

Einzelhandelskonzept Viernheim

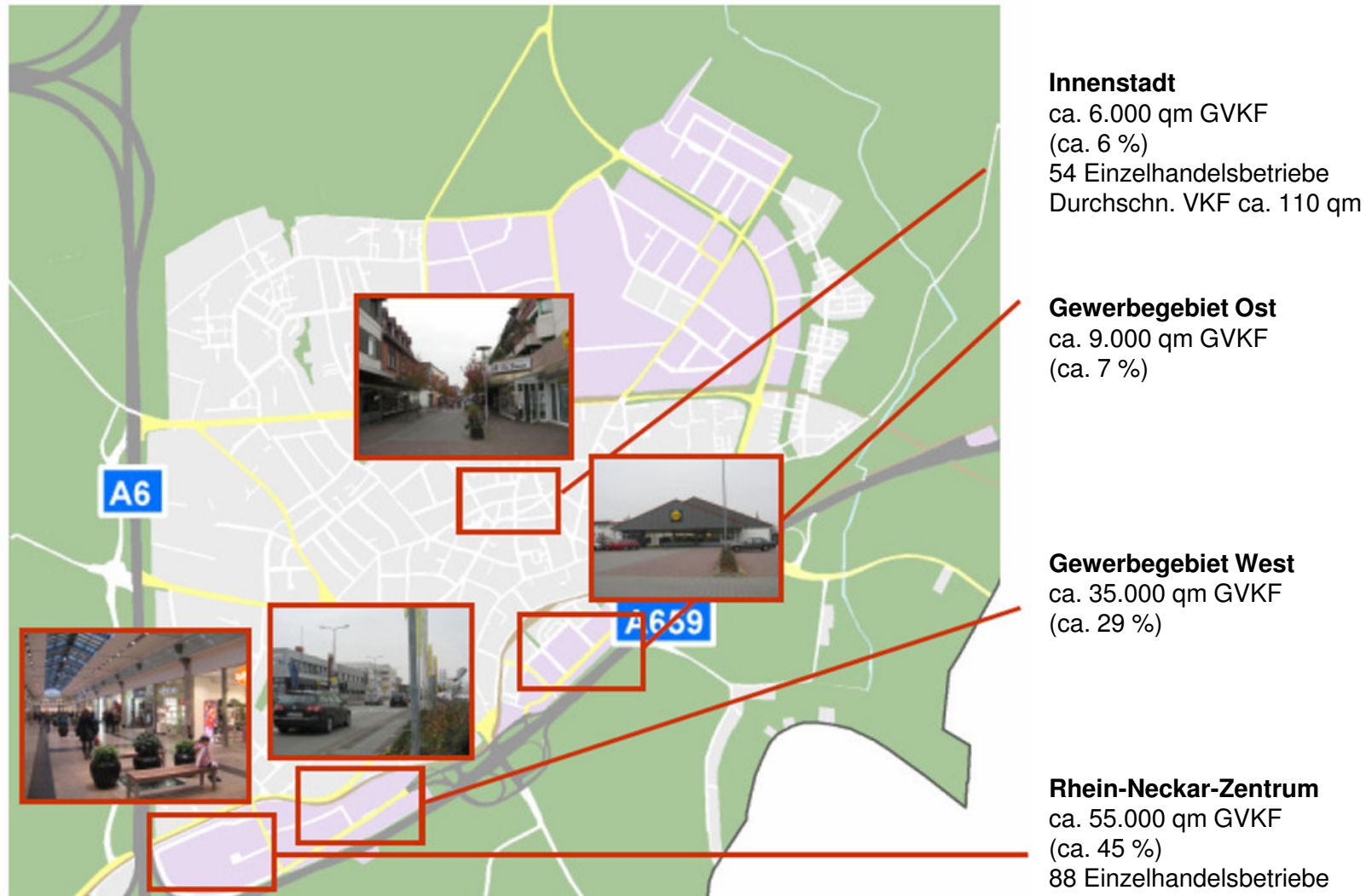


Kernaussagen - Angebotsseite

- Überdurchschnittlich aufgestelltes Mittelzentrum mit 280 Einzelhandelsbetrieben, 123.000 qm Verkaufsfläche und 3,8 qm Verkaufsfläche pro Einwohner
- Auf den großflächigen Einzelhandel entfallen 70 % der Gesamtverkaufsfläche
- Verkaufsflächen liegen vor allem in städtebaulich nicht-integrierten Lagen, im Stadtzentrum lediglich 5 %
- Stadtzentrum nur mit Funktion Grundversorgungszentrum
- Leerstandsquote im Stadtzentrum derzeit bei ca. 8 %, strukturelles Problem
- Ausstattung Lebensmitteleinzelhandel überdurchschnittlich (0,50 qm / Einwohner), aber einige fußläufig unterversorgte Stadtbereiche vorhanden (fußläufige Erreichbarkeit 600 m, 10 Minuten)

Überdurchschnittliche Angebotsstruktur, die kritisch hinsichtlich eines verschärften Wettbewerbes und räumlich sehr unausgewogen ist.

Kernaussagen – Angebotsseite / räumliche Verteilung des Angebotes



Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Kernaussagen – Angebotsseite / räumliche Verteilung des Angebotes



Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

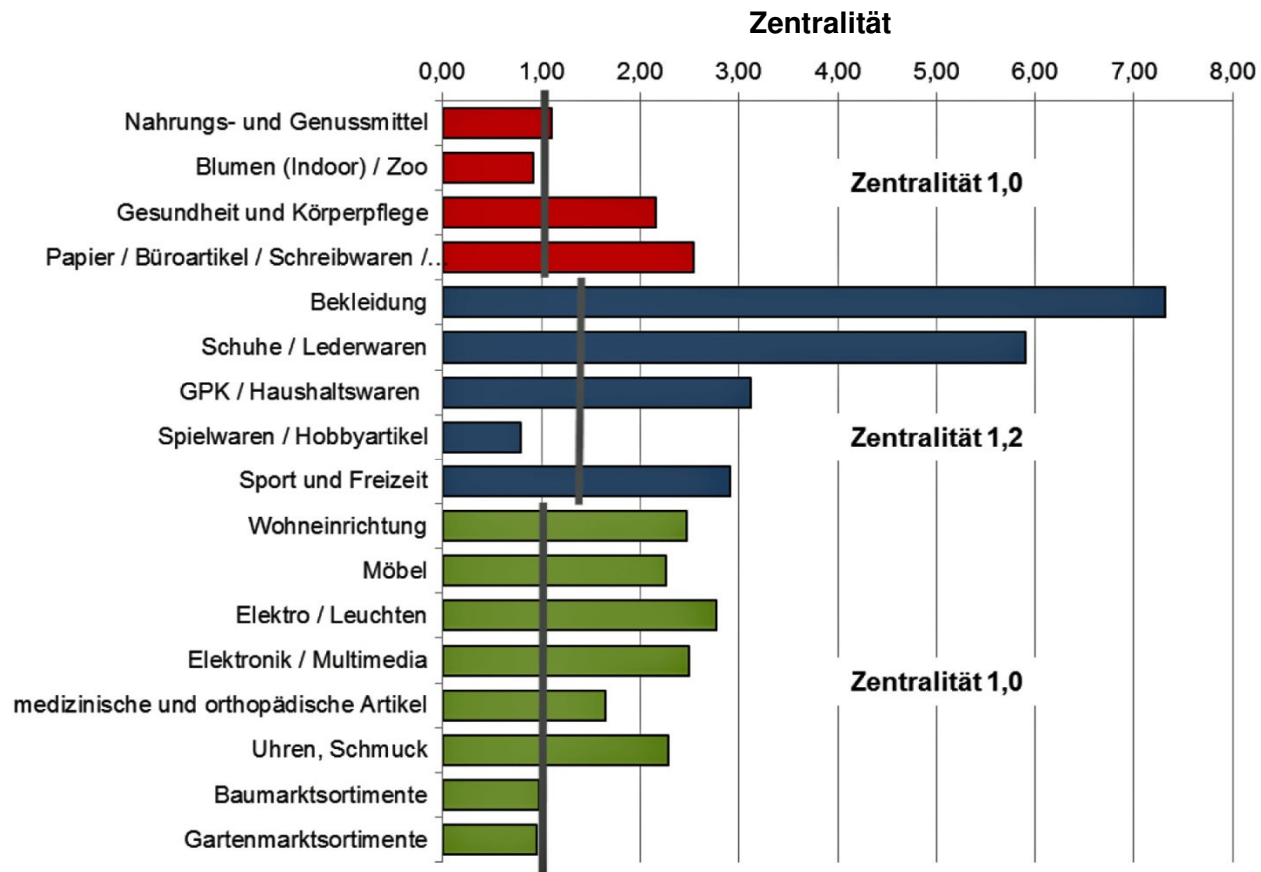
Kernaussagen - Nachfrageseite

- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer
3 % über dem Bundesdurchschnitt
- Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial
bei 184 Mio. Euro, Umsatz bei 407 Mio. Euro
- Außergewöhnlich hoher Zentralitätswert von 2,2

**Einkaufsstandort
mit überdurchschnittlich
hohen Zentralitätswerten
und sehr starker
Ausstrahlungskraft
auf die Region.**

