



Informationsveranstaltung zum Sanierungsgebiet “Westlich Hauptbahnhof”

22.07.2025

Stadt Weinheim



Amt für Stadtentwicklung



Agenda

1 Begrüßung und Einführung

2 Kurzimpulse

- Überblick Sanierungsgebiet und Stand Sanierungsmaßnahmen
- Umgestaltung Viernheimer Straße und Weststraße
- Hotel an der Mannheimer Straße

3. An den Ständen

- **Zeit für Ihre Fragen, Hinweise und Anregungen zu den drei Einzelthemen**
- Allgemeine Fragen Sanierungsgebiet, GRN-Areal
- Umgestaltung Viernheimer Straße und Weststraße
- Hotel an der Mannheimer Straße

4. Zusammenfassung der Rückmeldung aus den Ständen

Sanierungsgebiet “Westlich Hauptbahnhof”



Anlass für Ausweisung:

- Standortaufgabe und somit Gefahr von Leerstand v.a. ehem. Karrillon-Schule und GRN-Betreuungszentrum
- Potential für Umstrukturierung und Innenentwicklung
- Fehlende Aufenthaltsqualität
- Teilweise fehlende Raumkanten
- Teilweise energetischer Sanierungsbedarf
- Ausweisung Sanierungsgebiet 2014

Luftbild 2011



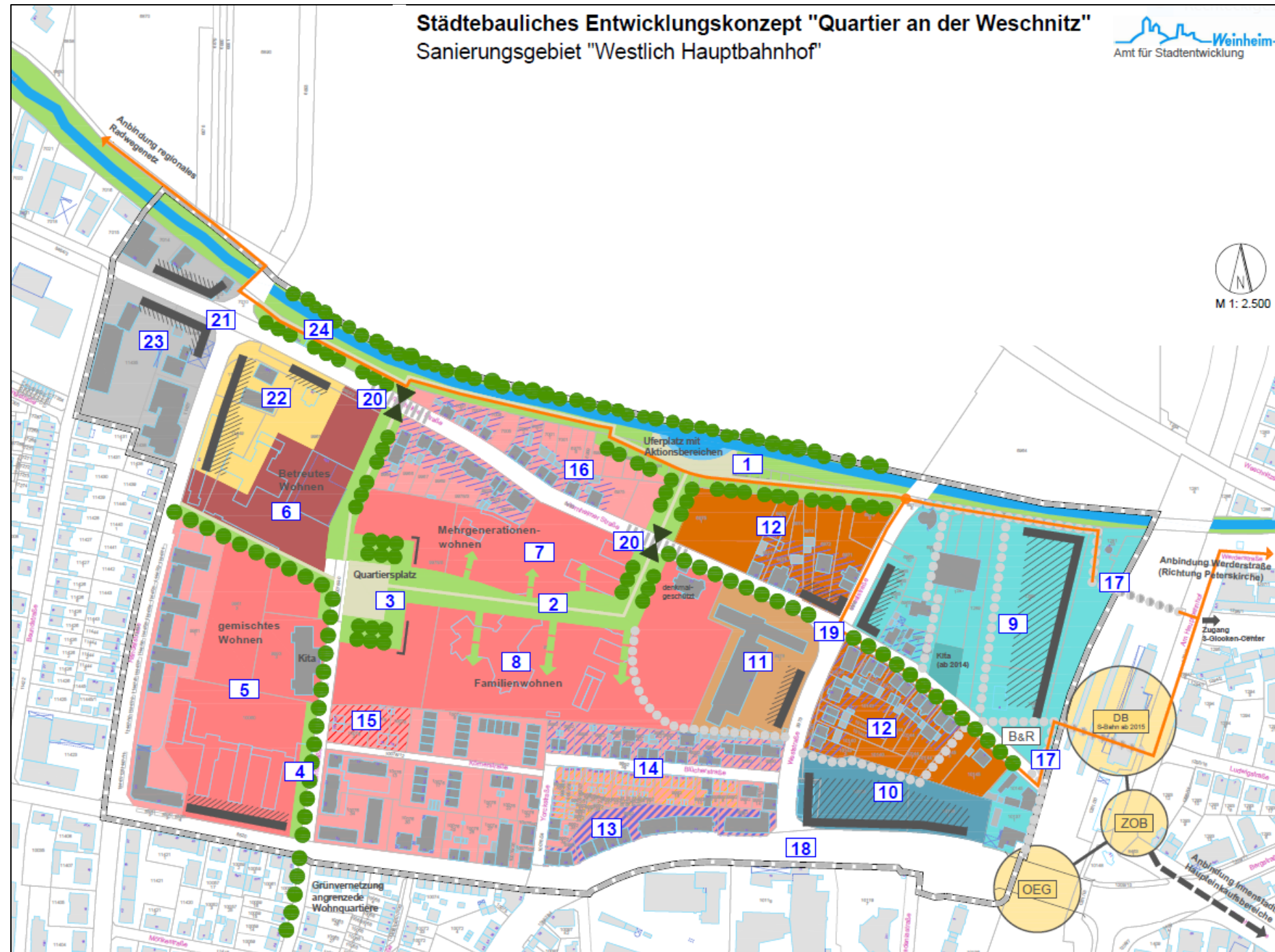
Sanierungsgebiet “Westlich Hauptbahnhof”

- Vorbereitende Untersuchungen 2013
- Ausweisung Sanierungsgebiet 2014
- übergeordnete Zielsetzung und Leitbild:

„Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers an der Weschnitz mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität“

- Ableitung städtebauliches Entwicklungskonzept mit zahlreichen Einzelmaßnahmen

Städtebauliches Entwicklungskonzept "Quartier an der Weschnitz" Sanierungsgebiet "Westlich Hauptbahnhof"



Einzelmaßnahmen/Ziele (exemplarisch)

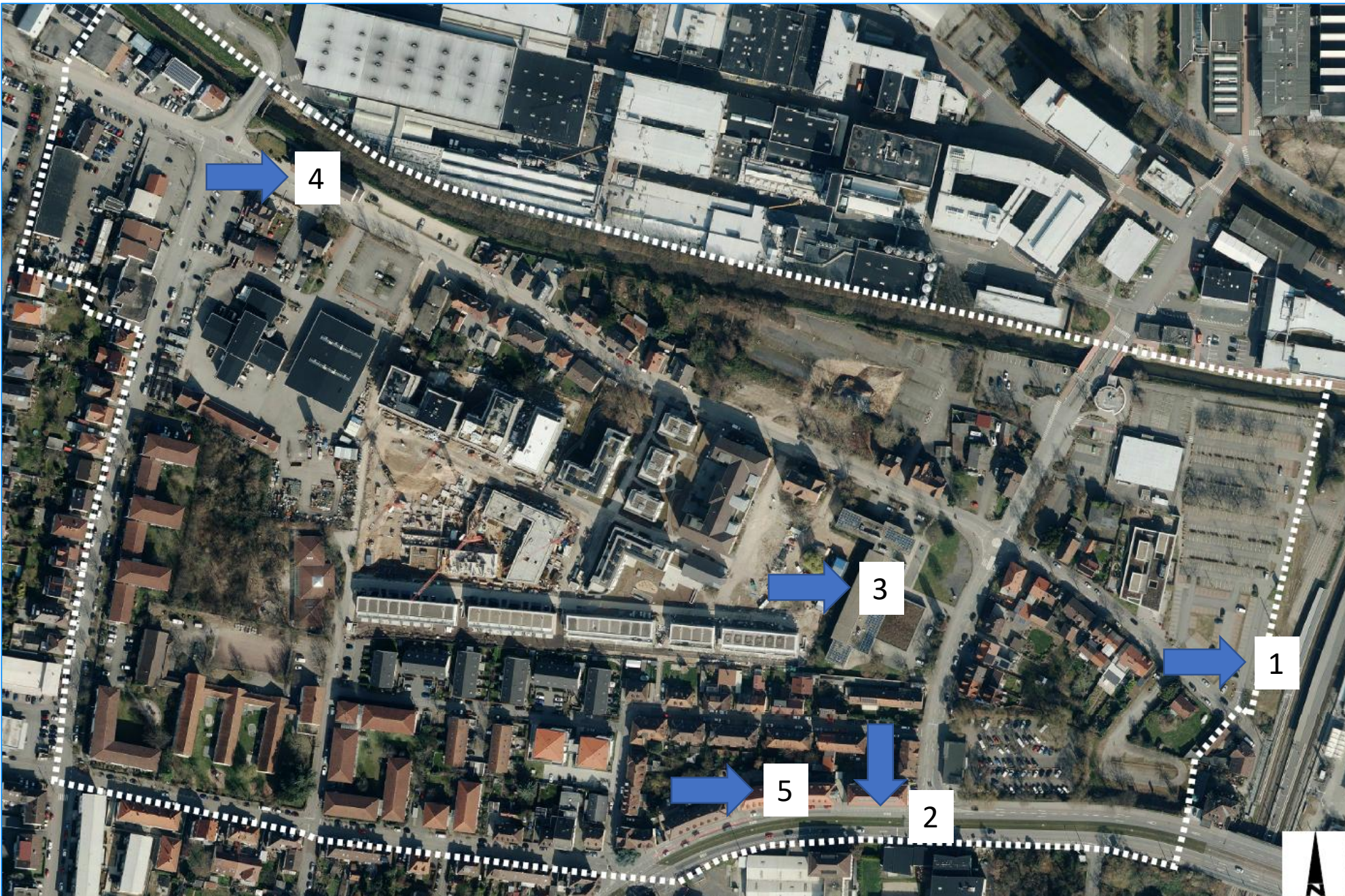
- Umnutzung der Bereiche mit Nutzungsaufgaben für öffentliche Nutzungen (z.B. ehemal. Karrillon-Schule) oder Wohnen (GRN-Betreuungszentrum)
- Aufwertung durch Freiflächen und Zugang zur Weschnitz
- Bauliche und energetische Sanierung/Ersatzneubau Wohnungsbestand
- Verkehrsberuhigung Viernheimer Straße
- Hotelnutzung mit Bildung einer Raumkante



