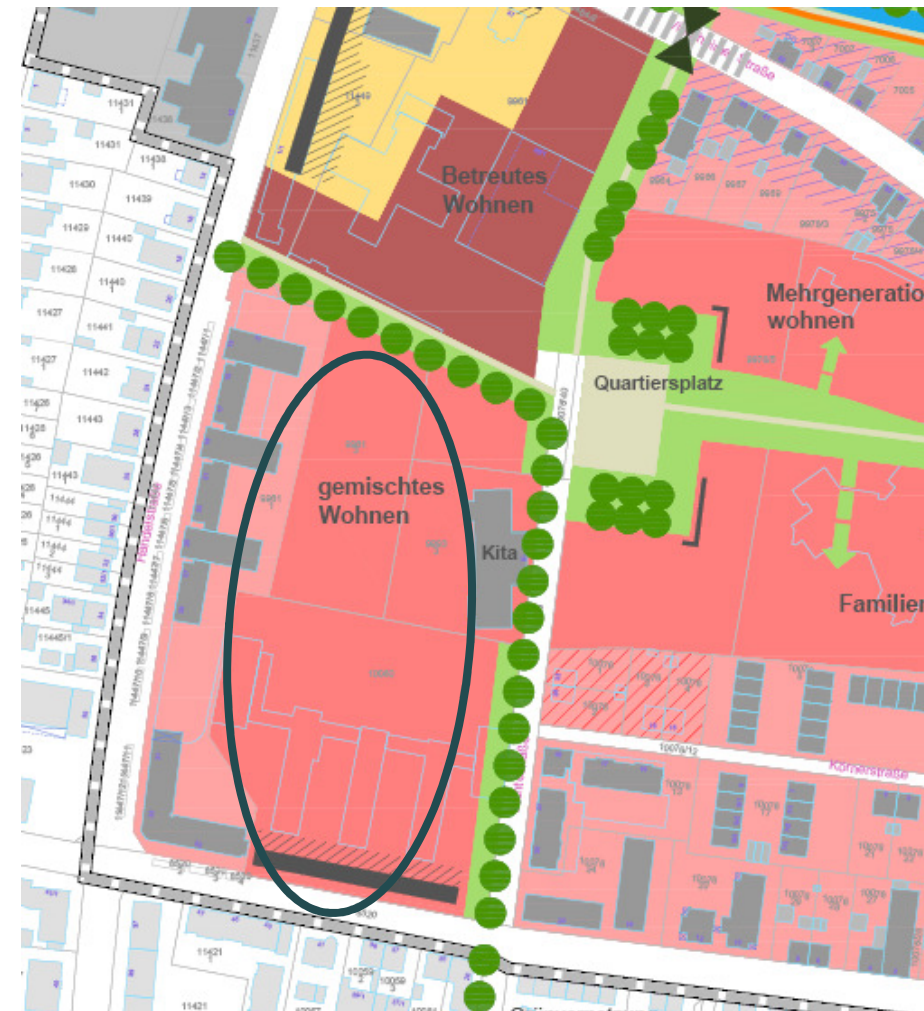
---

## Hotelstandort an der Mannheimer Straße

- Hotelbedarfsanalyse abgeschlossen
  - Es wurde ein grundsätzlicher Bedarf für ein weiteres Hotel in Weinheim festgestellt
- Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, mit Investoren in eine planerische Auseinandersetzung einzusteigen
- Derzeit werden erste Gespräche geführt
- Es liegen noch keine Planungsstände vor
- Inhaltliche Vorgabe: die Zahl der öffentlichen Stellplätze soll bestehen bleiben
- Für die Umsetzung ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich
  - Öffentlichkeitsbeteiligung zum Aufstellungsverfahren
  - Information über Stand der Planungen in der nächsten Öffentlichkeitsveranstaltung

# Nachnutzung Johann-Sebastian-Bach-Schule

- Dort bestehende Förderschule wird in das neue Schulzentrum am REH integriert
- Aufgabe des Standortes in der Fichtestraße voraussichtlich zum Schuljahr 2021/22
- Ab Ende 2021 steht der Standort für eine Umnutzung zur Verfügung
- Sanierungsziel: Wohnbebauung
- Wir steigen jetzt in die Planungsüberlegungen ein
- Konkrete städtebauliche Konzepte liegen noch nicht vor
- KiTa Pustebume soll bestehen bleiben

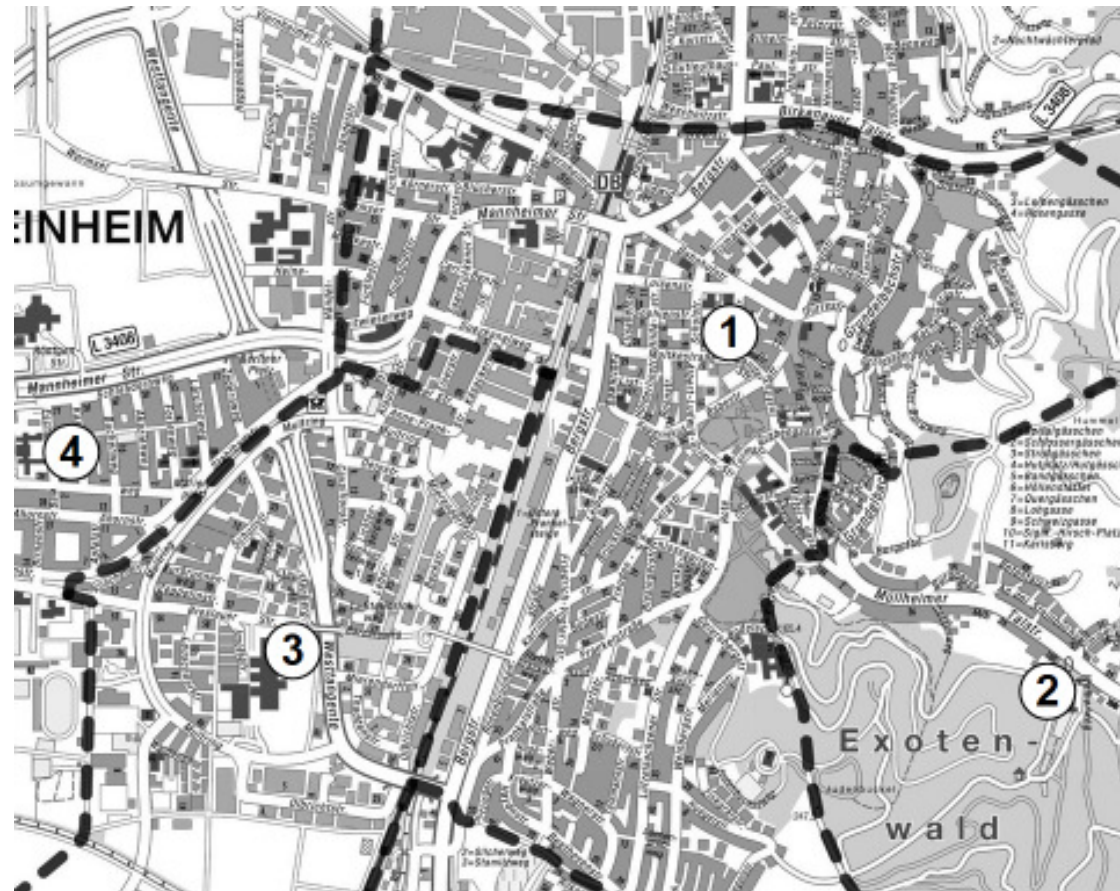


## Entwicklung Kinderzahlen

## Zu erwartende Kinderzahlen im Neubaugebiet GRN-Areal

- rd. 350 Wohneinheiten mit je 2,5 Personen
- Ø Kinderzahl Weinheim: 8,4 / 1.000 EW  
pro Jahrgang
- **KiTa:** 7,35 Kinder x 3,5 Jg. = **rd. 26 Kinder**
- **Schule:** 7,35 Kinder x 4,0 Jg. = **rd. 29 Kinder**

