

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN WEINHEIM

Hinweis:

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt wurden mögliche Zielstellungen beispielhaft an konkreten Räumlichkeiten und Situationen im Stadtgebiet diskutiert. In diesem Zusammenhang wurden zur Veranschaulichung und Unterstützung der Diskussionen auch unverbindliche Planskizzen gefertigt. Es handelt sich hierbei lediglich um Illustrationen und nicht um zur Umsetzung anstehende Planungen. Insbesondere geht aus den Darstellungen keine Bindung oder Absicht im Hinblick auf Grundstücke im privaten Eigentum einher.

Der städtebauliche Rahmenplan ist am 18.10.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Weinheim beschlossen worden.

Herausgeber:
Stadt Weinheim, 69469 Weinheim, Obertorstraße 9

Weinheim 2023

Wie soll sich Weinheim in
Zukunft entwickeln?



VORWORT

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger Weinheims,

ich freue mich sehr, Ihnen mit diesem städtebaulichen Rahmenplan für Weinheim das Ergebnis des insgesamt zwei Jahre dauernden Beteiligungsprozesses der Zukunftswerkstatt vorlegen zu können.



Mir liegen der Prozess und sein Ergebnis in besonderer Weise am Herzen. Denn ich war bereits im Oberbürgermeisterwahlkampf 2018 fest davon überzeugt, dass eine neue, gemeinschaftlich entwickelte städtebauliche Entwicklungsplanung für Weinheim sinnvoll und erforderlich ist, fast 20 Jahre nach den letzten breit angelegten Überlegungen zur gesamtstädtischen Entwicklung Weinheims.

In den Beratungen über die Durchführung einer solchen Zukunftswerkstatt im Gemeinderat war dem Gremium und mir vor allem ein Aspekt besonders wichtig: Das Thema der Entwicklung Weinheims sollte zu einem Thema aller Bürgerinnen und Bürger gemacht werden. Dies ist meines Erachtens hervorragend gelungen. Denn mehr als 1300 Impulse für die Entwicklung Weinheims wurden aus der Bürgerschaft quer über die unterschiedlichen Beteiligungsformate in den Prozess eingespeist. Mit der Beteiligung von Zufallsbürgern und jenen Interessengruppen, die mit einer gesamtstädtischen Perspektive die räumliche Entwicklung in Weinheim begleiten und gestalten, war zudem sichergestellt, dass auch möglichst vielfältige und sich deutlich unterscheidende Meinungen zentraler Teil des Werkstattprozesses werden konnten.

Darüber hinaus war es inhaltlich wichtig, dass sich der Prozess nicht allein auf der Ebene von Leitbildern und Strategien bewegt, sondern exemplarisch auch bis zur konkreten Projektebene hinunter reicht und so an besonders wichtigen Stellen im Stadtraum ganz greifbar wird.

Zusammengenommen ergibt dies einen wahrlich anspruchsvollen Prozess. Ich bin sehr dankbar, dass wir mit dem Kommunikationsbüro Team Ewen und dem Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner zwei sehr kompetente Experten für die Durchführung dieses vielschichtigen Prozesses finden konnten. Beide Büros haben den Prozess aktiv gestaltet, sodass die in den unterschiedlichen Beteiligungsformaten entwickelten Ideen beständig fortentwickelt und mit den Beteiligten wieder reflektiert werden konnten. Alle Etappen dieses Prozesses, auch die Arbeit in den Arbeitsgruppen, ist transparent nachgehalten worden und steht allen Interessierten nach wie vor auf der Homepage der Zukunftswerkstatt zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Ob sich der große Aufwand aller Beteiligten gelohnt hat, können Sie auch anhand der nachfolgenden Seiten dieses Rahmenplans selbst beurteilen. Meines Erachtens sind die Ergebnisse außerordentlich vielfältig, für die Entwicklung Weinheims richtungweisend und über alle Ebenen des Rahmenplans hinweg von bemerkenswert hoher Qualität. Gleichwohl stellen sie mitunter erhebliche Anforderungen an die nachfolgende Umsetzung und dies besonders auch an die Mitwirkungsbereitschaft von Privaten, sodass uns allen in Politik und Bürgerschaft anspruchsvolle Herausforderungen an die Hand gegeben worden sind.

Mein großer Dank gilt neben den beteiligten Büros natürlich auch dem Gemeinderat, der bereit war, den vorgeschlagenen Weg mitzugehen und die Mittel dafür bereit zu stellen. Mein besonderer Dank gilt aber vor allem Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern Weinheims, da Sie sich in so vorbildlicher Weise und in so großer Zahl in diesen Prozess eingebracht haben. Denn eines ist sicher: Nur gemeinsam können wir die Entwicklung Weinheims zukunftsorientiert und qualitativvoll im Sinne dieses städtebaulichen Rahmenplans gestalten.

Ihr Oberbürgermeister
Manuel Just



ZUSAMMENFASSUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

MIT DEM STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLAN LIEGT WEINHEIM EIN STRATEGISCHER HANDLUNGSRAHMEN FÜR EINE NACHHALTIGE GESTALTUNG DER ZUKUNFT VOR

Städtebauliche Entwicklungen sind dynamische Prozesse, bei denen Neuerungen mit dem Bestand in Einklang gebracht werden müssen. Der städtebauliche Rahmenplan für Weinheim ist auf Basis der vielen Ideen, Hinweise und Beiträge aus dem begleitenden Beteiligungsprozess „Zukunftswerkstatt“ entstanden. Demnach soll in Weinheim ein besonderer Fokus künftiger Entwicklungen auf der Aktivierung, Inwertsetzung und Weiterentwicklung des Bestandes liegen. Bei allen Weiterentwicklungen sollen die heutigen Qualitäten Weinheims, wie etwa seine Durchgrünung, erhalten bleiben. Es geht also um eine vorausschauende, behutsame Entwicklung mit Augenmaß. Die Umsetzung dieser Ausrichtung ist in besonderem Maße an die Mitwirkung privater Eigentümer:Innen gebunden. Innenentwicklung ist eine stadtgesehliche Gemeinschaftsaufgabe.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ganzheitlich und multithematisch ausgerichtet. Er umfasst Inhalte auf verschiedenen Ebenen: Übergeordnete Ziele als roten Faden, Leitlinien für Konzepte auf gesamtstädtischer Ebene und erste planerische Ansätze mit konkretem Flächenbezug. Damit können frühzeitig die richtigen planerischen „Weichen“ vorbereitet und gestellt werden. Bei dem Rahmenplan handelt es sich nicht um einen abgeschlossenen Handlungskatalog, sondern vielmehr um ein ergänzendes „Regiebuch“ für das kommunale und politische Handeln. Der Rahmenplan ist Impuls und Richtschnur für heute noch nicht bekannte Aufgaben. Wichtig ist vorausschauend zu planen, denn der städtebauliche Rahmenplan soll auch langfristig eine Richtung für Weinheim vorgeben und Perspektiven eröffnen. Dabei ist der städtebauliche Rahmenplan immer auch als solcher zu lesen, als Impuls und Richtschnur aus städtebaulicher Sicht. Darüber hinaus geben viele weitere Konzepte und Planungen eine Orientierung zur Entwicklung in der Stadt Weinheim. Dazu gehören beispielsweise das Tourismuskonzept, das Kulturkonzept oder die mittelfristige Bedarfsplanung der Kindergärten.

WAS SIND DIE ZIELE?

Die Qualitätsziele sind Schwerpunkte künftiger Entwicklungen

/ **QUALITÄTSZIEL 1 - LEBENSWERTES WEINHEIM**

Weinheim ist eine beliebte und attraktive Stadt. Die besonderen Qualitäten sollen erhalten bleiben und aktiv geschützt oder weiterentwickelt werden. Weinheim soll auch künftig alles bieten, was man zum Leben braucht. Die einzelnen Charaktere der Stadtteile sollen so weiterentwickelt werden, dass sie gemeinsam ein lebenswertes und facettenreiches Stadtbild abgeben.

// **QUALITÄTSZIEL 2 - NACHHALTIGES, KLIMAGERECHTES WEINHEIM**

Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind ein Muss künftiger Entwicklungen in Weinheim. Projekte und Initiativen sollen einen zukunftsfähigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dazu zählt auch der Schutz von Ressourcen und die Minimierung von großflächigem Wachstum.

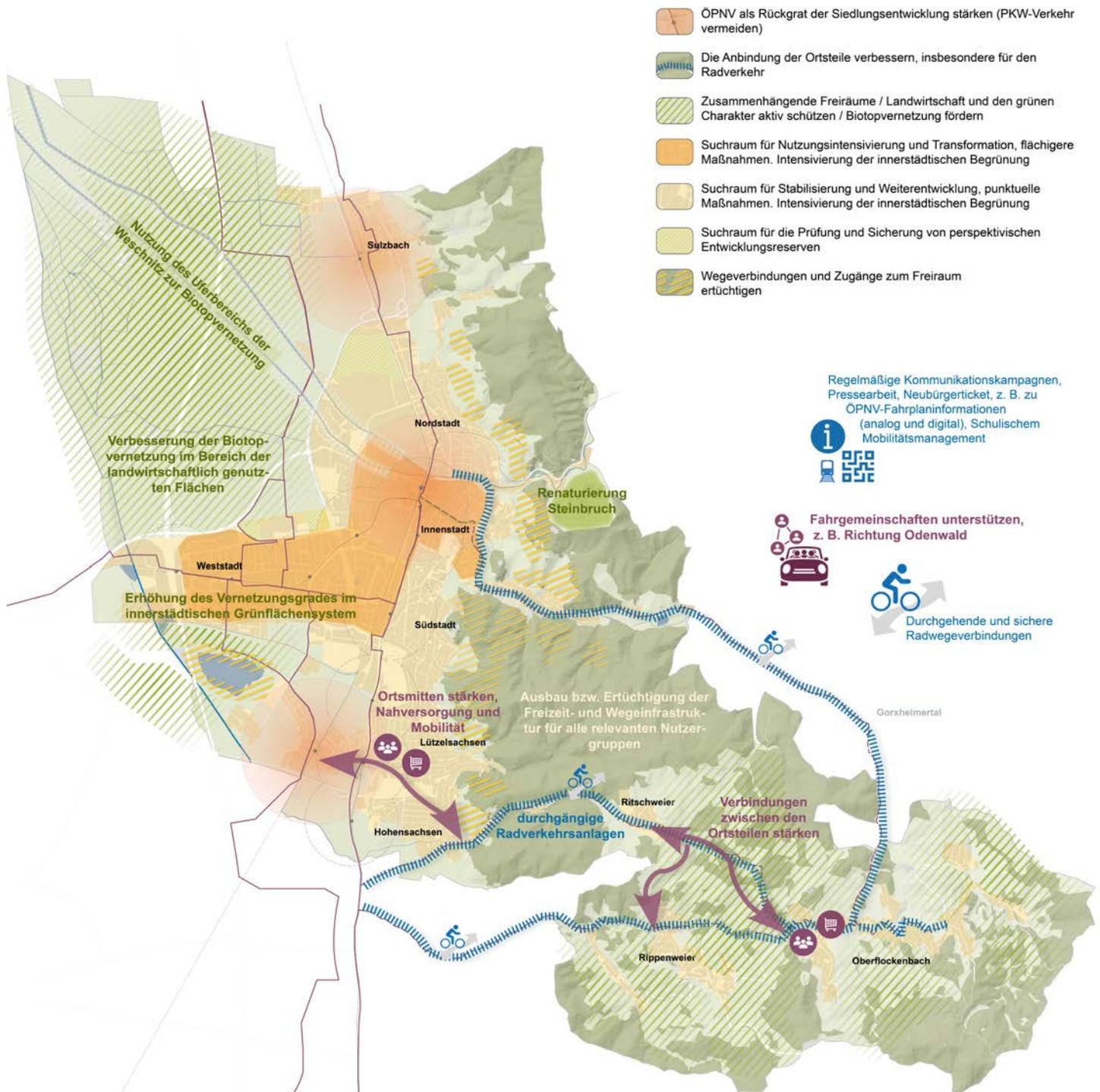
/// **QUALITÄTSZIEL 3 - WEINHEIM FÜR ALLE**

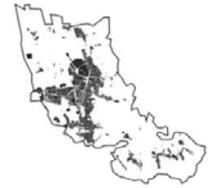
Weinheim hat das Potenzial eine bunte und damit stabile Stadtgesellschaft zu beherbergen. Dazu müssen viele Bedarfe unter einen Hut gebracht und Kompromisse gefördert werden. Weinheim setzt sich künftig verstärkt für Inklusion, Chancengleichheit und Toleranz ein. Insbesondere ist die Jugend als Generation von Morgen in Entwicklungen einzubinden.



WAS BEINHÄLTET DER RAHMENPLAN?

DAS RAUMBILD ZUM RAHMENPLAN





LEITLINIEN UND STRATEGIEN IN DEN THEMENFELDERN

Die Themen hängen eng zusammen und bedingen sich gegenseitig!

Wohnen und Leben

- Vielfältige Wohnraumangebote bereitstellen und den Generationenwechsel vereinfachen
- Potenzial im Bestand aktivieren und die Flächeninanspruchnahme minimieren
- Nachhaltige und klimagerechte Quartierskonzepte fördern
- Treffpunkte für lebendige Quartiere gestalten
- Lücken der Versorgung in den Ortsteilen schließen
- Flächenspielräume und Zukunftsperspektiven prüfen und sichern

Freiraum

- Hochwertige, gut erreichbare Freiräume in der Stadt und den Quartieren und Ortsteilen pflegen
- Grüne, vernetzte Innenstadt und Ortsteile stärken
- Stadttökologie, Klimaschutz und Biodiversität berücksichtigen
- Nutzbare, gut erreichbare Natur- und Kulturlandschaft mit Landschaftszugang
- Erhalt und gute Erreichbarkeit der Waldflächen um Weinheim
- Hochwertige, gut erreichbare Sport- und Naherholungsinfrastruktur für alle Nutzer:Innen anbieten

Mobilität

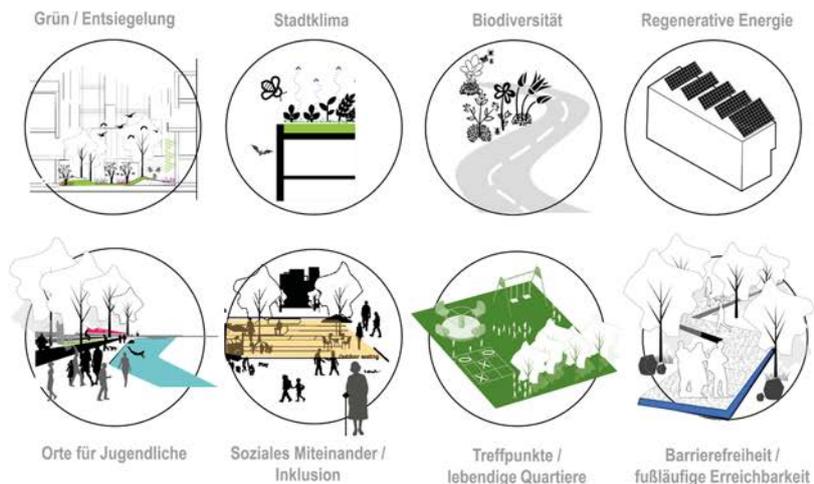
- Fokus auf Fuß- und Radverkehr legen und den ÖPNV stärken
- Die Innenstadt attraktiv erreichbar machen und die Erschließung der Quartiere und Ortsteile verbessern
- Parkraum intelligent managen und eine Stadt der kurzen Wege forcieren
- Barrierefreiheit ausbauen (= Mobilität für alle Zielgruppen)
- Sichere Verkehrswege schaffen
- Informationen zu Mobilitätsangeboten zugänglich machen und verbreiten

Gewerbe und Arbeiten

- Nachhaltige und klimagerechte Gewerbegebiete fördern
- Potenzial im Bestand aktivieren und die Flächeninanspruchnahme minimieren
- Einen ausgewogenen Branchenmix ermöglichen
- Attraktive Rahmenbedingungen für Fachkräfte und „Neue Arbeitswelten“ schaffen
- Flächenspielräume und Zukunftsperspektiven prüfen und sichern
- Die Einkaufsinnenstadt attraktiv halten

Querschnittsthemen Soziales / Klima / Umwelt

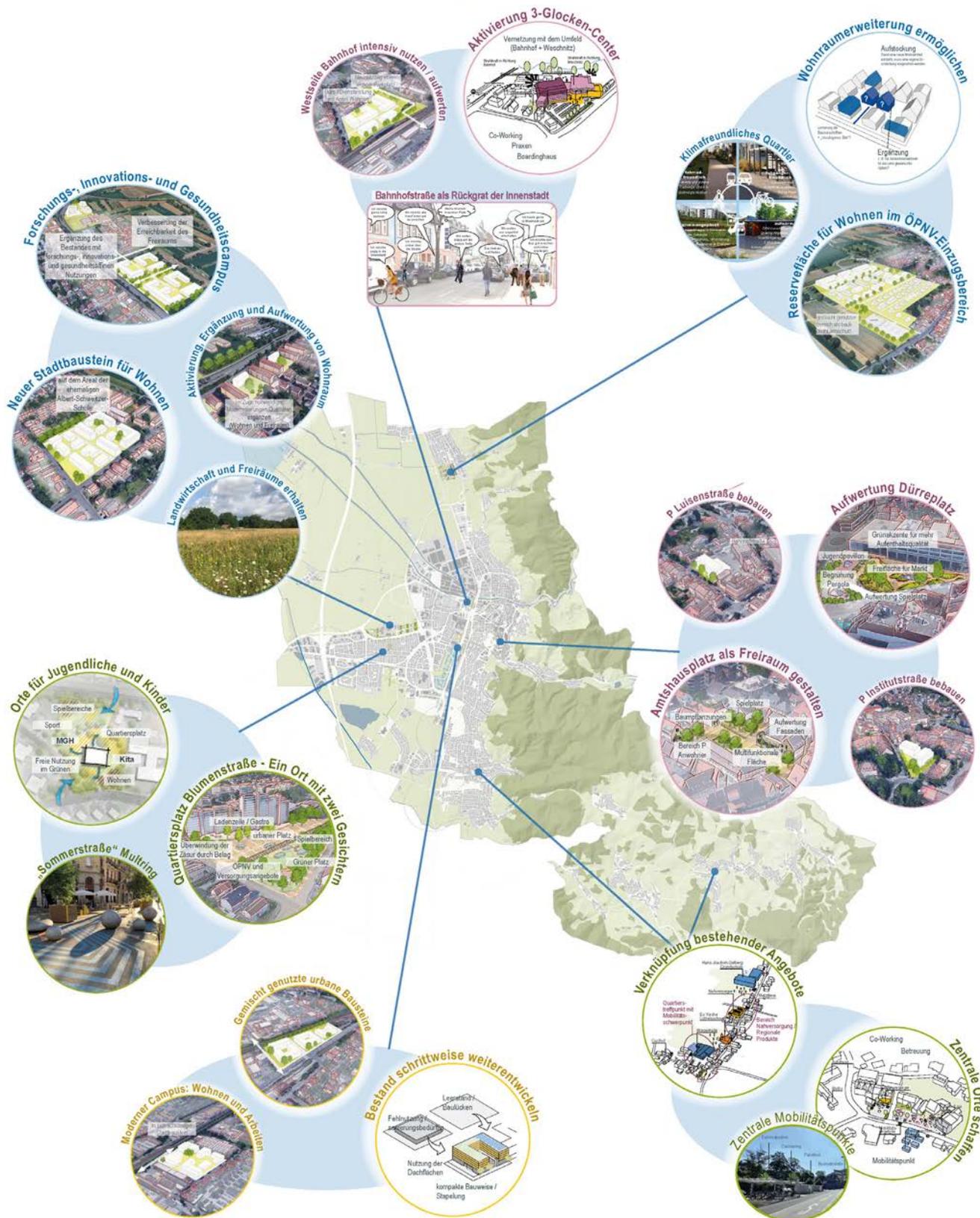
Die Belange der Querschnittsthemen sind in den verschiedenen Ebenen und Kernthemen des Rahmenplans berücksichtigt.





AKTIONSRÄUME UND UMSETZUNGSVORSCHLÄGE

Hinweis: Die Umsetzungsvorschläge werden im Kapitel 5 vergrößert dargestellt und beschrieben.



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN **WEINHEIM**

INHALT

INHALT

1/	DER PROZESS	11
1.1	ANLASS UND ZIEL	12
1.2	METHODIK - DER PROZESS ZUKUNFTSWERKSTATT	13
2/	RAHMENBEDINGUNGEN	19
2.1	ALLGEMEINE TRENDS	20
2.2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	22
2.3	AKTUELLE VORGABEN, NORMEN UND ZIELE	24
2.4	DIE STADTSTRUKTUR WEINHEIMS	26
3/	DER RAHMENPLAN	31
3.1	DAS INSTRUMENT RAHMENPLAN	32
3.2	ZIELE DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	34
3.3	DAS RAUMBILD ALS GESAMTSTÄDTISCHE PERSPEKTIVE	38
4/	LEITLINIEN UND STRATEGIEN	43
4.1	LEITLINIEN UND STRATEGIEN IN DEN KERNTHEMEN	44
4.2	THEMA MOBILITÄT	48
4.3	THEMA WOHNEN	64
4.4	THEMA GEWERBE	76
4.5	THEMA FREIRAUM	90
4.6	AKTIONSRÄUME ZUR UMSETZUNG DES RAHMENPLANS	102

5 /	UMSETZUNGSVORSCHLÄGE	105
5.1	UMSETZUNGSVORSCHLÄGE ALS DISKUSSIONSGRUNDLAGE	106
5.1.1	BAHNHOFSUMFELD UND -STRASSE	108
5.1.2	HALTEPUNKT SULZBACH	110
5.1.3	LEBENDIGE ORTSMITTEN	112
5.1.4	INNERSTÄDTISCHE PLÄTZE	114
5.1.5	MANNHEIMER STRASSE	116
5.1.6	WESTSTADT	118
5.1.7	URBANES QUARTIER ALS GELENK	120
6 /	NÄCHSTE SCHRITTE, AUSBLICK	123
6.1	FAZIT	124
6.2	PLANERISCHE EMPFEHLUNG	126
6.3	AUSBLICK	131

01 /

DER PROZESS

1.1 ANLASS UND ZIEL

WO STEHT WEINHEIM IN 20 – 30 JAHREN? ZU DIESER FRAGE SOLL DER STÄDTEBAULICHE RAHMENPLAN CHANCEN AUFZEIGEN

Unsere Städte wandeln sich stetig entsprechend der gesellschaftlichen Veränderungen, den technischen Fortschritten und geänderten Bedarfen und Anforderungen an unsere Umwelt. Um die Zukunft aktiv mitzugestalten und dabei die besonderen Qualitäten Weinheims erhalten zu können, ist eine vorausschauende Planung notwendig: Der städtebauliche Rahmenplan für Weinheim. Mit dem Rahmenplan denkt die Stadt Weinheim ihre städtebauliche Entwicklung voraus und wappnet sich für die Zukunft. Der Rahmenplan soll – wie der Name schon sagt – einen Orientierungsrahmen für künftige Entwicklungen bilden. Damit ist der Rahmenplan ein übergeordnetes strategisches Planungsinstrument, das der Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit als roter Faden dient.

Im Städtebau spielen viele Themen eine Rolle, wie zum Beispiel Wohnen, Arbeiten, Fortbewegen und Erholen. All diese Themen kommen in der Stadt zusammen und müssen daher gemeinsam betrachtet werden. Wie sehen aktuelle Bedarfe aus? Was ist gut, was muss besser werden? Wo gibt es Schnittstellen, wo Zusammenhänge oder Konflikte? Da die gesamte Stadt in den Blick genommen wird, nimmt der Rahmenplan einen großen Maßstab, sprich eine große „Flughöhe“ ein. Prozesse in der Stadtentwicklung dauern oft lange, sollen aber gleichzeitig lange richtig sein. Daher ist eine sorgfältige und frühzeitige „Weichenstellung“ wichtig. Das wird über die Erarbeitung des Rahmenplans als Impulsgeber und Richtschnur für künftige Projekte möglich.

Der städtebauliche Rahmenplan ist als Ergebnis der Zukunftswerkstatt Weinheim entstanden, einem über fast zwei Jahre breit angelegten und intensiven Beteiligungsprozess. Als Gemeinschaftsaufgabe von Bürger:Innen, Akteur:Innen, Planer:Innen und Kommunikationsexpert:Innen sind grundlegende Entwicklungsziele für die Stadt Weinheim identifiziert und Leitlinien für die zukünftige Entwicklung formuliert worden. Entstanden ist ein strategisches Planwerk, das neben der gesamtstädtischen Ebene auch einzelne Themenfelder betrachtet. Der städtebauliche Rahmenplan fasst die in der Zukunftswerkstatt partizipativ erarbeiteten Erkenntnisse und Zukunftsaufgaben zusammen und „übersetzt“ sie auf die flächenbezogene Fachebene. Im Fokus der planerischen Begleitung stand die Aufgabe, als externer und unabhängiger Sachverständiger relevante Rahmenbedingungen zu erläutern und allgemein verständlich darzustellen, fachlich fundierte Antworten und Einschätzungen zu geben, Erfahrungen aus anderen Städten zu teilen und die jeweiligen Ergebnisse in Szenarien, konzeptionelle Ansätze oder Planungsskizzen zu „übersetzen“. Auf diese Weise wurden die am Prozess beteiligten Personen an die konzeptionell-planerische Diskussion herangeführt und für eine möglichst fundierte Auseinandersetzung qualifiziert. Denn die Inhalte des städtebaulichen Rahmenplans sind vornehmlich durch die beteiligten Bürger:Innen und Interessenvertreter:Innen entwickelt worden. Im Prozess erfolgte kontinuierlich eine fachliche Betrachtung, Weiterentwicklung und Empfehlung durch die Planer:Innen.

Unsere Städte sind einem stetigen dynamischen Wandel unterworfen

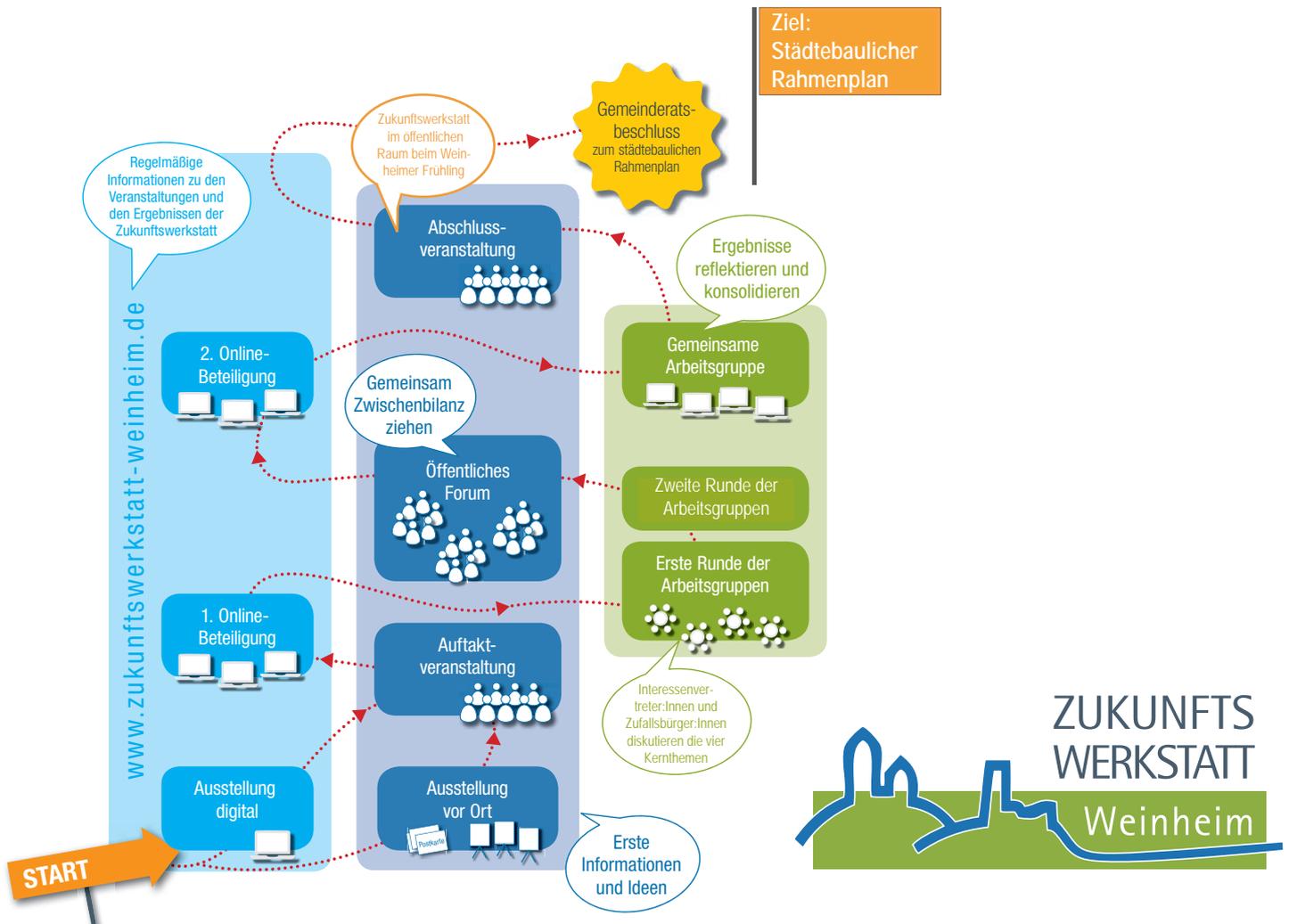


1.2 METHODIK - DER PROZESS ZUKUNFTSWERKSTATT

DER STÄDTEBAULICHE RAHMENPLAN IST AUS DER ZUKUNFTSWERKSTATT HERVORGEGANGEN

Die Zukunftswerkstatt war ein rund zweijähriger intensiver Dialogprozess, der im September 2021 gestartet wurde und vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten in stadtweiten Diskussionsforen, konzentrierten Arbeitstreffen und Onlinedialogen geboten hat. Der Prozess wurde von einem großen Engagement der Beteiligten - insbesondere in den Arbeitsgruppen - getragen. Das Ziel dieses Prozesses war der vertiefte Dialog zu Zielen und Maßnahmen des Rahmenplans. Die Ideen und Anregungen der Bürger:Innen und der Akteur:Innen Weinheims wurden von den Planenden im Sinne eines agilen Prozesses aufgegriffen, fachlich angereichert und im Dialog gemeinsam weiterentwickelt. Der städtebauliche Rahmenplan fasst die Ergebnisse zusammen und enthält somit die Fokusthemen und Schwerpunktsetzungen aus dem Prozess.

Der integrative Beteiligungsprozess der Zukunftswerkstatt (siehe Ablaufschema) bot dank verschiedener Formate und Zeitfenster für alle Interessierten aus Weinheim Gelegenheiten, sich einzubringen. Öffentlichkeitsveranstaltungen, die öffentlichen Foren und Arbeitsgruppen ermöglichten eine abwechselnde Fokussierung und Öffnung des Prozesses. Dieser wurde zusätzlich durch kontinuierliche Online-Auftritte und gezielte Online-Beteiligungen unterstützt. Für den Einstieg in den Prozess wurde im Rahmen einer Wanderausstellung zur städtebaulich-fachlichen Ausgangslage in Weinheim informiert. Über Postkarten hatten die Bürger:Innen bereits hier Gelegenheit, ihre Anregungen und Zukunftswünsche in den Prozess zu geben.



In der ersten Beteiligungsphase, die beginnend mit der Wanderausstellung, die in allen Stadt- und Ortsteilen sowie online zu sehen war, über die Auftaktveranstaltung und die erste Online-Beteiligung verschiedene Beteiligungsformate umfasste, wurden anhand von Thesen die Qualitäten von Weinheim und die Frage, was zu Weinheim passt, gemeinsam diskutiert. Als Ergebnis wurden Zukunftsaufgaben identifiziert.

Für die konzentrierte Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Kernthemen wurden vier themenbezogene Arbeitsgruppen installiert, die jeweils zur Hälfte aus Interessenvertreter:Innen und zur Hälfte aus sogenannten Zufallsbürger:Innen bestanden, das heißt aus einem zufällig ausgewählten repräsentativen Querschnitt von Bürger:Innen aller Weinheimer Stadt- und Ortsteile. Wichtig bei der Auswahl der Teilnehmenden war eine gleichmäßige Geschlechterverteilung und ein breiter Altersquerschnitt, um gezielt auch junge Menschen in den Prozess einzubinden. Die Arbeitsgruppen sind jeweils tief in die vier Kernthemen Wohnen, Gewerbe, Freiraum sowie Mobilität eingestiegen - haben Konflikte benannt, Lösungswege und Varianten erarbeitet. Dabei wurden insbesondere folgende Fragen vertieft: Wie und wo können Zukunftsaufgaben umgesetzt werden? Was genau braucht es dazu? In welchem Bereich der Stadt soll etwas passieren? Was passt zu Weinheim? Den Abschluss bildete eine gemeinsame Sitzung aller Arbeitsgruppen. In dem Online-Termin wurden seitens des Planungsbüros die zentralen Erkenntnisse und Aussagen der Workshop-Phase präsentiert und aus den unterschiedlichen Blickwinkeln der Beteiligten diskutiert.

Die Erkenntnisse der Arbeitsgruppen wurden durch die Planenden in Umsetzungsvorschläge übersetzt und beim zweiten öffentlichen Forum und in der zweiten Online-Beteiligung der breiten Stadtgesellschaft vorgestellt, mit ihr diskutiert und reflektiert. Das Ergebnis des Beteiligungsprozesses „Zukunftswerkstatt“ wurde abschließend im Rahmen des Weinheimer Frühlings präsentiert und im Anschluss der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans dem Gemeinderat als Handlungsrahmen künftiger Entwicklungen Weinheims zur Entscheidung vorgelegt.



Die Beteiligung ist umfänglich unter www.weinheim.de dokumentiert

Wolfgang

Diese Maßnahme ist mir gar nicht wichtig, weil...

Keine weiteren Parkplätze zerstören sonst gehen bald alle in RNZ

Daniela

Diese Maßnahme finde ich wichtig, weil...

Schattenspendende Bäume würden den Platz aufwerten

Anwohner

Diese Maßnahme ist mir weniger wichtig, weil...

Ich stehe dem zwiegespalten gegenüber. Grün finde ich sehr wichtig, gerade was die sommerliche Hitze angeht. Ich bin aber Anwohner und Marktbesucher. In der Skizze sehe ich aktuell keine Möglichkeit, mit großen Gefährten auf den Platz fahren. Wobei Schatten im Sommer den Markt einladend gestalten.



David

ID: 315 | 09.10.2022 10:12

Diese Maßnahme ist mir gar nicht wichtig, weil...

Weitere Flächen zu versiegeln würde ich vermeiden. Erst müssen alle Möglichkeiten der Aufstockung und der Leerstandsbehebung ausgeschöpft werden. Außerdem haben wir einige Flächen in der Innenstadt, die mit ebenerdigen Parkplätzen "verschwendet" sind (Bsp: Parkplatz Café Central, Aroma-Supermarkt neben der Stadthalle, Edeka/Aldi in der Nordstadt,...). Mein Vorschlag wäre hier unterirdische Parkhäuser zu bauen und die freierwerdenden Flächen halb zu bebauen und halb zu begrünen.



Fotograf: Fritz Kopetzky

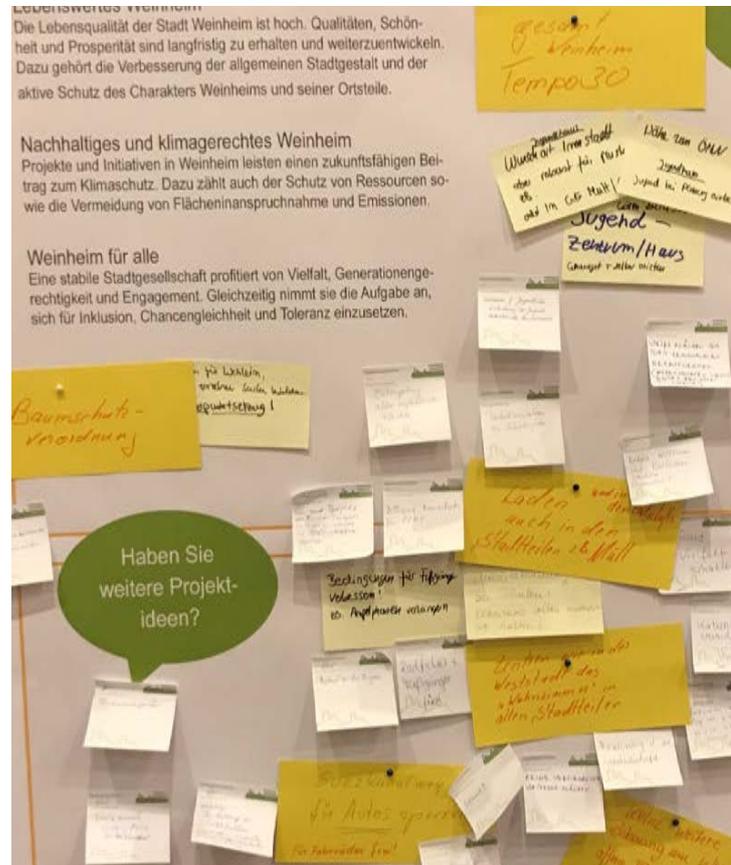
ERKENNTNISSE AUS DEM PROZESS ZUKUNFTSWERKSTATT

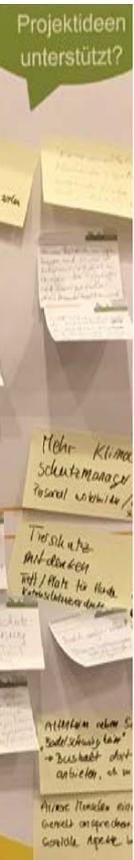
Aus der ersten Beteiligungsphase der Zukunftswerkstatt ließen sich eine Reihe von Themen ableiten, die viele der Bürger:Innen beschäftigten und bei denen Handlungsbedarf gesehen wird. Diese Themen sind im Rahmenplan als „Zukunftsaufgaben“ aufgegriffen und mit den städtebaulichen Kernthemen abgeglichen. Die Zukunftsaufgaben bildeten die Basis der weiteren inhaltlichen Auseinandersetzung im Rahmen der Zukunftswerkstatt.

Besonders lagen den Weinheimer:Innen die Stärkung des Rad- und Fußverkehrs, nachhaltige Siedlungskonzepte und klimagerechte Konzepte am Herzen. Gleichzeitig sollen die bestehenden Qualitäten Weinheims langfristig gesichert werden. Besonders geschätzt wird die gute Durchgrünung Weinheims.

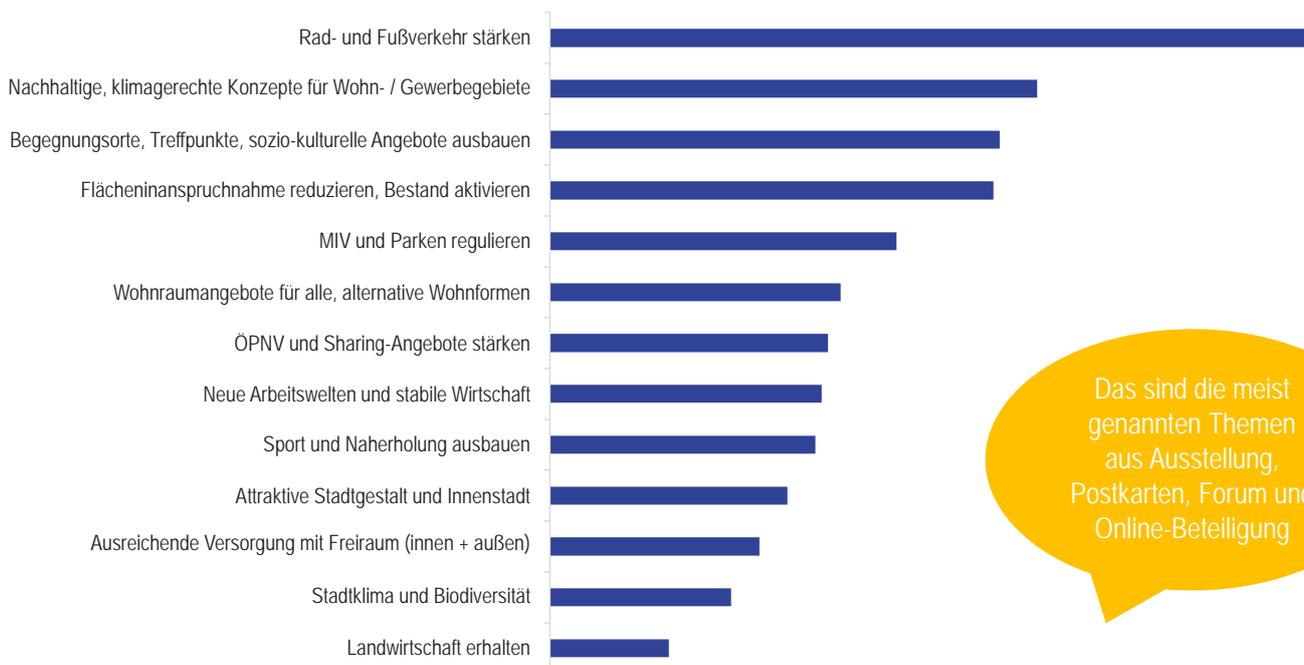
Handlungsbedarf wird beim Ausbau von Begegnungsorten – insbesondere für Jugendliche – gesehen. Treffpunkte, Nahversorgung und gute Mobilitätsangebote sollen in alle Stadtteile gebracht werden. Ein großes Potenzial wird in der Aktivierung des Bestandes, sowohl beim Thema Wohnen als auch beim Thema Arbeiten gesehen, um den Flächenverbrauch gering zu halten. Dies auch, weil der Landwirtschaft ein großer Stellenwert zugeschrieben wird. Gleichwohl soll Weinheim seine Attraktivität und Wirtschaftskraft halten. Wohnraum soll für unterschiedliche Bedarfe, insbesondere auch im Sinne altengerechter Angebote, sichergestellt werden. Auch soziale Infrastrukturen und Pflege- oder Betreuungsangebote werden als wichtig erachtet.

Aus dem Prozess der Zukunftswerkstatt sind klare Arbeitsaufträge und Schwerpunkte an die Stadtplanung weitergegeben worden. Der Prozess hat gezeigt, dass für die städtebauliche Weiterentwicklung Weinheims viele Themen „unter einen Hut“ gebracht und Kompromisse erarbeitet werden müssen. Vielfältige Interessenlagen und Bedarfe treffen in der gebauten Stadt auf begrenzte Flächenspielräume. So wurde beispielsweise in den Arbeitsgruppen Freiraum und Wohnen deutlich, dass es je nach Blickwinkel unterschiedliche Schwerpunkte gibt, etwa Begrünung oder Bebauung, die dann im Sinne eines Gesamtkonzepts miteinander vereint und abgewogen werden müssen. Damit diene der Prozess der Zukunftswerkstatt auch dazu, die Komplexität der Stadtplanung zu vermitteln, Synergien und Abhängigkeiten aufzuzeigen und Entscheidung nachvollziehbar zu gestalten.





Zukunftsaufgaben - Top-Themen der 1. Beteiligungsphase als Stimmungsbild



Das sind die meist genannten Themen aus Ausstellung, Postkarten, Forum und Online-Beteiligung



02 /

RAHMEN-

BEDINGUNGEN

2.1 ALLGEMEINE TRENDS

SPIELRÄUME DER STADTPLANUNG

Die Spielräume und planerischen Einflussmöglichkeiten der Stadtplanung werden durch verschiedene Faktoren bestimmt. Das können allgemeine Trends oder planungsrechtliche Vorgaben ebenso sein, wie die Tatsache, dass wir uns überwiegend in einem gebauten, beziehungsweise genutzten Umfeld bewegen. Hier treffen viele verschiedene Ansprüche auf begrenzten Raum, sodass eine Entscheidung zugunsten einer Nutzung oft automatisch eine Einschränkung anderer Nutzungen bedeutet. Außerdem kann die Stadt nicht über alle Flächen verfügen, da sich die meisten in privatem Besitz befinden. Insbesondere bei der Bemühung, Baulücken im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu mobilisieren, ist die Stadtplanung auf die Mitwirkung und Bereitschaft privater Eigentümer:Innen angewiesen.

In der Stadtplanung sind daher immer das Erkennen und Abwägen unterschiedlicher Interessen gefordert. Oberstes Ziel ist die Herstellung einer Balance, in der sich möglichst viele Menschen wiederfinden. Zukunftsfähig heißt nämlich auch, dass die Planungen und Entscheidungen möglichst auf Zustimmung stoßen und umsetzungsfähig sind. Dabei muss die Stadtplanung aber auch an künftige Generationen denken, denn vieles was heute geplant wird, kann erst von unseren Kindern genutzt werden.

ALLGEMEINE TRENDS

Die dynamische Entwicklung gesellschaftlicher Strukturen oder technischer Neuerungen erfordert auch von der Stadt eine stetige Anpassung. Für eine langfristig ausgelegte Planung ist es unabdingbar, sich frühzeitig mit möglichen Entwicklungstendenzen auseinanderzusetzen. Viele bereits heute spürbare Trends liefern Anhaltspunkte dazu, wie sich unser Alltag künftig verändern wird und wie unsere Städte darauf reagieren können.

Demografischer Wandel und Individualisierung



Der demografische Wandel mit einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft und die größere Vielfalt unserer Lebensstile erfordern ein flexibles und individualisierbares Angebot. Unterschiedlichste Wohnungstypologien, altersgerechte Ausstattungen und Mobilitätsangebote werden in schneller wechselnden Lebenssituationen nachgefragt. Die Vorhaltung eines vielfältigen Angebots ist besonders auch unter dem Aspekt einer möglichst optimalen Nutzung des Bestandes wichtig, in dem Familien entsprechende Angebote und junge Erwachsene oder ältere Menschen adäquate Alternativen zum eigenen Haus oder zu ihren Mobilitätsroutinen finden können. Mit dem demografischen Wandel verbunden - aber auch aus Gründen des Wohlstands - ist eine Zunahme der Wohnfläche pro Person zu beobachten, die einen steigenden Wohnraumbedarf mit sich bringt.

Wachstumsregion



In attraktiven und wirtschaftsstarke Regionen wie Weinheim und der Rhein-Neckar-Region ist der Trend der Verstädterung und damit ein anhaltender Zuzug deutlich spürbar. Zusammen mit dem steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf - auch dem der bereits ansässigen Stadtgesellschaft - entsteht eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt und die Mieten steigen. Angesichts der knapper werdenden Flächenressourcen sind als Alternative zu den in der Vergangenheit bevorzugten Einfamilienhäusern kompakte Innenentwicklungen und erschwingliche Wohnraumangebote zu prüfen. Es gilt, jeweils spezielle Konzepte für urbane und ländliche Bereiche zu entwickeln und eine soziale Ausgewogenheit anzustreben.

Wandel des Mobilitätsverhaltens



Sowohl technische Neuerungen als auch der Klimaschutz beeinflussen den Wandel unseres Mobilitätsverhaltens. Viele Menschen in Weinheim wünschen sich eine Stärkung nachhaltiger und umweltschonender Mobilität wie dem Radverkehr oder dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Multimodalität – also die Wahl unterschiedlicher Verkehrsmittel je nach Weg – gewinnt App-unterstützt zunehmend an Beliebtheit. Über ein gezieltes Mobilitätsmanagement, Sharing-Angebote und verkehrsarme Siedlungskonzepte (z.B. kurze Wege durch Nutzungs-

mischung) können Verkehre reduziert und besser auf die unterschiedlichen Angebote verteilt werden. Die Veränderungen im Mobilitätsverhalten können dabei wertvolle neue Möglichkeiten zur Gestaltung unserer Straßenräume eröffnen. Immer wichtiger werden der menschliche Maßstab und die Rückbesinnung auf fußläufige Erreichbarkeiten und Bewegungsräume.

Als wichtige übergeordnete Stellschrauben zur Minderung von Emissionen im Verkehr gelten der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur für nachhaltige Verkehrsmittel (Förderung von ÖPNV und Radverkehr), Abbau klimaschädlicher Subventionen (Dienstwagen-, Diesel-Subvention, Pendlerpauschale etc.), effiziente Antriebe bei Neufahrzeugen und die Förderung von Elektromobilität durch den Ausbau der Lade-Infrastrukturen.

Wandel der Arbeits- und Konsumwelt, Digitalisierung



Unsere Arbeits- und Konsumwelten unterliegen einem Wandel, der bereits heute spürbar ist. Technische Neuerungen, die Produktionen emissionsärmer und damit verträglicher werden lassen, eröffnen neue Optionen für ein Miteinander von Wohnen und Arbeiten. Die Digitalisierung und globale Netzwerke ermöglichen „neue Arbeitswelten“, in denen man ortsungebunden und flexibel arbeiten kann. Besonders greifbar sind die Auswirkungen der Digitalisierung auf den lokalen Einzelhandel. Die Zunahme an Lieferverkehren erfordert innovative Lösungen. Zugleich eröffnet der Trend der Dienstleistungsgesellschaft und „Sharing-Economy“ für die Nutzer:Innen große Vorteile: Mit Hilfe diverser internetbasierter Plattformen werden Dienstleistungen, Wohnungen, Werkzeug, Kleidungsstücke und im großen Stil auch Autos und Fahrräder abgefragt und geteilt. Die unterschiedlichen Mobilitätsangebote werden sichtbar und nutzerfreundlicher.

Klima- und Ressourcenschutz



Dem Schutz der Umwelt und des Klimas wird seit Jahren eine hohe Bedeutung beigemessen. Der Klimawandel betrifft alle anderen Themen: Insbesondere eine Aufrechterhaltung zusammenhängender und klimawirksamer Natur- und Freiräume sowie ein schonender Umgang mit vorhandenen Ressourcen wirken in viele weitere städtebauliche Themen. So müssen zum Beispiel eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung und Wohnraumbedarfe miteinander vereint werden. Klimabewusster Konsum ist „in“ und Klimaschutz soll durchgehend bei der Freiraumgestaltung, der Nahrungsmittelproduktion und dem eigenen Nutzerverhalten beachtet werden. Zudem müssen Anpassungen an klimabedingte Auswirkungen, beispielsweise durch Starkregen, Dürre oder ähnliches erfolgen. Neben einer energieeffizienten Bauweise und dem Einsatz regenerativer Energien sind besonders auch flächenschonende Siedlungskonzepte relevant, da technische Innovationen und Digitalisierung nicht automatisch zu Flächeneinsparungen führen.

2.2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der planerischen Kreativität zur Weiterentwicklung unserer Städte sind durch übergeordnete Planwerke Orientierungen vorgegeben. Dazu zählt zum Beispiel auf regionaler Ebene der Regionalplan. Als Planungsinstrument der kommunalen Planung, also für Weinheim selbst, gilt die Bauleitplanung, die inhaltlich an den Regionalplan anzupassen ist.

