



Weinheim weiter entwickeln

Zwischenbericht zur Umsetzung des
Flächennutzungsplans 2004

Impressum

Stadt Weinheim

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung

Stand 31.05.2011 (Redaktionelle Änderungen 06.07.2012)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Leitlinien der Stadtentwicklung	1
1.2.	Ziel und Aufbau des Zwischenberichts	2
2.	Herausforderungen und Rahmenbedingungen	5
2.1.	Demographische Entwicklung.....	5
2.2.	Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung.....	12
2.3.	Entwicklung der rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen.....	15
3.	Strategische Handlungsfelder	17
3.1.	Wohnen	17
3.2.	Wirtschaft und Gewerbe	22
3.3.	Verkehr und Mobilität.....	30
3.4.	Stadterneuerung	34
3.5.	Stadtbaukultur – Stadtgestaltung.....	39
3.6.	Natur und Umwelt	41
3.7.	Öffentliche Einrichtungen und soziale Infrastruktur	46
3.8.	Kommunale Finanzen	48
4.	Stadtentwicklung als gemeinsamer Prozess.....	53
4.1.	Stadtentwicklung für Weinheim – integriert und zielorientiert	53
4.2.	Stadtentwicklung für alle – der Aspekt der Chancengleichheit	54
4.3.	Stadtentwicklung und Öffentlichkeit – Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger.....	55
5.	Schlussbetrachtung.....	59

1. Einleitung

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat im Jahre 2004 nach einem mehr als zweijährigen Diskussions- und Planungsprozess den aktuellen Flächennutzungsplan als Grundlage der Stadtentwicklung der nächsten 15 Jahre beschlossen.

Der gültige Flächennutzungsplan beschreibt die gesamtstädtischen und sektoralen Entwicklungsziele der Stadt Weinheim. Er bildet damit die Grundlage und die Leitlinie für die Weiterentwicklung der Stadt Weinheim bis zum Jahre 2019.

Unter dem Titel „Weinheim weiter entwickeln“ legt das Amt für Stadtentwicklung nun zur Halbzeit des Flächennutzungsplans einen Zwischenbericht vor, der sowohl rückblickend Bilanz zieht als auch den Blick voraus auf die nächsten Schritte der Weinheimer Stadtentwicklungsplanung richtet.

1.1. Leitlinien der Stadtentwicklung

Im Flächennutzungsplan 2004 sind die Leitlinien für die Entwicklung Weinheims wie folgt dargelegt:

„Das Rhein-Neckar-Dreieck stellt sich als eine der wichtigsten wirtschaftlichen Wachstumsregionen Deutschlands dar. Der Bereich Bergstraße hat hierbei besondere Qualitäten. Er kann seine Zentralität bei der verkehrlichen-, wissenschaftlichen- und Dienstleistungsinfrastruktur mit hochwertigen Kultur-, Freizeit- und Erholungsangeboten verknüpfen.

Arbeiten und Wohnen mit hoher Lebensqualität sollen auch zukünftig den Standort Weinheim besonders kennzeichnen. Die touristischen Ziele in Weinheim stellen ein hohes Potential dar. Weinheim will offensiv das Image und Flair der grünen Bergstraße pflegen und dabei neue Entwicklungen integrieren. Es müssen daher gleichermaßen

- *attraktive Wohnstandorte vornehmlich für junge Familien,*
- *marktfähige Gewerbeflächen für nichtstörendes Gewerbe und*
- *Entwicklungsräume für standortprägende Grün- und Freiraumstrukturen*

zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist die Versöhnung vermeintlich konkurrierender Nutzungsansprüche das Ziel.

Bei der Neuansiedlung von Gewerbe muss ein deutlicher Strukturwandel hin zu technologie-, forschungs- und dienstleistungsorientierten Betrieben mehr als bisher vollzogen werden. Darüber hinaus muss den ortsansässigen Weinheimer Betrieben ausreichend Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden. Besonderes Ziel ist auch weiterhin die Entwicklung des Einzelhandels entsprechend des Zentrenkonzeptes, besonders die Stärkung der Innenstadt.“

Nach wie vor stellen diese Leitlinien einen zwar insgesamt komplexen, aber nichtsdestotrotz geeigneten und der besonderen Gunst des Standorts Weinheim gerecht werdenden globalen Zielkanon für die weitere Entwicklung Weinheims dar. Im vorliegenden Bericht wird aufgezeigt, inwieweit die Umsetzung dieser vielschichtigen Zielstellungen seit 2004 vorangeschritten ist und welche Schritte aus Sicht der Verwaltung für die Zukunft sinnvoll sind. Insbesondere mit Blick auf die zwischenzeitlich gewonnenen neuen Erkenntnisse zur demo-

grafischen Entwicklung werden auch erweiterte und vertiefende Zielüberlegungen angesprochen.

Die grundsätzliche Schwierigkeit bei der Umsetzung der oben genannten Leitlinien besteht darin, die zum Teil widerstreitenden Ziele und Nutzungsansprüche so „unter einen Hut“ zu bringen, dass sich die Stadt als Ganzes positiv und qualitativ weiter entwickelt. Für die Stadt Weinheim ist dabei - trotz der ohnehin hohen planerischen Anforderungen – das Ziel einer umfassenden Innenentwicklung die maßgebliche und grundsätzliche Handlungsmaxime. Damit wird nicht allein den fachlichen und rechtlichen Vorgaben entsprochen, sondern es werden die strukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung geschaffen.

Bereits mit der Aufstellung des Innenstadtentwicklungsconzeptes (2001-2002) und nachfolgend des Flächennutzungsplans legte die Stadt den Grundstein für eine weitergehende qualifizierte Innenentwicklungsstrategie. Der Reduktion der Neuinanspruchnahme von Flächen und der Stärkung der vorhandenen attraktiven, kompakten Siedlungsstruktur kommt große Bedeutung zu. Ziel ist es, die durchmischte Stadt der kurzen Wege zu erhalten und weiter zu entwickeln. Insbesondere in der Kernstadt wurden durch eine ganze Reihe von Projekten (z.B. Weinheim-Galerie, Schlossbergterrasse, Leibnizstraße-Nord, 3-Glocken) Defizite in den Bereichen Einzelhandel und Wohnen abgebaut und die Funktionen der Innenstadt wiederhergestellt und gestärkt. Zur Stärkung des bereits attraktiven Wohnstandortes Weinheim wurden und werden auch kleinteilige Projekte der Innenentwicklung (z.B. Bebauung am ehemaligen Fellspeicher) umgesetzt. Daneben fanden im Rahmen der Darstellungen des seit 30.12.2004 gültigen Flächennutzungsplans auch Arrondierungen bereits teilweise bebauter oder erschlossener Flächen in den Ortsteilen und Stadtrandlagen statt (z.B. Reinhardwiese-Nord in Oberflockenbach oder Römerloch-Ost).

Großflächige Außenentwicklungen hat die Stadt Weinheim dagegen für Wohnnutzungen in den letzten Jahren nur im Fall von Lützelsachsen-Ebene betrieben, wo eine bereits vorhandene Siedlungsstruktur in der Nähe eines S-Bahn-Haltepunktes deutlich vergrößert wurde. Im Bereich der Gewerbeflächen fand mit der Ausweisung des Technologieparks „Zwischen den Dämmen“ eine weitere notwendige Außenentwicklung statt. Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Bergstraße/ Langmaasweg“ kann aufgrund der vorhandenen baulichen Vorprägungen (Druckerei, Gärtnerei, usw.) nur in Teilen als arrondierende Außenentwicklung betrachtet werden.

Angesichts der dynamischen Entwicklung und der Vielzahl der Projekte sind die besonders großflächigen Innenentwicklungspotenziale insbesondere im Bereich der Kernstadt vorerst weitgehend ausgeschöpft. Zukünftig rücken daher nun einerseits die im Flächennutzungsplan noch verbliebenen Potentialflächen sowie andererseits die im bestehenden Siedlungsbereich noch vorhandenen kleinteiligen Potentiale in den Fokus der Stadtentwicklung.

1.2. Ziel und Aufbau des Zwischenberichts

Ziel des vorliegenden Zwischenberichts ist zum einen die Information des Gemeinderats über die Stadtentwicklung in der durch den Flächennutzungsplan 2004 begründeten aktuellen Entwicklungsphase. Zum anderen soll dieser Bericht auch Diskussionsgrundlage für die weitere Entwicklung Weinheims sein. Denn die intensive Entwicklungs- und Umsetzungsphase, in der sich die Stadt seit Beginn der 2000er Jahre befindet, wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen.

Gleichzeitig wird im Zwischenbericht beschrieben, dass 2011/ 12 auch konzeptionelle „Nachschärfungen“ erfolgen sollen, um gemeinsam mit den gemeinderätlichen Gremien einen besseren Überblick über einzelne Entwicklungsmöglichkeiten vor allem in den Bereichen Wohnen und Gewerbe gewinnen zu können und um in nachfolgenden Schritten gemeinsam Prioritäten festzulegen, die mindestens bis zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans (beginnend deutlich vor 2019) die weitere Stadtentwicklung bestimmen. Es ist aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung zudem selbstverständlich, im vorliegenden Zwischenbericht nicht nur die materiellen Ziele und Umsetzungen der Stadtentwicklungsplanung zu diskutieren, sondern auch die Art und Weise, wie Stadtentwicklung erfolgt. Dementsprechend sind in diesem Bericht die Themen Stadtbaukultur, Chancengleichheit und Öffentlichkeitsbeteiligung fest verankert.

Im Aufbau folgt der vorliegende Zwischenbericht insoweit dem Flächennutzungsplan, als dass nach einem Teil 2 zu „Herausforderungen und Rahmenbedingungen“ in Teil 3 die „Strategischen Handlungsfelder“ im Mittelpunkt der Betrachtung stehen. Die sektorale Gliederung in Handlungsfelder macht insoweit Sinn, als dass die Darstellungen thematisch übersichtlich und inhaltlich nachvollziehbar erfolgen können. Im Übrigen wurden entgegen dem klassischen Kanon des Flächennutzungsplans – etwa mit dem Handlungsfeld „Stadtgestaltung und Stadtbaukultur“ – auch wichtige ergänzende Themen aufgenommen.

Die sektorale Gliederung soll aber nicht den Eindruck entstehen lassen, dass sich Stadtentwicklung in Weinheim in strikt getrennten Handlungsfeldern denken und praktizieren ließe. Daher wird in Teil 4 des Zwischenberichts auf das erforderliche integrierte Vorgehen wie auch auf die Präzisierung der Zielorientierung gesondert eingegangen. Ebenso werden in Teil 4 die bedeutenden übergeordneten Themen Chancengleichheit und Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt.

Insgesamt bemüht sich der Zwischenbericht um eine funktionale und knappe Darlegung der einzelnen Felder und Themen. Dies hat zur Folge, dass einzelne Punkte aus Sicht der einzelnen Stadträtin / des einzelnen Stadtrats zu kurz gekommen sein können und / oder ein Diskussionsbedarf besteht, der weit über den hier beschriebenen Rahmen hinausgeht. Gerade in solchen Fällen steht das Amt für Stadtentwicklung für weitere Informationen und vertiefende Diskussionen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

2. Herausforderungen und Rahmenbedingungen

Die Mittelstadt Weinheim ist aufgrund ihrer Stadt- und Infrastruktur sowie ihrer Lage und naturräumlichen Bedingungen ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar. Trotzdem darf sie sich nicht auf dem Erreichten ausruhen. Neue Herausforderungen entstehen, weil sich Wirtschaft und Gesellschaft schnell und grundlegend verändern. Diese anstehenden Herausforderungen werden hier kurz beschrieben.

2.1. Demographische Entwicklung

Alle Prognosen zur demografischen Entwicklung in Deutschland stimmen darin überein, dass es mittel- bis langfristig zu tief greifenden Veränderungen der Bevölkerungs- und Altersstruktur kommen wird. Gründe hierfür sind vor allem die niedrige Geburtenrate, die Verlängerung der Lebenszeit sowie Zuwanderung und veränderte Haushalts- und Familienstrukturen. Diese Entwicklungen werden allerdings regional wie lokal unterschiedlich dynamisch verlaufen.

Die demografische Entwicklung ist von einer Überalterung der Bevölkerung und einem laufenden Geburtenrückgang bestimmt. Die steigende Lebenserwartung bei gleichzeitig rückläufigen Geburtenzahlen führt langfristig zu einem Missverhältnis zwischen Wohnbevölkerung und arbeitender Bevölkerung, zu einer Verknappung an Arbeitskräften und zu einem steigenden Druck auf das Gesundheits- und Rentensystem.

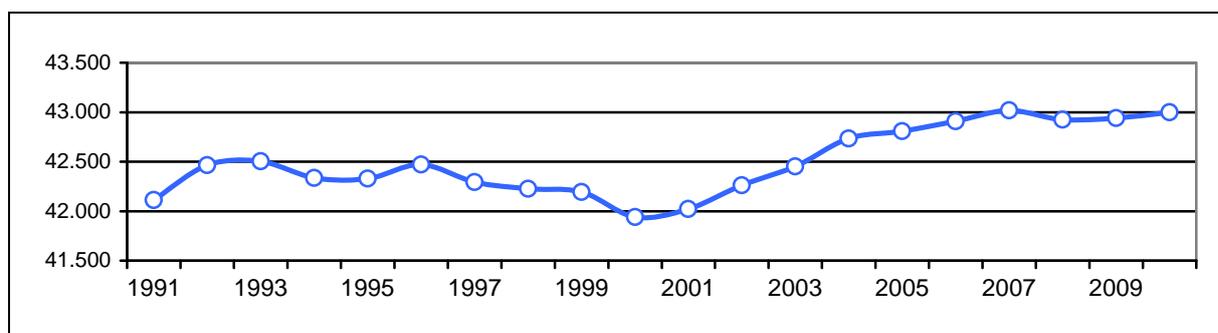
Aus den Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur ergeben sich geänderte Ansprüche an die Stadtstruktur im Laufe der Zeit und der individuellen Lebensphasen: Veränderte Bedarfe an Infrastruktureinrichtungen (Pflegeheime, Kindertagesstätten usw.), eine Verbesserung der Nahversorgung, geändertes Verkehrs- und Mobilitätsverhalten, erhöhte Sensibilität gegenüber Immissionen, gesteigerter Bedarf an Naherholungs- und Grünflächen usw.

Kommunalpolitik und Stadtplanung sind gehalten, auf diese Veränderungen zu reagieren, um die Attraktivität des Standorts Weinheim für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

2.1.1. Bevölkerungsentwicklung

Seit dem Beginn des Prozesses zur Neuaufstellung des FNP in 2002 hat sich die Zahl der Einwohner in Weinheim aufgrund von Wanderungsgewinnen insgesamt moderat erhöht (vgl. Abbildung 1). Sie stieg von rund 42.300 im Jahr 2002 auf knapp 43.000 Einwohner in 2010. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 1,6 % im Betrachtungszeitraum.

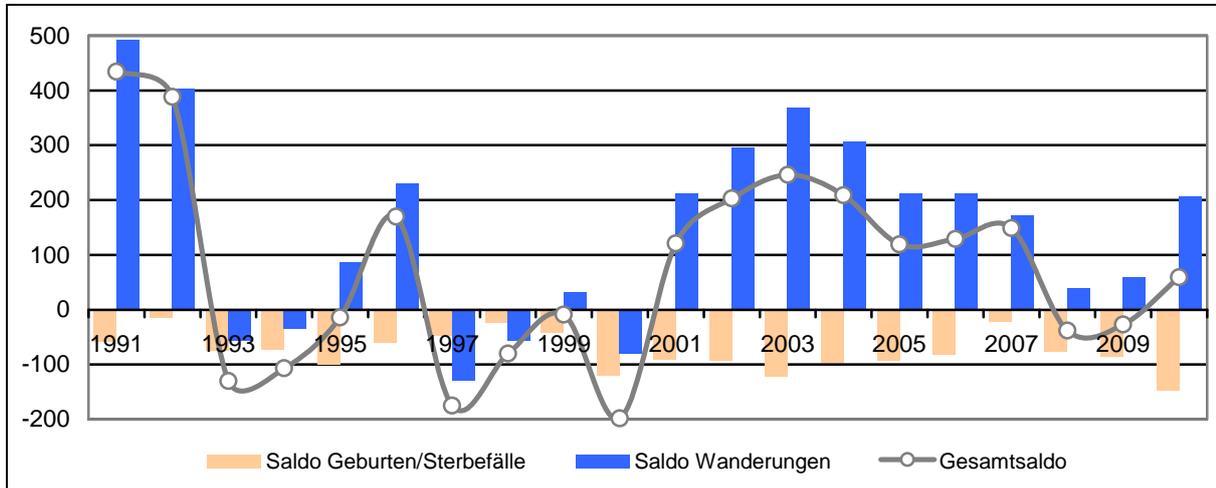
Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl (1991 bis 2010, Stichtag 31.12.)



Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung, Statistisches Landesamt 2010

Dennoch ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Weinheim seit Jahrzehnten rückläufig, das heißt die Sterbefälle übersteigen die Geburten. Ein Zuwachs an Einwohnern konnte und kann nur noch durch Zuwanderung entstehen. Insbesondere in der letzten Dekade konnten – entsprechend dem Ziel des FNP 2004 – Wanderungsgewinne in Weinheim realisiert werden (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Bevölkerungsbilanz (1991 bis 2009)

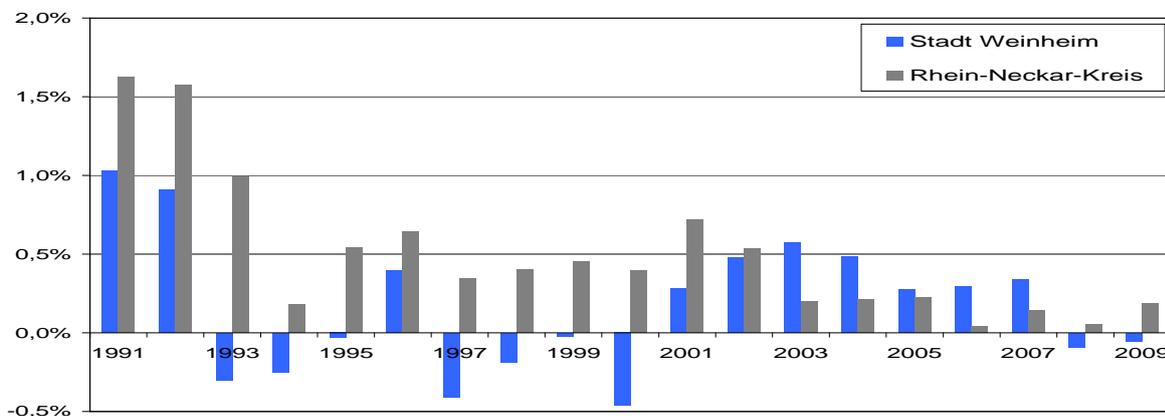


Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung, Statistisches Landesamt 2010

Trotz dieser positiven Entwicklung - insbesondere in den Jahren 2001 bis 2007 - reichen die Wanderungsgewinne in jüngster Vergangenheit nicht mehr aus, um die rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. Dies könnte u. a. auf ein geringer werdendes Wanderungsvolumen sowie ein nicht ausreichendes Angebot für die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen sein.

Dies ist insoweit bedenklich, als Weinheim trotz der insgesamt leicht positiven Entwicklung hinter den regionalen Trend zurückgefallen ist. Schon von den großen Wanderungsbewegungen nach der Wiedervereinigung Anfang der 1990er Jahre in die Region konnte die Stadt Weinheim nicht im gleichen Maße wie das übrige Kreisgebiet profitieren. Im Gegenteil: teilweise ging die Bevölkerung in den 1990er Jahren entgegen dem regionalen Trend sogar leicht zurück. Erst in den Jahren 2002 bis 2007 gelang es, diesen Trend umzukehren (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Relative Veränderung der Bevölkerung zum Vorjahr (1990-2009)



Quelle: Eigene Auswertung, Statistisches Landesamt 2010

Insgesamt hat die Einwohnerzahl über den Betrachtungszeitraum zwar leicht zugenommen, allerdings verlief die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich (vgl. Tabelle 1). Eine im Verhältnis zur Gesamtstadt überdurchschnittliche positive Entwicklung weisen insbesondere die Stadtteile auf, in denen im Betrachtungszeitraum neue Wohnbauflächen geplant, erschlossen und aufgesiedelt wurden.

Tabelle 1: Einwohnerzahl nach Stadtteilen (2002 bis 2011)

Ortsteil	Einwohner 31.12.2002	Einwohner 31.03.2010	Absolute Veränderung	Relative Veränderung
Innenstadt	4.491	4.333	-158	-3,52%
Müll	1.144	1.501	357	31,21%
Südstadt	3.158	3.254	96	3,04%
Weststadt (inkl. Waid / Ofling)	16.100	16.104	4	0,02%
Nordstadt	4.286	4.463	177	4,13%
Kernstadt	29.179	29.655	476	1,63%
Lützelsachsen	4.387	4.594	207	4,72%
Sulzbach	2.731	2.728	-3	-0,11%
Oberflockenbach	2.249	2.178	-71	-3,16%
Rippenweier	1.079	1.042	-37	-3,43%
Ritschweier	312	315	3	0,96%
Hohensachsen	2.325	2.503	178	7,66%
Weinheim	42.262	43.015	753	1,78%

Quelle: Eigene Erhebung auf Basis des Melderegisters

So dürften die Einwohnerzuwächse im Stadtteil Müll auf die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes „Sonnenwinkel“, in der Nordstadt auf das Baugebiet „Römerloch“, in Hohensachsen auf das Baugebiet 'West II', in Lützelsachsen auf das Baugebiet „West I“ und die positive Einwohnerentwicklung in der Südstadt u. a. auf das Baugebiet „Prankelstraße/ Mozartstraße“ zurückzuführen sein.

Dagegen konnte der in der Innenstadt schon seit Jahren zu beobachtende Rückgang der Einwohnerzahl bisher nicht gestoppt werden. Mit der Fertigstellung und dem Bezug des neuen Burgenviertels (Schlossbergterrasse) besteht jedoch die Aussicht, dass die Innenstadt als Wohnstandort gestärkt wird und sich hier die Zahl der Einwohner zukünftig stabilisiert.

In den Stadt- und Ortsteilen im Odenwald treffen demografischer Wandel und gewerblicher Strukturwandel aufeinander, sodass die Einwohnerzahlen auch hier rückläufig sind.

Für den verbleibenden Zeitraum bis zu einer Überarbeitung und Neuauflistung des FNP ist es das Ziel der Stadt Weinheim, die Potenziale für weiteres Bevölkerungswachstum durch derzeit noch mögliche Realisierung von Wanderungsgewinnen zu nutzen.

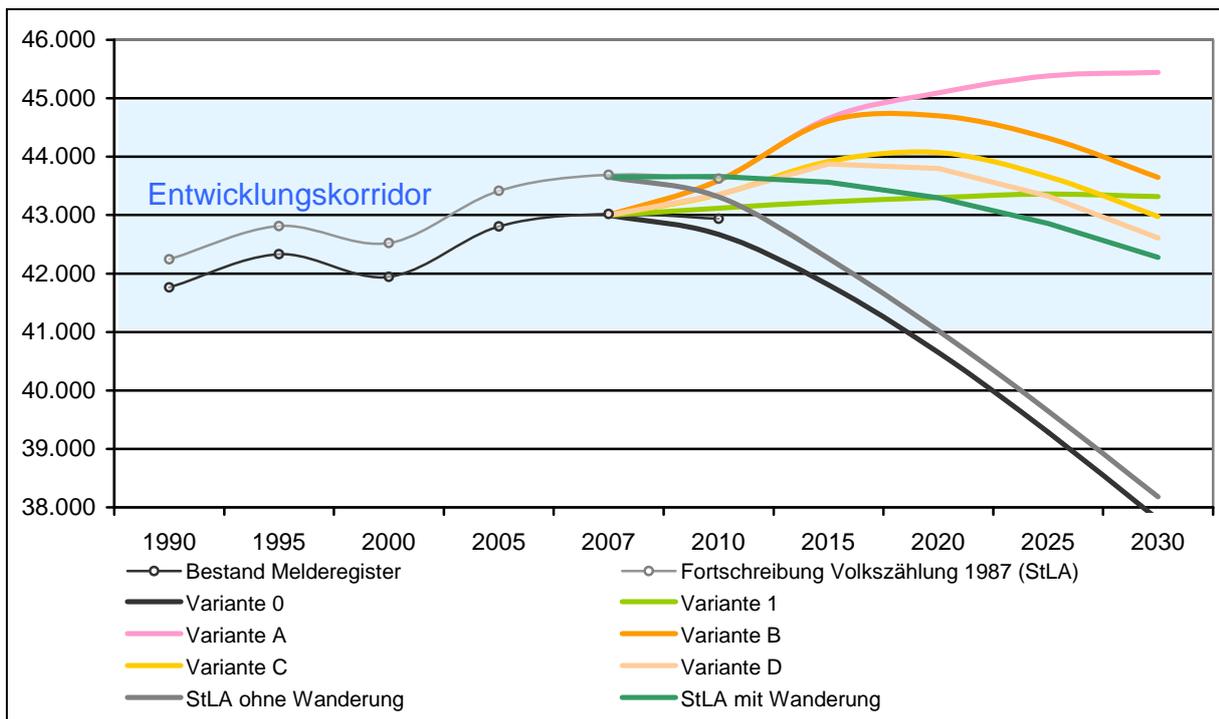
2.1.2. Bevölkerungsvorausrechnung

Die im Jahr 2009 im Auftrag der Stadt Weinheim erarbeitete Bevölkerungsvorausberechnung kommt auf Basis der Einwohnerzahlen des Melderegisters aus 2007 und der Annahme von weiteren Wanderungsgewinnen zu den in Abbildung 4 dargestellten möglichen Verläufen der Bevölkerungsentwicklung. Die dargestellten Varianten 1 und A bis D unterscheiden sich lediglich in den Zeitpunkten und der Höhe der möglichen Wanderungsgewinne.