# Schulbezirke am Neubaubgebiet



# Krippen- und Kindergartenplätze im Schulbezirk 1

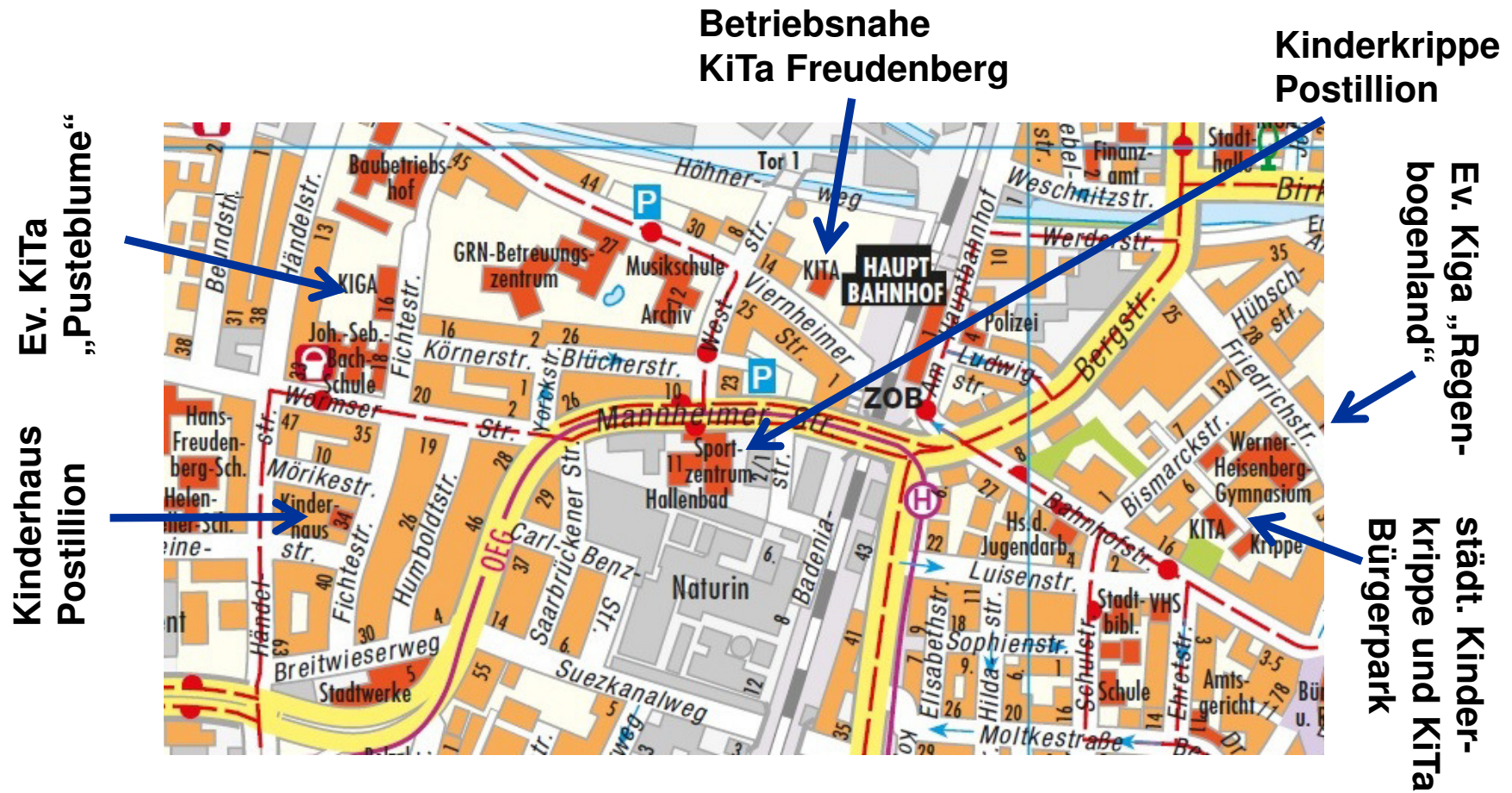
## Plätze: Schulbezirk 1

	Krippen	Kindergärten
Plätze im Bestand (2018)	135	364
Bedarf 2025 (inkl. Neubaugebiet)	105	316
<b>Plus</b>	<b>+ 20</b>	<b>+ 48</b>

- Zu erwartende Kinderzahlen im Neubaugebiet sind enthalten.
- Wie bisher: Kinder aus angrenzenden Schulbezirken können aufgenommen werden.
- Zusätzliche Entlastung durch geplante Baumaßnahmen in der Weststadt (Sport-KiTa am Stadion, Ev. KiTa „Am Markusturm“)



# Kindertageseinrichtungen am GRN-Areal



## Vorhandene Platzkapazitäten am Neubaugebiet GRN-Areal

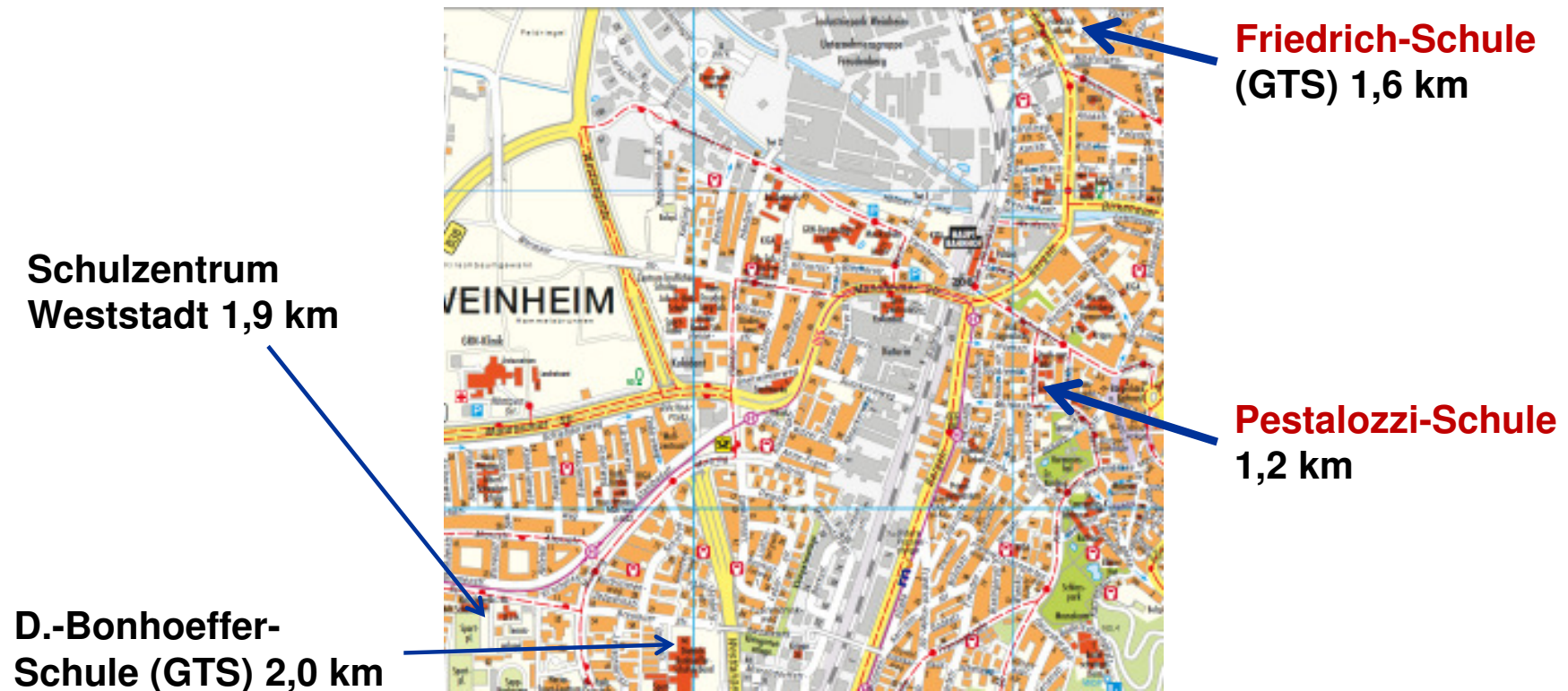
<b>KiTa</b>	<b>Platzzahl U3</b>	<b>Platzzahl Ü3</b>
Betriebsnahe KiTa Freudenberg	40	20
Ev. KiTa „Pustebblume“	0	78
Kinderhaus Postillion	0	15
Kinderkrippe Postillion	20	0
Städt. Kinderkrippe Bürgerpark	20	0
Städt. KiTa Bürgerpark	0	98
Ev. Kiga „Regenbogenland“	0	38
<b>SUMME</b>	<b>80</b>	<b>249</b>

## Fazit Kindertageseinrichtungen

1. In Wohnortnähe steht eine ausreichende Zahl an Betreuungsplätzen zur Verfügung.
2. In Weinheim ist bis Mitte der 2020er Jahre mit leicht steigenden Kinderzahlen zu rechnen. Die Stadt Weinheim reagiert darauf mit einem bedarfsgerechten Ausbau des Platzangebots.
3. Die Platzvergabe erfolgt in ganz Weinheim über ein zentrales Vormerkssystem mit einheitlichen Vergabekriterien.