Abgeschlossene Maßnahmen

1. Barrierefreier Zugang Hbf
2. Gleisverlegung Mannheimer Straße
3. Umnutzung Karrillon-Haus
4. Umnutzung Gebäude Viernheimer Straße 64
5. Sanierung Gebäude Mannheimer Straße 14-20
6. 11 private Modernisierungsmaßnahmen

Luftbild 2025



Vorher/Nachher: Gebäude Viernheimer Straße 64



Vorher/Nachher: Karrillon-Haus



Vorher/Nachher: Mannheimer Straße 14-20



GRN-Areal: Rahmenplan und Baufelder



Konkretisierung der Planung

1. Bürgerworkshop (2014)
2. Investorenauswahlverfahren für die 3 Baufelder (2019/20)
3. Bebauungsplanaufstellung (2020)

-  Baufeld 1 (Burgengärten und denkmalgeschützte Villa)
-  Baufeld 2 (Unsr Quartier Weinheim)
-  Baufeld 3
-  Öffentlicher Park

GRN-Areal: Baufortschritte Baufelder 1 und 2



GRN-Areal: Baufortschritte Baufelder 1 und 2



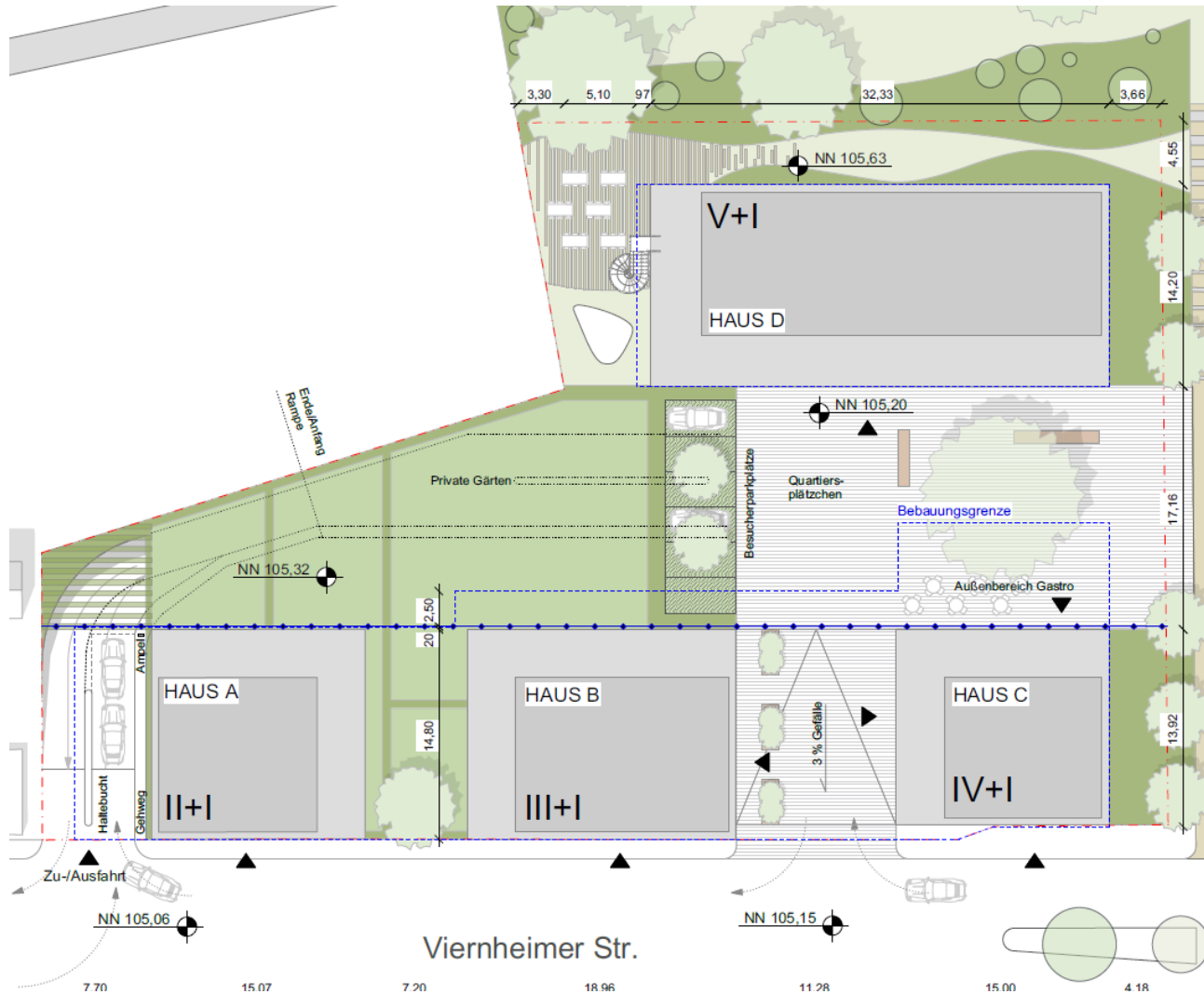
GRN-Areal: Baufortschritte Baufelder 1 und 2



- Fertigstellung der Neubauten bis spätestens Ende 2026 beabsichtigt
- Bettenhaus als vorgesehener letzter Bauabschnitt aktuell in Abstimmung befindlich



GRN-Areal: Baufeld 3



Lageplan, Vorentwurf

- Drei Wohngebäude an der Viernheimer Straße
- Baurecht für gewerbliches Gebäude in der Hinterlage (bleibt zunächst Freifläche)
- Unterbringung der Stellplätze in einer TG sowie geringe Anzahl oberirdisch
- Nach aktuellem Stand Umsetzung der Wohnbebauung vorgesehen bis Ende 2027 (Rohbau), Restarbeiten (Innenausbau und Außenanlage) bis voraussichtlich Ende 2028