Diesem Gutachten wurden die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes (StLA) aus 2008 gegenübergestellt. Danach wird die Einwohnerzahl Weinheims bis 2030 allenfalls nur noch leicht ansteigen, wenn die in der nächsten Dekade noch möglichen Wanderungsgewinne abgeschöpft werden. Vom StLA wurden dabei die in den Jahren 2000 bis 2008 realisierten durchschnittlichen Wanderungsgewinne fortgeschrieben.

Die in Abbildung 4 dargestellten Varianten „0“ und „StLA Ohne Wanderung“ stellen ein „Worst-Case-Szenario“ dar und vermitteln einen Eindruck davon, wie die Bevölkerungsentwicklung ohne Zu- und Abwanderungen und bei stabil bleibenden Geburten- und Sterberaten verlaufen würde. Unter diesen Prämissen würde in den nächsten 20 Jahren ein Schrumpfungprozess einsetzen und der Bevölkerungsbestand unter 38.000 bzw. 39.000 Einwohner sinken.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausrechnung 2032 (Basis 2007)



Quelle: Eigene Darstellung nach König 2009, Statistischem Landesamt 2010 und Melderegister der Stadt Weinheim 2010

Beide Berechnungen wurden ausgehend von hohen Wanderungsgewinnen in den vorangegangenen Jahren (2000- bis 2006 bzw. 2007) erstellt (vgl. Abbildung 2). Jedoch schon in den auf die Prognoseerstellung direkt folgenden Jahren gingen diese deutlich zurück.

Die dargestellten Varianten „A bis D“ stellen insoweit die oberen Grenzen des möglichen Entwicklungskorridors dar. Wobei Variante A von der sehr unrealistischen Annahme ausgeht, dass für einen längeren Zeitraum hohe Wanderungsgewinne realisiert werden können.

Realistischer sind daher die Varianten „1“ und „StLA mit Wanderung“, denen die Annahme zugrunde liegt, dass noch Wanderungsgewinne realisiert werden können und so die Gesamtzahl der Einwohner stabil gehalten werden kann bzw. ab der nächsten Dekade nur leicht zurückgehen wird. Um dies zu erreichen, muss die Stadt mit Blick auf das Wohnungsangebot und die Qualität des Standorts allerdings eine hohe Attraktivität bieten.

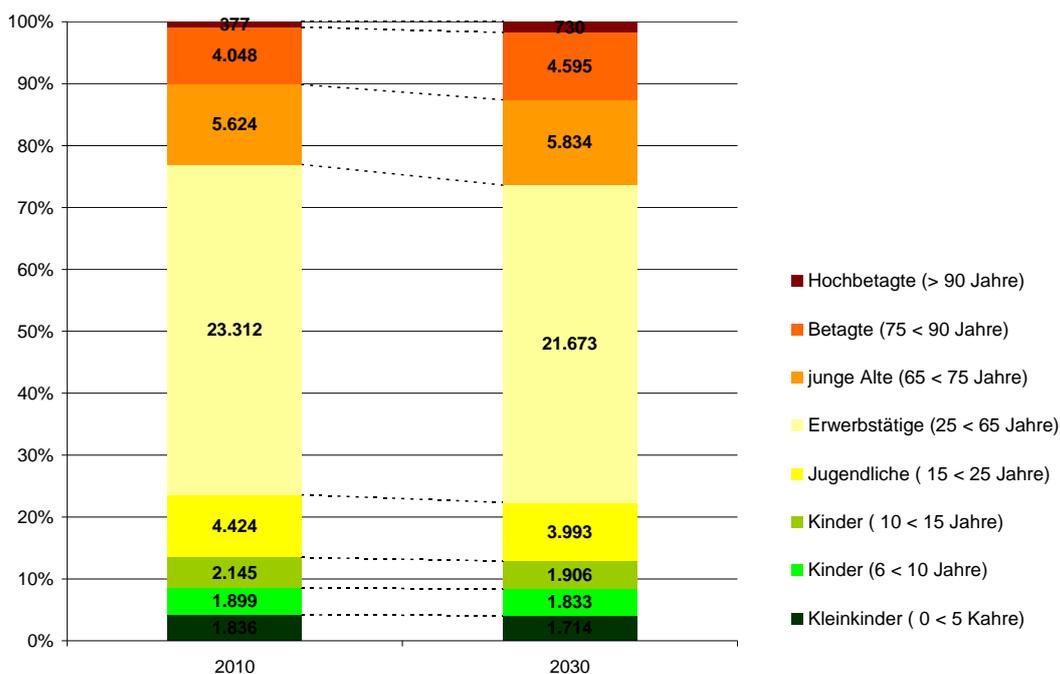
Aus den Vorausberechnungen kann ein Entwicklungskorridor abgeleitet werden. Die zukünftige Einwohnerzahl Weinheims könnte sich demnach zwischen 41.000 und 45.000 Personen bewegen. Daraus lässt sich die (Mindest-)Zielsetzung ableiten, die heutige Bevölkerungszahl langfristig stabil zu halten.

2.1.3. Bevölkerungsstruktur – Wir werden älter und bunter

Der absolute Rückgang der Bevölkerung geht einher mit einem Wandel in der Zusammensetzung der Bevölkerung sowohl hinsichtlich Alter als auch Herkunft. Die Bevölkerung wird insgesamt deutlich älter und bunter. Die Struktur der Weinheimer Bevölkerung und ihre voraussichtliche Entwicklung zeichnen sich dabei durch folgende Besonderheiten aus:

- Der *Altersdurchschnitt* der Bevölkerung lag 2009 mit 44,8 Jahren über dem Wert des Rhein-Neckar-Kreises (43,2 Jahre) und dem Landesdurchschnitt (42,5 Jahre). In 2030 wird der Altersdurchschnitt der Bevölkerung voraussichtlich bei 46,6 Jahren liegen.
- Bereits heute hat Weinheim einen überdurchschnittlich *hohen Anteil älterer Bevölkerungsgruppen*. So betrug der Anteil der über 65-Jährigen bereits 2009 rund 23,5 %. Dagegen lag der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe im Rhein-Neckar-Kreis bzw. in ganz Baden-Württemberg bei nur 20 % bzw. 19,5 %.

Abbildung 5: Alterstruktur 2010 und 2030 (Basis 2008)



Quelle: Eigene Darstellung, Statistisches Landesamt BW 2008, Bevölkerungsvorausberechnung

- Eine weitere *Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen* ist zu erwarten. So wird sich der Anteil der Betagten (75 bis 90 Jährige) von 9,3 % auf rund 11 % in 2030 erhöhen. Im gleichen Zeitraum wird sich der Anteil der Hochbetagten (über 90 Jährige) verdoppeln.
- Der Anteil Ausländer an der Gesamtbevölkerung betrug 2009 rund 12,6 % und lag damit leicht über dem Landesdurchschnitt von 11,7 %. Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund wird statistisch nicht erfasst und liegt vermutlich deutlich höher. Die Anzahl der in Weinheim lebenden Ausländer ist seit 2002 von 5.224 Personen auf 5.381 *leicht gestiegen*.
- Anzahl der Ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürger hat sich jedoch *kleinräumig* in den Stadtteilen *sehr unterschiedlich entwickelt* (vgl. Tabelle 2) Während in der Innenstadt und in der Nordstadt ein deutlicher absoluter Rückgang zu verzeichnen war, hat die Zahl in der Weststadt und im Müllheimer Tal zugenommen.

Tabelle 2: Zahl der Ausländer nach Stadtteilen (2002 bis 2011)

Ortsteil	Einwohner 31.12.2002	Einwohner 31.03.2011	Absolute Veränderung	Relative Veränderung
Innenstadt	959	719	-240	-25,0%
Müll	173	254	81	46,8%
Südstadt	230	250	20	8,7%
Weststadt (inkl. Waid / Oflling)	2.315	2.711	396	17,1%
Nordstadt	921	741	-180	-19,5%
Kernstadt	4.598	4.675	77	1,7%
Lützelsachsen	272	310	38	14,0%
Sulzbach	180	189	9	5,0%
Oberflockenbach	62	74	12	19,4%
Rippenweier	29	46	17	58,6%
Ritschweier	6	5	-1	-16,7%
Hohensachsen	77	82	5	6,5%
Weinheim	5.224	5.381	157	3,0%

Quelle: Eigene Erhebung auf Basis des Melderegisters

Vor dem Hintergrund einer Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur im Sinne einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung liegen besondere Herausforderungen für die Stadtentwicklung darin, die Bedingungen für Familien mit Kindern in der Stadt zu verbessern und zugleich dem zu erwartenden höheren Anteil alter und sehr alter Weinheimerinnen und Weinheimer Rechnung zu tragen. Damit werden Themen wie die Stadt der kurzen Wege, Barrierefreiheit, nachfragegerechte Wohnformen und die Angebotsqualität des öffentlichen Verkehrs weiter an Bedeutung gewinnen.

2.1.4. Wohnungs- und Baulandmarkt

Der demografische und gesellschaftliche Wandel hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungs- und Baulandmarkt und umgekehrt. Diese Abhängigkeiten gilt es, bei den stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen zu berücksichtigen. Die veränderten Rahmenbedingungen, die in unterschiedlicher Deutlichkeit auch in Weinheim auftreten, lassen sich durch folgende Aspekte charakterisieren:

- Die Wohnansprüche und -bedürfnisse der Bevölkerung sind weiter gestiegen und deutlich vielschichtiger geworden. So ist die durchschnittliche Inanspruchnahme von Wohnfläche je Person gestiegen.
- Es ist eine Spezialisierung und Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes festzustellen. Das Spektrum umfasst unter anderem „Altengerechtes Wohnen“, „Wohnen auf Zeit“, „Mehrgenerationenwohnprojekte“, „Kindgerechtes Wohnen“, aber auch eine stärker differenzierte Bandbreite von Haustypologien vom „klassischen Einfamilienhaus“, bis hin zu „Stadtvillen“, „Townhouses“ usw.
- Rückläufige Bevölkerungszahlen werden teilweise durch steigende Wohnflächennachfrage kompensiert. Daher ist auch trotz sinkender Bevölkerungszahlen tendenziell mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Dies bedeutet, dass bei relativ stabiler Bevölkerungszahl, aber gleichzeitig sinkenden Haushaltszahlen auch zukünftig noch neues Wohnbauland nachgefragt werden kann.
- Sowohl auf der Angebots- wie auf der Nachfrageseite wird sich die höhere Zahl älterer Menschen bemerkbar machen. Das klassische Einfamilienhaus wird im Alter für viele Menschen oft zu groß und wird auch den Ansprüchen an altengerechtes Wohnen häufig nicht mehr gerecht. Es ist damit zu rechnen, dass insbesondere Gebäude und Wohnungen der Baujahre 1950 ff. verstärkt auf den Markt kommen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach hochwertigen, verkehrlich und infrastrukturell gut versorgten, innenstadtnahen und altengerechten Wohnungen.
- Ein besonderes Charakteristikum Weinheims ist ein Trend zur *Reurbanisierung* bestimmter Bevölkerungsgruppen. So ist in den letzten Jahren ein verstärkter Zuzug von älteren, finanzstarken Bevölkerungsgruppen insbesondere aus dem Odenwald in gehobene städtische Wohnlagen zu beobachten. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend fortsetzt.

Die Qualität des Wohnstandortes Weinheim kann vordringlich durch eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland und eine nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsmarktes erfolgen.

- Insgesamt herrscht in der Region und besonders in Weinheim ein relativ *hohes Bodenpreis- und Mietpreisniveau*. Dadurch ist die Attraktivität für junge, mobile Bevölkerungsgruppen aus den mittleren Einkommensschichten eingeschränkt.
- Im Zuge des demografischen Wandels ist in vielen Gebieten mit einem *Wechsel der Eigentümer und Bewohnerstrukturen* zu rechnen. Dies betrifft insbesondere die in den 1950er bis 1970er Jahren aufgesiedelten Wohngebiete. In begehrten und wenig verdichteten Lagen können sich je nach Gebiet gewünschte, aber auch problematische Nachverdichtungseffekte ergeben, in weniger begehrten Lagen bei tendenziell sinkender Nachfrage kann auch das Problem einer Abwärtsspirale entstehen. Hier gilt es, die Entwicklungen genau zu beobachten, um frühzeitig auf Fehlentwicklungen maßgeschneidert reagieren und gegensteuern zu können (wie etwa mit dem Instrumentarium der Stadterneuerung und -sanierung in Gebieten mit Abwärtstendenzen).

2.2. Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung

Der demografische Wandel verschärft den Wettbewerb der Regionen. Wirtschaftsstandorte stehen zunehmend in internationaler, aber auch regionaler Konkurrenz um mobiles Kapital – insbesondere um die Ansiedlung und das Halten von Unternehmen und um den Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte.

2.2.1. Allgemeine Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung in Deutschland

Die allgemeine Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung in Deutschland ist unter anderem durch folgende Aspekte gekennzeichnet:

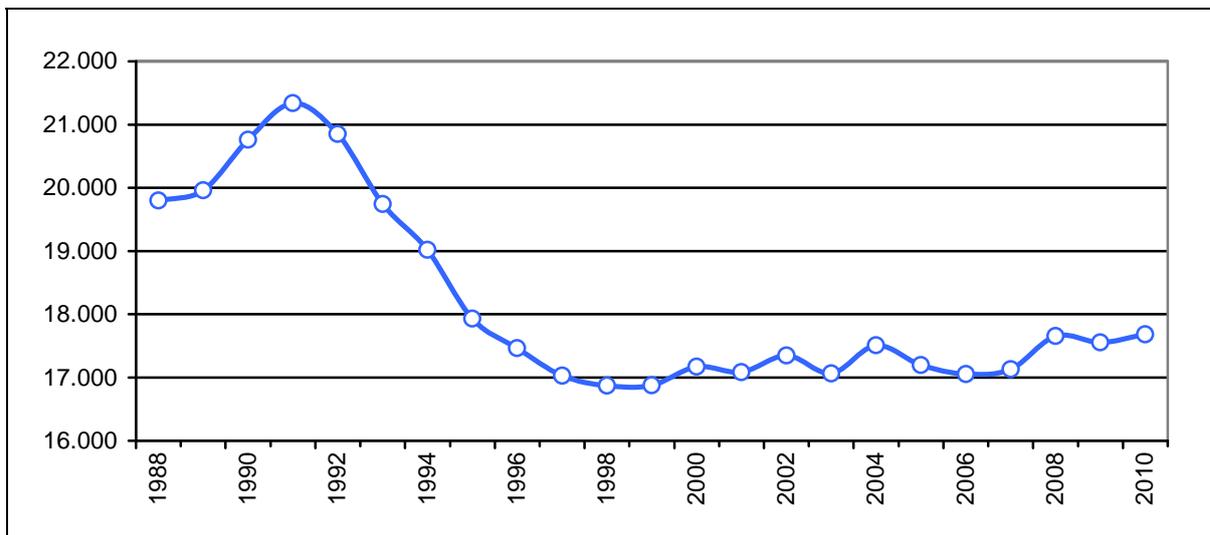
- Die *Erwerbsbevölkerung altert*: Bereits jetzt sind mehr als ein Viertel der Erwerbstätigen über 50 Jahre alt; zukünftig wird dieser Anteil noch weit höher sein und auch die Lebensarbeitszeit der Erwerbstätigen verlängert sich;
- die *Erwerbsbevölkerung schrumpft* bereits ab dem Jahr 2015 – und vor allem ab dem Jahr 2020 –, weil die Zahl der ausscheidenden Erwerbstätigen nicht mehr durch Berufsanfänger oder Berufsrückkehrer ausgeglichen werden kann;
- der Wettbewerb um die besten Talente wird damit immer wichtiger: Nur Arbeitgebern, denen es gelingt, die besten Talente dauerhaft an ihr Unternehmen zu binden, werden es schaffen, auch zukünftig Spitzenleistungen zu erbringen.
- Der allgemeine Wandel auf dem Arbeitsmarkt und die technologischen Entwicklungen (Digitalisierung, Nanotechnologie usw.) bedingen, dass auch im produzierenden Gewerbe zunehmend Arbeitskräfte mit *höheren Bildungsabschlüssen* von den Unternehmen benötigt werden;
- der *Anteil von Erwerbstätigen mit Migrationshintergrund wächst*; einerseits kann der zu erwartende (Fach)-Arbeitskräftemangel dadurch abgeschwächt werden, andererseits ergeben sich hieraus neue Anforderungen für Integrationsprogramme in Unternehmen wie auch in der Gesellschaft;
- im Einzelhandel gibt es schon seit längerem große strukturelle Veränderungen: Trends weg von Kaufhäusern und Fachgeschäften hin zu Einkaufszentren, Internethandel, Fachmarktzentren. Die Nahversorgung erfolgt überwiegend durch Vollsortimenter und Discounter;
- Franchising, Netzwerk-Marketing und der Internethandel haben mittlerweile eine große Dynamik entwickelt und sind in der Lage, die Wirtschafts- und Einzelhandelsstruktur weiter zu verändern.
- Sog. weiche Standortfaktoren sind für die Vermarktung von Gewerbeflächen von zunehmender Bedeutung. Insbesondere zu beachten ist, dass ein enger Zusammenhang von Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung besteht, denn nur wenn ausreichend preislich und qualitativ attraktiver Wohnraum zur Verfügung steht, werden (ansiedlungswillige) Unternehmen qualifizierte Arbeitskräfte am Standort binden können.

2.2.2. Entwicklung des Wirtschafts- und Arbeitsstandorts Weinheim

Der Wirtschaftsstandort Weinheim befindet sich in sehr guter Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar. Er verbindet eine innovationsstarke Wirtschaft mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Dennoch ist der wirtschaftliche Strukturwandel - auch aus den oben genannten Aspekten - nicht spurlos an Weinheim vorübergegangen. So war zwischen 1991 und 1999 ein sehr deutlicher Rückgang der am Arbeitsort Weinheim sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 21.500 auf 17.000 (ca. - 20 %) festzustellen (vgl. Abbildung 6). Seit der Jahrtausendwende hat sich diese Zahl wieder leicht erholt und sich zwischen 17.000 und 18.000 Beschäftigten stabilisiert.

Im Jahr 2010 waren in Weinheim 17.650 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dies entspricht einer Quote von 411 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner und damit nahezu dem Stand von 2000 (409 Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Außerdem hat sich seit 2003 die Anzahl der geringfügig Beschäftigten von rund 4.000 auf ca. 7.000 im Jahre 2010 deutlich erhöht.

Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (1988 bis 2010, Stichtag 30.06.)



Quelle: Eigene Darstellung, Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2011

Die vergleichsweise hohe Beschäftigten- und die hohe Arbeitsplatzquote in Weinheim zeigen, dass Weinheim trotz des allgemeinen Rückgangs der Beschäftigtenzahlen nach wie vor eine große Bedeutung als attraktiver Arbeitsplatzstandort in der Region hat. Dies kommt auch in dem seit Jahren kontinuierlich hohen Einpendlerüberschuss von ca. 3.800 Personen zum Ausdruck.

Auch die Arbeitslosenzahlen sind seit der Finanz- und Wirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009 wieder deutlich gesunken. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug im April 2011 nur noch 3,5 %. Für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg der Weinheimer Unternehmen gewinnen daher die Anwerbung und Bindung hochqualifizierter Arbeitnehmer und die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter weiter an Bedeutung.

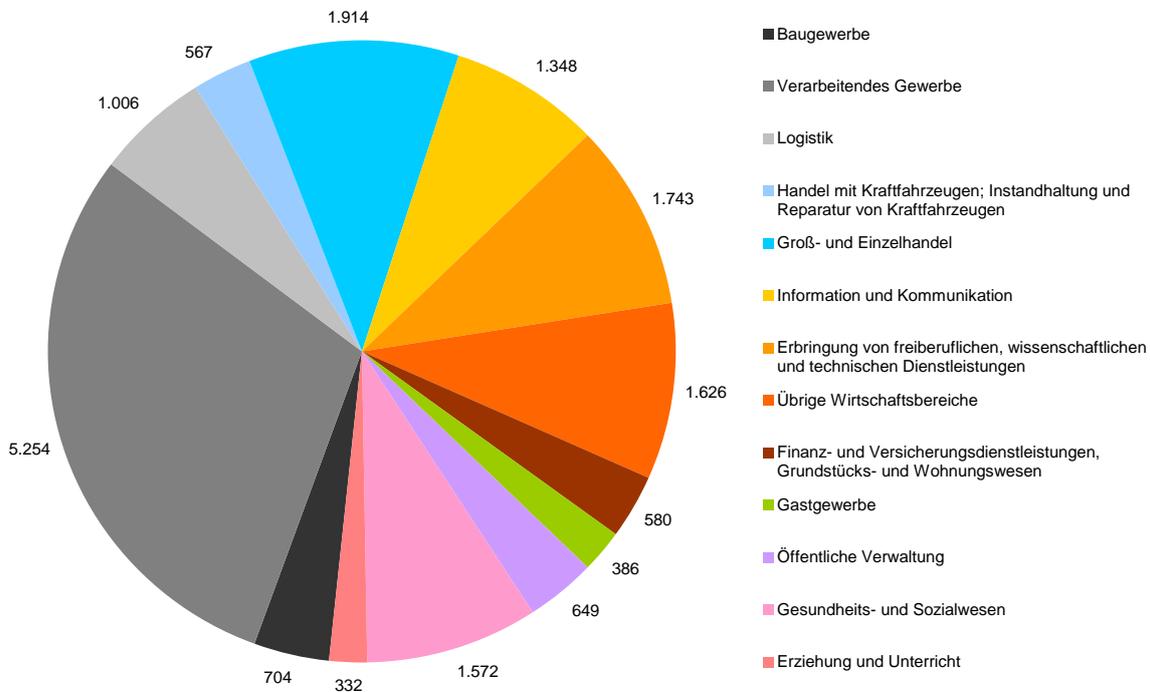
Aufgrund von Umstrukturierungen und Verlagerungen haben sich insgesamt deutliche Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur Weinheims ergeben. Während sich die Gesamtzahl der Beschäftigten insgesamt seit 2000 leicht positiv entwickelt hat, sank die Zahl im Bereich

des produzierenden Gewerbes deutlich: Im Jahre 2000 waren noch ca. 8.750 Personen im produzierenden Gewerbe beschäftigt. Dies entsprach rund 50,7 % aller Beschäftigten. Bis 2010 ging diese Zahl deutlich zurück. Insgesamt waren 2010 noch 6.167 Personen im produzierenden Gewerbe (Baugewerbe, verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung) tätig. Das entspricht rund 35 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Zwar sind die Werte aufgrund der Umstellung der Klassifizierung der Wirtschaftszweige in 2003 und 2008 nur eingeschränkt vergleichbar. Der Rückgang der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe bleibt als grundsätzlicher Trend jedoch bestehen.

Trotzdem hat das produzierende Gewerbe für den Arbeitsmarkt, die Wirtschaftsstruktur und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Weinheim mit rund 35 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach wie vor eine große Bedeutung und lag damit noch über dem regionalen Vergleichswert des Rhein-Neckar-Kreises von 32,5 % in 2010. Der Mittelstand bildet folglich immer noch das Rückgrat der Weinheimer Wirtschaft.

Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (WZ2008) am Arbeitsort Weinheim (Stand: 30.06.2010)



Quelle: Eigene Darstellung, Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Bei den Dienstleistungsunternehmen lässt sich feststellen, dass die Beschäftigtenzahlen in Weinheim insgesamt gestiegen sind – hier lässt sich der allgemeine Trend zur Wissen- und Dienstleistungsgesellschaft ablesen. Die Arbeitsplatzverluste der letzten 10 Jahre im produzierenden Bereich konnten so mehr als ausgeglichen werden.