# Grundschulen im Umfeld des GRN-Areals

## „Kurze Beine, kurze Wege“



# Schülerzahlen

## Pestalozzi- und Friedrich-Schule

<b>Pestalozzi-Schule</b>	<b>19/20</b>	<b>20/21</b>	<b>21/22</b>	<b>22/23</b>	<b>23/24</b>
Schülerzahl (inkl. GRN)	306	319	314	334	355
Klassenzahl	12	12	12	12	13

<b>Friedrich-Schule</b>	<b>19/20</b>	<b>20/21</b>	<b>21/22</b>	<b>22/23</b>	<b>23/24</b>
Schülerzahl	172	170	151	155	150
Klassenzahl	8	8	8	8	8

## Fazit Grundschulen

1. In Wohnortnähe steht eine ausreichende Zahl an Schulplätzen in der Pestalozzischule zur Verfügung.
2. Eine nahegelegene Alternative stellt die Kapazität der Friedrich-Schule dar, insbesondere dann, wenn die Eltern einen Ganztagschulplatz für ihr Kind wünschen.
3. Je nach Entwicklung der Schülerzahlen im gesamten Stadtgebiet, besteht die Option einer Anpassung der Schulbezirksgrenzen.

## Vorentwurf Park- und Freiflächen



# LEBENSRAÜME GESTALTEN

Menü



Götte  
Landschaftsarchitekten  
■ Schaper ■ Kappes ■ Habermann

GmbH

Öffentlichkeitsveranstaltung  
„Sanierungsgebiet  
westlich Hauptbahnhof“  
Vorentwurf Park



# „Sanierungsgebiet Westlich Hauptbahnhof“ Vorentwurf Park





# Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park



**Städtebauliches Konzept / Rahmenplan** (Stadt Weinheim / ANP Architektur- und Planungsges.)

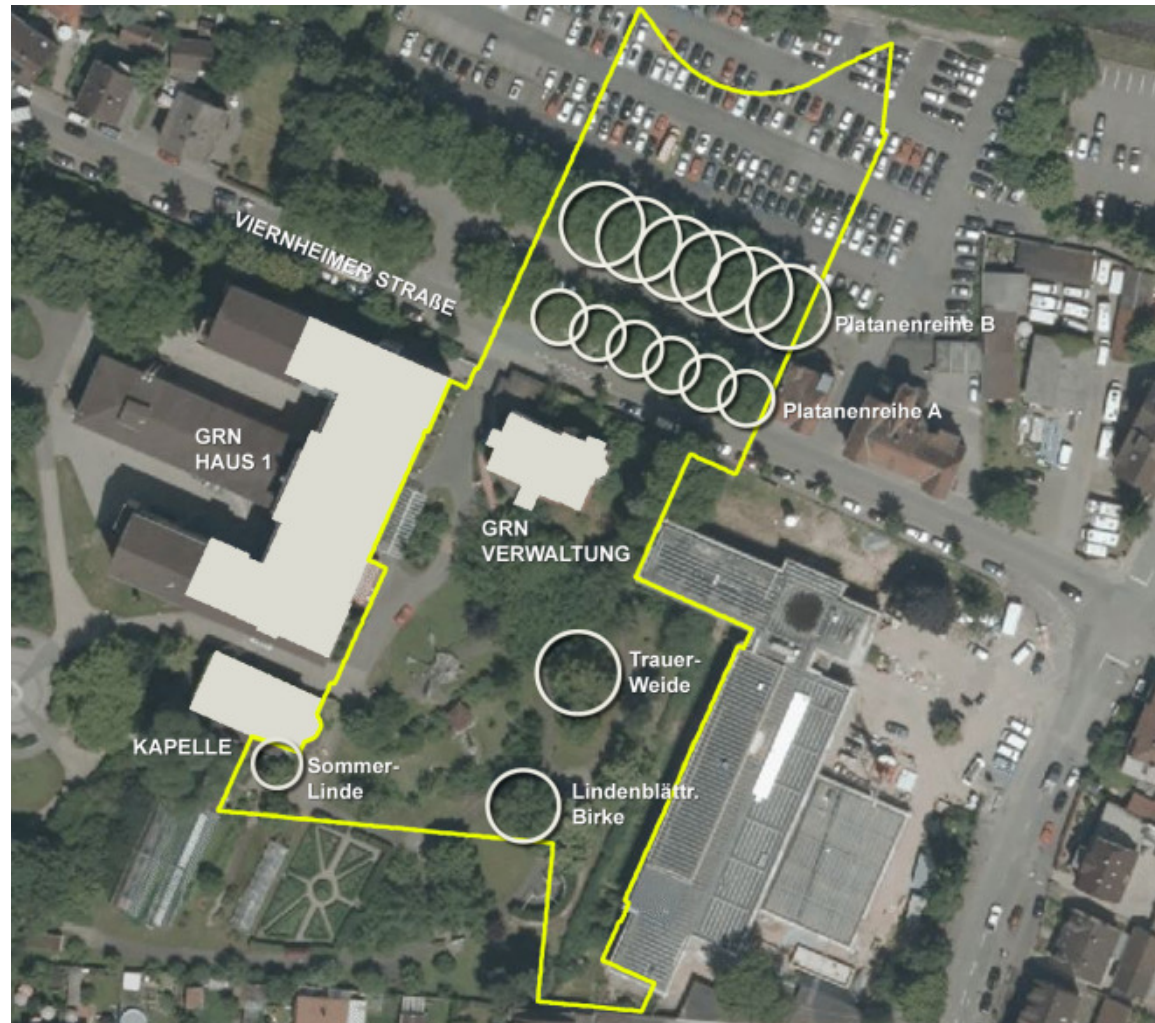


## Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park

- Neubebauung mit Erhalt der prägenden Bestandsgebäude
- Anlage eines Parks im Ostteil des Geländes
- Vernetzung mit dem Adam-Karillon-Haus
- Erweiterung des Parks nach Norden bis an die Weschnitz
- Fuß-/Radwegeverbindungen
- Park im Süden als Ruhe- und Erholungsbereich  
Park im Norden mit Spiel- und Sportmöglichkeiten



## Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park



### Bestand – erhaltenswerte Elemente

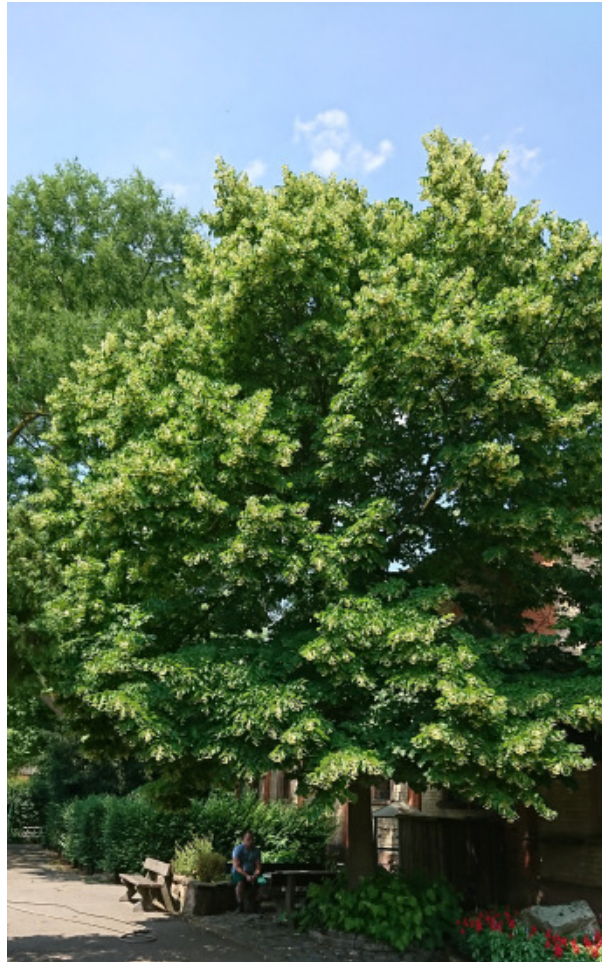
(Quellen: Geoportal Baden Württemberg + Bestandsaufnahme 2015/16, Erhaltenswerter Baumbestand)



## Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park



**Trauer-Weide**



**Sommer-Linde**



**Lindenblättrige Birke**

### **Bestand – erhaltenswerte Bäume (Park Süd)**

(Fotos: Juni 2018)



## Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park



**Platanenreihen A und B am vorh. PKW-Stellplatz**

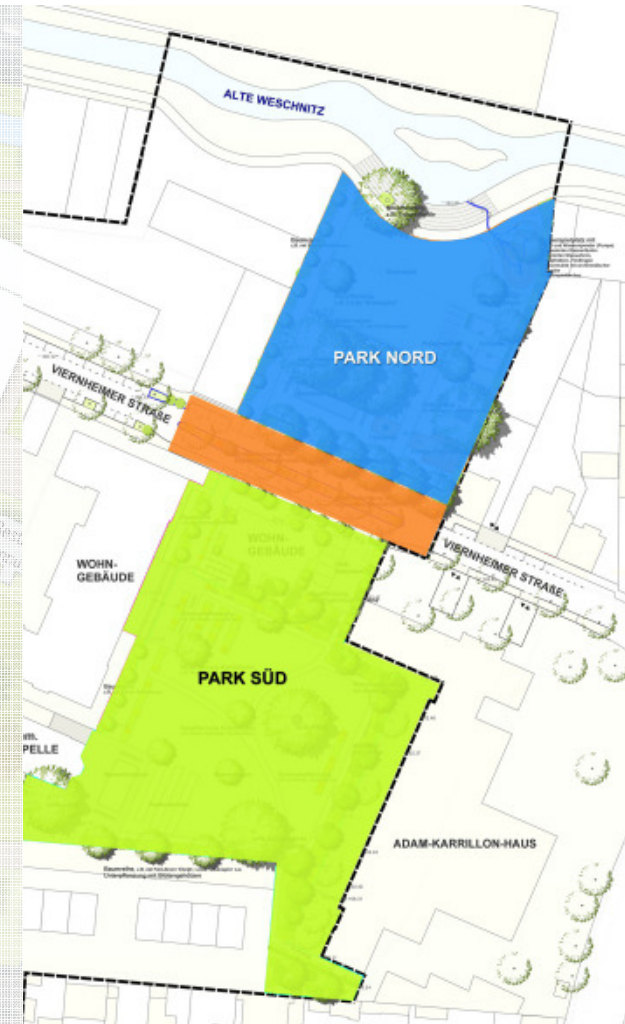
### **Bestand – erhaltenswerte Bäume (Park Nord)**

(Fotos: Juni 2018)



## Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park

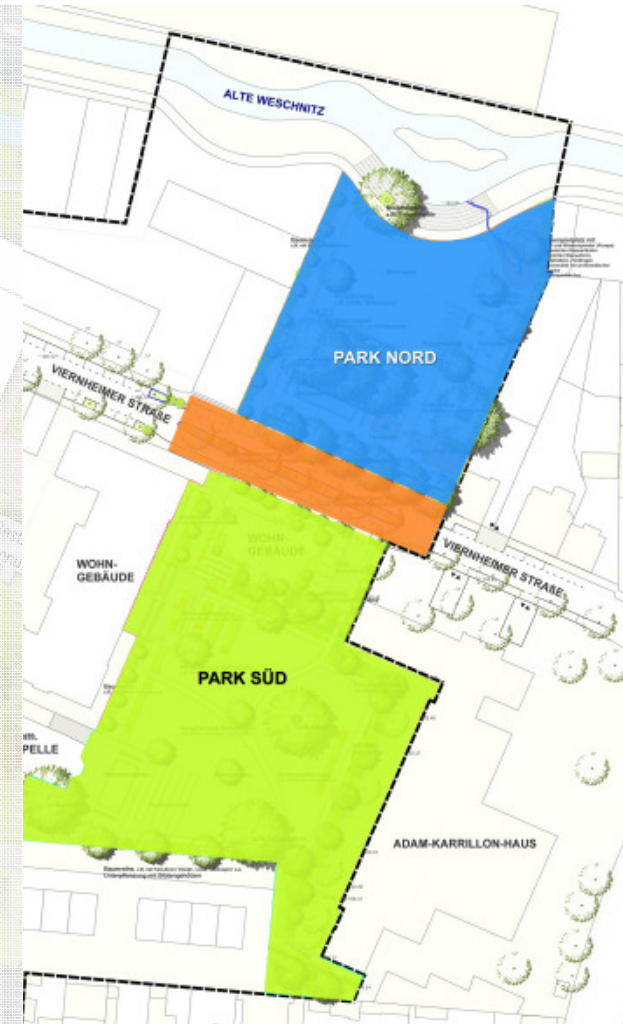
- Park Nord mit Spiel- und Sportmöglichkeiten, Thema Wasser
- Angebote für Kinder, Jugendliche + Erwachsene vorsehen
- Anbindung an die renaturierte Weschnitz
- vorh. Platanen erhalten und einbinden
- Verbindung zum Park Süd gestalten (Übergang Viernheimer Straße!)





## Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park

- Park Süd als Ruhe- und Erholungsbereich mit Sitzmöglichkeiten
- Schmuck- und Rahmenpflanzungen
- Platzfläche an der ehem. Kapelle
- Solitärbäume und Bestandsgebäude gestalterisch einbinden
- Anbindungen in die Wohngebiete und an das Adam-Karillon-Haus

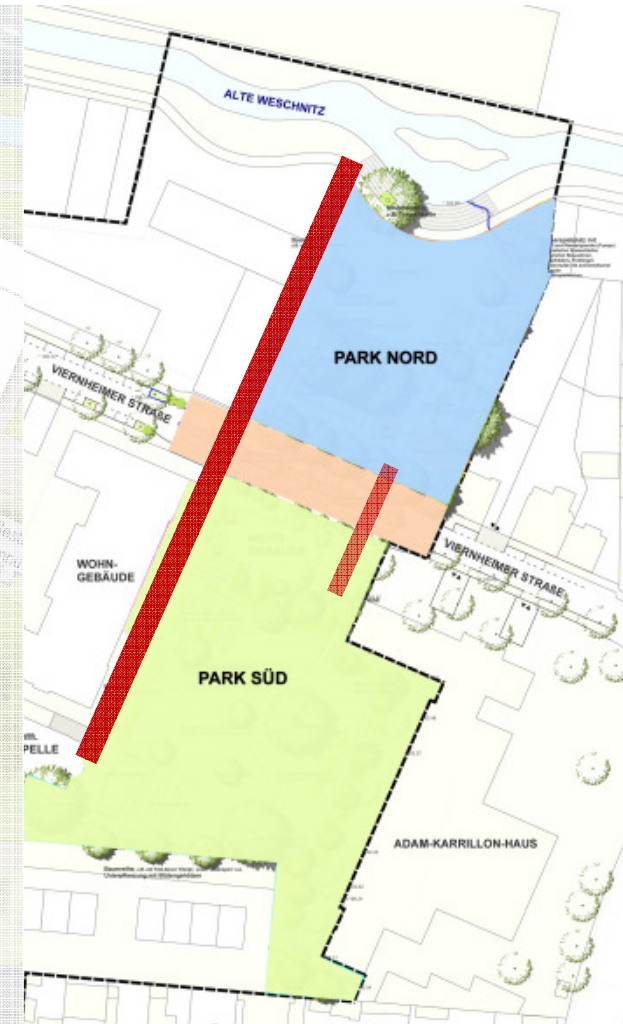






## Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park

- Lineare Verbindung zwischen den beiden Parkteilen
- gepflasterter Fuß-/Radweg, Breite ca. 3,50 m
- begleitender Pflanzstreifen mit Baumreihe und Unterpflanzung
- säulenförmige Bäume (Gebäudenähe), z.B. Amberbaum ‚Slender Silhouette‘





- Grüne Raumkanten
  - Bäume
  - Rahmen-/Heckenpflanzung
- Gebaute Raumkanten
  - ehem. Haus 1 (GRN)
  - ehem. Kapelle
- Fuß-/Radwege zur Anbindung in die Wohngebiete und zur Verbindung der beiden Parkteile





## Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park

- Grüne Raumkanten mit
  - Bäumen (inkl. Bestand)
  - Rahmenpflanzung
- Gebaute Raumkanten durch
  - Sitzterrassen
- Fuß-/Radwege zur Anbindung in die Wohngebiete und zur Verbindung der beiden Parkteile





# Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park



GRN-Gelände, Parkflächen  
Weinheim  
Vorentwurf  
M 1 : 500

- Baum, Neupflanzung
- Baum, Bestand
- Baum, Bestand außerhalb

- Mahlenpflanzung von Baumgruppen
- Rasen, Grün
- Schreckpflanzung, z.B. mit dem Lösser etc.
- Rasen, Weiss
- Pflasterfläche, Pflasterbelag
- Wegfläche, Pflasterbelag
- Pflasterbelag
- Wassergraben oder Pfing
- Steinbelag
- Sitzstühle mit integrierter Treppe
- Sitzstühle, z.B. Stühle mit Lehne / Liegestühle / Liegestühle
- Fahrradsteg
- Sportplatzgebiet



Revision	Datum	Dsk.	Depr.	Änderung
01				
02				
03				
04				

Projekt: GRN-Gelände - öffentliche Parkflächen  
Weinheim  
Auftraggeber: Stadt Weinheim  
Oberonstraße 5, 69499 Weinheim  
Titel: Vorentwurf

Maßstab: 1 : 500  
Format: DIN A1  
Datum: 08.11  
Name: Plannummer: 108 of 2-10703  
Gepr.: 08.11.2011  
Gepr.: 08.11.2011  
Verfasser: info@götte-landschaftsarchitekten.de  
www.götte-landschaftsarchitekten.de