Die Bauleitplanung besteht aus dem Flächennutzungsplan und den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen. Auf allen Planungsebenen sind unter anderem Umweltschutzaspekte zu berücksichtigen. Für Weinheim sind Aussagen aus den folgenden Planungsinstrumenten relevant:

Regionalplan Rhein-Neckar

Der für Weinheim wirksame Regionalplan Rhein-Neckar ist 2014 in Kraft getreten. Der Plan setzt einen einheitlichen rechtsverbindlichen Rahmen für die Region Rhein-Neckar und dient als Steuerungsinstrument für die Weiterentwicklung der Metropolregion. Weinheim kommt als Mittelzentrum mit Schwerpunktfunktionen in der wachsenden Metropolregion die Rolle und Aufgabe einer positiven Entwicklung von Wohnraum und Arbeitsplätzen zu. Ebenso sollen ein gutes soziales und kulturelles Angebot bereitgestellt werden. Um diese gewünschte Entwicklung zu ermöglichen enthält der Regionalplan Dichtevorgaben - Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) - für einzelne Siedlungsbereiche. Für Weinheim als Mittelzentrum sind 38 WE pro ha Brutto-Wohnbauland vorgegeben, was mit einer gemischten Baustruktur aus lockeren und dichteren Bauformen erreichbar ist. Oberzentren wie Heidelberg sollen im Vergleich dazu eine dynamischere Entwicklung aufweisen und daher auf 43 WE pro ha Brutto-Wohnbauland kommen, müssen also dichter bauen.

Flächennutzungsplan

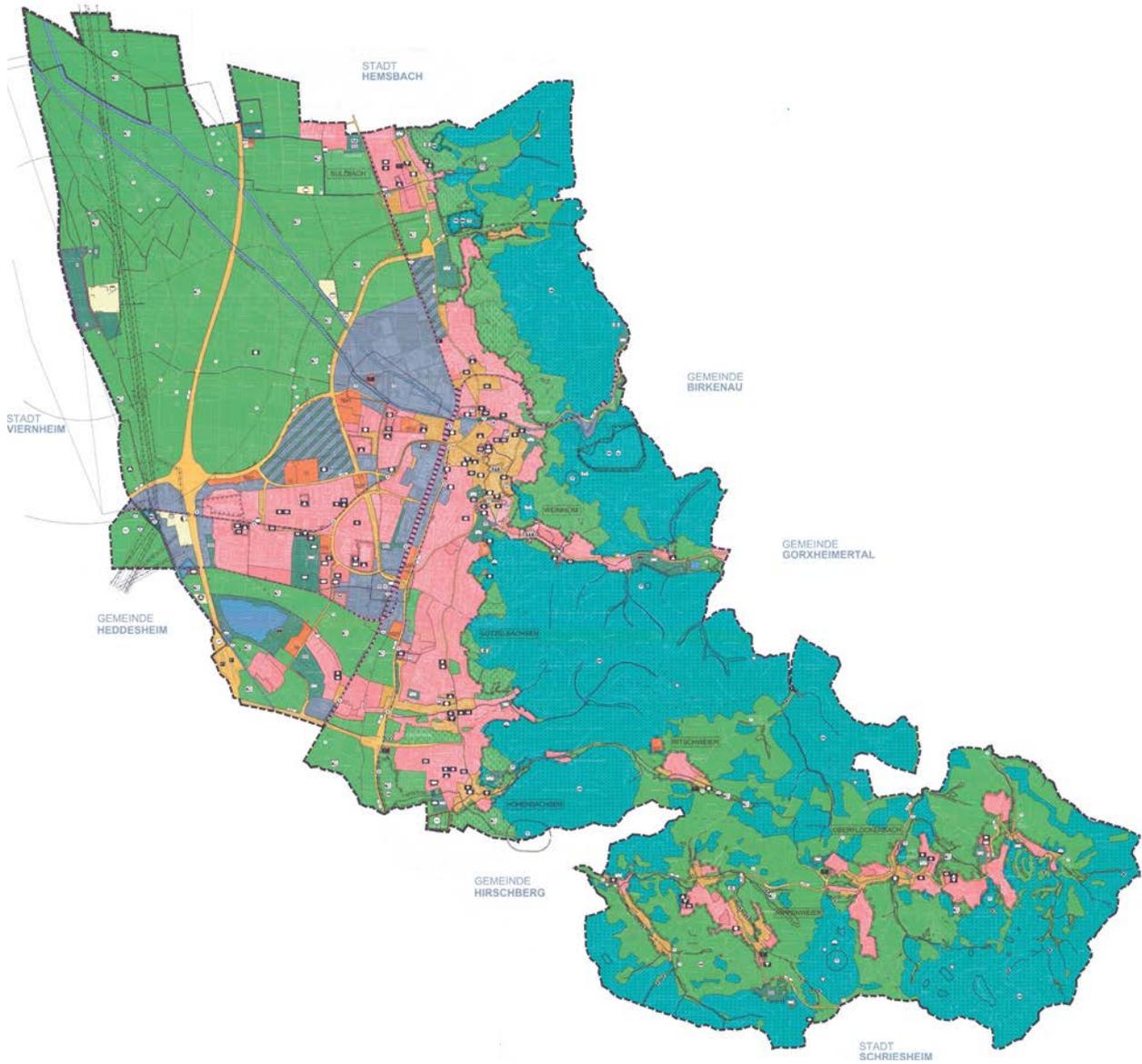
Der Flächennutzungsplan nimmt Flächenausweisungen als Vorstufe zum konkretisierenden Bebauungsplan vor und enthält wesentliche Aussagen zur geplanten Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet. Dabei werden in groben Zügen zum Beispiel Flächen zum Wohnen, für gewerbliche oder sonstige Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsflächen im Bestand dargestellt sowie mögliche Erweiterungspotenziale. Die Aussagen sind aufgrund des Maßstabs 1:10.000 nicht parzellenscharf, sondern vielmehr als grundlegende Orientierung zu verstehen. Rahmenpläne oder Stadtentwicklungskonzepte dienen zur Definition dieser Aussagen, sodass der Flächennutzungsplan regelmäßig angepasst werden kann.

Der aktuelle Flächennutzungsplan wurde bereits 2004 wirksam. In ihm sind für Wohnen noch ca. 29 Hektar (rund 5,5% des Bestands) und für Gewerbe ca. 39 Hektar (rund 15,5%) als Flächenspielräume ausgewiesen. Aktuelle Projekte auf Basis des Flächennutzungsplans sind beispielsweise das Wohngebiet „Allmendäcker“ oder das Gewerbegebiet „Hintere Mulf“, welche allerdings in der Zukunftswerkstatt keine hervorgehobenen Diskussionsthemen waren.

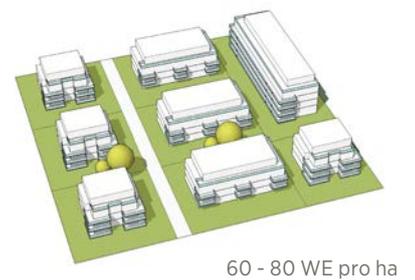
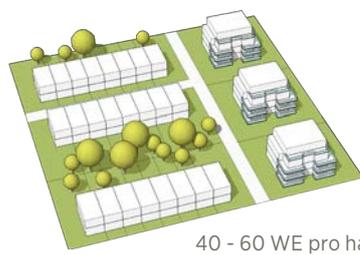
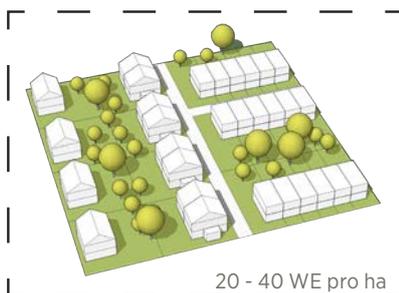
Bebauungspläne

Für einzelne Vorhaben oder Teile des Gemeindegebiets können zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne erstellt werden, welche entsprechende Festsetzungen gemäß dem Baugesetzbuch treffen. Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen schafft die Stadt verbindliches Baurecht. Im Rahmen ihrer „Planungshoheit“ steuert sie dadurch gezielt die städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage des Flächennutzungsplans – stets unter Beteiligung der Öffentlichkeit. Sind keine verbindlichen Bebauungspläne für einzelne Siedlungsbereiche aufgestellt, greifen andere rechtliche Regelungen, wie beispielsweise der § 34 Baugesetzbuch, nach dem sich Baustrukturen nach „Art und Maß“ in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



DICHTEWERTE FÜR WEINHEIM



2.3 AKTUELLE VORGABEN, NORMEN UND ZIELE

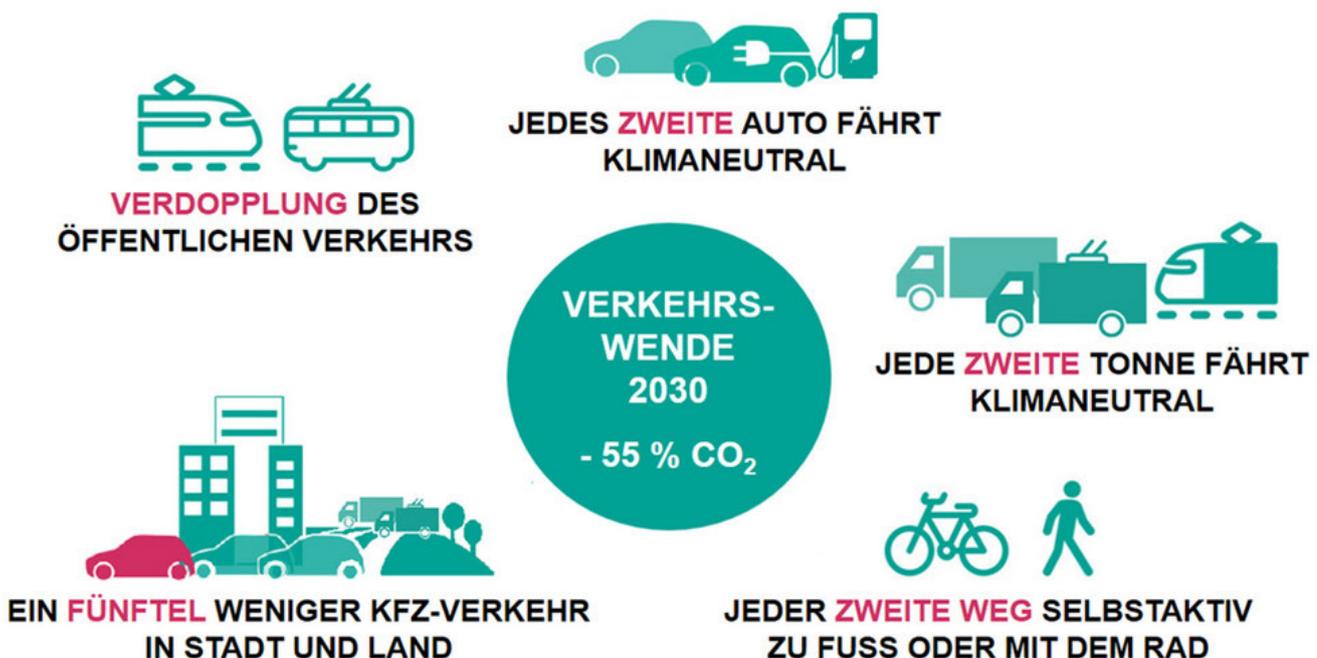
RAHMENBEDINGUNGEN MOBILITÄT

Auch die mobilitätsbezogenen Planungen orientieren sich an übergeordneten Vorgaben. Der Verkehr ist in Deutschland einer der größten Verursacher von Treibhausgasemissionen. Auch im Jahr 2022 ist ein Anstieg der CO₂-Emissionen im Verkehrssektor festzustellen, die laut Klimaschutzgesetz erlaubten Emissionen wurden deutlich überschritten. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, sollen die Treibhausgasemissionen im Verkehr und anderen verursachenden Sektoren schnell gesenkt werden: Bis 2040 soll ein Minderungsziel von mindestens 88% der Treibhausgasemissionen gegenüber dem Jahr 1990 erreicht werden.

In Baden-Württemberg existieren verschiedene Rahmenwerke, die eine lokale Mobilitätsstrategie betreffen; unter anderem die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes seit 2007 (Radverkehrsanteil verdoppeln), das Verkehrssicherheitskonzept des Landes: „Vision Zero“ (Zahl der Verkehrstoten in Baden-Württemberg mindern) oder der 2022 veröffentlichte Landesnahverkehrsplan „ÖPNV-Strategie“. Darüber hinaus trifft die Landesbauordnung beispielsweise Aussagen zur Herstellung von Stellplätzen.

Die Entwicklung einer langfristig ausgerichteten Leitlinie mit besonderer Berücksichtigung der Klimaziele steht im Zentrum all dieser Rahmenwerke für die kommunale Mobilität. Klare und eindeutige Strategien und Maßnahmen in Bezug auf nachhaltige Mobilitätsentwicklung sind vor allem die Förderung des Umweltverbundes (Fuß, Rad, Öffentlicher Personennahverkehr = ÖPNV) und von lebenswerten und qualitätvollen öffentlichen Räumen. Verkehrsversuche können ein probates Mittel sein, um Ansätze auszuprobieren, ihre Wirkungen zu evaluieren und die Bevölkerung zu sensibilisieren.

ZIELE DER VERKEHRSWENDE IN BADEN-WÜRTTEMBERG



Ziele Verkehrswende Baden-Württemberg (c) <https://vm.baden-wuerttemberg.de/de/politik-zukunft/nachhaltige-mobilitaet/klimaschutz-und-mobilitaet/rahmenbedingungen-und-ziele>

RAHMENBEDINGUNGEN FREIRAUM, KLIMA, UMWELT

In direkter Umgebung zu Weinheim finden sich zahlreiche Natur- und Landschaftsschutzgebiete, beispielsweise der östlich direkt angrenzende Odenwald (Geo-Naturpark Odenwald / Naturpark Neckartal-Odenwald) und der jenseits der Rheinebene beginnende Pfälzerwald (Biosphärenreservat).

Große Teile des Odenwalds sind als Landschaftsschutzgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Darüber hinaus sind vorwiegend Naturschutzgebiete, Biotop- und europäische Schutzgebiete oder Ausgleichsräume in Weinheim vorhanden. Konkret werden damit bestimmte Flächen aufgrund ihres Schutzstatus eindeutig als Siedlungsentwicklungsfläche ausgeschlossen oder aber besondere Maßnahmen zum Erhalt des Schutzgutes vorgegeben.

Räumliche Barrieren bilden weitere Leitplanken für die naturräumliche Betrachtung. So können Bahndämme, übergeordnete Straßen, Fließgewässer oder Hangkanten sowohl funktionale Zäsuren wie auch Biotop- und Vegetationsgrenzen darstellen, die nicht ohne Weiteres überwunden werden können.

Neben den Schutzgebieten befassen sich zahlreiche Konzepte und Programme bereits mit einer ökologischen Aufwertung der Freiräume und Landschaftsflächen. Hierzu gehören auch Maßnahmen der Kommunikation und Aufklärungsarbeit, wie auch Ideen, um eine bessere Nutzbarkeit von Freiräumen herzustellen. Neben dem Ansatz der „blühenden Bergstraße“ beschreiben die Landschaftspflegerichtlinien Baden-Württemberg Förderprogramme für Naturschutz in Baden-Württemberg. Dazu gehören Mindestflurkonzepte, FFH-Managementplanungen oder Gewässerentwicklungskonzepte.

Im Regionalplan Rhein-Neckar sind Ansätze zur Aufwertung des zusammenhängenden Systems regionaler Grünzüge, Konzepte zur Förderung der Identität der Kulturlandschaft, wie auch Strategien zur Sicherung ökologisch wertvoller Bereiche enthalten.

Die folgende Karte zeigt die benannten Schutzgebiete, ergänzt um die Überschwemmungsgebiete (entlang der Weschnitz und südlich des Waidsees) und die Verkehrsstrassen als wichtige räumliche Leitplanken.



2.4 DIE STADTSTRUKTUR WEINHEIMS

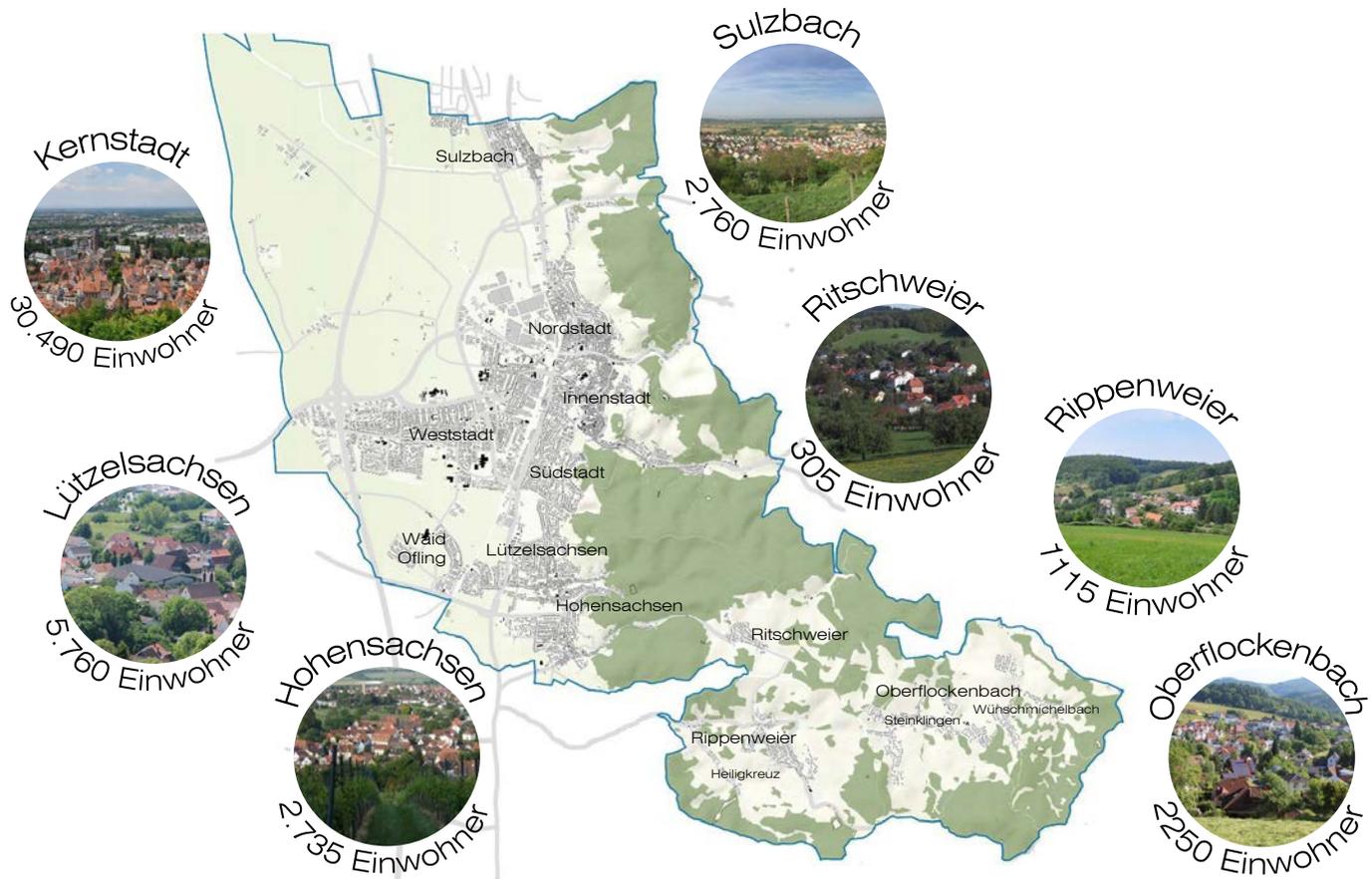
Weinheim setzt sich heute aus sechs Ortschaften und der Kernstadt zusammen zu der auch die Weststadt gehört. In der Kernstadt leben die meisten Weinheimer:Innen. Die Ortschaften waren früher eigenständig und sind teilweise erst zu Beginn der 70er Jahre eingemeindet worden. Die Stadtteile Hohensachsen und Lützelsachsen liegen in direktem räumlichem Zusammenhang mit der Kernstadt an der Bergstraße. Im Norden geht Sulzbach in das benachbarte Hemsbach über. Oberflockenbach, Rippenweier und Ritschweier sind als sogenannte „Odenwaldortsteile“ ländlich geprägt. Die Weststadt stellt mit ihren teils großmaßstäblichen Wohnbaustrukturen im Siedlungscharakter neben der historisch gewachsenen, heterogenen Innenstadt rund um den Marktplatz einen weiteren besonderen Stadtbaustein dar.

Mit den unterschiedlichen Stadt- und Ortsteilen verfügt Weinheim über vielfältige Siedlungsstrukturen in unterschiedlicher Körnung.

Zahlreiche Parks, Gärten und die Kulisse des Odenwalds verleihen Weinheim einen grünen Charakter. Der Siedlungskörper Weinheims schmiegt sich im Übergang zwischen Rheinebene und Bergstraße an die ansteigende Topografie des Odenwalds.



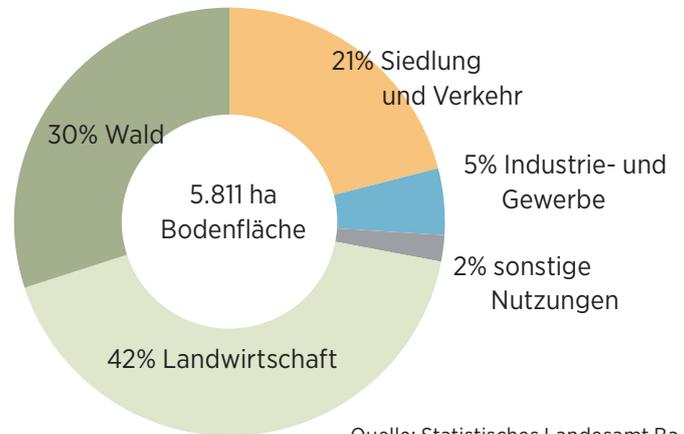
WEINHEIM UND SEINE STADTTEILE



Quelle: Meldestatistik, Stand 31.12.2022 (gerundet)

Die Siedlungsstruktur Weinheims besteht überwiegend aus Wald und landwirtschaftlichen Flächen. Lediglich 30% der Gemarkung sind Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die starke Durchgrünung zeigt sich auch an der Einwohnerdichte. In Weinheim werden etwa 7,8 Einwohner:Innen je Hektar verzeichnet, während es beispielsweise in Mannheim 21 Einwohner:Innen je Hektar sind.

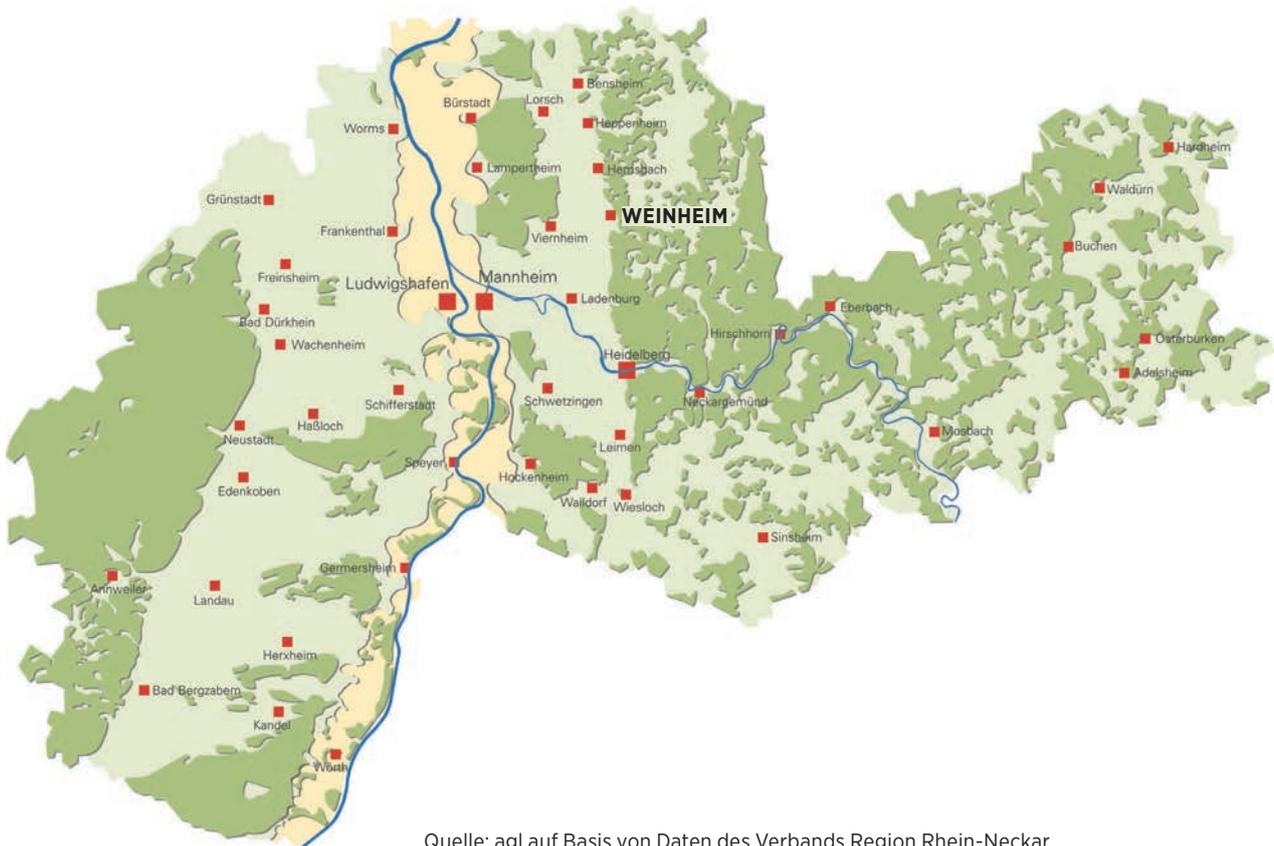
Mit Ausnahme der Weststadt schmiegen sich die Wohnlagen an die Bergstraße beziehungsweise liegen im Odenwald. Gewerbe- und Industriegebiete liegen an übergeordneten Verkehrsstrassen.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2020 und eigene Berechnungen

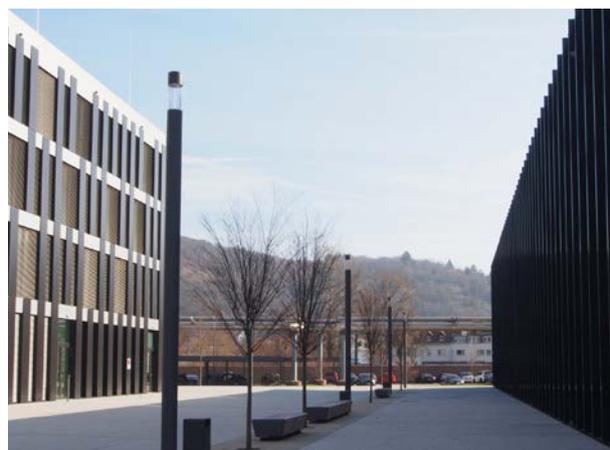
REGIONALER KONTEXT

Das Mittelzentrum Weinheim liegt als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar im Nordwesten Baden-Württembergs an der Bergstraße zwischen dem Odenwald und der Rheinebene. Heidelberg und Mannheim sind in unter 20 km zu erreichen. Das als „Zwei-Burgen-Stadt“ bezeichnete Weinheim gehört zum Rhein-Neckar-Kreis. Weinheim und die Region hängen eng zusammen. Als Mittelzentrum trägt Weinheim Verantwortung hinsichtlich Versorgung und Arbeit.



Quelle: agl auf Basis von Daten des Verbands Region Rhein-Neckar

IMPRESSIONEN AUS WEINHEIM





03 /

DER

RAHMENPLAN

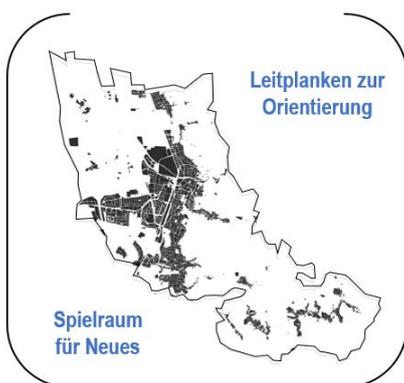
3.1 DAS INSTRUMENT RAHMENPLAN

EIN STRATEGISCHES PLANUNGSINSTRUMENT FÜR WEINHEIM

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan möchte sich die Stadt Weinheim zukunftsfähig aufstellen und eine Orientierungshilfe für künftige Entwicklungen bieten. Der Rahmenplan gibt „Leitplanken“ vor, in denen sich künftige städtebauliche Entwicklungen bewegen sollen, muss aber gleichzeitig flexibel genug bleiben, um auch auf noch unbekannte planerische Anforderungen in Teilbereichen reagieren zu können. Dazu braucht es die Verständigung auf eine übergeordnete Ziel- oder Schwerpunktsetzung.

Der Rahmenplan ist Impulsgeber und Richtschnur und stellt damit mehr ein lebendiges „Arbeitswerkzeug“ als einen abgeschlossenen Handlungskatalog dar. Als übergeordnetes strategisches Planungsinstrument soll er damit dem kommunalen und politischen Handeln als roter Faden hinsichtlich flächenbezogener Planungen dienen. Durch die Komplexität der städtebaulichen Themenfelder liegt der Fokus auf einer gemeinsamen Betrachtung der Möglichkeiten sowie auf der Identifikation von Schnittstellen und Zusammenhängen. Als übergeordnetes Planungsinstrument arbeitet der Rahmenplan im großmaßstäblichen Bereich auf einer relativ hohen Betrachtungsebene. Trotz des gesamtstädtischen Ansatzes nimmt der Rahmenplan auch die unterschiedlichen Begabungen und Herausforderungen in den Ortsteilen in den Blick. Da die strategische Stadtentwicklung aber grundsätzlich die Gesamtstadt und den gemeinsamen Nenner der Themenfelder im Blick hat, werden Details und gestalterische Aspekte erst in nachfolgenden Planungsphasen konkretisiert.

Der Rahmenplan umspannt einen Zeitraum von etwa 20 Jahren und soll auch darüber hinausblicken. Prozesse in der Stadtentwicklung sind oft langwierig und bedürfen deshalb einer frühzeitigen Vorbereitung. Sich auf Schwerpunkte zu verständigen sowie die Handlungserfordernisse und wichtige Akteure zu strukturieren, sind Voraussetzung für langfristig sinnhafte Lösungsansätze. Das grundlegende Ziel der Stadtplanung ist es, möglichst vorausschauend die Weiterentwicklung einer zukunftsfähigen Stadt vorzubereiten. Weiterentwicklung und Veränderungen sind dabei oft von außen durch gesellschaftliche und regionale Prozesse vorgegeben. Sich wandelnde Anforderungen an unsere Stadt werden durch gesellschaftliche, technische und globale Prozesse angestoßen und sollen aktiv gestaltet werden. Andernfalls besteht die Gefahr, vorhandene Qualitäten durch schleichende Abwertung einzubüßen. Der städtebauliche Rahmenplan ist aus städtebaulicher Sicht zu verstehen. Darüber hinaus geben viele weitere Konzepte und Planungen eine Orientierung zur Entwicklung in der Stadt Weinheim.



Zu grundlegenden Zielen soll Konsens herrschen!

Die Umsetzung von Planungen braucht Zeit und eine gute Vorbereitung!

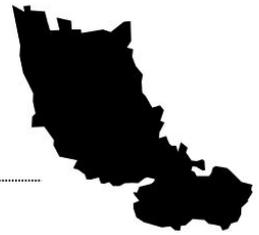
Wir wissen nicht was in 20 Jahren wichtig sein wird!

DIE EBENEN DES RAHMENPLANS

Der städtebauliche Rahmenplan ist langfristig ausgerichtet. Grundlegende „Qualitätsziele“ und Strategien definieren einen Rahmen für künftige Entwicklungen. Gleichzeitig muss dieser Rahmen flexibel genug sein, um auf künftige Bedarfe und Fragestellungen reagieren zu können. Der Rahmenplan soll mit konkreten Projektideen neue Impulse anstoßen und Raum für künftige - heute noch nicht bekannte - Projekte vorbereiten. Daher umspannt der städtebauliche Rahmenplan mehrere Betrachtungs- und Konkretisierungsebenen:

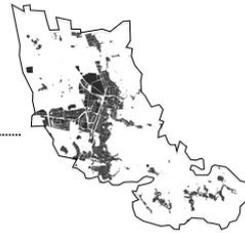
Qualitätsziele und Raumbild

Übergeordnete Ziele als roter Faden



Leitlinien und Strategien

Konzepte auf gesamtstädtischer Ebene



Projekte und Schlüsselräume

Planungen mit konkretem Flächenbezug



Die Qualitätsziele und Leitlinien / Strategien sollen möglichst langfristig tragbar und richtig sein, während die Projekte und Schlüsselräume entsprechend neuen Erkenntnissen oder Bedarfen in den kommenden Jahren ergänzt oder weiterentwickelt werden können.

DIE KERTHEMEN DES RAHMENPLANS

Die Stadtplanung berührt alle Bereiche unseres täglichen Lebens. Die klassischen Kernthemen der städtebaulichen Rahmenplanung sind Wohnen, Mobilität, Gewerbe und Freiraum sowie Soziales, Klima und Umwelt. Die einzelnen Themen hängen eng zusammen. Anpassungen an der einen Stelle haben oft Auswirkungen auf alle anderen Themen. Im Prozess werden die Themen daher von Anfang an gemeinsam betrachtet, um frühzeitig mögliche Synergien oder auch Konflikte zu erkennen. Die Themen Soziales sowie Klima und Umwelt werden als Querschnittsthemen behandelt.

Einige Themen sind im Rahmenplan nicht explizit herausgearbeitet, da sie aktuell keinen akuten Handlungsbedarf aufweisen oder nicht im Fokus der Bürger:Innen bei der stark raumbezogenen Diskussion des städtebaulichen Rahmenplans standen. Dazu zählen etwa Kultur und Tourismus. Diese Themen sind selbstverständlich ebenso wichtig für das Leben in Weinheim und seine Attraktivität. Viele Aspekte der Themen stecken bereits in den stadtplanerischen Themenfeldern, zum Beispiel sind unter dem Thema Freiraum auch Sport, Freizeit und besondere Orte diskutiert worden. Eine detaillierte Auseinandersetzung muss aber an anderer Stelle erfolgen, um den Themen jeweils individuell gerecht werden zu können.

Mobilität



Wohnen



Gewerbe



Freiraum



Soziales



Klima / Umwelt

3.2 ZIELE DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Qualitätsziele sind Schwerpunkte der künftigen Entwicklung Weinheims

DREI QUALITÄTSZIELE FÜR WEINHEIM

AUS DEM PROZESS DER ZUKUNFTSWERKSTATT UND DEN ZUKUNFTSAUFGABEN HABEN SICH EINIGE HALTUNGEN HERAUSKRISTALLISIERT, DIE VIELEN THEMEN ÜBERSTEHEN UND GRUNDSÄTZLICH BERÜCKSICHTIGT WERDEN SOLLEN: DIE DREI QUALITÄTSZIELE.

SIE DIENEN ALS LEITBILD EINER QUALITÄTSVOLLEN WEITERENTWICKLUNG WEINHEIMS UND ZEIGEN AUF, WO DIE SCHWERPUNKTE FÜR DIE ZUKUNFT GESEHEN WERDEN. DIE DREI QUALITÄTSZIELE LIEGEN DEM RAHMENPLAN ALS „ROTER FADEN“ ZUGRUNDE UND FINDEN SICH AUCH INNERHALB DER EINZELNEN THEMENBEREICHE WIEDER.

/ QUALITÄTSZIEL 1 LEBENSWERTES WEINHEIM

Weinheim ist eine beliebte und attraktive Stadt. Die besonderen Qualitäten, wie die lebendige Einkaufsinnenstadt, die Durchgrünung und Prosperität sollen erhalten bleiben und dazu aktiv geschützt oder weiterentwickelt werden. Weinheim soll auch künftig alles bieten, was man zum Leben braucht. Die einzelnen Charaktere der Stadtteile sollen so weiterentwickelt werden, dass sie gemeinsam ein lebenswertes und facettenreiches Stadtbild abgeben.



// QUALITÄTSZIEL 2 NACHHALTIGES, KLIMAGERECHTES WEINHEIM

Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind ein Muss künftiger Entwicklungen in Weinheim. Projekte und Initiativen sollen einen zukunftsfähigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dazu zählt auch der Schutz von Ressourcen und die Minimierung von flächigem Wachstum. Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung sind Veränderungen im Bestand einer Außenentwicklung vorzuziehen.



/// QUALITÄTSZIEL 3 WEINHEIM FÜR ALLE

Weinheim hat das Potenzial eine bunte und damit stabile Stadtgesellschaft zu beherbergen. Dazu müssen viele Bedarfe unter einen Hut gebracht und Kompromisse gefördert werden. Die Stadtgesellschaft profitiert von Vielfalt, Generationengerechtigkeit und Engagement. Weinheim setzt sich künftig verstärkt für Inklusion, Chancengleichheit und Toleranz ein. Insbesondere ist die Jugend als Generation von Morgen in Entwicklungen einzubinden.



GRUNDSÄTZE EINER NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Ein besonderer Schwerpunkt der künftigen Entwicklung Weinheims soll auf einer nachhaltigen Entwicklung liegen. Eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung folgt bestimmten Grundsätzen, die hier als planerische Empfehlung zusammengefasst sind. Für Weinheim mit seinen landschaftlichen Qualitäten und seiner hohen Lebensqualität sind diese aus Planersicht wichtig, um besagte Qualitäten langfristig aktiv sichern zu können. Die Planungsgrundsätze liefern Hinweise zu räumlichen „Suchfenstern“ und Prinzipien, in denen eine möglichst nachhaltige Entwicklung stattfinden kann. Die einzelnen Grundsätze sind dabei eng miteinander verwoben.

Flächen- und ressourcenschonende Siedlungskonzepte

Zum Schutz von Umwelt, Ressourcen und Klima sowie zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre liegt der Fokus auf der Innenentwicklung. Brachliegende Flächen sollen neu genutzt werden und durch beispielsweise neue Infrastrukturen einen Mehrwert für umliegende Quartiere bieten. Dies erfordert auch eine Untersuchung von Verdichtung an geeigneter Stelle. Nutzungsmischung begünstigt kurze Wege und damit die Mobilitätsarten des Umweltverbundes (Rad, Fuß, ÖPNV).

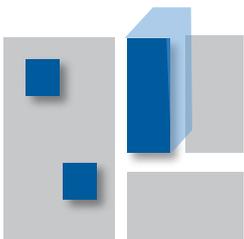
Quartiersbezogene Mobilitätskonzepte

Das Mobilitätsangebot im Wohnumfeld beeinflusst die Verkehrsmittelwahl der Bewohner:Innen, denn 80 % aller Wege beginnen oder enden zu Hause. Die Gestaltung des wohnungsnahen Umfeldes und die Möglichkeit des direkten Zugangs zu klimaverträglichen Verkehrsmitteln lenkt also die stark von Gewohnheiten geprägte Verkehrsmittelwahl. Um die Verkehrsnachfrage künftig noch stärker zugunsten des Umweltverbundes zu lenken und die öffentlichen Verkehrsmittel attraktiv und wirtschaftlich betreiben zu können, ist ein quartiers- beziehungsweise ortsteilbezogenes Mobilitätskonzept notwendig.

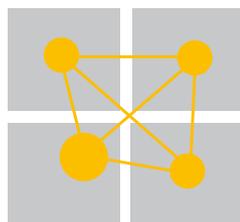
Maßvolle und schlüssige Arrondierung

Siedlungsergänzungen oder -erweiterungen sollen möglichst kompakt sein, sich aber in den Übergängen an der Maßstäblichkeit der angrenzenden Quartiere orientieren. Sie sind als logische Weiterentwicklung des Siedlungskörpers anzulegen mit bewusst gestalteten Siedlungsrändern. Neue Entwicklungen sind in verträglichen, integrierbaren Etappen so zu dimensionieren, dass die bestehenden Qualitäten nicht überformt werden und leist- und finanzierbare Abschnitte gebildet werden können.

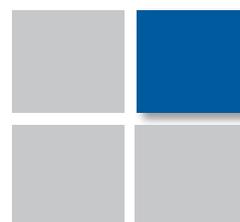
INNENENTWICKLUNG



QUARTIERSBEZOGENE MOBILITÄT



MASSVOLLE ERGÄNZUNG



ORIENTIERTE ENTWICKLUNG



Orientierung an vorhandenen Infrastrukturen

Neben der Innenentwicklung sollen sich künftige Siedlungsentwicklungen vor allem an den vorhandenen und leistungsfähigen Verkehrsstrassen orientieren – vorrangig an denen des schienengebundenen ÖPNVs, um diese auszulasten und neue Investitionen zu minimieren. Auch das Umfeld bestehender Quartierzentren oder Einkaufsschwerpunkten sowie Ortskerne dienen als Orientierungspunkte für potenzielle Ergänzung.

Klimaschutz und Vernetzung

Alle Komponenten der Siedlungsentwicklung - vom Verkehr über die Gebäude und die Gestaltung der öffentlichen Räume - sollen klima- und umweltbewusst angelegt werden. Insbesondere ist eine kompakte Bauweise anzustreben. Schützenswerte und klimarelevante Freiräume sollen erhalten bleiben und möglichst zusammenhängend gestaltet werden. Renaturierte Abschnitte, innerstädtische Parks und die umgebende Landschaft sollen miteinander vernetzt werden und unterschiedliche Nutzungen und Lebensräume zulassen.

Räume für soziales Miteinander

Der öffentliche Raum soll so gestaltet sein, dass er für alle gut erreichbar und nutzbar ist. Er soll in frequentierten Lagen und mit Aufenthaltsmöglichkeiten Gelegenheit zu sozialer Interaktion bieten. Die öffentlichen Räume liegen als Identifikationsort idealerweise dezentral über die Quartiere und Stadtteile verteilt. Die Stadtplanung muss unterschiedliche Lebenssituationen berücksichtigen und flächendeckend einfache, aber gut nutzbare Treffpunkte bereithalten.

Regionale Kooperationen

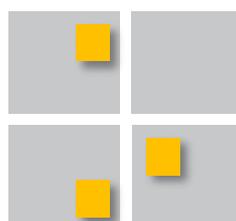
Parallel zu einer eigenständigen Positionierung sind in der Metropolregion regionale Netzwerke und Kooperationen sinnvoll. Viele Elemente unseres Umfelds - wie zum Beispiel Landschaftsbereiche, Arbeitsplätze oder Verkehrsinfrastrukturen - gehen über die Gemeindegrenzen hinaus. Zur gemeinsamen Nutzung von Ressourcen, zur Vermehrung von Wissen oder zur gegenseitigen Unterstützung sind interkommunale Kooperationen wichtig. Zudem sind alle Mobilitätsarten als Gesamtnetzwerk zu betrachten und die Verbindungen mit der Region zu stärken.

UNG AM

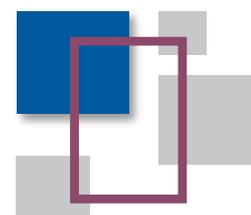
KLIMASCHUTZ UND
FREIRÄUME



RAUM FÜR SOZIALES
MITEINANDER



REGIONALE
KOOPERATIONEN



3.3 DAS RAUMBILD ALS GESAMTSTÄDTISCHE PERSPEKTIVE

Die Herausforderung der Rahmenplanung besteht darin, einen gemeinsamen Nenner für die Gesamtstadt zu identifizieren, ohne dass die spezifischen Charaktere einzelner Stadtteile verloren gehen. Gesamtstädtisch betrachtet hat sich gezeigt, dass eine der zentralen Fragen diejenige nach dem richtigen Maß und der Lenkung von Weiterentwicklung und Wachstum ist.

Entlang der Bergstraße und in den Odenwaldortsteilen besteht durch die kleinteiligen, autonomen Strukturen die Anforderung diese in sich zu stabilisieren, die Stadtteil- und Ortskerne zu beleben und noch stärker mit der Kernstadt zu vernetzen. Bei Entwicklungsmaßnahmen ist stets der kleinteilige Charakter und Grünbezug zu bewahren. In der Kernstadt und Weststadt spielen der Umgang mit der Nachbarschaft von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen und ihre Vernetzung eine große Rolle. Die Bereiche sind heterogen mit teils ungeordneten Übergängen zwischen den Nutzungen strukturiert. Hier geht es vornehmlich darum, Innenentwicklungspotenziale zu schöpfen, Aufenthaltsqualitäten zu verbessern, den Verkehr zu beruhigen und eine hohe Gestaltqualität in der Entwicklung zu berücksichtigen.

Suchräume der Siedlungsentwicklung

Die im Prozess gewonnenen Erkenntnisse geben Aufschluss darüber, wo Chancen und Herausforderungen liegen und welche Entwicklungsdynamiken sich in einzelnen Stadträumen finden. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Weinheims ist es sinnvoll, das „Suchfenster“ für künftige Entwicklungen einzugrenzen und Kriterien festzulegen. Einzelprojekte sollen im gesamtstädtischen Kontext sinnvoll sein und die Planung vorausschauend und ganzheitlich erfolgen.

Weinheim soll sich entwickeln können, ohne dabei vorhandene Qualitäten aufgeben zu müssen. Ein weiteres Anliegen der Stadtgesellschaft besteht darin, den Flächenverbrauch zu reduzieren, indem die Innenentwicklung gefördert wird. Im Rahmenplan sind auf der gesamtstädtischen Ebene daher unter anderem drei „Suchräume“ der Siedlungsentwicklung definiert. Diese stellen unterschiedliche Anforderungen an die Stadtplanung und haben unterschiedliche Entwicklungsdynamiken:

Der Suchraum „Nutzungsintensivierung und Transformation“ umfasst den Bereich der Kernstadt um den Bahnhof und die Weststadt. Dieser Raum weist eine große strukturelle Heterogenität auf und beinhaltet einen urbanen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel. Die Erschließungsqualität mit dem ÖPNV ist über den Bahnhof sowie die OEG besonders gut. Bereits heute sind hier einige Transformationsprozesse angestoßen, die vor allem auch dazu dienen, die Qualitäten einer lebendigen Kernstadt als Zentrum des kulturellen und urbanen Lebens zu erhalten: Viele der aktuell laufenden Entwicklungs-, Umstrukturierungs- und Konversionsprojekte konzentrieren sich hier und die teilweise großmaßstäblichen und in die Jahre gekommenen Siedlungsstrukturen bieten im Zuge anstehender Sanierungen, Möglichkeiten zur Modernisierung und maßvollen Nachverdichtung. Damit weist der Bereich ein großes Potenzial und vielversprechende Spielräume auch für die künftige Innenentwicklung Weinheims auf. Neben dem Umgang mit den Einzelhandels- und Gewerbeflächen entlang der Bahntrasse besteht hier die Chance neue innerstädtische Wohnraumqualitäten zu etablieren. In gleicher Weise stellen die Einzugsbereiche der Bahnhaltstellen (S-Bahn und OEG) wichtige Suchräume einer nachhaltigen ÖPNV-orientierten Siedlungsentwicklung sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe in Weinheim dar.

Der Suchraum „Stabilisierung und Weiterentwicklung“ beinhaltet die übrigen Siedlungsbereiche Weinheims inklusive der Odenwaldortsteile. Damit umfasst dieser Raum diejenigen Gebiete, die homogenere, meist einfamilienhausdominierte und durchgrünte Siedlungsstrukturen mit einer moderaten Veränderungsdynamik und kleinen Flächenspielräumen aufweisen. Hier stehen im Sinne einer kleinteiligen und integrierten Entwicklung punktuelle Maßnahmen im Vordergrund. Diese dienen dazu, fehlende Angebote wie etwa seniorengerechtes Wohnen, soziale Bedarfe oder lokale Arbeits-

plätze zu ergänzen und insbesondere die Einwohnerzahlen der ländlichen Ortsteile zu stabilisieren – eine wichtige Grundvoraussetzung, um Nahversorgungsangebote langfristig zu etablieren und zu halten. Neuentwicklungen sollen maßstäblich sein und die Belegung der Stadtteil- und Ortskerne fördern. Je nach Siedlungsstruktur und Lage sind die Stadtteile unterschiedlich zu betrachten: Während in den Odenwaldortsteilen der ländliche Charakter erhalten bleiben soll, haben die an die Kernstadt grenzenden Stadtteile einen urbaneren Charakter mit mehr strukturellem Spielraum.

Der Suchraum „Prüfung und Sicherung von perspektivischen Entwicklungsreserven“ umfasst mögliche sinnvolle und maßstäbliche Arrondierungen des Siedlungskörpers, beispielsweise nördlich von Freudenberg, der Bereich um den Haltepunkt Sulzbach oder westlich und östlich der GRN-Klinik an der Mannheimer Straße. Hier sollen mit Blick auf langfristige Entwicklungsspielräume Potenzialflächen untersucht und abgewogen werden. Auf die drei Suchräume und Optionen darin wird unter anderem im Kapitel 4.3 und 4.4 näher eingegangen. Die Suchräume von „perspektivischen Entwicklungsreserven“ sind darin jeweils unter Leitziel 6 beschrieben.

Flächige und verbindende Elemente

Freiraum

Neben den Suchräumen für eine passgenaue und nachhaltige Siedlungsentwicklung enthält das gesamtstädtische Raumbild zum Rahmenplan auch gemeinsame und verbindende Maßnahmen. Diese beziehen sich vor allem auf schützende und ergänzende Maßnahmen in Verbindung mit Freiräumen und Landschaftsräumen. Im Wesentlichen wird in der Raumbilddarstellung zwischen der Stadtumgebung mit ihren landwirtschaftlichen Flächen und Waldbereichen und den innerstädtischen Freiräumen unterschieden. Im innerstädtischen Bereich geht es darum bestehende Grünflächen zu erhalten und qualitativ aufzuwerten und nach Bedarfsermittlung zu ergänzen. Hierbei sollten auch ökologische und stadtklimarelevante Aspekte mitberücksichtigt werden.

Die Stadtumgebung hingegen bietet bereits großräumige Natur- und Kulturflächen mit einem hohen Freizeitwert. Daher stehen beim Umgang mit diesen Flächen neben dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung, der Offenhaltung wichtiger Grünbezüge und Landschaftsräume und der ökologischen Aufwertung (Biotopvernetzung) besonders Themen der Erreichbarkeit, Ergänzung von Ausstattungselementen und Verbesserung der Wegeinfrastruktur im Vordergrund. Die Aspekte werden im Kapitel 4.5 näher beschrieben.