Der Strukturwandel macht sich auch stadträumlich bemerkbar. So wurden in den letzten Jahren verschiedene innerstädtische Gewerbe- und Industriestandorte aufgegeben und umgenutzt (3-Glocken, Müllheimer Tal, Vileda/Mektec usw.) aufgegeben und umgenutzt. Gleichzeitig sind Angebot und Preisniveau der Gewerbeflächen in Weinheim seit 2004 insgesamt gesehen stabil.

2.3. Entwicklung der rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen

Die kommunale Stadtentwicklungspolitik und die kommunale Planungshoheit sind originäre Bestandteile der verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinden. Allerdings sind die Städte und Gemeinden in ihren stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen nicht vollkommen frei. Denn insbesondere durch die von den Kommunen nur bedingt beeinflussbaren finanziellen Rahmenbedingungen, aber auch durch die zwingend zu beachtenden raumordnerischen Zielvorgaben werden die Entwicklungs- und Steuerungsoptionen der Städte deutlich eingeschränkt. Die gemeindlichen Gremien und die Verwaltung müssen daher bei ihren planerischen Entscheidungen den im Folgenden skizzierten Rahmenbedingungen entsprechend Rechnung tragen.

2.3.1. Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Durch europäische Richtlinien und deren Umsetzung in die nationale Gesetzgebung wurden die im Rahmen von Planverfahren einzuhaltenden Verfahrens- und Beteiligungsstandards in den letzten Jahren deutlich erhöht. Zu nennen sind hier insbesondere die Änderungen des Baugesetzbuches mit der Einführung des obligatorischen Umweltberichts, der zweistufigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Planverfahren und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie das Umweltinformationsgesetz. Auch die Rechtsprechung nimmt mit Grundsatzurteilen immer wieder verändernden Einfluss auf die räumliche Planung. Aktuell sind insbesondere die Auswirkungen der jüngeren Rechtsprechung zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen spürbar, was die inhaltlichen Anforderungen deutlich erhöht hat.

Des Weiteren haben auf übergeordneter Ebene die EU, der Bund und die Länder zahlreiche siedlungs- und umweltpolitische Themen aufgegriffen und in konkretes nationales Recht umgesetzt. Damit wurden u. a. auch zusätzliche planerische Aufgaben auf die Kommunen übertragen. Zu nennen sind hier beispielsweise die Erstellung von Lärmaktionsplänen (LAP) auf Basis der europäischen Umgebungslärmschutzrichtlinie, die Ausweisung von Schutzgebieten von europäischer Bedeutung auf Grundlage der FFH-Richtlinie oder die Einhaltung von Abständen zu Störfallbetrieben in Folge der Verschärfung der Seveso-Richtlinie.

Auch klima- und energiepolitische Ziele sind verstärkt in das Bau- und Planungsrecht eingeflossen: So sind bei allen Neubauvorhaben und städtebaulichen Planungen nun z. B. die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten. Der Ausbau der regenerativen Energien (Wasserkraft-, Solar-, Biogas- und Windkraftanlagen) ist gesetzlich verankert und wird besonders gefördert. Darüber hinaus sind in naher Zukunft ebenfalls verstärkte politische und ggf. auch gesetzgeberische Maßnahmen zur Eindämmung des Flächen- und Landschaftsverbrauchs seitens der übergeordneten Behörden zu erwarten.

Schon heute geben das Land bzw. die Raumordnung den Zielrahmen für die Entwicklung der Gemeinden vor. Der Einfluss der Gemeinden auf diesen Rahmen ist begrenzt. Zusätzliche Flächenbedarfe, die Ansiedlung zentraler Versorgungseinrichtungen oder von großflächigen Einzelhandelsbetrieben unterliegen der raumordnerischen Überprüfung und Zustimmung und erfordern eine dezidierte Abwägung und Begründung.

Derzeit wird der neue Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar aufgestellt. Der Verband und die Region streben ein kooperatives Verfahren und konsensuale Lösungen an. Denn die vielfältigen Herausforderungen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels treten nicht nur lokal auf. Es müssen auf regionaler Ebene Lösungen vorgedacht und – wenn möglich – auch raumordnerisch programmiert werden. Die Offenlage des Entwurfs des neu-

en Regionalplans soll nach jetzigem Stand Ende September 2011 erfolgen, ab Januar 2012 soll dann die Beteiligung der Städte und Gemeinden sowie der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

2.3.2. Entwicklung der finanziellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Die kommunalen Finanzen in Deutschland befinden sich seit Jahrzehnten in einer grundsätzlich schwierigen Situation und zwingen Kommunen verstärkt in die Verschuldung. Trotz der Anstrengungen zur Kostenersparnis auf der Ausgabenseite, hat sich die Haushaltssituation in vielen Kommunen in den letzten Jahren weiter verschlechtert.

Auf der Einnahmeseite hat die Finanzkrise 2008/2009 sehr deutlich gemacht, wie stark konjunkturabhängig die kommunalen Einnahmen insbesondere durch die Gewerbesteuer sind. Selbst in wirtschaftlich starken Gemeinden wie Weinheim wurde die gebildete Rücklage innerhalb kürzester Zeit aufgezehrt. Darüber hinaus sind die kommunalen Finanzen auf der Einnahmeseite über die Beteiligung an der Einkommenssteuer und den kommunalen Finanzausgleich eng mit der demografischen Entwicklung verknüpft. Letztlich kann nur eine ausreichende Anzahl von Einwohnern über ihre Steuern und Gebühren die bestehende Infrastruktur finanzieren. Eine Stabilisierung der Einwohnerzahl sollte daher auch unter ökonomischen Gesichtspunkten immer ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung sein. Bei der Herstellung oder Sanierung von Infrastruktur sind zudem Dimensionierung und Auslastungsgrad zu hinterfragen – unter Umständen führt dies im ein oder anderen Fall auch zur Umorganisation bestehender Infrastruktur, um ein positives Kosten-Nutzen-Verhältnis sicherzustellen.

Weiterhin sind Städte und Gemeinden gehalten, alle sich bietenden Fördermöglichkeiten in den Blick zu nehmen und zu nutzen, wenn und soweit dies sinnvoll ist. Für den Bereich Städtebau und Stadtentwicklung sind hier insbesondere die Städtebaufördermittel von herausragender Bedeutung sowie im Bereich des Verkehrs auch die Mittel nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG). Die immer wieder diskutierten und teilweise auch vollzogenen Kürzungen auf Bundes- und Landesebene treffen die Städte und Gemeinden besonders hart und behindern eine rasche Verbesserung defizitärer städtebaulicher Situationen. In Zukunft werden verstärkt Förderprogramme zum Einsatz kommen, die auf Einzelthemen Bezug nehmen (z.B. „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“) sowie Programme, deren Zuwendungsempfänger in der Tradition vor allem der englischen Förderpraxis aus übergeordneten Wettbewerben rekrutiert werden. Diese Veränderung der Förderlandschaft erfordern von der Verwaltung ein hohes Maß an Flexibilität, Sachverstand und auch Kreativität.

3. Strategische Handlungsfelder

Im Folgenden wird die Stadtentwicklung Weinheims gemäß ihrer strategischen Handlungsfelder (Wohnen, Wirtschaft usw.) dargestellt. Zunächst wird auf die sektoralen Ziele des FNP eingegangen und der jeweilige Umsetzungsstand in den Jahren 2004 bis 2010 beschrieben, um dann einen Ausblick auf die weiteren Schritte und zukünftige Projekte zu geben. Die vom Flächennutzungsplan vorgegebene sektorale Gliederung, der hier gefolgt wird, soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass die einzelnen Handlungsfelder natürlich in vielfältigen und engen Querbeziehungen miteinander stehen. Darauf wird in Kapitel 4 nochmals gesondert hingewiesen.

Eine Übersicht der zwischen 2004 und 2011 bereits umgesetzten Planungen in den Bereichen „Wohnen“, „Gewerbe“, „Öffentliche Einrichtungen“ und „Freiraumschutz“ gibt die Karte auf Seite 51. Dem werden auf Seite 52 in einer Übersicht die noch verfügbaren Potenziale des Flächennutzungsplans in den Bereichen „Wohnen“ und „Gewerbe“ gegenübergestellt.

3.1. Wohnen

Eine der vordringlichsten Aufgaben zur Sicherung und Steigerung der Standort- und Lebensqualität ist eine nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsangebotes. Die bedarfsgerechte Bereitstellung ausreichenden Wohnbaulandes gehört dabei zu den wichtigsten Instrumenten der Stadt zur Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt.

3.1.1. Umsetzungsstand des Flächennutzungsplans 2004

Mit einem ausreichenden Angebot an geeigneten Bauflächen soll der stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden, indem mögliche Wandergewinne realisiert werden (vgl. Kapitel 2.1). Der Zuzug von jungen Familien trägt dazu bei, ein ausgewogenes Verhältnis von jungen und älteren Menschen in der Bevölkerung zu sichern. Dies stabilisiert wiederum die Auslastung der altersgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen. Außerdem wird eine Ansiedelung von Unternehmen nur gelingen, wenn ausreichend Wohnbauland für potenzielle Arbeitskräfte in Weinheim zur Verfügung steht, insoweit dient die Bereitstellung von Wohnbauland auch der Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Weinheim.

Im Flächennutzungsplan 2004 wurden daher folgende (qualitative) Ziele für die Neuausweisung von Wohnbauland formuliert:

- *„Für zukünftigen weiteren Siedlungsflächenbedarf soll [...] ein **Entwicklungsschwerpunkt im Süden** des Gemeindegebietes ausgebildet werden. [...].*
- *Bei der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen soll insbesondere den Anforderungen von jungen Familien, aber auch dem Bedarf an Wohnformen für die zunehmenden älteren Bevölkerungsschichten Rechnung getragen werden. Letzterer soll/ kann vor allem an Standorten der **Innenentwicklung** befriedigt werden.*
- *Die weiteren Entwicklungsflächen des Wohnungsbaus sollen sich an einer **Arrondierung** des Siedlungskörpers orientieren.*
- *Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind geeignete Standorte in unterschiedlichen Wohnlagen/ Preissegmenten vorzusehen, um für **alle Bevölkerungsschichten** den Grundbedarf an Wohnraum abdecken zu können.*

- Bei der Ausweisung von **Wohnbauflächen sind die Eigenentwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Stadtteile** zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Odenwaldstadtteile, in denen grundsätzlich nur Flächen zur Eigenentwicklung zum Erhalt des Einwohnerstandes und damit der dörflichen Infrastruktur ausgewiesen werden sollen.
- Die bisherige Baulandbereitstellung insbesondere im hochpreisigen Bereich an der Hangkante des Odenwaldes wird dabei abgelöst. Nur die Reserveflächen aus dem FNP '86 bieten hier ein Angebot für eine hochwertige Bebauung. Die überwiegenden Neuausweisungen erfolgen in qualitativ minderen Wohnlagen, die auf Grund ihres geringeren Preisniveaus auch eine Verfügbarkeit für breitere Bevölkerungsschichten erwarten lassen.“

Im Flächennutzungsplan 2004 wurden rund 55 ha als zusätzliche potenzielle Wohnbauflächen dargestellt. Davon wurden in den letzten Jahren - entsprechend der Zielvorgaben des FNP - bis 2010 gut 16 ha bauleitplanerisch entwickelt und umgesetzt.

Des Weiteren wurden zusätzlich 3,9 ha gewerbliche Bauflächen sowie 1,5 ha landwirtschaftliche Flächen durch Berichtigung bzw. Änderung des FNP in Wohnbauflächen umgewidmet und in Bebauungsplänen als Wohngebiete ausgewiesen (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Neue Wohnbauflächen im FNP seit 2004 (Änderungen, Berichtigungen)

Gebiet / Vorhaben	Größe [ha]	Bisherige Nutzung	Jahr
Gleiwitzer Straße	+ 2,3	Gewerbliche Baufläche	2008
Lützelsachsen Ebene	+ 1,5	Landwirtschaft	2009
Leibnizstraße Nord	+ 1,6	Gewerbliche Baufläche	2010
Summe	+ 5,4		

Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2010

Folglich stehen – ganz im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik – zukünftig mit ca. 38,7 ha noch knapp 70% der Potenzialflächen des FNP 2004 grundsätzlich für wohnbauliche Zwecke zur Verfügung.

Der Schwerpunkt bei der Bereitstellung von Wohnbauland lag dabei - neben der Entwicklung des Baugebietes „Lützelsachsen-Ebene“ – vorrangig auf der Innenentwicklung. So konnten durch die Wiedernutzbarmachung ehemaliger gewerblicher Brachflächen, Nachverdichtungen im Bestand und die kleinteilige, marktgerechte Arrondierung von Bauflächen in bereits erschlossenen Bereichen oder Ortslagen die vorhandenen Wohnbaupotenziale im Bestand besser genutzt werden.

Seit dem 30.12.2004 wurden insgesamt 19 Bebauungspläne mit überwiegender Wohnnutzung oder signifikanten Anteilen von Wohnnutzung zur Rechtskraft gebracht und damit rund 21,5 ha neues Wohnbauland (WA und WR) ausgewiesen (vgl. Tabelle 4). Diese Pläne ermöglichen die Realisierung von ca. 930 neuen Wohneinheiten. In allen Gebieten wurde bis Ende 2010 mit der Erschließung begonnen bzw. ist die Aufsiedelung bereits abgeschlossen.

Tabelle 4: Bebauungspläne mit Wohnanteilen (Kern-, Misch- und Wohngebiete), die zwischen 31.12.2004 und 31.12.2010 rechtskräftig wurden

Rechtskraft B-Plan	Nummer B-Plan	Gebietsbezeichnung	Geltungsbereich [ha]	Neues Bauland* [ha]	Wohneinheiten**	Anmerkungen
05.01.2005	504	Rittenweier - Nord	3,40	-	-	Bestandsordnung
01.10.2005	118	Prankelstraße/ Mozartstraße	1,30	1,06	73	
01.10.2005	121	Lützelsachsener Straße Nord	7,70	-	-	Bestandssicherung
14.01.2006	108-1	Schlossbergterrasse	2,96	0,36	105	60 WE betreutes Wohnen
26.05.2007	1/02-06	Fliederstraße/ Apfelstraße	4,26	-	-	Bestandssicherung
26.05.2007	1/01-06	Stahlbadstraße/ Forlenweg	0,50	-	36	betreutes Wohnen
03.12.2007	4/07-06	Großsachsener Straße - Sandweg	1,67	1,13	28	
16.01.2008	1/03-07	Im Röth	0,44	0,34	14	
15.03.2008	1/01-07	Zwischen Gleiwitzer Straße und Suezkanalweg	2,33	1,81	75	
08.04.2009	2/03-06	Lützelsachsen Ebene	23,99	14,38	450	
04.07.2009	7/07-09	Nördlich Am Weiheracker	0,31	0,29	10	
24.10.2009	4/03-08	Reinhardswiese Nord	0,50	0,35	6	
21.11.2009	1/02-07	Römerloch Ost	0,85	0,71	30	
23.12.2009	2/04-08	Stephansberg	0,37	0,33	6	
22.05.2010	1/05-09	Ehemaliger Fellspeicher	0,55	-	2	betreutes Wohnen
31.07.2010	7-01-08	Brunnengasse	2,10	-	-	Bestandsordnung
02.10.2010	1/08-07	"Bergstraße/ Werderstraße (3-Glocken-Center)"	2,49	-	20	Wohnen in den Obergeschossen
02.10.2010	1/01-07a	1. Änderung Zwischen Gleiwitzer Straße und Suezkanalweg	2,33	-	- 6	3 Mehrfamilienhäuser werden durch 15 Reihenhäuser ersetzt
04.12.2010	1/02-09	Leibnizstraße Nord	1,67	0,72	90	
		SUMME		21,48	927	

Hinweise:

* Erfasst wurde nur das zusätzlich neu ausgewiesene Nettowohnbauland in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten (ohne Verkehrs- und öffentlich Grünflächen)

** Angegeben ist ein geschätzter Mittelwert der geplanten zusätzlichen neuen Wohneinheiten (WE)

Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2010

Daneben verteilen sich im Stadtgebiet noch verschiedene Baulücken innerhalb der bestehenden Wohnbauflächen, die in der Regel ohne weitere planerische Vorbereitung bebaut werden können. Das Potenzial zur Entwicklung von Baulücken kann derzeit jedoch nur grob geschätzt werden, was die Verwaltung unter anderem zum Anlass nimmt, in diesem Bereich aktiv zu werden (vgl. nachfolgenden Abschnitt).

3.1.2. Weiterführung und Konkretisierung der Innenentwicklungsstrategie

Die Stadt Weinheim wird auch in Zukunft Gelegenheit haben, für die Nachfrage nach Wohnbauland innerhalb der Stadtgrenzen ausreichende und attraktive Angebote zu schaffen. Die Baulandbereitstellung ist ein Mittel, um Bauwillige in der Stadt zu halten und baulandbedingte Fortzüge zu vermeiden.

Zurzeit ist absehbar, dass die Anzahl der Personen in den Altersjahrgängen, die in der Regel Eigentum bilden, zurückgehen wird (vgl. Kapitel 2.1). Gleichzeitig ist zu erwarten, dass zunehmend Einfamilienhäuser aus dem Bestand im Zuge des Generationswechsels als Miet- oder Kaufobjekte auf den Markt kommen werden. Diese Gebrauchtimmobilien werden einen immer größer werdenden Teil der Einfamilienhausnachfrage abdecken können. Es wird jedoch auch weiterhin eine Vielzahl von Haushalten geben, die ihre individuellen Wohnvorstellungen in einem Einfamilienhausneubau umsetzen wollen.

Allerdings muss die Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der langfristig stagnierenden, möglicherweise gar abnehmenden Bevölkerungszahlen geplant werden. Dabei ist frühzeitig darauf hinzuweisen, dass auch der Verzicht auf die Ausweisung von Wohnbauland schwerwiegende Folgen hat:

- In den nächsten Jahren wird weiterhin erhöhter Nachfragedruck auf den lokalen Wohnungsmarkt bestehen.
- Ohne die Ausweisung neuer Bauflächen würden verstärkt die Nachbargemeinden vornehmlich jüngere Einwohner gewinnen. Bei der Ausweisung von Neubaugebieten ist – auch unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz – auf eine hohe Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlagen (kompakte Siedlungsstruktur, dezentrale Ver- und Entsorgung) zu achten.
- Der Weinheimer Wohnungsmarkt wird versuchen, das knappe Wohnflächenangebot durch Nachverdichtung zumindest teilweise zu kompensieren. Ziel muss dabei eine qualitätvolle, der jeweiligen Lage und Gebietsstruktur angemessene Nachverdichtung sein. Hier gilt es, die jeweils passende Balance zu finden.

Somit werden Neuausweisungen wie auch sinnvolle Nachverdichtungen weiter wichtige Aufgaben der Stadtentwicklung der nächsten Jahre bleiben. Die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen und die Schaffung eines attraktiven Baulandangebots ist ein Mittel, um die demografische Entwicklung zu beeinflussen und innerhalb eines wünschenswerten Korridors zu halten. Dies erfordert, dass Umfang und Qualität neuer Wohnbaugebiete nachfragegerecht gestaltet werden. Gerade bei der Ausweisung neuer Wohnbereiche muss bereits heute und nicht nur unter Nachhaltigkeitsaspekten auf einen möglichst minimalen Unterhaltungsaufwand geachtet werden, damit diese Kosten in der Zukunft die Stadt nicht zu sehr belasten.

Unproblematisch ist dies in der Regel bei vormals gewerblich oder industriell genutzten Innenentwicklungsflächen, die für Wohnzwecke umgenutzt werden. Bedeutende Konversionen im unmittelbaren Innenstadtbereich konnten in den letzten Jahren abgeschlossen werden. Somit stellt die Innenentwicklung bereits einen zentralen Schwerpunkt der Weinheimer Stadtentwicklung dar. Nach der Verwertung dieser größeren Potenzialflächen ist es nachvollziehbar und logisch, dass sich der Blick nun stärker auch auf die kleinteiligeren Potenziale richtet. Dies ist nicht nur wichtig, um ohne einen erheblichen zusätzlichen Erschließungsaufwand auszukommen, sondern auch um im Sinne einer kompakten Stadt weiterhin eine qualitätvolle und ressourcenschonende Stadtentwicklung betreiben zu können. Darüber hinaus ist eine Konzentration auf die Innenentwicklung mehr und mehr auch

durch einen stärker auf Innenentwicklung abzielenden rechtlichen Rahmen erforderlich, bei dem Grundlage für die Ausweisung neuer Flächen der Nachweis des sinnvollen kommunalen Handelns auf bestehenden Innenentwicklungsflächen ist.

Aktuell fehlt der Stadt Weinheim allerdings eine flächendeckende Erfassung und Bewertung insbesondere auch der kleinteiligen Entwicklungspotenziale im Bereich Wohnen. Diese Lücke soll umgehend, das heißt noch im Jahr 2011, über die Erstellung eines Wohnbaulandkatasters geschlossen werden. Hierzu ist es Ende 2010 gelungen, Fördermittel des Landes Baden-Württemberg aus dem Programm des Ministeriums für Umwelt und Verkehr „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ anzuwerben, womit eine 50%-Finanzierung der Erstellung des Wohnbaulandkatasters verbunden ist. Gefördert wird nur der Einsatz verwaltungsexterner Dienstleister. Die Stadt hat für diese Aufgabe nach Einholung von insgesamt fünf Angeboten das Büro Baader-Konzept aus Mannheim beauftragt, deren Angebot auch der Antragstellung auf Förderung beim Umweltministerium zugrunde lag.

Ziel der Erstellung des Wohnbaulandkatasters ist zunächst die flächendeckende Erfassung und Bewertung der Potenzialflächen für die Nutzung Wohnen, wozu im kleinteiligen Bereich auch Baulücken und minder genutzte Grundstücke gehören. Maßgeblich ist, dass die Potenziale samt der zu den Flächen erhobenen Daten komplett im städtischen Geoinformationssystem (GIS) abgebildet werden. Die Bewertung der Flächen hat das Ziel, Auskunft über die Umsetzbarkeit zu geben und soll zusammenfassend in einer Prioritätenliste für die spätere Umsetzung münden, die dann Leitlinie für die Reihenfolge der weiteren planerischen Flächenmobilisierung wird. Für kleinteilige Flächen, die sich für eine Mobilisierung besonders eignen, aber im Privateigentum stehen, ist zu überlegen, ob die Stadt Weinheim dort gezielt eine Aktivierung der Potenzialflächen anstoßen möchte. Nachdem die Erhebungs- und Bewertungsphase abgeschlossen ist, werden insbesondere die Fragen der Prioritätensetzung und des weiteren Vorgehens Gegenstand einer ausführlichen Beratung und Beschlussfassung in den gemeinderätlichen Gremien sein. Dies wird nach jetzigem Zeitplan nach der Sommerpause 2011 erfolgen können. Insgesamt ist mit diesem Vorgehen das Ziel verbunden, eine Konkretisierung der Entwicklungsstrategie Wohnen vornehmen zu können und eine differenzierte, in Zukunft auch kleinteilig wirksame Innenentwicklungsstrategie der Stadt Weinheim fortzuführen.

Neben den kleineren und größeren Innenbereichsflächen werden bei der Bewertung und Priorisierung der Potenzialflächen natürlich auch die größeren, noch vorhandenen bzw. künftigen Flächenpotenziale aus dem Flächennutzungsplan 2004 eine gewichtige Rolle spielen (vgl. Karte auf Seite 52). Dies sind unter anderem in der Weststadt das Wohngebiet „Allmendäcker“ (ca. 6,1 ha für ca. 240 Wohneinheiten, Fläche vollständig in städtischem Eigentum); der Bereich „Dornäcker“ im Stadtteil Sulzbach (ca. 5,2 ha) oder die Fläche „Im Steingrund“ im Stadtteil Rippenweier (ca. 1,0 ha).

Damit deutet sich bereits an, dass nach den umfangreichen und zum Teil großflächigen Entwicklungen in der Kernstadt und in Lützelsachsen in den nächsten Jahren sicher die übrigen Stadtteile wieder stärker in den Blickpunkt rücken, ohne die bisherigen Aktivitätsfelder zu vernachlässigen. Es sind zielgerichtet für die entsprechenden Nachfragergruppen stadtentwicklungsplanerisch gewünschte und bedarfsgerechte Standortangebote zu schaffen, und diese sind nach Lagen und Räumen differenziert zu priorisieren. Dies wird nach aktuellem Stand dann im Rahmen der Gremienberatungen zum Wohnbaulandkataster umfassend erfolgen können.