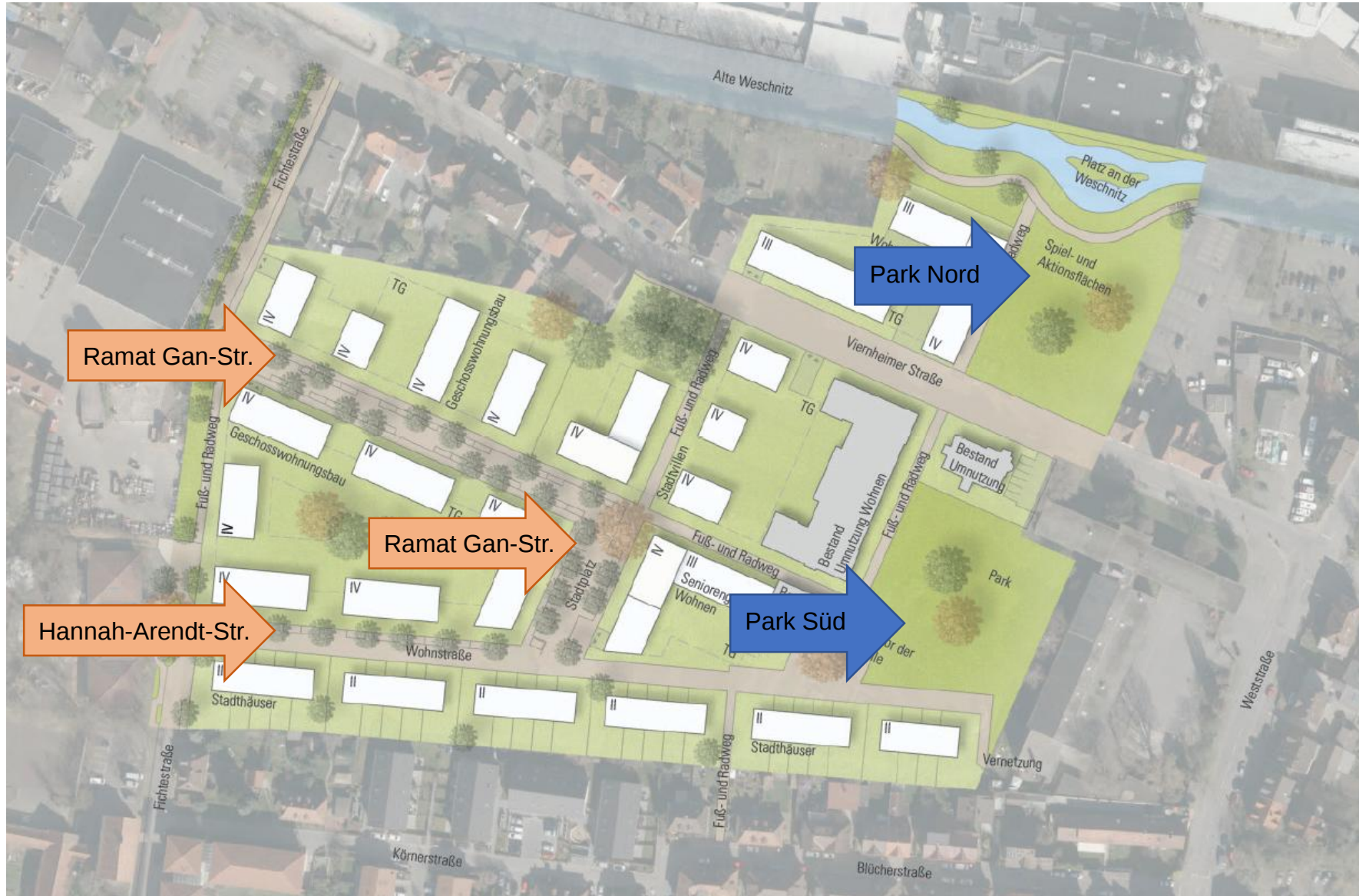
GRN-Areal: Baufeld 3



Skizze Ansicht Viernheimer Straße

- 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss als Übergang von der bestehenden Bebauung
- bis zu 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss gegenüber des Bettenhauses und als Kante zum öffentlichen Park
- Abstimmungen zur Konkretisierung der Gebäudeplanung (Fassade) laufen

GRN-Areal: Öffentliche Verkehrs- und Parkflächen



Erschließung:

- Fertigstellung vorgesehen bis Anfang 2026
- Aktuell in Prüfung: vorzeitige Teilabnahme Fußweg zur Blücherstraße

Öffentliche Parkflächen

- Herstellung nach Abschluss der Hochbauarbeiten
- Bauphase voraussichtlich 2027/28

GRN-Areal: Öffentliche Parkflächen





Vertiefende Informationen, Fragen, Anregungen

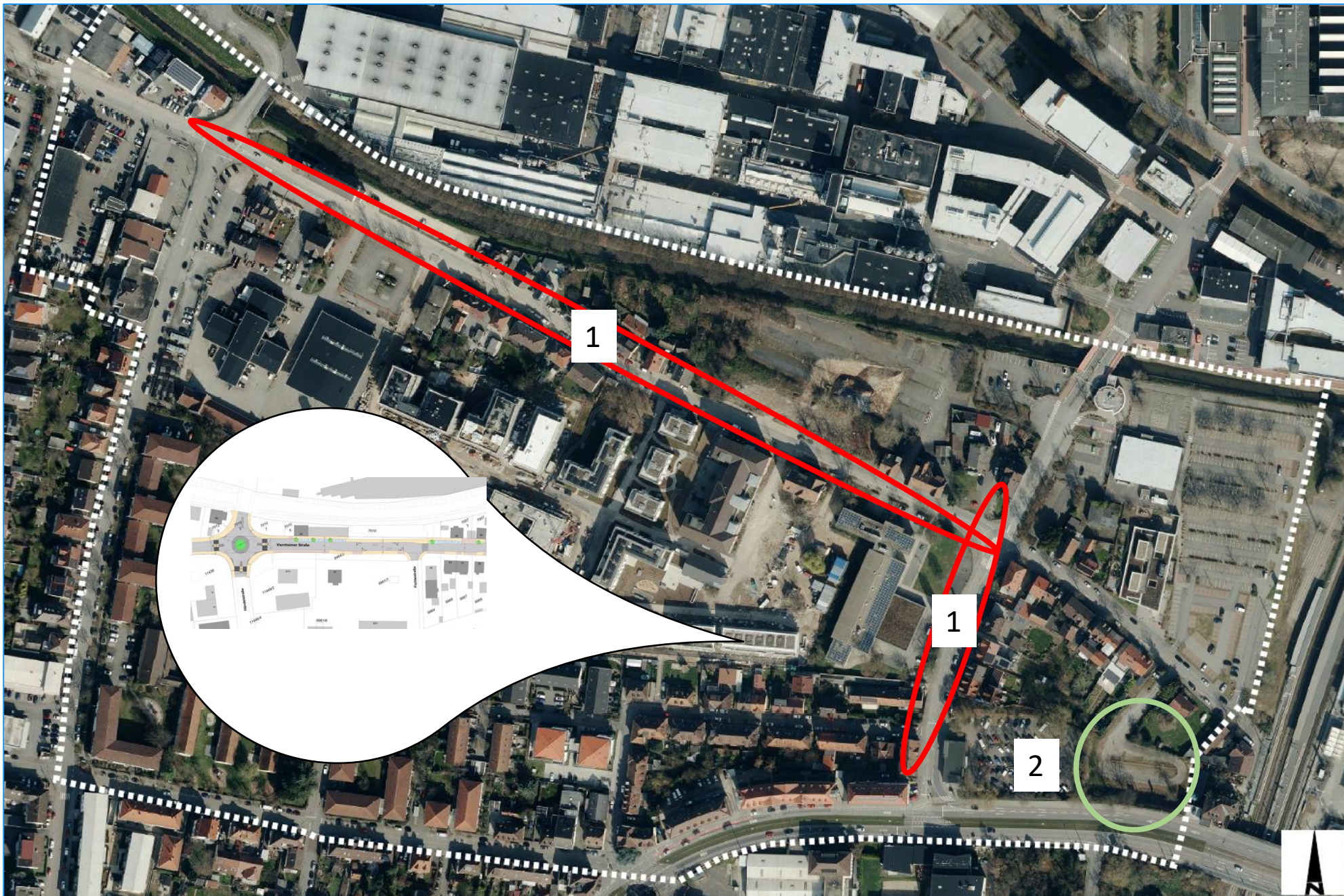
- zum Park
- zum Quartier
- allgemein zum Sanierungsgebiet