Mobilität

Wesentliche Ansätze aus dem Themenfeld Mobilität betreffen zunächst die gesamtstädtische Ebene. Schließlich betrifft Mobilität und Verkehr das Stadtgebiet nicht punktuell, sondern flächenhaft. Die Verkehrssysteme müssen in ihrer Gesamtheit funktionieren und ein durchgängig attraktives Angebot abbilden, um die individuellen Mobilitätsbedürfnisse an den vielfältigen und räumlich verteilten Quellen und Zielen abzudecken. Wichtig ist deshalb, Mobilität als Gesamtsystem zu betrachten – die Verkehrsnetze einerseits, andererseits seine Funktionen. So gilt es, beispielsweise den Fuß- und Radverkehr nicht nur an ausgewählten Abschnitten zu fördern, sondern durchgängige Routen anzubieten. Die Barrierefreiheit und die Erreichbarkeiten mit allen Verkehrsmitteln sollen ebenso wie die Anbindung der Ortsteile sichergestellt werden.

Im Raumbild sind neben den grundlegenden Voraussetzungen eines durchgehenden Radroutennetzes auch die grundsätzliche Überlegung platziert, dass sich Siedlungsentwicklung vorrangig an ÖPNV-Haltepunkten kristallisieren sollte. Auch andere Strategien wie Information und Kommunikation sowie schulisches Mobilitätsmanagement betreffen das gesamte Stadtgebiet. Das Kapitel 4.2 befasst sich näher mit den Mobilitätsthemen.

DAS RAUMBILD ZUM RAHMENPLAN

IN ZENTRALEN, GUT ERSCHLOSSENEN LAGEN LANGFRISTIG AUF NUTZUNGSINTENSIVIERUNG UND URBANES GRÜN SETZEN, DAFÜR AUFGELOCKERTE BEREICHE AN DEN RÄNDERN UND RICHTUNG ODENWALD ERHALTEN. ANBINDUNG DER ORTSTEILE VERBESSERN.



ÖPNV als Rückgrat der Siedlungsentwicklung stärken (PKW-Verkehre vermeiden)



Die Anbindung der Ortsteile verbessern, insbesondere für den Radverkehr



Zusammenhängende Freiräume / Landwirtschaft und den grünen Charakter aktiv schützen / Biotopvernetzung fördern



Suchraum für Nutzungsintensivierung und Transformation, flächige Maßnahmen, Intensivierung der innerstädtischen Begrünung



Suchraum für Stabilisierung und Weiterentwicklung, punktuelle Maßnahmen, Intensivierung der innerstädtischen Begrünung

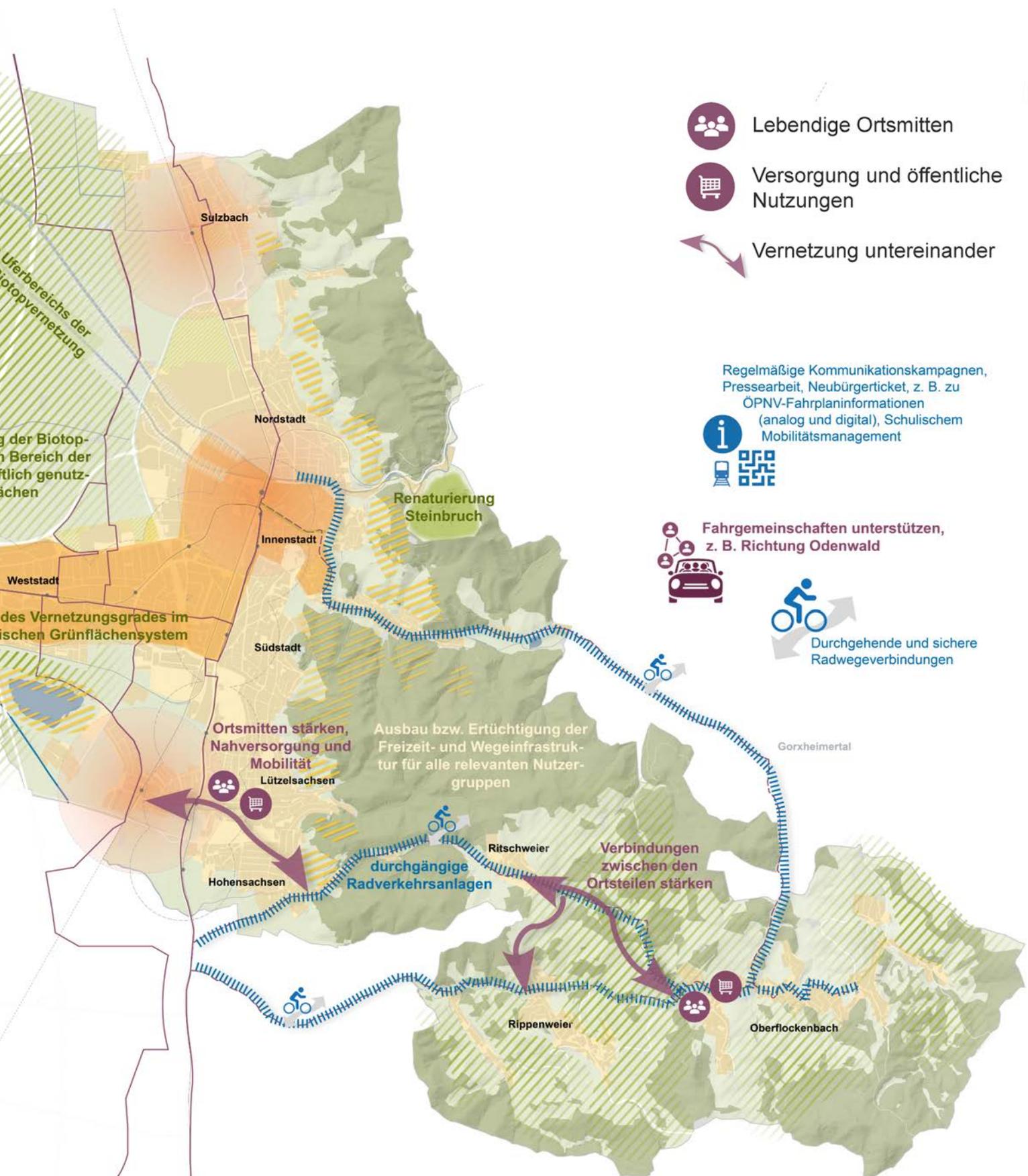


Suchraum für die Prüfung und Sicherung von perspektivischen Entwicklungsreserven



Wegeverbindungen und Zugänge zum Freiraum ertüchtigen





04 /

**LEITLINIEN,
STRATEGIEN**

STRATEGIEN

4.1 LEITLINIEN UND STRATEGIEN IN DEN KERNTHEMEN

Im Folgenden sind auf Basis der gesamtstädtischen Ausrichtung aus dem Raumbild Aussagen zu den vier Kernthemen des Rahmenplans als planerische Empfehlung getroffen. Leitlinien pro Kernthema zeigen die Zielrichtung und Schwerpunkte auf. Dazugehörige Strategien und Maßnahmen geben Anregungen für Handlungsschritte zur Umsetzung der Leitlinien. Die Strategien sind mit Flächenbezug in „Strategiekarten“ verortet.

Mobilität



Wohnen



Gewerbe



Freiraum



Soziales



Klima / Umwelt

QUERSCHNITTSTHEMEN

Ergänzend zu den klassischen städtebaulichen Themenfeldern Wohnen, Gewerbe, Mobilität und Freiraum sind Querschnittsthemen identifiziert, die sich durch alle Themen und Ebenen des Rahmenplanes ziehen:

- › Soziales
- › Klima und Umwelt

Soziales

Gesellschaftliche Teilhabe und ein respektvolles Miteinander sind die Grundpfeiler unseres Soziallebens. Dazu werden verbindende, aber auch individuelle Räume in der Stadt benötigt, in denen sich verschiedene Interessen entfalten können. Zusätzlich braucht es Menschen, die sich engagieren. Als Basis der kulturellen, sportlichen und sozialen Vielfalt in Weinheim engagieren sich bereits viele Bürger:Innen ehrenamtlich. Weinheim gilt als familienfreundliche Stadt. In den letzten Jahren wurde die Dialog- und Beteiligungskultur immer weiter ausgebaut. Das soziale Miteinander spielt sich hauptsächlich auf der Quartiersebene und dort in den öffentlichen Räumen ab. Handlungserfordernisse werden besonders in folgenden Aspekten gesehen:

Aufwachsen in Weinheim

Verbesserungsbedarf wird insbesondere bei Angeboten für Jugendliche gesehen. Gut erreichbare, dezentral verteilt und flexibel nutzbare Treffpunkte indoor und outdoor, die ohne großen Aufwand zu realisieren sind, waren eines der häufigsten Anliegen im Rahmen der Zukunftswerkstatt und sollen verstärkt ausgebaut und bei städtebaulichen Entwicklungen mitgedacht werden. Neben generationenübergreifenden Angeboten sollen auch zielgruppenspezifische Räume gestaltet werden, um Konflikte zu vermeiden. Im Sinne gut integrierter Lagen ist aber auch ein gewisses Maß an Toleranz und gesellschaftliche Akzeptanz gefordert, um Jugendlichen im Quartier Raum zum Ausleben zu geben. Mögliche Projekte sind das Mehrgenerationenhaus in der Weststadt mit den umliegenden Freiflächen, die Modernisierung der Winzerhalle in Lützelsachsen, die Offenhaltung des Waidsees, sowie ein weiterer Treffpunkt in der Innenstadt. Wichtig ist auch, die Jugendlichen frühzeitig in weitere Planungsschritte einzubinden, um nicht am Bedarf vorbeizuplanen.

Altwerden in Weinheim

Aufgrund des demografischen Wandels werden wir immer älter. Dadurch wird ein erhöhter Bedarf an Pflege,

Tagesbetreuung und medizinischer Versorgung in den kommenden Jahren ausgelöst. Ziel soll es sein, ein selbstbestimmtes Altwerden zu ermöglichen. Dazu sind beispielsweise fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote und seniorenrechtliche Wohnraumangebote in Form kleinerer barrierefreier Wohnungen im Quartier erforderlich. Auch Treffpunkte, Pflege- und Betreuungsangebote für Senior:Innen sollen dezentral ausgebaut werden.

Inklusion und Barrierefreiheit

Integration und Inklusion sollen in Weinheim weiter ausgebaut werden. Dies betrifft das Wohnraumangebot ebenso wie Gewerbe, Freizeit, Mobilität und die öffentlichen Räume. Gute räumliche Voraussetzungen schafft die Vermeidung von Segregation durch unterschiedliche Wohnraum- und Arbeitsplatzangebote, die Gestaltung von zentral gelegenen Treffpunkten, eine für alle zugängliche Mobilität und die barrierefreie Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen.

Die sozialen Aspekte ziehen sich durch alle vier städtebaulichen Kernthemen. Besonders stark ist die Freiraumkomponente durch die Gestaltung der öffentlichen Räume für bestimmte Zielgruppen enthalten. Auch beim Thema Wohnen und Leben sind Aspekte wie spezielle Wohnraumangebote für Senior:innen oder Freizeitangebote für Jugendliche zu finden.

Weniger offensichtlich, aber dennoch wichtig sind auch Komponenten der Mobilität und von Arbeiten und Gewerbe. Unter dem Thema Mobilität spielen die Barrierefreiheit und die Förderung des ÖPNVs als Mobilitätsform für alle eine wichtige Rolle. In der Arbeitswelt nimmt die Bedeutung sozialer Aspekte im Sinne eines attraktiven Arbeitsumfeldes und einer Gewinnung von Fachkräften zu. Weitere Ausführungen und Verknüpfungen zu sozialen Aspekten sind daher in allen folgenden Themenbereichen im Kapitel 4 sowie auch in den Umsetzungsvorschlägen im Kapitel 5 zu finden.

Klima und Umwelt

Die Themen Umwelt, Klima und Ökologische Nachhaltigkeit werden in Anbetracht des Klimawandels in der heutigen Zeit auch für städtebauliche Überlegungen immer wichtiger. Eine ausreichende innerstädtische Begrünung ist für das Stadtklima von größter Bedeutung. Gleiches

gilt auch für Gebäudeoberflächen, die durch Dach- oder Fassadenbegrünung einen positiven Effekt auf das innerstädtische Mikroklima haben. Daher soll generell die Aufwertung der innerstädtischen öffentlichen Begrünung angestrebt und bei der Anlage von Vegetationsflächen auf eine artenreiche Zusammenstellung klimaangepasster Pflanzen geachtet werden, die im Sinne einer Biotopvernetzung in räumlicher Verbindung stehen, was gleichzeitig auch zahlreichen Tierarten adäquaten Lebensraum bietet. Auch Wassermanagement spielt eine große Rolle und Versickerungsmöglichkeiten, Retention und Regenwasserwiederverwendung sollten in der Planung - wie im Kapitel 4.5 beschrieben - Beachtung finden.

Als weitere wichtige Punkte sollte die Verwendung von energieoptimierten Materialien, der Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen wie beispielsweise Holz und Infrastruktur zur Energiegewinnung (PV-Anlagen auf Dächern) nicht unerwähnt bleiben.

Um konkrete Maßnahmen leichter zur Umsetzung zu bringen kann es sinnvoll sein bestehende Förderprogramme zu nutzen oder sich an Konzepten wie beispielsweise „Blühende Bergstraße“ zu orientieren und durch Kampagnen und Aufklärung eine Offenheit und Sensibilität für das Thema in der Bevölkerung zu schaffen.

Der Verkehrssektor hat im Jahr 2022 die laut Klimaschutzgesetz festgelegten Klimaziele der CO₂-Einsparung verfehlt. Anstatt CO₂ deutlich einzusparen, sind die Emissionen gegenüber dem Vorjahr sogar gestiegen - die Differenz zwischen dem Ziel- und dem Ist-Wert ist so groß wie in keinem anderen Sektor.

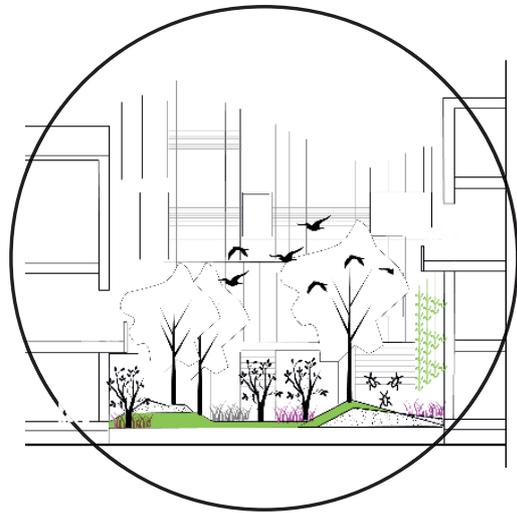
Im Bereich der Mobilität gehören vorrangig das Zu Fuß gehen, mit dem Rad, Bus oder Bahn fahren zu den klimafreundlichen Alternativen, die es zu fördern gilt. Auch mit regenerativen Energiequellen angetriebene Verkehrsmittel sowie ein regionales Einkaufsverhalten, welches Transportwege vermeidet, gehören zu den Alternativen der Verkehrswende und sollen in Weinheim gefördert werden. Die Stadt beteiligt sich daher bereits am European Energy Award und erstellt auf dieser Grundlage ein neues Klimaschutzkonzept. Weitere mögliche Ansätze klimafreundlicher Alternativen sind im Kapitel 4.2 beschrieben.



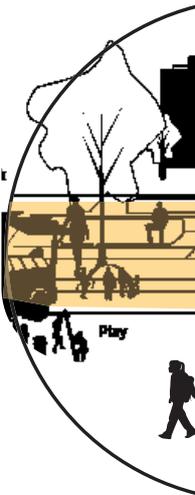
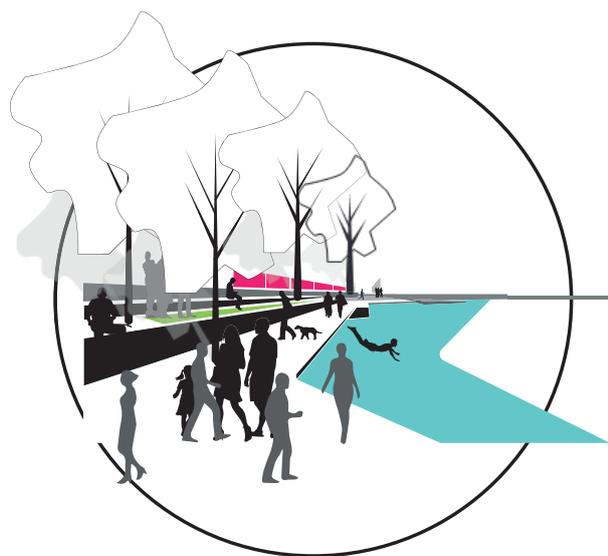
Bei den Leitlinien zu den vier Kernthemen kennzeichnen die beiden Symbole, wo klimatische und soziale Aspekte berücksichtigt werden beziehungsweise eine besondere Rolle spielen sollen.

Die Querschnittsthemen sind wichtig für eine
qualitätvolle Weiterentwicklung Weinheims
und sollen immer mitgedacht werden

Grün / Entsiegelung



Sta



Orte für Jugendliche

Soziales Inl

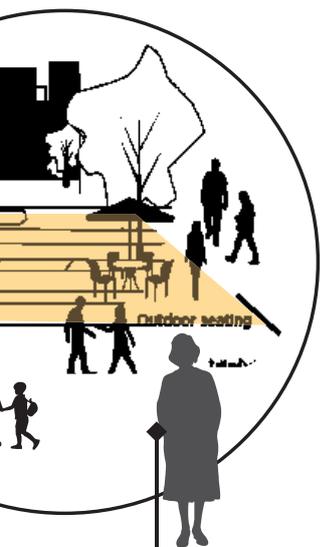
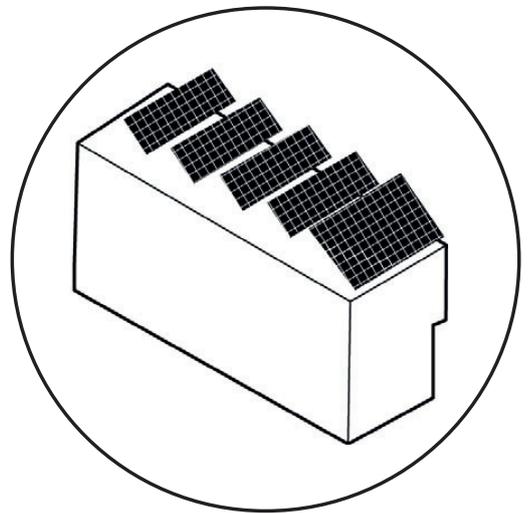
Stadtklima



Biodiversität



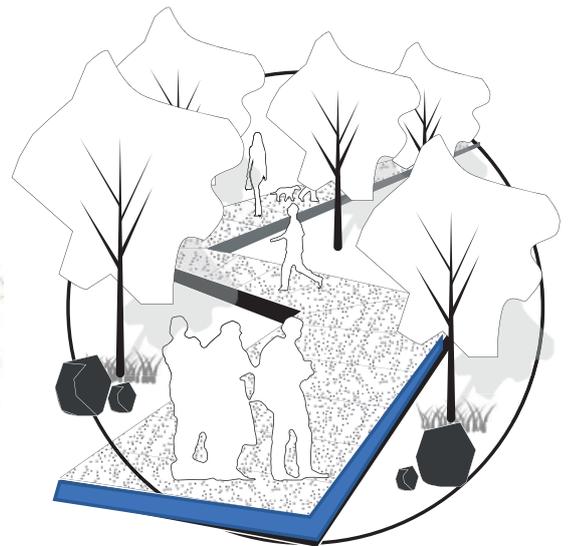
Regenerative Energie



Miteinander /
Inklusion



Treffpunkte /
lebendige Quartiere



Barrierefreiheit /
fußläufige Erreichbarkeit

4.2 THEMA MOBILITÄT

LEITLINIEN, STRATEGIEN UND MASSNAHMEN

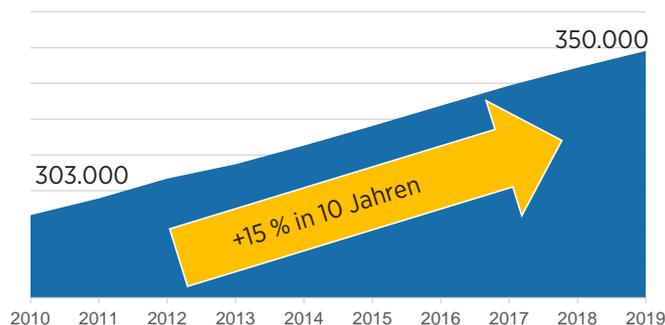
AUSGANGSLAGE

Weinheim ist in die Metropolregion Rhein-Neckar eingebunden. Die Stadt, der Wirtschaftsstandort und die Wohnlagen profitieren von der Zentralität und Erreichbarkeit. Entsprechend viele Menschen pendeln täglich in die Stadt ein und ebenso aus Weinheim in die benachbarten Städte wie Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe oder Darmstadt und Frankfurt am Main.

Nicht zu unterschätzen ist die Zahl derjenigen, die in Weinheim wohnen UND arbeiten. 8.500 Personen legen ihren Weg zur Arbeit innerhalb des Stadtgebietes zurück. Diese Gruppe kann von den lokalen Veränderungen im Mobilitätsbereich adressiert werden und profitieren.

Die regionale Auswertung der Mobilitätsstudie MiD (Mobilität in Deutschland) des ifeu Heidelberg kommt zu den Aussagen, dass ca. 60 % der Wege der Weinheimer kürzer als 10 km sind. Dies sind also Wege, die optimal zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Es wird auch festgestellt, dass mehr als zwei Drittel der Wege mit dem Pkw zurückgelegt wurden. Deutschlandweit liegt dieser Wert bei 57 %. 6 % der Wege entfielen auf den ÖPNV, der damit deutlich unter dem Bundeschnitt von 10 % liegt. Rad- und Fußverkehr kommen zusammen auf ca. 30 % der Wege.

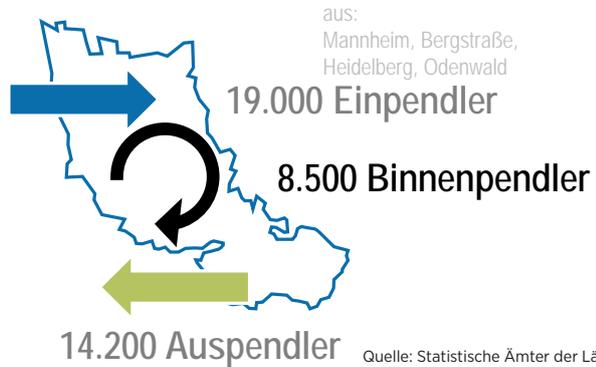
KONTINUIERLICHER ANSTIEG DES PKW-BESTANDES IM RHEIN-NECKAR-KREIS



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021 | Stand: 01.10.2021

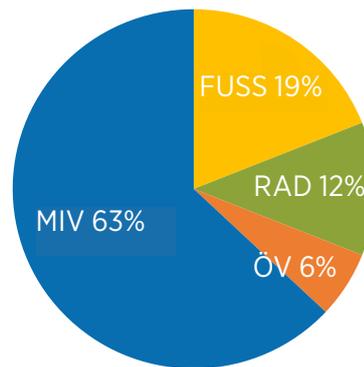
Dass der eigene Pkw in Weinheim eine sehr große Rolle spielt, zeigt sich unter anderem im Zuwachs der im Rhein-Neckar-Kreis zugelassenen Pkw: In den letzten zehn Jahren ist der Bestand um 15 % gewachsen. Diese Fahrzeuge verursachen nicht automatisch mehr Verkehr auf den Straßen, aber sie werden vielfach im öffentlichen Raum abgestellt, nehmen Platz in Anspruch, der zusätzlich für andere Nutzungen benötigt würde.

BERUFSPENDELNDE IN WEINHEIM 2021



Quelle: Statistische Ämter der Länder 2023

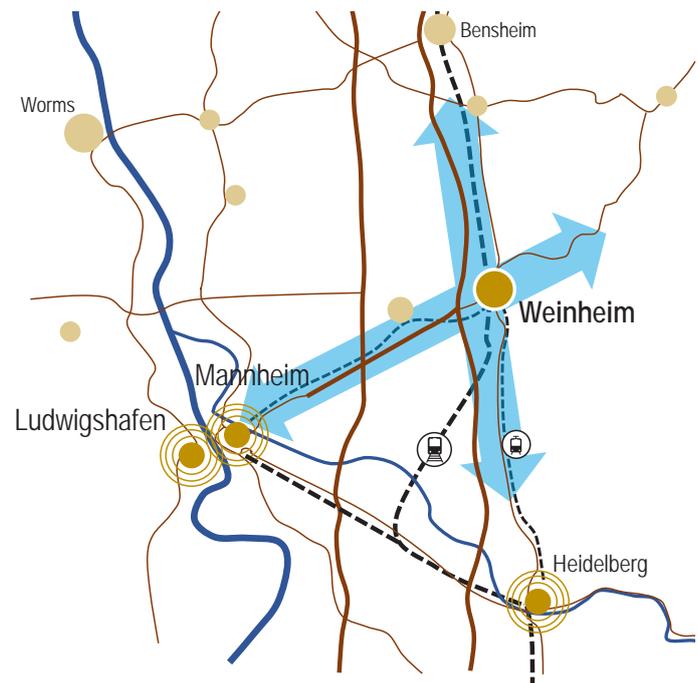
VERKEHRSMITTELWAHL WEINHEIM 2017



Quelle: ifeu Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg: Analyse der Ausgangssituation für Klimaschutzaktivitäten im Verkehr für die Metropolregion Rhein-Neckar

Frank Dünnebeil, Marie Colson, Jan Kräck, Susanne Krieger, Dominik Räder, März 2020

REGIONALE VERFLECHTUNG



Zu Fuß Gehen und Radfahren in Weinheim

Radverkehr ist als Top-Zukunftsaufgabe aus der Zukunftswerkstatt hervorgegangen. Die Beteiligten wünschen sich bessere Rahmenbedingungen, sichere Verkehrsführung, durchgehende Routen und noch mehr gute Abstellmöglichkeiten.

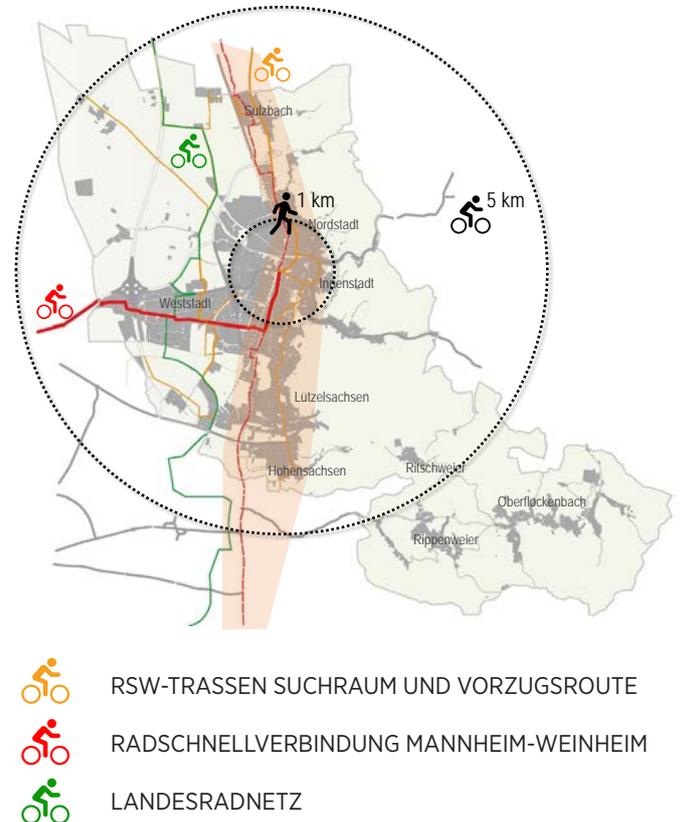
Die Weinheimer:Innen wollen Radfahren. Das zeigt Jahr für Jahr die Teilnahmequote beim Stadtradeln. 2021 kam Weinheim auf Platz 4 der geradelten Kilometer unter den Kommunen bis 50.000 Einwohnern in Baden-Württemberg. Im Jahr 2022 haben mehr als 1.000 Weinheimer:Innen teilgenommen. Der Fahrradklimatest des ADFC zeigt jedoch deutlich, dass viel Verbesserungsbedarf besteht. Insgesamt erreichte Weinheim 2021 die Note 4 und den Rang 50 von 66 Kommunen in Baden-Württemberg.

Dabei hat Weinheim besonders gute Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität: Es besteht bereits ein Netz für den Radverkehr und die meisten Wege innerhalb der Stadt sind unter 5 km lang, eine Distanz, die üblicherweise bequem mit dem Fahrrad zurückgelegt werden kann. Hinzu kommt die derzeit bereits starke Marktdurchdringung der Pedelecs, die auch in bewegtem Gelände oder über größere Distanzen hinweg eine komfortable Mobilitätsoption darstellen.

Für die weiter entfernten Ziele sind Radschnellwege im Rahmen des Radwegenetzkonzepts des Rhein-Neckar-Kreises in Planung. In Richtung Mannheim ist die Trasse bereits definiert, auf der Nord-Süd-Route wird derzeit die optimale Trasse gesucht.

Auf Weinheims Hauptverkehrsstraßen mit Tempo 50 und teilweise Tempo 30 haben oft der fließende und der ruhende Verkehr Priorität. Hier fehlen in weiten Teilen Radverkehrsanlagen, die ein zügiges und sicheres Vorankommen mit dem Fahrrad ermöglichen. Auch Fußgänger haben an diesen stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen untergeordnete Priorität. Vielerorts fehlen sichere beziehungsweise barrierefreie Querungsstellen. In den Quartieren sind die Straßenräume an Einmündungen und Kreuzungsbereichen recht breit, an Hauptverkehrsstraßen fehlt es mancherorts an signalisierten Fußgängerüberwegen, Bushaltestellen sind nicht durchgängig mit Querungshilfen ausgestattet. Dort, wo es signalisierte Querungen gibt, ist die Leistungsfähigkeit vielfach auf

RADVERKEHR UND RADSCHNELLWEGE



den Kfz-Verkehr ausgelegt. Fußgänger haben deshalb kurze Grün- und lange Wartezeiten.

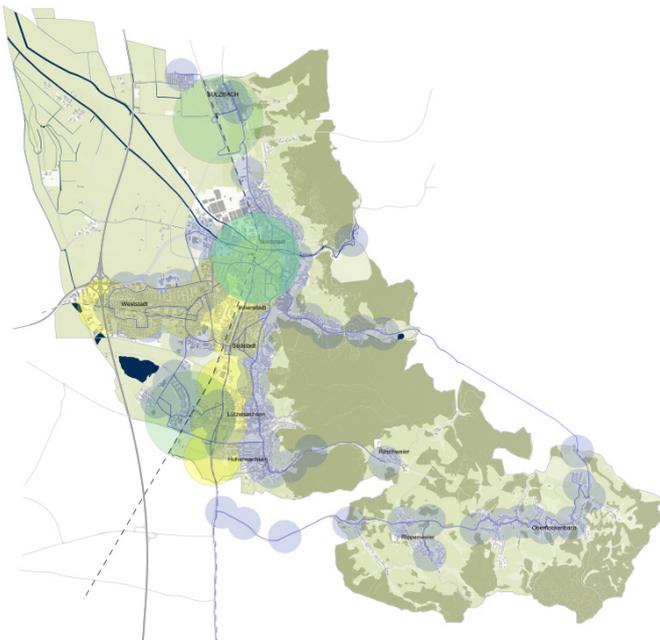
Bessere Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sind nicht nur Wunsch der Weinheimer:Innen, sondern dies folgt auch einem übergreifenden Trend: Nach jahrzehntelanger Orientierung der Verkehrsplanung am Verkehrsfluss für Kraftfahrzeuge stehen in den Rahmenwerken und technischen Regelwerken mehr und mehr auch der Fuß- und Radverkehr stärker im Fokus. Die heute geltenden Richtlinien weisen Mindestbreiten von Gehwegen von 2,50 m Breite aus, die in der gebauten Stadt häufig unterschritten werden. Die StVO-Novelle 2021 ermöglicht nun beispielsweise Fahrradstraßen und Fahrradzonen. Auch ist es fortan einfacher möglich, nur temporär oder testweise Verkehrsversuche durchzuführen, um die Auswirkungen von Maßnahmen zu evaluieren. Diese Entwicklung wird zusätzlich verstärkt durch Bundes- und Landesförderung, die die Finanzierung von Maßnahmen auf kommunaler Ebene erleichtert.

Das öffentliche Verkehrsangebot

Der Weinheimer Hauptbahnhof wird vom Fern- und Regionalverkehr bedient. Es fahren ICE-, IC / EC-Züge sowie RE- / RB-Züge in Richtung Rhein-Main-Gebiet sowie Richtung Mannheim und Heidelberg. Hinzu kommt die Anbindung an die S-Bahnlinie 6, die zusätzlich auch die Haltepunkte Weinheim-Sulzbach und Weinheim-Lützelachsen bedient. Außerdem ist das Stadtgebiet in das Streckennetz der Stadtbahn Rhein-Neckar (ehemals OEG Oberrheinische Eisenbahngesellschaft) eingebunden: Die Stadtbahnlinie 5 fährt als Ringlinie sowohl in Richtung Mannheim als auch in Richtung Heidelberg.

Das ÖPNV-Angebot wird zusätzlich ergänzt durch Stadt- und Regionalbuslinien, die im 30- und 60-Minuten-Takt verkehren. Durch Überlagerung der Linien entstehen auf einzelnen Streckenabschnitten vielfach kürzere Taktungen. Außerhalb der regulären Betriebszeiten bieten Ruf-taxis Fahrtmöglichkeiten in die Ortsteile.

ÖPNV-ANGEBOT



- ERSCHLIESSUNGSRADIUS BUS 300M
- ERSCHLIESSUNGSRADIUS OEG 500M
- ERSCHLIESSUNGSRADIUS S-BAHN 800M

Trotz des vielseitigen ÖPNV-Angebotes werden viele lokale und regionale Fahrten in Weinheim mit dem privaten Pkw unternommen. Vielfach wird dem ÖPNV ein unstetiges und unflexibles Angebot mit unattraktiven Taktzeiten und langen Fahrzeiten zugesprochen. Auch die Fahrpreise können nicht mit den wahrgenommenen Kosten für die Pkw-Fahrten konkurrieren, zumal sich die Gebühren für das Parken in der Weinheimer Innenstadt nicht an den ÖPNV-Preisen orientieren.

Ziel des Landes Baden-Württemberg ist, die Fahrgastzahlen im ÖPNV bis 2030 zu verdoppeln. Der Rhein-Neckar-Kreis ist in diesem Zusammenhang zu einer Modellregion für den sogenannten Mobilitätspass und die Mobilitäts-garantie benannt worden. Diese beiden Instrumente ermöglichen neue Finanzierungsmöglichkeiten für einen massiven Ausbau des ÖPNV-Angebots mit Frequenzen im Ballungsraum mindestens alle 15 Minuten und im ländlichen Raum alle 30 Minuten sowie für eine Mobilitäts-garantie für die Zeiten zwischen 5 Uhr und 24 Uhr.

Ergänzend zum ÖPNV unterstützen Sharing-Angebote eine nachhaltigere Mobilität. Für öffentliches Carsharing gibt es zunehmend wirtschaftliche Modelle, die beispielsweise die Fuhrparks der öffentlichen Verwaltung oder privater Unternehmen integrieren und von den Kommunen umgesetzt werden können. In Weinheim werden heute Ruftaxis ergänzend in Randbereichen eingesetzt, die mit den ÖPNV-Fahrplänen getaktet werden. Gerade in weniger dichten Siedlungsbereichen wie den ländlichen Ortsteilen sind diese sogenannten on-demand Verkehre, zu denen auch Rufbusse gehören, ein gutes Mittel um Lücken im ÖPNV-Netz zu schließen.

Des Weiteren sollen die Haltestellen gut erreichbar sein, insbesondere flächendeckend zu Fuß und mit dem Rad und möglichst sichere, überdachte Fahrradstellplätze enthalten. An den S-Bahnhaltestellen und dem Bahnhof sind zusätzlich P+R-Angebote sinnvoll, um die Einzugsbereiche der jeweiligen Haltestelle zu vergrößern. Aufgrund der noch freien Kapazitäten ist das heutige P+R-Angebot offensichtlich gut ausgebaut und ausreichend für den aktuellen Bedarf.

Neben einem guten und regelmäßigen ÖPNV-Angebot wurde zudem eine bessere Information über die Möglichkeiten und Angebote im Rahmen der Beteiligung gewünscht.

Die Organisation des Kfz-Verkehrs

Weinheim liegt direkt an der A5. Am Weinheimer Kreuz zweigt die A 659 ab, die über Viernheim nach Mannheim führt. Zusätzlich queren die Bundesstraße 3 und 38 das Stadtgebiet, die Westtangente dient als Umfahrungsmöglichkeit der Innenstadt. Die Gewerbegebiete sind so angeordnet, dass möglichst wenig gewerbliche Fahrten durch die Wohngebiete stattfinden. Einige Wohngebiete aus der Nachkriegszeit weisen typischerweise große Fahrbahnbreiten auf, die zum einen eine Trennungswirkung entfalten, barrierefreie Querung erschweren und den Kfz-Verkehr zum Beschleunigen einladen. Entsprechend groß sind die im Rahmen der Beteiligung formulierten Wünsche der Anwohner:Innen nach Verkehrsberuhigung.

Das Parken in der Innenstadt ist dezentral organisiert. Insgesamt 13 Parkplätze, Tiefgaragen und Parkhäuser bieten mehr als 1.300 Stellplätze über die gesamte Innenstadt verteilt. In der Mobilitätsplanung finden „Push- und Pull-Maßnahmen“ Anwendung, die ihre Wirkung bei paralleler Einführung gegenseitig verstärken können. Die sogenannten Pull-Faktoren, die Anreize für eine nachhaltige Mobilität, sind sowohl Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs als auch des ÖPNV.

Wesentliches Element des gesamten Werkzeugkastens sind zudem die ergänzenden Push-Maßnahmen, also Maßnahmen, die die Nutzung des privaten Pkw erschweren. Ohne diesen Druck entfalten alle Investitionen in neue Angebote im Umweltverbund (Fuß- Rad- und öffentlicher Verkehr) nur mäßige Wirkung.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, je geringer die Attraktivität des Autoverkehrs ausfällt, desto attraktiver werden automatisch die alternativen Mobilitätsarten.

Push-Maßnahmen sind für Weinheim insbesondere im Bereich der Bepreisung von Parkraum möglich. In Weinheim ist das Parken vielerorts für eine Stunde kostenfrei. Für 2 Stunden werden 1 bis 2 Euro fällig. Die Einzelfahrt mit dem Bus von Lützelsachsen in die Weinheimer Innenstadt kostet 2,20 Euro. Je nach Ticket zahlt man deshalb 4 Euro oder mehr für die Hin- und Rückfahrt. Andere Städte in der Region erheben Parkgebühren, die das Weinheimer Niveau teils deutlich übersteigen. So verlangt ein zentrales Parkhaus in Heidelberg beispielsweise für 2 Stunden 5 Euro.

Neben den Gebühren für das Parken ist die Anzahl und Verortung von Parkplätzen in der Innenstadt eine weitere Stellschraube. Die oberirdischen Parkplätze sind in Weinheim gut ausgelastet, während Parkhäuser und Tiefgaragen freie Kapazitäten aufweisen.



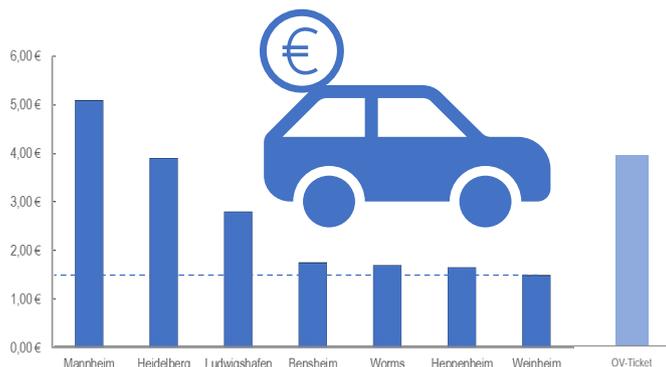
In neuen Quartieren besteht die Chance, den Bau von Stellplätzen innovativ und nachhaltig zu regulieren. Welche Anzahl an Stellplätzen wird überhaupt gebaut, wo werden diese Stellplätze verortet? Befinden sie sich in unmittelbarer Nähe zur Haustür oder in ähnlicher Entfernung wie die ÖPNV-Haltestelle? Diese planerischen Entscheidungen haben großen Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl der zukünftigen Bewohner:Innen sowie ihrer Gäste.

Ein weiteres wichtiges Zukunftsthema, das viele Teilnehmer:Innen der Beteiligung umtreibt, ist die Elektromobilität. Auch sie wird einen entscheidenden Faktor bei der CO2-Minderung im Verkehrssektor spielen. Derzeit wird auf europäischer und bundespolitischer Ebene diskutiert, die Zulassung von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren einzuschränken. Für die kommunale Planung stellt sich perspektivisch die Frage, wo die E-Fahrzeuge bestenfalls laden sollen.

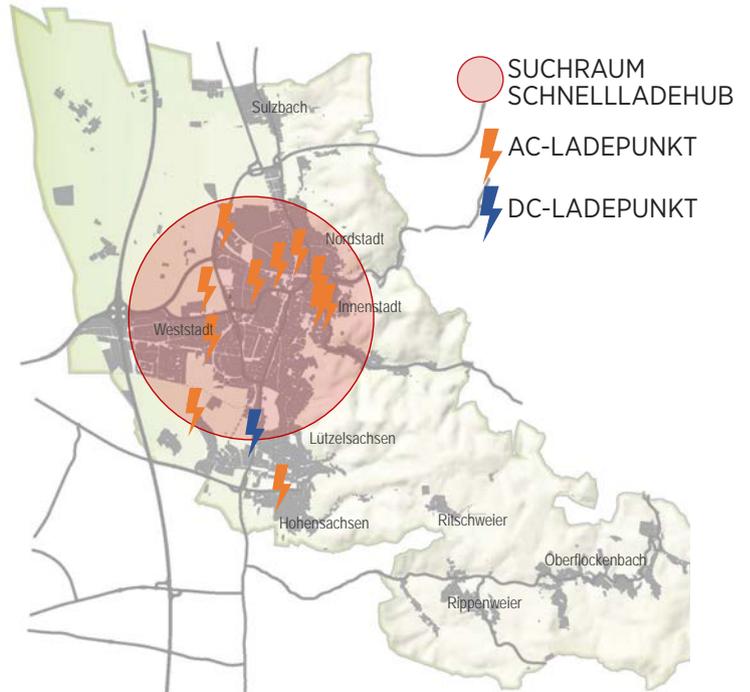
Derzeit ist zu beobachten, dass Stellplätze und Garagen von Privateigentümern und Firmen mehr und mehr mit Lademöglichkeiten (Wallboxen) ausgestattet werden. Hier werden die entsprechenden Fahrzeuge ohnehin über längere Zeiträume hinweg abgestellt und können kontinuierlich und bei niedriger Spannung geladen werden.

Öffentliche Ladepunkte können insbesondere auf Parkplätzen entstehen, wo zum einen die Leistungsfähigkeit des Stromnetzes ausreichend ist und zum anderen mehrere Ladepunkte gebündelt zur Verfügung stehen, die zusätzlich auch noch reservierbar sind, sodass eine zuverlässige Lademöglichkeit gegeben ist.

DURCHSCHNITTliche PARKGEBÜHREN IM VERGLEICH (2 STUNDEN)



LADEINFRASTRUKTUR



Des Weiteren wird sich zunehmend Schnelllade-Infrastruktur durchsetzen, die in absehbarer Zeit auch für Investoren interessant sein wird. Diese Infrastruktur wird sich mutmaßlich dort durchsetzen, wo sich Kunden ohnehin für einen Zeitraum von etwa 15 bis 30 Minuten aufhalten. Supermärkte werden auf den Parkplätzen Schnelllademöglichkeiten aufbauen. Auch an den Bundesautobahnen wird es Schnellladehubs geben. Sie sind aktuell vom Bund ausgeschrieben und werden bundesweit koordiniert. Auch die Stadt Weinheim ist aufgrund ihrer Nähe zur Autobahn als Suchraum für einen Standort definiert.

In Weinheim wird das Thema intensiv begleitet. Auch die Stadtwerke sind dabei ein tragfähiges zukunftsorientiertes Konzept für Ladeinfrastruktur zu entwickeln.

EINSCHÄTZUNGEN DER BÜRGER:INNEN ZUR AUSGANGSLAGE AUS DER 1. BETEILIGUNGSPHASE

Das kann besser werden

- Stellenwert Fuß- und Radverkehr
- Ausbau Radwegenetz und Sicherheit
- Radschnellwege Viernheim / Heidelberg
- Radabstellanlagen an zentralen Orten
- ÖPNV-Angebot
- Anreize zum Verzicht aufs Auto
- Car-Sharing in den Ortsteilen

Das ist gut

- ÖPNV-Anbindung in die Region
- Fahrradmitnahme im ÖPNV
- Ausbau des Radwegenetzes

Das fehlt

- verbesserungswürdige Verbindungen in den Ortsteilen
- sichere Radnetze und Abstellanlagen
- autoarme oder –freie Bereiche



LEITLINIEN / MOBILITÄT

Klimawandel und gesellschaftlicher Wandel erfordern eine Veränderung des individuellen Mobilitätsverhaltens. Infrastrukturen, Mobilitätsangebote und Informationen vor Ort prägen Tag für Tag die Verkehrsmittelwahl jeder und jedes Einzelnen. Die Leitlinien spiegeln sowohl den Tenor aus der Beteiligung als auch die fachlichen Anforderungen wider.

1. Sichere Verkehrswege schaffen
2. Barrierefreiheit ausbauen (= Mobilität für alle Zielgruppen) 
3. Informationen zu Mobilitätsangeboten zugänglich machen und verbreiten 
4. Fokus auf Fuß- und Radverkehr legen  
5. ÖPNV stärken  
6. Parkraum intelligent managen 
7. Stadt der kurzen Wege forcieren  
8. Innenstadt attraktiv erreichbar machen 
9. Erschließung der Quartiere und Ortsteile verbessern  

Hinweis:

Die Leitlinien sind ein Ergebnis der AG-Phase und aus dem Input der Zukunftswerkstatt entwickelt worden. Ihre Reihenfolge ist inhaltlich motiviert und gibt keinen Aufschluss über die Wichtigkeit der Leitlinie. Im folgenden werden die einzelnen Leitlinien jeweils mit Unterpunkten (> text) eingeleitet. Dies sind die jeweils schwerpunktmäßig diskutierten Teilaspekte einer Leitlinie.

STRATEGIEN UND MASSNAHMEN

MOBILITÄTSKULTUR



In der Zukunftswerkstatt ist ein großer Wunsch nach einer Stärkung umweltfreundlicher Verkehrsarten, insbesondere dem Radverkehr, formuliert worden. Dieses gewünschte Umdenken wird allgemein als „Mobilitätswende“ bezeichnet. Mobilität wird häufig mit Automobilität gleichgesetzt und Auto-zentrierte Verhaltensmuster sind über Jahrzehnte zur Selbstverständlichkeit geworden. Entsprechend anspruchsvoll ist der Weg der Veränderung von der automobilen Kultur hin zu einer multimodalen, klimafreundlichen und sozialen Mobilitätskultur.

Der Wandel des Mobilitätsverhaltens jedes Einzelnen wird begleitet und getragen von gesellschaftlicher Motivation und einer allgemeinen Stimmung, die eine nachhaltige Mobilität in den Fokus rückt und ihre Vorteile akzentuiert erlebenswert präsentiert. Die Mobilitätswende erfordert deshalb einen grundlegenden Wandel der Mobilitätskultur - sowohl in der Bevölkerung als auch in Institutionen, Betrieben und Verwaltungen.

Nicht zuletzt hat unsere Mobilität bedeutende Auswirkungen auf den öffentlichen Raum. Mit zunehmender innerstädtischer Verdichtung und auch während der Pandemie lernten wir ihn noch mehr zu schätzen. Es werden Flächen für den Aufenthalt, zum Verweilen, zum Menschen begegnen benötigt. Schankflächen sind auf umgewidmeten Pkw-Stellplätzen entstanden, die nicht nur dem einzelnen Gastronomen zugutekommen, sondern ganze Straßenzüge attraktiver machen können.

Verkehrsversuche sind inzwischen ein probates Mittel, um Maßnahmen auszuprobieren, ihre Wirkungen zu evaluieren und die Bevölkerung zu sensibilisieren. Vielerorts wurden bereits Straßenzüge auch nur temporär umgenutzt, beispielsweise nur an den Wochenenden oder in den Sommermonaten, in denen das Leben eher im Freien stattfindet und die Menschen eher zu Fuß gehen und Rad fahren als in den Wintermonaten.

1. Sichere Verkehrswege schaffen

- › Bestehende Verkehrswege instand halten
- › Mängel sukzessive beseitigen
- › Herbst- und Winterdienst

Die Mobilitätswende hin zu einer nachhaltigen Mobilität hat zum Ziel, mehr Rad- und Fußverkehr in unseren Städten zu etablieren - Zielgruppen also, die heute zu den eher gefährdeten Verkehrsteilnehmern gehören. Umso dringender ist also, die Sicherheit der Mobilität für alle Zielgruppen weiter zu steigern und insbesondere eine sichere Netzplanung sowohl für den Fuß- als auch für den Radverkehr anzulegen, beispielsweise über ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen.

Die in der Vergangenheit bereits getätigten Investitionen in Verkehrsinfrastruktur, Verkehrsberuhigung, in Radverkehrsinfrastruktur und in den Fußverkehr, in Brücken, Treppen und Rampen wird von der Bevölkerung wertgeschätzt. Im Sinne der Substanzerhaltung und der Verkehrssicherheit ist es notwendig, die bestehenden Wege instand zu halten und Mängel sukzessive zu beseitigen. Eine Priorisierung der Städtereinigung (Laub) und des Winterdienstes auf Hauptverbindungen des Fuß- und Radverkehrs soll ein wetterunabhängiges und sicheres Unterwegssein ermöglichen.

2. Barrierefreiheit ausbauen

- › Mobilität für alle Zielgruppen 
- › Barrieren an ÖPNV-Haltestelle und Querungsstellen identifizieren und abbauen 

In Weinheim sollen alle Menschen komfortabel und sicher unterwegs sein können. Wichtige Voraussetzung dafür ist die Barrierefreiheit von Fußwegen und von öffentlichen Verkehrsmitteln. Dabei kommt die Barrierefreiheit allen zugute, die jemals mit Kinderwagen, schwerem Gepäck, Rollator, Rollstuhl, Langstock (Blindenstock) oder ähnlichem unterwegs sind oder sein werden.