3.2. Wirtschaft und Gewerbe

Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftspolitik ist die Verfügbarkeit von attraktiven Industrie- und Gewerbeflächen in ausreichender Quantität und bedarfs- sowie nachfragege-rechter Qualität. Die Sicherstellung dieser Flächenverfügbarkeit durch liegenschaftliches En-gagement, aber auch durch Planung und Erschließung von Gewerbeflächen ist eine ständige Herausforderung für die Stadt Weinheim.

Der jährliche Bedarf an Gewerbeflächen ist allerdings schwer abschätzbar, da er konjunktur-ellen Schwankungen und unternehmerischen Einzelentscheidungen unterworfen ist. Diese Schwankungen können nur zum Teil durch lokale Maßnahmen (Flächenangebot und Preis) abgedeckt werden.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist es daher besonders wichtig, die sich ändernden Standortbedürfnisse der Unternehmen rechtzeitig zu erkennen, um darauf adäquat reagieren zu können. Dies bedeutet, dass ausreichend Gewerbeflächen in unterschiedlichen Pla-nungsständen vorgehalten werden sollten. Es gilt, das Gewerbeflächenangebot auf die Nachfrage abgestimmt weiterzuentwickeln und auszubauen sowie das Standortprofil im regi-onalen Wettbewerb zu schärfen.

3.2.1. Umsetzung des Flächennutzungsplans 2004

Im Flächennutzungsplan von 2004 ist das Ziel der Stadt Weinheim verankert, dass bei der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben mehr als bisher ein deutlicher Strukturwandel hin zu technologie-, forschungs- und dienstleistungsorientierten Betrieben vollzogen werden soll. Darüber hinaus sollen den ortsansässigen Weinheimer Betrieben ausreichend Entwick-lungsmöglichkeiten gesichert werden.

Die Gewerbeflächenneuausweisung soll dabei auf folgende typische gewerbliche Nachfra-gergruppen ausgerichtet sein:

- „1. Dienstleistungs-/ forschungs-/ technologieorientierte (z.B. Mikroelektronik, Bio- und Gentechnologie) Betriebe mit hohen Anforderungen an so genannte ‘weiche’ Standortfak-toren, städtebauliches und landschaftsräumliches Umfeld und eine repräsentative Lage.*
- 2. Kleinflächiges Gewerbe (z. B. Handwerksbetriebe) bis ca. 3.000 m² Grundstücksfläche mit geringen Standortanforderungen, niedrigerem Störpotenzial, die i. d. R. jedoch auf günstige Bodenpreise angewiesen sind.*
- 3. Mittlere und größere Gewerbe- und produzierende Betriebe über 3.000 m² Grundstücks-fläche mit zumeist hohen Anforderungen an die äußere Erschließung, ausgeprägterem Störpotenzial, höherem Flächenbedarf und Erfordernis nach günstigen Bodenpreisen.*
- 4. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit geringer Zentrenrelevanz und hohen Anforde-rungen an die verkehrliche Erreichbarkeit, Lage und Flächen für den ruhenden Verkehr.“*

Zudem wurden im Flächennutzungsplan 2004 Kriterien für eine adäquate Auswahl von Be-trieben definiert, von denen die insgesamt knappen und ökologisch wertvollen Flächenpo-tenziale in Weinheim vorrangig genutzt werden sollen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass nicht alle, insbesondere flächenintensive Ansiedlungswünsche künftig erfüllt werden können und sollen. Betriebe, die die folgenden Eigenschaften aufweisen, sind für eine An-siedlung besonders interessant:

- Hohe Arbeitsplatzanzahl / ha
- Hohe Wertschöpfung oder Büroarbeitsplätze
- Wachstumsbranchen
- Hohes Innovations- und Entwicklungspotenzial

Bei der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben soll auch verstärkt darauf geachtet werden, dass allen Bevölkerungsschichten ihrem Bildungsabschluss adäquate Arbeitsplätze in Weinheim angeboten werden können.

Mit dem Flächennutzungsplan 2004 sicherte die Stadt Weinheim rund 98,5 ha Bauflächen für Industrie, Gewerbe und Einzelhandel. Des Weiteren wurden im Bereich Lützelsachsen-Ebene durch Änderung des FNP rund 3,0 ha Mischbaufläche zusätzlich in gewerbliche Bauflächen umgewidmet.

Damit lag das Potenzial für gewerbliche und Sonderbauflächen insgesamt bei rund 101,5 ha. Davon wurden zwischen 2004 und 2010 rund 31,5 ha bauleitplanerisch entwickelt. Außerdem sollen im Bereich „Ehemaliger Güterbahnhof“ zeitnah weitere 7,3 ha bauleitplanerisch umgesetzt werden.

Folglich stehen zukünftig mit ca. 62,7 ha noch knapp 62 % der Potenzialflächen des FNP 2004 grundsätzlich für gewerbliche Bauzwecke zur Verfügung. Insgesamt waren im Flächennutzungsplan 2004 rund 292 ha als gewerbliche Baufläche und Sonderbauflächen dargestellt.

Die quantitative wie auch die qualitative Umsetzung der damaligen Ziele ist mittlerweile erkennbar vorangeschritten. Differenziert nach den einzelnen Plangebietten wurden die in nachfolgender Tabelle dargelegten Flächenangebote geschaffen. Die Tabelle unterscheidet die Bauflächen nach Einzelhandel und übrigen Gewerbe.

Tabelle 5: Bebauungspläne für gewerbliche Nutzungen (SO Einzelhandel und übriges Gewerbe), die zwischen 31.12.2004 und 31.12.2010 rechtskräftig wurden

Rechtskraft B-Plan	Nr. B-Plan	Gebietsbezeichnung	Geltungsbereich [ha]	Neue Bauflächen für		Anmerkungen
				Einzelhandel	Übriges Gewerbe	
22.01.2005	210 B	2. Änderung Gewerbestraße	9,28	-	-	Einzelhandelsabschluss
04.06.2006	104	Zwischen den Dämmen (Technologiepark)	9,95		6,82	
14.01.2006	108-1	Schlossbergterrasse	2,96	1,17	-	
01.03.2008	1/04-06	Bergstraße/ Langmaasweg	13,61	-	8,81	
05.03.2008	1/09-07	1. Änderung zwischen den Dämmen (Technologiepark)	9,95	-	0,30	
28.08.2008	1/06-07	Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße (Weinheim Galerie)	0,62	0,51		
27.09.2008	1/06-07a	1. Änderung Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße (Weinheim Galerie)	0,74	0,03		Anpassung der Bauflächen und Baugrenzen
08.04.2009	2/03-06	Lützelsachsen Ebene	23,99	-	1,61	
27.03.2010	1/06-07b	2. Änderung Südlich des Dürreplatzes und Hauptstraße (Weinheim Galerie)	0,74	-	-	Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Fortsetzung auf der nachfolgenden Seite

Rechtskraft B-Plan	Nr. B-Plan	Gebietsbezeichnung	Gelungsbereich [ha]	Neue Bauflächen für		Anmerkungen
				Einzelhandel	Übriges Gewerbe	
22.05.2010	1/04-09	Ärzte- und Dienstleistungszentrum am Kreiskrankenhaus		-	0,90	Ärztehaus und Verwaltungsgebäude des RNK
22.05.2010	1/05-09	Ehemaliger Fellspeicher	0,55		0,55	Soziales Zentrum mit betreutem Wohnen
02.10.2010	1/08-07	Bergstraße/ Werderstraße (3-Glocken Center)	2,49	1,44	0,65	Einkaufszentrum
		SUMME		3,15	19,64	

Hinweis:

In der Kategorie „Übriges Gewerbe“ wurden alle Flächen in Gewerbe-, Kern- und Mischgebieten sowie Sondergebieten erfasst, die im weitesten Sinne gewerblich genutzt werden können und sollen. Hierzu zählen z.B. auch die Erweiterungen am Kreiskrankenhaus oder das soziale Zentrum der AWO im Bereich Fellspeicher.

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

3.2.2. Einzelhandel

Beim Thema Einzelhandel versucht die Stadt Weinheim, ihrer Rolle als Mittelzentrum und Einkaufsstadt wieder deutlicher gerecht zu werden. Aufgrund von Defiziten in der Einzelhandelsausstattung musste in der Vergangenheit ein erhöhter Kaufkraftabfluss hingenommen werden. In den letzten Jahren konnten nun einige maßgebende Projekte in der Innenstadt realisiert bzw. die planungsrechtliche Grundlage für solche Projekte geschaffen werden, mit denen eine stärkere Bindung des hohen Kaufkraftpotenzials in Weinheim erreicht werden kann.

Hier dient das 2010 in seiner Neuauflage beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim als Grundlage und Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Standorte. Nach der dort gemachten Einteilung der Standorte (vgl. auch Karte Seite 26) lassen sich die Entwicklungslinien wie folgt darstellen.

Innenstadt und Hauptzentren

Die Hauptaktivitäten der letzten Jahre konzentrierten sich auf die Ansiedlung vorwiegend zentrenrelevanter Sortimente im Hauptzentrum „Innenstadt“ sowie im neuen innerstädtischen Hauptzentrum „3-Glocken“.

- Mit der Realisierung der Weinheim Galerie und den Lebensmittelmärkten im Projekt Schlossbergterrasse wurden wesentliche Impulse für die Einzelhandelsattraktivität der Innenstadt Weinheims gesetzt – verbunden mit dem Ziel, im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente Kaufkraft zurück zu gewinnen.
- Die Entwicklung des Freizeit- und Einkaufszentrums „3-Glocken“ wurde bauleitplanerisch in 2010 abgeschlossen. Eine Realisierung obliegt nun dem privaten Grundstückseigentümer.
- Beim Hauptzentrum „Mult“ gab es 2010 einen Betreiberwechsel auf Seiten des Hauptmieters. Der bauleitplanerische Rahmen ermöglicht an diesem Standort eine angemessene Flexibilität für die auch städtebaulich gewünschten und erforderlichen Veränderungen. Auch hier ist die Stadt immer wieder im Gespräch mit dem Grundstückseigentümer und steht einer schon länger angekündigten Aufwertung des Standortes offen gegenüber.

Fachmarkt- und Sonderzentren

Der Wunsch, den Einzelhandelsstandort Weinheim auch in der Breite des Angebots gut zu entwickeln, erschöpft sich nicht in der alleinigen Realisierung von Vorhaben für zentrenrelevante Sortimente im unmittelbar innerstädtischen Bereich. So wurde bereits im Flächennutzungsplan 2004 die Grundlage für einen Zuwachs des nicht-zentrenrelevanten Warenangebots am Standort Viernhheimer Straße-West wie auch in einem Sonderzentrum am ehemaligen Güterbahnhof gelegt. Die DB AG als Grundstückseigentümerin möchte unter Einhaltung der damals getroffenen Festlegungen auf der Fläche ein Fachmarktzentrum realisieren. Damit soll das Einzelhandelsangebot in Weinheim für die Hauptzentren verträglich ergänzt werden. Das Planverfahren wurde 2009 eingeleitet und ein Vorentwurf erarbeitet. Nach einem Wechsel auf Seiten des Investors soll das Verfahren nach Angaben der DB AG 2011 fortgeführt werden. Dabei ist der Stadt an einer zügigen Fortsetzung des Planverfahrens gelegen, auch um die seit Jahrzehnten brach gefallenen Flächen am Eingang der Kernstadt einer geordneten Nutzung zuführen zu können.

Nahversorgungszentren

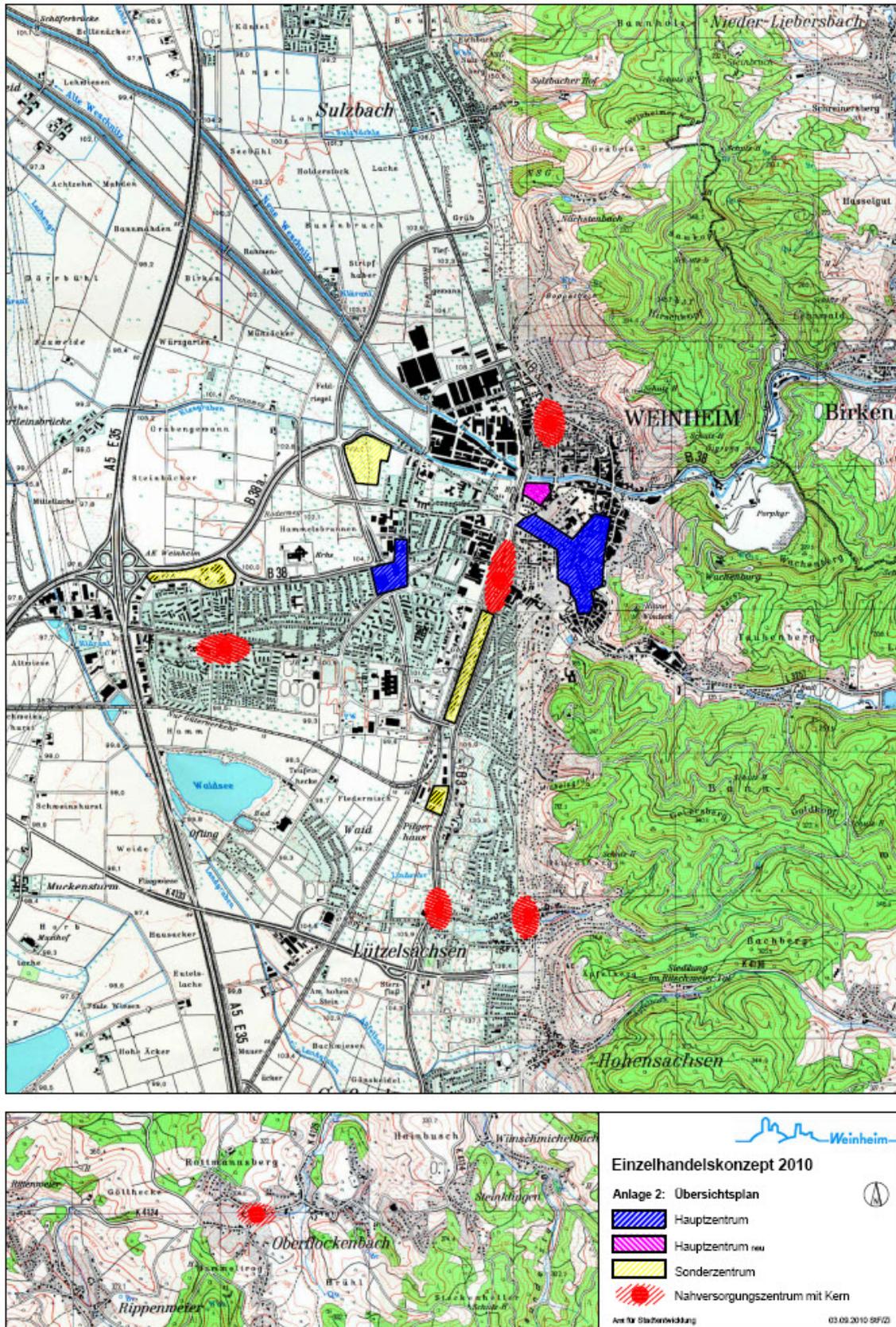
Bei den im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentren gelang es insbesondere in der Nordstadt, durch die Ansiedlung von EDEKA und Aldi eine erhebliche Aufwertung für die Versorgungssituation im Stadtteil herbeizuführen. In der Weststadt ist mit der bauleitplanerischen Verlagerung des Penny-Marktes und dem gleichzeitigen Ausschluss einer erneuten Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels auf dem Altgrundstück eine Entwicklung angestoßen, die den Erhalt einer Nahversorgung in zentralerer Lage zumindest nicht nachhaltig schädigt. Das Planverfahren wird seit der Anfang 2011 erfolgten Einigung des Investors mit den Eigentümern des Altstandortes mittlerweile fortgeführt.

Der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungszentren wird auch weiterhin eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung bleiben und durch den demographischen Wandel sogar noch an Bedeutung zunehmen. Bemühungen der Stadt z.B. durch Prüfung von Standortalternativen und Eröffnung von rechtlichen Möglichkeiten für eine erneute Marktansiedlung wie z.B. im Fall der entstandenen Nahversorgungslücke im Stadtteil Sulzbach, werden dabei auch künftig immer wieder erforderlich sein – auch wenn die Stadt bei der Umsetzung der geprüften und eröffneten Möglichkeiten stets darauf angewiesen sein wird, dass sich für den jeweiligen Standort dann auch ein Betreiber finden lässt.

Weitere Entwicklung des Einzelhandelskonzepts

Die Weiterentwicklung des Weinheimer Einzelhandelskonzepts wird mit der mittelfristigen Umsetzung der jetzt ermöglichten bzw. in Planung befindlichen Projekte erfolgen müssen und damit früher als in Städten, die keine derart dynamische Entwicklung im Bereich des Einzelhandels durchlaufen. Heute ist davon auszugehen, dass eine solche Überarbeitung voraussichtlich 2014/15 erfolgen sollte. Basierend auf einer detaillierten Analyse der dann vorzufindenden, veränderten Einzelhandelsstrukturen wird eine an den funktionalen Schwerpunkten der unterschiedlichen Versorgungszentren und den dann maßgeblichen Marktgegebenheiten ausgerichtete Weiterentwicklung des Einzelhandels im Mittelpunkt stehen.

Abbildung 8: Übersichtsplan zum Einzelhandelskonzept 2010 der Stadt Weinheim



Quelle: Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung 2010

3.2.3. Gewerbliche Bauflächen

Wie die Tabelle 5 auf Seite 23 zeigt, ist auch die auf der Grundlage des Flächennutzungsplans von 2004 erfolgte bauleitplanerische Bereitstellung von Gewerbeflächen, die nicht vorrangig für Einzelhandelsnutzung gedacht sind, deutlich fortgeschritten. Dabei ist es in der Mehrzahl der Fälle gelungen, Flächen mit einem erkennbaren Schwerpunkt zu entwickeln wie beim „Technologiepark“ (Zwischen den Dämmen) oder dem Gewerbegebiet Viernheimer Straße und dem Schwerpunkt „Automeile“.

Mit dem Gewerbegebiet „Bergstraße/ Langmaasweg“ wurde im Jahre 2008 auf der FNP-Potenzialfläche „Holzweg“ erfolgreich Baurecht geschaffen. Ziel der Planung war es, Grundstücke in einer Größe von 900 bis zu 4.900 m² insbesondere für die Verlagerung, Erweiterung und Neugründung von kleinen und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben bereit zu stellen. Allerdings wurde aufgrund des als gering eingeschätzten aktuellen Bedarfs und der Kosten für die Erschließungsmaßnahmen die Realisierung zeitlich verschoben.

Unabhängig von dieser Verschiebung bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Summe der insgesamt neu bereit gestellten gewerblichen Bauflächen hoch. Ihr gegenüber steht aber auch ein Verlust von alten Gewerbeflächen. Strukturveränderungen innerhalb der Unternehmen sowie Flächenansprüche höherwertiger Nutzungen führten in der Vergangenheit laufend zu Verlagerungen von Industrie- und Gewerbebetrieben insbesondere aus den innenstadtnahen, östlich der Bergstraße gelegenen Siedlungsbereichen (z. B. „Müllheimer Tal“, „Ehemaliger Fellspeicher“, „Vileda/Mektec“). Soweit die dort ansässigen Betriebe in Weinheim verblieben sind, verlagerte sich ihr Standort in die westlich der Bahnstrecke befindlichen Gewerbebereiche.

Es handelt sich bei diesen Umwidmungen vorwiegend um kleinere und mittlere, für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung aufgrund ihrer Lage nur mehr bedingt geeignete oder brachliegende Flächen. Diese Flächen konnten vor allem deshalb revitalisiert werden, weil sie einer anderen, in der Regel höherwertigen Nutzung zugeführt wurden. Diese Entwicklung ist im Sinne der Innenentwicklung gewollt und gewünscht. Die nachfolgende Tabelle 6 gibt einen Überblick über diese Entwicklung seit 2004.

Tabelle 6: Umwidmung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan nach 2004

Gebiet / Vorhaben	Größe [ha]	Alte Darstellung	Neue Darstellung	Jahr
Gleiwitzer Straße (ehemaliger Parkplatz Naturin)	- 2,3	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche	2008
Teilfläche im Bereich Lützelsachsen Ebene	+ 3,0	Mischbaufläche	Gewerbliche Baufläche	2009
3-Glocken-Areal	- 1,4	Gewerbliche Baufläche	Mischbaufläche	2010
Leibnizstraße Nord (ehemals Vileda, Mektec)	- 1,6	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche	2010
Ehemaliger Güterbahnhof	- 2,4	Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche Einzelhandel	2011 (geplant)
Multring-Mierendorffstraße	- 0,6	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche	2011/12 (geplant)
Summe	- 5,3	(Differenz 2004 zu 2011/12)		

Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2010

Diese erwünschte Entwicklung unterstreicht zum einen, wie intensiv die Stadt Weinheim das Thema Innenentwicklung und die Konversion von alten Gewerbeflächen betreibt, und sie zeigt zum anderen, dass ein Teil der insgesamt umfangreichen gewerblichen Flächenausweisungen der Kompensation von an anderer Stelle umgenutzten Flächen geschuldet ist.

Im Ergebnis dieser Umnutzungen und betriebsstrukturellen Veränderungen sowie der unternehmerischen und planerischen Entscheidungen konzentrieren sich die gewerblich genutzten Flächen zukünftig vorrangig entlang der Hauptverkehrswege A5 und B 38a sowie an der Bahnstrecke Frankfurt-Heidelberg.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept

So deutlich sich mit dieser generellen Entwicklung ein klareres Nutzungsgefüge in der Stadt andeutet, so heterogen stellen sich die einzelnen Gewerbegebiete im Vergleich untereinander dar. Neben den prominenten ‚neueren‘ Gewerbegebieten gibt es auch eine Reihe älterer Gewerbegebiete, die mitunter sehr kleinteilig strukturiert sind, teilweise über einen erhöhten Brachflächenanteil verfügen oder in anderen Fällen über einen erhöhten Wohnanteil. Die Frage der möglichst eindeutigen und vor allem nachfrageorientierten Profilbildung stellt sich für alle bestehenden Gewerbegebiete. Darüber hinaus stellt sich die Frage der Profilbildung und sinnvollen Ausrichtung vor allem auch für die Realisierung jener Gewerbeflächen, die im Flächennutzungsplan 2004 als Potenzialflächen (vgl. Karte Seite 52) enthalten sind.

Für die weitere strategische Ausrichtung der einzelnen Gewerbegebiete bedarf es nach Einschätzung des Amtes für Stadtentwicklung einer eingehenden Auseinandersetzung mit den bestehenden Strukturen und einer genauen Auslotung eines dem Standort Weinheim angemessenen Zielkorridors. Nur so kann sich eine klare Profilierung herausbilden, die ein Alleinstellungsmerkmal im Wettbewerb mit anderen Gemeinden darstellt. Aus diesem Grund soll in 2011 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept fertig gestellt werden, das als strategisches Konzept für die Entwicklung der Gewerbeflächen für bestehende wie neue Gewerbeflächen geeignete Perspektiven eröffnen soll.

Mit dem ersten Schritt auf dem Weg zu dieser Konzeption, der Kartierung der Nutzungen in den bestehenden Gewerbegebieten wurde von Seiten des Amtes für Stadtentwicklung mit Unterstützung eines studentischen Praktikanten bereits Anfang des Jahres 2011 begonnen. Aufbauend auf dieser GIS-gestützten Kartierung und einer Analyse der einzelnen Standorte sollen Ziele und Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden, um Leitlinien für die künftige Entwicklung zu erhalten. Dabei soll auf eine ausreichende Flexibilität bei der stark nachfrageabhängigen Entwicklung der einzelnen Flächen Wert gelegt werden. Dies ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des stetigen wirtschaftlichen Strukturwandels von großer Bedeutung.

Erst für die Frage der Profilbildung und zukünftigen Ausrichtung des Gewerbeflächenangebots wird verwaltungsexternes Expertenwissen herangezogen. Auf Grundlage einer breit angelegten Angebotseinholung bei insgesamt 18 Anbietern wurde schließlich das Büro Georg & Ottenstroer beauftragt, das im Mai 2011 seine Arbeit aufgenommen hat. Nach dem jetzigen Zeitplan sollen den gemeinderätlichen Gremien nach der Sommerpause 2011 die Ergebnisse der Kartierung und die Vorschläge für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung vorgestellt werden.

Gewerbegebiet Breitwiesen

Eine der zentralen Fragen, die im Zusammenhang mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept zu klären ist, ist die Frage der möglichen Ausrichtung eines angedachten Gewerbegebiets „Breitwiesen“, das nordöstlich des Autobahnkreuzes Weinheim liegen würde.