➤ **am Stand**

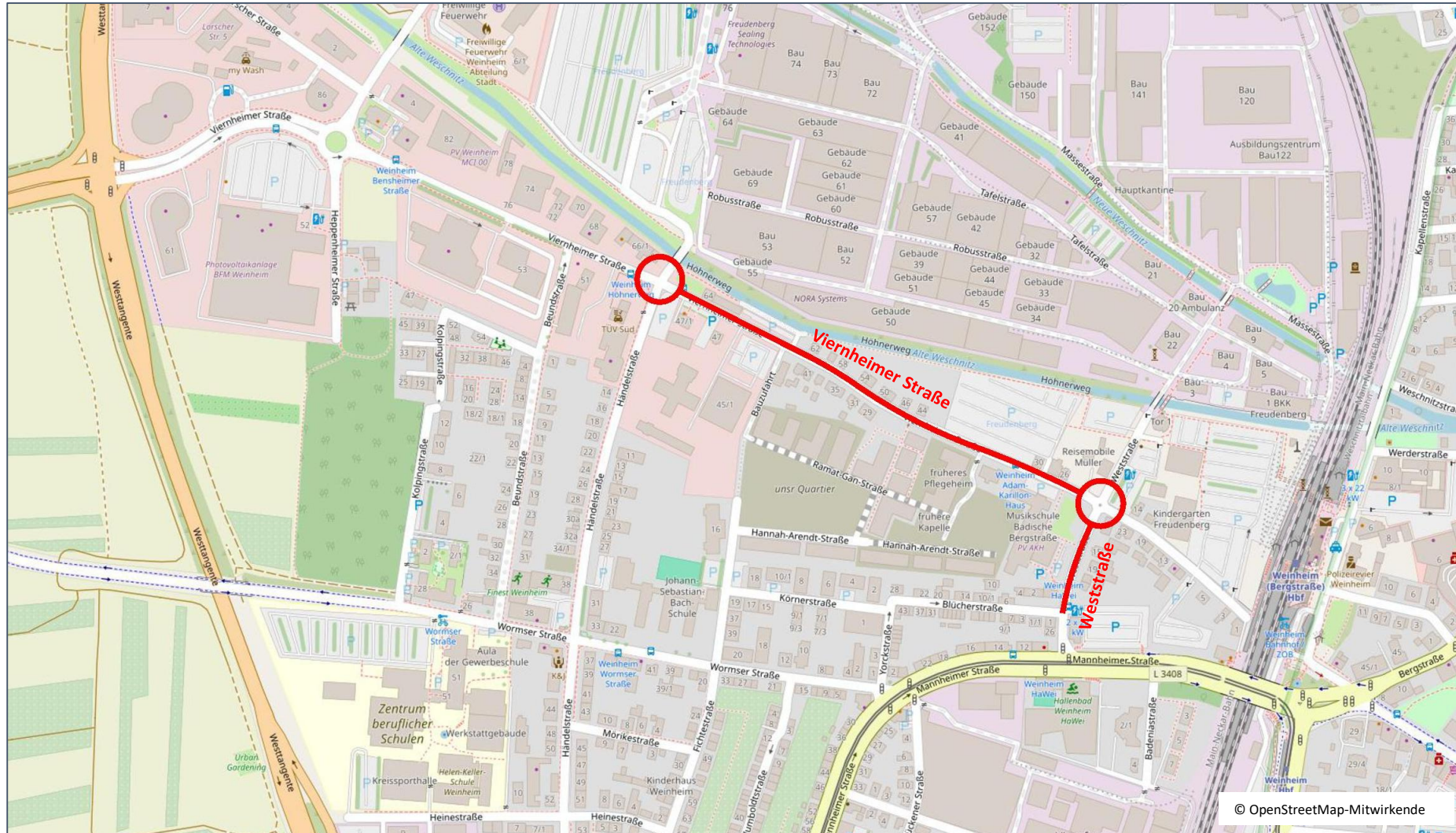


Anstehende Maßnahmen

1. Umgestaltung Viernheimer Straße und Weststraße
2. Hotelneubau an der Mannheimer Straße



Umgestaltung Viernheimer Straße



Umgestaltung Viernheimer Straße



Planungsziele

- **Verkehrsberuhigung (Tempo-30-Zone)**
- **Aufwertung des Straßenraums, Verbesserung der Aufenthaltsqualität**
- **Verbesserungen für den Fußverkehr**
- **Berücksichtigung der künftigen Gebietsstruktur**

Umgestaltung Viernheimer Straße



Ruhender Verkehr

- Bestand (Stand 2019)

- **54** abgestellte Fahrzeuge (bei Vollausslastung)
- davon **8** legal angeordnete Stellplätze
- übrige Fahrzeuge: nicht legales Gehwegparken mit starker Einschränkung der verfügbaren Gehwegbreite

- Planung

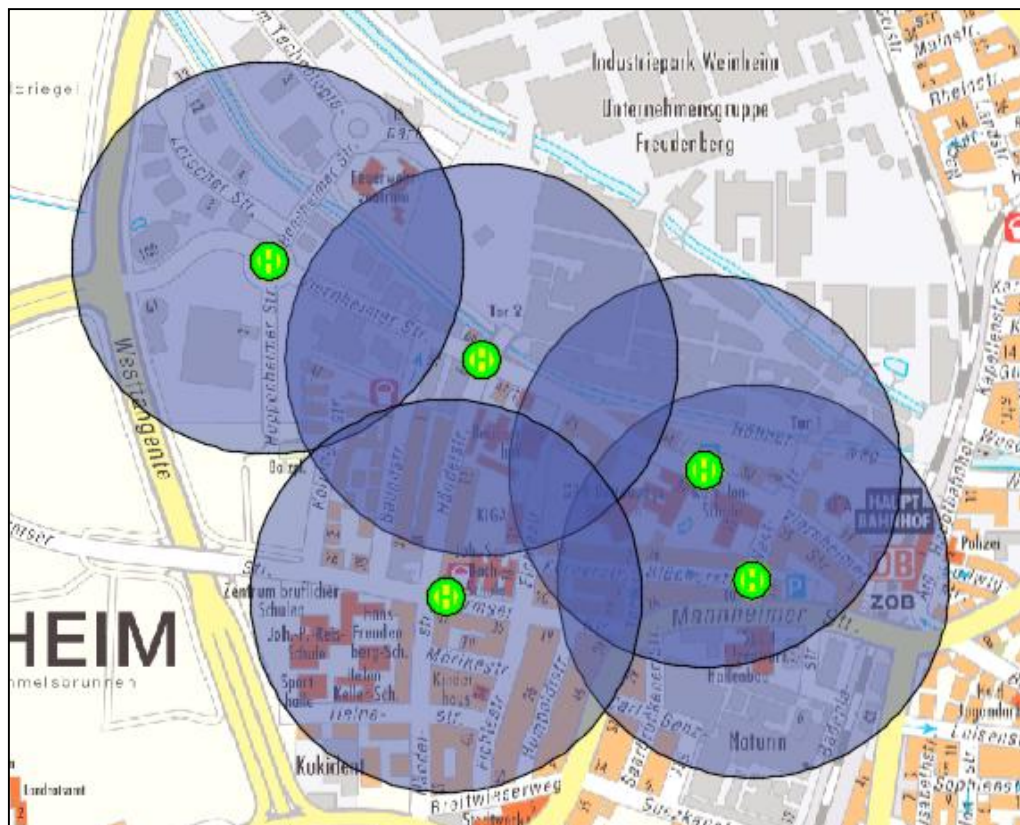
- ca. **45** Stellplätze (tatsächliche Anzahl abhängig von Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Baumstandorten)