In Bezug auf die Fußwege wünschen sich die Bürger:Innen im Sinne der Barrierefreiheit, bessere Querungsmöglichkeiten, abgesenkte Schwellen und die Entschärfung von Konfliktpunkten mit Radfahrern oder parkenden Pkw. Das Programm zur barrierefreien Ertüchtigung im ÖPNV soll weiter vorangetrieben werden.

3. Informationen zu Mobilitätsangeboten zugänglich machen und verbreiten

- › Offensive Verbreitung von Informationen über das bestehende Mobilitätsangebot (insbesondere Fahrplaninformationen Bus) 
- › Neue Mobilitätsangebote bewerben 
- › Schulisches und betriebliches Mobilitätsmanagement inkl. Fahrgemeinschaften 

Die stetige und koordinierte Öffentlichkeitsarbeit, Zusammenarbeit mit Presse und Informationsportalen, Nutzung sozialer Netzwerke, Medien mit lokaler Zielgruppe, Aktivierung von Vereinen und anderen gesellschaftlichen Akteuren ist von wesentlicher Bedeutung für die angestrebten Veränderungen. Dazu ist auch ein gemeinsames politisches Verständnis von Mobilität sowie ein ämter- und fraktionsübergreifendes Agieren im Sinne einer Querschnittsaufgabe hilfreich.

Im Rahmen der Beteiligung wurde mehrfach geäußert, dass das öffentliche Verkehrsangebot in Weinheim zwar gut ausgebaut sei, dass Informationen darüber jedoch leichter und für vielfältige Zielgruppen verfügbar sein sollten. Dabei spielen sowohl die Verbreitung von herkömmlich gedruckten Medien als auch von barrierefreien online-Informationen eine Rolle. Dabei ist vor allem der VRN als zentrale Anlaufstelle gefragt, die Stadt Weinheim engagiert sich zusätzlich aber über die Planung einer eigenen Werbekampagne für den Busverkehr. Die Installation von dynamischen Abfahrtsinformationen auch an frequentierten Bushaltestellen ist ein weiteres Instrument der Kundeninformation.

Neben der Entwicklung und Implementierung von neuen Angeboten sind also insbesondere auch die Information, Erläuterung sowie kontinuierlicher Austausch und Erzeugung von Aufmerksamkeit von großer Bedeutung. Kommunikation ist ein wichtiger Baustein, um letztlich ein hohes Akzeptanz- und Identifikationsniveau zu erreichen, um Verbindlichkeit und Transparenz zu schaffen und alle relevanten Akteure von Anfang an aktiv einzubeziehen.

Neue Angebote gilt es zu bewerben, engagierte Bürger:Innen müssen gefunden und vernetzt werden. Insbesondere die Jugend kann hier starke Impulse setzen und sollte als Multiplikator gewonnen werden. Aktives Engagement fördert schließlich die Identifikation mit Themen und Projekten.

Unsere Verkehrsmittelwahl prägt insbesondere die alltäglichen Wege, zur Schule oder zum Arbeitsplatz. Informationen und Kampagnen, die auf Veränderung der Verkehrsmittelwahl abzielen sind hier besonders wirkungsvoll. Die Kommune kann Fahrgemeinschaften unterstützen, indem über die PR-Kanäle der Stadt Mitfahrportale aktiv beworben werden. Einzelne Portale bieten Kooperationen mit Kommunen an.

Maßnahmen des schulischen Mobilitätsmanagements zielen darauf ab, Schulwege nachhaltiger, sicherer, gesünder und umweltfreundlicher zu gestalten und richten sich an die Schüler:Innen selbst, an ihre Eltern und das Lehrpersonal. In Baden-Württemberg sind Schulwegepläne bereits verpflichtend und in Weinheim umgesetzt. In Weinheim sind zudem für die weiterführenden öffentlichen Schulen Schulradwegepläne erstellt worden. Auf den Routen soll das zu Fuß gehen und Radfahren kontinuierlich unterstützt werden.

Schließlich sind auch Neubürger:Innen eine wichtige Zielgruppe für Informationskampagnen. Menschen, die ihren Wohnort wechseln, stellen sich auf die neuen Begebenheiten ein und richten ihre Mobilitätsgewohnheiten neu aus. Neubürgerpakete enthalten neben Informationen zum regionalen und lokalen ÖPNV und zum Parkraumkonzept auch eine Radroutenkarte, eine Freifahrt für den Bus (Schnupperticket) und das Bike- / Carsharing-Angebot sowie Ansprechpartner aus der Verwaltung, vom Verkehrsverbund, der Tourismusregion, vom ADFC und weiteren lokalen Akteuren.



UMWELTVERBUND

Die Förderung des Umweltverbundes war das zentrale Anliegen der Weinheimer:Innen im Rahmen der Bürgerbeteiligung. Für eine effiziente und nachhaltige Optimierung des Mobilitätssystems ist üblicherweise ein Mix aus Push- und Pull-Ansätzen zu integrieren – also Maßnahmen, die bestimmte Verkehrsarten gegenüber anderen stärken. Die Wirkung der Maßnahme wird verstärkt, wenn gleichzeitig entgegenwirkende Faktoren geschwächt werden. Eine Maßnahme kann beispielsweise die Attraktivität der Pkw-Nutzung einschränken (Push) und gleichzeitig Spielräume für die Umgestaltung des öffentlichen Raumes eröffnen (Pull). Mithilfe dieser Strategien wird der Umweltverbund – das zu Fuß gehen, das Radfahren und der ÖPNV – gestärkt.

4. Fokus auf Fuß- und Radverkehr legen

- › Sichere und durchgängige Routen für den Fuß und Radverkehr  
- › Querungsstellen für Fußgänger optimieren  
- › Angebot Fahrradparken in der Innenstadt  

Aktive Mobilitätsformen – das Zu-Fuß-Gehen und das Fahren mit Fahrrad oder Pedelec – sind eine wichtige Säule urbaner Mobilität. Sie emittieren weder Klimagase noch Luftschadstoffe oder Lärm und erfüllen so die wesentlichen Anforderungen an unsere künftige Mobilität und leisten dabei einen Beitrag zur gesellschaftlichen Gesundheit. Dies ist auch den Weinheimer:Innen ein Anliegen, denn den Radverkehr zu fördern war die Top-Zukunftsaufgabe aus der Zukunftswerkstatt.

Im städtischen Kontext ist zudem der geringe Flächenverbrauch aktiver Mobilitätsformen und ihr Beitrag zur Belebung von Stadträumen und öffentlichen Plätzen ausgesprochen wertvoll – eine Chance die rund um die Weinheimer Einkaufsinnenstadt ausgebaut werden kann. Aktive Fortbewegungsmöglichkeiten garantieren unabhängige Mobilität für alle sozialen Gruppierungen oder Altersgruppen – vor dem Führerscheinbesitz ebenso wie bis ins hohe Alter hinein. Sie sind sowohl für die Nutzer:Innen wie auch für die Ersteller und Betreiber der Infrastruktur kostengünstiger als alle anderen Mobilitätsformen.

Die meisten Wege innerhalb Weinheims sind unter 5 km lang, eine Distanz, die üblicherweise bequem mit dem Fahrrad zurückgelegt werden kann. Hinzu kommt die derzeit bereits starke Marktdurchdringung der Pedelecs, die auch in bewegtem Gelände oder über größere Distanzen hinweg eine komfortable Mobilitätsoption darstellen – wichtig im Bezug auf die ländlicher Ortsteile Weinheims. Aufgrund der jahrzehntelang vorwiegend autoorientierten Verkehrsplanung gleichen einige Wege zu Fuß oder

mit dem Rad in Weinheim einem Hindernisparcours. Es besteht Aufholbedarf, Infrastruktur für Fußgänger:Innen und Radfahrer:Innen qualitätvoller und sicherer zu gestalten und bestehende Verbindungen instand zu halten. Entsprechend ist ein strategischer Investitions- und Instandhaltungsaufwand geboten.

Nahmobilitätsförderung ist auch deshalb voranzutreiben, weil aktive Mobilität im Verbund mit ÖPNV und Carsharing die Stärken des Umweltverbundes weiter erhöht. Ein gut ausgestattetes, lückenloses Fuß- und Radwegenetz hilft, kurze innerstädtische Autofahrten zu vermeiden. Das ist wichtig, denn in diesem Entfernungsbereich sind Emissionen und Kraftstoffverbrauch vergleichsweise hoch. Um Fußgängern und Radfahrern jeder Altersgruppe sichere und möglichst komfortable Routen und Verbindungen anbieten zu können, sollen Wegenetze entstehen, die auf Haupttrouten herausragende (über die Regelwerke hinausgehende) Standards in Bezug auf Sicherheit, Wegweisung und Querungsstellen erfüllen. Wichtige sind etwa die Zuführungen zur Innenstadt – insbesondere auch aus der Weststadt kommend – oder die bereits angesprochenen Schulwege. Diese Aspekte können ebenfalls in einem Mobilitätskonzept für die Gesamtstadt, das den in die Jahre gekommenen Verkehrsentwicklungsplan ablöst, entwickelt werden.

Sichere, wettergeschützte Abstellmöglichkeiten an Quellen und Zielen von Wegen fördern die alltägliche Nutzung des Fahrrads. An zentralen Orten mit hoher Frequenz sind zudem sichere Abstellmöglichkeiten für Pedelecs und Fahrräder mit Anhänger oder Lastenräder hilfreich. Damit die Weinheimer:Innen für kurze Strecken häufiger das Fahrrad nutzen, sind Abstellanlagen im Bestand nachzurüsten und bei Neubauten vorzusehen. Können Abstellanlagen nicht auf dem Grundstück realisiert werden, soll der Gehweg nicht eingeschränkt werden, die Abstellanlagen sind dann vorrangig auf Parkstreifen anzuordnen.



5. ÖPNV stärken

- › Takt auf Haupttrouten verdichten  
- › Anbindung der Ortsteile verbessern  
- › Direkte Verbindungen anbieten  
- › Flexible Angebote einrichten  

Öffentliche Verkehrsangebote bilden aktuell und auch in der Zukunft das Rückgrat nachhaltiger Mobilität. Der ÖPNV spielt dabei nicht nur eine ökologische Rolle, sondern hat auch eine soziale Komponente, die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen (Kinder / Jugendliche, Senior:Innen, etc.) gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht. Seine Ausgestaltung muss sich mit Hilfe technischer Möglichkeiten kontinuierlich neuen Anforderungen anpassen. Der ÖPNV der Zukunft ist flexibler, digitalisierter und intermodaler als heute. In Weinheim bieten sich insbesondere aufgrund der heute geringen ÖPNV-Nutzung und starker finanzieller Anreize von Bund und Land besondere Potenziale für den städtischen ÖPNV.

Im Weinheimer Stadtgebiet gibt es zwar ein dichtes und wohnort- / arbeitsplatznahes Haltestellennetz, die Taktzeiten und die Fahrzeiten werden jedoch teilweise als wenig konkurrenzfähig zum PKW wahrgenommen. Eine Taktverdichtung auf Haupttrouten kann zur Attraktivität beitragen, muss aber mit dem Gesamtnetz abgestimmt sein. An einigen Bushaltestellen, aber teilweise auch an Haltepunkten des Schienenverkehrs fehlt es an direkten

Fußwegen mit sicheren Querungsstellen sowie an Barrierefreiheit, Wetterschutz, Sitzmöglichkeiten und – wo sinnvoll – Fahrradabstellanlagen. Barrierefrei auszubauen sind schienengebunden noch die RNV-Linie-5-Haltestellen in der Weststadt. Hierzu gibt es ein entsprechendes Ausbauprogramm der RNV.

Die ÖPNV-Nachfrage ist in Weinheim zu Stoßzeiten (zum Beispiel vor Schulbeginn, Berufsverkehrszeiten) besonders hoch. Auch wenn die Nachfrage in Nebenverkehrszeiten deutlich geringer ist, gilt es, das Angebot bedarfsgerecht so zu gestalten, dass einerseits die attraktiven Schienenverbindungen angedient werden und andererseits die Quartiere und Arbeitsplätze kontinuierlich, auch in den Randzeiten, erschlossen werden. Die Potenziale der vernetzten Mobilität durch Kombination von Verkehrsmitteln, der Bündelung von Wegen und der Digitalisierung sollten ausgeschöpft werden, um einen kundenorientierten maßgeschneiderten ÖPNV vorrangig zu etablieren.

So könnten beispielsweise ausgewählte Linien mit dichtem Takt, umfassenden Bedienzeiten und wenigen attraktiven intermodalen Haltestellen auf direkten Hauptachsen verkehren - eine Verbesserung, die in Weinheim als Teil der Modellregion für den Mobilitätspass und eine Mobilitätsgarantie umgesetzt werden könnte. Die Express-Linien kommen insbesondere auf Strecken, die nicht parallel durch die S-Bahn angebunden sind - beispielsweise in den Odenwald - infrage.



6. Parkraum intelligent managen

- › Autoarme Innenstadt durch Parkraummanagement
- › Ladeinfrastruktur in den Parkhäusern 

Im Rahmen der Beteiligung wurde vielfach der Wunsch geäußert, die Innenstadt Weinheims vom Autoverkehr zu entlasten. Gleichzeitig sollen Nachteile für Einzelhandel und Gastronomie vermieden werden. Ein Konflikt, der beispielsweise durch die stärkere Nutzung der vorhandenen Parkhäuser entkräftet werden kann. Die effiziente Nutzung von bestehenden Parkflächen dient gleichzeitig der Vermeidung von Parksuchverkehr sowie der Entlastung der Straßenräume vom ruhenden Verkehr und kommt dem sinnvollen Ansatz einer autoarmen Innenstadt entgegen. Ein konzertiertes Parkraummanagement umfasst Strategien für unterschiedliche Zielgruppen wie etwa Bewohner:Innen, Kund:Innen oder Pendler:Innen und enthält Maßnahmen, wie etwa das Parken im öffentlichen Raum zeitlich zu begrenzen, Kosten gezielt und gestaffelt zu erheben, die Anzahl der Stellplätze punktuell zu reduzieren. Im Sinne einer Push-Maßnahme zur Förderung des ÖPNVs und zur Förderung des Parkens in Parkhäusern, ist folgende Preisgestaltung hilfreich: Die Kosten für Parken und ÖPNV nähern sich mehr an und Parken im Straßenraum und auf ebenerdigen Stellplätzen ist teurer als Parken im Parkhaus. Dies gilt natürlich im Wesentlichen für zentrale Lagen.

Innerstädtische Parkhäuser und Parkplätze sind abends und nachts oft nur spärlich belegt. Auch tagsüber sind einige Parkhäuser nicht ausgelastet. So kann durchaus festgestellt werden, dass Spielräume für eine Neuordnung der Stellplatzkapazitäten bestehen, indem die Parkhäuser stärker ausgelastet und oberirdische Stellplätze reduziert werden. Eine Kooperation, die nächtliches Parken durch Anwohner:Innen ermöglicht, bietet ebenfalls Chancen.

Die Innenstadt inklusive der Bahnhofstraße soll durch mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität das Zu-Fuß-Gehen und Radfahren sicher ermöglichen und die Attraktivität der Altstadt steigern. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt eine Umwandlung von Stellplätzen in Frage, die gleichzeitig die Auslastung der Parkhäuser erhöhen kann.

Die Parkhausbetreiber können mit der Einführung zeitlich flexibler oder nutzergruppenspezifischer Tarife (beispielsweise Bewohner, Dauerparker, Kurzzeitparker) sowie zusätzlicher weiterer integrierter Angebote wie E-Pkw laden, Bonussysteme, bei denen Geschäfte Werttickets an ihre Kund:Innen ausgeben, ihre Auslastung verbessern. Für die Innenstadt können damit folgende Effekte erreicht werden:

- Bessere Auslastung und zusätzliche Einnahmen für Parkhausbetreiber
- Höhere Akzeptanz der Straßenraumgestaltung bei Gewerbetreibenden und Bewohner:Innen
- Attraktive „Rückfallebene“ bei Parkdruck, die Parksuchverkehr vermeidet
- Konzentration der Pendlerverkehre auf Hauptrouten
- Steigende Akzeptanz für Parkraumbewirtschaftungskonzept
- Arbeitnehmer:Innen wird (bis attraktive modale Alternativen umgesetzt sind) ein kurzer Arbeitsweg ermöglicht, ohne dass dies mit hohen Kosten verbunden ist.

ERREICHBARKEIT



Gesellschaftliche Teilhabe ist tagtäglich abhängig von Mobilität. Nicht nur Menschen bewegen sich Tag für Tag auf dem Weg zu Arbeit, zur Ausbildungsstätte und in der Freizeit - auch Güter erreichen unsere Zentren, Gewerbe- und Wohngebiete. Die gesicherte Erreichbarkeit ist für das urbane Leben also essenziell, weshalb die verschiedenen Mobilitätsformen und ihr jeweiliges Funktionieren auch einen großen Teil der Diskussionen im Rahmen der Zukunftswerkstatt ausgemacht haben.

Für ein optimales Ineinandergreifen der Mobilitätsformen und eine gute Erreichbarkeit soll Mobilität im Gesamtsystem gedacht werden. Je mehr Menschen ihre Wege ohne Auto zurücklegen, desto weniger belastet sind Straßen und Kreuzungen und auch der Parkdruck wird entlastet. Somit kommt die Investition in die Erreichbarkeiten von Innenstadt und Quartieren mit dem Umweltverbund schließlich allen Verkehrsteilnehmer:Innen sowie den Anwohner:Innen und Gewerbetreibenden zugute.

7. Stadt der kurzen Wege forcieren 🌱 👥

- › Wege und Fahrten gänzlich vermeiden, verkürzen oder bündeln 🌱 👥
- › Quartierszentren stärken 🌱 👥

CO₂-Einsparung im Verkehrssektor funktioniert am effektivsten, wenn Fahrten gar nicht erst notwendig oder möglichst kurz gehalten werden. Das Vermeiden von Wegen fußt auf dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege und beinhaltet auch die Bündelung von Wegen, zum Beispiel mit Hilfe von Fahrgemeinschaften.

Mehrere europäische Städte, wie beispielsweise Paris oder Wiesbaden, haben für sich die 15-Minuten-Stadt zum Leitbild erklärt. Alltägliche Ziele wie etwa Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, Supermärkte, Grünanlagen und Sportplätze sollen innerhalb von 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein. Von diesem Prinzip profitieren nicht nur die Innenstädte, sondern auch die Wohngebiete, das öffentliche Leben und der soziale Zusammenhalt.

Mit der Attraktivierung des öffentlichen Raums auch in den Quartierszentren wird lokales Publikum generiert und auch Nahversorger gewinnen wieder an Nachfrage.

8. Innenstadt attraktiv erreichbar machen 👥

- › Erreichbarkeit der Innenstadt und der Quartiere mit allen Verkehrsmitteln 👥

Die Weinheimer Innenstadt soll mit allen Verkehrsmitteln optimal erreichbar sein. Eine einseitige Ausrichtung auf automobiler Kundschaft schmälert sowohl die Aufenthaltsqualität, die Attraktivität des Stadtraumes, aber insbesondere auch die Grundgesamtheit potenzieller Kund:Innen. Im Umkehrschluss kann eine verbesserte Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Fahrrad aus den Stadtteilen und Quartieren die Attraktivität für die lokale Bevölkerung verbessern und zusätzliche Kundschaft anziehen.

Weinheim ist in die Metropolregion Rhein-Neckar mit vielen Versorgungsbereichen eingebunden. Dennoch erfüllt die Weinheimer Innenstadt wichtige Versorgungsfunktion und vor allem auch Freizeitfunktionen. Sie ist ein Magnet für Bewohner:Innen und Gäste gleichermaßen und besticht durch Aufenthaltsqualität und Beschaulichkeit. Umso wichtiger erscheint die Erreichbarkeit auch für nichtmotorisierte Kund:Innen und die Einladung zum Bummeln und Verweilen durch attraktive Wege und Plätze.

9. Erschließung der Quartiere und Ortsteile verbessern

- › Mobilitätsangebote räumlich bündeln 
- › Wohngebiete verkehrsberuhigen
- › Autoarme Quartiere entwickeln 

Nicht nur in der Innenstadt, auch in den Quartieren und Ortsteilen sollen sowohl Funktionen als auch bestehende Mobilitätsangebote optimal miteinander verbunden, also an zentralen Orten intermodale Verknüpfungen etabliert werden. In den Odenwaldortsteilen können Mobilitätsstationen, die verschiedene Angebote attraktiv bündeln, bei einer umweltbewussten Verkehrsmittelwahl und verbesserten Anbindungsqualität helfen.

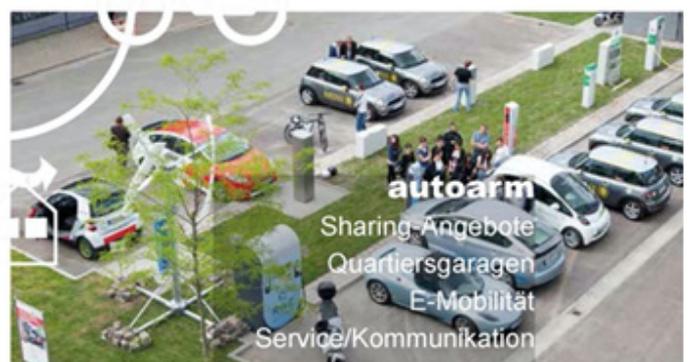
Zusätzlich war es ein Anliegen aus der Beteiligung, die Quartiere verkehrszuberuhigen, sichere Wege und Routen durch die Quartiere anzubieten und auch mit Hilfe von Verkehrsversuchen oder Testphasen neue Gestaltungsideen und Wirkungen quartiersbezogenen Verkehrsberuhigung auszuprobieren, beispielsweise in der Weststadt rund um den Knoten Multring / Cavailonstraße oder im Musikerviertel der Südstadt.

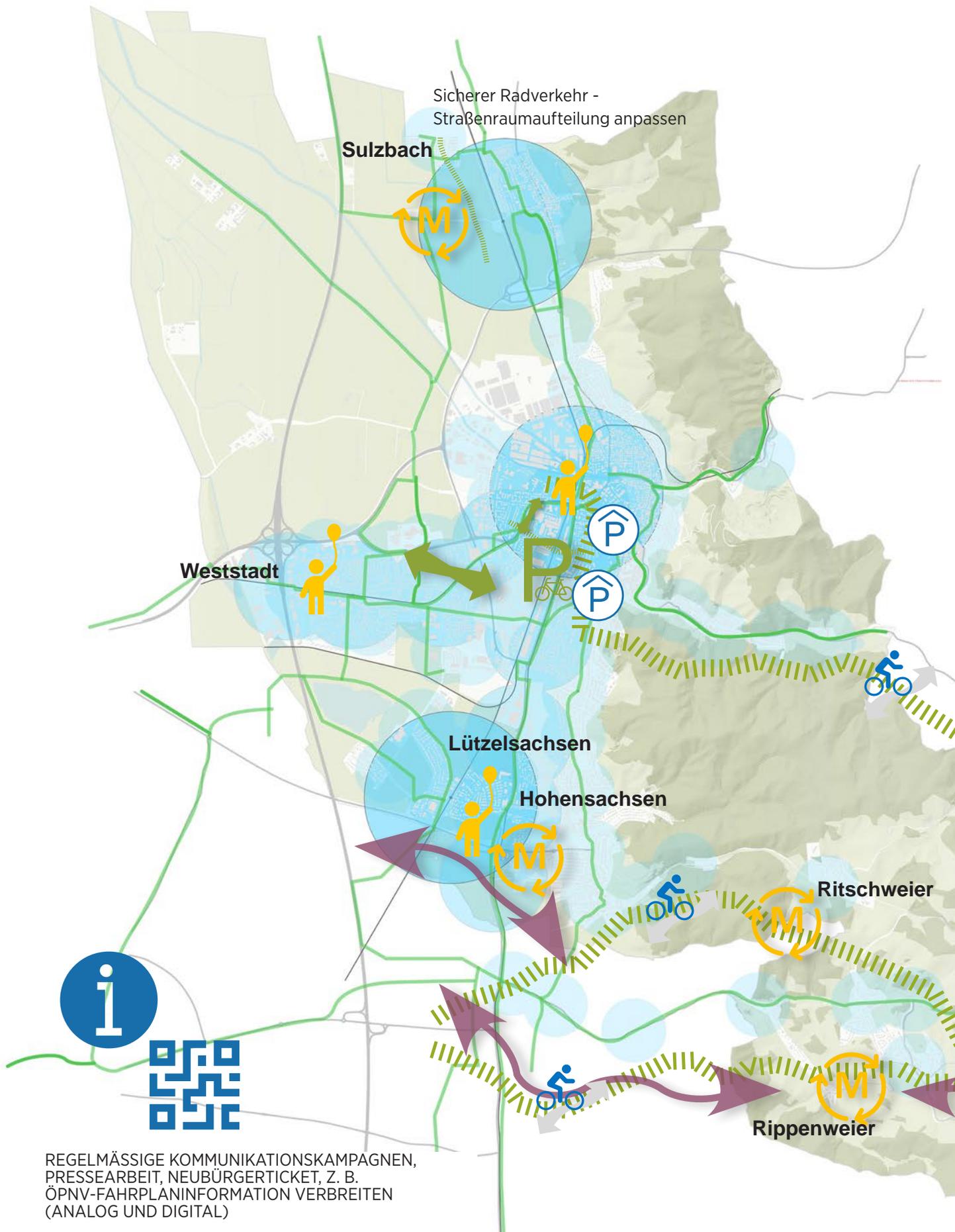
Als weitere Verbesserungsmaßnahme für Fußgänger können in Wohnquartieren im Zuge von Straßensanierungen Mischverkehrsflächen (statt der heute häufigen separier-

ten Gehwege links und rechts) einen positiven Effekt auf Verkehrsberuhigung und verbesserte Fußgängersituation haben. Das Mobilitätsangebot im Wohnumfeld beeinflusst unmittelbar die Verkehrsmittelwahl der Bewohner:Innen, denn 80% aller Wege beginnen oder enden zu Hause. Die Gestaltung des wohnungsnahen Umfeldes und die Möglichkeit des direkten Zugangs zu klimafreundlichen Verkehrsmitteln lenkt also die stark von Gewohnheiten geprägte Verkehrsmittelwahl.

Deshalb ist die Chance der Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl bei der Entwicklung neuer Quartiere von großer Bedeutung. Um die Verkehrsnachfrage künftig noch stärker zugunsten des Umweltverbundes zu lenken und die öffentlichen Verkehrsmittel attraktiv und wirtschaftlich betreiben zu können, sind quartiersbezogene Mobilitätskonzepte mit folgenden Aspekten notwendig:

Angenehmes Zu-Fuß-Gehen und Radfahren, hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes, Aufenthaltsqualität, Sicherheit, Orientierung, durchgängige barrierefreie Wege, Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen, Förderung multimodaler Wegeketten, sichere und leicht zugängliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im privaten und öffentlichen Raum. Im Bereich der Odenwaldortsteile wird eine durchgehende und sichere Radwegeverbindung zwischen den Orten gewünscht.





STRATEGIEPLAN MOBILITÄT

 Durchgängige und sichere Radverkehrsanlagen

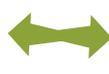
 Anbindung der Ortsteile verbessern

 Verkehrsberuhigung der Quartiere, insbesondere in urbaneren Quartieren mit einem hohen Anteil PKW-Verkehre

 ÖPNV-Anbindung verbessern, Mobilitätsstation einrichten

 Innenstadt: sichere Fahrradabstellanlagen

 Innenstadt: Parken im Parkhaus etablieren

 Weststadt: Vernetzung und Querungsmöglichkeiten

 Radnetz

 ÖPNV-Netz und Haltepunkte

FAHRGEMEINSCHAFTEN FÖRDERN



 SCHULISCHES MOBILITÄTSMANAGEMENT WEITER UNTERSTÜTZEN



4.3 THEMA WOHNEN

LEITLINIEN, STRATEGIEN UND MASSNAHMEN

AUSGANGSLAGE

Allgemeine Trends wie etwa die Individualisierung oder der demografische Wandel verändern die Ansprüche an den Wohnraum und das Wohnumfeld. Die Anpassungen sind langfristig angelegte Prozesse, insbesondere verbunden mit der Aufgabe den Bestand zu aktivieren und weiterzuentwickeln.

Im Regionalplan ist das Mittelzentrum Weinheim als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgesetzt mit dem Ziel, zusätzliche, über die Eigenentwicklung hinausgehende, Wohnbauflächen auszuweisen. Damit ist auf dieser übergeordneten Ebene ein Wachstum Weinheims als regionales Ziel formuliert. Im Flächennutzungsplan ist außerdem das Ziel festgehalten, Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Ein Gemeinderatsbeschluss von 2017 legt hierzu die Einhaltung der Weinheimer Sozialquote - 10 % Sozialwohnungen und 10 % preisgedämpfte Wohnungen in Gebieten mit neuem Baurecht - fest. Zur Qualitätssicherung der Wohnbau- und Quartierentwicklung sollen Wettbewerbe und Beteiligung dienen.

Der Entwicklungsschwerpunkt für Wohnraum sind im Flächennutzungsplan über das gesamte Stadtgebiet und die Ortsteile verteilt. Die Wohnraumbereitstellung soll vordringlich über Innenentwicklung, aber auch über Ergänzung des Siedlungskörpers erfolgen. Ein Gemeinderatsbeschluss von 2016 bestärkt mit der gezielten Aktivierung von Baulücken die Innenentwicklung. Diese Haltung wurde in der Zukunftswerkstatt bestätigt, verbunden mit

dem Wunsch die flächige Entwicklung und Versiegelung von Freiflächen so gering wie möglich zu halten. Gleichzeitig sind auch Bedarfe nach Wohnraum, insbesondere kleineren, barrierefreien Angeboten, in der Zukunftswerkstatt formuliert worden.

Bevölkerung und Haushalte

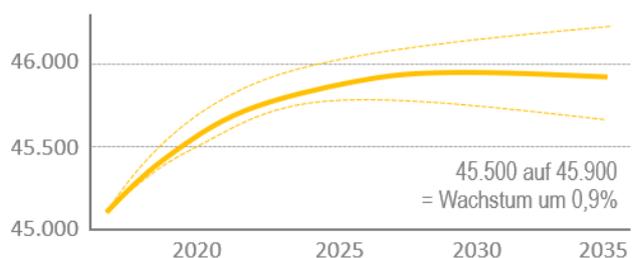
Weinheim hat derzeit etwa 45.500 Einwohner:Innen, die Prognosen zeigen eine leicht steigende Bevölkerungsentwicklung um knapp 1 % bis 2035 durch Wanderungsgewinne, was etwa der Wachstumsrate des gesamten Rhein-Neckar-Kreis entspricht. Der Saldo der Geburten- und Sterberate ist negativ. Im Vergleich soll Bensheim um etwa 4,6 % im gleichen Zeitraum bis 2035 wachsen. In Weinheim konnten gemäß Sozialbericht 2021 positive Bevölkerungsgewinne durch zuziehende Familien verzeichnet werden, während bei den jüngeren Menschen eine Bildungsabwanderung zu verzeichnen war.

Der Altersdurchschnitt liegt bei etwa 45,6 Jahren, was über dem Baden-Württembergischen Durchschnitt mit 43,6 Jahren liegt. Infolge des demografischen Wandels sinkt die Zahl der 40–60-Jährigen. Die der 60-Jährigen und älter steigt.

Die Haushaltsgröße beträgt durchschnittlich 2 Personen je Haushalt, der Verbrauch an Wohnfläche pro Kopf steigt, wie auch im Bundesdurchschnitt, stetig an.

Wohnraumbestand, Bautätigkeit und Reserven

Weinheim verfügt über 536 ha Wohnbauflächen im Bestand. Die dominierende Wohnform in Weinheim ist das Einfamilienhaus. Die rund 62 % Einfamilienhäuser (gemessen an der Gesamtzahl der Wohngebäude, eigene Erhebung) verteilen sich gleichmäßig auf das Stadtgebiet.



Prognose:
leicht steigende Einwohnerentwicklung
durch Wanderungsgewinne



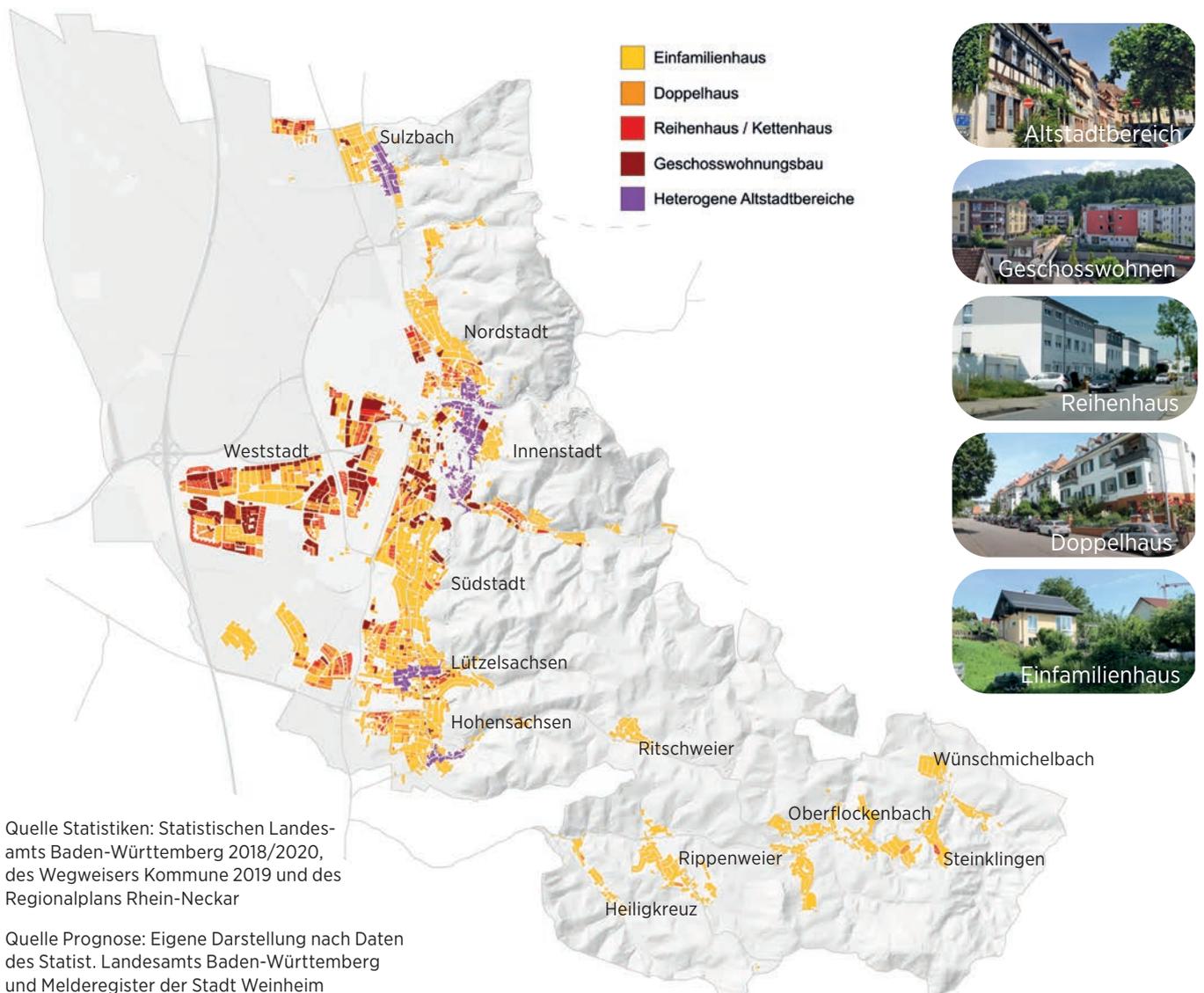
Die Wohnquartiere sind meist stark durchgrünt. Im Bereich der Kernstadt und Weststadt sind dichtere Strukturen im Geschosswohnungsbau zu finden. Die nebenstehende Grafik zeigt die Wohnraumstruktur Weinheims.

Die Statistiken zeigen, dass gegenüber den vielen kleinen Haushalten überwiegend große Wohnungen beziehungsweise Häuser in Weinheim vorhanden sind. Dies ist ein Indikator dafür, dass die Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums eher gering ist.

Im Regionalplan wird für Weinheim ein Dichtewert von 38 Wohneinheiten pro Hektar (WE pro ha) als Zielwert benannt. Um dies zu erreichen und Fläche zu sparen, müsste kompakter gebaut werden. Allein mit Einfamilienhäusern lassen sich Dichtewerte von rund 15 WE pro ha erreichen. Aktuelle Projekte wie das Quartier „Allmendäcker“ greifen das Verdichtungsziel über diversifizierte Wohntypen

mit unter anderem einem erhöhten Anteil an Geschosswohnungsbau auf.

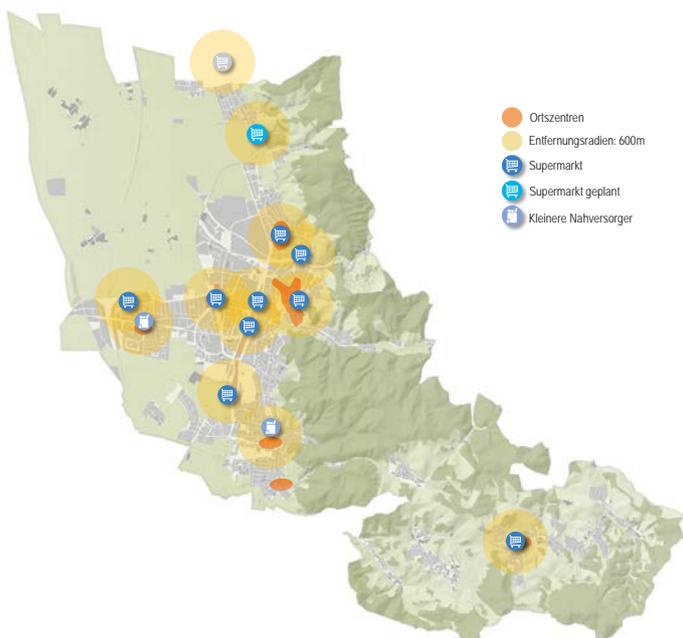
Als Potenziale für die Wohnraumentwicklung im Innenbereich sind aktuell etwa 18,5 ha Baulücken bekannt. Brachflächen gibt es wenige, da diese kontinuierlich entwickelt werden, sofern sie eine bauliche Eignung aufweisen. Eine Entwicklung der Baulücken ist jedoch auf die Mitwirkung der Flächeneigentümer:Innen angewiesen. Die bereits erfolgte Abfrage der Stadt Weinheim dazu hat verhaltenen Erfolg gezeigt, ein Problem das auch andere Städte kennen. An Entwicklungspotenzialen im Außenbereich sind im gültigen Flächennutzungsplan von 2004 weitere 29 ha ausgewiesen. Durchschnittlich sind in den letzten zehn Jahren etwa 170 neue Wohneinheiten (WE) pro Jahr entstanden. Am stärksten gewachsen sind von 2010 auf 2020 Lützelsachsen und die Kernstadt.



Potenziale und Herausforderungen des Wohnstandortes

Durch die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen bietet Weinheim grundsätzlich ein vielfältiges Angebot zum Wohnen. Beliebt sind das Einfamilienhaus und ein grünes Wohnumfeld. Ebenfalls positiv wirken sich das gute Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot auf Weinheim als Wohnstandort aus. Auch die gute Lage in der Metropolregion, Einkaufs- und Arbeitsplatzmöglichkeiten sowie die attraktive Umgebung des Odenwalds machen Weinheim zum beliebten Lebensraum. Das „Gesamtpaket“ ist gut und soll nach dem Wunsch aus dem Beteiligungsprozess auch so bleiben.

Die Herausforderung besteht darin, langfristig eine stabile Gesellschaft in Weinheim zu bewahren. Die Entwicklung von Wohnraum ist eng mit dem Arbeitsplatzangebot verwoben. In der arbeitsteiligen Region insgesamt ist gemäß der Regionalplanung die Neuansiedelung von Wirtschafts- und Wohnflächen gleichermaßen wichtig. Außerdem müssen soziale, verkehrliche und grüne Infrastrukturen mit der Wohnraumentwicklung und aktuellen Bedarfen getaktet werden. Nachholbedarf wird über den gesamten Beteiligungsprozess vor allem in dezentralen kleineren und barrierefreien Wohnraumangeboten gesehen. Diese sind sowohl für junge als auch für ältere Menschen attraktiv. Auf der Quartiersebene aber auch in den Odenwaldortsteilen sind Treffpunkte und eine gute Nahversorgung für lebendige Nachbarschaften wichtig, fehlen aber teilweise. Das Wohnumfeld wird als attraktiv empfunden, wenn es grün und gepflegt ist.



Ziel der künftigen Wohnraumentwicklung

Das Ziel besteht darin, auch künftig ein attraktiver Wohnstandort zu sein der durch verschiedene Wohnraumangebote eine ausgewogene Sozialstruktur fördert. Gleichzeitig sollen die Innenentwicklung bevorzugt und der Flächenverbrauch beziehungsweise die Versiegelung möglichst geringgehalten werden.

EINSCHÄTZUNGEN DER BÜRGER:INNEN ZUR AUSGANGSLAGE AUS DER 1. BETEILIGUNGSPHASE

Das kann besser werden

- Unterstützung für bezahlbaren Wohnraum
- Aktivierung von Leerständen und Brachen
- Eindämmung Flächenverbrauch / Verlust Freiraum
- es fehlt ein Klimagutachten, Klima / Umwelt soll generell im Vordergrund stehen
- Treffpunkte / Begegnungsorte in den Stadtteilen
- Stadtgestalt: Aussehen Städteingänge und Neubaugebiete
- Wohn- und Versorgungsangebot in der Weststadt
- zu viel PKW-Verkehr, fehlende Radinfrastruktur

Das ist gut

- hohe Lebensqualität, kompakt und vielseitig
- attraktive Landschaft, viel Durchgrünung
- interessantes Kultur- / Freizeitangebot
- gute Verkehrsanbindung
- liebenswerte Altstadt und Gastronomie

Das fehlt

- Mehrgenerationenwohnen, bezahlbar
- Wohngebiete: Zugang zu Grün, klimagerechte Konzepte, Treffpunkte

WARUM BAUEN WIR DAZU?

Auch wenn eine Stadt die Einwohnerzahl nicht wesentlich vergrößern möchte, wird neuer Wohnraum benötigt und nachgefragt. Dies liegt vor allem darin begründet, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ständig steigt. Grund hierfür ist insbesondere der demografische Wandel mit dem Effekt, dass die Einwohnerzahl pro Haushalt sinkt.

Finden bestimmte Zielgruppen, beispielsweise junge Menschen, keinen Wohnraum mehr in Weinheim bleibt die Zuwanderung aus und der oben geschilderte Effekt der Überalterung und kleinen Haushalte verstärkt sich. Als Resultat kann der Fachkräftemangel zu einer Schwächung vorhandener Angebote führen. Zudem erhöht sich durch das notwendige Einpendeln von außen das Verkehrsaufkommen.

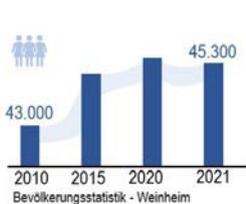
-  Bevölkerungszuwachs
Zuzug in wirtschaftsstärke, attraktive Regionen
-  geringe Belegungsdichte (2,0 Pers. pro HH)
steigende Wohnfläche pro Kopf
(50,1 m² → +9m² in 25 Jahren)
-  Beliebtheit Einfamilienhaus
Wunsch nach Individualität und der eigenen „Scholle“

Der Wohnraumbedarf steigt also unabhängig vom Einwohnerzuwachs. Die Betrachtung der Prognose der Einwohnerentwicklung stellt damit keine valide Basis zur Abschätzung des tatsächlichen Wohnraumbedarfs dar. Die Erfahrung zeigt vielmehr, dass durch den Anstieg der Wohnfläche pro Kopf die tatsächliche Entwicklung (Bautätigkeit, als Summe der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in einem definierten Zeitraum) ein wesentlich aussagekräftigerer Indikator für den Bedarf ist. Die derzeitige Fortschreibung des Regionalplans soll auch eine allgemeingültige Formel zur Ermittlung des

zukünftigen Wohnflächenbedarfs enthalten. Die daraus resultierenden Werte ähneln denen der Fortschreibung der bisherigen Bautätigkeit (siehe grauer Kasten). Der daraus abgeleitete Bedarf von etwa 50 ha steht allerdings im Konflikt zum Wunsch aus der Beteiligung nach einer Minimierung des Flächenverbrauchs.

Möchte man dem Trend des steigenden Flächenverbrauchs pro Kopf entgegenwirken, muss der Generationenwandel begünstigt und der Baubestand besser ausgenutzt werden. Finden ältere Menschen eine Alternative zum großen Haus oder der großen Wohnung, können diese durch Familien nachgenutzt werden. Hierzu werden kleine, barrierefreie Wohnungen und die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen benötigt. Dazu ist ein klares Votum aus der Zukunftswerkstatt hervorgegangen.

Aktuell sind in Weinheim etwa 18,5 ha voll erschlossene Baulücken vorhanden. In den letzten 10 Jahren konnte etwa ein Drittel der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (11,8 ha inklusive Flächen im Neubaugebiet Lützelsachsen-Ebene) mobilisiert werden. Dabei handelte es sich überwiegend um größere innerstädtische Brachflächen, private Baulücken konnten nur vereinzelt mobilisiert werden. Hier ist die öffentliche Hand auf die Mitwirkung der Eigentümer:Innen angewiesen. Innenentwicklung kann nur mit Veränderungsbereitschaft und der Mitwirkung der Stadtgesellschaft gelingen. Der Wohnungsleerstand beträgt gemäß dem statistischen Landesamtes ca. 3 % und liegt damit im Bereich der für einen funktionierenden Wohnungsmarktes erforderlichen Quote, weil etwa durch Mieter- und Eigentümerwechsel sowie Wohnungssanierungen ein Leerstandsniveau von 3-4 % erforderlich ist, um ausreichend Marktbewegungen zu ermöglichen. Neue Zahlen wird der Mikro-Zensus Ende 2023 liefern. Sollten diese deutlich über dem bisher bekannten Niveau liegen, kann es lohnenswert sein, die Gründe und die besonders betroffenen Bereiche genauer zu analysieren.



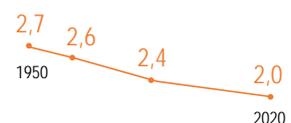
Aufgrund des steigenden Wohnflächenbedarfs ist das Bevölkerungswachstum keine valide Größe



Die Bautätigkeit zeigt die Bedarfslage besser mit einer Mischung aus Zuzug und Flächenwachstum

Einwohner pro Haushalt

Quelle: Stadt Weinheim



Wohnfläche m² pro Kopf

Quelle: Stadt Weinheim



Bautätigkeit der letzten 10 Jahre	→ 140 WE pro Jahr = 2.800 Einwohner in 10 Jahren <i>tatsächlich nur 2.400 Einwohner (Nachhol-, Zusatzbedarf)</i>
Trendfortschreibung 140 WE pro Jahr bis 2035	→ 140 WE x 13 Jahre = 1.820 WE Bedarf = 50 ha (bei 38 WE / ha) <i>Potenzialflächen mit Planungsrecht ca. 30 ha</i>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Beschlussvorlage Innenentwicklung der Stadt Weinheim

LEITLINIEN / WOHNEN

Für eine langfristig stabile Stadtgesellschaft ist ein breites Wohnraumangebot wichtig. Die Entwicklung neuer Angebote soll schwerpunktmäßig im Bestand erfolgen, Neuentwicklungen sollen möglichst nachhaltig und flächensparend angelegt sein.

1. Nachhaltigkeit ist eine Notwendigkeit: Nachhaltige, klimagerechte Siedlungskonzepte sollen gefördert werden 
2. Weinheim hat viel Potenzial im Bestand: Das soll aktiviert und gut genutzt werden, um weitere Flächeninanspruchnahmen zu minimieren  
3. Wohnraum für alle: Verschiedene - auch alternative Wohnformen - sollen angeboten werden. Der Generationenwechsel soll gezielt durch dezentrale kleinere Wohnungen unterstützt werden 
4. Lebendige Quartiere: es sollen dezentrale Treffpunkte (indoor und outdoor) für alle Bürger:Innen, insbesondere Jugendliche, Senior:Innen und Eltern+Kinder gestaltet werden  
5. Lücken der Versorgung in den Ortsteilen schließen  
6. Flächenspielräume und Zukunftsperspektiven prüfen und sichern  

Hinweis:

Die Leitlinien sind ein Ergebnis der AG-Phase und aus dem Input der Zukunftswerkstatt entwickelt worden. Ihre Reihenfolge ist inhaltlich motiviert und gibt keinen Aufschluss über die Wichtigkeit der Leitlinie. Im folgenden werden die einzelnen Leitlinien jeweils mit Unterpunkten (> text) eingeleitet. Dies sind die jeweils schwerpunktmäßig diskutierten Teilaspekte einer Leitlinie.

STRATEGIEN UND MASSNAHMEN

Fokus Nachhaltigkeit und Innenentwicklung

1. Nachhaltige, klimagerechte Siedlungskonzepte fördern

- › Anreize und Beratungsangebote ausbauen 
- › Gebäude energetisch sanieren / bauen und die quartiersbezogenen Energienetze nachhaltig aufstellen 
- › Eine quartiersverträgliche und nachhaltige Mobilität begünstigen 
- › Flächen mehrfach nutzen 

In Weinheim sollen nachhaltige und klimagerechte Siedlungskonzepte unterstützt werden. Dies gilt sowohl für Entwicklungen im Bestand als auch für Neubauareale. Da Entwicklungen im Bestand auf die Mitwirkung der Privateigentümer:Innen angewiesen sind, ist es wichtig Anreize, beispielsweise durch das Aufzeigen von Förderoptionen und Unterstützungsangeboten, seitens der Stadt zu schaffen und zu kommunizieren.

Der Gebäudebestand soll energetisch saniert und optimiert werden, bei Neubauten sind von vornherein erneuerbare Energien zu berücksichtigen. Auch die quartiersbezogenen Energienetze sollen möglichst so ausgebaut werden, dass der Verbrauch reduziert und der Anteil erneuerbarer Energien erhöht wird.

Ein wesentlicher Bestandteil nachhaltiger Siedlungskonzepte ist die nachhaltige Gestaltung der Mobilität. Durch Nutzungsmischung und eine Orientierung am ÖPNV können Wege reduziert und der Umweltverbund gestärkt werden. Die Stapelung von Stellplätzen eröffnet Gestaltungsspielräume und reduziert die Versiegelung.

Auch eine kompaktere Bauweise und das Stapeln von Nutzungen reduzieren die Versiegelung. So können beispielsweise Nahversorger mit Wohnen kombiniert werden. Dichtere Wohnformen wie das Reihen- oder Mehrfamilienhaus reduzieren weiter den Flächenverbrauch.