Voraussetzung dafür ist, dass die Stadt Weinheim die heute im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen im „Hammelsbrunnen“ (nördlich des Kreiskrankenhauses) mit den Flächen im Gebiet Breitwiesen tauschen würde. Dafür spricht zum einen der hohe Besatz an wertvollen Grünstrukturen im Bereich „Hammelsbrunnen“, der auch für den hohen Freizeitwert der Flächen mit ausschlaggebend ist, und zum anderen die Nähe zur Autobahn bei den Flächen im Bereich „Breitwiesen“.

Die Verwaltung hat dem Regionalverband im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans die Idee eines Flächentauschs vorgetragen und aus regionalplanerischer Sicht ein positives Signal empfangen. Eine endgültige Festlegung bezüglich dieses Flächentauschs wird von den gemeinderätlichen Gremien nach jetzigem Zeitplan der Regionalplanerstellung kurz nach der Sommerpause 2011 zu treffen sein. Hier werden neben den gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten direkt an der Autobahn und der Schonung der wertvollen Grünstrukturen im Hammelsbrunnen auch die Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft zu diskutieren sein.

Für die weitere Entwicklung ist zu klären, mit welcher inhaltlichen Ausrichtung dieses mit 42 Hektar bis auf Weiteres letzte großflächige Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Weinheim entwickelt werden soll. Allein mit Blick auf diese Fragestellung wird deutlich, dass das Gewerbeflächenentwicklungskonzept – orientiert an längerfristigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen und unter Einbeziehung der Anforderungen der Wirtschaft – eine langfristig tragfähige räumliche Basis für die Wirtschaftsentwicklung der Stadt schaffen soll.

Industriepark „Freudenberg“ - Öffnung zur Stadt?

Eine Sonderrolle bei den gewerblich genutzten Flächen in Weinheim nimmt der Industriepark Freudenberg ein. Mit der Ausweisung des Technologieparks wurde der Strukturwandel hin zu Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen unterstützt und das Umfeld des Industrieparks in diesem Bereich auch städtebaulich aufgewertet und in seinen Nutzungen ergänzt.

Aber auch innerhalb des Industrieparks lassen sich zunehmend strukturelle Veränderungen ausmachen. Zwar ist das Gelände aufgrund der derzeitigen betrieblichen Sicherheitsvorschriften nicht der Öffentlichkeit zugänglich, jedoch wird der Industriepark zunehmend auch für Fremdfirmen geöffnet. Inzwischen haben sich einige Unternehmen im Industriepark angesiedelt, die nicht zur Freudenberggruppe gehören.

Des Weiteren lassen sich im näheren Umfeld des Industrieparks insbesondere im Bereich des westlichen Bahnhofsumfelds städtebauliche Defizite und verkehrliche Engpässe feststellen. Seitens des Freudenberg-Immobilienmanagements (FIM) gab es daher erste Überlegungen, wie der Industriepark durch ergänzende Nutzungen und eine Öffnung zur Stadt und zum Bahnhof hin städtebaulich weiter entwickelt und aufgewertet werden könnte. Die Stadt unterstützt dies durch die Planung eines neuen Zugangs zum Bahnhof von der Viernheimer Straße aus (im Rahmen des barrierefreien Ausbaus der Bahnsteige).

Das Thema soll im Rahmen einer zukunftsorientierten Planung für den Industriepark auch von Seiten der FIM 2012 weiter vertieft werden. Die FIM hat zudem signalisiert, sich dann auch mit der Stadt in Verbindung zu setzen, um Ideen der künftigen Entwicklung gemeinsam zu diskutieren. Welche Chancen sich aus einer solchen Planung auch für die Stadt ergeben können, bleibt zwar abzuwarten, aber die Verwaltung bewertet die grundsätzliche Idee, in diesem Bereich planerisch vorzugehen, sehr positiv und wird den Prozess gerne konstruktiv begleiten.

Vergnügungsstätten

Ein weiteres Sonderthema im Bereich der gewerblichen Entwicklung stellt die in vielen Städten und Gemeinden zum Problem gewordene erhebliche Zunahme von Vergnügungsstätten dar. Konkret handelt es sich hier vor allem um die gestiegene Nachfrage von Spielhallen- und Wettbürobetreibern mit dem Problem einer Ausbreitung der Spielsucht (Hinweis: Bordelle zählen laut BauNVO nicht zu den Vergnügungsstätten, sondern sind Gewerbebetriebe – entsprechend sind sie auch nicht Gegenstand der hier zu diskutierenden Problematik und in Weinheim zudem über die Sperrgebietsverordnung des Regierungspräsidiums von 2007 eindeutig reglementiert).

Auch in Weinheim kann eine gestiegene Nachfrage nach Spielhallen und Wettbüros registriert werden. Allerdings hat die Stadt hier schon vor Jahren eine klare Linie festgelegt, nach der Vergnügungsstätten wie Spielhallen in den Gewerbegebietsbebauungsplänen nur als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt wurden. Dementsprechend kann eine Zulassung dieser Nutzung nur erfolgen, wenn Vergnügungsstätten im Vergleich zu den gewerblichen Hauptnutzungen des Gewerbegebiets deutlich untergeordnet bleiben. Auf Grundlage dieser Leitlinie lässt sich eine Überschwemmung der Gebiete mit Vergnügungsstätten auch in der aktuellen Phase rechtssicher und effektiv verhindern.

Damit besteht in Weinheim derzeit kein Bedarf, eine unkontrollierte Zunahme von Vergnügungsstätten mit einer gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption oder ähnlichem zu regulieren, wie etwa in Ludwigsburg. Nichtsdestotrotz wird die Verwaltung die Situation weiter kritisch im Blick behalten und – sofern sich die Notwendigkeit ergibt – mit planerischen Mitteln, über die dann der Gemeinderat zu entscheiden hat, adäquat reagieren.

3.3. Verkehr und Mobilität

Der Gemeinderat hat am 23. November 2005 den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2020 für die Stadt Weinheim beschlossen. Er lieferte konkrete Zielvorgaben über die künftige Ausrichtung der verkehrlichen Infrastruktur und benennt die bis 2020 zur Zielerreichung notwendigen Maßnahmen in der Reihenfolge ihrer Dringlichkeit.

Im vorliegenden Zwischenbericht zum Flächennutzungsplan soll nur kurz auf den Stand einzelner wesentlicher Verkehrsprojekte näher eingegangen werden, da sie in direktem Zusammenhang mit der Siedlungs- und Stadtentwicklung stehen. Weitergehende Erläuterungen zum Umsetzungsstand des VEP sowie zur weiteren strategischen Ausrichtung erfolgen dann in einem separaten Zwischenbericht zum VEP, der dem Gemeinderat voraussichtlich im 2. Halbjahr 2011 vorgelegt wird.

3.3.1. Fließender und ruhender motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der motorisierte Individualverkehr spielt weiterhin eine wichtige Rolle in Weinheim. Entsprechend zahlreiche und vielfältige Maßnahmen wurden und werden in diesem Bereich umgesetzt. Es seien an dieser Stelle insbesondere folgende Maßnahmen genannt:

Neubau und Umbau

- Neubau der Kreisverbindungsstraße, Planung des zweiten „Ohres“ am Anschluss KVS / B 38 (Verfahrensdurchführung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, nicht mehr über einen Bebauungsplan der Stadt Weinheim)
- Verlegung der L 3257 aus der Grundelbachstraße (Tunnel Schlossbergterrasse)

- Umbau der Kreuzung Grundelbachstraße/ Dürrestraße/ Am Schlossberg zum Kreisverkehrsplatz
- Ausbau der Waidallee zwischen Multring und Hammerweg (Schaffung sicherer Geh- und Radwege)
- Erneuerung und Umgestaltung der Nördlichen Hauptstraße sowie weiterer Straßen im Stadtgebiet
- Ausbau der Brunnengasse; Bebauungsplan rechtskräftig seit 2010, Umsetzung soll zeitnah erfolgen

Ordnungsmaßnahmen und weitere Maßnahmen

- Einführung des grünen Rechts-Abbiegepfeil an geeigneten Ampelanlagen
- Koordinierung von Licht-Signalanlagen (auch im Zuge der OEG-Zweigleisigkeit)
- Verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsleitung / Beschilderung
- Parkraum-Management in verschiedenen Bereichen der Innenstadt (Bewohnerparkzonen)

Auch darüber hinaus wird aktuell an weiteren Maßnahmen gearbeitet. So werden im Amt für Stadtentwicklung z.B. Planungsvarianten für eine Straßenerneuerung im Bereich Königsberger Straße / Danziger Straße entwickelt, und es wird konzeptionell geprüft, ob mit Kreisverkehren an den Kreuzungen Multring/ Cavallionstraße und Multring/ Breslauer Straße Verbesserungen in der Verkehrsabwicklung sowie mittelfristig deutliche Einsparungen in der Verkehrsunterhaltung möglich sind. Diese aktuellen Planungsüberlegungen – über die bei ausreichender Konkretisierung dann natürlich der Gemeinderat zu entscheiden hat – zeigen, dass es in diesem Bereich auch weiterhin wichtige Aufgaben gibt. Insgesamt wird es für Weinheim wichtig sein, den erreichten Standard in der Verkehrserschließung für den motorisierten Individualverkehr zu halten und wo erforderlich weiterzuentwickeln. Dabei spielt auch die Abstimmung zwischen MIV und den anderen Verkehrsarten eine wichtige Rolle, etwa bei Schulwegen oder vor Kindergärten, aber auch in engen Altstadtbereichen wie der Mittelgasse. Hier kann im Einzelfall auch über punktuelle Maßnahmen viel erreicht werden.

Daneben spielt in überschaubarem Maße aber auch der innerörtliche Straßenneubau eine Rolle, etwa bei der Erschließung des Baugebiets Lützelsachsen-Ebene oder auch bei kleineren Gebieten wie etwa in der Gleiwitzer Straße (Elserstraße) oder Leibnizstraße-Nord. Gerade bei solch kleineren Gebieten hat sich das Vorgehen der Stadt bewährt, den Vorhabenträger zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße auf dessen Kosten zu verpflichten und diese dann anschließend ins Eigentum der Stadt zu übernehmen, woraus sich Entlastungen des städtischen Haushalts ergeben.

3.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nimmt Weinheim aktuell und in den nächsten Jahren große Investitionen vor, die den Regionalverkehr der Bahn, die Straßenbahn OEG, aber auch den Busverkehr umfassen. Ziel der Maßnahmen ist eine Stärkung des für den Standort Weinheim und seiner vielen Ein- und Auspendler wichtigen ÖPNV.

Einführung S-Bahn Bergstraße

In Zusammenhang mit der Einrichtung einer S-Bahn-Linie zwischen Mannheim/ Heidelberg und Darmstadt entlang der Bergstraße bis zum Jahr 2015 wird Weinheim neue, moderne Haltepunkte und Bahnsteige erhalten sowie einen neuen Haltepunkt in Sulzbach. Es ist das Ziel aller an der S-Bahn beteiligten Gemeinden, über die Baumaßnahme hinaus auf der aktuell überlasteten Bahnstrecke mittelfristig eine Verdichtung des Taktes zu erreichen, um eine echte S-Bahn-Qualität bei den Verbindungen zu erhalten und alle Haltepunkte voll anbinden zu können. Die Maßnahme wird vom VRN durchgeführt, Aufgabenträger ist die Nahverkehrsgesellschaft Baden-Württemberg. Über die weitergehende Übernahme von Kosten nach Bekanntwerden einer dramatischen Kostensteigerung in diesem Projekt wird der Gemeinderat noch vor der Sommerpause entscheiden müssen.

Der *S-Bahn-Haltepunkt Weinheim-Süd* wird im Zuge der aktuellen Maßnahme zur Einführung der S-Bahn nicht umsetzbar sein, seine optionale Einrichtung am Barbarasteg soll aber räumlich weiterhin möglich sein und kann ggf. später realisiert werden.

Demgegenüber soll der *S-Bahn-Haltepunkt Sulzbach* gemäß Entscheidung des Gemeinderates errichtet werden. Weil keine Streckenkapazität für weitere S-Bahn-Halte laut DB Netz vorhanden ist, muss bis zur Realisierung der Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim Übergangsweise ein alternierendes Halten mit dem Haltepunkt Lützelsachsen eingerichtet werden.

Beim *S-Bahn-Haltepunkt Lützelsachsen* stellt zudem der Ostbahnsteig eine Besonderheit dar. Weil auf ihm der Lärmschutz für das benachbarte Baugebiet Lützelsachsen-Ebene entstehen muss, wird seine Herstellung vorgezogen erfolgen, da ansonsten der für das Baugebiet erforderliche und im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutz nicht gewährleistet ist.

Zweigleisiger Ausbau OEG

Auf einer Länge von neun Kilometern verläuft die OEG zwischen dem OEG-Bahnhof Weinheim und dem südlichen Ortsausgang von Schriesheim bislang eingleisig. Um Verspätungen in Zukunft besser vermeiden zu können und Beschleunigungen zu realisieren wird bis 2012 der zweigleisige Ausbau dieses Streckenabschnitts von der RNV GmbH betrieben. Damit verbunden ist auch der Umbau der Bahnübergänge an der Strecke, die jetzt mit Halbschranken ausgestattet werden. Die Stadt Weinheim beteiligt sich finanziell an dieser Maßnahme.

Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Das funktional bedeutsamste Element der städtebaulichen Weiterentwicklung des Bahnhofsumfelds ist die Errichtung eines Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) im Bereich der heutigen Ladenzeile zwischen Mannheimer Straße und Empfangsgebäude, die abgerissen werden soll. Über einen gemeinsamen Bus-/Bahnsteig soll hier eine besonders enge Verknüpfung von Bus- und Bahnverkehr erfolgen. Die Vorplanung ist abgeschlossen und wurde 2009 durch den ATU beschlossen. Die Stadt arbeitet nach wie vor mit Nachdruck an der Einigung mit der Deutschen Bahn über die Bereitstellung der Fläche. Ein Abschluss der Verhandlungen erscheint noch im ersten Halbjahr 2011 realistisch, wobei sich die konkreten Verhandlungen mit insgesamt fünf Konzerntöchtern der Deutschen Bahn trotz allem Drucks der Stadt als schwierig und zäh erweisen. Der Abschluss eines entsprechenden Vertrags wird dem Gemeinderat sobald möglich zur Beschlussfassung vorgelegt.

Neues Buslinienkonzept

Für die Inbetriebnahme des neuen Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) am Hauptbahnhof ist eine neue Buslinienkonzeption erforderlich, in der die Linienführungen der einzelnen Buslinien auf die neuen Verknüpfungs- und Umsteigemöglichkeiten des ZOB abgestimmt sind. Anfang 2010 hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für eine der diskutierten Varianten der Neukonzeption entschieden. Mit ihrer Umsetzung soll der Busverkehr in Weinheim den mit dem ZOB entstehenden neuen Möglichkeiten angepasst werden. Hierzu müssen einige Haltestellen neu eingerichtet werden, wozu Fördermittel des Landes beantragt werden sollen. Der konkrete Starttermin für die neue Konzeption hängt unmittelbar mit dem Fertigstellungszeitpunkt des ZOB zusammen und kann nach jetzigem Stand frühestens Ende 2012 erfolgen.

3.3.3. Radverkehr und Fußgänger

Es ist gerade auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine wichtige Qualität einer Stadt, wenn sich Bürgerinnen und Bürger gut zu Fuß und mit dem Rad im Stadtraum bewegen können. Insbesondere dem Radverkehr stand bisher in Städten wie Weinheim die teilweise anspruchsvolle Topographie entgegen. Mit der voranschreitenden Entwicklung und Vermarktung von sogenannten Pedelecs besteht die Chance, dass die Fortbewegung mit dem Rad nicht nur für insgesamt mehr Menschen, sondern vor allem auch für ältere Menschen bei relativ akzeptablen Preisen deutlich an Attraktivität gewinnt. Pedelecs verfügen über eine elektrische Fahrunterstützung, die nur beim Treten der Pedale aktiv wird (Hybridantrieb aus Elektromotor und Muskelkraft).

Gerade wegen dieser neuen Entwicklungen, die zu einer Intensivierung des Radverkehrs führen können, ist es für die Stadt Weinheim von Bedeutung, sich mit dem bestehenden Radverkehrsnetz konzeptionell zu befassen und zu überlegen, wie eine verträgliche Integration des Radverkehrs auch im Zusammenspiel mit anderen Verkehrsmitteln zukünftig erfolgen kann. Dies gilt umso mehr, als mit verwandten Entwicklungen wie etwa den bereits in Weinheim eingesetzten „Segways“ auch eine teilweise Verschmelzung von Fuß- und Radverkehr möglich wird. Erste konzeptionelle Überlegungen werden im Zusammenhang mit dem Zwischenbericht zum Verkehrsentwicklungsplan bereits mit den Gremien diskutiert werden können.

Weiterhin wird ein genaues Augenmerk auf die Erhaltung und den Ausbau qualitätvoller, auch kleinteiliger Fußwegeverbindungen insbesondere in stark verdichteten Bestandlagen liegen, um so unnötige Verkehre zu vermeiden. Insgesamt ist weiterhin natürlich auch das Thema Barrierefreiheit von besonderer Bedeutung, um allen Menschen, die sich im öffentlichen Raum bewegen, möglichst unkomplizierte Wegeverbindungen zu ermöglichen (vgl. auch Kapitel 4.2).

3.3.4. Mobilitätsmanagement

Zunehmend an Bedeutung gewinnt im Themenfeld Verkehr das sogenannte Mobilitätsmanagement. Hier wird versucht, Verkehrsprobleme oder negative Auswirkungen von Verkehr statt durch oft teure Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur eher durch verbesserte Koordination, Beratung und Kooperation der Akteure im Verkehrsgeschehen zu bewältigen – also durch den Einsatz „weicher“ Instrumente. Viele Kommunen vertrauen mittlerweile auf die teilweise hohe Effektivität dieser Maßnahmen, insbesondere auch, weil erkannt wurde, dass ab einem bestimmten Punkt Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur trotz hoher Kosten nicht mehr viel Wirkung entfalten. Auch die Bundesländer erkennen zunehmend die Bedeu-

tung dieses Themas und schalten sich verstärkt in die Überlegung einer möglichst flächendeckenden Etablierung von Mobilitätsmanagement in den Kommunen ein.

Die Stadt Weinheim hat sich 2010 mit einem Pilot-Projekt diesem Themenfeld direkt zugewandt und zusammen mit Kindergärten und Grundschulen versucht, für Erstklässler das Zu-Fuß-Gehen attraktiv zu machen. Bei den „Weinheimer Kinderrapun“ handelt es sich um von Eltern betreute Gruppen von Kindern, die gemeinsam zu Fuß den Weg zur Schule bewältigen statt etwa von den Eltern mit dem Auto zur Schule gebracht zu werden. Natürlich spielen hierbei auch pädagogische und gesundheitliche Aspekte eine Rolle. Die Schulen wirkten hier genauso unterstützend mit wie das Amt für Stadtentwicklung, das Aufgaben bei Konzeption und „Anschub“ der Laufgruppen übernahm. Auf die „Weinheimer Kinderrapun“ als Modell-Projekt ist mittlerweile auch das Land aufmerksam geworden, das bereits zu Zeiten der alten Landesregierung damit befasst war, eine landesweite Initiative im Bereich Mobilitätsmanagement zu konzipieren. Nach der Beratung im Jugendhilfeausschuss über die Zwischenbilanz des ersten Jahres wird die Verwaltung gemeinsam mit den Schulen und Kindergärten das Projekt zunächst ein weiteres Jahr fortsetzen und den Fokus bei reduziertem Aufwand für die Verwaltung auf das grundsätzliche Thema der „Zu-Fuß-Mobilität“ an Schulen und Kindergärten ausdehnen.

Der Verwaltung ist beim Thema Mobilitätsmanagement wichtig, dass hier keine zusätzliche kommunale Aufgabe entsteht, die losgelöst von den bisher bestehenden elementaren Aufgaben im Bereich Verkehr gesehen wird. Ganz im Gegenteil sind an Maßnahmen im Rahmen des Mobilitätsmanagements hohe Anforderungen an die Effektivität zu stellen, sodass sie geeignet sein müssen, als Bestandteil der kommunalen Zuständigkeit für den Verkehr zusammen mit anderen Maßnahmen wichtige kommunale Ziele besser und nachhaltiger zu erreichen. Insoweit müssen alle Schritte, die in diese Richtung unternommen werden, stets einer kritischen Betrachtung standhalten. Bei den „Kinderrapun“ erfolgt dies über Erfahrungsaustausche mit den Akteuren vor Ort, der Erstellung einer Zwischenbilanz sowie der Beratung dieser Bilanz im zuständigen gemeinderätlichen Gremium. Für mögliche weitere Maßnahmen mit großer Tragweite lässt sich aber bereits heute absehen, dass dies ohne Unterstützung des Landes für die Kommunen personell und finanziell nur schwer zu leisten sein wird. Insoweit wird die Verwaltung die Entwicklungen zu diesem Thema auf der Landesebene genau beobachten.

3.4. Stadterneuerung

Begrifflich weit gefasst dienen alle erneuernden Eingriffe in den Bestand einer Stadt der Stadterneuerung. Um in bestimmten Bereichen der Stadt solche Eingriffe zu forcieren und rechtlich wie finanziell oft auch überhaupt erst zu ermöglichen, können von den Kommunen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch definiert werden. Dies sind gemäß § 136 BauGB solche Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert und umgestaltet werden soll. In solchen Gebieten kann dann – in der Regel kombiniert mit einer Bund-Länder-Förderung – eine konzentrierte Stadterneuerung erfolgen.

Bereits seit den frühen 1980er Jahren nutzt die Stadt Weinheim dieses Instrumentarium. In der Vergangenheit wurden in den Bereichen „Südliche Altstadt“, „Alte Lackierfabrik“, „Müllheimer Tal“ sowie „Betental-/ Zimmerbachstraße“ städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen. So konnte der in vielen dieser Gebiete voranschreitende Strukturwandel positiv begleitet werden.

Aktuell gibt es in Weinheim drei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete, in die Mittel der Städtebauförderung gemäß einer Anteilsfinanzierung von Bund, Land und Kommune fließen. Das Amt für Stadtentwicklung koordiniert in den drei aktuellen Sanierungsgebieten einen Förderrahmen von ca. 8,7 Mio. €.

3.4.1. Aktuelle Sanierungsgebiete

Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat am 18.07.2001 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Bereich „Innenstadt“ beschlossen. Der Untersuchungsbereich erstreckte sich auf die Grundstücke beiderseits der Hauptstraße und der Grundelbachstraße von der Weschnitz im Norden bis zum Amtshausplatz im Süden und war rund 23,8 ha groß. Darüber hinaus wurde ein 'Entwicklungskonzept Innenstadt' als informelle Planung beschlossen. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzung am 22. Oktober 2003. Dabei handelt es sich um den ca. 12 ha großen südlichen Teil des in der vorbereitenden Untersuchung definierten Gesamtbereichs.

Seit der für das Programmjahr 2004 vom Wirtschaftsministerium bewilligten Sanierungsförderung konnten und können zahlreiche Maßnahmen gefördert werden. Besonders bedeutsam sind dabei:

- Windeckplatz & Steg
- Fußgängerzone
- Unterbringung von Dienststellen der Stadtverwaltung in der Weinheim-Galerie
- Herstellung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze in der Schlossbergterrasse (Neues Burgenviertel)
- Ausbau der Grundelbachstraße
- Dürreplatzgestaltung
- Sanierung Schloss

2010 wurde mit einer moderaten Aufstockung der Finanzrahmen für die vorgesehenen Maßnahmen erweitert und die Dauer der Sanierungsförderung bis zum 31.12.2014 verlängert. Beginnend mit Maßnahmenüberlegungen für den heutigen Parkplatz Institutstraße sowie der Verbindung zwischen Platanenplatz und Grabengasse hat die Verwaltung den Gemeinderat um Entscheidung noch offener Maßnahmenpunkte des bestehenden Innenstadtentwicklungskonzepts (Bebauung Institutsparkplatz, Fußwegeverbindung Grabengasse) gebeten, um rechtzeitig einen möglichen zusätzlichen Finanzierungsbedarf für Maßnahmen im auslaufenden Sanierungsgebiet festzustellen. Dieser Weg soll noch in 2011 fortgesetzt werden. So lässt sich zeitnah entscheiden, ob Bedarf für eine weitere Aufstockung besteht.

Unabhängig davon plant die Verwaltung für den Bereich des heutigen Sanierungsgebiets nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen, aber vor der förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets und dem damit verbundenen Ende des rechtlichen Sonderstatus, eine Rahmenplanung für diesen Bereich in den Gemeinderat einzubringen, um eine gemeinsame Leitlinie für die weitere Entwicklung des Bereichs mit Blick auf den Wegfall der Möglichkeiten des Sanierungsrechts abzustimmen. Dies macht aus Sicht der Verwaltung frühestens 2013/ 2014 Sinn, sofern die Dauer der Sanierungsförderung nicht verlängert wird, ist aber wichtig, um einen geordneten Ausstieg aus der Sanierungsmaßnahme zu vollziehen.