Umgestaltung Viernheimer Straße

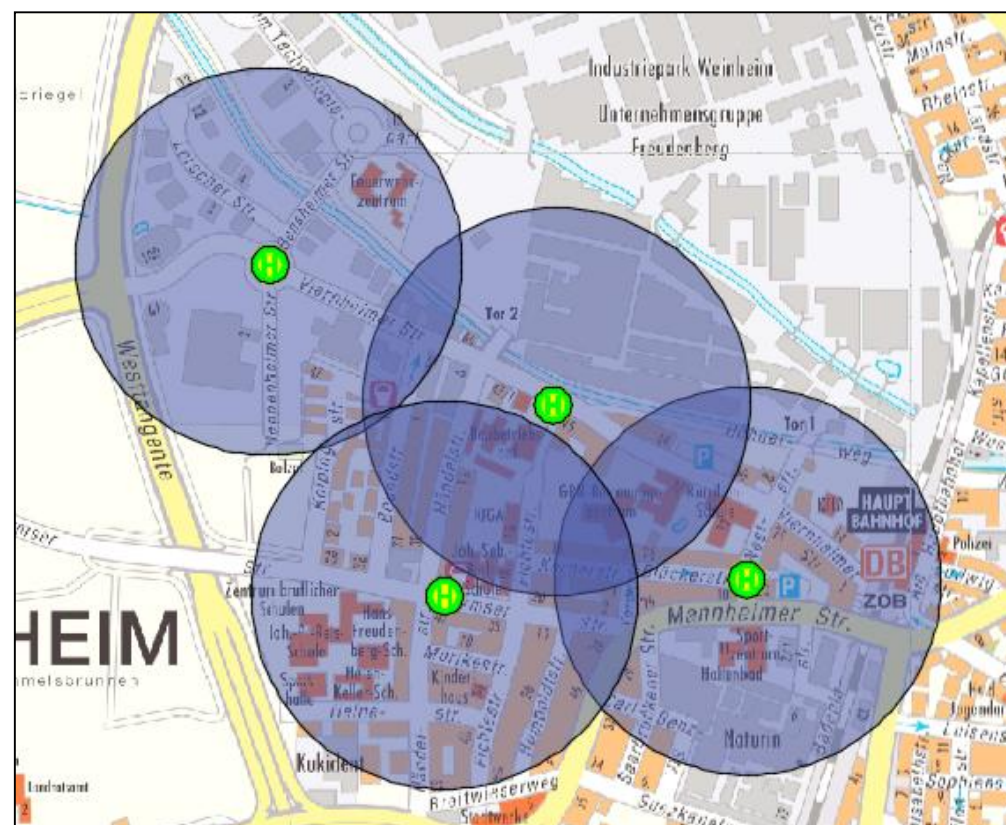


Bushaltestellen

Bestandslage

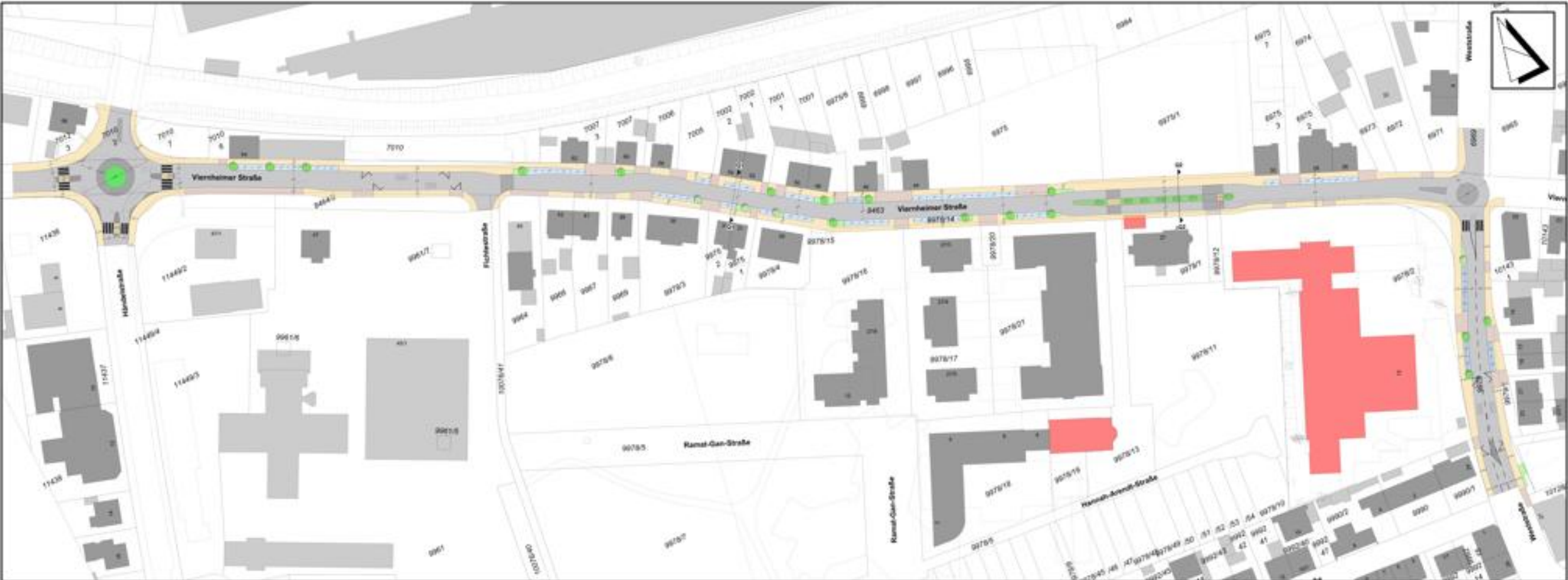


Planung



Umgestaltung Viernheimer Straße

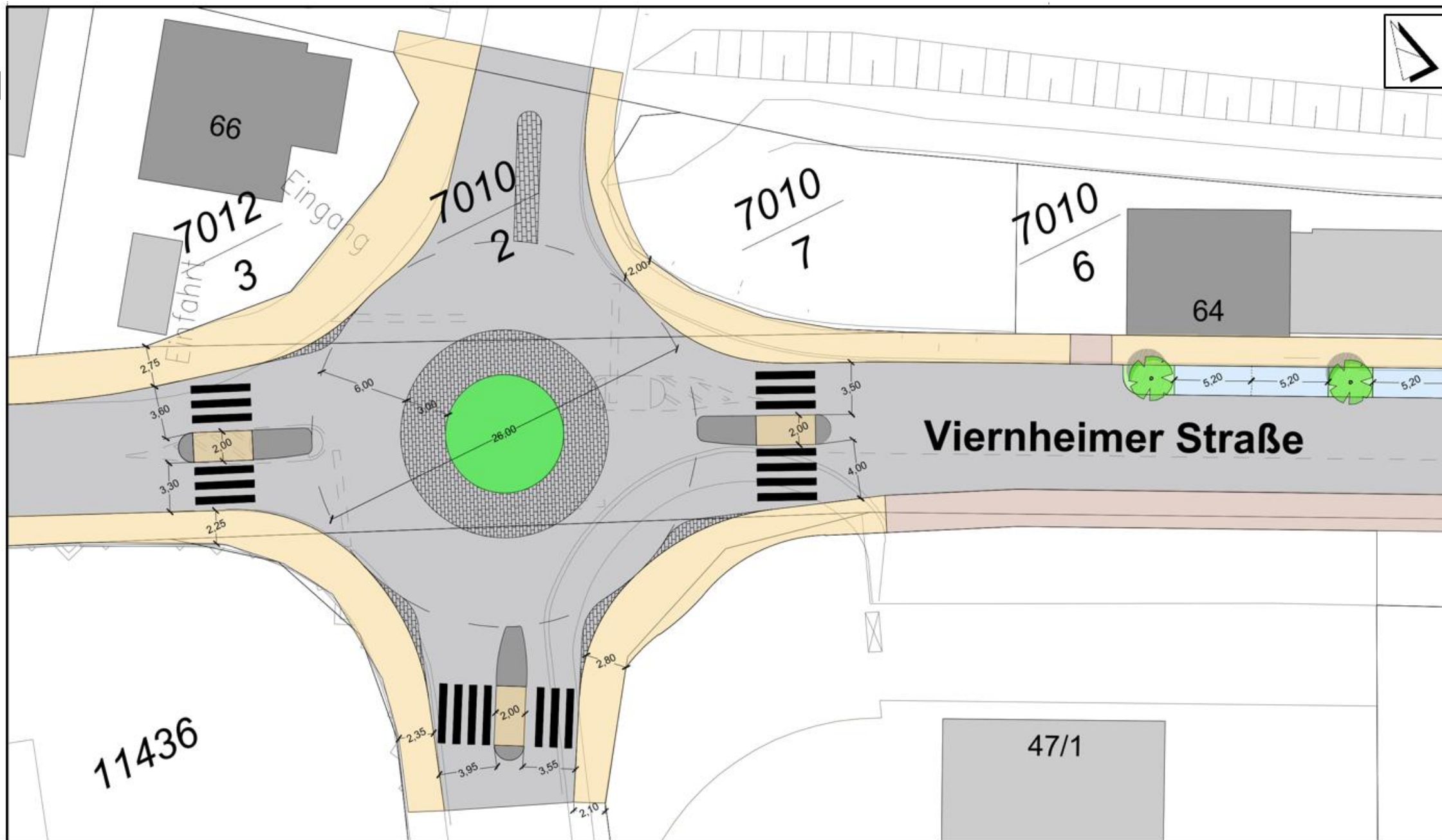
Vorstellung der aktuellen Planung





Knotenpunkt Viernheimer Straße / Händelstraße





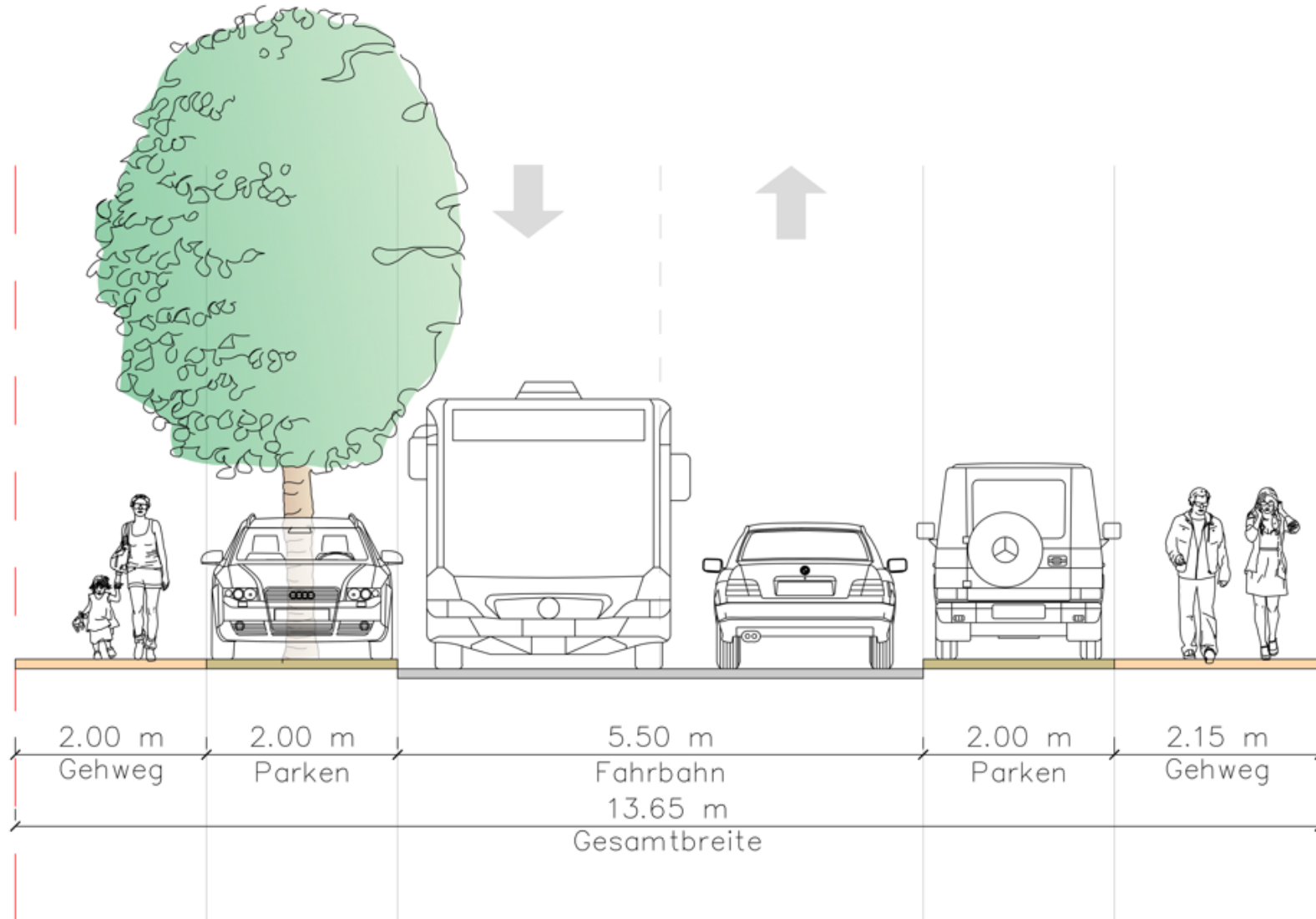
Umgestaltung Viernheimer Straße

Viernheimer Straße





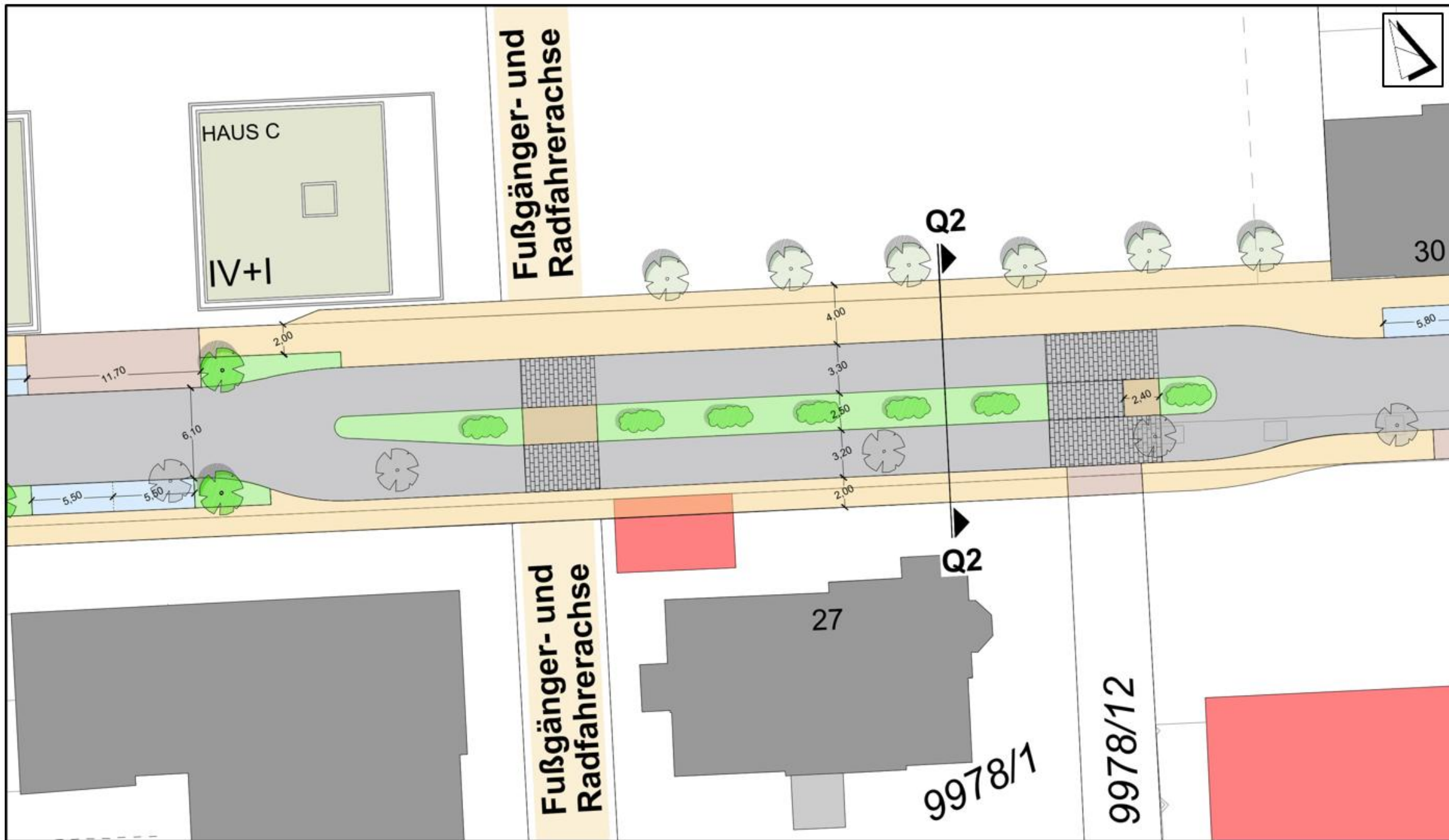
Q1



Umgestaltung Viernheimer Straße

Viernheimer Straße - Bereich Parkanlage

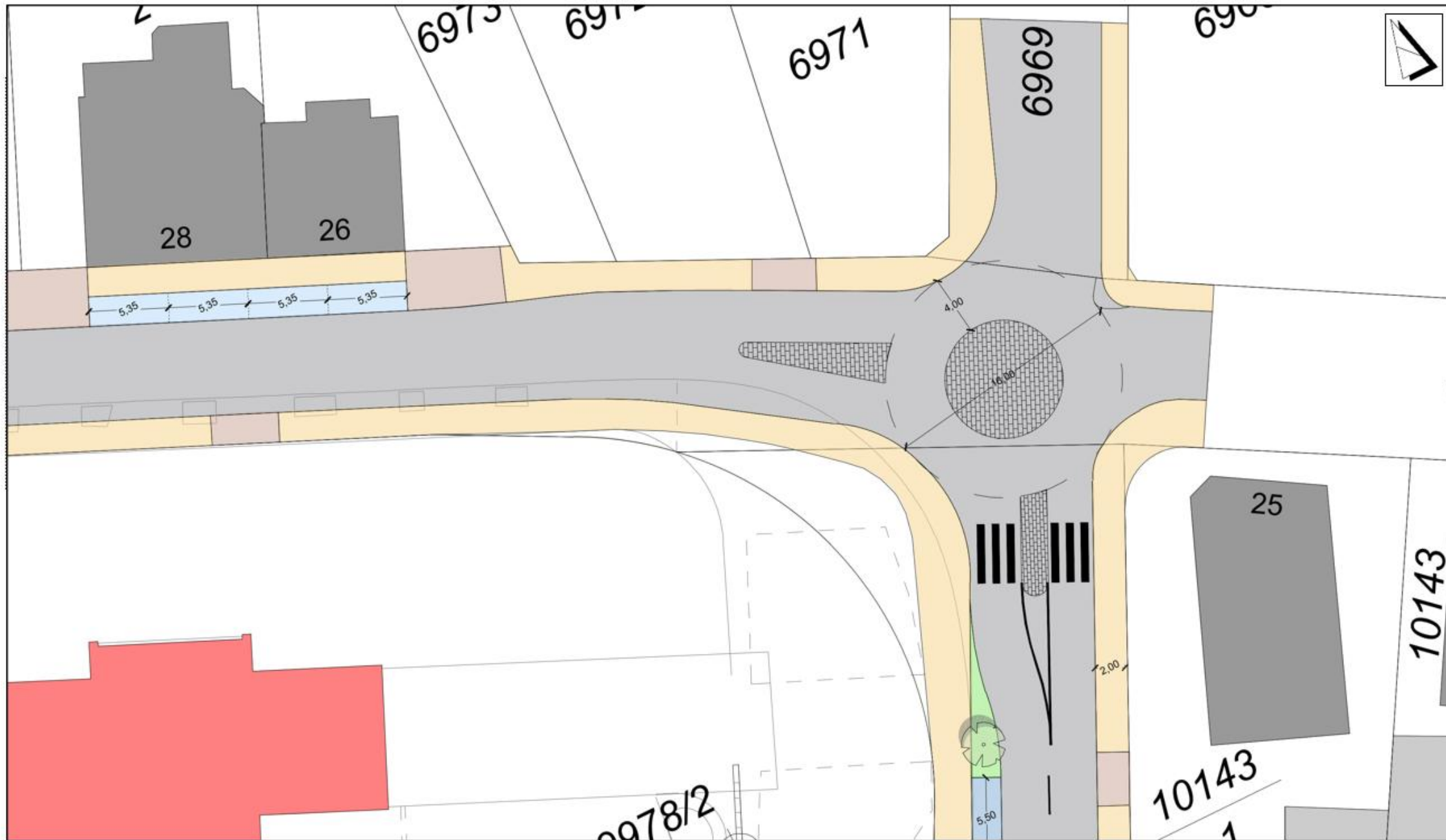




Umgestaltung Viernheimer Straße

Knotenpunkt Viernheimer Straße / Weststraße