2. Bestand aktivieren und Flächeninanspruchnahme reduzieren

- › Innenentwicklung bevorzugen und quartiersgerecht anwenden 
- › Konversion: Ebenerdige Parkplätze, untergenutzte Flächen und Baulücken als Potenzial untersuchen 
- › Optimale Nutzung des Gebäudebestandes durch eine Unterstützung des Generationenwechsels  
- › Privateigentümer motivieren und eine höhere Flexibilität im Bestand ermöglichen 
- › Information, Hilfestellungen und Anreize für Privateigentümer:Innen schaffen 

ELEMENTE EINES NACHHALTIGEN QUARTIERS



Grundsätzlich soll in Weinheim die Innenentwicklung stärker gefördert werden. Eine Bestandsaktivierung, die quartiersgerechte Konversion und Aufstockung sind der Neuinanspruchnahme von Freiflächen zu bevorzugen. Dazu müssen Veränderungen in der gebauten Stadt bewirkt werden: Beispielsweise sollen größere ebenerdige Parkplätze als Potenzial für Wohnraum oder Entsiegelung untersucht werden. Die Innenentwicklung soll mit Augenmaß erfolgen und den grünen Charakter Weinheims erhalten. Um den vorhandenen Gebäudebestand optimal zu nutzen, sind nicht nur energetische Sanierungen, sondern auch alternative Wohnraumangebote im Quartier erforderlich. Dezentrale kleine Wohnungen helfen dabei, den Generationenwechsel zu vereinfachen und größere Häuser für Familien freizustellen.

Ein großes Potenzial für Wohnraum stellen Baulücken dar. Diese befinden sich jedoch mehrheitlich im privaten Besitz ohne kommunalen Zugriff. Zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen können verschiedene „Werkzeuge“ herangezogen werden. Diese reichen von leicht umsetzbaren und informellen Maßnahmen wie die Ansprache von Grundstückseigentümer:Innen, Werbung und Vermittlung über die Grundsteuer C bis hin zu aufwendigen und oftmals schwer durchsetzbaren Maßnahmen wie Baugeboten oder städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Die bisherigen Bemühungen zur Ansprache von Eigentümer:Innen im Rahmen des Landesprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ waren in Weinheim weitgehend nicht erfolgreich, lohnen aber einer kontinuierlichen Fortführung. Daher ist ein wichtiger Faktor zur Mobilisierung privater Grundstücke auch eine politische Willensbildung, Öffentlichkeitsarbeit und Kontaktpflege zu Grundstücksbesitzern. Auch das Ausarbeiten von Anreizen, Tauschoptionen oder einer Flächenbörse ist sinnvoll.

Innenentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe, denn es muss auch ein gesellschaftliches Umdenken stattfinden, um verdichtete Bauweisen zu akzeptieren und Baulücken bereit zu stellen. Informationen für Privateigentümer:Innen, beispielsweise zu Nachverdichtungsoptionen auf dem eigenen Grundstück und eine Flexibilisierung des Baurechts helfen dabei Spielräume zu eruieren. Gleichzeitig sind Gestaltleitfäden oder ähnliches wie etwa die Gestaltungssatzung für die Weinheimer Innenstadt zur Qualitätssicherung hilfreich. Für die Sicherung langfristiger Flächenreserven ist zudem eine aktive Bodenpolitik, sprich der Flächenenerwerb durch die öffentliche Hand, sinnvoll.

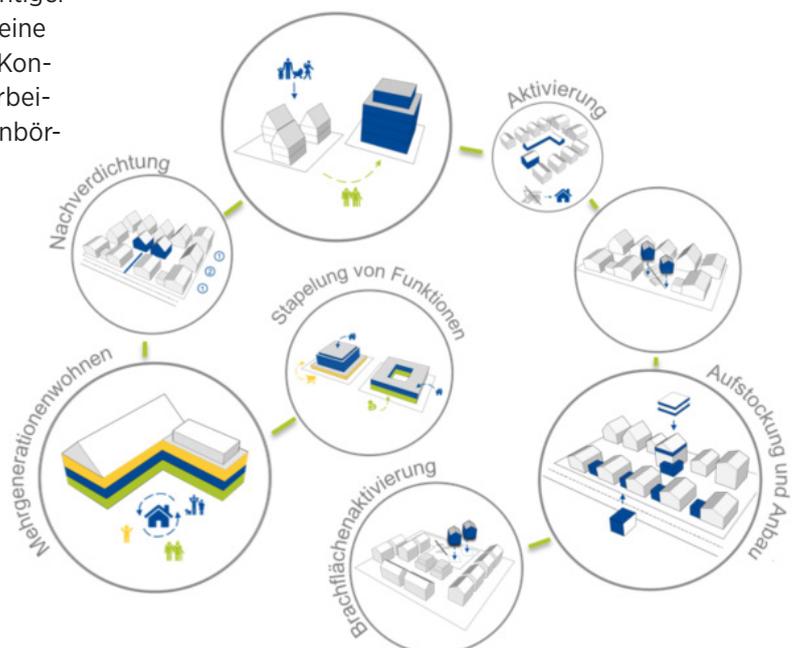
Weinheim als attraktiven und lebendigen Wohnstandort festigen

3. Ein Wohnraumangebot für alle bereitstellen

- › Kleine, bezahlbare Wohnungen für 1 – 2 Personen stadtwweit ergänzen 
- › Altengerechtes Wohnen in die Ortsteile bringen 
- › Gemeinschaftliche Wohnformen unterstützen, inklusive Angebote mitdenken 
- › Weiterhin auch die „eigene Scholle“ - in kompakter Form - anbieten 

Eine stabile Stadtgesellschaft braucht unterschiedliche Wohnformen. Nachholbedarf besteht in Weinheim vor allem hinsichtlich kleiner Wohnungen in den Quartieren. Diese sind bezahlbarer und können barrierefrei gestaltet werden. Damit sind sie sowohl für Jung als auch für Alt attraktiv. Als Reaktion auf den demografischen Wandel soll zusätzlich altengerechtes Wohnen mit der Option auf individuelle mobile Dienstleistungen in die Ortsteile gebracht werden. Auch gemeinschaftliche Wohnformen erfahren eine immer größere Beliebtheit. Flexibel an-

OPTIONEN DER INNENENTWICKLUNG



passbare Wohnkonzepte mit sozialen Aspekten sind besonders gut im Geschosswohnungsbau oder in „Hofstrukturen“ realisierbar. Diese Wohnformen eignen sich auch, um inklusive Angebote und solche für Menschen mit Beeinträchtigung oder in besonderen Lebenssituationen abzubilden.

Entsprechend dem Charakter Weinheims soll neben kompakteren Wohnraumangeboten in Mehrfamilienhäusern aber auch immer die „eigene Scholle“ realisierbar bleiben. Entsprechend dem Anspruch nach einem sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche, ist diese künftig mehrheitlich in Reihen- oder Doppelhäusern, statt im freistehenden Einfamilienhaus zu realisieren.

4. Lebendige Quartiere: Treffpunkte und grünes Umfeld 🌱 👥

- › Zentrale Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität gestalten und durch öffentliche Nutzungen beleben 👥
- › Unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, aber auch spezifische Anforderungen bei der Gestaltung öffentlicher Räume berücksichtigen, insbesondere für Jugendliche 👥
- › Orte und Angebote für Familien mitentwickeln (z. B. Betreuung, Bildung, Sport + Spiel) 👥

- › Nahversorgung, soziale Angebote und Pflege dezentral verteilen 🌱 👥
- › Durchgrünung der Wohnquartiere erhalten und klimagerecht weiterentwickeln 🌱 👥
- › Freizeit- und Bewegungsangebote in den Freiraum integrieren 👥
- › Die Mobilität quartiersfreundlich gestalten 🌱 👥

Neben dem eigentlichen Wohnraum gehören zu einem lebenswerten Wohnquartier noch weitere Funktionen und Qualitäten, insbesondere solche die Bedarfe des täglichen Lebens abbilden.

Nukleus einer lebendigen, funktionierenden Nachbarschaft im Quartier ist ein öffentlicher Platz als Treffpunkt und Begegnungsraum. Der Treffpunkt soll mit Grün und Aufenthaltsqualitäten gestaltet werden und von möglichst vielen Zielgruppen nutzbar sein (Kinder, Jugendliche, Familien, Senior:Innen). Dabei helfen unterschiedliche Ausstattungen, wie Bänke, Spielgeräte oder WLAN-Hotspots. Spielplätze können mithilfe von Bewegungsinseln zu Treffpunkten der Generationen ausgebaut werden. Idealerweise werden die Plätze durch soziale oder versorgende Nutzungen belebt und sind barrierefrei. Besonders in der Weststadt mangelt es heute an einem solchen Ort. Eine Umgestaltung des Platzes an der Blumenstraße würde eine gut erreichbare und bereits durch öffentliche Nutzungen flankierte Mitte für die Weststadt ergeben.

UNTERSCHIEDLICHE WOHNTYPEN

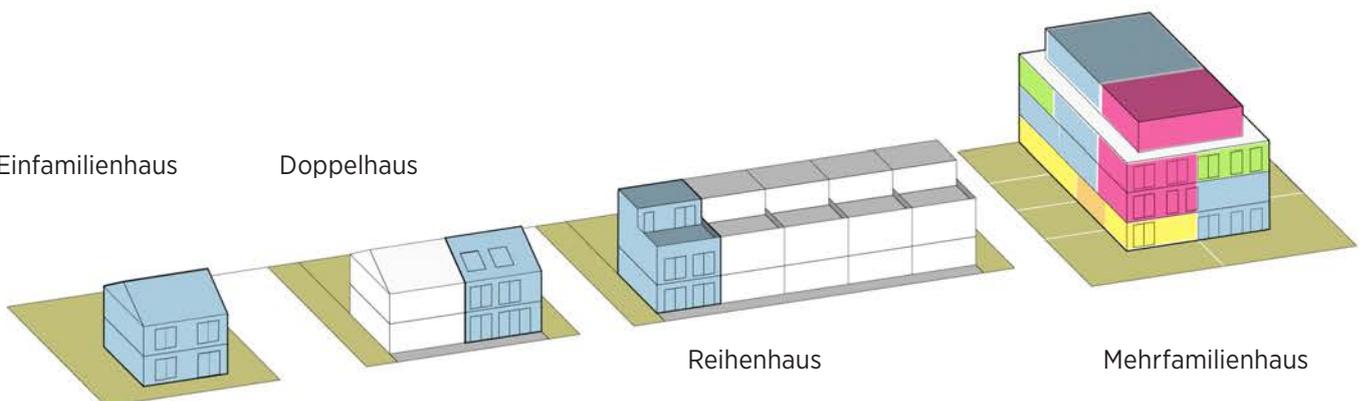


Einfamilienhaus

Doppelhaus

Reihenhaus

Mehrfamilienhaus





TREFFPUNKTE



NAHVERSORGUNG

Neben zentralen Treffpunkten sind auch zielgruppenspezifische Orte im Innen- und Außenbereich sinnvoll, wie lärmunempfindliche Spielflächen und Treffpunkte für Kinder und Jugendliche (siehe auch Querschnittsthemen).

Für Familien ist die Betreuungs- und Bildungssituation des Wohnumfeldes entscheidend. Treffpunkte für Eltern und Kinder sowie eine Optimierung des Betreuungsangebots für Grundschul Kinder, beispielsweise durch die Flexibilisierung vorhandener Einrichtungen, werten Weinheim als Wohnstandort auf. Eine fußläufig erreichbare Nahversorgung und dezentrale Pflege- oder Sozialangebote unterstützen ein Altwerden im Quartier.

Grundsätzlich wird in Weinheim die gute Durchgrünung der Wohnquartiere als Pluspunkt empfunden. Diese soll bei Weiterentwicklungen - insbesondere in der eher steinernen Innenstadt - immer mitbedacht werden und ist mit der im Beteiligungsprozess gewünschten Innenentwicklung abzuwägen. Durch die Integration von Freizeit- und Bewegungsangeboten in wohnortnahe Freiräume wird der Nutzwert erhöht.

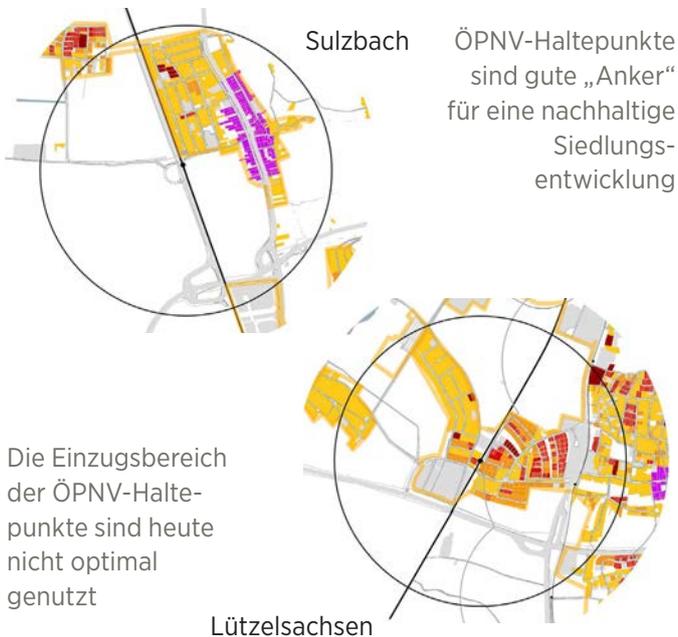
Lebendige Quartiere leben vom Fuß- und Radverkehr. In diesem Sinne sollen die Vernetzungen und Erreichbarkeiten für diese Mobilitätsgruppen verbessert und der ÖPNV gestärkt werden. Autoarme Straßenabschnitte und konzentrierte Parkraumangebote verbessern die Qualität des Wohnumfeldes.

5. Lücken in der Versorgung der Ortsteile schließen

- › Weiterhin die Ansiedelung von klassischem Einzelhandel unterstützen 
- › Nahversorgung durch innovative Konzepte (flexible, kombiniert) ergänzen und stabilisieren 
- › Verstärkter Fokus auf Direktvermarktung und Konzepte wie „Bio, fair, nachhaltig, regional“ 
- › Aufbau von „sozialen Einkaufsnetzwerken“ im Sinne einer Nachbarschaftshilfe 

Die Ortsteile Weinheims sind aufgrund ihres dörflichen Charakters und dem hohen Grünbezug als Wohnstandort attraktiv. Dennoch konnten sich einige klassische Nahversorgungsangebote aufgrund mangelnder Frequenz oder Nachfolgeproblemen in der Vergangenheit nicht halten. Neben der planerischen Bereitstellung geeigneter Flächen ist daher eine stabile Einwohnerzahl und damit eine Frequenz von Angeboten notwendig, um Lücken zu schließen oder vorhandene Angebote langfristig zu sichern. Das Ziel besteht darin, die Nahversorgung in den Ortsteilen zu stabilisieren, indem Angebote geschaffen werden, die über besondere Qualitäten genügend Frequenz erzeugen. Dies ist jedoch mehr eine wirtschaftliche und weniger eine planerische Aufgabe. Die Stadtplanung kann dabei unterstützen neben der möglichen Ansiede-

AUSSCHNITT ÖPNV HALTESTELLEN



lung von klassischem Einzelhandel auch Raum für neue innovative Konzepte bereitzustellen. Selbstbedienungsläden, wie „Theo“, oder „Kistenkrämer“ werden derzeit andernorts erfolgreich etabliert. Auch flexible und kombinierte Konzepte, wie beispielsweise „Co-Spaces“ für mehrere Produkte, etwa eine Gärtnerei mit einem Café, schaffen besondere Qualitäten und damit Anreize zur Nutzung. Weitere die Frequentierung verstärkende Effekte haben die bewusste Positionierung von Nahversorgungsangeboten an zentralen Lagen und in Kombination mit weiteren öffentlichen Einrichtungen. Ein verstärkter Fokus auf regionale Produkte und die lokale Direktvermarktung sind ein weiteres Mittel, um die Attraktivität der örtlichen Nahversorgung zu stärken. Sie versprechen Qualität, fördern lokale Produktionen und entsprechen dem Zeitgeist einer bewussten Ernährung.

Handlungsfähig bleiben durch die Sicherung von Flächenspielräumen

6. Perspektiven prüfen und sichern

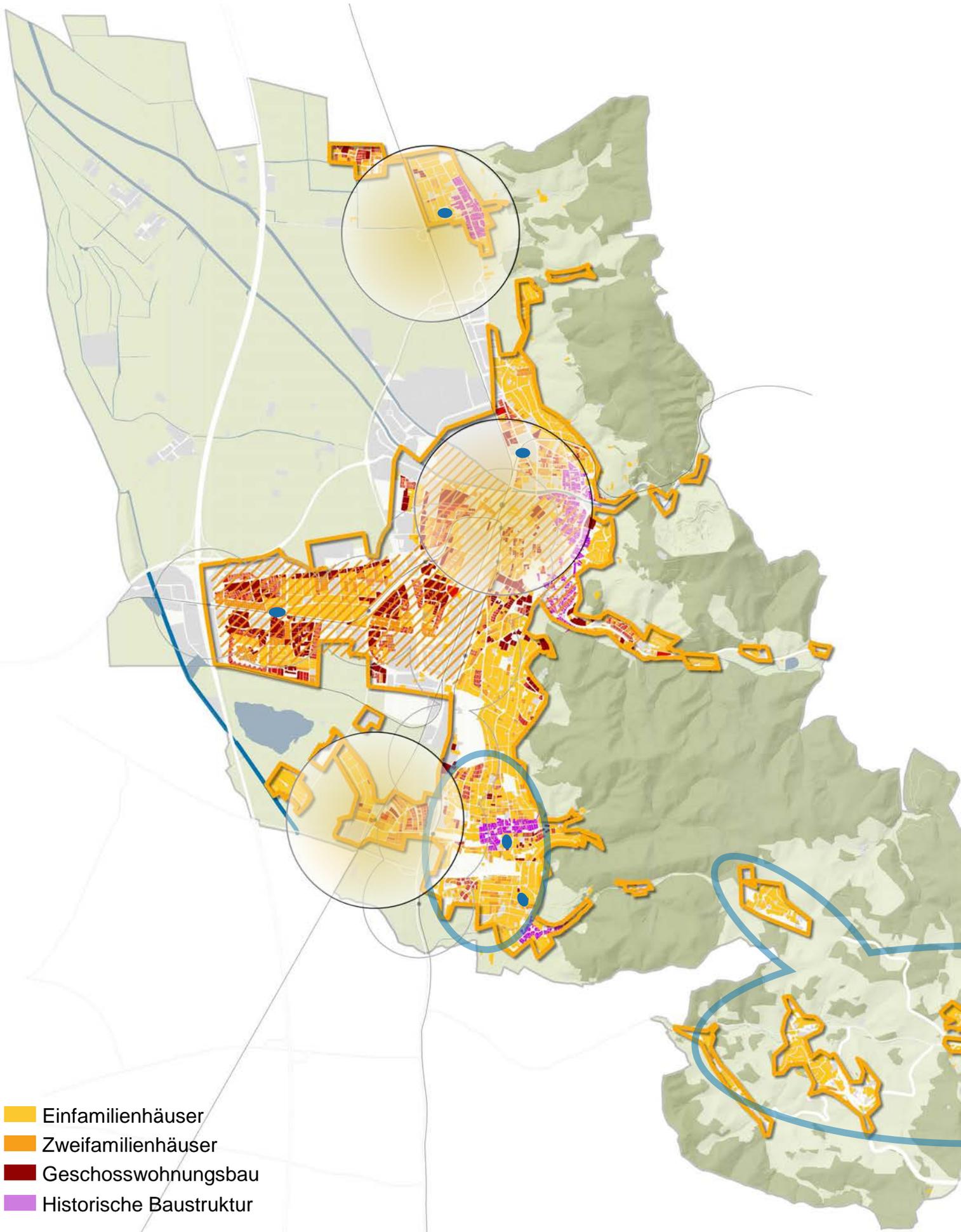
- › Arrondierungsflächen unter nachhaltigen Gesichtspunkten identifizieren 
- › Arrondierungsflächen planungsrechtlich sichern und ausgewogene Konzepte fördern 

Die Prognosen des Wohnraumbedarfs, die die Regionalplanung für Weinheim trifft, gehen von einem größeren, zusätzlichen Flächenbedarf aus, als von den meisten Teilnehmenden befürwortet. Gleichwohl wurden auch Bedarfe nach neuen Wohnraumangeboten formuliert. Daher enthält der Rahmenplan auch die Aussage zur Prüfung potenzieller Siedlungserweiterungen, wenn auch in geringerem Umfang als von der Regionalplanung prognostiziert.

Grundsätzlich lautet die planerische Empfehlung dazu, dem Wunsch der Bürger:Innen zu folgen und die Innenentwicklung voranzutreiben. Damit wird den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Flächen wiedergenutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen.

Da die Erfahrung jedoch zeigt, dass die Entwicklung des Bestandes oftmals nicht alle Bedarfe abdecken kann und Bestandsflächen, vor allem jene in privater Hand, nur bedingt mobilisierbar sind, empfiehlt sich zusätzlich eine sorgfältige Prüfung und Sicherung ergänzender Entwicklungsspielräume, um langfristig handlungsfähig zu bleiben und auch auf künftige Bedarfe reagieren zu können. Das Ziel der Sicherung möglicher Potenzialflächen besteht darin, überlegt und vorausschauend agieren zu können, insbesondere mit Blick auf eine moderate Eigenentwicklung für eine stabile Bevölkerung. Die Arrondierungsbereiche sollen sich immer als logische Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungskörpers ergeben. Quartiersentwicklungen sollen den Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (siehe Seite 36) folgen. Insbesondere sind die Einzugsbereiche um ÖPNV-Haltestellen auf mögliche Arrondierungspotenziale zu untersuchen. Das ist nicht nur Voraussetzung für eine nachhaltige Quartierentwicklung, sondern bedeutet auch eine Auslastung und damit Inwertsetzung bereits getätigter Infrastrukturinvestitionen.

Aufgrund der langen Planungszeiträume ist eine frühzeitige Einleitung von Schritten zur Vorhaltung von Außenentwicklungsmaßnahmen notwendig. Dazu zählt insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherung der Flächen wie durch den Flächennutzungsplan. Für eine mögliche Flächenentwicklung müssen zudem Flächenerwerb, sonstige Maßnahmen der Baulandmobilisierung, Gutachten oder Umlegungsverfahren frühzeitig angestoßen werden, da die Vorlaufzeiten lang sind.



STRATEGIEPLAN WOHNEN



Erhalt und Weiterentwicklung eines vielfältigen Wohnraumangebotes, Fokus flächensparende Bauweise



Aktivierung bestehender Siedlungsbereiche: Suchraum für Stabilisierung und Weiterentwicklung mit punktuellen Maßnahmen, z. B. kleinere, barrierefreie Wohnungstypen in die Quartiere bringen



Aktivierung bestehender Siedlungsbereiche: Suchraum für Nutzungsintensivierung und Transformation mit flächigeren Maßnahmen + Umfeldgestaltung



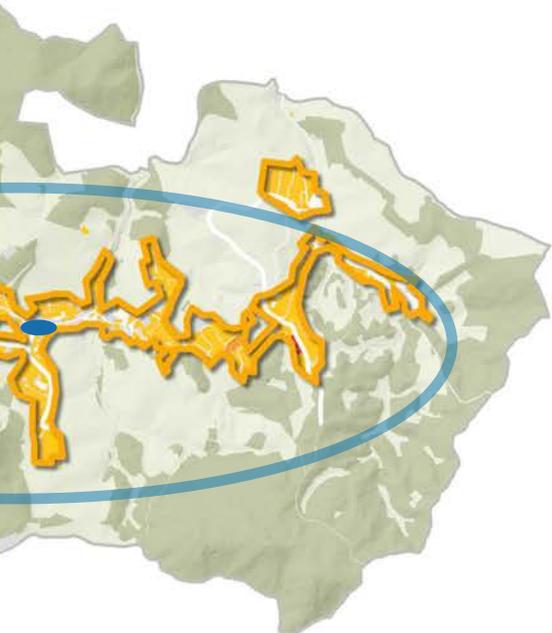
Aufwertung und Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes, Ausbau und Pflege zentraler Quartierstreffpunkte in allen Stadtteilen;
Mitentwicklung von sozialen Infrastrukturen, Bildung, Betreuung und Sport / Freizeit



Einzugsbereiche von ÖPNV-Haltestellen als Suchraum für nachhaltige Siedlungsentwicklung



Lücken in der Versorgung der Ortsteile schließen, Untersuchungsraum für besondere Nahversorgungskonzepte, z. B. Selbstbedienungs- oder Co-Nutzungsflächen



4.4 THEMA GEWERBE

LEITLINIEN, STRATEGIEN UND MASSNAHMEN

AUSGANGSLAGE

Grundsätzlich wird Arbeiten durch technische Neuerungen verträglicher und damit kombinierbar mit anderen Nutzungen – man braucht aber auch noch „robuste“ Gebiete, in denen auch emittierendes Gewerbe zulässig ist, ohne dass Störungen hervorgerufen werden.

Gemäß dem Regionalplan Rhein-Neckar von 2013 ist das Mittelzentrum Weinheim regionaler Gewerbeschwerpunkt, sprich die Ansiedelung von Gewerbe soll unterstützt werden. Als Grundsätze sind „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, eine flächensparende Bauweise, die verkehrsgünstige Lage und eine ökologische Verträglichkeit sowie die interkommunale Zusammenarbeit benannt.

Wirtschaftsstruktur

Weinheim ist ein diversifizierter und stabiler Wirtschaftsstandort. In Weinheim sind aktuell rund 21.000 Beschäftigte vorhanden, die Zahl der Beschäftigten stagniert. Entwicklungsprognosen sind schwierig, da sie stark von privatwirtschaftlichen Aspekten und Flächenangeboten abhängen. 19.000 Arbeitnehmer:Innen pendeln nach Weinheim ein und 14.200 Arbeitnehmer:Innen aus Wein-

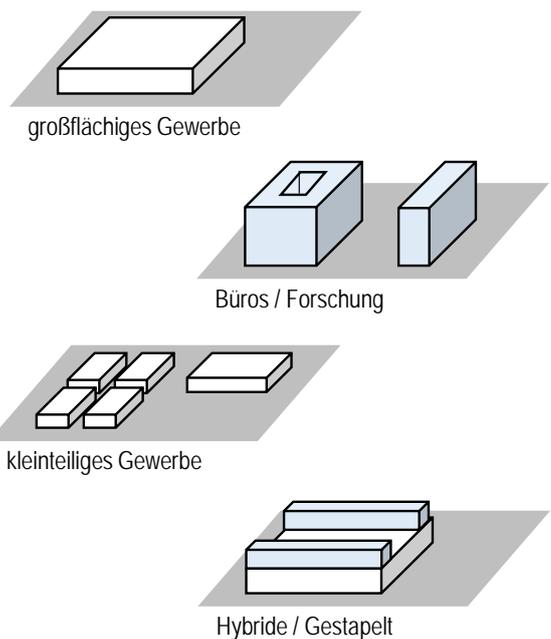
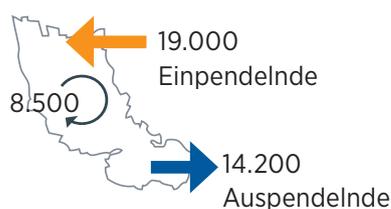
heim aus. Rund 8.500 Arbeitnehmer:Innen wohnen und arbeiten in Weinheim. Die Arbeitslosenquote liegt mit etwa 3,3 % im bundesweiten Durchschnitt. Der Pendlerüberschuss zeigt die hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Weinheim.

Weinheim weist eine heterogene Branchenstruktur auf. Schwerpunkte bilden die Branchen Gummi / Kunststoffe, Kraftwagen / Teile und Informationstechnologie. Freudenberg ist mit fast 4.000 Beschäftigten am Standort der größte Arbeitgeber Weinheims. Ansonsten sind überwiegend klein- und mittelständige Betriebe vorhanden.

Gewerbeflächen und Reserven

Weinheim besitzt heute etwa 242 ha Gewerbeflächen, was etwa 5 % der Gesamtfläche ausmacht. Diese orientieren sich stadträumlich hauptsächlich entlang der Infrastrukturtrassen, also in gut erschlossenen Lagen zur Rheinebene hin.

Die bestehenden Gewerbegebiete weisen laut Gewerbeflächenmonitoring von 2020 eine geringe Leerstandsquote von etwa 1,2 % auf. Der Wert bezieht sich auf den Anteil bebauter Grundstücksflächen mit leer stehenden Produktions-, Lager-/Logistik-, Büro- und sonstigen gewerblich



Branchenschwerpunkte



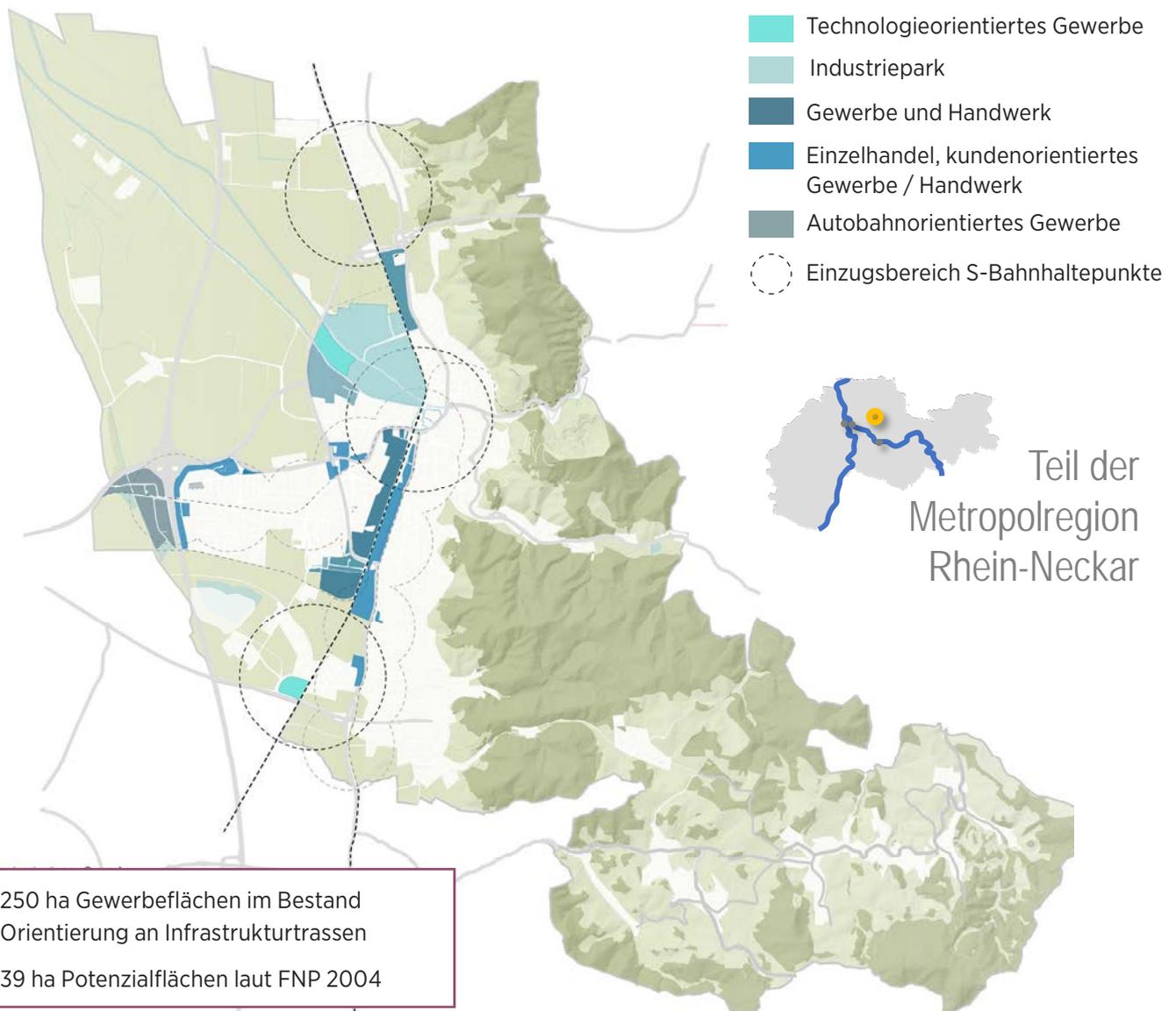
Quellen: Beschäftigtenzahl: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2016 | Pendlerbewegungen: Pendleratlas Deutschland | Arbeitslose: Arbeitsmarktreport der Agentur für Arbeit Heidelberg | Branchenschwerpunkte: Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Weinheim 2011

nutzbaren Flächen in Bestandsgebieten (gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen Einzelhandel gemäß FNP, ohne Industriepark und Gewerbegebiet Nord). Unbebaute (Rest-) Grundstücke sind laut Gewerbeflächenmonitoring 2020 in den Bestandsgebieten mit etwa 53.000 m² verteilt auf 15 Grundstücke (davon 4 sofort verfügbar (9.000 m²)) nur noch geringfügig vorhanden. In der Vergangenheit wurden immer wieder Gewerbegebietsflächen zu Wohnflächen umgewandelt, sodass heute Reserven fehlen. Dadurch mangelt es an Entwicklungsperspektiven sowohl für ortsansässige Unternehmen als auch für Neuansiedlungen.

Nachgefragt werden überwiegend Flächengrößen von 1.000 bis 5.000 m². Die Herausforderung besteht darin verschiedene Qualitäten bereitzuhalten. Es gibt ein Gewerbeflächenmonitoring, welches fortgeschrieben und durch regelmäßige Ansprachen, Erhebungen und Beratungsangebote durch die Wirtschaftsförderung ergänzt wird.

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan von 2004 sind etwa 39 ha als noch nicht genutzte Potenzialflächen dargestellt. Als Ziel ist die Ansiedlung von Betrieben aus Wachstumsbranchen mit hoher Arbeitsplatzanzahl und hoher Wertschöpfung formuliert.

GEWERBEPORTRFOLIO WEINHEIM



POTENZIALE DES WIRTSCHAFTSSTANDORTS WEINHEIM



Die Einkaufsinnenstadt

Das Einkaufsangebot der Weinheimer Innenstadt ist vielseitig. Das Rückgrat bildet die ca. 450 m lange Fußgängerzone vom Dürre- bis zum Marktplatz. Das Einkaufen in der Weinheimer Innenstadt hebt sich bei guter Erreichbarkeit durch kleine Gassen und Plätze, Gastronomie und ein kleinteiliges Ambiente ab. Viele Einzelhändler engagieren sich im Verein „Lebendiges Weinheim e. V.“.



Einige Leerstände, beispielsweise in der Galerie oder dem 3-Glocken-Center, erfordern dennoch eine Beobachtung des Einzelhandels.

Die Weinheimer verfügen durchschnittlich über eine besonders gute Kaufkraft.

Die Versorgungsqualität der Ortsteile entlang der Bergstraße ist allerdings optimierbar und in den Odenwald-Ortsteilen und Hohensachsen sind Angebotslücken entstanden.

Potenziale und Herausforderungen des Wirtschaftsstandortes

Weinheim weist als Wirtschaftsstandort einige Potenziale auf: Aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Metropolregion mit zukunftsorientierten Branchen und hoch qualifizierten Fachkräften ist in Weinheim ein hohes Nachfragepotenzial vorhanden. Die verkehrliche Anbindung ist als gut einzustufen, Verbesserungsbedarf gibt es allerdings in der Gestaltung einer nachhaltigen Mobilität für Pendler mit Bus und Bahn - insbesondere die Anbindung an den Odenwald betreffend.

Der Standort Weinheim weist ein positives Image mit einem breiten Portfolio an Branchen auf. Mit Freudenberg verfügt Weinheim über ein global erfolgreiches Unternehmen. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept von 2011 sind weitere Ziele wie der Ausbau des Industrie- und Gewerbebestandes, eine Diversifizierung der Branchen und ein zielgruppenorientiertes Flächenmanagement sowie die oben piktohaft dargestellten Potenziale aufgeführt.

Die Herausforderungen für den Wirtschaftsstandort Weinheim ergeben sich aus dem deutschlandweit herrschenden Fachkräftemangel und dem Bestreben in der wirtschaftsstarke Metropolregion als Standort zukunftsfähig zu bleiben. Damit verbunden ist die Flächenverfügbarkeit für die Stabilisierung und Weiterentwicklung als Wirtschaftsstandort. Um für Unternehmen attraktiv zu sein und Zukunftsbranchen aufnehmen zu können,

HERAUSFORDERUNGEN DES WIRTSCHAFTSSTANDORTS WEINHEIM



müssen in die Jahre gekommene Gebiete modernisiert und Reserven gebildet werden. Dies auch als Entwicklungsspielraum für bereits ansässige Unternehmen. Zukunftsfähig sind Gewerbestandorte dann, wenn sie im „Zweiklang“ sowohl innovative Branchen ansiedeln und ortsansässigen Unternehmen und Betrieben eine Perspektive bieten können. In den bestehen Gewerbegebieten sind gemäß Gewerbeflächenmonitoring nur in Teilbereichen Potenziale vorhanden, eine Mobilisierung dieser Potenziale hängt jedoch vom Mitwirken der Eigentümer:Innen ab. Wie auch beim Wohnen besteht die größte

Herausforderung bei der Erfüllung des Anspruchs der Innenentwicklung darin, private Baulücken mobilisieren zu können.

Ziel der künftigen Entwicklung

Das Ziel besteht darin, auch künftig ein attraktiver Arbeitsstandort zu sein, den Branchenmix zu erhalten und eine Vernetzung von Wohnen und Arbeiten zu fördern. Gleichzeitig sollen die Innenentwicklung bevorzugt und der Flächenverbrauch beziehungsweise die Versiegelung möglichst geringgehalten werden.

EINSCHÄTZUNGEN DER BÜRGER:INNEN ZUR AUSGANGSLAGE AUS DER 1. BETEILIGUNGSPHASE

Das kann besser werden

- Eindämmung Flächenverbrauch
- unattraktive Innenstadt und EZH
- Aktivierung von Leerständen und Brachen
- Verbesserung der Internetanbindung
- ökologische Gestaltung, Klimaschutz, Begrünung
- schlechte Erreichbarkeit der Gewerbegebiete durch Fuß / Rad / ÖPNV

Das ist gut

- kompakte Stadt / kurze Wege
- attraktive Innenstadt und EZH
- guter Arbeitsplatzbesatz
- guter Gewerbemix
- Landwirtschaft als wichtige Branche

Das fehlt

- Nahversorgung in den Ortsteilen
- moderne Gewerbegebiete: flächensparende Bauformen

LEITLINIEN / GEWERBE UND ARBEITEN

Ein prosperierender Wirtschaftsstandort sichert den Wohlstand Weinheims. Dazu benötigt die Wirtschaft Entwicklungsspielräume. Diese sollen möglichst nachhaltig und flächensparend angelegt sein.

1. Nachhaltige und klimagerechte Nutzung von bestehenden Gewerbegebieten fördern (Kompakte Bauweise und Aufstockung, Leerstände aktivieren zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme) 
2. Aktivierung und gezielte Aufwertung bestehender Gebiete
3. Ein ausgewogenes Portfolio an Branchen ermöglichen 
4. Attraktive Rahmenbedingungen für Fachkräfte und „Neue Arbeitswelten“ / zukunftsfähige Branchen schaffen  
5. Die allgemeine Stadtgestalt verbessern und die Einkaufsinnenstadt stabilisieren 
6. Flächenspielräume und Zukunftsperspektiven prüfen und sichern  

Hinweis:

Die Leitlinien sind ein Ergebnis der AG-Phase und aus dem Input der Zukunftswerkstatt entwickelt worden. Ihre Reihenfolge ist inhaltlich motiviert und gibt keinen Aufschluss über die Wichtigkeit der Leitlinie. Im folgenden werden die einzelnen Leitlinien jeweils mit Unterpunkten (> text) eingeleitet. Dies sind die jeweils schwerpunktmäßig diskutierten Teilaspekte einer Leitlinie.

STRATEGIEN UND MASSNAHMEN

DEN BESTAND AKTIVIEREN UND AUFWERTEN

1. Nachhaltige und klimagerechte Nutzung von bestehenden Gewerbegebieten

- › Anreize und Beratungsangebote ausbauen 
- › Nachhaltige Energiekonzepte ausbauen und den Bestand energetisch aufwerten 
- › Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete
- › Nachhaltigkeitskriterien zur Neuansiedelung von Unternehmen definieren 
- › Konversionsflächen auch für Gewerbe reservieren
- › Die Anbindung an vorhandene Infrastrukturtrassen und die Region stärken

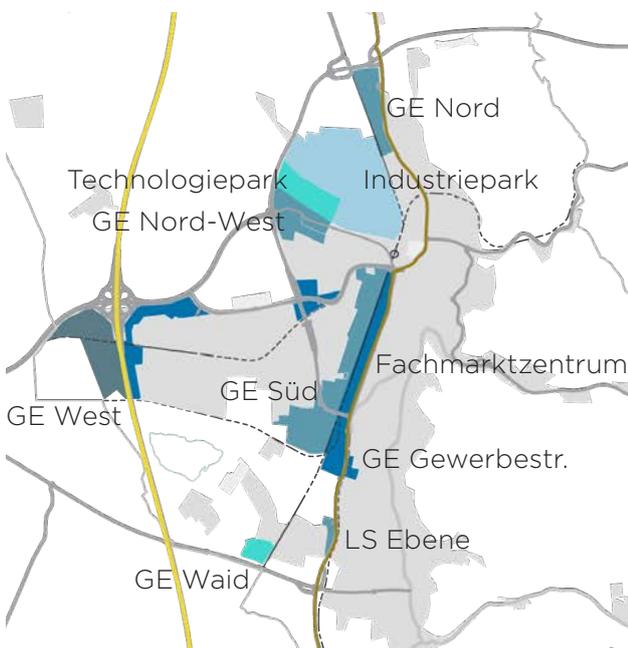
Wie auch beim Thema Wohnen sollen nachhaltige und klimagerechte Konzepte für Gewerbegebiete unterstützt werden. Dies gilt sowohl für Entwicklungen im Bestand als auch für Neubauareale. Da Entwicklungen im Bestand auf die Mitwirkung der Privateigentümer:Innen angewiesen sind, ist es wichtig Anreize, beispielsweise durch das

Aufzeigen von Förderoptionen und Unterstützungsangeboten, seitens der Stadt zu schaffen und zu kommunizieren.

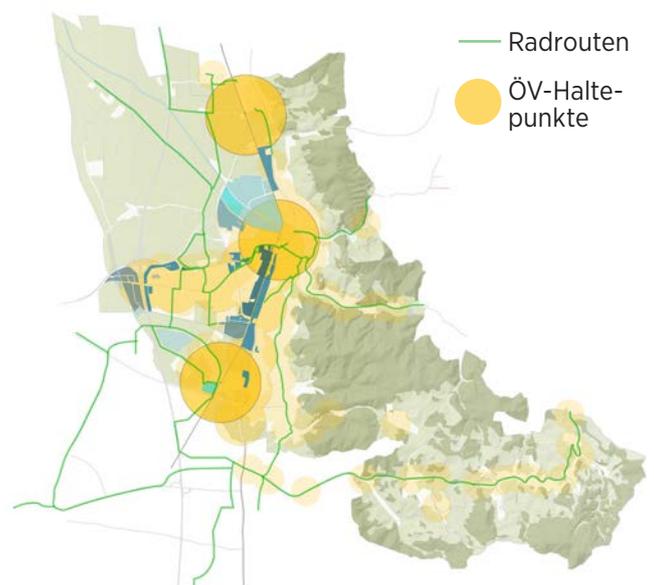
Der Gebäudebestand soll energetisch saniert und optimiert werden, bei Neubauten sind von vornherein erneuerbare Energien zu berücksichtigen. Große Hallendächer eignen sich - sofern statisch machbar - besonders zur Nutzung als Grün- oder Solardach. Auch die Energienetze sollen so ausgebaut werden, dass der Anteil erneuerbarer Energien erhöht wird. Optionen zur Nutzung von Abwärme oder ähnlichem sollen pro Gewerbestandort untersucht werden. Eine Begrünung von ebenerdigen Parkplatzflächen oder der Straßenräume, immer in Abstimmung mit der Funktionalität der Gewerbegebiete, wirken sich positiv auf das Klima aus, insbesondere da Gewerbegebiete einen höheren Versiegelungsgrad durch große Hallen oder Werkshöfe aufweisen. Als Nebeneffekt entsteht durch die Begrünung eine optische Aufwertung.

Die bestehenden Gewerbegebiete sollen, wie durch das Gewerbeflächenmonitoring geschehen, weiter auf Nachverdichtungspotenziale untersucht werden, beispielsweise das Gewerbegebiet West oder Süd. Dies können Leerstände, untergenutzte Flächen oder aber Optimierungen im Gebäudebestand sein. Dadurch sind im etablierten Umfeld punktuelle Aufwertungen und Entwicklungsspiel-

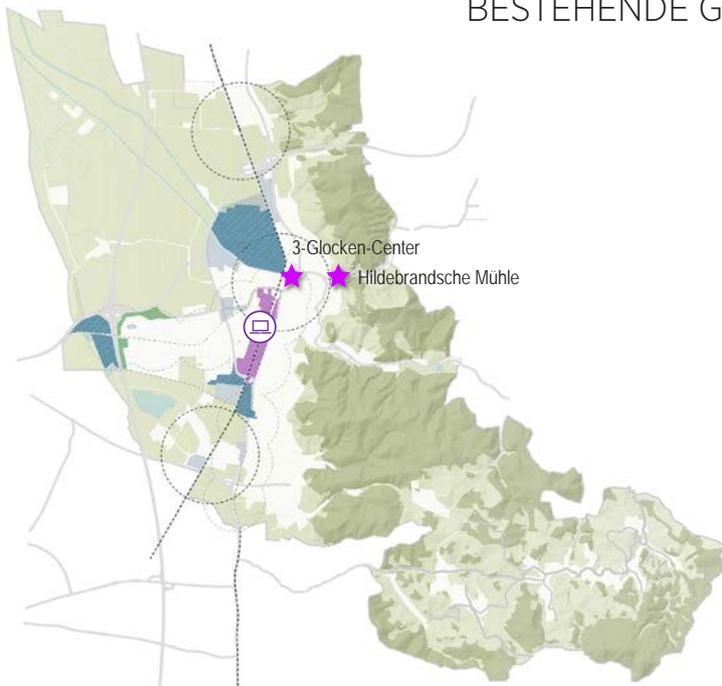
BESTEHENDE GEWERBEGEBIETE



NACHHALTIGE MOBILITÄT UND ARBEITEN ZUSAMMENBRINGEN

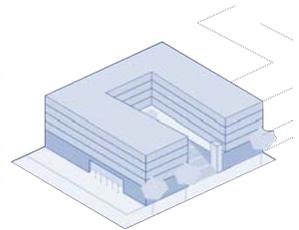


BESTEHENDE GEBIETE AKTIVIEREN UND AUFWERTEN



- Nachverdichtung und effiziente Nutzung von Gebieten, in denen auch emittierendes Gewerbe störungsfrei zulässig ist 
- Ausbildung urbaner, gemischt genutzter Bereiche 
- Qualitative Aufwertung im Übergang zu Wohnen und Durchgrünung 
- Standorte reaktivieren / intensivieren, Nutzungsmischung im Gebäude 

kompakte Bauweise
(Stapelung,
Tiefgaragen, etc. auch
bei Supermärkten)



räume möglich. Bei Modernisierungen von Gebäuden und Hallen sollen Optionen zur Stapelung von Nutzungen und für eine kompaktere Bauweise untersucht werden. Damit können Bestandsflächen optimal genutzt und die Versiegelung reduziert werden. Einen großen Hebel stellt die Organisation des Parkens dar. Die Stapelung von Stellplätzen oder eine Reduktion der Verkehre durch Jobticketangebote sparen Fläche.

Eine Checkliste oder ein Kriterienkatalog für die Neuansiedlung von Unternehmen können in Ergänzung der bereits bestehenden Vergabekriterien für städtische Grundstücke im GE Nord dabei helfen, Neuansiedlungen von vornherein nachhaltig zu gestalten. Als Kriterien kämen beispielsweise eine multifunktionale, flexible Nutzung, eine kompakte Bauweise oder ein nachhaltiges und innovatives Betriebskonzept infrage.

Um weitere Flächenspielräume im Bestand zu generieren, sollen künftige Konversionsflächen - soweit sinnvoll - auch für Gewerbe reserviert werden. In der Vergangenheit wurden die meisten Flächen zu Wohnen umgenutzt.

Die bestehenden Gewerbegebiete Weinheims orientieren sich bereits an den übergeordneten Infrastrukturtrassen. Für die Gewerbegebiete soll insbesondere die Anbindung an den ÖPNV geprüft und optimiert werden. In Kombination mit einem Ausbau der Rad- und Fußwegenetze sollen Kunden und Arbeitnehmer:Innen Alternativen zur

Nutzung des eigenen PKWs erhalten. Im Gewerbegebiet West ist die Anbindung die über Wohnquartiere erfolgt optimierbar. Eine gute Anbindung mit nachhaltigen Verkehrsmitteln an die Region, insbesondere den Odenwald, unterstützen die Attraktivität Weinheims als Arbeitsplatzstandort sowie auch eine nachhaltigere Gestaltung der Pendlerverkehre. Ergänzende Maßnahmen, wie Fahrergemeinschaftsbörsen oder P+R-Parkplätze können gemeinsam mit den Unternehmen weiterentwickelt werden.

2. Aktivierung und gezielte Aufwertung der bestehenden Gebiete

- › Bestehende Gebiete aufwerten und sichern
- › Adressen und eine Profilierung herausarbeiten und Standortvorteile bewerben
- › Gezielt Unternehmen ansprechen und Flächen mobilisieren / reaktivieren
- › Qualitätskriterien zur Neuansiedlung von Unternehmen definieren
- › Raum für Gründungen integrieren
- › Innovative Raum- und Nutzungsmodelle sowie Durchgrünung fördern
- › Monitoring der Angebote und Bedarfe

EINE STABILE WIRTSCHAFT BRAUCHT:



Zukunftsfähigkeit durch Zweiklang: auch ansässigen Unternehmen eine Entwicklungschance bieten

Die bestehenden Gewerbegebiete sollen je nach Lage und Profil in ihrer Qualität und Ausnutzung verbessert werden. Dazu werden Entwicklungsoptionen für bereits ansässige Unternehmen sowie Möglichkeiten für Neuan-siedlungen benötigt. Für beides sind Flächenspielräume erforderlich. Ein erster Ansatz soll immer in der Prüfung möglicher Nutzungsintensivierungen im Gebäude, bei-spielsweise durch Stapeln - sofern statisch möglich - lie-gen, um nachhaltig mit der Ressource Fläche umzugehen. Weiterhin unterstützen eine Aufwertung der öffentlichen Räume, eine gute Erreichbarkeit und der regelmäßige Austausch mit den Unternehmen die Sicherung der be-stehenden Gewerbegebiete.