## Vorentwurf Park – Plandarstellung



## Park Süd

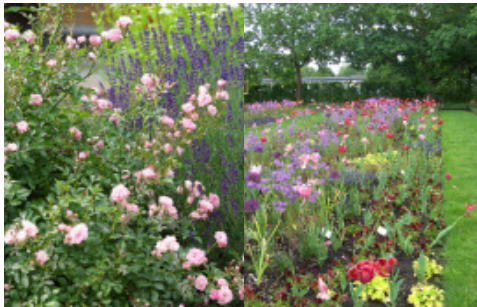
- Baumsolitäre (Bestand) freigestellt
- ganzjährig attraktive Einzelbäume locker eingestreut
- Rahmenpflanzung mit Bäumen und Sträuchern
- Schmuckpflanzung mit Blütenesseln und -stauden
- Wege wassergebunden, mit Sitzbank-Standorten
- Platzfläche gepflastert, mit Wasserfontänen /-düsen
- Fahrrad-Stellplätze an der ehemaligen Kapelle





# Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park

## Park Süd



## Vorentwurf Park – Park Süd



## Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park

### Park Nord

- Platanenreihen (Bestand) freistellen
- Platzfläche wassergebunden, Verbindungswege gepflastert
- Oberer Platzfläche mit Boulebahn, Fitness-Parcours, Chillbereich und Fahrrad-Stellplätzen
- Sitzterrassen aus Betonelementen, z.Tl. mit Holz-Sitzauflage
- Untere Platzfläche mit Rasenspielbereich und Grillplätzen
- Wasserspielplatz mit Spielhügel, Wasserspender, Wasserläufen und integrierten Stauwehren etc.



### Vorentwurf Park – Park Nord



# Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park

## Park Nord



## Vorentwurf Park – Park Nord





# Öffentlichkeitsveranstaltung „Sanierungsgebiet westl. Hauptbahnhof“ – Vorentwurf Park



GRN-Gelände, Parkflächen  
Weinheim  
Vorentwurf  
M 1 : 500

- Baum, Neupflanzung
- Baum, Bestand
- Baum, Bestand außerhalb

- Mahlenpflanzung von Baumgruppen
- Rasen, gemischt
- Schreubepflanzung, z.B. mit dem Lärchen etc.
- Rasen, Weiss
- Pflasterfläche, Pflasterbelag
- Wegfläche, Pflasterbelag
- Pflasterbelag
- Wassergraben oder Pfing
- Steinbelag
- Sitzstühle mit integrierter Treppe
- Sitzstühle, z.B. Stühle mit Lehne / Liegestühle / Liegestühle
- Fahrradweg
- Sportplatz



Revision	Datum	Dsk.	Depr.	Änderung
01				
02				
03				
04				

Projekt: GRN-Gelände - öffentliche Parkflächen  
Weinheim  
Auftraggeber: Stadt Weinheim  
Oberonstraße 9, 69499 Weinheim  
Titel: Vorentwurf

Maßstab: 1 : 500  
Format: DIN A1  
Datum: 08.11.2011  
Gepr.: 08.11.2011  
Gepr.: 08.11.2011  
Verfasser: info@gotte-landschaftsarchitekten.de  
www.gotte-landschaftsarchitekten.de



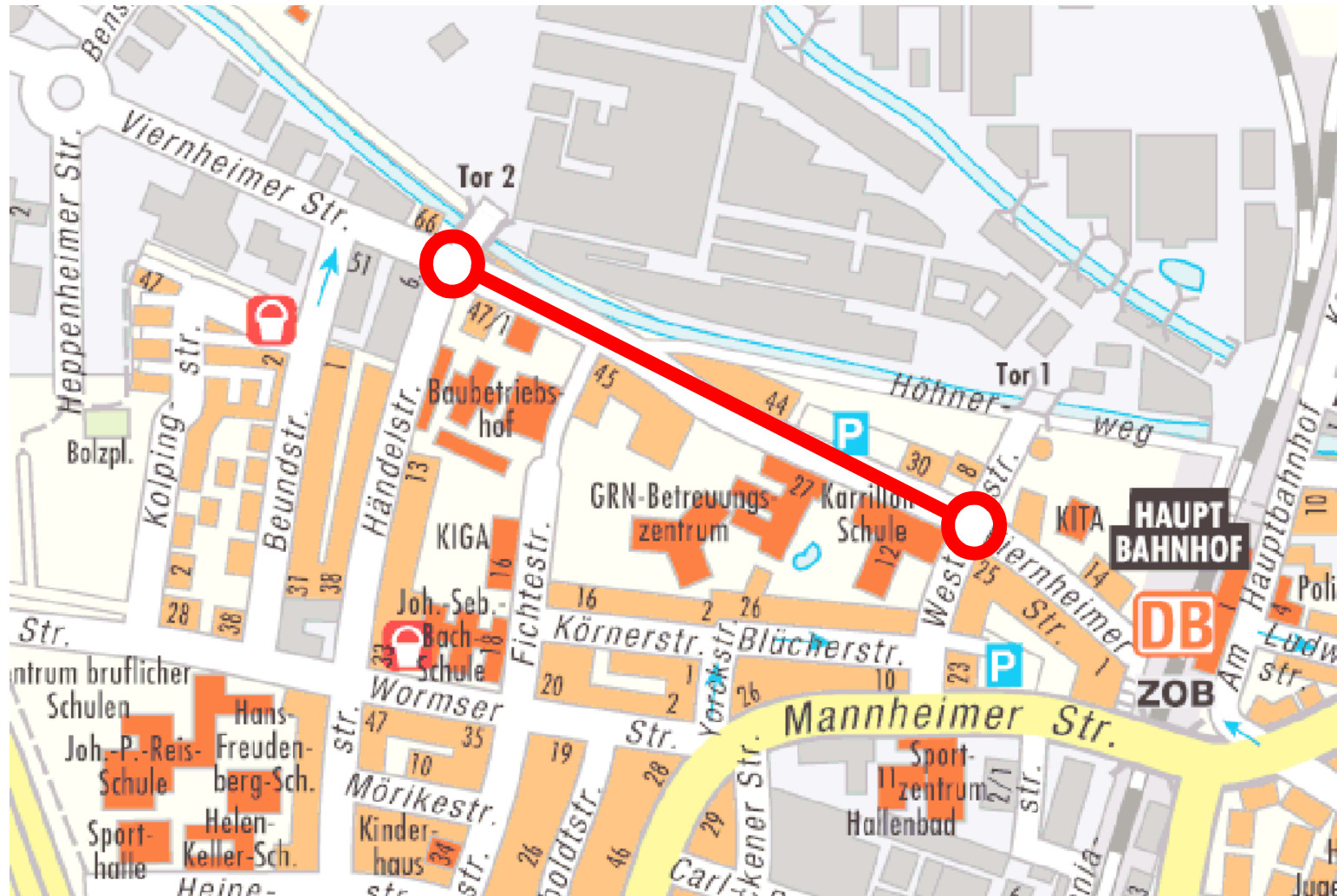
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



## Vorentwurf Viernheimer Straße

# Viernheimer Straße

Umgestaltung im Rahmen des  
Sanierungsgebietes westlich  
Hauptbahnhof



## **Anforderungen an den Straßenraum (im Bestand)**

- Wohnnutzung (Tempo-30-Zone)
- Feuerwehranfahrt Richtung Innenstadt
- Busverkehr
- Hoher Anteil an Durchgangsverkehr
- Ruhender Verkehr (v.a. tagsüber hoher Parkdruck, Parken auf dem Gehweg)

## **Veränderte Anforderungen an den Straßenraum**

- Stärkere Betonung auf die Wohnnutzung
- Einbindung der straßenübergreifenden Grünfläche
- Veränderte Ansprüche an den ruhenden Verkehr



## Ruhender Verkehr Bestand

- 54 abgestellte Fahrzeuge (bei Vollausslastung)
- Davon sind 8 Stellplätze legal angeordnet (mit zeitlicher Begrenzung)
- 21 der nicht ausgewiesenen Stellplätze schränken den Gehweg auf 1m oder weniger ein (erforderliche Gehwegbreite gem. StVO und Richtlinie: mind. 2,10m)







## Ruhender Verkehr Bestand

- Auslastung der Stellplätze durch Pendler (GRN, Freudenberg, DB) sehr hoch
- Nachts eher geringe Auslastung (ca. 50 %)