Sanierungsgebiet „Am Hauptbahnhof“

Insbesondere die Situation am und um den Weinheimer Hauptbahnhof sowie der aufgegebenen Produktionsstandort „3 Glocken“ veranlassten die Stadt Weinheim, auch im Bereich des Hauptbahnhofs vorbereitende Untersuchungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes vorzunehmen. Am 13. Mai 2009 wurde die förmliche Festlegung des 13,4 ha großen Sanierungsgebietes „Am Hauptbahnhof“ beschlossen.

Mit Zuwendungsbescheid des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 26.03.2009 wurden der Stadt Weinheim Fördermittel des Bundes und des Landes im Programm „Stadtumbau West“ für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Am Hauptbahnhof“ bewilligt. Die wesentlichen geplanten Maßnahmen sind:

- Die Errichtung eines Zentralen Busbahnhofs (ZOB) auf der Fläche der heutigen Ladenzeile. Die Abstimmung mit den insgesamt fünf beteiligten DB-Unternehmen zum Abschluss eines Vertrags, der die Stadt die erforderliche Flächenverfügbarkeit zusichert, soll schnellstmöglich erfolgen, um in 2012 die Realisierung des ZOB zu ermöglichen.
- Die Neugestaltung und Anpassung des Bahnhofsvorplatzes und der Straße „Am Hauptbahnhof“, die auch Bestandteil der Vorplanung zum ZOB sind.
- Die Umnutzung des Standortes „3-Glocken“ in ein großflächiges Einkaufszentrum mit Büro- und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Der Bebauungsplan hat 2010 Rechtskraft erlangt, ein Ordnungsmaßnahmenvertrag zur Förderung von Abbrucharbeiten ist mit dem Eigentümer abgeschlossen worden.

Sanierungsgebiet „Hildebrandsche Mühle“

Bei der „Hildebrandschen Mühle“ ergab sich nach der Förderprogrammaufnahme des Gebiets „Am Hauptbahnhof“ die Möglichkeit, über den Weg der Sanierungsförderung einen Anreiz für eine verträgliche Umnutzung des Areals zu schaffen und die sanierungsrechtlichen Möglichkeiten zur weiteren Absicherung des Standorts zu nutzen. So beschloss der Gemeinderat am 21. Oktober 2009 die förmliche Festlegung des 0,9 ha großen Sanierungsgebietes „Hildebrandsche Mühle“. Insgesamt wurde durch Umschichtung aus dem Sanierungshaushalt „Am Hauptbahnhof“ ein Förderrahmen von 1 Mio. € für die Realisierung einer verträglichen Nutzung bereitgestellt und das Gebiet ebenfalls in das „Stadtumbau West“-Programm von Bund und Land aufgenommen.

Noch im Jahr 2010 konnte mit einem neuen Investor ein Ordnungsmaßnahmenvertrag sowie ein Modernisierungsmaßnahmenvertrag über die bereit gestellten Fördermittel abgeschlossen werden. Vertraglich vereinbarte Wirksamkeitsvoraussetzung für diese Verträge war die Rückgabe von Bauvorbescheid und Baugenehmigung für die von den Alteigentümern beabsichtigte Bordellnutzung. Dies geschah wie vertraglich festgelegt zum Jahreswechsel 2010/11. Nachdem von städtischer Seite die Vereinbarungen über die Gewährung der Fördermittel rasch erfolgte, wird jetzt die Umsetzung des vom Investor vorgesehenen Projekts erwartet, das den Erhalt der denkmalgeschützten Bauwerke Villa und Siloturm sowie eine überwiegende Wohnnutzung der Alt- wie auch der ergänzenden Neubauten vorsieht.

3.4.2. Künftige Sanierungsgebiete

Mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung stehen die Sanierungsgebiete „Am Hauptbahnhof“ und „Hildebrandsche Mühle“ noch am Anfang. Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ ist in seiner Entwicklung allerdings schon weit voran geschritten. Mit einem Abschluss der Fördermaßnahmen Ende 2014 (nach jetzigem Stand) geht die nahe liegende Überlegung ein-

her, nach der jetzt behandelten südlichen Innenstadt dann auch die nördliche Innenstadt als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“

Bereits in der Vorbereitenden Untersuchung für den Gesamtbereich der Innenstadt zwischen Schloss und Weschnitz im Jahr 2001 (insgesamt 23,8 ha) wurden auch im Bereich der nördlichen Innenstadt städtebauliche Missstände festgestellt. In 2003 wurde jedoch nur für den südlichen Bereich der „Innenstadt“ ein Sanierungsgebiet ausgewiesen, um die zur Verfügung stehenden Mittel gezielt einsetzen zu können.

Auch wenn aktuell vereinzelt Missstände durch Bauvorhaben behoben werden, so hat sich an der grundlegenden Problemstellung nach Einschätzung der Verwaltung in diesem Bereich nur wenig verändert. Mit einer überarbeiteten vorbereiteten Untersuchung wird die Verwaltung die Situation rechtzeitig sondieren, damit der Gemeinderat eine qualifizierte Grundlage für die Entscheidung einer Sanierungsgebietsausweisung erhält. Ziel der Verwaltung ist ein nach Möglichkeit nahtloser Übergang von der jetzigen Förderung der südlichen Innenstadt in die Förderung der nördlichen Innenstadt. Hierzu wird frühzeitig mit dem Regierungspräsidium und dem Wirtschaftsministerium eine geeignete Zeitschiene abgestimmt werden.

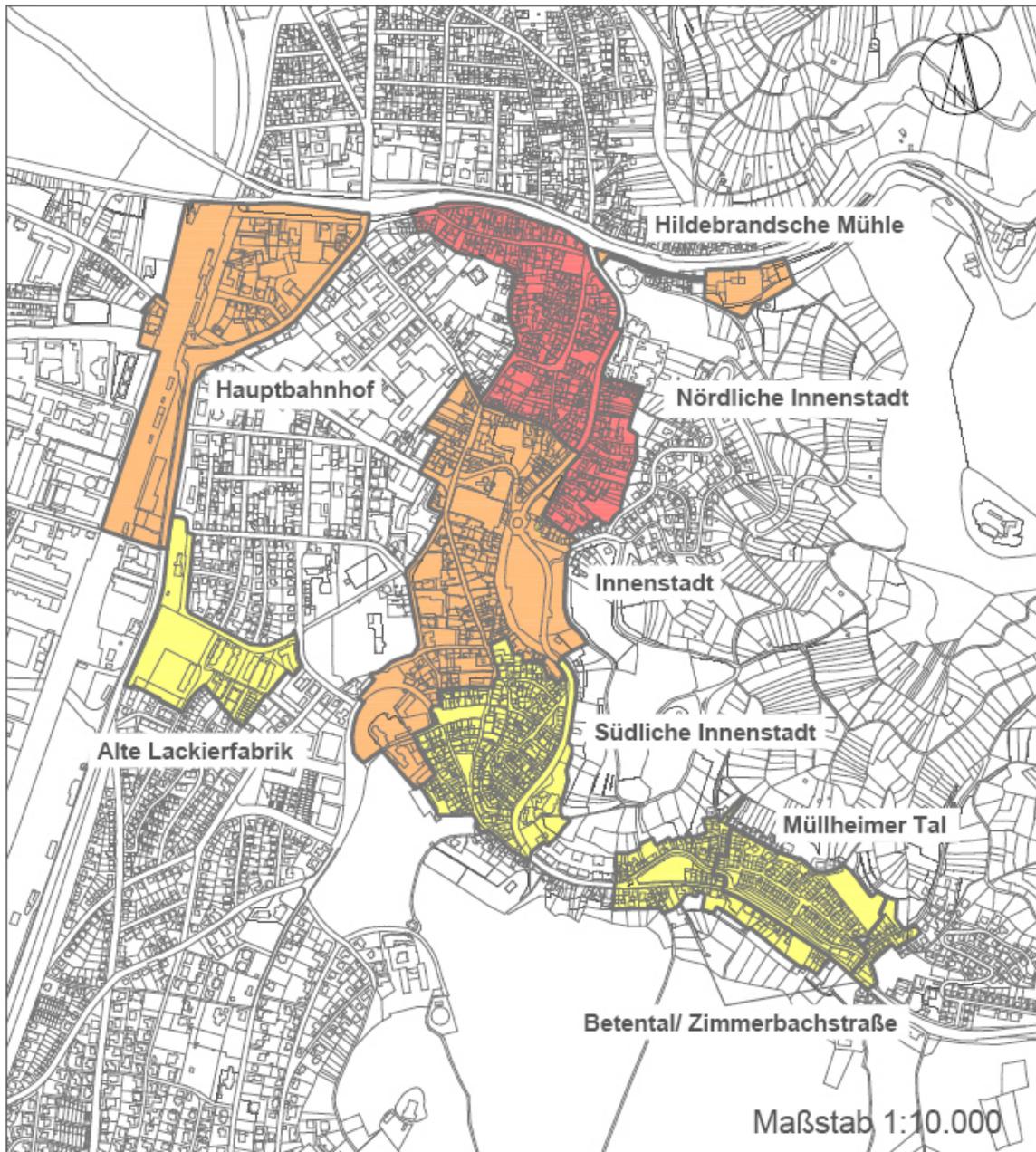
Grundsätzliche Überlegungen

Über diese sich bereits andeutende sinnfällige Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets hinaus ist es für künftig erforderliche Sanierungsgebietsausweisungen aus Sicht der Verwaltung wichtig, drei Dinge fest im Blick zu behalten:

- Grundlage ist die differenzierte Betrachtung und Analyse der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt und ihrer Teilbereiche. Hierzu zählt auch eine geeignete statistische Auswertung von Teilbereichen – das Amt für Stadtentwicklung versucht hier im Rahmen der neuen Zuständigkeit für Bevölkerungsstatistik eine (leider sehr aufwändige) Anpassung der Auswertungsmöglichkeiten vorzunehmen.
- Zusätzlich registriert und beobachtet die Verwaltung den konkreten, physisch erkennbaren Bedarf an Erneuerungsmaßnahmen in der Stadt und den Stadtteilen, um ein möglichst frühes Eingreifen zu ermöglichen.
- Maßgeblich ist aber auch, die genaue Verfolgung von Entwicklungen auf der Ebene der Förderprogramme. Hier gibt es von Zeit zu Zeit neue oder veränderte Angebote, die es frühzeitig zu erkunden gilt, um Fördermöglichkeiten für Weinheim erkennen und nutzen zu können. Hier ist es wichtig, die Entwicklung gezielt zu verfolgen, weil gerade im Bereich der Stadterneuerung in den nächsten Jahren mit neuen Entwicklungen zu rechnen ist.

Insoweit ist die Gebiets- und Förderkulisse der Stadterneuerung immer in einem gewissen Entwicklungskontext zu sehen, damit auf Veränderungen in der Stadt wie auch bei den Förderprogrammen möglichst rasch reagiert werden kann.

Abbildung 9: Übersichtskarte der Sanierungsgebiete in Weinheim



- Geplant**
- Bestehend**
- Abgeschlossen**

Quelle: Amt für Stadtentwicklung 2011

3.5. Stadtbaukultur – Stadtgestaltung

Die gebaute Umwelt trägt wesentlich dazu bei, wie wir eine Stadt wahrnehmen, uns in ihr bewegen und wohl fühlen. Der öffentliche Raum und die Stadtgestaltung sind eng miteinander verbunden und prägen das Erscheinungsbild einer Stadt maßgeblich. Auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist ein attraktives Stadtbild von großer Bedeutung, um die Menschen für ihre Stadt zu begeistern, in der Stadt zu halten und für Wohn- und Standortsuchende attraktiv zu sein.

Die Pflege und Weiterentwicklung des gebauten Bestandes und vor allem des baukulturellen Erbes spielt deshalb eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung. Daher ist es ein wichtiges Ziel für die Weinheimer Stadtentwicklung, Weinheim als lebenswerte und qualitätsvolle Stadt weiter zu entwickeln und zu gestalten. Um dieses Ziel zu erreichen, wird es in Zukunft noch mehr als bisher darum gehen, die aktuellen und künftigen Aktivitäten im Bereich der Stadtgestaltung eng mit einer Stadtbaukultur zu verzahnen, die auf eine besonders qualitätsvolle Gestaltung zielt.

Das zentrale Themenfeld der Stadtgestaltung ist das Gestalten des öffentlichen Raums, insbesondere von Straßen und Plätzen, und damit verknüpft die Wahrnehmung der Stadt – auch und gerade der gebaute Umwelt – vom öffentlichen Raum her. Dabei sind in der Regel gestalterische Gesichtspunkte (z.B. umgebende Bebauung, repräsentative und identitätsstiftende Funktionen), verkehrliche Belange (Fußgänger, Radfahrer, Kfz-Verkehr, Parkmöglichkeiten) sowie soziale und kommunikative Aspekte (Aufenthaltsfunktion, Spielflächen und Ähnliches) aufeinander abzustimmen.

Stadtbaukultur

Bei der Planung und Weiterentwicklung der Stadt stellt sich stets die Frage, wie sichergestellt werden kann, dass eine qualitätsvolle Stadtgestaltung und Stadtentwicklung auch erreicht wird. In letzter Zeit hat sich auch in Weinheim vor allem für die wichtigen innerstädtischen Projekte verstärkt eine Richtung als Erfolg versprechend herauskristallisiert, bei der das konkrete Vorhaben im Mittelpunkt der Betrachtung steht.

- Instrumentell äußert sich dieser Vorhabenbezug in sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, die Politik und Öffentlichkeit bereits im planungsrechtlichen Verfahren die Möglichkeit zur intensiven Auseinandersetzung mit dem konkreten Bauvorhaben ermöglichen. Gleichzeitig lässt sich das geplante Vorhaben mit dem Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch bis hinein in gestalterische Detailfragen rechtlich verbindlich regeln. Die Planungen zur Bebauung am ehemaligen Fellspeicher wie auch im Bereich Leibnitzstraße-Nord zeigen, wie anschaulich und transparent anhand des konkreten Vorhabens diskutiert und entschieden werden kann.
- Sobald eine Stadtbaukultur für geeignete und wichtige Flächen und Projekte auf einen Vorhabenbezug hin orientiert ist, ist es nahe liegend, auch einen zweiten wichtigen Schritt ins Auge zu fassen: die Etablierung einer städtebaulichen Wettbewerbskultur. Städtebauliche Wettbewerbe haben den großen Vorteil, eine Vielfalt von Ideen und Ansätzen einzuwerben, die in der Regel auch unterschiedliche Ansätze und Richtungen aufzeigen. Bei Wettbewerben gemäß den Richtlinien der Architektenkammern kommt hinzu, dass eine unabhängige Fachjury die Prämierung vornimmt, um die besonders qualitätsvollen Entwürfe herauszustellen. Daher wurde für das weitere Vorgehen bei der möglichen Bebauung des Institutparkplatzes auch gezielt die Durchführung eines Wett-

bewerbs und die anschließende Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgeschlagen. Während bei städtischen Liegenschaften diese Verfahrenswahl allein von der Stadt getroffen werden kann, ist es oft eine Frage der in einer Stadt etablierten Stadtbaukultur, ob es gelingen kann, auch Investoren, die sich für Projekte auf Grundstücken in Privateigentum interessieren, die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs nahe zu bringen.

- Insbesondere für die Gestaltung von städtischen Plätzen wurden jüngst gute Erfahrungen mit Wettbewerbsverfahren in Weinheim gemacht, z.B. beim Windeckplatz. Hervorzuheben ist aber auch der Ideenwettbewerb für Bürgerinnen und Bürger zum Dürreplatz. Diese neue Vorgehensweise verbindet den Wettbewerb um gute (Gestaltungs)ideen mit bürgerschaftlicher Teilhabe. Nicht zuletzt die Verwaltung hat dabei viele Erkenntnisse und Erfahrungen gesammelt und wird diese in künftige Prozesse dieser Art einbringen. Die Offenheit für neue und experimentelle Formen der Ideengenerierung und Beteiligung ist in jedem Fall vorhanden.
- Ebenfalls ein etwas ungewöhnlicher Weg wurde bei der Frage einer möglichen (Rand-)Bebauung des Dürreplatzes gegangen, in dem der Gemeinderat zugestimmt hat, zunächst eine Vorstudie erstellen zu lassen, mit der die Möglichkeiten, aber auch die bauliche wie gestalterische Sinnhaftigkeit einer Bebauung anhand verschiedener Varianten geprüft wurde. Eine solche kleine, maßgeschneiderte Studie als Zwischenschritt und Entscheidungsvorbereitung mit dem Zweck, mögliche Spielräume aufzuzeigen, ist zumindest für knifflige Aufgabenstellungen eine auch in Zukunft überlegenswerte Variante. Mit der Weiterbearbeitung der Ergebnisse aus dem Ideenwettbewerb zum Dürreplatz wie auch mit den Ergebnissen der Studie zur Bebauung wird der ATU voraussichtlich im Juni 2011 befasst werden.

Weitere Instrumente der Gestaltwertsicherung

Zur Sicherung einer qualitätvollen Stadtgestaltung und Gestaltelementen kommen über die genannten Ausführungen hinaus noch eine ganze Reihe von größeren und kleineren Instrumenten zum Einsatz:

- Bei der Straßen- und Platzgestaltung wird in der Regel auf eine umfangreiche Vorplanungsphase Wert gelegt, in der regelmäßig auch zusammen mit externen Planern unterschiedliche Varianten entwickelt werden. Diese dienen als Diskussions- und letztlich für die städtischen Gremien als Entscheidungsgrundlage.
- In Bebauungspläne fließen dann aber nicht nur solche Vorplanungen etwa bei der Ausweisung öffentlicher Verkehrs- oder Platzflächen ein, es werden in der Regel auch zahlreiche Festsetzungen zur Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung getroffen, mit denen dem Charakter und der Wahrnehmung eines Gebietes vom öffentlichen Raum her ein geeigneter Rahmen gegeben wird. Ergänzt wird der Festsetzungskanon oftmals von örtlichen Bauvorschriften, in denen von gründordnerischen Details über Einfriedigungen bis zu Werbeanlagen Vorgaben zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Qualität getroffen werden.
- Besondere Möglichkeiten zum Erhalt stadtgestalterischer Qualität bestehen in Bereichen, in denen der Denkmalschutz wirksam ist. Wo immer die Denkmalqualität nach Denkmalschutzgesetz erfüllt ist – sei es bei einzelnen Kulturdenkmälern oder bei der Weinheimer Gesamtanlagensatzung – geht es stets darum, Gebäude und Strukturen, die in besonderer Weise das Stadtbild prägen, langfristig zu erhalten. Gerade denkmalwerte Gebäude können zwar oft nicht mehr gemäß ihrer ursprünglichen Bestimmung genutzt werden, je-

doch bringen Sanierung und Umbau solcher Bausubstanz oft innovative Raum- und Nutzungslösungen unter Beibehaltung der identitätsstiftenden Wirkung hervor.

- Über die Einzeldenkmale und den Bereich der Gesamtanlagensatzung hinaus werden bestehende Strukturen und gestalterische Qualitäten in weiten Teilen der Innenstadt durch die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geschützt. Ungeachtet der guten Anwendungserfahrungen, die die Verwaltung bisher mit der Satzung gesammelt hat, kann sich mittelfristig nach jetzigem Stand für die Satzung ein Novellierungserfordernis ergeben, insbesondere wenn vor einer förmlichen Aufhebung des heutigen Sanierungsgebiets Innenstadt für diesen Bereich ein Rahmenplan erstellt wird. Hier bietet es sich an, die beiden Instrumente inhaltlich genau aufeinander abzustimmen.
- Neben den förmlichen Instrumenten ist es der Verwaltung aber auch wichtig, in Form einer Beratung von Vorhabenträgern, Bauherren und Architekten auf informelle Weise die Möglichkeit zu nutzen, auf stadtgestalterische Fragen einzuwirken, insbesondere auf solche, die ausschließlich in privater Hand liegen. Nach den Erfahrungen der letzten Zeit wird die Offenheit der Verwaltung für solche Beratungen von Bürgerinnen und Bürgern aber auch von Architekten vermehrt genutzt – etwa im Vorfeld einer Bauantragstellung.
- Wichtig ist beim Thema Stadtgestaltung aber nicht nur das formelle und informelle Hinwirken auf eine qualitätvolle Gestaltung neuer oder in Planung befindlicher Vorhaben. Es gilt auch, sich kritisch mit den Situationen auseinanderzusetzen, die aufgrund gestalterischer Defizite eventuell sogar Gefahrenpunkte geworden sind. In dieser Hinsicht ist das Thema der kommunalen Kriminalprävention von großer Bedeutung. Erst Anfang des Jahres fand eine Begehung verschiedener Orte statt, um potenzielle Gefahrenpunkte zu identifizieren und ggf. adäquate Maßnahmen zur Entschärfung zu bestimmen. Aus der engen Abstimmung mit der Polizei zu diesem Thema wird sich in Zukunft auch die Möglichkeit ergeben, kritische Planungen in Fragen der Kriminalprävention direkt mit einem für solche Planungsfragen zuständigen Beamten bei der Polizeidirektion Heidelberg abzustimmen.

Insgesamt wird deutlich, dass Stadtbaukultur und Stadtgestaltung wichtige Themen für die Stadtentwicklung sind, die mit besonderer Sorgfalt zu betreiben sind. Insbesondere der eingeschlagene Weg mit einer stärker an konkreten Vorhaben orientierten Planung und der Chance auf die Weiterentwicklung einer Wettbewerbskultur sind neben dem nicht zu vernachlässigenden Einsatz des weiteren Instrumentenkanons wichtige Aspekte für die künftige stadtbaukulturelle Entwicklung.

3.6. Natur und Umwelt

Die Natur-, Landschafts- und Umweltqualitäten des Standortes Weinheim sind in weiten Teilen nachweislich hoch. Um diese vorhandenen Qualitäten zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln, müssen insbesondere der Freiraumschutz sowie der Immissions- und Klimaschutz konsequent fortgesetzt und mit den wirtschaftlichen und sozialen Zielen der Stadtentwicklung in Einklang gebracht werden.

Große Teile des Stadtgebietes sind bereits als Schutzgebiete planerisch gesichert, in denen keine größeren, zusätzlichen baulichen Eingriffe vorgenommen werden sollen und dürfen. Die städtebauliche Entwicklung Weinheims konzentriert sich daher vor allem auf die Rheinebene. Für diesen Teilraum trifft der Flächennutzungsplan 2004 im Freiraum- und Grünflächenkonzept insbesondere die folgenden Zielaussagen:

- Sicherung und Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes und der stadtnahen Erholungsgebiete,
- Vernetzung von Wohngebieten, innerstädtischen Grünflächen und der stadtnahen Landschaft durch Entwicklung von Grünkorridoren,
- landschaftsgerechte Gestaltung des Stadtbildes und insbesondere der Stadtrandsituation sowie der umgebenden Landschaft,
- Wahrung der landschaftlichen Identität ('blühende Bergstraße') als Imageträger für Weinheim. Sicherung und Entwicklung stadtklimatisch und ökologisch wichtiger Freiräume und Achsen.

Die notwendigen, durch planerische und bauliche Maßnahmen ausgelösten Eingriffe in Natur und Umwelt sind nach den gesetzlichen Bestimmungen auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch ein gesamtstädtisches Konzept gebündelt und eng mit dem Freiraumkonzept verzahnt. Das Ausgleichsflächenkonzept des Flächennutzungsplans 2004 trifft folgende Zielaussagen:

- Nutzung des ökologischen Ausgleichs zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Freiraumkonzeptes in definierten Prioritätenräumen.
- Ausgleich im Eingriffsgebiet nur soweit funktional und gestalterisch für die bauliche Nutzung sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar.
- Bündelung der weiterhin gemäß Eingriffsregelung anfallenden Ausgleichsverpflichtungen möglichst in Sammelausgleichsflächen.
- Ausnutzung der vielfältigen Vorteile, die eine von Baugebieten räumlich getrennte Durchführung des Ausgleichs bietet.

Die genannten Zielstellungen sind für die Themen Freiraum und Eingriff-Ausgleich nach wie vor aktuell. Zu den Themen Immissions- und Klimaschutz trifft der bestehende FNP abgesehen von insbesondere klimatischen Freihaltebereichen keine detaillierten Zielaussagen.