Im Sinne der Wettbewerbsfähigkeit ist die Ausbildung von Standortprofilen mit repräsentativen Adressen für die Vermarktung von Flächen hilfreich. Während Freuden-berg eine klare Profilierung aufweist, sind einige Gewer-begebiete Weinheims, beispielsweise das Gewerbegebiet Süd, eine „Gemengelage“ unterschiedlicher Branchen. Durch die gezielte Ansprache von Unternehmen können bestehende Cluster gestärkt und zukunftsfähig auf-gestellt werden. Voraussetzung dafür ist, dass entspre-chende Flächen mobilisiert werden können. Ergänzend zu möglichen Nachhaltigkeitskriterien können daher auch Qualitätskriterien bei der Unternehmensansiedlung dabei helfen, die bestehenden Standorte nach und nach aufzu-werten, wie im GE Nord.

Um bestehende Gebiete und ihre Unternehmen zukunfts-fähig zu halten, ist es wichtig Raum für Gründungen zu

integrieren. Gründer und Start Ups suchen bewusst die Nähe zu etablierten Unternehmen und sind auf ein leben-diges Umfeld angewiesen. Für Gründungen eignen sich oftmals bestehende Gebäude, die sich über anmietbare Einheiten entsprechend umnutzen lassen.

Die Durchdringung bestehender Gewerbegebiete mit Aufenthaltsräumen im Freien für Mitarbeitende, mit Versorgungs- oder Freizeitnutzungen bei größeren oder abseitigen Gebieten und mit Optionen zum Austausch gehören heute zu modernen und attraktiven Standorten. Die Förderung einer Durchgrünung sowie von innovativen Raum- und Nutzungsmodelle wirkt sich gleichermaßen positiv auf die Qualität als auch auf die Nachhaltigkeit be-stehender Gebiete aus.

Viele der Weinheimer Gewerbegebiete befinden sich in Nachbarschaft zu Wohngebieten. Um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu reduzieren, wird eine qualitative Aufwertung der Übergänge zum Wohnen empfohlen. Dies kann beispielsweise durch eine Eingrünung und die Anordnung nicht störender Betriebe in den Randlagen er-folgen. Verbesserungsbedarf dahingehend wird zwischen dem Gewerbegebiet West und der Weststadt entlang der Freiburger Straße gesehen.

Ein Monitoring der Angebote und Bedarfe durch regel-mäßige Gespräche mit Unternehmen, beispielsweise auch inwieweit sich die Etablierung von Homeoffice auf den Flächenbedarf auswirkt, sollen einen Überblick und ein strategisches Handeln ermöglichen.

DEN WIRTSCHAFTSSTANDORT WEINHEIM ATTRAKTIV HALTEN

3. Einen ausgewogenen Branchenmix ermöglichen

- › Gezielte Förderung zu Weinheim passender Branchen
- › Innerstädtische Gewerbegebiete durch einen zukunftsfähigen Nutzungsmix weiterentwickeln
- › Weiterhin auch Arbeitsplätze für weniger qualifizierte Arbeitnehmer:Innen anbieten 
- › Die Standortvorteile Weinheims aktiv bewerben
- › Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor anerkennen und bewahren
- › Tourismus als Wirtschaftsfaktor untersuchen und fördern

Als passend zur Branchenstruktur Weinheims werden von den Bürger:Innen klein- und mittelständige Unternehmen sowie Zukunftsbranchen empfunden. Daher soll eine gezielte Förderung untenstehender Branchen erfolgen. Dies erfolgt bereits heute durch die Wirtschaftsförderung und soll entsprechend weitergeführt werden.

Durch die Weiterentwicklung der technischen Möglichkeiten und der Arbeitswelt hin zum Dienstleistungssektor, können Wohnen und Arbeiten näher zusammenrücken. Büro-, Dienstleistungs- oder soziale Unternehmen sind sogar im Gebäude mit Wohnen kombinierbar. Dadurch erhalten in Weinheim die zentralen und integrierten Lagen, etwa zwischen Bahnhof und dem Fachmarktzentrum eine besondere Bedeutung. Hier können stadträumlich ansprechende Nutzungsmischungen und neue Spielräume für gewerbliche Nutzungen entstehen.

DIESE BRANCHEN GEZIELT FÖRDERN:

Handwerk,
Pflege/Gesundheit,
Forschung (A5 / Freudenbergareal),
IT-Dienstleistungen,
Kreativwirtschaft (evtl. auch in Co-Working-Spaces, z.B. im 3-Glocken-Center),
Soziale Berufe

Als wichtig wird weiterhin empfunden, neben hoch qualifizierten Arbeitsplätzen auch weiterhin Beschäftigungsmöglichkeiten für weniger qualifizierte Arbeitnehmer:Innen in Weinheim anbieten zu können. Das bedeutet auch, dass neben einem gewünschten Zusammenrücken von Wohnen und Arbeiten weiterhin robuste Gewerbegebiete für Handwerk, Produktion und Industrie benötigt werden. Für die unterschiedlichen Branchen sind also Flächen mit unterschiedlicher Qualität und Größe erforderlich.

Über die vorher beschriebene Profilierung der Gewerbegebiete für unterschiedliche Branchen kann ein ausgewogener Mix an integrierbaren und robusten Arbeitsplätzen unterstützt werden. Die Standortvorteile Weinheims sollen weiterhin durch die Wirtschaftsförderung kommuniziert und beworben werden.

Die Landwirtschaft prägt den nordwestlichen Teil der Weinheimer Gemarkung. Die regionale Lebensmittelproduktion wird von den Bürger:Innen als hohes Gut empfunden. Es soll daher sichergestellt werden, dass ausreichend große, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben. Landwirtschaftliche Flächen sollen nicht automatisch als potenzielles Bauland wahrgenommen werden. Die Vermarktung regionaler Produkte und der Direktvertrieb sollen unterstützt werden.

Auch die Tourismusbranche hat Potenzial, einen prosperierenden Wirtschaftsfaktor darzustellen. Die Optionen und Handlungserfordernisse in Weinheim sind in einem Tourismuskonzept untersucht worden, welches fortgeschrieben werden kann.

4. Attraktive Rahmenbedingungen für Fachkräfte und neue Arbeitswelten fördern

- › Die digitale Anbindung sicherstellen  
- › Eine intelligente (preisgünstige) Mobilität ausbauen 
- › Die soziale Infrastruktur und bezahlbaren Wohnraum ausbauen 
- › Ein attraktives Umfeld gestalten 
- › Die aktive Förderung des Nachwuchses intensivieren 
- › Marketingkonzepte zum Anziehen von Fachkräften entwickeln
- › Inklusive Angebote und Arbeitsplätze fördern 
- › Netzwerke / Unternehmertreffs und den Austausch verstetigen

Weinheim möchte für bestehende Unternehmen attraktiv bleiben und seine Wirtschaftskraft erhalten. Die Gewerbesteuer ist ein wichtiger Motor der kommunalen Handlungsfähigkeit. Der Ansatz besteht darin, einen Mix an zukunftssträchtigen Branchen zu ermöglichen und neue Arbeitswelten zu begünstigen.

Eine wichtige Voraussetzung zur Stärkung Weinheims als Wirtschaftsstandort ist die Sicherung und Weiterentwicklung passender Rahmenbedingungen für Unternehmen und Arbeitnehmer:Innen. Dazu zählt, neben einer guten Erreichbarkeit, insbesondere auch die Verfügbarkeit von schnellem Internet, als Basis für Innovationen, wirtschaftliche Dynamik und Wettbewerbsfähigkeit. Die Förderung von Netzwerken, etwa den „Mittagstreff der Wirtschaft“, ist eine weitere Option zur Unterstützung lokaler Unternehmen.

Auch weiche Standortfaktoren wie Versorgungs-, Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangebote bestimmen die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts. Die Verbindung von Beruf und Familie oder Arbeit und Freizeit, hat einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert unter dem Stichwort „Work-Life-Balance“. Zunehmend rücken auch inklusive Angebote wie das Pilgerhaus mit Werkstätten in den Fokus der Arbeitswelt und wurden in der Zukunftswerkstatt thematisiert.

Große Herausforderungen stellt der Fachkräftemangel - nicht nur in Weinheim - dar. Mit dem demografischen Wandel wird die Zahl der Erwerbstätigen weiter abnehmen. Weinheim steht mit anderen Standorten der Metro-

polregion Rhein Neckar im Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte. Um Fachkräfte anzuziehen, zu binden und zu halten, muss ein entsprechendes Wohnraumangebot und ein attraktives Lebensumfeld gestaltet werden. Auch attraktiven Aus- und Weiterbildungsangeboten kommt eine wichtige Rolle zu. Dazu ist es sinnvoll, Kinder und Jugendliche frühzeitig an Berufe heranzuführen, etwa über „Tage der offenen Tür“ oder Aktionen an Schulen. Gründerzentren, eine Willkommenskultur oder die Vernetzung von Unternehmen und Hochschulen helfen dabei Jungunternehmer:Innen bei Firmengründungen in Weinheim zu unterstützen. Ein gutes Beispiel für ein Gründerzentrum ist der Campus Ostpol in Offenbach. Als Standort eignen sich gut integrierte Lagen, etwa zwischen Bahnhof und dem Fachmarktzentrum oder Bestandsimmobilien wie das 3-Glocken-Center.

5. Die allgemeine Stadtgestalt verbessern und die Einkaufsinnenstadt stabilisieren 🟢

- › Besondere Orte als Anziehungspunkte pflegen, z. B. entlang der Fußgängerzone
- › Stadteingänge und Zugänge zur Innenstadt attraktiv gestalten
- › Die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel der Innenstadt zeitgemäß weiterentwickeln, z. B. einheitliche Öffnungszeiten

NEUE ARBEITSWELTEN



- › Lebendige öffentliche Grünflächen ergänzen und eine attraktive Begrünung verbessern, z. B. am Dürreplatz 

Den Weinheimer:Innen liegt eine attraktive Stadtgestalt am Herzen. Diese wirkt sich auch positiv auf Unternehmen, Gäste und Einkaufende aus. Insbesondere in der Innenstadt und an den Stadteingängen sollen Gebäude und öffentliche Räume gepflegt und architektonisch ansprechend gestaltet sein.

Besondere Orte wie der Schlosspark, der Hermannshof oder der Marktplatz sollen als Visitenkarten Weinheims hochwertig und gepflegt bleiben. Dazu gehören auch einladende Zugänge zu diesen Orten.

Die Stadteingänge und Zugangssituationen vermitteln einen ersten Eindruck von Weinheim. Sie sollen daher attraktiv gestaltet werden. Verbesserungspotenzial besteht beispielsweise im Gewerbegebiet an der Daimlerstraße. Die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes wird als positives Beispiel für einen attraktiven Zugang zur Stadt empfunden. Daran anschließend soll die Bahnhofstraße eine Aufwertung erfahren und in die Einkaufsinnenstadt leiten.

Die Einkaufsinnenstadt Weinheims besticht durch einen Mix aus inhabergeführten Läden und beliebten Marken.

Die Erreichbarkeit und Parkplatzangebote sind durch zahlreiche und gut verteilte Parkhäuser sichergestellt. Die bisherigen Bemühungen für eine bessere Nutzung und damit Auslastung der Parkhäuser sollen intensiviert werden. Dadurch entstehen auf den ebenerdigen Stellplätzen wertvolle Spielräume für punktuelle Ergänzungen der Innenstadt - sowohl als Platz- oder Grünraum als auch als Baufeld. In Zeiten des Onlinehandels sind attraktive Rahmenbedingungen und Aufenthaltsqualitäten als Frequenzbringer nicht zu unterschätzen. Die Durchsetzung der Einkaufsinnenstadt mit Gastronomie ist bereits sehr gut. Ergänzend kann sich eine Vereinheitlichung der Öffnungszeiten positiv auf den Einzelhandel der Innenstadt auswirken und die Konkurrenzfähigkeit zu anderen Standorten erhöhen.

Wie in den Wohn- oder Gewerbegebieten soll eine Durchgrünung und Begrünung der Innenstadt erfolgen. Die Innenstadt hat als historisch gewachsener Kern eher einen steinernen Charakter, wird aber immer wieder durch grüne „Trittsteine“ in Form von Parks, Gärten oder Grünflächen durchzogen. Eine Überprüfung der Neunutzung ebenerdiger Parkplätze und die stärkere Begrünung vorhandener Plätze, wie etwa dem Dürreplatz, sollen mehr Grün in die Innenstadt bringen. Auch eine weitere Begrünung von Straßenräumen ist zu prüfen. Klima, Aufenthaltsqualitäten und Optik werden dadurch gleichermaßen verbessert.



Handlungsfähig bleiben durch die Sicherung von Flächenspielflächen

6. Perspektiven prüfen und sichern

- › Flächensicherung entlang bestehender Infrastrukturen 
- › Besondere Konzepte für den ländlichen Raum 

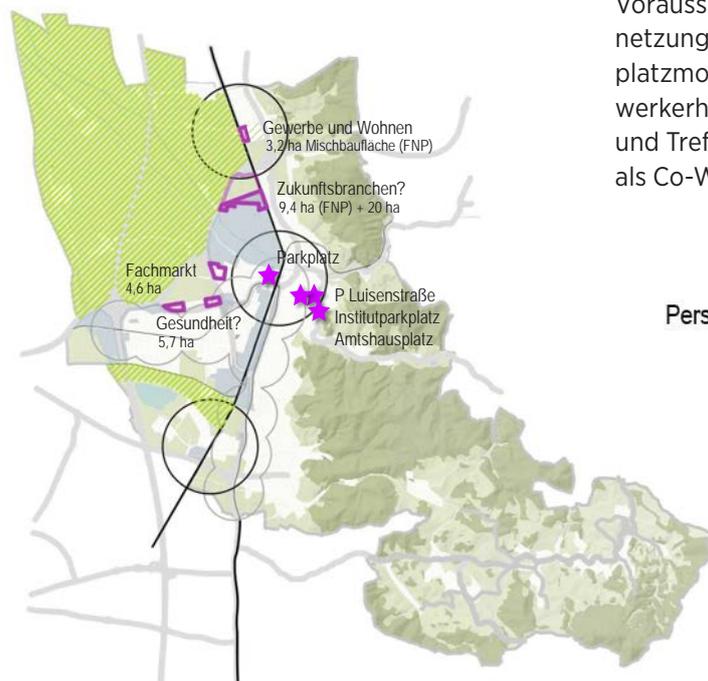
Beim Thema Gewerbe sind einerseits Bedarfe an Weiterentwicklungsoptionen und andererseits klare Befürchtungen eines weiteren Flächenverbrauchs in der Zukunftswerkstatt geäußert worden. Auch hier wird daher im Rahmenplan empfohlen, die Innenentwicklung prioritär voranzutreiben. Konkrete Vorschläge aus der Beteiligung wie den Hammelsbrunnen in Gänge für Handwerksbetriebe zu entwickeln oder für Gewerbebetriebe, die einen Bezug zu alternativen Antrieben haben, Ansiedlungen an der Autobahn zu ermöglichen, wurden daher nicht 1:1 aufgegriffen und empfohlen. Da umgekehrt der Innenentwicklung aber Grenzen gesetzt sind, weil die Entwicklung des Bestandes oftmals nicht alle Bedarfe abdecken kann und Bestandsflächen, vor allem jene in privater Hand, nur bedingt mobilisierbar sind, wird zusätzlich empfohlen, über die bestehenden Gewerbegebiete hinausgehend, weitere Perspektivflächen für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung Weinheims zu prüfen und zu sichern. Das gilt

sowohl für Standorte von Zukunftsbranchen als auch für sich erweiternde Bestandsbetriebe. Wie auch beim Wohnen muss eine genaue Abwägung möglicher Arrondierungsbereiche und einer Sicherung zusammenhängender Landwirtschafts- oder Freiflächen erfolgen. Neben der Aktivierung und Aufwertung der bestehenden Gewerbegebiete sollen daher auch geeignete und maßvolle Arrondierungsbereiche untersucht und gesichert werden. Die Arrondierungsbereiche sollen sich immer als logische Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungskörpers - idealerweise als Weiterentwicklung bestehender Gewerbebestände - ergeben und verkehrsgünstig gelegen sein. Eine Arrondierung bestehender Gewerbebestände kann diese mit aufwerten.

Um als Wirtschaftsstandort handlungs- und konkurrenzfähig zu bleiben, empfiehlt sich die proaktive, gut überlegte und daher frühzeitige Vorbereitung von Außenentwicklungsmaßnahmen, insbesondere durch eine planungsrechtliche Sicherung geeigneter Flächen. Das Ziel der Sicherung möglicher Potenzialflächen besteht darin, überlegt und vorausschauend agieren zu können, statt übereilt auf kommende Bedarfe reagieren zu müssen.

Für den ländlichen Raum, sprich die Odenwaldortsteile, können besondere Konzepte erwogen werden, um Arbeiten und Wohnen näher zusammenzubringen und so beispielsweise das Pendleraufkommen zu verringern. Im ländlichen Raum sollen Angebote in zentralen Lagen gebündelt werden, um genug Strahlkraft zu entwickeln. Voraussetzung ist eine gute Internetanbindung und Vernetzung. Mögliche Nutzungskombinationen und Arbeitsplatzmodelle sind beispielsweise Dorfbüros oder Handwerkerhöfe mit Dienstleistung, Einzelhandel, Betreuung und Treffpunkten. Darin lässt sich auch Mobiles Arbeiten als Co-Working-Space abbilden.

MÖGLICHE PERSPEKTIVFLÄCHEN

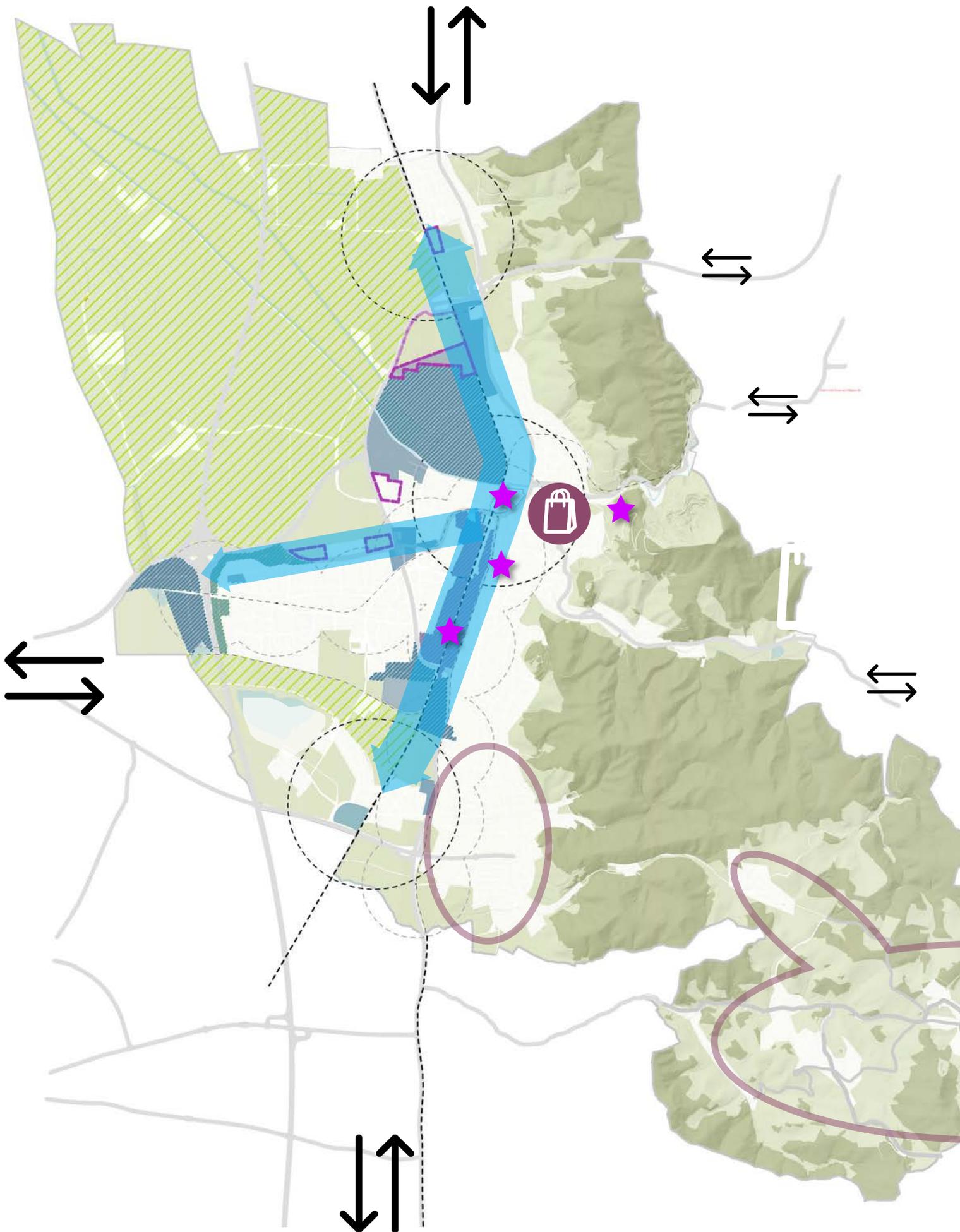


Zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen sichern 

Perspektiven für die Wirtschaft untersuchen / sichern 

Umnutzung ebenerdigter Parkplätze prüfen, Bebauung oder Freiraum? 





STRATEGIEPLAN GEWERBE UND ARBEITEN

-  Entwicklungskorridor Gewerbe, Orientierung an bestehenden Gewerbegebieten und dem ÖPNV
-  Nachverdichtung und effiziente Nutzung robuster Lagen für klassisches Gewerbe, Industrie und Handwerk
-  Ausbildung urbaner, gemischt genutzter Bereiche mit hoher Umfeldqualität für Dienstleistung, Büro und nicht störendes, arbeitsplatzintensives Gewerbe (hochwertiges Gewerbe)
-  Qualitative Aufwertung im Übergang zu Wohnen, beispielsweise durch Begrünung
-  Reaktivierung / Intensivierung bestehender Standorte, Nutzungsmischung im Gebäude
-  Zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen als Wirtschaftsfaktor sichern
-  Perspektiven für die Wirtschaft prüfen und sichern
-  Untersuchungsraum für besondere Arbeitsplatzmodelle, z. B. Dorfbüro, Handwerkerhof
-  Vernetzung mit der Region, Anbindung der Orte im Odenwald an den Arbeitsplatzschwerpunkt Weinheim
-  Stabilisierung der Einkaufsinnenstadt
-  ÖPNV-Trassen und Einzugsbereiche der Haltestellen



4.5 THEMA FREIRAUM

LEITLINIEN, STRATEGIEN UND MASSNAHMEN

AUSGANGSLAGE

Die Umgebung von Weinheim zeichnet sich durch (zum größten Teil geschützte) Naturräume aus. Östlich der Stadt beginnt der Odenwald, was mit einem starken topografischen Höhenanstieg die Siedlungsfläche in dieser Richtung fasst und der Stadt Weinheim eine fest definierte Begrenzung verleiht.

In der Gegenrichtung schließt sich die Rheinebene mit dem dahinter liegenden Pfälzerwald an. Westlich des Stadtgebiets befinden sich ausgedehnte Bereiche landwirtschaftlicher Nutzung. Die Landwirtschaft spielte in der Stadtentwicklung von Weinheim stets eine wichtige Rolle und trägt auch heute, neben den historischen Gebäuden wie dem Schloss und den beiden Burgen, zum Identitätsverständnis der Stadt bei. Weiterhin prägen der Wald, offene Wiesenbereiche und, größtenteils im Bereich von Lützelsachsen und Hohensachsen liegende, Weinanbauflächen die landschaftliche Wahrnehmung.

Die großräumige Natur- und Kulturlandschaft um Weinheim herum bietet den Rahmen für einen attraktiven Freizeit- und Erholungsraum. In der heutigen Situation zeich-

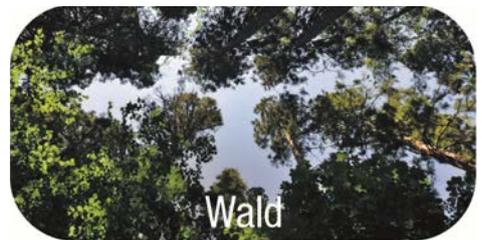


Abb.:
Quelle: VRRN



nen sich allerdings in den Übergangsbereichen zwischen Siedlungsflächen und umgebenden Freiräumen Defizite im Bereich des Wegenetzes ab, welches von forst- und landwirtschaftlichem Verkehr, aber auch für Erholungs- und Freizeitwecke genutzt wird.

Innerhalb der Stadt werten die hochwertig gestalteten Parkanlagen wie zum Beispiel der Schlosspark oder der Schau- und Sichtungsgarten Hermannshof das Stadtbild entscheidend auf und sind identitätsstiftend für Bewohner:Innen und Besucher:Innen. Neben den historischen Anlagen verfügt Weinheim über weitere attraktive innerstädtische Freiräume wie die Fußgängerzone, den Marktplatz und weitere Stadtplätze und kleinere Grüninseln.

Plätze und Grünflächen spielen für das Leben in der Stadt eine sehr große Rolle, weshalb eine ausreichende Versorgung mit hochwertigen und nutzbaren Freiräumen äußerst wichtig ist. Neben ihrem „praktischen Nutzwert“ haben Grünflächen und Pflanzen im Stadtbereich eine große ökologische Relevanz und beeinflussen in positiver Weise das innerstädtische Mikroklima.

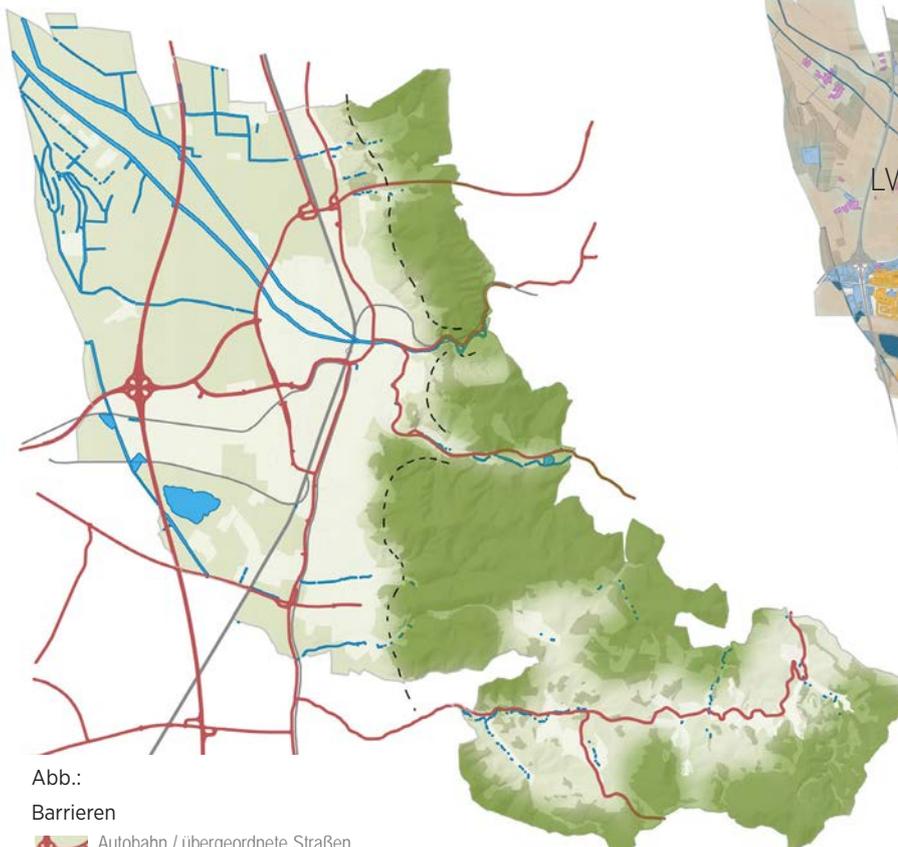


Abb.:

Barrieren

-  Autobahn / übergeordnete Straßen
-  Bahnlinien
-  Gewässer
-  Topographie / Hangkante

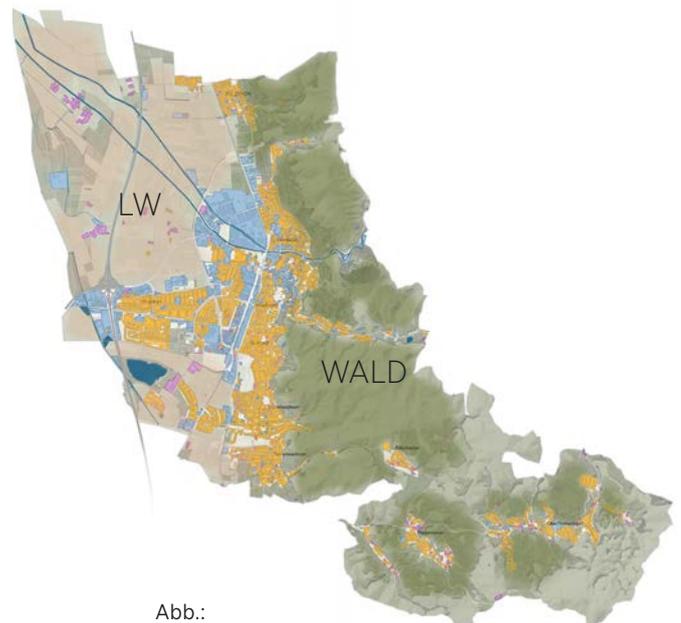


Abb.:

Siedlungsfläche, Landwirtschaftliche Flächen und Wald

Neben der im Gesamten positiven Ausgangslage bestehen allerdings bezüglich der Versorgung mit innerstädtischen Freiräumen auch Defizite. So sind neben den historischen Grünanlagen in der Altstadt recht wenige Grünflächen vorhanden. Auch Kinderspielplätze sind in der Altstadt deutlich unterrepräsentiert. In der Weststadt ist ebenfalls eine gewisse Unterversorgung mit Quartiersplätzen und öffentlichen Grünflächen im Siedlungsgebiet auffallend.

Sowohl die Natur- und Landschaftsräume wie auch die innerstädtischen Grünanlagen spielen eine große Rolle für die Erholung und Freizeitgestaltung und bieten unter anderem auch einen Rahmen für Sport und aktive Betätigungen.



Abb.:
Abschnitte artenreicher Blumenwiesen bieten Lebensräume für viele Insekten



Abb.:
Weschnitzufer: kaum Bepflanzung, trennende Wirkung für Lebensräume

Mit dem Waidsee verfügt Weinheim über eine weitere vielseitig nutzbare Attraktion für Bewohner:Innen und Besucher:Innen.

Barrieren wie Bahndämme, übergeordnete Straßen, Fließgewässer oder Hangkanten, die oft neben Bewegungseinschränkungen auch eine Begrenzung für Tiere und Pflanzengesellschaften (Biotopvernetzung) darstellen, sollten in die freiraumplanerischen Betrachtungen miteinfließen.

EINSCHÄTZUNGEN DER BÜRGER:INNEN ZUR AUSGANGSLAGE AUS DER 1. BETEILIGUNGSPHASE

Das kann besser werden

- Koordinierung der vielen Nutzungsansprüche
- Eindämmung Flächenverbrauch / -versiegelung
- Biodiversität und Vernetzung
- Nutzung Waidsee
- ungenutztes Potenzial Weschnitz
- fehlende öffentliche Freiräume in Ortsteilen / Quartieren
- fehlende Angebote für Jugendliche
- Vandalismus
- Konflikte Radfahrer / Fußgänger auf Wanderwegen

Das ist gut

- umgebende Landschaft (Wald, Weinberge)
- Wald
- Waidsee
- Landwirtschaft zum Anfassen
- Schlosspark, Hermannshof, Exotenwald

Das fehlt

- Treffpunkte / Erlebnisräume
- Angebote für Jugendliche / Junge Erwachsene, integrative Angebote
- ökologische Vielfalt



LEITLINIEN / FREIRAUM

1. Hochwertige, gut erreichbare Freiräume in der Stadt, den Quartieren und Ortsteilen gewährleisten  
2. Grüne, gut vernetzte Innenstadt, Quartiere und Ortsteile stärken  
3. Beachtung von Stadtökologie, Klimaschutz und Biodiversität in der Planung 
4. Nutzbare, gut erreichbare Natur- und Kulturlandschaft mit Landschaftszugang  
5. Erhalt und gute Erreichbarkeit der Waldflächen um Weinheim  
6. Hochwertige, gut erreichbare Sport- und Naherholungsinfrastruktur für alle Nutzer:Innen ermöglichen  

Hinweis:

Die Leitlinien sind ein Ergebnis der AG-Phase und aus dem Input der Zukunftswerkstatt entwickelt worden. Ihre Reihenfolge ist inhaltlich motiviert und gibt keinen Aufschluss über die Wichtigkeit der Leitlinie. Im Folgenden werden die einzelnen Leitlinien jeweils mit Unterpunkten (> text) eingeleitet. Dies sind die jeweils schwerpunktmäßig diskutierten Teilaspekte einer Leitlinie.

STRATEGIEN UND MASSNAHMEN

Grünflächen und Stadt-, bzw. Quartiersplätze im innerstädtischen Bereich (vgl. Leitlinien 1, 2 und 3)

Erhalt und Pflege bestehender Grünanlagen (insbes. historische Anlagen)

Weinheim zeichnet sich, besonders im Bereich der Altstadt, durch hochwertige historische Grünflächen wie den Schlosspark, Exotenwald und den Sichtungsgarten Hermannshof aus. Diese sind aus gartendenkmalpflegerischer Sicht und auch bezüglich ihres Freizeitwertes zu erhalten und zu pflegen.



Verbesserung / Qualifizierung Bestandssituation (nutzungsbezogen)

- › Bestandsqualifizierung durch Erhöhung des Grünanteils 
- › Verbesserung der Aufenthaltsqualität 
- › Erreichbarkeit 

Die Umgebung von Weinheim ist zwar von üppigen Freiflächen (vor allem Wald und Landwirtschaft) geprägt, im Altstadtgebiet hingegen sind, abgesehen von den historischen Anlagen, nur relativ wenige Grünflächen vorhanden, da die Stadt zum Teil durch ihre Entwicklung eine recht hohe Gebäudedichte aufweist. Auch diese Freiflächen sollten als Grünflächen erhalten bleiben und gegebenenfalls aufgewertet werden (s. Kapitel 6, S. 115).

Für zahlreiche bestehende Platzfreiräume im Stadtgebiet liegt in kleinen gezielten Eingriffen ein großes Potenzial zur Situationsverbesserung. Eine Aufwertung durch Baumpflanzungen und Anlegen von Grünflächen sowie durch Komplettierung von Ausstattungselementen wie beispielsweise Bänke, Pergolen, Toiletten und Abfallbehälter kann zu einer besseren Nutzbarkeit führen.

Eine sinnvolle funktionale Vernetzung der Freiräume mit den umgebenden Stadträumen trägt neben der Ausstattung als wesentlicher Bestandteil zur Frequentierung der Plätze bei. Eine gute Erreichbarkeit für Radfahrer:Innen und Fußgänger:Innen sollte gewährleistet sein und kann durch die Beseitigung von Barrieren und eine sinnvolle Ergänzung von Hinweisschildern verbessert werden.



GRÜN



MULTIFUNKTIONALITÄT



AUFENTHALTSQUALITÄT



KINDER / JUGENDLICHE

Ausgleich von Defiziten durch Ergänzung des bestehenden Angebots / Neuanlage Freiräume

- › Orte für Kinder und Jugendliche schaffen 
- › Stadt- und Quartiersplätze ausbauen / schaffen 
- › gute Erreichbarkeit und Barrierefreiheit 

Das bestehende Angebot sollte im gesamten Stadtgebiet, aber besonders im Bereich der Weststadt um nutzbare öffentliche Grünflächen und um Treffpunkte und Orte, die speziell von Jugendlichen genutzt werden können, ergänzt werden. In diesem Zusammenhang sind auch Brach-, Verkehrs- und Parkplatzflächen als Potenzialflächen zur Umgestaltung in die Betrachtung miteinzu beziehen. Auch die Versorgung mit Kinderspielplätzen und Spielbereichen im Freiraum weist Lücken auf, welche besonders in der Altstadt erkennbar sind. Diese Defizite sollten durch eine Qualitätsüberprüfung und gegebenenfalls Aufwertung und Umgestaltung bestehender Anlagen und Neuschaffung von Spielplätzen und Freiraumbereiche für Jugendliche ausgeglichen werden.

Stadt-, bzw. Quartiersplätze als zentrale, gut erreichbare Treffpunkte und kleine Veranstaltungsorte mit den zugehörigen Aufenthalts- und Spielausstattungen sind besonders in der Weststadt unterrepräsentiert. Hier sollte zukünftig ein Angebot geschaffen werden, welches sowohl Grünflächen und Baumpflanzungen als auch alle Funktionen eines modernen Stadtplatzes vereint. Auf eine gute ÖPNV-Anbindung, eine barrierefreie Gestaltung, gute Erreichbarkeit und Vernetzung zu anderen Freiräumen sollte geachtet werden. Umgestaltungen im Bereich des Mehrgenerationenhauses zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Konrad-Adenauer-Straße und der Platzsituation an der Blumenstraße böten großes Potenzial zur Situationsverbesserung (s. Kapitel 6, S. 119).

Auch in den Ortsteilen besteht Bedarf zur Schaffung von Bereichen, beziehungsweise Treffpunkten für Jugendliche. Hierbei können zentrale Orte mit derzeit bereits bestehender öffentlicher Nutzung, wie beispielsweise die Umgebung der Winzerhalle in Lützelsachsen, mögliche Potenzialflächen darstellen.



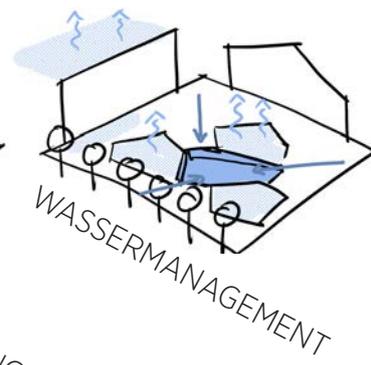
GRÜNVERNETZUNG



FUNKTIONALE VERNETZUNG



NUTZBARKEIT / AUSSTATTUNG



WASSERMANAGEMENT

Berücksichtigung des Themas Wasser in der Planung

- › Prüfen / Öffnen verrohrter Fließgewässer ☀️
- › Wasser als Faktor zur Mikroklimaverbesserung ☀️
- › Regenwassermanagement ☀️

Im Weinheimer Stadtgebiet befinden sich zahlreiche verrohrte, bzw. verdolte Fließgewässer. Aus gestalterischer Sicht aber auch als positiver Einflussfaktor für das innerstädtische Mikroklima ist Wasser ein wichtiger Faktor. Daher wird vorgeschlagen diese Fließgewässer (nach Möglichkeit) deutlicher in die Wahrnehmung von Bewohner:Innen und Besucher:Innen zu transportieren und wieder an der Oberfläche sichtbar in das Stadtgefüge einzubeziehen. Hierbei ist gemäß Einzelfallprüfung zu entscheiden, inwieweit eine jeweilige Öffnung möglich ist und Vorteile bringt.

Auch die innerstädtischen Uferbereiche der Weschnitz bieten Potenzial für gestalterische und ökologische Aufwertung. Neben gezielter Uferbepflanzung für eine bessere Biotopvernetzung sollten auch auf gestalterischer Ebene Maßnahmen zur Schaffung einer verbesserten Nutzbarkeit der Uferbereiche im Stadtgebiet erfolgen.

Bestehende Zierbrunnenanlagen sollten erhalten, beziehungsweise reaktiviert und durch neuangelegte Brunnen ergänzt werden. Offene Wasserflächen bieten zusätzlich Kühlungseffekt und können zur Retention von Niederschlagswasser verwendet werden.

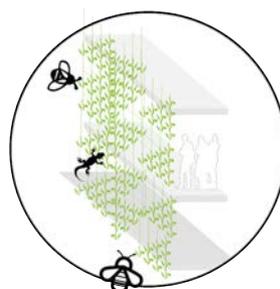
Auch die Anlage von Zisternen zur Pflanzenbewässerung mit Niederschlagswasser kann eine sinnvolle Maßnahme sein.

Regenwassermanagement, aber auch die Veränderungen der Niederschlagsmenge und Niederschlagsperioden sind wichtige Zukunftsthemen. Folgerichtig wird derzeit eine Studie erstellt, die sich mit den Themen Starkregenereignisse, damit verbundenem Überschwemmungsrisiko und Möglichkeiten der Schadensprävention speziell für den Standort Weinheim (besonders herausfordernd: Altstadt, Hanglage) beschäftigt.

Stadtökologie, Klimaschutz und Biodiversität ☀️

- › Innerstädtisches Mikroklima verbessern ☀️
- › Reduktion versiegelter Flächen ☀️
- › Erhöhung des Grünflächenanteils und Biotopvernetzung ☀️
- › Baumpflanzungen ergänzen ☀️
- › Gebäudebezogene Maßnahmen ☀️

Grünflächen und Pflanzbereiche wirken sich positiv auf das innerstädtische Mikroklima aus (Verbesserung der Luftqualität, Abgaspartikelbindung, Lärmreduktion, sommerlicher Hitzeschutz, CO₂ Bindung, Stadtbelüftung durch Grünkorridore). Um diese positive Wirkung nutzen zu können, ist es sinnvoll, versiegelte Flächen nach Möglichkeit zu reduzieren und ungenutzte Restflächen wie auch Brachen zu bepflanzen. Auch verkehrswegbegleitende Restflächen neben Bahnanlagen und Straßen oder ungenutzte Parkplätze können durch Anpflanzung von extensiven Stauden sowohl ästhetisch wie auch aus ökologischer Sicht eine Aufwertung erfahren („Blühstreifen“). Um die Biodiversität zu erhöhen, ist bei der Pflanzenverwendung darauf zu achten, klimaresiliente extensive Pflanzen in artenreicher Zusammenstellung auszuwählen.



GEBÄUDEBEGRÜNUNG / MIKROKLIMA / WASSERMANAGEMENT



TRITTSSTEINBIOTOPE



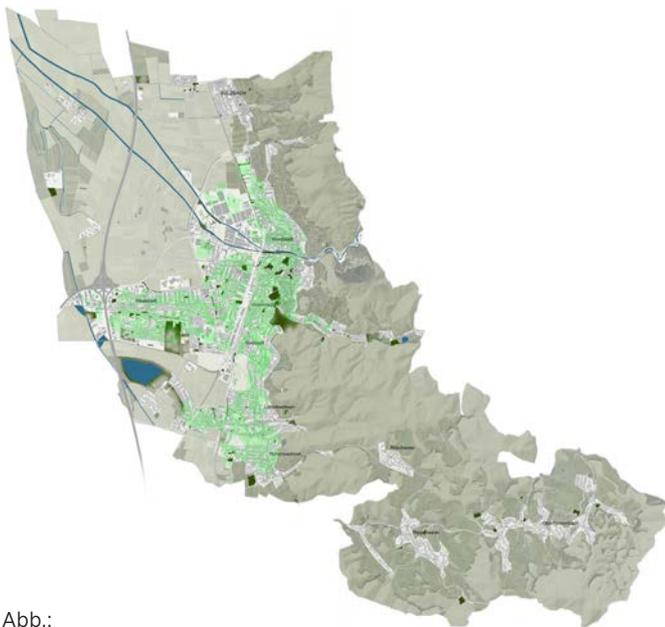


Abb.:
Erhöhung des Vernetzungsgrades der innerstädtischen Grünflächen

Ein wichtiger Aspekt ist auch im innerstädtischen Bereich die Biotopvernetzung. Daher ist es wichtig auf eine räumliche Nähe der Grünflächen zueinander zu achten, um keine Abfolge von in sich isolierter Pflanzengesellschaften zu generieren, sondern vielmehr ein Grünflächennetz zu erhalten, in welchem die einzelnen Trittsteinbiotope in biologischer Beziehung zueinanderstehen.

Die Pflanzung von Bäumen in Straßenräumen und auf Stadtplätzen ist ebenfalls ein wichtiger Faktor zu Situationsverbesserung und wird empfohlen. Auch kleine Pocket Parks mit Aufenthaltsmöglichkeiten werten den Stadtraum auf und sind ein Teil der Biotopvernetzung. Bäume spenden durch Verschattung Kühle für Freiflächen und angelagerte Gebäude und erhöhen durch Transpiration die Luftfeuchte ihrer Umgebung. Weitere Verbesserung des Mikroklimas und sommerlichen Hitzeschutz bieten Fassaden- und Dachbegrünungen.

Generell sollten bei städtebaulichen Interventionen und bei Veränderungen und Neubau von Gebäuden auf klimaoptimierte Maßnahmen (z.B. Frischluftschneisen, hoher Grünflächenanteil, Verwendung klimaresilienter Pflanzen, Erhalt von Kaltluftentstehungsgebieten, Materialeinsatz etc.) geachtet werden. Auch ein Beratungs- und Förderkonzept für Maßnahmen wie beispielsweise Entsigelung privater Flächen oder Schaffung von Fassaden- und Dachbegrünung bei Bestandsgebäuden könnte eine sinnvolle Strategieergänzung darstellen. Auch durch eine sinnvolle Auswahl von klimaangepassten Oberflächenmaterialien mit geringem Wärmespeichervermögen, kann ebenfalls ein positiver Effekt erzielt werden.

Um Maßnahmen noch gezielter einsetzen zu können wird die Erstellung eines stadtklimatischen Gutachtens sowie die Ausarbeitung einer Strategie zur Klimafolgenanpassung empfohlen.



Umgebung mit Landwirtschafts- und Waldflächen (vgl. Leitlinien 3, 4 und 5)

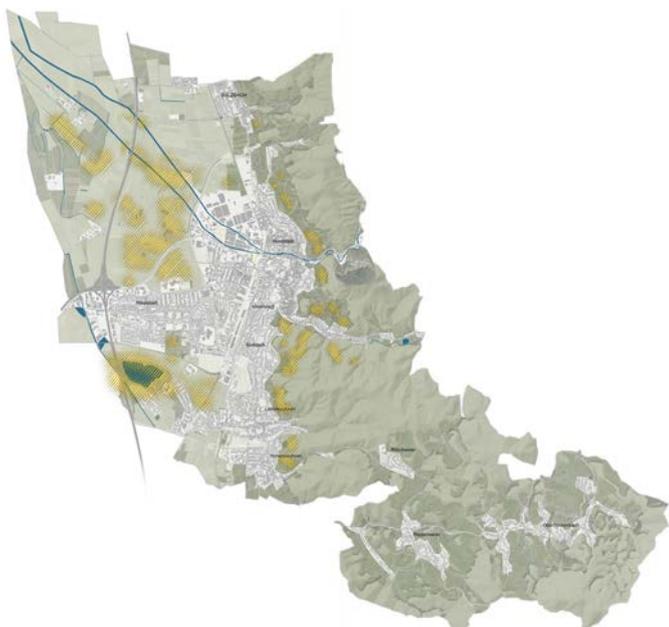
Nutzbare, gut erreichbare Natur- und Kulturlandschaft mit Landschaftszugang

- › wichtige Flächen zur Erholung und Freizeitgestaltung erhalten und verbessern 
- › Landwirtschaft und Freiräume erhalten  

Für Weinheim bietet die nähere Umgebung wichtige Räume zur Erholung und Freizeitgestaltung. Der östlich angrenzende Odenwald ist für die Bewohnerschaft ein wichtiger Erholungsraum und ist als dieser zu pflegen und zu erhalten.

Wie in der Beteiligungsphase der Zukunftswerkstatt herausgearbeitet wurde, ist es für die Bürger:Innen von Weinheim ein großes Anliegen die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu verfolgen. Auch ist häufig der Wunsch nach regionaler und ökologischer Nahrungsmittelproduktion auf den Flächen um Weinheim kommuniziert worden. Für Weinheim ist die Landwirtschaft ein Identifikationsthema und die Feldwege sind neben der Nutzung für landwirtschaftliche Fahrzeuge gleichermaßen auch Freizeitfläche und Wanderwege. Daher sollte dieser so wichtige Erholungsraum weiterhin erhalten und die Erlebbarkeit durch beispielsweise eine Verbesserung der Wegeinfrastruktur und Ergänzung von Beschilderung, besonders an den Siedlungsrändern und zum Odenwald hin (s. S. 98) optimiert werden.

Schauhöfe (publikumsoffene landwirtschaftliche Hofbetriebe), in sinnvollem Zusammenhang mit dem Wegenetz und Wanderwegen, die als wichtiger Freiraumbaustein erhalten werden sollen, könnten außerdem als Ergänzung zum Tourismuskonzept gesehen werden.



BIOTOPVERNETZUNG



ZUGANG ZUR LANDSCHAFT

Abb.:
Ausbau, bzw. Ertüchtigung der Freizeit- und Wegeinfrastruktur

Wegevernetzung / Erreichbarkeit

- › Bestandsevaluierung und ggfls. Ergänzung
- › Orientierung und Beschilderung verbessern

Erreichbarkeit und Zuwegung, bzw. innere Erschließung der Natur- und Kulturlandschaft sind wichtige Faktoren für die Erlebbarkeit dieser Bereiche. Der Beteiligungsprozess der Zukunftswerkstatt hat gezeigt, dass in diesem Feld teilweise Defizite bezüglich Wegequalitäten, Konflikte zwischen Nutzergruppen, mangelnde Ausstattung mit Sitzgelegenheiten, Mülleimern, Beleuchtung und Beschilderung bestehen. Vor diesem Hintergrund sollten Feld- und Waldwege in der Umgebung von Weinheim bezüglich ihrer Lage und funktionalen Qualität wie aber auch in Hinblick auf Zustand und Ausbauqualität im Blick behalten werden. Sofern sich hieraus Handlungsansätze ergeben, sollte besonders auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen wie Fußgänger:Innen, Radfahrer:Innen, land- und forstwirtschaftlicher Verkehr eingegangen werden. Bei eventuellen Maßnahmen sollten die bisher zwischen den Nutzergruppen bestehenden Konflikte, sei es durch Reglementierungen (Beschilderung) oder bauliche Wegegestaltung, vermieden werden. Auch sollten bei eventuellen Maßnahmen wegbegleitende Ausstattungselemente wie beispielsweise Bänke, Mülleimer, Unterstände oder Rasttische mitgedacht werden.

Für eine bessere Orientierung, Auffindbarkeit oder Kommunikation von Regeln im Zusammenhang mit Freizeitwegen, Sehenswürdigkeiten Sport- und Naherholungsbereichen und zur Konfliktvermeidung zwischen Nutzergruppen sollte die Beschilderung für freiraumbezogene Themen ergänzt, bzw. verbessert werden.