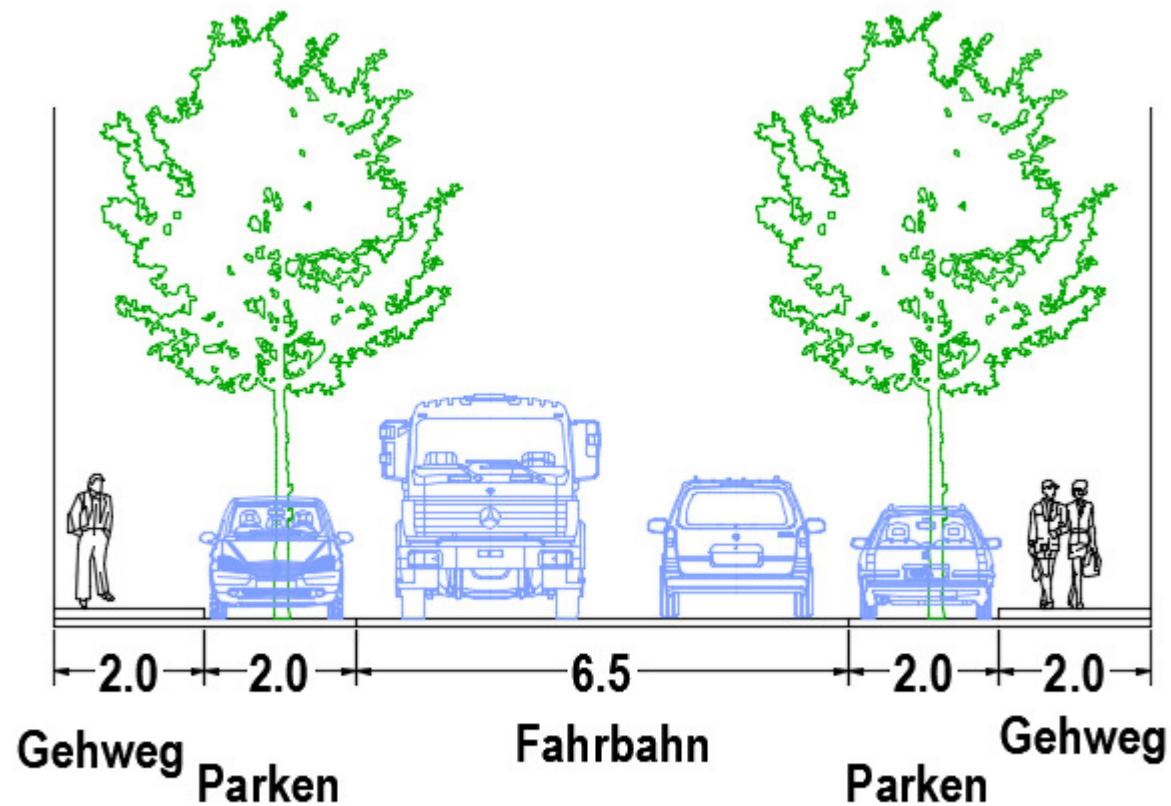
## Ruhender Verkehr Planung

- **ca. 54 Stellplätze** (die Anzahl kann auf Grund von neuen Tiefgaragenzufahrten und Baumstandorten noch variieren)
- **Evtl. Parkraummanagement** möglich:  
zeitliche Begrenzung der Parkdauer (3 oder 4 Stunden)  
in Verbindung mit Bewohnerparken (Prüfung läuft noch,  
rechtliche Vorgaben sind zu beachten)