Umgestaltung Viernheimer Straße

Weststraße





Umgestaltung Viernheimer Straße



4. Ausblick

- Entwurfsplanung / Ausführungsplanung bis Mitte 2026
- Baubeginn vsl. Mitte 2027
- Informationsveranstaltung zum Bauablauf vor Baubeginn
- vsl. Einbahnregelung stadteinwärts während Bauzeit

➔ weitere Informationen erhalten Sie am Infostand





Anstehende Maßnahmen

1. Umgestaltung Viernheimer Straße und Weststraße
2. Hotelneubau an der Mannheimer Straße



Luftbild 2025

Sanierungsgebiet Westlich Hauptbahnhof - Hotelprojekt



Ausgangslage

Sanierungsgebiet (2014)

Ziele: Stärkung der städtebaulichen Qualitäten durch die Ausbildung von Raumkanten

Hotelbedarfsanalyse (2018)

Bedarfsfeststellung und Standortfindung

Tourismuskonzept

Bedarf an einem zusätzlichen Hotel in dieser Lage bestätigt

Lage / Umfeld

Nähe zum Hbf/ÖPNV

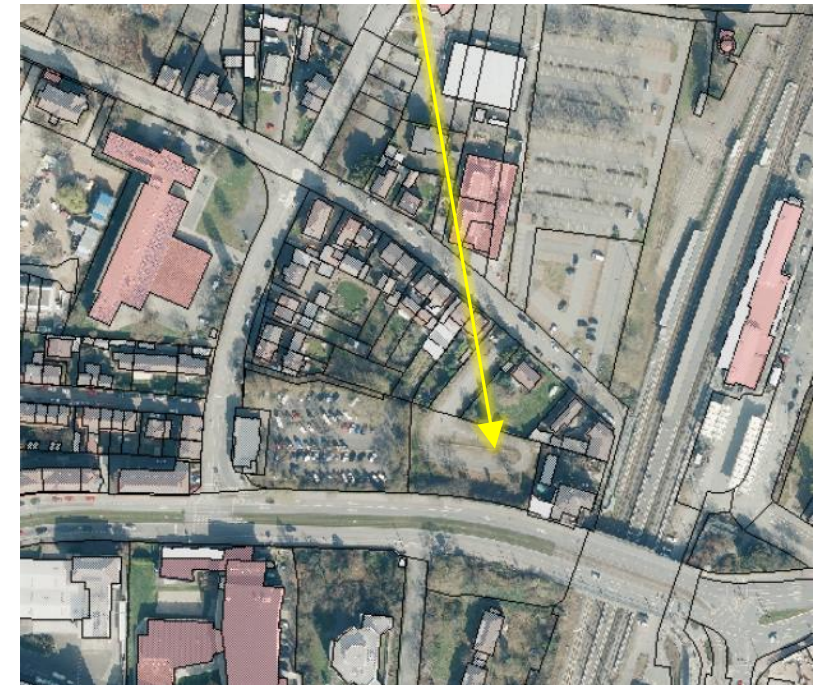
Lage an Mannheimer Str.:

- Optisch exponiert
- Thema Schall

Beschlüsse GR (2019, 2021)

Städtebauliche Anforderungen

- Riegelbaukörper
- Architektonisch qualitativ / hochwertige Gestaltung (exponierte Lage)
- Höhe / Kubatur städtebaulich verträglich
- Vorfahrt / Haupteingang zur Mannheimer Str.
- Erschließung über Weststr. / Viernheimer Str.
- Nachweis der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück

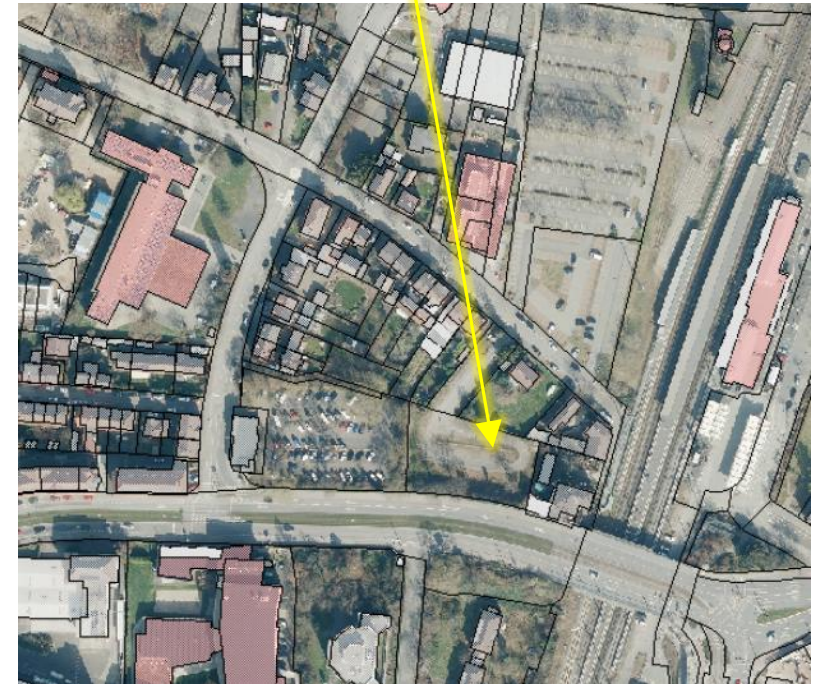


Sanierungsgebiet Westlich Hauptbahnhof - Hotelprojekt



Fazit

- Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Entwicklung an der Mannheimer Straße und damit deren räumliche Fassung begrüßenswert
- Entspricht Sanierungszielen des Sanierungsgebiets
- Lärmabschirmende Wirkung einer Bebauung für die nördlich gelegene Wohnbebauung
- Ein Hotel als nichtstörender Gewerbebetrieb bietet sich in besonderem Maß an:
 - Vereinbar mit umliegender Wohn-/Mischnutzung
 - Lagevorteil: sehr gute Verkehrsanbindung an Straße und ÖPNV, sehr prominente Lage an einer Haupteinfallsstraße
- Deutliche Aufwertung des Bereichs



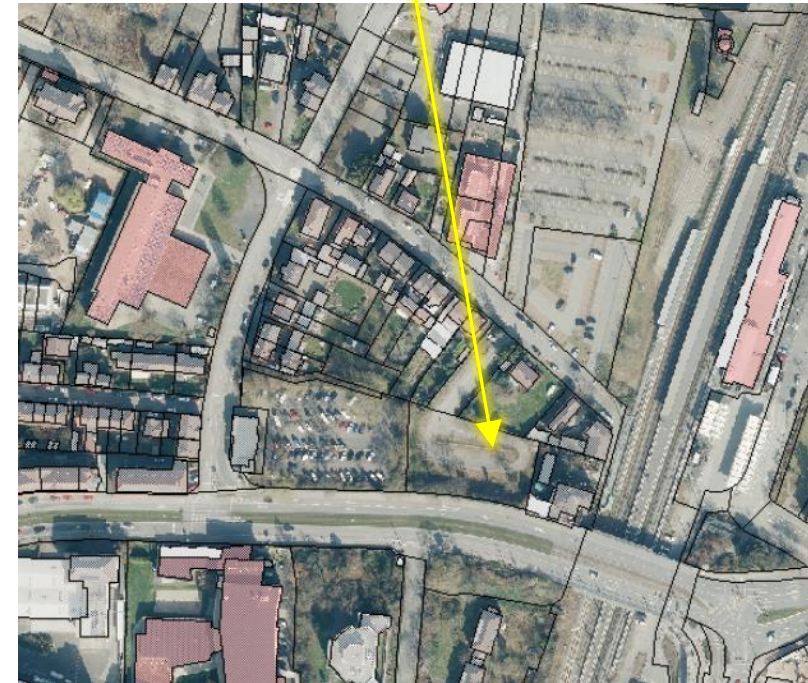
Sanierungsgebiet Westlich Hauptbahnhof - Hotelprojekt

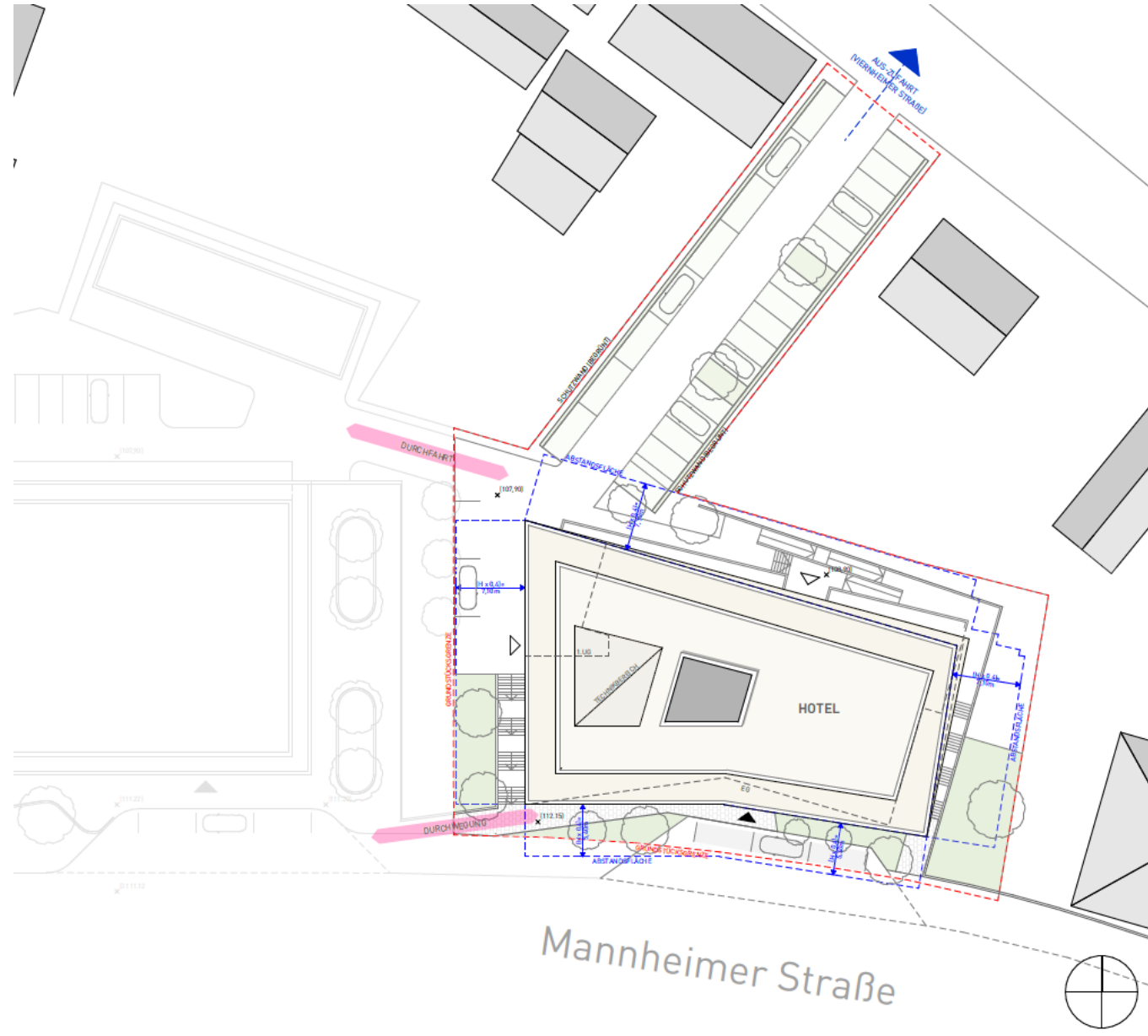


Weitere Schritte

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- ✓ Aufstellungsbeschluss am 30.11.2022 durch GR erfolgt
- Fortführung des Verfahrens im September vorgesehen:
Beschluss Vorhabenplanung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange / Behörden
- Durchführung frühzeitige Beteiligung (Vorentwurfsplanung) voraussichtlich im September/Oktober 2025
- Offenlagebeschluss GR
- Durchführung Offenlage (Entwurfsplanung) voraussichtlich Q1 2026
- Abschluss des Verfahrens durch Satzungsbeschluss im Gemeinderat voraussichtlich bis Mitte 2026





Sanierungsgebiet Westlich Hauptbahnhof - Hotelprojekt



Sanierungsgebiet Westlich Hauptbahnhof - Hotelprojekt



Vertiefende
Informationen, Fragen,
Anregungen an den
Ständen (ca. 45 Min.)

Zusammenfassungen von den Ständen

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