Auch die Erreichbarkeit der Natur- und Kulturlandschaftsräume, sei es mit dem öffentlichen Nahverkehr oder mit dem Auto, sollte in diesem Prozess Berücksichtigung finden, so dass auch notwendige Parkplatzsituationen oder Haltestellen in den Planungsprozess einfließen können. In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, auf die Durchführung von Maßnahmen für eine bessere barrierefreie Nutzung zu achten.

Ökologische Betrachtung

- › Verbesserung Biotopvernetzung
- › Öffentlichkeitsarbeit verstärken 

Im Rahmen einer ökologischen Aufwertung können gezielte Pflanzungen von extensiven Stauden und/oder niederwüchsigen Kleingehölzen, bzw. Büschen an Ackersäumen und Wegrändern einen wichtigen Beitrag zur Biotopvernetzung beitragen und bieten gleichzeitig neue Lebensräume für Insekten und Kleintiere. Auch um den Bienenschutz zu begünstigen, sind auf aktuell nicht bewirtschafteten Flächen Blühwiesen mit lokalen Wildblumenarten begrüßenswert.

In diesem Zusammenhang kann im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit die Wichtigkeit solcher Maßnahmen vermittelt werden und somit verstärktes Interesse am Projekt „Blühende Bergstraße“, in das auch Weinheim eingebunden ist, wecken.



Abb.:
Biotopvernetzung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen und entlang der Weschnitz



NATURRAUM WALD



KULTURRAUM FELDER

Sport, Naherholung und Freizeit (vgl. Leitlinie 6)

Ausreichendes Angebot an Aktivitäts-, Sport- und Naherholungsflächen

- › Sicherung eines hochwertigen Angebots für Naherholung, Freizeit und Sport 

Für eine Stadt wie Weinheim ist es wichtig, über ein qualitativ hochwertiges Angebot von Naherholungs-, Sport- und Freizeitflächen in ausreichendem Maße und in guter Erschließungssituation zu verfügen. Die Beteiligungsphase ergab eine weitgehende Zufriedenheit mit dem bestehenden Angebot. Allerdings sollte geprüft werden, inwieweit der Sportpark öffentlich zugänglich gemacht werden könnte. Als besonders attraktiv werden die bereits erwähnten Natur-, Landschafts- und Waldbereiche bewertet.

Die Beteiligungsphase zeigte auch den Wunsch der Bürger:Innen nach Ergänzungen der Freizeitflächen durch beispielsweise einen Skaterpark oder Sinnespfade auf. Für Nutzungen dieser Art sollten unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes, Biotopschutzes und der Anbindung mögliche Standorte für eine Umsetzung untersucht werden.

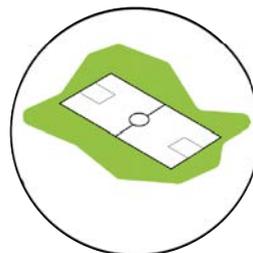
Erreichbarkeit, Auffindbarkeit (zum Beispiel Beschilderung) Parkierungssituation und Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind mitzubedenken.

Schwerpunktbereich Waidsee

- › Qualitätserhalt, bzw. -verbesserung für Freizeitnutzungen 
- › Erhalt ökologischer Funktionen 

Der Bereich Waidsee bildet einen Schwerpunkt bezüglich der Freizeitnutzung und die angelagerten Nutzungen weisen eine hohe Frequenz an Besucher:Innen auf. Vor diesem Hintergrund sollte die Badeinfrastruktur (Wege, Beleuchtung, Ausstattungselemente, Mülleimer, Kleinbauten, Sanitäre Einrichtungen, Beschilderung etc.) weiterhin durch die zuständigen städtischen Stellen kontinuierlich auf Zustand und Qualität geprüft, gegebenenfalls ertüchtigt und nach Bedarf ergänzt werden.

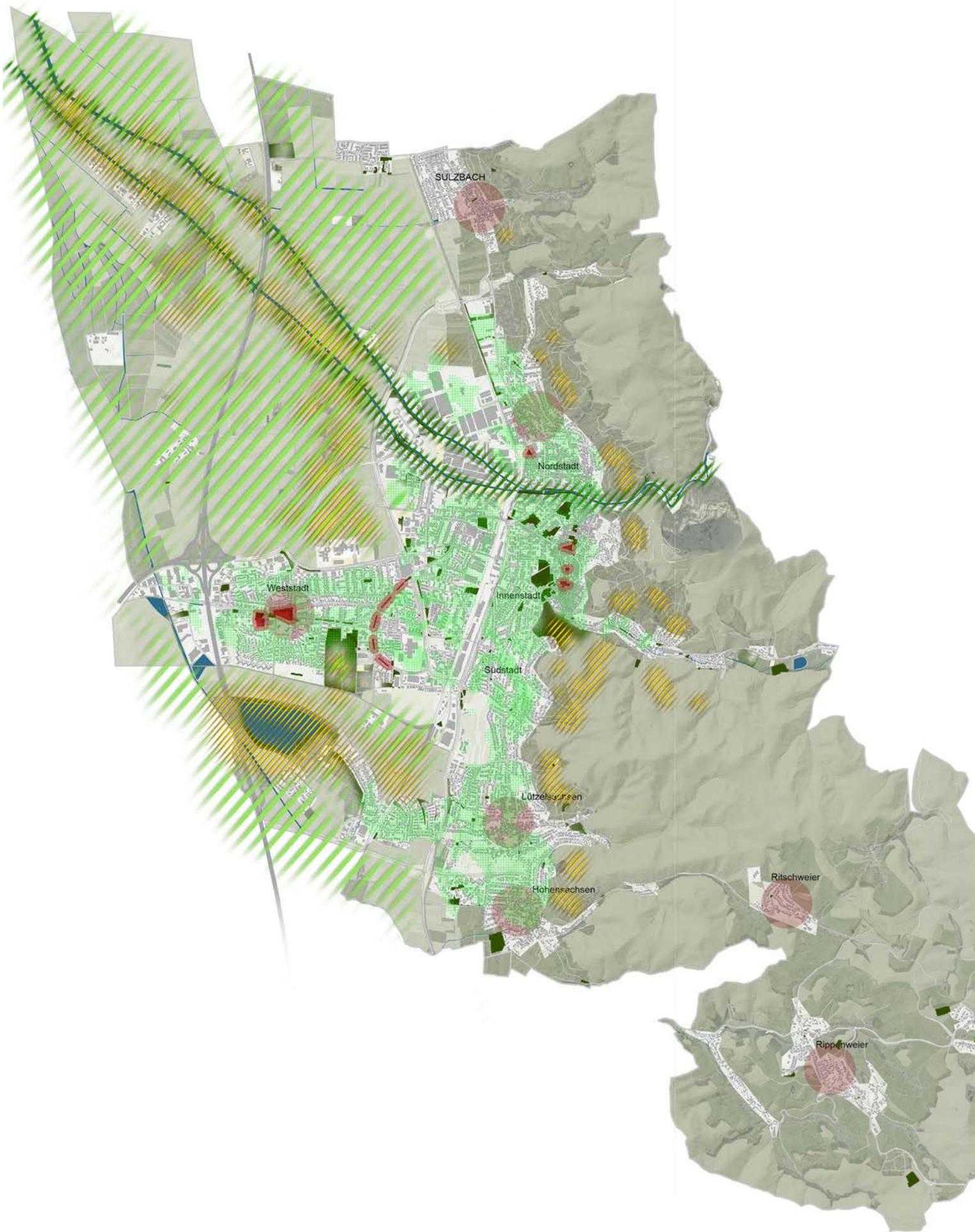
Auch die ökologische Betrachtung des Gewässers spielt eine wichtige Rolle und die Wasserqualität, wie auch der Zustand von Flora und Fauna im und um den Waidsee herum werden kontinuierlich überwacht und mit entsprechenden Maßnahmen verbessert.



SPORT UND AKTIVITÄT



FREIZEITSCHWERPUNKTE



STRATEGIEPLAN FREIRAUM



Verbesserung der Biotopvernetzung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen (an Ackersäumen, Feldrändern, wegebegleitend)



Nutzung des Uferbereichs der Weschnitz zur Biotopvernetzung



Instandhalten, Pflege und ggfls. Aufwertung größerer öffentlicher Grünräume, Freizeitbereiche und Sportflächen mit starker Grünprägung



Erhöhung der Vernetzung innerstädtischer Grünflächen untereinander / Ergänzung zur Klimaverbesserung (Erhöhung der Durchgrünung auf öffentlichen Flächen, in Strassenräumen, Fassaden- und Dachbegrünung, Entsiegelung von Flächen, etc.)



Ausbau, bzw. Ertüchtigung der Freizeit- und Wegeinfrastruktur für alle relevanten Nutzergruppen (Wegebreiten, Beschilderung, Bänke, Mülleimer, etc.)



konkrete Potenzialflächen für Freiraumschwerpunkte / Quartiersentwicklung / Begrünung



Mögliche Orte für Freiraumschwerpunkte (z. B. Stadt- und Quartiersplätze/ -zentren). Bedarf und Art der Nutzungen überprüfen.



4.6 AKTIONSRÄUME ZUR UMSETZUNG DES RAHMENPLANS

In den Aktionsräumen sind die Qualitätsziele und Leitlinien beispielhaft umgesetzt

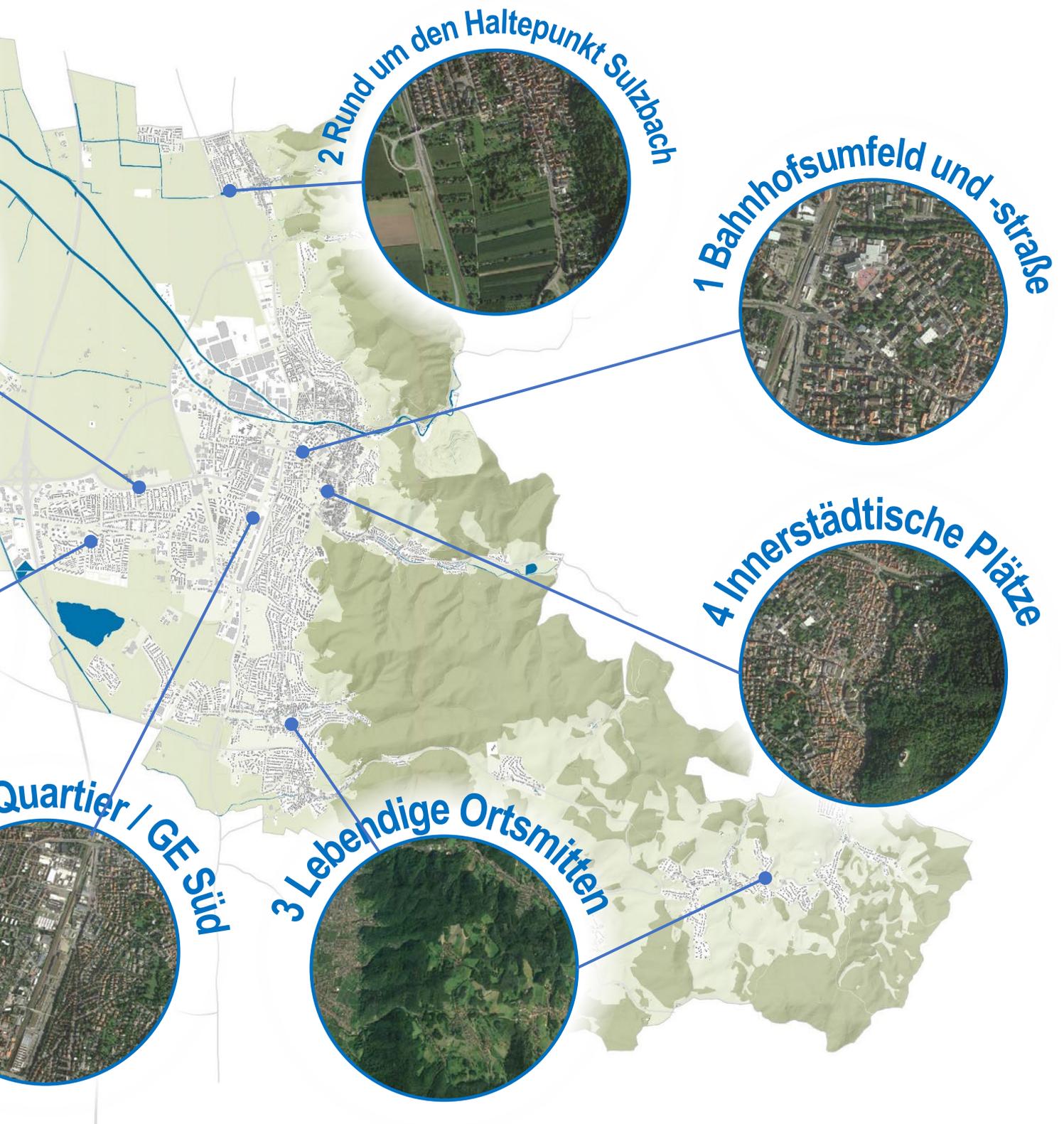
Die Aktionsräume sind Bereiche Weinheims, in denen die Ziele und Leitlinien des Rahmenplanes besonders gut umgesetzt werden können oder solche, in denen ein Handlungsbedarf besteht. Diese Räume ermöglichen eine schlüssige und planvolle Entwicklung der Stadt und setzen wichtige Impulse für die künftige Ausrichtung der Stadtplanung Weinheims. Die Auswahl der Aktionsräume basiert auf folgenden städtebaulichen Parametern und wurde durch die Diskussionsthemen der Arbeitsgruppen mitbestimmt:

- › Die Flächen befinden sich überwiegend im bestehenden Siedlungskörper (Fokus Innenentwicklung)
- › Die Flächen ermöglichen Impulse mit unterschiedlichen thematischen und strukturellen Schwerpunkten
- › Die Entwicklungen wirken sich positiv auf das Umfeld aus und dienen dem Erhalt oder der Ergänzung von Qualitäten
- › Die Flächen bieten Optionen einer ganzheitlichen Betrachtung und einer Integration innovativer Wohn- oder Arbeitsmodelle
- › Die Flächen sind gut angebunden und liegen idealerweise im Einzugsbereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) beziehungsweise können an diesen angebunden werden
- › Die Flächen können in Abstimmung mit den natur-, umwelt-, und klimarechtlichen Rahmenbedingungen entwickelt werden
- › Die Flächen sind eine schlüssige und moderate Arrondierung des Siedlungsbestands

Alle Aktionsräume sollen als logische Weiterentwicklung der stadtstrukturellen Nachbarschaften unter Beachtung aktueller Bedarfe, wie sie in der Zukunftswerkstatt thematisiert wurden, entwickelt werden. Der vielfältige Charakter Weinheims und die kleinräumlichen Besonderheiten sollen gewahrt bleiben. Entwicklungsschritte sind so zu bemessen, dass sie verträglich sind und Infrastrukturen parallel mitentwickelt werden können.

Insgesamt sind sieben Aktionsräume als mögliche Schlüsselbereiche der künftigen Stadtentwicklung identifiziert. Zu jedem Aktionsraum gibt es Projektideen, die als Vision und mögliche Umsetzungsvorschläge zu verstehen sind. In den Aktionsräumen vereinen sich die verschiedenen Themenfelder.





05 /

**UMSETZUNGS-
VORSCHLÄGE**

5.1 UMSETZUNGSVORSCHLÄGE ALS DISKUSSIONSGRUNDLAGE

Die Umsetzungsvorschläge sind aus dem Beteiligungsprozess der Zukunftswerkstatt – und darin maßgeblich den Arbeitsgruppen – als „Visionen“ entwickelt worden. Aus den Zielen und den Ideen der Arbeitsgruppenphase wurde durch die Planer:Innen eine Reihe von konkreten Projektvorschlägen als Empfehlung erarbeitet, die in den sieben Aktionsräumen liegen und in sich jeweils schlüssige Entwicklungen sind.

Während die Arbeitsgruppen themenspezifische Blickwinkel eingenommen haben, sind in den Umsetzungsvorschlägen themenübergreifende Projektideen formuliert. Durch diese planerische Weiterentwicklung wird aufgezeigt, welche Synergien aber auch Abhängigkeiten zwischen einzelnen Themenfeldern im konkreten Projekt entstehen können. So treffen in einem Vorschlag Freiraumideen und Maßnahmen zur Mobilität oder der Schaffung von Wohnraum aufeinander und müssen abgewogen beziehungsweise vereint werden – genauso wie es später auch in der realen Projektgestaltung erfolgen würde.

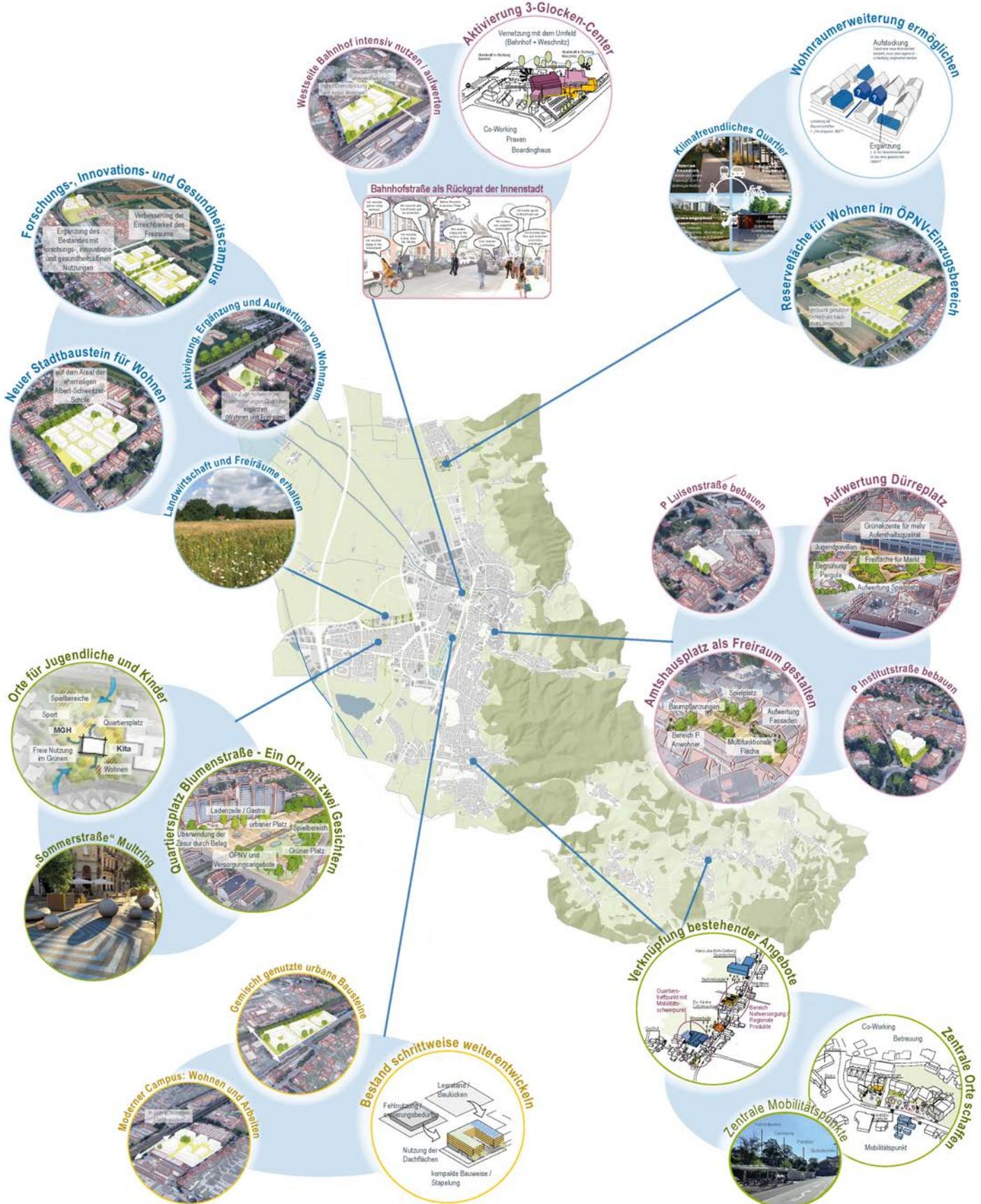
Die Umsetzungsvorschläge zeigen auf, welche Themen oder Stadträume in der Diskussion fokussiert wurden. Bei den Umsetzungsvorschlägen handelt es sich aber nicht um „fertige Projekte“. Die unterschiedlich konkret und skizzenhaft gehaltenen Ideen dienen vielmehr dazu beispielhaft Umsetzungswege für abstrakte Ziele aufzuzeigen und zu testen welche Dimensionen, Kombinationen und Projektbestandteile jeweils passend erscheinen. Mit dem Übersetzen von abstrakten Zielen in Umsetzungsvorschläge bildet sich somit die Möglichkeit, auf einer konkreteren Planungsebene zu diskutieren, zu überprüfen welche Ziele sich tragen und gemeinsam zu schauen, was bei möglichen Umsetzungen wichtig erscheint. Die im folgenden beschriebenen „Lupen“ sind also gleichermaßen Visionen und Testversuche als Diskussionsgrundlage für die zukünftige Entwicklung Weinheims.

Damit wurde nach der intensiven und fokussierten Arbeitsgruppenphase der Blick zurück auf das Gesamtbild und Zusammenspiel der städtebaulichen Themen gelenkt. Ein wichtiger Schritt, der verdeutlicht, welche Themen zusammengebracht werden müssen und wo möglicherweise Kompromisse erforderlich sind.

Die Umsetzungsvorschläge wurden im Rahmen des Öffentlichen Forums und der zweiten Online-Beteiligung zur Kommentierung und Diskussion gestellt. Die meisten Kommentierungen sind zu den innerstädtischen Plätzen, der Bahnhofstraße und der Weststadt eingegangen. Dadurch sind nochmals wertvolle Hinweise zur Einschätzung der Vorschläge und dazu, was bei einer tatsächlichen Umsetzung beachtet werden soll, eingegangen. Viele bereits bekannte Themen wurden nochmals bekräftigt. So etwa der Wunsch nach Bestandsaktivierung, der Erhalt von Landwirtschafts- und Freiflächen oder die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs. Besonders intensiv wurde über das Thema Jugendhaus diskutiert. Die angestoßene und häufig kontroverse Diskussion zu den Vorschlägen zeigt auch nochmals eindrücklich die Komplexität und erforderlichen Abwägungen von Interessen in der Stadtplanung auf.

AKTIONSRÄUME UND UMSETZUNGSVORSCHLÄGE

Hinweis: Die Umsetzungsvorschläge werden im Folgenden vergrößert dargestellt und beschrieben.



5.1.1 BAHNHOFSUMFELD UND -STRASSE

MULTICODIERTE RÄUME SCHAFFEN UND MEHRERE NUTZUNGEN AUF DER FLÄCHE KOMBINIEREN

Das Bahnhofsumfeld ist ein zentraler Ankunftsort und somit Visitenkarte der Stadt Weinheim. Die Bahnhofstraße stellt die Verbindung zur Weinheimer Innenstadt dar. Um aus Weinheim eine klimagerechte Stadt mit kurzen Wegen zu machen, sollen hier mit den nachfolgenden Vorschlägen die vorhandenen Flächenpotenziale besonders gut genutzt und attraktiv gestaltet werden. So kann zum Beispiel die Westseite des Bahnhofs (Lupe 1) intensiver genutzt und insgesamt aufgewertet werden.

Das 3-Glocken-Center (Lupe 2) bündelt schon heute verschiedene Nutzungen unter einem Dach und in zentraler Lage. Im Sinne einer flächenschonenden Bestandsaktivierung soll darauf hingewirkt werden, dass die freien Flächen zeitnah innovativ gefüllt werden. Die Bahnhofstraße (Lupe 3) vereint viele Nutzungsansprüche auf begrenztem Raum. Sie erfüllt wesentliche Verbindungsfunktionen für alle Verkehrsarten. Gleichzeitig ist sie eine wichtige Geschäftsstraße mit Läden, Praxen und Banken. Ziel ist es, einen Bereich zu schaffen, in dem man gerne zu Fuß unterwegs ist, in dem gleichzeitig aber auch Radfahrende und der Kfz- und Bus-Verkehr Platz finden.

Lupe 1 Westseite Bahnhof

Der heutige Parkplatz an der Westseite des Bahnhofs gehört zu den am besten mit dem ÖPNV erschlossenen Lagen der Stadt Weinheim. Das soll auch zukünftig so bleiben: Intensive Nutzung kombiniert mit attraktiver Gestaltung. Hier sind unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit einem Wohnanteil auf der lärmabgewandten Seite zu empfehlen.

Lupe 2 Aktivierung 3-Glocken-Center

Im 3-Glocken-Center ist es wünschenswert, dass auch zukünftig vielfältige Nutzungen möglich sind, die möglichst langfristig Bestand haben. Dazu ist eine bessere Vernetzung des 3-Glocken-Centers mit seinem Umfeld anzustreben.

Lupe 3 Bahnhofstraße

Um die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen der Bahnhofstraße zu berücksichtigen, sind Kompromisse und clevere Kombinationen von Nutzungen erforderlich. Als Planungsidee gibt es zwei Varianten, die beispielhafte Lösungsansätze für die Entwicklung der Bahnhofstraße aufzeigen.

Für beide Varianten gilt:

- › Der Gehweg soll großzügig Raum zum Schlendern bieten.
- › Bei Tempo 30 können die Radfahrer:Innen auf der Fahrbahn mitfahren.
- › An der Ampelkreuzung zur Schul-/Bismarckstraße wer-

den vorgezogene Haltebereiche für den Radverkehr angelegt.

- › Die Markierung der Mittellinie wird entfernt. Das dient der Verkehrsberuhigung.
- › Im Bereich Atrium / Deutsche Bank ist eine Aufpflasterung denkbar.

Variante 1: Aufgepflasterter Mittelstreifen

Der Mittelbereich der Bahnhofstraße wird multifunktional. Er dient als Aufstellfläche für Linksabbieger, Querungshilfe für Fußgänger:Innen und Verkehrsberuhigung, weil die Fahrbahn optisch eingeengt erscheint. Der ÖPNV kann weiter fließen, das Überholen von Radfahrer:Innen wird erschwert, ihr Sicherheitsgefühl nimmt zu.

Variante 2: Radfahrstreifen nach Regellaß auf der Südseite (bergauf, dort wo heute geparkt wird).

Um auf der Südseite (bergauf) mehr Platz für den Radverkehr zu schaffen, entfallen die Stellplätze und die heute vorhandenen Bäume. Der Raum für Fußgänger:Innen und die Linksabbiegespuren für den motorisierten Verkehr bleiben unverändert. Auf der Nordseite (bergabwärts) ist keine separate Radverkehrsanlage vorgesehen.

Input aus der Beteiligung

Der Bereich um Bahnhof und Bahnhofsstraße wird als Visitenkarte Weinheims empfunden, sodass die Attraktivität und der Nutzwert erhöht werden sollen. Der Fokus soll auf Mobilitätsthemen und der Erreichbarkeit liegen, ergänzt durch besondere und sorgsam am Bedarf orientierte Nutzungen. Für beide Varianten zur Bahnhofsstraße werden Vor- aber auch Nachteile gesehen, sodass eine weitere Prüfung sinnvoll erscheint.

Westseite Bahnhof intensiv nutzen / aufwerten



Den ÖPNV als Rückgrat der Siedlungsentwicklung nutzen und bereits getätigte Investitionen gut auslasten

- Zentrale Mobilitätspunkte
- Schulisches Mobilitätsmanagement
- Verbesserung der Querung
- Parkhaus / Parkplatz (mit Ladeinfrastruktur)
- Bushaltestelle
- Strahlkraft / Außenwirkung

Aktivierung 3-Glocken-Center

Vernetzung mit dem Umfeld (Bahnhof + Weschnitz)



Bahnhofstraße als Rückgrat der Innenstadt



Hinweis: Die komplexe Situation erfordert eine eigene Planung. Beide Optionen haben Vor- und Nachteile.



5.1.2 HALTEPUNKT SULZBACH

ÖPNV-ORIENTIERTE ENTWICKLUNG: INWERTSETZUNG BEREITS GETÄTIGTER INVESTITIONEN

Sulzbach hat mit dem neuen S-Bahn-Haltepunkt eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV erhalten. Zudem ist ein neuer Supermarkt in Realisierung. Um die getätigten und geplanten Investitionen langfristig zu sichern, ist eine stabile Einwohnerzahl und eine gute Auslastung der Infrastrukturangebote erforderlich. Neuer Wohnraum kann gewonnen werden, indem Ergänzungen im Bestand erfolgen (zum Beispiel Aufstockung, Nachverdichtung) (Lupe 1). In Sulzbach böte sich aber auch die Möglichkeit, eine langfristige Wohnraumreserve auszuweisen – und bei Bedarf in Zukunft zu nutzen (Lupe 2). Die Einzugsbereiche des bereits vorhandenen ÖPNVs bieten hier die Möglichkeit klimafreundliche und mobilitätsarme Quartiere zu entwickeln (Lupe 3).

Lupe 1 Wohnraumentwicklung ermöglichen

Eine Erweiterung von Wohnraum im Bestand kann zum Beispiel über Aufstockung erfolgen. Damit eine neue Wohneinheit entstehen kann, muss ein separater Wohnungszugang geplant werden. Zusätzlich ist eine Ergänzung auf noch freien Flächen innerhalb der bereits bebauten Bereiche denkbar (Nachverdichtung). Dadurch entsteht beispielsweise die Chance, punktuell im gewohnten Umfeld seniorengerechtes Wohnen zu integrieren.

Lupe 2 Reserveflächen für Wohnen

Neubaugelände sollen möglichst so gelegen sein, dass sie sich schlüssig an den Bestand angliedern und dass sie möglichst wenig zusätzlichen Verkehr erzeugen. Der Einzugsbereich des neuen S-Bahnhofs Sulzbach könnte ein wichtiger Baustein für zukünftigen Wohnraum sein. Damit könnten auch langfristig Versorgungs- und Mobilitätsangebote gesichert werden. Ziel wäre es, verschiedene Wohnraumangebote für junge Erwachsene, Senior:Innen, Familien, Singles etc. zu schaffen. In der Nähe der S-Bahn-Haltestelle sind auch Büroflächen oder die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben vorstellbar. Sie würden das Angebot für die Menschen vor Ort ergänzen.

Lupe 3 Klimafreundliches Quartier

Klimafreundliche Quartiere zeichnen sich unter anderem durch eine geringe Versiegelung von Flächen und die Begrünung von Dachflächen aus. Sie profitieren ebenso wie die angrenzenden Bestandsquartiere von alternativen Mobilitätsangeboten und einer fußgängerfreundlichen Nutzungsmischung. Wenn Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeitangebote eng beieinander stattfinden können, sind die Wege der Menschen kurz. Dafür wird vorgeschlagen, ein schlüssiges Gesamtkonzept zu entwickeln.

Input aus der Beteiligung

Ein Schwerpunkt in der Diskussion zum Aktionsraum Sulzbach lag auf der ÖPNV-Anbindung konkret in Sulzbach, aber auch in anderen Weinheimer Ortsteilen. Grundsätzlich wird eine gute Erreichbarkeit der Haltepunkte gewünscht.

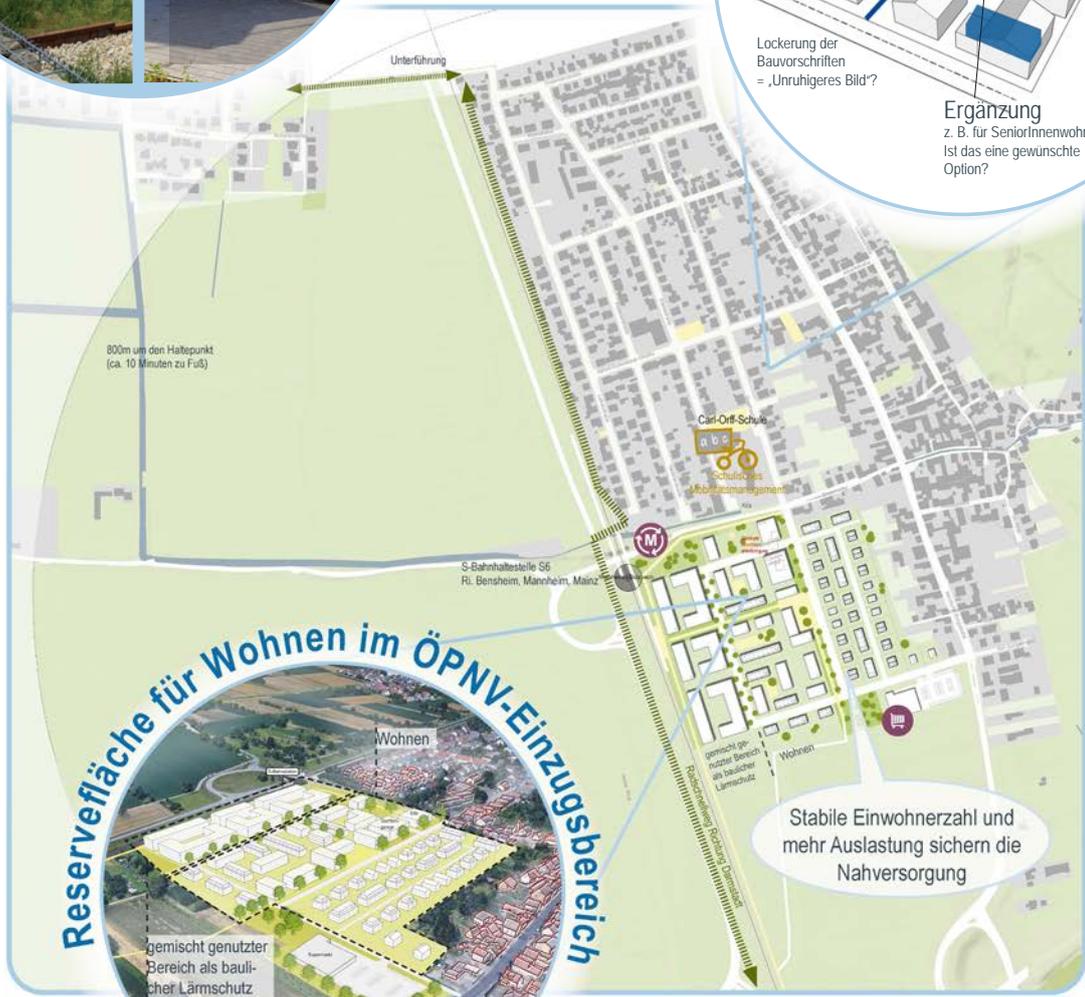
Ein weiterer Schwerpunkt lag in der kontroversen Diskussion der Inanspruchnahme von neuen Flächen für eine bauliche Entwicklung. Klar abgelehnt wurden von den Teilnehmenden eine Bebauung westlich der S-Bahn-Linie – diese Grünfläche solle zusammenhängend erhalten bleiben. Die Lockerung von Bauvorschriften für eine Bestandsaktivierung und die grundsätzliche Schaffung neuer Wohnraumangebote wurde hingegen begrüßt. Als wichtig wird im Falle einer Arrondierung die Vermeidung eines Zusammenwachsens der Stadtteile und Entwicklungen mit Augenmaß, passend zum dörflichen Charakter, erachtet.

Klimafreundliches Quartier



Den ÖPNV als Rückgrat der Siedlungsentwicklung nutzen und bereits getätigte Investitionen gut auslasten

Wohnraumerweiterung ermöglichen



Reservefläche für Wohnen im ÖPNV-Einzugsbereich



- Zentrale Mobilitätspunkte
- Schulisches Mobilitätsmanagement
- Versorgung und öffentliche Nutzungen

5.1.3 LEBENDIGE ORTSMITTEN

BESTEHENDE ANGEBOTE UND DIE VIELFALT WEINHEIMS LANGFRISTIG SICHERN

In den Ortsteilen Weinheims sollen die bestehenden Versorgungsangebote langfristig gesichert werden. Dazu ist zum einen eine stabile Bevölkerungszahl und zum anderen eine gute Nutzung und Nachfrage nach verschiedenen Angeboten erforderlich. Besondere Angebote, wie etwa der Verkauf von regionalen Produkten sowie die Kombination und räumliche Konzentration von unterschiedlichen Angeboten sorgen dafür, dass Menschen bestimmte Orte häufig(er) und gern aufsuchen, weil sie hier mehrere Erledigungen auf einmal machen können (Lupe 1). Dies kann unterstützt werden durch die Schaffung von Treffpunkten und zentralen Mobilitätspunkten (wie zum Beispiel ÖPNV-Haltestellen, Mitfahrbänke, Sharing-Punkte) (Lupe 2). Auch die Anbindung der Ortsteile an die Innenstadt Weinheims und das bestehende Schienennetz mit Bus und Fahrrad soll gestärkt werden. Solche Orte eignen sich besonders, um dort Wohnraum für weniger mobile Menschen vorzuhalten.

Die Lupen stehen beispielhaft für Ideen in einzelnen Ortsteilen, wären aber auch auf andere Ortsteile übertragbar.

Lupe 1 **Verknüpfung bestehender Angebote – Beispiel** **Lützelsachsen**

In Lützelsachsen liegen gemeinschaftliche Nutzungen entlang der Weinheimer Straße wie beispielsweise die Winzerhalle. Gestärkt und die Angebote miteinander verknüpft, entsteht eine attraktive Ortsmitte. Die Sommergasse verbindet den Ortskern mit dem OEG-Angebot an der Bergstraße und weiter mit dem S-Bahnhaltepunkt Lützelsachsen. Sie sollte bei der Umgestaltung entsprechend mitberücksichtigt werden.

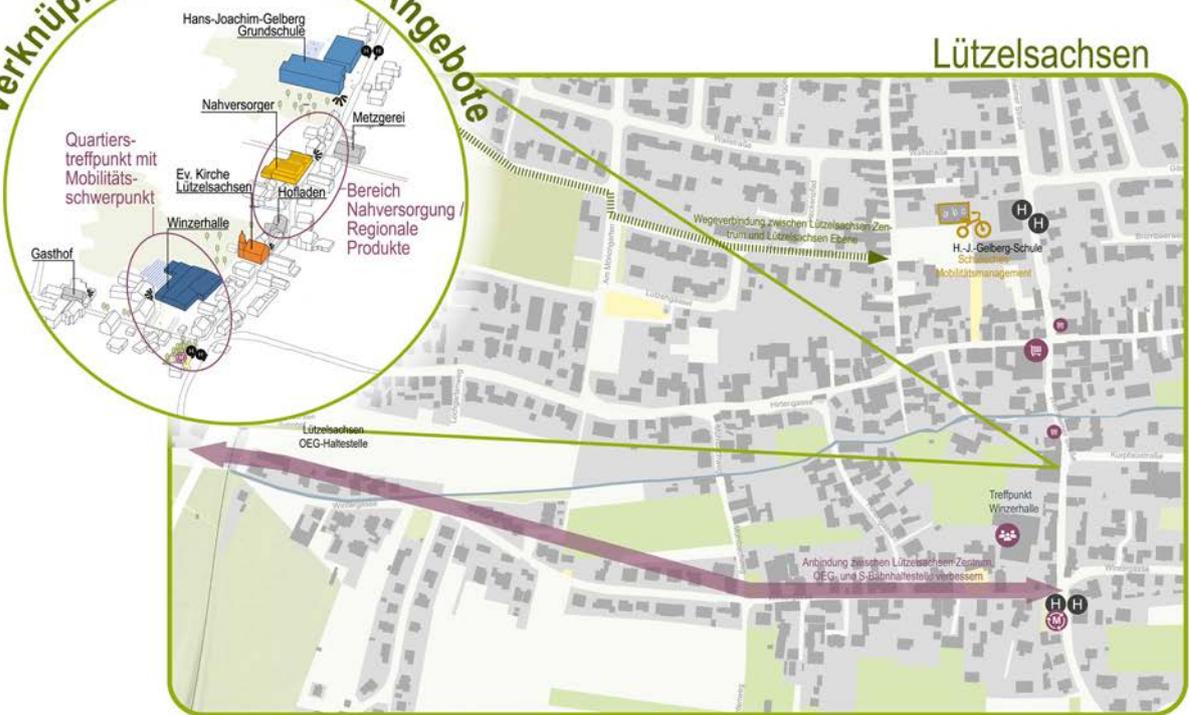
Lupe 2 **Zentrale Orte schaffen – Beispiel Oberflocken-** **bach**

In Oberflockenbach bietet sich die Chance, rund um den Supermarkt weitere Angebote zu gruppieren. Das begünstigt eine Belebung des Ortes und hat eine Magnetwirkung für die einzelnen Nutzungen.

Input aus der Beteiligung

Die Ideen in diesem Aktionsraum wurden mehrheitlich begrüßt und durch viele kleinteilige weitere Vorschläge ergänzt. Die Anregungen umfassten schwerpunktmäßig die folgenden Bereiche: Grundbedarf der Nahversorgung sichern, Attraktivität der Ortsmitteln für höhere Aufenthaltsqualität und Umweltschutz steigern und Belebung durch kulturelle Angebote / Begegnungsstätten stärken. Dies sowohl für die beiden beispielhaft genannten Ortsteile als auch für weitere. Grundsätzlich wurde es als wichtig erachtet, die Orte Weinheims lebendig zu halten und den individuellen Charakter zu schützen.

Verknüpfung bestehender Angebote



Lützelsachsen

Oberflockenbach



Belebung durch die Kombination von Nutzungen und Frequenz

Nahversorger auslasten und damit erhalten, ergänzt durch mobile Angebote



Zentrale Mobilitätspunkte

Zentrale Orte schaffen



- Zentrale Mobilitätspunkte
- Schulisches Mobilitätsmanagement
- Versorgung und öffentliche Nutzungen
- Bushaltestelle
- Treffpunkt / zentraler Ort
- Strahlkraft / Außenwirkung

5.1.4 INNERSTÄDTISCHE PLÄTZE

PLÄTZE ALS „TRITTSTEINE“ MIT UNTERSCHIEDLICHEN QUALITÄTEN UND NUTZUNGEN GESTALTEN

In der dicht bebauten Innenstadt Weinheims finden sich nur punktuell Orte, an denen Veränderungen oder neue Nutzungen möglich sind. Weil in den Parkhäusern der Weinheimer Innenstadt freie Kapazitäten vorhanden sind, ist zum Beispiel eine Verlagerung des ebenerdigen Parkens in der Innenstadt in diese Parkhäuser denkbar. Dort finden die Anwohner:Innen, Besucher:Innen und Kund:Innen auch heute schon Schattenparkplätze und kurze Wege zu den Geschäften. In den Parkhäusern sollen zukünftig Elektrofahrzeuge geladen werden können. Die Plätze entlang der Weinheimer Fußgängerzone sollen zukünftig zum Verweilen, Spielen, Treffen oder zu Veranstaltungen einladen und so die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt unterstützen, so beispielsweise der Dürreplatz (Lupe 1) und auch der dann frei werdende Amtshausplatz (Lupe 2). Diese Plätze sollen einen jeweils eigenen Charakter erhalten und Gärten und Parks der Innenstadt ergänzen. Die heutigen Parkplätze Luisenstraße (Lupe 3) und Institutstraße (Lupe 4) bieten die Chance, neue Nutzungen in die Innenstadt zu bringen bzw. im Sinne des besonderen Gewichts der Innenentwicklung Wohnraum zu schaffen.

Lupe 1 Aufwertung Dürreplatz

Durch Baumpflanzungen und flächige Grünelemente soll der Dürreplatz mit mehr Grünakzenten ausgestattet werden. Neben Ergänzungen in der Möblierung und der Begrünung der bestehenden Pergola trägt diese Maßnahme zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei und nimmt positiven Einfluss auf das Mikroklima im Bereich des Platzes.

Eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Spielplatzes und das Aufstellen eines Jugendpavillons könnten auf diesem zentralen Platz für weitere attraktive Angebote für Jugendliche und Kinder sorgen.

Die Modifikationen sind so vorgesehen, dass eine Marktnutzung weiterhin möglich ist.

Lupe 2 Umgestaltung Amtshausplatz

Der Amtshausplatz wird in diesem Vorschlag neu gestaltet: Eine zentrale steinerne Fläche soll zukünftig multifunktional nutzbar sein, während in den Randbereichen eine Entsiegelung und Begrünung für mehr Aufenthaltsqualität und Verschattung sorgen könnte. Unattraktive Fassaden werden ebenfalls begrünt. Ein Kinderspielbereich könnte das neue Angebot des Platzes komplettieren. Anwohnerstellplätze gibt es weiterhin.

Lupe 3 Parkplatz Luisenstraße

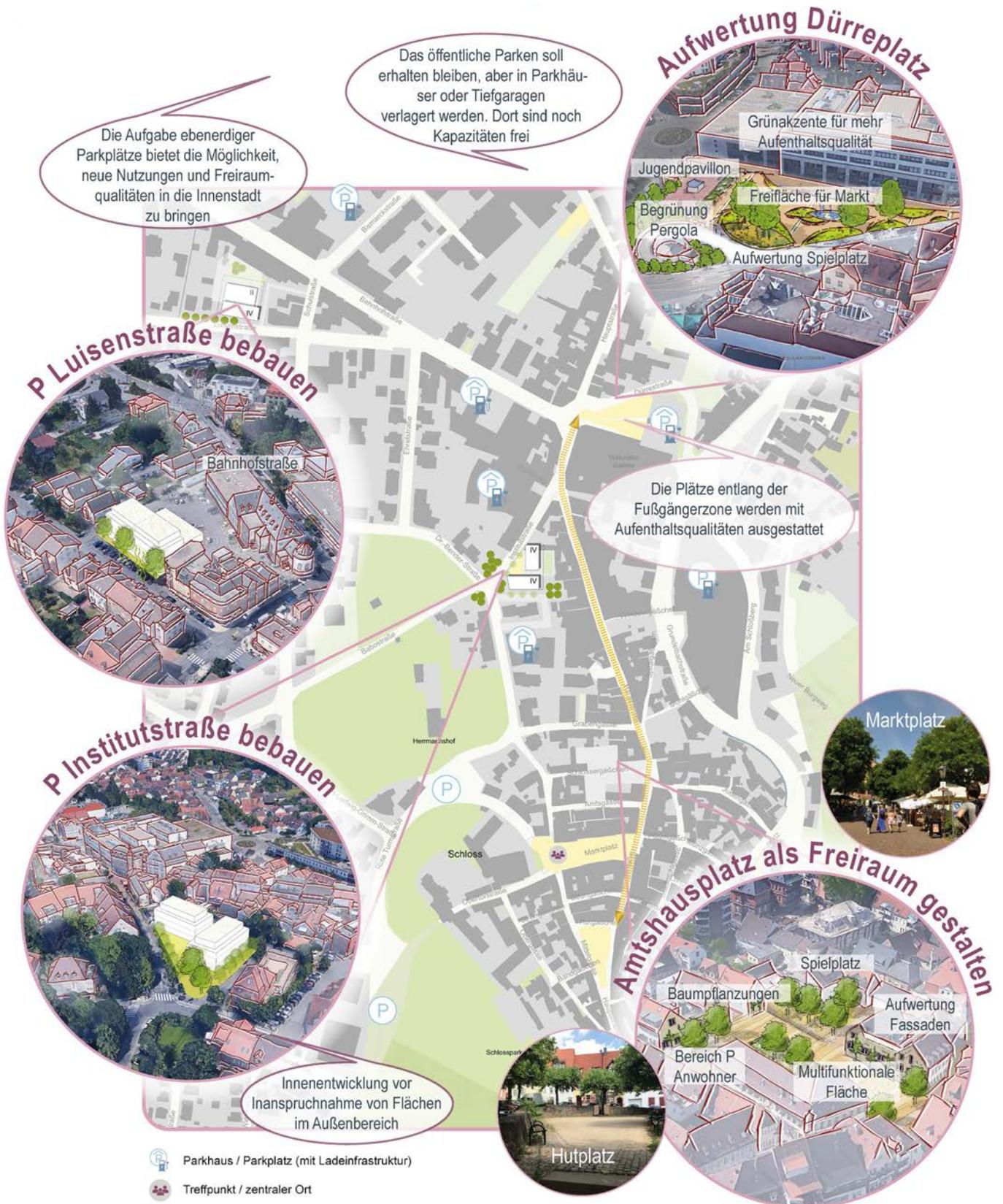
Mit der Überbauung des heutigen Parkplatzes Luisenstraße könnte ein neuer Stadtbaustein in Bahnhofsnähe entstehen. So könnte in zentraler Lage der Bedarf nach Wohn- und Gewerberaum sowie sozialen Angeboten und Freizeitnutzungen erfüllt werden, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln.

Lupe 4 Parkplatz Institutstraße

Der heutige Parkplatz Institutstraße könnte teilweise bebaut und teilweise als attraktiver Platzbereich gestaltet werden. Die Grünstrukturen aus Richtung Stadtgarten und Hermannshof würden dann in Richtung Fußgängerzone weitergeführt.

Input aus der Beteiligung

Ein kontrovers diskutierter Schwerpunkt der Gespräche und Anregungen war der Umgang mit den Parkplätzen im Bestand und die Frage, wie die Innenstadt zukünftig verkehrlich erschlossen sein soll. Wichtig ist die Wahrung der Bedarfe des Einzelhandels und der Anwohner:Innen. Auch die Nutzung und Gestaltung der Plätze wurde facettenreich diskutiert. Mehr Grün in der Stadt und Orte für Jugendliche waren viel genannte Aspekte. Zudem wurde angeregt, Kunst und Kultur bei der Neugestaltung mitzudenken.



5.1.5 MANNHEIMER STRASSE

VISITENKARTE AM STADTEINGANG: FORSCHUNGS-, INNOVATIONS- UND GESUNDHEITSCAMPUS

Die Mannheimer Straße bildet einen wichtigen Stadteingang Weinheims. Die südlich angrenzenden Wohngebiete der Weststadt könnten durch Neubauten ergänzt werden, die neue Wohnraumangebote im Bestand schaffen (Lupe 1). Gleichzeitig würde dadurch eine Lärmabschirmung der dahinter liegenden Freiflächen entstehen. Am Standort der ehemaligen Albert-Schweizer-Schule kann ein neuer Stadtbaustein mit attraktiven Freiräumen und unterschiedlichen Nutzungen entstehen (Lupe 2). Nördlich der Mannheimer Straße sind in Nachbarschaft zur GRN-Klinik Reserveflächen für die Entwicklung eines Forschungs-, Innovations- und Gesundheitscampus angedacht (Lupe 3). Sie bieten Raum für zukunftsfähige Branchen, etwa aus den Bereichen Gesundheit oder Forschung und Entwicklung. Damit kann ein attraktives und modernes Gewerbe-Cluster entstehen, das als Visitenkarte Weinheims wirkt. Die dahinter liegenden Freiflächen können für die Landwirtschaft und die Naherholung erhalten werden, der Freiraum verzahnt sich über eine verstärkte Begrünung mit der Weststadt (Lupe 4).

Lupe 1 **Aktivierung, Ergänzung und Aufwertung von Wohnraum**

Großstrukturelle Wohnsiedlungen aus den 1970er Jahren bieten großes Potenzial zur Ergänzung von Wohnraum und Aufwertung der Freiflächen im Zuge von Sanierungen.