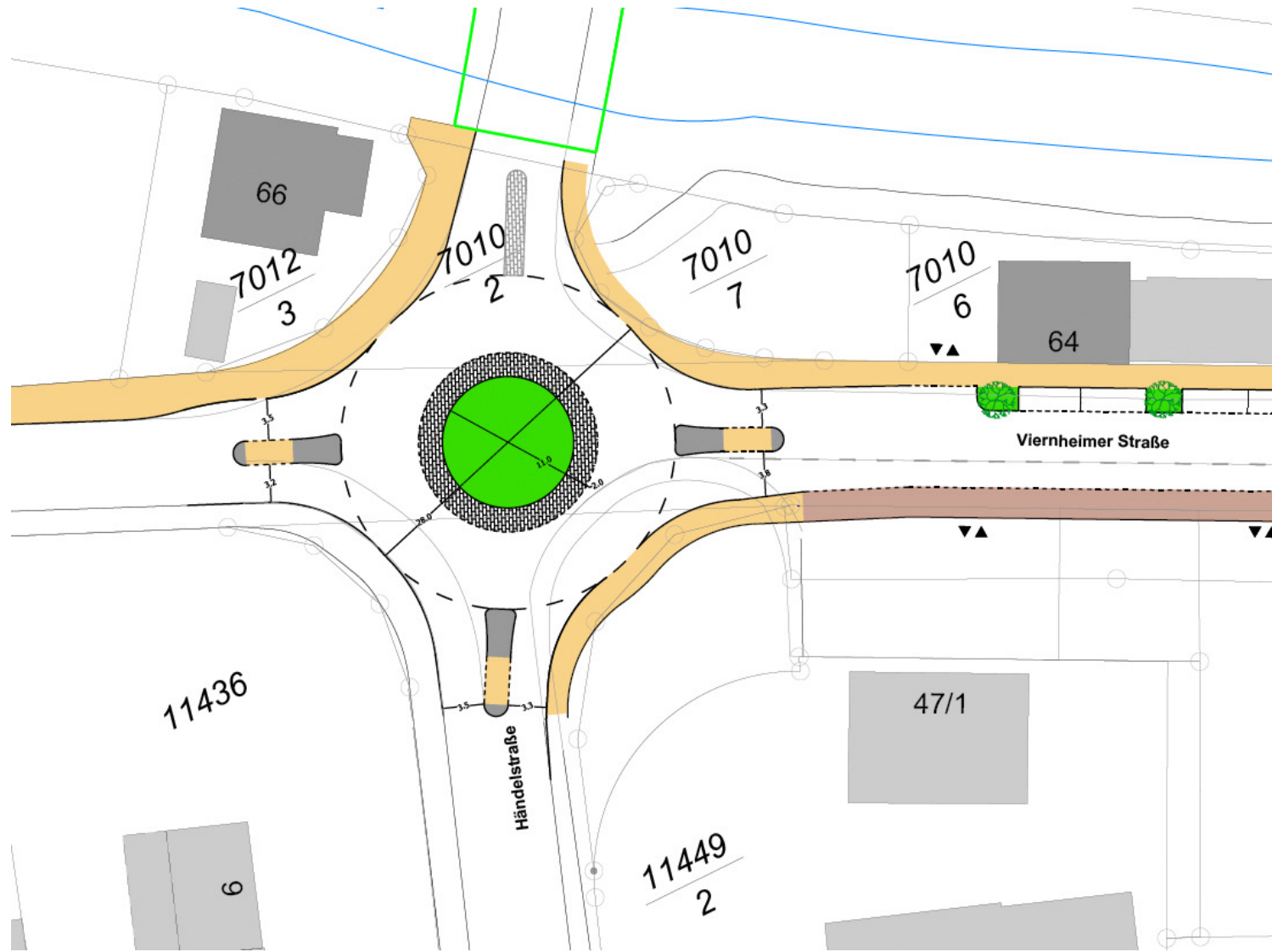
# Vorentwurf



# (Ziel-) Querschnitt

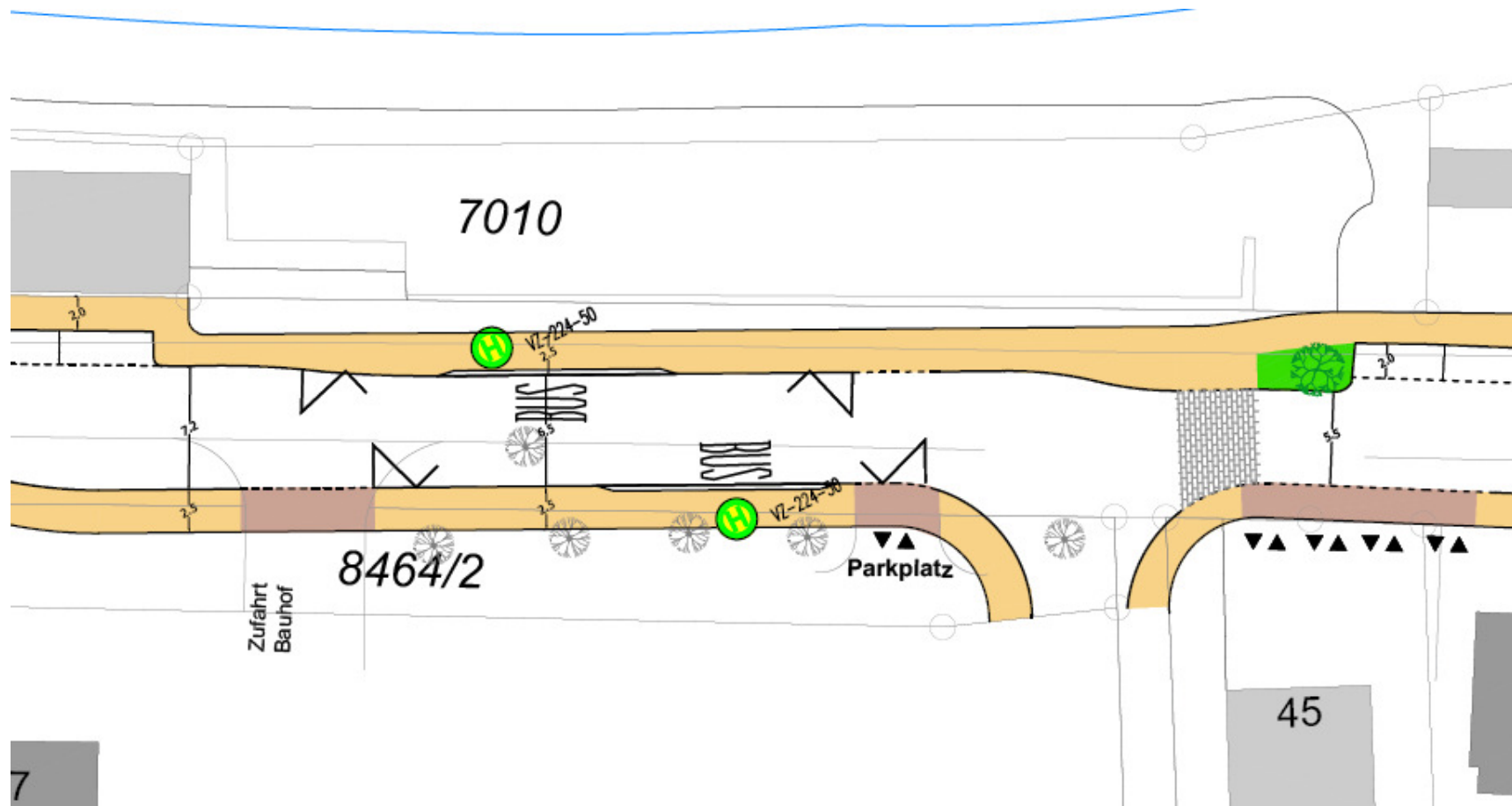




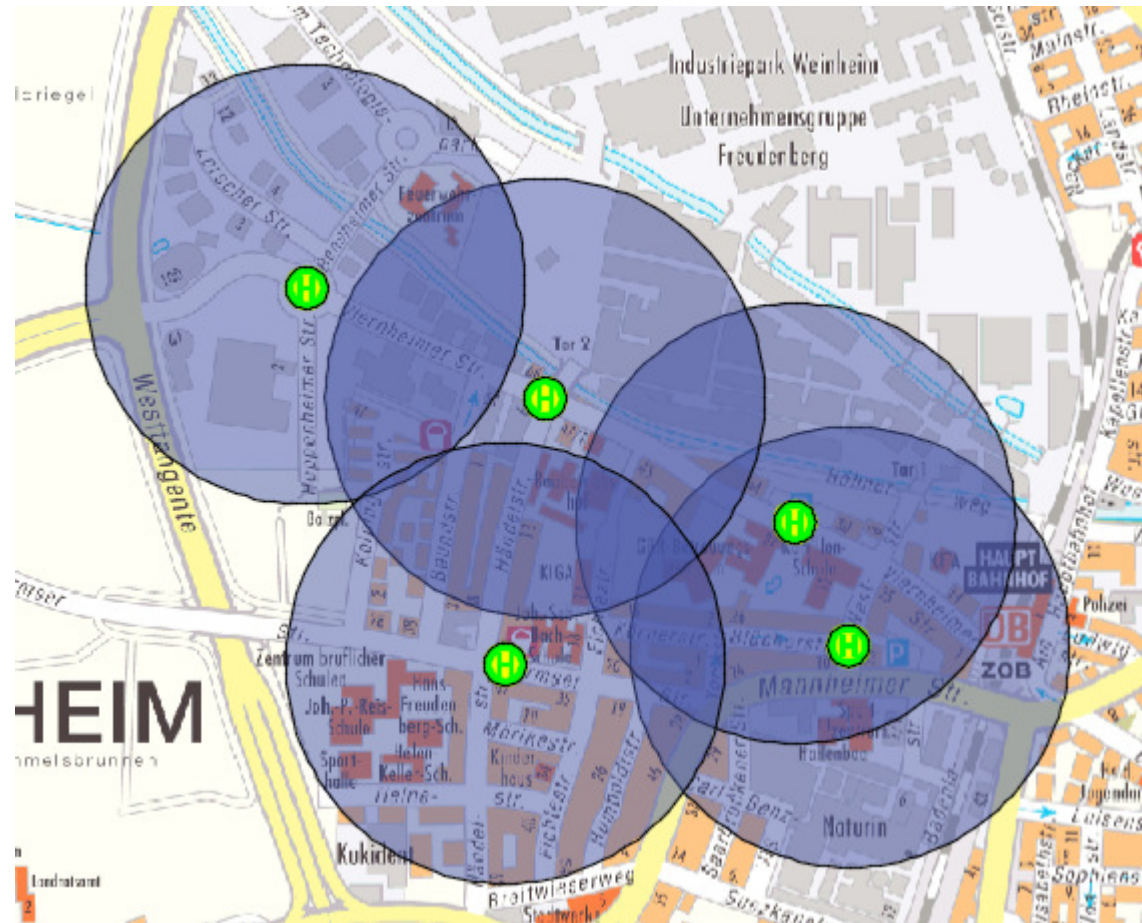




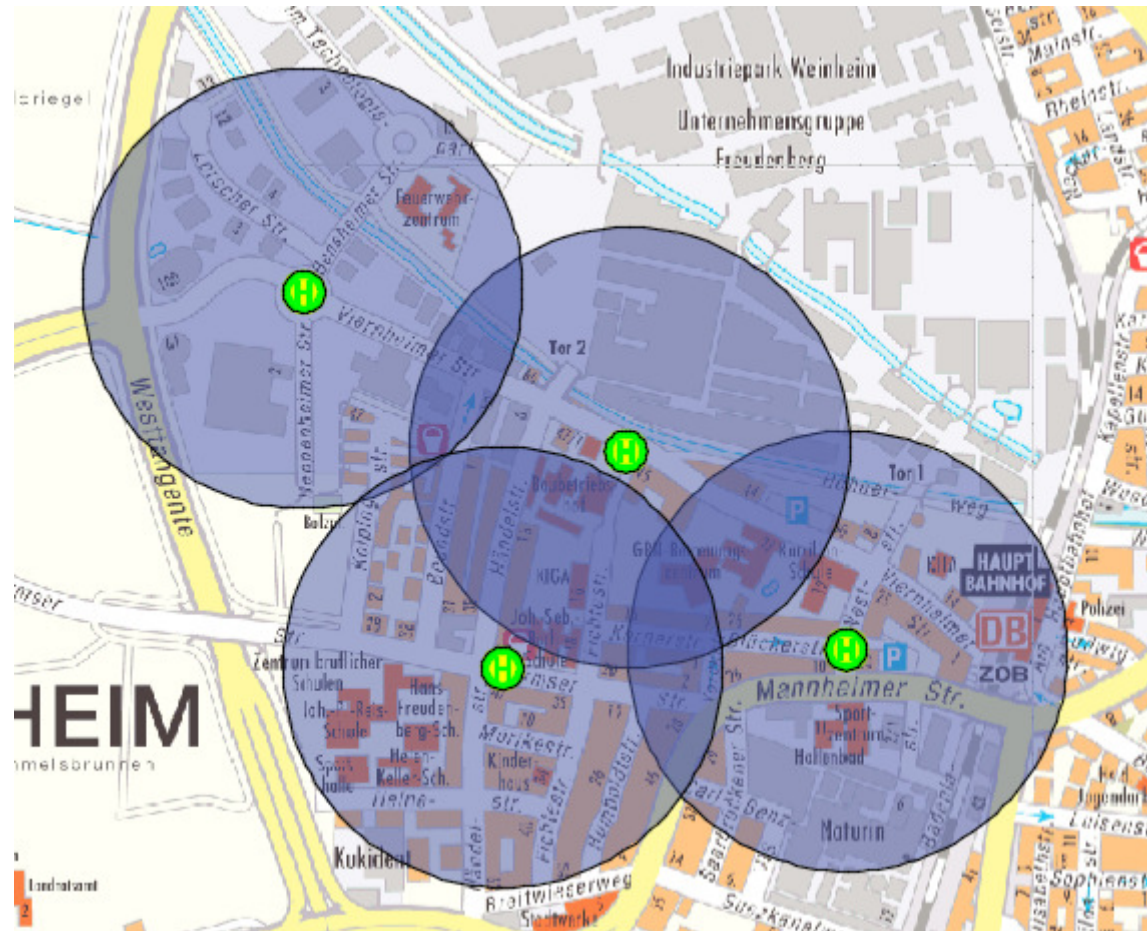