3.6.1. Freiraumschutz und -entwicklung

Eine der bedeutendsten Festlegungen eines Flächennutzungsplans ist die grundlegende Differenzierung zwischen Siedlungsflächen und Freiräumen. Freiräume sind nicht nur aus Gründen der Natur und des Landschaftsbilds wichtig, sie übernehmen auch wichtige Erholungs- und Freiraumfunktionen, sind stadtklimatologisch oft sehr bedeutsam und haben spätestens dann, wenn sie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen aufnehmen, auch eine unmittelbar wirtschaftliche Bedeutung. In Weinheim spielen Freiräume auch deshalb eine so wichtige Rolle, weil sie über besondere Qualitäten verfügen. Dies resultiert nicht nur aus der besonderen Lage Weinheims im landschaftlich reizvollen Übergang von Rheintal zu Odenwald, sondern erstreckt sich auch auf den hohen Freizeit- und Erholungswert und die landwirtschaftlich vor allem in der Ebene gut nutzbaren Böden.

Besonders geschützte Freiräume

Schutzkategorien von europäischer Bedeutung sind als FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiet im Weinheimer Stadtgebiet vorhanden, die Teil des zusammenhängenden ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete von europäischer Bedeutung namens Natura 2000 sind.

In Weinheim wurden im Jahre 2005 die Waldflächen nördlich des Saukopftunnels und die Weschnitzaue unter der Nummer 6417341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Wein-

heim“ sowie der Steinbruch unter der Nr. 6418401 „Wachenberg bei Weinheim“ als Schutzgebiete von europäischer Bedeutung gemeldet. Der Bereich des Steinbruchs ist außerdem ein Vogelschutzgebiet von europäischer Bedeutung. Bei allen planerischen Überlegungen gilt es, die Auswirkungen auf diese Schutzgebiete besonders zu beachten.

Dazu kommen auf nationaler Ebene ausgedehnte Festlegungen von Landschaftsschutzgebieten – so ist der Bereich Bergstraße-Odenwald weiträumig als Landschaftsschutzgebiet und zusätzlich als Naturpark ausgewiesen. Ergänzend wirken die regionalplanerischen Festlegungen für die Freiräume, wie etwa regionale Grünzugausweisungen in der Rheinebene. Auch diese Ausweisungen können von der Stadt Weinheim nicht allein im Rahmen ihrer eigenen hoheitlichen Planungen überwunden werden. Insoweit sind die bedeutenden Grundstrukturen des Weinheimer Freiraumsystems überkommunal gesichert. Das trifft auch auf kleinräumigere Biotope zu, die auf Grundlage des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg unmittelbar unter Schutz stehen.

Landschaftserhaltung und Freiraumentwicklung

Ein langfristig effektiver Freiraumschutz ist besonders gut möglich, wenn eine Stadt in hohem Maße auf eine dynamische Innenentwicklung setzt, wie dies Weinheim seit einigen Jahren intensiv tut. Auf diese Weise können Nutzungspotenziale im bereits bestehenden Siedlungskörper ausgeschöpft werden, ohne zusätzlichen Freiraum in Anspruch nehmen zu müssen.

Prägend für die heutige Kulturlandschaft ist vor allem die land- und forstwirtschaftliche Nutzung von Flächen. Durch diese Nutzungen wird die Landschaft in ihrer Qualität erhalten. Insbesondere in städtischen Gebieten leistet die Landwirtschaft heute außerdem, neben der reinen Flächenbewirtschaftung und dem Erhalt der Kulturlandschaft, einen wichtigen Beitrag zur indirekten Umweltbildung, weil sie das Erkennen und Verstehen von Zusammenhängen in der Nahrungs- und Futtermittelproduktion und in jahreszeitliche Abläufe (Aussaat, Wachstum, Ernte) ermöglicht. Somit ist im Rahmen der Stadtentwicklung auch stets auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu achten und sie auch weiterhin mit dem ihnen gebotenen Gewicht in die Abwägungen bei Planungsprozessen einzubeziehen. Wenngleich in solchen Abwägungen den land- und forstwirtschaftlichen Belangen etwa bei der Entscheidung über die Bereitstellung von Flächen für die weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklung wichtige öffentliche Belange gegenüber stehen können.

Eine zentrale und außerordentlich aufwendige Einzelmaßnahme der Stadt Weinheim stellt beim Thema Landschaftsschutz und Landschaftserhaltung das Bebauungsplanverfahren zum Weinheimer Porphyrsteinbruch dar. Dieses konnte mit Satzungsbeschluss im Jahr 2010 abgeschlossen werden. Aufgrund der intensiven Interessenskonflikte und der vielschichtigen rechtlichen Situation wird sich hier eine weitere gerichtliche Auseinandersetzung anschließen. Wann diese abgeschlossen sein wird, lässt sich noch nicht voraussagen.

Daneben wird auch konzeptionell das Thema Freiraumentwicklung von der Verwaltung bearbeitet. Als aktuelle Beispiele seien die Erstellung eines Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) mit dem Titel „Blühende Bergstraße“ zusammen mit den Nachbargemeinden genannt, dessen Erarbeitung 2011 anläuft, sowie das mittlerweile fertig gestellte und vom Ortschaftsrat angenommene Mindestflurkonzept für die Ortschaft Oberfloekenbach, das den langfristigen Erhalt der Kulturlandschaft sichern helfen soll.

Die Beispiele zeigen, dass sich die Stadt Weinheim konzeptionell wie planerisch mit der Qualitätssicherung und der Qualitätsentwicklung in den Freiräumen intensiv auseinandersetzt und dabei, wie etwa beim Thema Porphyrsteinbruch, auch Konflikte nicht scheut. Es ist

davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren die Anstrengungen im Bereich von Freiraumerhaltung und -entwicklung mit der gebotenen Intensität fortgeführt werden, weil dieser Bereich für eine ausgewogene und auf Qualität ausgerichtete Stadtentwicklung von großer Bedeutung ist.

Ökokonto und „Grüner Ring“

Teil einer optimierten Flächenausnutzung ist die systematische und konsequente Umsetzung der bauleitplanerischen Eingriffs- und Ausgleichsregelung in sinnvolle und wirksame Ausgleichsmaßnahmen. Zusammengefasste Ausgleichsmaßnahmen, räumlich getrennt vom Eingriff, flexibilisieren die Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung und lassen oftmals sinnvollere Maßnahmen für die Gesamtentwicklung zu als die Verpflichtung am Ort des Eingriffs direkt ausgleichen zu müssen. Die Stadt Weinheim hat sich mit der Verabschiedung einer Vorkaufsrechtsatzung zur Schaffung eines „Grünen Rings“ der Entwicklung ihres städtischen Ökokontos strategisch angenommen. Dem Gemeinderat wird voraussichtlich im September 2011 eine Information mit einer Zwischenbilanz der bisherigen Aktivitäten zum Ökokonto vorgelegt werden.

3.6.2. Immissions- und Klimaschutz

Auch das Thema Immissions- und Klimaschutz hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten deutlich an Bedeutung gewonnen. Dementsprechend sind die Themen fester Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung geworden. Besonders herauszuheben sind folgende Felder:

Lärmschutz

Lärm als eine wesentliche Umweltbelastung des Menschen ist eine besonders vielschichtige Thematik, denn allein das Spektrum der Lärmarten reicht von Verkehrslärm über Gewerbelärm und Freizeitlärm bis zum sogenannten Sozillärm. Mit unterschiedlichen Ausprägungen tags wie nachts und einer sehr großen Anzahl von Betroffenen stellt Lärm eine weit verbreitete Belastung dar, die schlimmstenfalls auch zu Gesundheitsbeeinträchtigung führen kann.

Recht gut funktioniert die Regulierung der Lärmproblematik dank zumeist eindeutiger Regelwerke und detailgenauer, gutachtenbasierter Planung bei Neuplanungen – seien es einzelne Bauvorhaben oder ganze Baugebiete – im Rahmen der Bauleitplanung oder bei übergeordneten Verkehrsstrassen im Rahmen von Planfeststellungsverfahren.

Viel schwieriger ist die Situation im Bestand. Für den Verkehrslärm soll hier die EU-weit eingeführte Lärmaktionsplanung zur Milderung der Probleme beitragen. Die Lärmaktionsplanung wird in zwei Stufen erfolgen und soll sich so sukzessive immer mehr Lärmproblembereichen zuwenden. Die Stadt Weinheim befindet sich in der durch die dauerhaft unzureichenden Bahndaten stark beschränkten ersten Phase der Lärmaktionsplanung und möchte diese nun bis Ende des Jahres weitgehend zum Abschluss bringen. Mit der Mitte 2012 durch externe Stellen vorzulegenden Lärmkartierung wird dann frühestens Ende 2012 die Lärmaktionsplanung der zweiten Stufe in Weinheim beginnen können. Trotz der inhaltlichen Hindernisse und Beschränkungen ist die Lärmaktionsplanung der übergeordnete planerisch-konzeptionelle Einstieg ins Thema Lärm, der dazu dienen wird, die Auseinandersetzung mit dem Thema Lärm in Bestandslagen auch für die Zukunft zu vertiefen.

Mobilfunk

Der Wunsch nach einer lückenlosen Mobilfunkversorgung auf der einen Seite und die potenziellen Bedenken gegen eine Mobilfunksendeanlage in unmittelbarer Nachbarschaft von

Wohnungen und öffentlichen Einrichtungen auf der anderen Seite bestimmten das Themenfeld Mobilfunk. Mit dem Mobilfunkkonzept hat die Stadt Weinheim eine Beurteilungsgrundlage für die Anfragen von Mobilfunkbetreibern und für die Abstimmungen mit den Betroffenen geschaffen. Dabei ist stets eine differenzierte Betrachtung des Einzelfalls erforderlich, bei der sich das Mobilfunkkonzept als hilfreich erweist.

Über das in Weinheim genutzte Instrumentarium hinaus hat das Amt für Stadtentwicklung auch die Entwicklung von alternativen Instrumenten an anderen Orten im Blick, um reagieren zu können, sollte ein auf Weinheim sehr gut übertragbares Instrument mit einer noch besseren Steuerungseffizienz als das Weinheimer Mobilfunkkonzept auftauchen. Dies war bislang allerdings noch nicht der Fall.

Klimaschutz

Unabhängig von städtischen Anstrengungen zum Energiemanagement – etwa bei kommunalen Gebäuden oder dem Vorgehen bei der Erkundung des Weinheimer Geothermie-Claims – versucht die Stadt Weinheim auch im Rahmen der Bauleitplanung Überlegungen und Ziele zum Klimaschutz zu berücksichtigen, soweit dies im Rahmen des Instrumentariums und der erforderlichen Abwägung möglich ist.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans geschieht dies insbesondere durch die Erhaltung und Arrondierung eines möglichst kompakten Siedlungskörpers sowie durch eine ausgewogene Anordnung der Nutzungen untereinander – auch um eine Stadt der kurzen Wege (und damit einen niedrigeren CO₂-Ausstoß) zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist der besondere Schwerpunkt der Weinheimer Stadtentwicklung der letzten Jahre, nämlich das intensive Vorantreiben der Innenentwicklung auch unter Klimaschutzaspekten positiv zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan 2004 wurden über die Festlegung von Freiräumen zudem maßgebliche, stadtklimatisch bedeutende Bereiche gesichert – flächig etwa Kaltluftentstehungsflächen am Bergstraßenhang oberhalb des Siedlungskörpers.

In Bebauungsplänen wird im Rahmen der zu berücksichtigenden Umweltaspekte auf die klimatische Auswirkungen der Bauvorhaben eingegangen. Gebäudestruktur und -orientierung sind hier maßgebliche Parameter, die etwa ein Verbauen von Klimaschneisen verhindern und eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen können. In jüngeren Bebauungsplänen werden zudem regelmäßig Möglichkeiten und Vorgaben zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen oder zu mitunter erforderlichen Dachbegrünungen gemacht. Auch sind in zahlreichen Weinheimer Bebauungsplänen bestimmte Brennstoffe für die Beheizung der Gebäude ausgeschlossen, sodass klimaschonendere Varianten von den Bauherren eingesetzt werden müssen. Trotz der bei Bebauungsplänen rechtlich stark eingeschränkten Möglichkeiten (es kann etwa in Angebotsbebauungsplänen kein energetischer Standard für die Gebäude festgesetzt werden), versucht die Stadt Weinheim hier möglichst weitgehende Regelungen zu treffen.

Für die Stadtentwicklung sind im Punkt Klimaschutz aber natürlich auch besondere Einzelvorhaben bedeutsam, wie etwa der Solarpark auf der Weinheimer Mülldeponie oder das mit einem hohen Biomasseanteil versehene Nahwärmekonzept beim Baugebiet Lützelsachsen-Ebene. Da sowohl bei den Projektideen als auch bei den rechtlichen Rahmenbedingungen eine rasche Weiterentwicklung und Vertiefung des Themas Klimaschutz in den nächsten Jahren zu erwarten ist, wird die Verwaltung in diesem Bereich besonders aufmerksam die Entwicklung verfolgen, um für Weinheim probate Maßnahmen rasch planen und umsetzen zu können.

Auf der übergeordneten konzeptionellen Ebene wird die Stadt noch in 2011 konkrete Überlegungen anstellen, auf welchem Wege die Aufstellung eines Klimaschutzkonzepts erfolgen soll. Hier wird das Amt für Stadtentwicklung im Rahmen seiner räumlichen und städtebaulichen Zuständigkeiten mitwirken.

3.7. Öffentliche Einrichtungen und soziale Infrastruktur

Der Flächennutzungsplan 2004 kam bei der Betrachtung der öffentlichen Einrichtungen und der sozialen Infrastruktur zu dem Schluss, dass Weinheim als Mittelzentrum über eine hinsichtlich der Vielfalt, Qualität und Erreichbarkeit insgesamt gute Ausstattung verfügt – mit der ausdrücklichen Ausnahme einzelner Stadt- bzw. Ortsteile. Diese Einrichtungen bilden einen wichtigen Baustein für die hohe Wohn- und Lebensqualität in der Stadt. Insbesondere die Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet sind ein wesentlicher Standortfaktor für die Ansiedlung junger Familien und damit wichtige Voraussetzung für die Stadtentwicklung und die Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur (vgl. Kapitel 2.1.)

Allerdings wird sich in Zukunft insbesondere aufgrund der stagnierenden Bevölkerungszahl und den gravierenden Änderungen in der Altersstruktur verstärkt die Frage stellen, ob und wie es gelingen kann, dieses hohe Niveau aufrecht zu erhalten. Der Flächennutzungsplan bietet derzeit mit der Darstellung von Standorten und Flächen für öffentliche Einrichtungen einen adäquaten Rahmen zur planungsrechtlichen Steuerung der entsprechenden Nutzungen und Standorte.

Öffentliche Einrichtungen

In den letzten Jahren waren die Konzentration und Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen von Bedeutung für die Stadtentwicklung: So wurde mit der Verlagerung und Zusammenführung von Dienststellen der Stadtverwaltung in der Weinheim Galerie ein zusätzlicher Impuls für die Stärkung der Innenstadt geschaffen. Des Weiteren wurde auf der Fläche des Ehemaligen Fellspeichers bisher über das Stadtgebiet verteilte Einrichtungen der Arbeiterwohlfahrt (AWO) einschließlich der Kreisgeschäftsstelle in einem neuen Sozialen Zentrum gebündelt.

Außerdem wurden mit dem B-Plan Nr. 1/04-09 die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Dienstleistungszentrums des Rhein-Neckar-Kreises am Kreiskrankenhaus geschaffen und damit der Verwaltungsstandort Weinheim gestärkt. Der Bau soll in 2011 beginnen. Für die freiwerdenden Dienststellen an der Wormser Straße gilt es, gemeinsam mit dem Rhein-Neckar-Kreis verträgliche Nachnutzungen zu suchen und zu entwickeln.

Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen

In der Stadt Weinheim als Mittelzentrum mit teilweise über den Mittelbereich hinausgehender Versorgungsfunktion steht ein räumlich und quantitativ breites Angebot an allgemein bildenden sowie berufs- und weiterbildenden Schulen zur Verfügung. Mit der Ansiedlung des Privatgymnasiums an der Leibnizstraße und der planerischen Sicherung dieses Standorts wurde das schulische Angebot in Weinheim nochmals ergänzt und erweitert.

Auf Grund des insgesamt guten Angebotes und der zurückgehenden Schülerzahlen wird darüber hinaus voraussichtlich kein weiterer Neubedarf an allgemein bildenden Schulen gesehen. Auf Grundlage der Entwicklung der Schülerzahlen gilt es, bei Bedarf einzelne Standorte planerisch zu sichern, weiterzuentwickeln, zusammenzuführen oder freiwerdende Standorte umzunutzen.

Im Zuge der Schulentwicklungsplanung wurde vom Gemeinderat zunächst beschlossen, die Albert-Schweizer-Schule in den Sportpark zu verlagern. Der neue Standort für Albert-Schweizer-Schule wurde daher in 2010 planungsrechtlich gesichert. Dabei wurde der Bebauungsplan mit Blick auf die Größenordnung der Schulnutzung flexibel ausgelegt. Nichtsdestotrotz wird die Situation aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen neu zu bewerten sein. Aus den dann entstehenden Ergebnissen steht für die Umsetzung von bauleitplanerischen Aufgaben das Amt für Stadtentwicklung bereit. Bei einer Festlegung auf eine Lösung, bei der der Altstandort aufgegeben werden soll, muss nach Vorliegen eines konkreten Zeitplans für die Freiziehung mit den planerischen Überlegungen für eine Umnutzung des Altstandortes begonnen werden.

Einrichtungen zur Kinderbetreuung

Der Ausbau der Kinderbetreuung ist ein wichtiges politisches Thema und gerade vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung auch ein wichtiges Thema für die Stadtentwicklung. Unter anderem mit der Kinderkrippe im „Müllheimer Tal“ (AWO, ehem. Fellspeicher), dem Neubau des Kindergartens „Hohensachsen“ und der Umnutzung der im Baugebiet „Hohensachsen West II“ vorgehaltenen Fläche für zusätzliche Wohnbauplätze wird deutlich, dass der Ausbau der Kinderbetreuung auch immer wieder bauleitplanerische Aufgaben mit sich bringt. Auch im Bereich des geplanten Behördenzentrums wurde ein Standort für einen Betriebskindergarten/ -kinderkrippe des Rhein-Neckar-Kreises planerisch gesichert. Vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung gilt es, die Entwicklung des Bedarfs kontinuierlich zu beobachten und bei Bedarf einzelne Standorte planerisch zu sichern und weiterzuentwickeln.

Medizinische Einrichtungen

Derzeit ist die medizinische Versorgung in Weinheim sehr gut. Im Gesundheitssektor ist jedoch ein deutlich zunehmender Wettbewerb der Standorte sowie eine verstärkte Konzentration und Spezialisierung der medizinischen Angebote zu beobachten.

Mit der in 2010 nunmehr planungsrechtlich gesicherten Erweiterung für das Kreiskrankenhaus und für den Neubau eines weiteren Ärztehauses wird der Krankenhausstandort Weinheim gestärkt. Das Vorhaben ermöglicht durch eine Kombination von Erweiterungen des Krankenhauses, Auslagerung und Zusammenführen von Angeboten sowie einer Ansiedlung von Fachärzten eine bessere Auslastung und damit Wirtschaftlichkeit der einzelnen Einrichtungen. Die beabsichtigten Synergieeffekte und das insgesamt deutlich breitere Angebot helfen dem Standort, sich im Wettbewerb behaupten zu können.

Die ambulante Versorgung in Weinheim wird durch die mobilen Pflegedienste, die in der Stadt Weinheim ansässigen Ärzte der Allgemeinmedizin und Fachärzte gewährleistet. Die überwiegende Anzahl der Mediziner konzentriert sich dabei derzeit in der Kernstadt. Zwar lässt sich die Ansiedlung von Arztpraxen (freien Berufen) planerisch nur bedingt steuern, jedoch sollte bei weiteren Planungen berücksichtigt werden, dass durch eine Verlagerung von medizinischen Einrichtungen in städtische Randlagen, die Attraktivität der Innenstadt sinkt und die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen dann stark erschwert wird. Innenstadtnahen Standorten bzw. Standorten mit sehr guter fußläufiger Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung sollte daher grundsätzlich der Vorrang eingeräumt werden.

Sport- und Freizeiteinrichtungen

Eine Vielzahl von Spiel-, Bolzplätzen und Kleinspielfeldern ist über die Stadtteile verteilt und zumeist bestimmten Wohnquartieren zugeordnet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 120 "Sportpark" wurden 2005 der Neubau von zentralen Sportanlagen in der Regie der Weinheimer Sportvereine sowie die Verlagerung des Festplatzes planerisch vorgezeichnet. Die Kindersportschule (KISS) der TSG konnte bereits 2009 im neuen Hector-Sport-Zentrum ihren Betrieb aufnehmen.

Eine besondere Aufgabe im Bereich der Sport- und Freizeiteinrichtungen ist die adäquate Ausstattung des Weinheimer Südens, d.h. insbesondere der Ortsteile Oberflockenbach, Lützelsachsen, Hohensachsen, Ritschweier und Rippenweier, mit Hallen, die für sportliche, aber auch für andere Zwecke gut nutzbar sind. Unter dem Begriff „Mehrzweckhalle Süd“ möchte die Verwaltung einen Moderationsprozess in Gang setzen, der es erlaubt, eine geeignete Konzeption für diese Hallenfrage gemeinsam mit den betroffenen Ortsteilen und den maßgeblichen Akteuren vor Ort zu entwickeln. Dieser Prozess soll zeitnah im Jahr 2011 starten.

3.8. Kommunale Finanzen

Auch wenn eine positive und dynamische Stadtentwicklung maßgeblich von privaten Investitionen getragen wird, gibt es auch außerhalb von Sanierungsförderungen einige Verknüpfungen zwischen Stadtentwicklung und kommunalen Finanzen. Dabei stehen zunächst sicher die indirekten Positiveffekte für die kommunale Finanzlage im Vordergrund, die sich über eine positive Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung (bedingt durch eine entsprechende Standortentwicklung) und die damit verbundene Generierung von Schlüsselzuweisungen bzw. Einnahmen aus Einkommens- und Gewerbesteuer im Vordergrund.

Daneben lassen sich aber auch direkte haushaltswirksame Effekte erreichen. Diese liegen vor allem in einer umfangreichen Übernahme von öffentlichen Kosten durch privatwirtschaftliche Vorhabenträger und in den rechtlich begrenzten Möglichkeiten zur kommunalen „Abschöpfung“ von planungsbedingten Wertzuwächsen.

3.8.1. Planungskosten und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Erstattung der externen und internen Planungskosten

Der Gemeinderat hat am 14. Juli 2010 beschlossen, dass ab August 2010 neben den externen auch die internen Kosten des Amtes für Stadtentwicklung für die Erstellung und Änderung von Bauleitplänen oder sonstiger Satzungen, die vorrangig im privaten Interesse liegen, in Rechnung gestellt werden. Erstattungsfähig sind in den vom Bundesverwaltungsgericht definierten Grenzen: die Kosten von vorbereitenden Maßnahmen, die Kosten der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung, die Kosten des Umweltberichts, externe Gutachten sowie die verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten. Damit kann zukünftig ein gewisser Anteil der Personalkosten des Amtes für Stadtentwicklung durch Kostenerstattungen refinanziert werden.

Erstattung der Kosten für die Planung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen

In Weinheim werden die Kosten für die Planung und Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) regelmäßig entweder direkt durch die Vorhabenträger übernommen (auf eigenen Flächen) oder der Vorha-

beiträger erstattet der Stadt Weinheim die im Rahmen des Ökokontos entstandenen und dem Projekt zugeordneten Kosten entsprechend der örtlichen Satzung.

3.8.2. Infrastruktur- und Folgekosten

Eine allgemeine Infrastrukturabgabe ist rechtlich unzulässig (BVerwGE 14.08.1992 – 8 C 19.90). Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages kann nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB jedoch auch die Übernahme von Kosten und Aufwendungen sein, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

Das heißt, es muss sich um

- Städtebauliche Maßnahmen handeln,
- deren Kosten und Aufwendungen, der Gemeinde tatsächlich, selbst entstanden sind (tatsächliche Entstehung).
- Die Kosten oder sonstigen Aufwendungen müssen Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sein, d.h. zwischen Vorhaben und zu finanzierender Maßnahme muss ein unmittelbarer Ursachenzusammenhang bestehen (Grundsatz der unmittelbaren Kausalität).
- Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (Angemessenheit). Das heißt, dass die Übernahme von Folgekosten bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs in angemessenem Verhältnis zum Wert des Vorhabens stehen muss und dass die vertragliche Übernahme der Kosten keine unzumutbare Belastung des Vorhabenträgers bzw. der späteren Käufer bedeutet (vgl. BVerwG Urt. V. 6.7.1973 – IV C 22.72).