Lupe 2 **Neuer Stadtbaustein für Wohnen**

Die Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule bietet die Möglichkeit, neben zusätzlichem Wohnraum auch andere Nutzungen zu etablieren und so ein vielfältigeres Angebot im Quartier zu entwickeln. Das Mitdenken von Freiflächen und Flächen für Nahversorgung oder Betreuungsangebote sind zum Vorteil der gesamten Weststadt.

Lupe 3 **Forschungs-, Innovations- und Gesundheitscampus**

Passend zum Klinikstandort ist die Ergänzung gesundheitsaffiner oder innovativer Nutzungen (Dienstleistungen oder Unternehmen) vorstellbar. Über eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung wird der angrenzende Freiraum besser erreichbar.

Lupe 4 **Landwirtschaft und Freiraum erhalten**

Die bestehenden wertvollen Freiräume und landwirtschaftliche Flächen können erhalten werden und gut zugänglich bleiben. Dazu gehört auch eine ökologische Aufwertung der landwirtschaftlichen Flächen, zum Beispiel durch Blühstreifen entlang der Wege.

Input aus der Beteiligung

Die Vorschläge an der Mannheimer Straße wurden kontrovers diskutiert. In möglichen kommenden Planungsschritten sollen die Lärmsituation, die Freiraumqualität und die Qualität des entstehenden Wohnraums in Ergänzung zum Bestand beachtet werden.

Für die Ergänzung des Campus sollen mit Blick auf die Neuinanspruchnahme von Flächen Bedarf und Erschließung genaustens geprüft werden. Die landwirtschaftlichen Flächen werden als wichtig erachtet, es wird jedoch auch anerkannt, dass es sich bei dem Vorschlag um eine maßvolle Arrondierung handelt.

Die Neunutzung des Areals der Albert-Schweizer-Schule wurde überwiegend begrüßt. Als besonders wichtig wird eine gute Mischung aus Grünflächen und Bebauung erachtet.



5.1.6 WESTSTADT

FREIRAUMQUALITÄTEN UND VERNETZUNG STÄRKEN

Grundsätzlich enthält die Weststadt bereits heute einen guten Mix an unterschiedlichen Wohnraumangeboten, der erhalten bleiben soll. In den Vorschlägen für die Weststadt geht es vor Allem darum, die Freiraumqualitäten und die interne Vernetzung für Fußgänger:Innen und Radfahrer:Innen zu verbessern, beispielsweise durch Erleichterung von Straßenquerungen oder die Verkehrsberuhigung an verschiedenen Orten (Lupe 4). Dazu zählt auch, die Verbindung zum Waidsee zu stärken und öffentlich zugängliche Sportangebote im Sportpark zu ergänzen. Das schafft Anreize zum Treffen, Aufhalten und Bewegen. Das für die Weststadt wichtige Mehrgenerationenhaus bietet schon heute vielfältige Angebote, die rege genutzt werden. Es soll mit den zugehörigen Freiflächen neu gestaltet werden und für verschiedene Nutzergruppen attraktiv sein. Hier können insbesondere Angebote für Jugendliche entstehen (Lupe 1). Ein zentraler Treffpunkt für die Weststadt mit Kinderspielplatz könnte an der Blumenstraße entstehen (Lupe 2). Durch eine temporäre Sperrung einer Fahrspur des Multrings kann in den Sommermonaten außerdem eine Fläche für besondere, zeitlich begrenzte Aktionen entstehen (Lupe 3).

Lupe 1 Orte für Jugendliche

Der in die Jahre gekommene Baukörper des Mehrgenerationenhauses soll erneuert werden und mit weiteren Nutzungen für Jung und Alt ein fester Bestandteil der Weststadt bleiben. Gleichzeitig bietet das Areal die Möglichkeit die umgebenden Freiraumflächen aufzuwerten und somit als Quartiersgrünfläche mit Sport- und Spielbereichen die Weststadt zu bereichern.

Lupe 2 Quartiersplatz Blumenstraße

Beidseitig der Bahntrasse kann ein zusammenhängender Platz mit unterschiedlichen Qualitäten entstehen: Einem grünen und einem urbanen Bereich. Der urbane Platz wird durch die angrenzenden Läden und die Gastronomie geprägt, während der grüne Platz mit Ergänzungen des üppigen Baumbestands Orte für Aufenthalt, Bewegung und Kinderspiel bietet. Die heute durch die Straßenführung bestehende Zäsur, kann mit einem überfahrbaren, aber durchgängigem Platzbelag überwunden werden. Es bietet sich an, einen Mobilitätspunkt mit Car- und Bike-sharing-Angeboten zu etablieren.

Lupe 4 Verkehrsberuhigung

Um die Fortbewegung vor allem für Fußgänger:Innen und Radfahrer:Innen in der Weststadt attraktiver zu machen, sind Maßnahmen der Verkehrsberuhigung angedacht. Dazu zählen gut nutzbare Straßenquerungen und ausgewiesene Rad- und Fußwege, die zentrale Orte der West-

stadt miteinander verbinden. Aber auch Markierungs- und Gestaltungselemente können kurzfristig dazu beitragen, überbreite Fahrbahnen wie etwa in der Pappelallee, großflächige Einmündungen und unübersichtliche Quersituationen wegen parkender Fahrzeuge zu reduzieren.

Lupe 3 „Sommerstraße“ am Multring

Ein Teil des dominierenden Multrings kann im Rahmen eines Verkehrsversuchs für den Verkehr gesperrt und während der Sommermonate als Bewegungs- und Aktionsraum genutzt werden. In dieser Zeit dient er den Bewohner:Innen der Weststadt als zusätzlicher Außenraum für Spiel, Sport und Aufenthalt. Vorstellbar sind zum Beispiel temporäre Skate-Anlagen oder gastronomische Angebote.

Input aus der Beteiligung

Optimierungen in der Weststadt werden begrüßt. Vor allem Orte für Jugendliche und ältere Menschen seien Mangelware. Als Herausforderung wird der Umgang mit den Verkehrstrassen, beispielsweise bei der Gestaltung des Platzes an der Blumenstraße gesehen. Bei künftigen Maßnahmen sollen Fußgänger:Innen und Radfahrer:Innen im Fokus stehen. Eine Reduktion des Multrings wird mehrheitlich begrüßt. Sicherzustellen ist die Wirksamkeit und die Nutzung von Maßnahmen.



5.1.7 URBANES QUARTIER ALS GELENK

LANGFRISTIG WOHNEN UND ARBEITEN IM BESTAND KOMBINIEREN UND AUFWERTEN

Das zwischen der Weststadt und der Weinheimer Innenstadt gelegene Gewerbegebiet Süd weist bereits heute viele unterschiedliche Baustile und Nutzungen – neben Gewerbe auch Wohnen – auf. In einem langfristig ausgerichteten Prozess kann der Bereich, immer wenn sich die Chance bietet, durch punktuelle Neu- und Umbauten oder neue Nutzungen aufgewertet und verändert werden (Lupe 1). Grundsätzlich sollen entlang der Bahnlinie eher robuste gewerbliche Nutzungen liegen, gefolgt von einem gemischten Bereich aus Wohnen und Gewerbe. Im Übergang zur Weststadt soll ein Grünpuffer bestehen bleiben. Im nördlichen Bereich ist ein moderner Wohn- und Arbeitscampus als in sich abgeschlossener Stadtbaustein vorstellbar (Lupe 2). Neue Potenziale bestehen langfristig auch in der Neunutzung von Teilflächen nördlich des heutigen Fachmarktzentrums (Lupe 3). Mit den Neuentwicklungen werden auch die Wegeverbindungen durch den gesamten Bereich attraktiver.

Lupe 1

Bestand schrittweise qualifizieren

Planen im Bestand ist auf die Mitwirkung der Eigentümer:Innen angewiesen. So ist die Entwicklung im Bestand eine langfristige und schrittweise Aufgabe, die von Seiten der Stadt Weinheim kontinuierlich verfolgt wird. Wenn ein Altbestand ersetzt wird, ist auf eine kompakte, flächensparende und nachhaltige Bauweise zu achten.

Input aus der Beteiligung

Die Vorschläge haben überwiegend positive Resonanzen hervorgerufen, so zum Beispiel die Aktivierung des Bestandes oder die kleinteiligere „Körnung“ am ehemaligen Güterbahnhof. Die gute Lage soll attraktiv nutzbar sein. Freiwerdende Flächen sollen aber überwiegend für Gewerbe genutzt werden.

Lupe 2

Moderner Wohn- und Arbeitscampus

Als Ersatz für alte Hallenflächen ist ein moderner Gewerbe- und Wohncampus vorstellbar, der auch einen Wohnanteil beinhalten kann. Im Campus werden gemeinschaftliche Funktionen und Freiflächen angelegt.

Lupe 3

gemischt genutzte urbane Bausteine

Die zentralen Flächen südlich des Weinheimer Hauptbahnhofs sollen langfristig besser ausgenutzt werden. Hier ist eine attraktive Bebauung für Büro, Gewerbe und Dienstleistung vorstellbar.

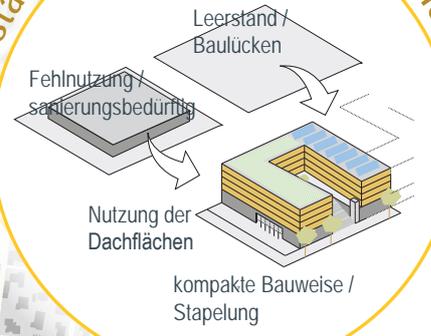
Gemischt genutzte urbane Bausteine



Moderner Campus: Wohnen und Arbeiten



Bestand schrittweise weiterentwickeln



Entwicklung in die Höhe, Nutzungen stapeln

Vision: kontinuierliche Aufwertung und Ergänzung über die nächsten 10 - 20 Jahre, immer wenn sich Chancen ergeben

- Durchmischte Nutzungen (Wohnen / Arbeiten)
- Robuste Nutzungen (Arbeiten)
- Potenzialfläche Umnutzung

06 /

NÄCHSTE

SCHRITTE,

AUSBLICK

6.1 FAZIT

PLANUNG ALS PROZESS

Heute vorausschauend planen, um die richtigen Weichen für Morgen zu stellen

Für eine nachhaltige Zukunft müssen alle an einem Strang ziehen. Mit dem Rahmenplan liegt eine gemeinsame strategische Ausrichtung für Weinheim vor. Damit eröffnet sich die große Chance vorausszudenken und aktiv die Zukunft der Stadt zu gestalten.

Stadtplanung ist ein kontinuierlicher und dynamischer Prozess. Auch der Rahmenplan setzt nicht bei Null an, sondern passt sich in bestehende Gegebenheiten, übergeordnete Rahmenbedingungen und laufende Projekte ein. Der Rahmenplan dient in erster Linie dazu, die Schwerpunkte und planerische Haltung kommender stadtplanerischer Aktivitäten mit den Bürger:Innen zu entwickeln und politisch zu festigen - ein Regiebuch für die Stadtentwicklung Weinheims. Mit dem Rahmenplan als Grundlage können konkrete Umsetzungen diskutiert, weitere Planungsschritte zielführend angegangen und Entscheidungen einfacher abgewogen werden. Weitere Schritte können die Schaffung von Planungsrecht, die Mobilisierung von Baulücken oder konkretisierende Planungen sein.

Dabei ist der Städtebauliche Rahmenplan immer auch als solcher zu lesen, als Impuls und Richtschnur aus städtebaulicher Sicht. Darüber hinaus geben viele weitere Konzepte und Planungen eine Orientierung zur Entwicklung in der Stadt Weinheim. Dazu gehören beispielsweise das Tourismuskonzept, das Kulturkonzept oder die mittelfristige Bedarfsplanung Kindergärten.



DER RAHMENPLAN WEINHEIM - ENTWICKLUNG MIT LEITPLANKEN

Die Stadt ist heute als Lebensraum attraktiv und soll es auch künftig bleiben. Der Rahmenplan dient Weinheim als Richtschnur für künftige Planungen, liefert einen Überblick über mögliche anstehende Aufgaben und definiert „Leitplanken“ für die räumliche Entwicklung. Die Inhalte des Rahmenplans sind durch das Zusammenwirken der Schwerpunktsetzungen der Bürger:Innen aus dem Beteiligungsprozess „Zukunftswerkstatt“ und die kontinuierliche fachliche Begleitung geformt. Sie sind im Kapitel 4 in Form von programmatischen Zielsetzungen, Flächenspielräumen und anschließend im Kapitel 5 in Form von konkreteren Umsetzungsvorschlägen beschrieben.

Im Beteiligungsprozess ist klar geworden, dass es in den meisten Themenfeldern eine zukunftsorientierte Ausrichtung auf aktuelle und künftige Anforderungen und Herausforderungen geben soll. Dazu sind vielfältige Ziele und Anforderungen formuliert worden. Das gilt für die Themenbereiche der Mobilität, des Wohnens und des Gewerbes genauso wie für den Freiraum. Um sich aktuellen und künftigen Anforderungen und Herausforderungen anzupassen, vom Klimaschutz über bezahlbaren Wohnraum bis hin zu mehr Treffpunkten für Jugendliche, ist eine dynamische Anpassung und Weiterentwicklung erforderlich, ein „Einfrieren“ des status-quo hieße, sich nicht den Zukunftsaufgaben zu stellen.

Natürlich soll diese Entwicklung zielgerichtet sein, sich an Leitplanken orientieren. Diese Leitplanken sind – etwa beim wichtigen Aspekt der Flächeninanspruchnahme – erkennbar restriktiver als frühere, aber die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt sind gleichzeitig ein klares Bekenntnis zur Offenheit gegenüber künftigen Bedarfen und einer aktiven Sicherung von Handlungsspielräumen, vorzugsweise auch und gerade dort, wo dies besonders schwierig ist: in bebauten Lagen mit kleinteiligen Eigentumsstrukturen und in vorhandenen Baustrukturen.

PRIORITÄTENSETZUNG – ENTWICKLUNG MIT BEDACHT UND VON INNEN HERAUS

Die im Rahmenplan enthaltenen Strategien oder Umsetzungsvorschläge werden nicht alle gleichzeitig umzusetzen sein. Wichtig ist der Überblick, damit Projekte und Maßnahmen auf der Zeitschiene verteilt und Prioritäten gesetzt werden können. Die Prioritätensetzung hängt stark von der Grundstücksverfügbarkeit, personellen Kapazitäten, der politischen Willensbildung oder der Finanzierung ab. Der Rahmenplan selbst kann in regelmäßigen Abständen evaluiert und bei Bedarf fortgeschrieben werden.



Im Prozess der Zukunftswerkstatt hat sich gezeigt, dass es viele unterschiedliche Interessen und Blickwinkel auf die Entwicklung der Stadt gibt. Darunter auch solche, die sich entgegenstehen. Der Prozess hat auch gezeigt, dass viele Themen und Entwicklungen als wichtig eingeschätzt werden und es nicht das oder die wenigen Top-Projekte gibt. Vielmehr soll es um eine gleichwertige, aufeinander abgestimmte Entwicklung vieler Themen gehen. Dies liegt darin begründet, dass es in Weinheim bereits heute viele geschätzte Qualitäten gibt.

So zeigen bereits die drei Qualitätsziele (siehe Seite 34 / 35) auf, dass Nachhaltigkeit, Lebendigkeit und Attraktivität mit dem grünen Charakter Weinheims verknüpft werden sollen. Es geht um ein stimmiges Gesamtbild und die gesamtheitliche Weiterentwicklung der Qualitäten von Weinheim. Nach der Verabschiedung des Rahmenplans sollte ein erster Schritt zu dessen Umsetzung die Einordnung der zukünftigen Projekte und Planungen in Realisierungsphasen sein.

Mit Blick auf eine Prioritätensetzung bei gleichzeitiger gesamtheitlicher Betrachtung sind in den vier Themenfeldern, trotz der großen Vielfalt der diskutierten Punkte, jeweils besondere Fokussierungen erkennbar, die wichtige Anhaltspunkte dafür liefern, welche konzeptionellen und planerischen Schritte aus fachlicher Sicht empfohlen werden können. Diese Empfehlungen sind im folgenden kurz zusammengefasst.

6.2 PLANERISCHE EMPFEHLUNG

Empfehlung Mobilität

Das Spektrum an Leitlinien und Einzelthemen, die aus dem Beteiligungsprozess heraus im Themenfeld Mobilität entwickelt wurden, sind vielfältig – sie beinhalten das wichtige Thema der Barrierefreiheit genauso wie die Verbesserung von Informationsangeboten und die Sicherheit von Verkehrswegen.

Besonders heraus stechen die Punkte „Fokus auf Fuß- und Radverkehr legen“ und „ÖPNV stärken“, weil sie auf eine strukturelle Veränderung hinwirken und somit wichtige Pull-Faktoren für eine Veränderung der Mobilität sind, während die Überlegungen zum veränderten Parkraummanagement in der Innenstadt als wichtiger Push-Faktor dienen können. Hinzu kommt der Aspekt der Verkehrsvermeidung, in dem die Stadt der kurzen Wege stärker in den Fokus rückt und die Verbesserung der Erschließung der Quartiere und Ortsteile, wie zum Beispiel mit den diskutierten Mobilitätsstationen (siehe Umsetzungsvorschlag Seite 113).

>>>

Vor diesem Hintergrund und der klaren Richtungsweisung durch den Beteiligungsprozess, wonach auch strukturelle Veränderungen angestrebt werden sollen, macht es Sinn, ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept zu erstellen, um in der Gesamtbetrachtung der Netzstruktur wie auch der Teilräume tragfähige Entscheidungen über Änderungen treffen und priorisierbare Maßnahmen festlegen zu können, die für die Folgejahre ein Handlungsprogramm darstellen. Bahnhofstraße oder Multring (siehe Umsetzungsvorschläge, Seite 109 / 119) zeigen als Beispiele aus der Zukunftswerkstatt heraus bereits das Potenzial.

Im Detail, möglicherweise auch über die größere konzeptionelle Aufgabenstellung hinaus, sollte verstärkt geprüft werden, wie Quartiere besser für den nicht motorisierten Verkehr umgestaltet werden können, beispielsweise mit Mischverkehrsflächen statt zugeparkter Gehwege oder mit der Sperrung von Straßen(abschnitten) für Kfz im Rahmen von Verkehrsversuchen, wie im Beteiligungsprozess vorgeschlagen. Die Annäherung an neue Ideen über Verkehrsversuche kann in dafür gut geeigneten Fällen auch vergleichsweise schnell zu entsprechenden Wirkungen führen, etwa mit einer Pop-up-Fläche am Multring (siehe Umsetzungsvorschläge, Seite 119).

Besonders große Bedeutung für die Anbindung der Odenwald-Ortsteile wird der Bau einer Radwegeverbindung von Großsachsen über Rippenweier nach Oberflockenbach haben. Auch wenn diese an der Landes- und Kreisstraße nicht in der Hand der Stadt Weinheim liegt, sollte diese mit besonderer Priorität angeschoben werden.

Empfehlung Wohnen

Ein zentrales Ergebnis der Zukunftswerkstatt ist die Feststellung, dass der Bedarf nach Wohnraum, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, nach Mietwohnungen und altersgerechten Angeboten, groß ist und dass dieser Bedarf nachfragegerecht gedeckt werden soll. Dabei liegt der zentrale Fokus beim Thema Wohnen auf der Innenentwicklung, um möglichst wenig bislang unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen. Es werden hohe qualitative Anforderungen an die Innenentwicklung gestellt: So sollen verschiedene, auch alternative Wohnformen ergänzt werden, Privateigentümer:Innen sollen motiviert werden, Flächen frei zu geben, damit überhaupt die Flächenspielflächen für solche neuen Lösungen im Innenbereich entstehen können. Auch soll der Generationenwechsel unterstützt werden, um den Gebäudebestand optimaler zu nutzen. Die Qualität der Freiräume im Quartier soll möglichst hoch bleiben.

In Summe sind lebendige Quartiere gewünscht mit Treffpunkten für alle Bürger:Innen und Nahversorgungsmöglichkeiten. Dabei sollen nachhaltige, klimagerechte Siedlungskonzepte gefördert und angestrebt werden. Denk-

bar ist allerdings, dass der Rückgriff allein auf Innenentwicklungspotenziale (deren Verfügbarkeit in aller Regel von privaten Eigentümer:Innen abhängt) die Erreichung der eingangs genannten Zielstellung nicht ermöglicht. Deshalb ist es aus planerischer Sicht wichtig, darüber hinaus Arrondierungsflächen zu identifizieren und bei Bedarf nachfragegerecht zu entwickeln (siehe auch Ausführungen zum Flächennutzungsplan, Seite 133).

>>>

Das bereits bestehende Engagement zur Innenentwicklung soll weiter intensiviert werden, um im Rahmen der Innenentwicklung die zukunftsgerichteten, ambitionierten Ziele umzusetzen. Wichtig ist natürlich die zielgerichtete Entwicklung der Konversionsflächen (siehe Umsetzungsvorschläge, Seite 117 / 119), ebenso aber die Aktivierung der kleinteiligeren Flächenreserven im Bestand, vor allem der Baulücken. Hierzu sind vielfältige Anstrengungen erforderlich.

Die Stadt Weinheim hat nach dem zweiten Programmdurchlauf des Landesprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ dem Gemeinderat eine umfassende Prüfung mit vielfältigen und zielführenden Maßnahmenideen vorgelegt, die nun vertieft bearbeitet wird. Hierauf ist unbedingt aufzubauen, auch ist eine erneute motivierende Eigentümer:Innenansprache sinnvoll, denn die in Baulücken schlummernde Flächenreserve ist von großer Bedeutung. Auch aus diesem Grund wird sich die Stadt Weinheim zukünftig mit der Fragestellung befassen müssen, welche über die reine Ansprache hinausgehenden Initiativen in Betracht kommen, wie beispielsweise der eigene Ankauf von Immobilien oder rechtliche Instrumente. Hierzu zählt auch die Überprüfung planungsrechtlicher Vorgaben im Bestand. Darüber hinaus sind Beratungsangebote für umzugswillige ältere Menschen in kleinere Wohnungen sowie Motivationen eine Vermieterrolle anzunehmen wichtig.

Bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist der Fokus vor allem auf Bereiche mit zusätzlichen Angeboten, zum Beispiel Nahversorgung, ÖPNV oder Arztpraxen zu legen – ein Kriterium, das bei der Innenentwicklung wie auch bei den Suchräumen zu beachten ist.

Grundsätzlich wird bei allen Entwicklungen empfohlen, auf die Attraktivität der Quartiere im Bestand zu achten und auch themenübergreifend zu denken, etwa an eine Aufwertung der Quartiere durch Verkehrsberuhigung (Mischverkehrsflächen, Durchfahrtsverbote etc.).

Empfehlung Gewerbe

Auch bei der Gewerbeentwicklung soll der Fokus auf der Innenentwicklung liegen. Dabei geht es einerseits um die Nutzung un bebauter oder untergenutzter Gewerbeflächen und andererseits um die gezielte strukturelle Aufwertung von Gebieten. Letzteres soll nicht zuletzt Standortoptionen für Unternehmensgründungen und gemischt genutzte Quartiere im Sinne neuer Wohn- und Arbeitswelten hervorbringen. Weiterhin sollen Gewerbegebiete auch im Hinblick auf ihr Erscheinungsbild und die Freiraumqualität aufgewertet werden. Ein bedeutendes Thema ist zudem die digitale Anbindung (Glasfaser).

Insgesamt gehen aus dem Beteiligungsprozess hohe qualitative Standortanforderungen hervor. Diese sind sowohl auf die Ermöglichung eines ausgewogenen Portfolios an Branchen gerichtet, als auch auf attraktive Rahmenbedingungen für Fachkräfte und Unternehmen. So deutlich der Wunsch auch ausgeprägt ist diesen Anforderungen auf bereits bestehenden Baugrundstücken gerecht werden zu können, ist es wichtig, Suchräume ebenfalls in den Blick zu nehmen, die sorgfältig ausgewählt und bei Bedarf zur Bestandsergänzung herangezogen werden können (siehe Umsetzungsvorschläge, Seite 117).

>>>

Das bereits bestehende Gewerbeflächenmonitoring ist weiterzuführen und die Eigentümer:Innenansprachen zur Aktivierung von Potenzialflächen sollten systematisch und konsequent fortgeführt werden.

Für besondere Flächenpotenziale konnte die Zukunftswerkstatt darüber hinaus beispielhaft erste konkretere Impulse liefern (siehe Umsetzungsvorschläge, Seite 121), die unabhängig von der kleinteiligen Arbeit im Monitoring weiter verfolgt werden sollten, in dem sie separat an die betroffenen Eigentümer:Innen herangetragen werden, um Umsetzungsmöglichkeiten zu diskutieren beziehungsweise zu initiieren. Sollten die aktivierbaren Reserven im Bestand nicht ausreichen, wird die Befassung mit Flächenspielräumen in der Außenentwicklung bedeutsamer (siehe auch Ausführungen zum Flächennutzungsplan S. 133).

Die Funktion der Innenstadt als Standort für einen vielfältigen Einzelhandel ist zu schützen, entsprechend stärkende Ansiedlungen in der Haupteinkaufslage der Innenstadt sollten soweit möglich durch die Stadt initiiert und unterstützt werden. Die im Einzelhandelskonzept hinterlegte Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels sollte beibehalten werden. Ebenfalls gilt ein wichtiges Augenmerk dem Erhalt der Nahversorgung in den Ortsteilen. Nach Möglichkeit sollen hier bedarfsgerechte Angebotsanpassungen ermöglicht werden.

Empfehlung Freiraum

Für die Landschaft außerhalb des unmittelbaren Siedlungsraums lässt sich aus der Zukunftswerkstatt der große Wunsch mitnehmen, dass die Freiraumsituation weitgehend unverändert erhalten werden soll, wenngleich Optimierungen zum Beispiel in Bereichen des Wegenetzes, der Biotopvernetzung und Überlegungen zur generellen Qualität der Nutzbarkeit für Erholung und Freizeitgestaltung mit in den Blick genommen werden sollen. Raumstrukturelle Veränderungen werden, auch mit Blick auf Sport- und freiraumbezogenen Freizeiteinrichtungen, nicht angestrebt.

Für die innerstädtischen öffentlichen Freiräume ergeben sich hohe qualitative Anforderungen mit dem Wunsch nach stärkerer Durchgrünung, mehr Aufenthaltsqualität und mehr entsprechenden öffentlichen Freiraumflächen, wie die Beispiele Amtshausplatz und Platz an der Blumenstraße (siehe Umsetzungsvorschläge, Seite S115 / 119) eindrucksvoll zeigen. Es besteht der Wunsch nach mehr Grün und weniger Versiegelung - auch auf privaten Flächen.

Ein zentrales Anliegen des Prozesses der Zukunftswerkstatt war es unter anderem, mehr Treffpunkte für Jugendliche zu schaffen. Dieser Bedarf besteht in allen Ortsteilen. Im Gegensatz zu aufwendig gestalteten, zentralen Platzbereichen sollen hierzu kleinräumige Gelegenheiten mit Sitzmöglichkeiten und optimalerweise einer Überdachung vorgesehen werden.

>>>

Für den Handlungsbedarf bei den innerstädtischen Freiräumen sind der Amtshausplatz, der Platz an der Blumenstraße sowie der Bereich um das Mehrgenerationenhaus mit hoher Priorität aus dem Prozess hervorgegangen. Darüber hinaus sollte ein flächendeckendes Angebot von Treffpunkten für Jugendliche angegangen werden. Bei den Treffpunkten wie auch bei der Idee eines zusätzlichen innerstädtischen Freiraums am Multring sollte auch über temporäre und testweise Einrichtungen nachgedacht werden, um besser beurteilen zu können, ob dauerhafte Einrichtungen an den entsprechenden Orten angenommen werden.

DIE QUERSCHNITTSTHEMEN KLIMA UND SOZIALES

Klima - in den übergeordneten Qualitätszielen

In den beiden Qualitätszielen 1 „Lebenswertes Weinheim“ und 2 „Nachhaltiges, klimagerechtes Weinheim“ sind klimarelevante Zielsetzungen verankert. Zum einen soll der grüne Charakter Weinheims erhalten und weiterentwickelt werden. Zum anderen sollen explizit nachhaltige und klimaangepasste Aspekte bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Dies betrifft alle vier Themenfelder.

Klima - in den 4 Themenfeldern



Der Aspekt „Klima“ ist deutlich und weitläufig in den einzelnen Themenfeldern verankert. Die Häufigkeit des Symbols bei den jeweiligen Leitlinien veranschaulicht dies. Im folgenden sind die wesentlichen Aspekte aus den Themenfeldern kurz zusammengefasst.

Mobilität

Die Mobilität stellt einen großen Hebel für Klimaschutz und Nachhaltigkeit dar. Durch die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (PKWs) bei gleichzeitiger Stärkung des Rad- Fußverkehrs sowie des ÖPNV wird eine umweltfreundliche Fortbewegung gefördert. Unterstützend wirken die dezentrale Anordnung von beispielsweise Versorgungsangeboten, um Wege zu verkürzen (Stadt der kurzen Wege), autoarme Quartierentwicklung mit beispielsweise Sharing-Angeboten, Parkraummanagement oder die Förderung von Elektromobilität.

Wohnen

Im Themenfeld Wohnen sollen zur Deckung der gesellschaftlich erforderlichen Wohnraumbedarfe klimagerechte Siedlungskonzepte gefördert werden. Diese setzen beispielsweise auf kompakte Bauweisen, eine geringe Versiegelung und Begrünung. Besonders wichtig ist hier die Förderung der Innenentwicklung, um die Neuinanspruchnahme von Flächen und Neubautätigkeit durch die effiziente Nutzung des Bestandes zu minimieren. Die Kombination von Wohnen mit anderen Nutzungen wie Arbeiten und insbesondere Versorgungsangeboten reduziert lange Wege und bildet damit den Schulterschluss zu einer nachhaltigen Mobilität. Mit der Schließung von Versorgungslücken können zudem nachhaltige Konzepte wie „fair, bio, regional“ gefördert werden.

Gewerbe

Beim Thema Gewerbe bedeutet die Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte vor allem eine nachhaltige und klimagerechte Nutzung von bestehenden Gewerbegebieten. Dies kann durch kompakte Bauweise und die Stapelung von Nutzungen (Aufstockung) oder die gezielte Aktivierung von Leerstände erreicht werden. Zudem hilft eine Begrünung oder die Überstellung mit PV-Anlagen von beispielsweise Parkplatz- oder Dachflächen das Klima in innerstädtischen Lagen zu verbessern. Dies trägt ebenfalls im Sinne der Innenentwicklung zu einer Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei. Eine Unterstützung des Wandels der Arbeitswelt (Digitalisierung) kann klimarelevante Wege und Verkehre vermeiden, indem gemischt genutzte Quartiere ermöglicht werden (Stadt der kurzen Wege).

Freiraum

Beim Thema Freiraum sind die klimarelevanten Aspekte besonders greifbar. Öffentliche Freiräume sollen möglichst erhalten und ihr Grünanteil erhöht und ökologisch (und somit klimarelevant) aufgewertet werden. Dies betrifft insbesondere innerstädtische verdichtete Lagen. Der Erhalt und die Aufwertung von Freiflächen soll dabei kleinräumig gedacht werden, beispielsweise durch Blühstreifen oder Gehölze. Ein wichtiges Augenmerk liegt auch auf den Gewässern, die einerseits Auswirkungen auf das Mikroklima haben und andererseits mit Blick auf den Klimawandel und Hochwasserereignisse betrachtet werden müssen.

Soziales - in den übergeordneten Qualitätszielen

In den beiden Qualitätszielen 1 „Lebenswertes Weinheim“ und 3 „Weinheim für alle“ sind soziale Zielsetzungen verankert. Weinheim soll als attraktiver Lebensraum gestärkt und weiterentwickelt werden um alles zu bieten, was man zum Leben braucht. Dabei soll ein facettenreiches Angebot eine bunte Stadtgesellschaft begünstigen, in der sich viele unterschiedliche Lebensstile wiederfinden. Aspekte wie Vielfalt, Generationengerechtigkeit oder Inklusion sind in allen vier Themenfeldern relevant.

Soziales - in den 4 Themenfeldern



Der Aspekt „Soziales“ ist ebenso deutlich und weitläufig in den einzelnen Themenfeldern verankert. Die Häufigkeit des Symbols bei den jeweiligen Leitlinien veranschaulicht dies. Im folgenden sind die wesentlichen Aspekte aus den Themenfeldern kurz zusammengefasst.

Mobilität

Die Leitlinien für die zukünftige Mobilität beinhalten auf einer übergeordneten Ebene viele soziale Aspekte. Besonders die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, der Ausbau des ÖPNV, die räumliche Bündelung und somit vereinfachte Nutzung von Mobilitätsangeboten und die damit verbundenen Ziele Barrierefreiheit und Informationen für alle, erleichtern die Mobilität und damit Teilhabe aller am öffentlichen Leben. In gleichem Maße trägt die Stadt der kurzen Wege, wozu auch die gute Erreichbarkeit der Innenstadt gehört, zur Verbesserung der Möglichkeiten, selbstständig zu leben bei.

Wohnen

Ein möglichst diverses Wohnraumangebot ist Basis einer sozialen Vielfalt - ausgehend von einer für alle adäquaten Wohnsituation. Maßnahmen im Wohnumfeld und die Nutzbarkeit öffentlicher Räume verbessern die Möglichkeiten einer Teilhabe aller am öffentlichen Leben. Eine Teilhabe umfasst also das Wohnen (Wohnraum für alle) an sich und die Entwicklung lebendiger Quartiere (mit allen Unterpunkten) genauso wie das Schließen von Versorgungslücken, damit Selbstversorgung auch für weniger mobile oder eingeschränkte Menschen möglich bleibt. Weitere Siedlungsentwicklungstätigkeiten sollen der Ausdifferenzierung des Wohnraumangebots dienen, in dem beispielsweise kleinere barrierefreie Wohnung in bestehende Wohngebiete integriert werden.

Gewerbe

Beim Thema Gewerbe ist das Angebot von Arbeitsplätzen für alle, insbesondere auch für weniger qualifizierte Arbeitskräfte, sozial von hoher Bedeutung. Dazu zählt in besonderem Maße die Förderung inklusiver Arbeitsplätze und eines ansprechenden Arbeitsumfeldes. Auch die Rahmenbedingungen spielen sozial eine wichtige Rolle, beispielsweise das Vorhandensein von bezahlbarem Wohnraum und eine leistbare und barrierefreie Mobilität.

Freiraum

Auch beim Thema Freiraum besteht ein zentrales soziales Anliegen in der Ermöglichung der Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am öffentlichen, gemeinschaftlichen Leben, beispielsweise durch Sport- (auf speziellen Sport- und Freizeit-Anlagen), Freizeit- oder Naherholungsaktivitäten. Öffentliche Räume sollen so gestaltet sein, dass sie einen hohen Nutz- und Aufenthaltswert für viele haben, insbesondere auch unter barrierefreien Gesichtspunkten. Ein besonderer Fokus liegt auf den Bedarfen von Kindern und Jugendlichen. Eine gut und frei zugängliche Natur- und Kulturlandschaft erschließt Naherholungsangebote.

6.3 AUSBLICK

NÄCHSTE SCHRITTE UND AUFGABEN

Allen Zielen und Themen gemeinsam ist der hohe Anspruch der Weinheimer:Innen an eine klimagerechte und nachhaltige Entwicklung. Dies bezieht sich vor allem auf den bewussten Umgang mit der Ressource Fläche. Ebenso soll im Sinne des Klima- und Umweltschutzes die Stärkung des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV) und eine Sicherung wertvoller Landschaftsräume erfolgen. Dazu zählen auch landwirtschaftliche Flächen. Damit sind der Stadtentwicklung als Priorität aus der Zukunftswerkstatt folgende übergeordnete Aspekte mitgegeben worden:

Prioritätensetzung aus der Zukunftswerkstatt

- › **Aktivierung des Bestandes und Minimierung von flächigen Entwicklungen**
- › **Förderung einer nachhaltigen Mobilität**
- › **Erhalt und Ergänzung der innerstädtischen und umgebenden Grün- und Landschaftsräume**

Diese Prioritätensetzung „mit Bedacht und von innen heraus“ erfordert ein großes Maß an Fingerspitzengefühl, eine sorgfältige Abwägung von Interessen und vor allem eine kontinuierliche und dialogorientierte Stadtplanung. Denn die Umsetzung der Innenentwicklung kann nur gelingen, wenn private Flächeneigentümer:Innen mitwirken. Die Umsetzung der Innenentwicklung ist aufgrund der meist privaten Eigentumsverhältnisse langwierig und kann nur in kleinen Schritten erfolgen. Um auch langfristig handlungsfähig zu bleiben und auf künftige Bedarfe reagieren zu können, empfiehlt es sich aus planerischer Sicht zusätzlich durch die strategische Sicherung von Reserveflächen Spielräume offenzuhalten. Um den Prioritäten aus der Zukunftswerkstatt gerecht werden zu können und gleichzeitig Möglichkeiten für kommende Generationen offenzuhalten, wird also ein Vorgehen in Stufen empfohlen:

Vorgehen in Stufen

1. Bestand aktivieren, Impulse setzen
2. Verfügbare Flächen sinnvoll nutzen

3. Vorsorgen und mögliche Perspektiv- und Reserveflächen identifizieren

Was macht für uns jetzt Sinn, was für künftige Generationen?

Was lässt sich schnell umsetzen, was braucht lange?

Was sind erste Schritte? Worauf haben wir Zugriff?

Viele aktuell anstehende oder laufende Projekte setzen sich bereits für die Instandhaltung, Optimierung oder Neunutzung bestehender Flächen ein und gehen damit genau in die richtige Richtung. Priorität hat demnach, die vorhandenen Personalressourcen gezielt einzusetzen und die aktuellen Projekte voranzutreiben und umzusetzen, wie etwa:

- Mehrgenerationenhaus in der Weststadt
- Konversion Albert Schweizer Schule
- Konversion Hildebrandsche Mühle
- Neugestaltung Ortsdurchfahrt in Oberflockenbach (realisiert)
- Blühende Bergstraße weiterführen
- Gebiet Allmendäcker: Wohnraum für alle und Anger mit Angeboten für alle Generationen
- GRN-Areal: Wohnraum für alle und Park mit Anbindung an die Weschnitz

Der Rahmenplan gibt nicht nur Aufschluss und Orientierungshilfe für die Umsetzung konkreter Bauprojekte. Er bildet auch die inhaltliche Basis für weitere teilträumliche und fachspezifische Konzepte, wie etwa ein Starkregen- oder Klimaschutzkonzept. Die Strategien und Projektideen müssen auf der konkreten Projektebene weiterbearbeitet werden. So gehen auch die vielen wichtigen, für den Rahmenplan aber zu detaillierten, Hinweise aus der Zukunftswerkstatt nicht verloren. Sie sind dokumentiert und wertvoll für die konkrete Projektebene und zuständigen Fachabteilungen.

Auch die im Kapitel 5 dargestellten Umsetzungsvorschläge folgen der im Beteiligungsprozess gewünschten Prioritätensetzung. Zu zahlreichen Projektvorschlägen der Innenentwicklung sind als planerische Empfehlung einzelne Arrondierungen benannt, die perspektivisch Qualitäten oder Nutzungen ermöglichen, die so im Bestand nicht abbildbar sind, dennoch aber auch im Beteiligungsprozess formuliert wurden.

Die Umsetzungsvorschläge sind als in sich schlüssige Projektideen konzipiert und können einzeln umgesetzt werden. Gleichwohl haben im Gesamtbild der Stadt und je nach Blickwinkel mehrere Vorschläge eine gleichwertige Bedeutung.

Im Sinne einer leistbaren und sinnvollen Weiterentwicklung Weinheims müssen die möglichen Projekte dennoch auf der Zeitschiene verteilt und erste Schritte identifiziert werden. Aus planerischer Sicht kommen dazu folgende Auswahlkriterien infrage:

- › Wo sind bereits Entwicklungen / Überlegungen angestoßen?
- › Was lässt sich schnell / mit wenig Aufwand umsetzen?
- › Was bedarf langer Vorlaufzeiten / einer sorgfältigen Vorplanung?
- › Was hat einen besonders großen / gesamtstädtischen Effekt?
- › Wo bestehen politischer Konsens und eine gesicherte Finanzierung?

Die Auswahlkriterien zielen auf unterschiedlich gelagerte Projekte ab, sodass eine eindeutige Prioritätensetzung schwierig ist. Die fachliche Empfehlung lautet dennoch, zunächst die Projekte bei denen bereits erste Schritte gegangen worden sind konzentriert weiterzuverfolgen und in die Umsetzung zu bringen.

Diese Projekte greifen wichtige Themen und Elemente aus der Zukunftswerkstatt auf und können daher auch als Initiativprojekte angesehen werden. Die Anzahl der parallel zu bearbeitenden Projekte sollte an den personellen und finanziellen Kapazitäten bemessen sein, sodass Vorhaben zügig umgesetzt werden können. Wichtig ist es, neben der detaillierteren Planung von Projekten vor allem auch kurzfristige Erfolge sichtbar zu machen. Dazu können zusätzlich zu den genannten Projekten beispielsweise auch Baumpflanzungen oder punktuelle Aufwertungen von öffentlichen Räumen gehören.

Zusätzlich benötigen einige Umsetzungsvorschläge vorausgehende Klärungen beziehungsweise Planungsschritte. So setzt eine Neubepanung der innerstädtischen Plätze voraus, dass die Kompensation der ebenerdigen Parkplätze in den vorhandenen Parkhäusern gelingt. Hier können beispielsweise - wie im Vorschlag zum Multring als Sommerstraße - durch Verkehrsversuche in Form einer temporären anderweitigen Nutzung eines Parkplatzes Optionen und das entsprechende Nutzerverhalten getestet werden. Parallel zu konkreten und sichtbaren Umsetzungen sollen darüber hinaus auch weitere konzeptionelle Planungen angestoßen und begleitet werden - etwa ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist Bindeglied zwischen der übergeordneten Regionalplanung und der verbindlichen Bauleitplanung und damit Grundlage einer geordneten und planvollen Entwicklung Weinheims. Flächennutzungspläne werden regelmäßig überprüft, um auf aktuelle Bedarfe zu reagieren und vollzogene Entwicklungen nachzuführen. Der für Weinheim geltende Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 2004.

Bereits im Vorfeld der Zukunftswerkstatt wurde kommuniziert, dass sich im Anschluss an sie die Frage stellen wird, ob zur Umsetzung der Zielstellungen eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Eine grundlegende Befassung oder Neuaufstellung des FNP muss vor allem dann erfolgen, wenn die darin vorgesehenen Nutzungszuordnungen in Frage stehen, weil es zum Beispiel größere Verschiebungen oder zusätzliche Flächenausweisungen geben soll. Es ist leicht festzustellen, dass es zwar einzelne Vorschläge hierzu in den Beteiligungsformaten gab, aber dass zusammengenommen mit der deutlichen Betonung des sparsamen Umgangs mit Flächen und der sehr deutlichen Betonung der Innenentwicklung auch aus einem planerischen Blickwinkel keine Grundlage für Flächenerweiterungen oder -verschiebungen besteht. Auch in den Einzelthemen spiegelt sich das wider: Die Freiraumkulisse soll erhalten werden, es gibt keine besonderen Anforderungen wegen neuer Verkehrswege und bei Wohnen und Gewerbe hat die Bestandsfokussierung eine sehr hohe Bedeutung. Überlegungen zu Suchräumen für etwaige Arrondierungen bewegen sich in der Flächenkulisse des Flächennutzungsplans. Diese beinhaltet auch kleinere Reserven in den Odenwald-Ortsteilen, Ofiling und Waid. Einzelne Potenzialflächen wurden im Rahmen der Zukunftswerkstatt nicht explizit mit einer konkreten Zielstellung versehen. Denkbar ist, dass solche Flächen in anderem Kontext, beispielsweise im Zusammenhang mit der kommunalen Wärmeplanung oder Energieversorgung, noch Relevanz erhalten. Dabei ist besonders hervorzuheben, dass aus der Zukunftswerkstatt klare qualitative Zielstellungen hervorgehen, die Bedingungen für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken formulieren und im Sinne einer politischen Selbstbindung den Flächennutzungsplan ergänzen sollen.

Es empfiehlt sich daher, den Flächennutzungsplan beizubehalten. Damit ist auch sichergestellt, dass die Ziele des Einheitlichen Regionalplans weiterhin beachtet werden. Auf ein aufwendiges Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollte verzichtet werden und die verfügbaren Ressourcen besser für die Umsetzung der Zukunftswerkstatt eingesetzt werden.

Unabhängig von den Inhalten sollte zu gegebener Zeit eine Digitalisierung des Flächennutzungsplans geprüft werden, die auch die Darstellung des Planbilds inklusive der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen ermöglicht.

DIE ZUKUNFTSWERKSTATT ALS VORBILD KÜNFTIGER DISKURSE - INFORMATION UND KOMMUNIKATION

Die Vielfalt der planerischen Themen und Interessen in der Stadt erfordern eine intensive Abstimmung, Kommunikation und Information auf unterschiedlichen Ebenen. Das Ziel soll es sein, Planungsentscheidungen nachvollziehbar und möglichst konsensual treffen zu können. Der Prozess der Zukunftswerkstatt hat einer breiten Öffentlichkeit die Komplexität und Kompromissuche der Stadtplanung nähergebracht.

Der im Prozess entstandene Mehrwert einer transparenten Planung soll deshalb als fester Bestandteil der täglichen Arbeit weitergeführt werden. Dadurch werden nicht nur Schnittstellen sondern auch mögliche Konflikte frühzeitig aufgedeckt und es entsteht ein tieferes Verständnis für andere Interessen im Sinne einer gemeinsamen Verantwortung für die Zukunft Weinheims, die auch künftige Generationen im Blick behält. Eine kontinuierliche Information und Kommunikation sind dabei sowohl in Fachkreisen als auch mit der Öffentlichkeit notwendig.

Dialog in Fachkreisen verstetigen und Ansprechpartner:Innen definieren

Durch den integrierten Ansatz des Rahmenplans mit der Gesamtschau aller in der Stadt relevanten Themen verbindet er viele Verwaltungsbereiche über die reine Stadtplanung hinausgehend. Im Rahmen der Zukunftswerkstatt haben bereits fachübergreifende „Ämterrunden“ stattgefunden. Dieser angestoßene Dialog soll in die bestehenden Arbeitsstrukturen integriert werden, etwa über einen quartalsweisen Austausch zu anstehenden Aufgaben, wie die Dezernatsbesprechung. Ein kontinuierlicher Dialog, die Verteilung von Aufgaben und eine gegenseitige Unterstützung sind Voraussetzung für die Umsetzung der Ideen aus dem Rahmenplan. Relevante externe Akteur:Innen sind frühzeitig und aktiv einzubinden. So ist beispielsweise die Mobilisierung privater Baulücken eine kontinuierliche und zeitintensive Aufgabe, die kaum im Tagesgeschäft abzubilden ist und einen eigenen Verantwortlichen braucht. Viele wichtige Themen haben in Weinheim bereits vorbildliche und engagierte Ansprechpartner:Innen wie für das Thema Jugend und Soziales oder für den Klimaschutz eine Klimaschutzmanagerin.

Öffentlichkeitsbeteiligung weiterleben

Auch Beteiligung ist längst ein fester Bestandteil von städtebaulichen Entwicklungen in Weinheim. Sie eröffnet der Planung die Chance Entwicklungen transparent und Entscheidungen nachvollziehbar zu vermitteln. Gleichzeitig eröffnet die Beteiligung für die Stadtgesellschaft Weinheims die Chance, sich aktiv bei der Gestaltung ihrer Stadt zu engagieren. Die Gestaltung der Zukunft einer Stadt erfordert dabei Weitblick, Kompromissbereitschaft und Toleranz gegenüber anderen Sichtweisen. Werte, die in der Zukunftswerkstatt bereits gelebt wurden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll insbesondere bei der konkreteren Projektplanung weitergeführt werden. Die Unterstützung durch externe Kommunikationsexpert:Innen hat sich dabei bewährt.

Privateigentümer:Innen durch Information und Anreize motivieren

Vieles aus dem Rahmenplan hängt von der Mitwirkung der Stadtgesellschaft, wie zum Beispiel die Innenentwicklung und die Nutzung nachhaltiger Mobilitätsangebote, ab. Die in der Vergangenheit bereits unternommenen Bemühungen zur Baulandmobilisierung mit einem Schwerpunkt auf Konversionsflächen und Baulücken sollen weitergeführt und intensiviert werden. Die Stadt kann durch kontinuierliche Ansprache, Information und die Vermittlung von Anreizen oder Förderoptionen unterstützend wirken. Konkrete Ansprechpartner:Innen oder Anlaufstellen, aber auch ein aktives Zugehen auf Privatpersonen erfordern entsprechende personelle Kapazitäten.

Um die Stadt klimagerecht zu gestalten ist aber ebenso die Mitwirkung jedes Einzelnen gefragt, angefangen vom eigenen Mobilitätsverhalten über die Energienutzung bis zur Gestaltung der Gartenbereiche kann jede/r Bürger/in einen Beitrag zur Umsetzung der Zukunftsideen leisten. Die durch die Zukunftswerkstatt gewonnenen Einsichten in die Komplexität und Prozesse der Stadtentwicklung sollen das „Ziehen an einem Strang“ im Sinne einer gemeinsamen Verantwortung für die Zukunft Weinheims auch künftig befördern.

AUFTRAGGEBERIN



Stadt Weinheim

Obertorstraße 9
69469 Weinheim

PROZESSBEGLEITUNG

team ewen

team ewen GbR

Hügelstraße 19
64283 Darmstadt

Carla Schönfelder, Dr. Christiane Hauser,
Yvonne Knapstein

Telefon: 06151-275 100 0
E-Mail: mail@team-ewen.de
www.team-ewen.de

PLANERISCHE BEGLEITUNG

AS+P

AS+P Albert Speer + Partner GmbH
architects/planners

Svenja Knuffke, Carolin Erven, Leonard Saal,
Tatjana Reisser, Nina Landgraf

Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 605011-100
E-Mail: mail@as-p.de
www.as-p.de

Weinheim, Oktober 2023

WWW.WEINHEIM.DE

Hier sind die Beteiligungsschritte und -inhalte der Zukunftswerkstatt zum Rahmenplan ausführlich dokumentiert.

HINWEIS

Wir bekennen uns zu einer vielfältigen Gesellschaft. Dies bringen wir durch eine möglichst gendergerechte Sprache zum Ausdruck. Wir beziehen stets alle Geschlechter (m/w/d) ein, auch wenn wir diese für bessere Lesbarkeit nicht immer sichtbar machen.

ABBILDUNGEN

Das Urheberrecht aller in dieser Veröffentlichung dargestellten Abbildungen, Fotos, Darstellungen und Tabellen liegt bei AS+P Albert Speer + Partner GmbH oder der Stadt Weinheim.