# Bushaltestellen Bestand



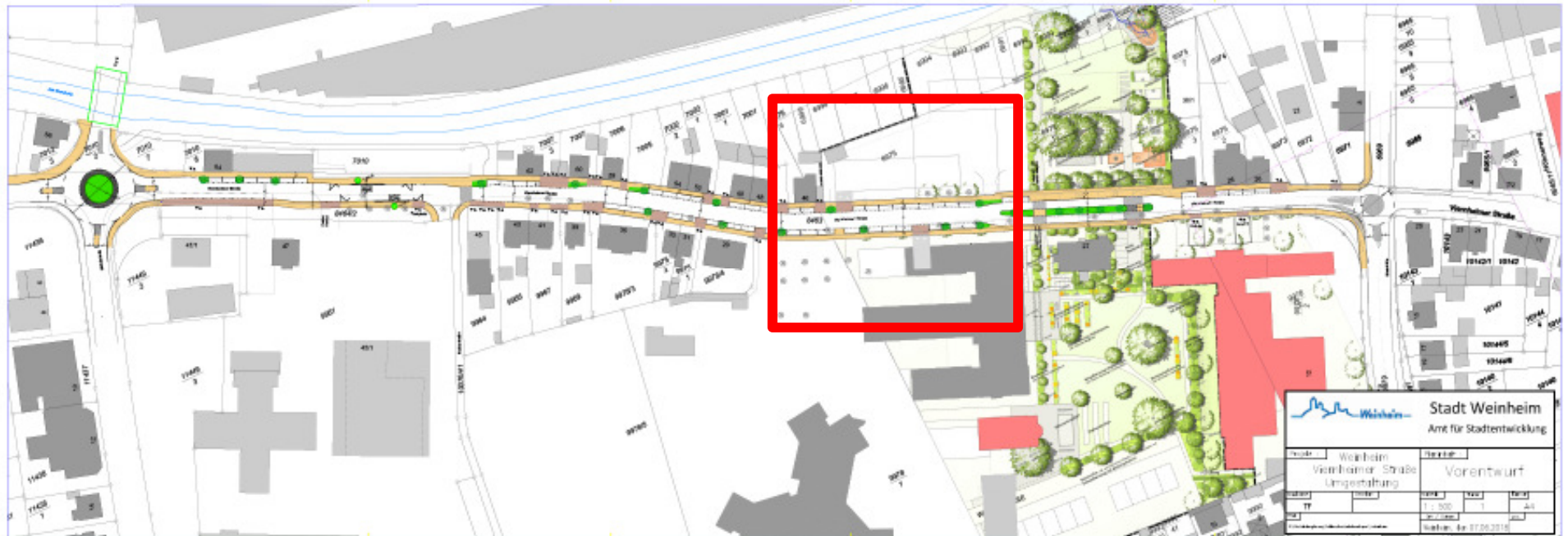
# Bushaltestellen Planung



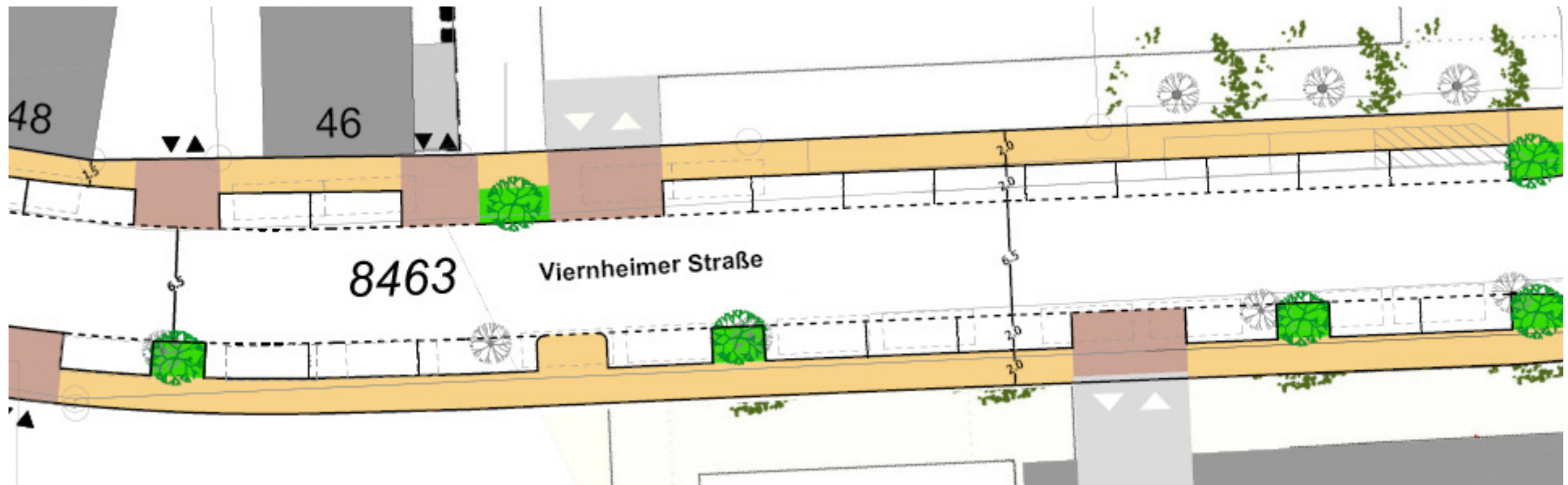








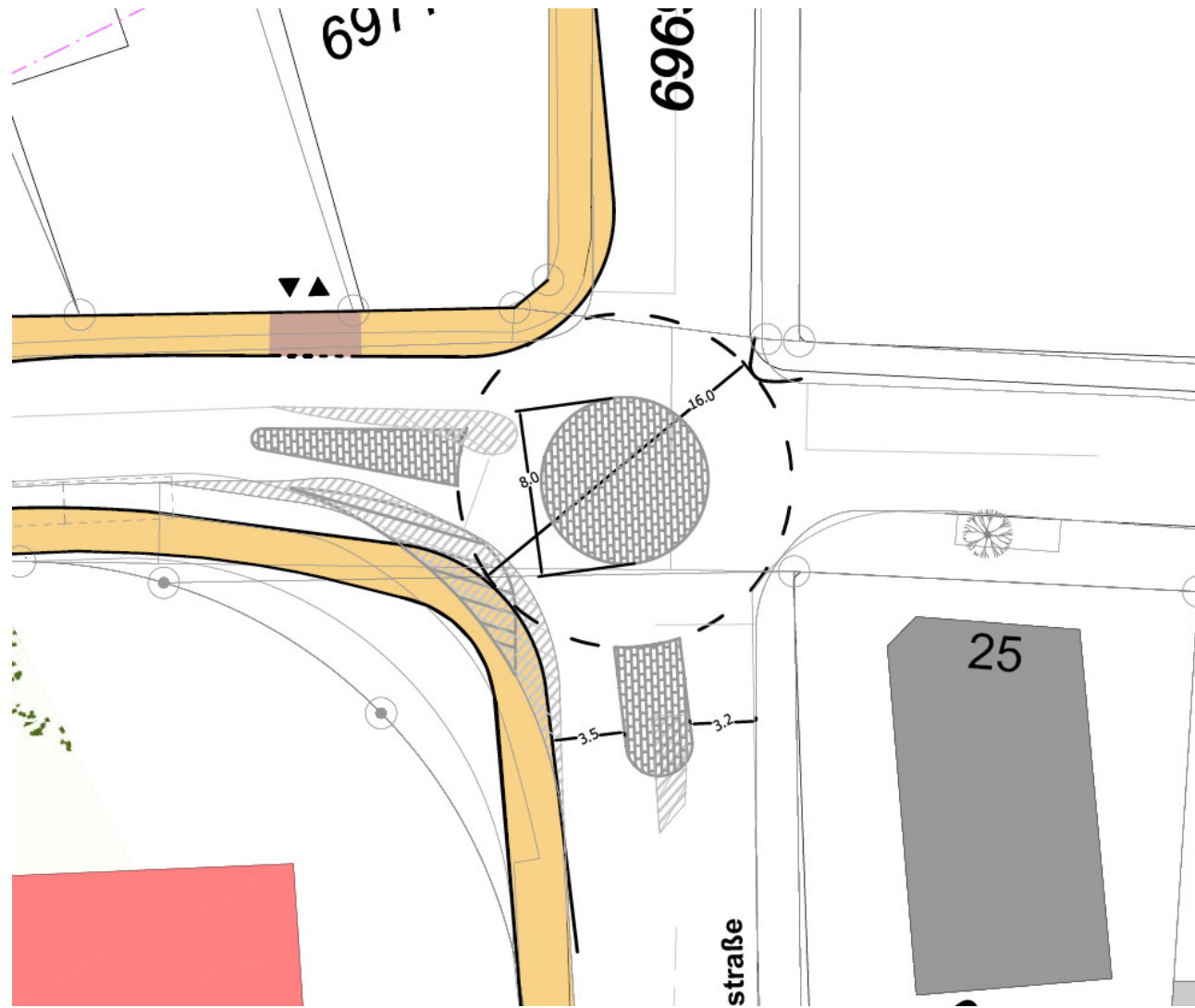












Ich bedanke mich  
für Ihre Aufmerksamkeit!