In Weinheim erfolgt auf diesem vertraglichen Weg insbesondere die Erstattung der Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen. Denn soweit nicht Erschließungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und Baugesetzbuch (BauGB) erhoben werden, werden die Erschließungskosten im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen regelmäßig durch die Vorhabenträger übernommen. Dabei wird - soweit dies rechtlich und wirtschaftlich vertretbar ist - auch der kommunale Eigenanteil von Erschließungsmaßnahmen nach § 129 BauGB auf die privaten Investoren übertragen und so der städtische Haushalt entlastet.

Auch eine für die Stadt kostenfreie Flächenübertragung bei Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung vereinbart die Stadt in Vorhabengebieten je nach Einzelfallausgestaltung und konkret vorliegendem Erfordernis. Auch durch das Vorhaben ausgelöste Anpassungen in benachbarten öffentlichen Flächen können zum Gegenstand einer Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden – wie etwa die Vorzone der Weinheim-Galerie auf dem Dürreplatz. Mit Blick auf Folgekosten wird insbesondere für Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur regelmäßig auch die Übernahme von Unterhaltungslasten durch den Vorhabenträger in Form von Ablösebeträgen in städtebaulichen Verträgen in Weinheim geregelt.

Trotz der engen rechtlichen Grenzen bemüht sich die Verwaltung hier um eine möglichst weitgehende Übernahme der unmittelbar vorhabenbezogenen Kosten durch den jeweiligen Vorhabenträger.

3.8.3. Abschöpfung von planungsbedingten Wertsteigerungen

Erfolgt mit einer Bauleitplanung die Umwidmung von vorher weniger wertvollen zu wertvolleren Nutzungen, so können die Grundstückseigentümer häufig erhebliche planungsbedingte Wertsteigerungen vereinnahmen. Eine pauschale Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen, die bei privaten Grundstückseigentümern entstehen, sind in Deutschland nicht zulässig (BVerwG, Urt. v. 14.08.1992 – 8 C 19.90). Dennoch kann eine Gemeinde auch diese Wertsteigerungen ganz oder in Teilen abschöpfen.

Eine vollumfängliche Abschöpfung gelingt, wenn die Gemeinde eigene Grundstücke für bauliche Entwicklungen bereitstellen kann. In großem Umfang kann dies das Ergebnis einer vorausschauenden und langfristig angelegten kommunalen Bodenpolitik sein.

Aber auch in einem Gebiet mit vorrangig privaten Grundstückseigentümern ist im Rahmen einer größer angelegten Baulandentwicklung die Vereinnahmung von Planungswertzuwächsen durch die Stadt zumindest in Teilen möglich. Grundlage hierfür ist die Durchführung eines rechtlich normierten Umlegungsverfahrens. Im Rahmen von Umlegungsverfahren (nach § 57 BauGB) werden alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke nach ihrem Wert rechnerisch zur so genannten Umlegungsmasse vereinigt. Jeder Grundstückseigentümer hat einen bestimmten prozentualen Anteil an dieser Masse. Aus der Umlegungsmasse werden die Flächen ausgeschieden, die

- o als örtliche Verkehrsflächen,
- o öffentliche Grünflächen festgesetzt sind oder
- o als Ausgleichsflächen (§1a Abs. 3 BauGB) festgesetzt sind.

Diese öffentlichen Flächen werden für die Stadt kostenfrei bereitgestellt (Abschöpfung des sogenannten Erschließungsvorteils).

Darüber hinaus wird der so genannte Umlegungsvorteil durch die Stadt abgeschöpft. Er ergibt sich aus der mit dem Vollzug des zugrunde liegenden Bebauungsplans verbundenen Wertanhebung vom Rohbauland zum Bauland. Die Stadt partizipiert somit zumindest in durchaus beachtlichen Teilen am Wertzuwachs der betreffenden Grundstücke.

Soweit die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind und eine Umlegung als Erfolg versprechendes Mittel angesehen wird, wird in Weinheim eine solche Umlegung vom Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation durchgeführt. Zuletzt im Rahmen der großflächigen Baugebietsentwicklung Lützelsachsen-Ebene.

Übersichtskarte - Umsetzung FNP (siehe separate Datei)

Übersichtskarte - Potenziale FNP (siehe separate Datei)

4. Stadtentwicklung als gemeinsamer Prozess

4.1. Stadtentwicklung für Weinheim – integriert und zielorientiert

So wichtig es ist, das komplexe Thema der Stadtentwicklung nach strategischen Handlungsfeldern zu gliedern, so bedeutend ist es gleichzeitig zu unterstreichen, dass eine qualitätvolle Stadtentwicklung nur aus der Synthese der einzelnen Handlungsfelder hervorgehen kann. Für Weinheim ist diese Idee der inhaltlichen Integration unterschiedlicher Stadtentwicklungsthemen von ganz besonderer Bedeutung für die künftige Entwicklung. Denn diese wird in besonderem Maße von der demografischen Entwicklung geprägt sein. Auch wenn Weinheim und der Rhein-Neckar-Region dramatische Schrumpfungsszenarien wie in manch anderen Regionen Deutschlands wohl erspart bleiben werden, erfordert allein schon ein Aufrechterhalten der aktuellen Einwohnerzahl enorme Anstrengungen. Denn ohne Wanderungsgewinne würde die Weinheimer Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf ca. 38.000 Einwohner absinken (vgl. Kapitel 2.1).

Um bei einer insgesamt rückläufigen Entwicklung der deutschen Bevölkerung als einzelner Standort dennoch erhebliche Wanderungsgewinne zu realisieren, muss ein solcher Standort für Zuzugswillige außerordentlich attraktiv sein. Dabei geht es nicht nur darum, ein auch langfristig attraktiver Wohnstandort mit bezahlbaren Wohnungen und Bauplätzen zu sein oder zu bleiben. Aus Wanderungsmotivbefragungen in Deutschland ist bekannt, dass das Hauptmotiv für Wanderungen die Arbeitsmöglichkeiten sind, sodass einer sehr guten Arbeitsplatzausstattung eine überragende Bedeutung zukommt. Aber auch das Vorhandensein attraktiver Einkaufsmöglichkeiten, einer guten Infrastruktur (etwa in den Bereichen Verkehr, Bildung, Soziales) sowie ein hoher Natur- und Erholungswert sind wichtige Faktoren, um Menschen anzuziehen und dauerhaft an einen Standort zu binden. Da Weinheim als Standort an sich und aufgrund seiner historischen Entwicklung mit einer hohen Gunst in vielen Bereichen ausgestattet ist, ist davon auszugehen, dass Weinheim dann die besten Zukunftschancen haben wird, wenn in all diesen Bereichen die bestehenden Qualitäten erhalten und – soweit möglich – noch ausgebaut werden.

Damit bedingt das übergeordnete Ziel, die Einwohnerzahl Weinheims mindestens aufrecht zu erhalten, aus unserer Sicht auf direktem Weg einen inhaltlich integrierten Ansatz der Stadtentwicklungsplanung, bei dem es darauf ankommt, die vielfältigen Einzelthemen im Zusammenhang zu sehen und zu denken. Ziel dieser integrierten Planung ist es, die sich zwischen einzelnen Themen ergebenden Konflikte so gut es geht aufzulösen bzw. zu Gunsten der gesamtstädtischen Entwicklung in einzelnen Konfliktfeldern ausgewogene Festlegungen zu treffen. Hier gibt in grundlegenden Konfliktfeldern der Flächennutzungsplan die Richtung vor – und er tut dies nach unserer Einschätzung auch 7 Jahre nach seiner Verabschiedung nach wie vor in guter Weise. Es macht aber dennoch Sinn, zur Mitte des Lebenszyklus unseres Flächennutzungsplans mit Wohnbaulandkataster und Gewerbeflächenentwicklungskonzept eine weitergehende Nach- und Feinjustierung dieser Themen anzugehen und zusammen mit den gemeinderätlichen Gremien nochmals präzisiertere Festlegungen für die nächsten Jahre zu diskutieren.

Darüber hinaus wird es zum demografischen Wandel als Leitthema der Weinheimer Entwicklung voraussichtlich im Spätjahr 2011 einen verwaltungsinternen „Runden Tisch“ geben, bei dem innerhalb der Verwaltung die gemeinsame Arbeit an diesem wichtigen Thema abge-

stimmt werden soll. Außerdem wird das Amt für Stadtentwicklung das Thema Demografie weiter betreuen und begleiten und über sich ergebende Veränderungen zeitnah berichten.

4.2. Stadtentwicklung für alle – der Aspekt der Chancengleichheit

Das Bewusstsein, dass nur ein inhaltlich integrierter Entwicklungsansatz langfristig tragfähig und erfolgreich sein wird, korrespondiert mit dem Bewusstsein, dass Stadtentwicklung ein vielschichtiger Prozess ist, in den die konkreten Lebenssituationen aller Bürgerinnen und Bürger der Stadt einzubeziehen sind. Die Bandbreite reicht dabei von den Jüngsten bis zu den Hochbetagten, umfasst Frauen wie Männer, Migranten, Menschen mit Behinderung usw. Das Bemühen darum, unterschiedliche Lebenslagen, Sichtweisen, Wertungen und Bedürfnisse in Planungs- oder Gestaltungsprozesse einzubeziehen, um Chancengleichheit von vornherein zu berücksichtigen, ist für die Stadt Weinheim ein wichtiger Grundsatz. Daher werden etwa in den Beteiligungsverfahren zu Bauleitplänen stets z.B. die Beauftragte für Chancengleichheit und der Blinden- und Sehbehindertenverband beteiligt.

Dies korrespondiert mit heute elementaren planerischen Grundsätzen, wie etwa der Beachtung von Barrierefreiheit bei der Gestaltung öffentlicher Räume und dem Werben bei Vorhabensträgern um eine der demografischen Entwicklung angemessene Beachtung des Themas Barrierefreiheit auch im privaten Wohnungsbau. Gerade mit Blick auf eine verstärkte Alterung der Bevölkerung ist die Offenheit für besondere, seniorenerechte Wohnformen (betreutes Wohnen, altengerechtes Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen) ein wichtiger Aspekt. Auch hier ist Weinheim in den letzten Jahren verstärkt aktiv, mit Projekten wie PAMINA in der Weststadt, den Einrichtungen in der Schlossbergterrasse oder der besonderen Nutzungsintegration beim AWO-Projekt auf der Fläche des ehemaligen Fellspeichers im Stadtteil Müll.

Ebenso kommt dem Thema öffentliche Sicherheit und Kriminalprävention eine hohe Bedeutung zu – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund geschlechterspezifischer Differenzierungen (Gender Planning). Die Identifikation von Angsträumen, vor allem aber auch ihre Vermeidung im Kontext von Planungen ist dabei genauso ein wichtiger Punkt wie der Blick auf die Herstellung und Verbesserung von sozialer Kontrolle, bei der die Beziehung zwischen privatem und öffentlichem Raum eine große Rolle spielt. Vgl. zum Vorgehen von Verwaltung und Polizei zu diesem Thema auch Seite 41 (Kapitel 3.5).

Aber nicht nur bei diesem Aspekt ist es wichtig, die Möglichkeit für Verbesserungen und weitergehende Qualifizierungen von Planungen stets offen gegenüber zu stehen. Gerade beim Thema Chancengleichheit wird die Bewusstseins-schärfung auch gesamtgesellschaftlich weiter voranschreiten und es wird auch in Weinheim eine wichtige Aufgabe sein, dem Thema einen angemessenen Raum in den Planungs- und Entwicklungsprozessen zu eröffnen.

4.3. Stadtentwicklung und Öffentlichkeit – Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger

Chancengleichheit ist allerdings nur ein Aspekt, der eng verknüpft ist mit dem Thema Beteiligung und Teilhabe von Bürgerinnen und Bürgern an Planungsprozessen.

Dass dieses Thema in Weinheim nicht unbekannt ist, zeigt ein Blick auf jenen Weinheimer Stadtentwicklungsprozess, an dessen Ende dann 2004 die Verabschiedung des Flächennutzungsplans stand. Hier lassen sich neben den rechtlich festgelegten Beteiligungsschritten einige wichtige weitere Beteiligungselemente herausstellen. So erfolgte z.B. die Entwicklung von Leitlinien und Zielen der Stadtentwicklung unter anderem in einer 1999 durchgeführten Zukunftswerkstatt Weinheim, deren Ergebnisse dann im Stadtentwicklungsplan des Jahres 2000 aufgingen, der später als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan diente.

Darüber hinaus wurden in den Jahren 2001 und 2002 nach einer Auftaktveranstaltung drei Bürgerforen zum Entwicklungskonzept Innenstadt zu den Themen Ökonomie/ Nutzungen, Verkehr sowie Architektur/ Gestaltung durchgeführt. Auch bei dem sich 2005 an die Flächennutzungsplanaufstellung anschließenden Prozess zur Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplans erfolgte die Erarbeitung unter anderem in so genannten Fachforen.

Mit Blick auf die in einigen Jahren vor uns liegende Aufgabe einer breit angelegten, grundlegenden Diskussion über die kommende Flächennutzungsplanaufstellung wird aufbauend auf diesen Erfahrungen allerdings noch weitergehender abzustimmen sein, wie die Stadtentwicklung als gemeinsamer Prozess ausgestaltet werden kann und es werden dann wahrscheinlich auch andere und für Weinheim neue bzw. individuelle Formen der Beteiligung zum Einsatz gebracht werden.

Bereits jetzt machen wir in Weinheim die Erfahrung, dass in Einzelprojekten Beteiligungen zu einer Planung in der Regel gut angenommen werden, wenn die gewählte Beteiligungsform zum jeweiligen Planungsvorhaben passt. Dies gilt auch dann, wenn diese Beteiligungsformen jenseits des gesetzlich vorgeschriebenen Rahmens liegen, ihn aber sinnvoll ergänzen. Dies trifft im Besonderen auf öffentliche Veranstaltungen in Planungsverfahren zu, in denen für die Bürger wichtige, oft auch konflikträchtige Planungen vorgestellt und gemeinsam diskutiert werden. Hier dienen die Erläuterung der Planung und der Meinungs austausch sowohl dazu, als Verwaltung viel über die Einschätzung der Bürgerinnen und Bürger und deren Hintergründe zu erfahren; sie dienen aber auch dazu, den Bürgern jene Informationen zu geben, die ihnen eine wirklich qualifizierte Auseinandersetzung mit der Planung ermöglichen. Oft schlägt sich dies anschließend in besonders gut argumentierten Stellungnahmen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger nieder, die in der dann folgenden Abwägung eine gewichtige Rolle spielen.

Es ist in diesem Zusammenhang ohnehin von besonderer Bedeutung, die in Planverfahren rechtlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte nicht als ‚notwendiges Übel‘ anzusehen, sondern sie besonders ernst zu nehmen und bürgernah auszugestalten. Dies ist deshalb so wichtig, weil diesen Beteiligungsschritten eine wirklich entscheidungserhebliche Bedeutung zukommt. Sie sind also nicht einfach nur eine Meinungsbildabfrage oder eine Diskussion mit offenem, „im Sande verlaufendem“ Ausgang. Wer sich in einem Bebauungsplanverfahren förmlich beteiligt, dessen Meinung und Argumente werden zum Gegenstand des Planverfahrens selbst. Verwaltung und Gemeinderat müssen sich im Rahmen der Abwägung mit den vorgebrachten Argumenten inhaltlich dezidiert auseinandersetzen und jeweils eine Abwägungsentscheidung treffen, die zudem noch von dem betroffenen Bürger gerichtlich überprüft

werden kann. Als Amt für Stadtentwicklung legen wir deshalb besonderen Wert auf die qualifizierte Durchführung dieser förmlichen Beteiligungen und nicht nur auf die schnelle und schmerzlose Erfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen. Wichtig sind hier vor allem folgende Punkte:

- Die Ausarbeitung von verständlichen Planunterlagen einschließlich einer nachvollziehbaren Begründung ist Grundlage einer ernst gemeinten förmlichen Beteiligung. Ergänzend erfolgt zu wichtigen, fachlich schwierigen planungsrelevanten Einzelfragen die Beauftragung und Erstellung ergänzender Gutachten, um auch diese Fragen auf einer klaren fachlichen Grundlage diskutieren zu können.
- Die Bereitstellung der Unterlagen für die Beteiligungen zu Bauleitplanverfahren findet in Weinheim stets auch im Internet als kostenloser Download statt. Dies ist eine freiwillige, aber gleichwohl wichtige Leistung des Amtes für Stadtentwicklung, die zusätzlich zur verpflichtenden Offenlage der Planunterlagen erfolgt und flankiert wird von einem thematisch strukturierten Internet-Informationsangebot zu städtebaulichen Themen und einzelnen Entwicklungen in der Stadt
- Darüber hinaus informiert das Amt für Stadtentwicklung interessierte Bürgerinnen und Bürger auch persönlich und telefonisch über laufende Planungen. Diese Bereitschaft zur inhaltlichen Erläuterung und Aufklärung, aber auch zur Diskussion und Beratung wird insbesondere während der laufenden Öffentlichkeitsbeteiligungen nachgefragt.
- Im beschleunigten Verfahren zur Bebauungsplanerstellung nach § 13a BauGB wird trotz der gesetzlichen Möglichkeit in Weinheim fast nie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet – vor allem um die Transparenz des Planungsprozesses zu sichern, vorsorgend Konflikte erfahren und bewältigen zu können und eine Verbesserung der Qualität der Planung zu erreichen.
- Verstärkt bietet die Verwaltung zusätzlich zu den förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligungen Informationsveranstaltungen und Bürgerversammlungen zu besonderen Planungen und Einzelthemen an, wie etwa die Bürgerversammlungen zu den Bebauungsplänen „Leibnizstraße Nord“, „Stephansberg“ oder „Lützelsachsen-Ebene“, aber auch die Informationsveranstaltung zur Lärmaktionsplanung der 1. Stufe.
- Bei der Abwägung der in den Planverfahren vorgebrachten Stellungnahmen versucht das Amt für Stadtentwicklung bewusst nicht, einen gerade noch so den gesetzlichen Anforderungen genügenden „Minimalumfang“ zu realisieren, sondern unabhängig davon bewusst eine ausführliche inhaltliche Auseinandersetzung mit vorgebrachten Belangen zu leisten, die für das Verfahren relevant sind. Die Verfasser der Stellungnahmen haben nach unserem Verständnis einen Anspruch auf umfassende, faire und nachvollziehbare Behandlung ihrer eingebrachten Argumente.

Insgesamt dienen diese Punkte der Erfüllung des Ziels, die Öffentlichkeit über Planungen frühzeitig, umfassend und – soweit dies möglich ist – vorhabenbezogen zu informieren und ihre Meinungen und Argumente dann umfassend in die Planung und die Abwägung einzubeziehen. Je konkreter die zu diskutierende Planung ist, je stärker sich der konkrete Vorhabenbezug einer Planung darstellt, umso besser und qualifizierter können sich die Bürgerinnen und Bürger eine Meinung bilden und am Planverfahren teilnehmen.

Hier gibt es eine enge Kopplung zwischen der Beteiligungskultur und der angestrebten und im Abschnitt 3.5 dargelegten Stadtbaukultur mit einer starken Orientierung auf die Instrumente der städtebaulichen Wettbewerbe und der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung. Die auf diese Weise sehr frühe Konkretisierung von Planungen in Form von anschaulichen Ent-

würfen des Vorhabens ermöglicht auch eine frühe, qualifizierte Diskussion in und mit der Öffentlichkeit. Wir haben etwa in den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zum Fellspeicher wie auch zur Leibnizstraße-Nord eine andere Qualität der Beteiligung feststellen können, da in diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nicht nur über abstrakte Festsetzungen, sondern über ein konkretes Vorhaben diskutiert wurde. Wenn darüber hinaus zu einzelnen Vorhaben städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt werden, besteht die zusätzliche Möglichkeit, dass noch vor einem Bebauungsplanverfahren unterschiedliche Alternativen in Form von konkreten Entwürfen in der Öffentlichkeit diskutiert werden können. Ein solches Vorgehen bietet unter Beteiligungsaspekten besonders vielfältige und qualifizierte Möglichkeiten der bürgerschaftlichen Teilhabe.

Wichtig ist dabei, konstruktiven und sinnvollen Beteiligungen mit großer Offenheit zu begegnen. Aus dieser grundsätzlichen Offenheit heraus können sich in Einzelfällen auch besondere Konstellationen entwickeln, wie etwa die Kooperation von Verwaltung und Bürgerinitiativen.

Wichtig ist aber nicht nur eine Offenheit gegenüber Interessensgruppierungen, einzelnen Akteuren und deren Befindlichkeiten, sondern auch eine Offenheit bei der Wahl und dem Einsatz von Instrumenten für eine qualifizierte Beteiligung. So wurde mit dem Instrument eines Bürgerwettbewerbs zur Gestaltung des Dürreplatzes bewusst ein bisher ungewöhnlicher Ansatz gewählt, der nach unserer Auffassung geeignet erschien, eine frühe, qualifizierte Einbeziehung der Öffentlichkeit zu gewährleisten. Eine so gelagerte Weiterentwicklung der Beteiligungskultur mit zu den jeweiligen Planungsaufgaben und -vorhaben maßgeschneiderten Instrumenten wird in Zukunft noch größere Bedeutung erlangen. Von daher versteht es das Amt für Stadtentwicklung als Selbstverpflichtung, die kreative Weiterentwicklung geeigneter Beteiligungsverfahren und -formen voranzutreiben und den Ausbau der Beteiligungskultur in Weinheim zu unterstützen.

5. Schlussbetrachtung

Der vorliegende Zwischenbericht macht deutlich, dass sich Weinheim – nicht nur mit Blick auf die 15-jährige Gültigkeitsdauer des Flächennutzungsplans 2004, sondern auch inhaltlich – mitten in einer dynamischen Umsetzungsphase befindet. Vieles von dem, was in der stark konzeptionell geprägten Phase der Stadtentwicklung von 2000 bis 2004 an- und vorgedacht wurde, ist umgesetzt oder wird gerade umgesetzt – vieles liegt in den nächsten Jahren aber auch noch vor uns. Insoweit verdeutlicht der Bericht, dass es aktuell nicht nur um das Ziehen einer Bilanz geht, sondern auch um das Nachschärfen und Nachjustieren der Stadtentwicklung. Dies erstreckt sich auf eine Vielzahl von Bereichen, besonders hervorzuheben sind die folgenden:

- Die städtische Untersuchung zum demografischen Wandel aus dem Jahr 2007 liefert die Grundlage für die Ableitung eines wichtigen übergeordneten Leitziels für die künftige Stadtentwicklung. Denn allein der Versuch, die heutige Einwohnerzahl bis 2030 und darüber hinaus zu halten verlangt nach hoher Qualität der Stadtentwicklung in allen relevanten Bereichen. Die Beibehaltung, aber auch der Ausbau von Qualitäten wirken hier Hand in Hand. Es wird insgesamt darum gehen, den Standort Weinheim mit seinen Potenzialen offensiv zu positionieren und zu entwickeln. Mit der Entwicklung der letzten Jahre wurde der Wettbewerb um knapper werdende Entwicklungspotenziale erkennbar angenommen. Es wird jetzt darum gehen, diesen Weg sinnvoll und mit großem Nachdruck fortzuführen.
- Der Flächennutzungsplan 2004 bietet eine nach wie vor gute Grundlage für die weitere Stadtentwicklung in der seinerzeit zugrunde gelegten mindestens 15-jährigen Regelungsdauer. Konkrete Vertiefungen und Nachjustierungen des konzeptionellen Rahmens sind nach Einschätzung des Amtes für Stadtentwicklung zum aktuellen Zeitpunkt insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Verkehr sinnvoll. Dementsprechend werden mit dem Wohnbaulandkataster, dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept und einem Zwischenbericht zur weiteren Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplans zeitnah intensive Auseinandersetzungen zu wesentlichen Themen in die gemeinderätlichen Gremien eingebracht, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Beteiligungskultur, Stadtbaukultur und eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Gemeinderat – dies alles sind wesentliche Erfolgsfaktoren für eine qualitätsvolle und gelungene Stadtentwicklung. Diese Aspekte neben die materiellen Inhalte gleichermaßen in den Mittelpunkt der Weinheimer Stadtentwicklung zu stellen, ist unerlässlich. Entsprechend wichtig ist es, sie als zentrale Themen zu betreiben und mit großer Offenheit weiterzuentwickeln.

Neben diesen besonderen Schwerpunkten zeigt der Zwischenbericht über alle Handlungsfelder und Themen hinweg vor allem eines:

Es gibt keinen einzigen Bereich, bei dem man zu dem Schluss kommen kann, dass das bisher Erreichte genug ist und wir es uns leisten könnten, uns auf diesem bisher Erreichten auszuruhen.

Insofern erscheint es nahe liegend, dass die Stadtentwicklungsplanung für Politik und Verwaltung auch in Zukunft ein sehr wichtiges und spannendes Aufgabenfeld bleiben wird, in das es sich lohnt, weiterhin große Anstrengungen zu investieren.