Entwicklungsspielräume

- Nahezu in allen Warengruppen keine nennenswerten Entwicklungsspielräume
Aber: zukünftig kein Stillstand, es kommt auf die Art, Lage und den Umfang an



Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Bausteine des Einzelhandelskonzeptes

1

Ziele,
räumliches
Leitbild

2

Entwicklungs-
bereiche

3

Tabubereiche

4

Grundsätze

5

Sortimentsliste

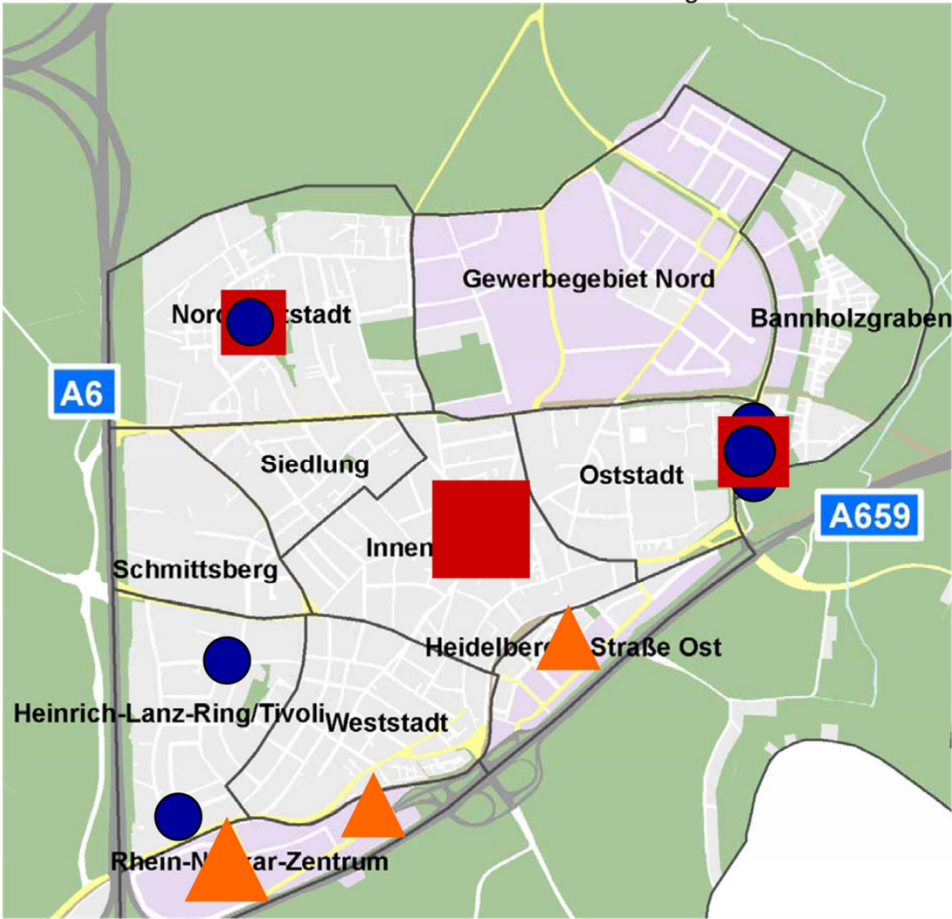
Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild






Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes

- Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Viernheim als Mittelzentrum
- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
- Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet
- Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel

Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

Zentrenhierarchie – Räumlich-funktionale Gliederung der Versorgungsstruktur



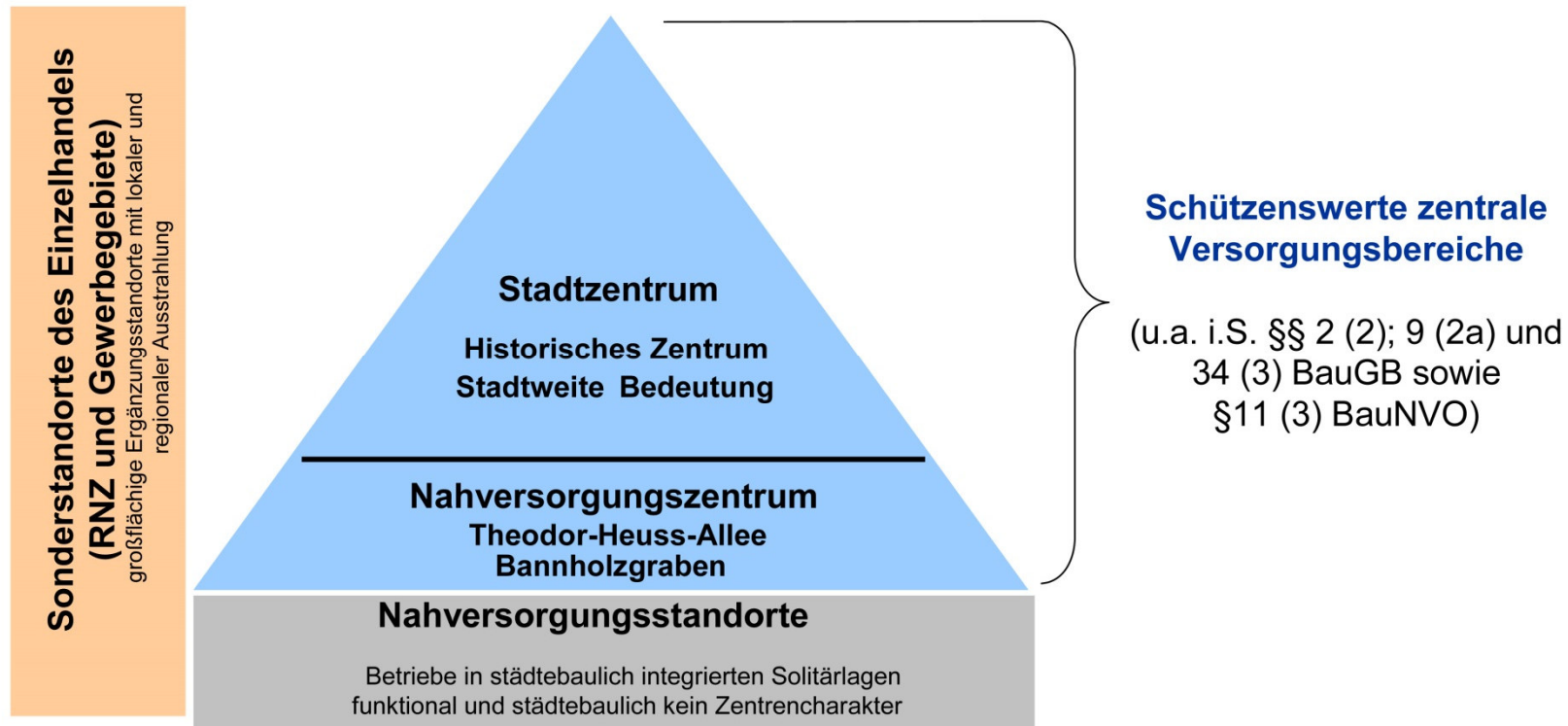
-  Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Viernheim
-  Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben
-  Nahversorgungsstandorte (strukturprägende Lebensmittelmärkte)
-  Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum
-  Ergänzungsstandorte des Einzelhandels (Gewerbegebiete 3 und 4)

Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

Standorthierarchie in der Stadt Viernheim

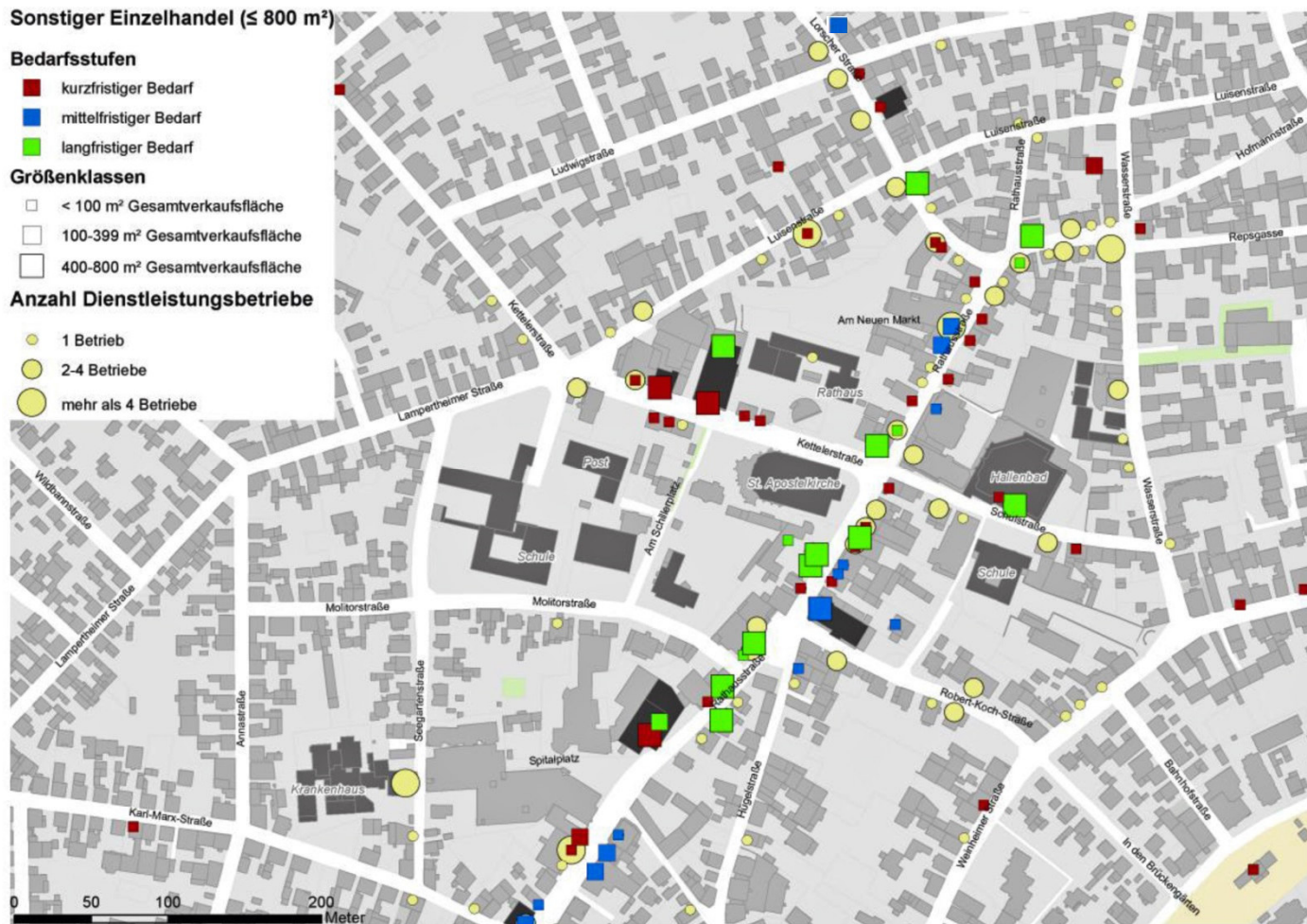
■ Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Schutzfunktion bei Bebauungsplänen und besonderen Einzelvorhaben in Viernheim und in Nachbarkommunen



Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum



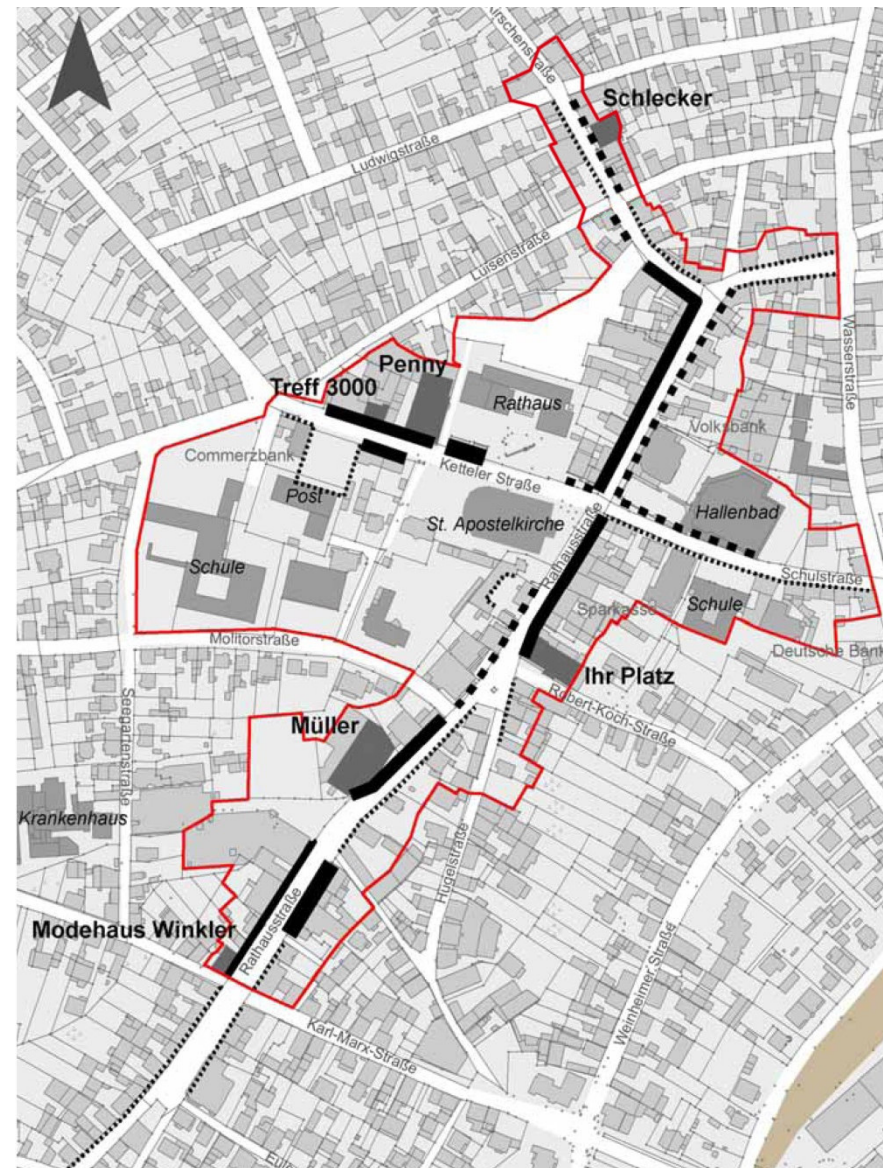
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum

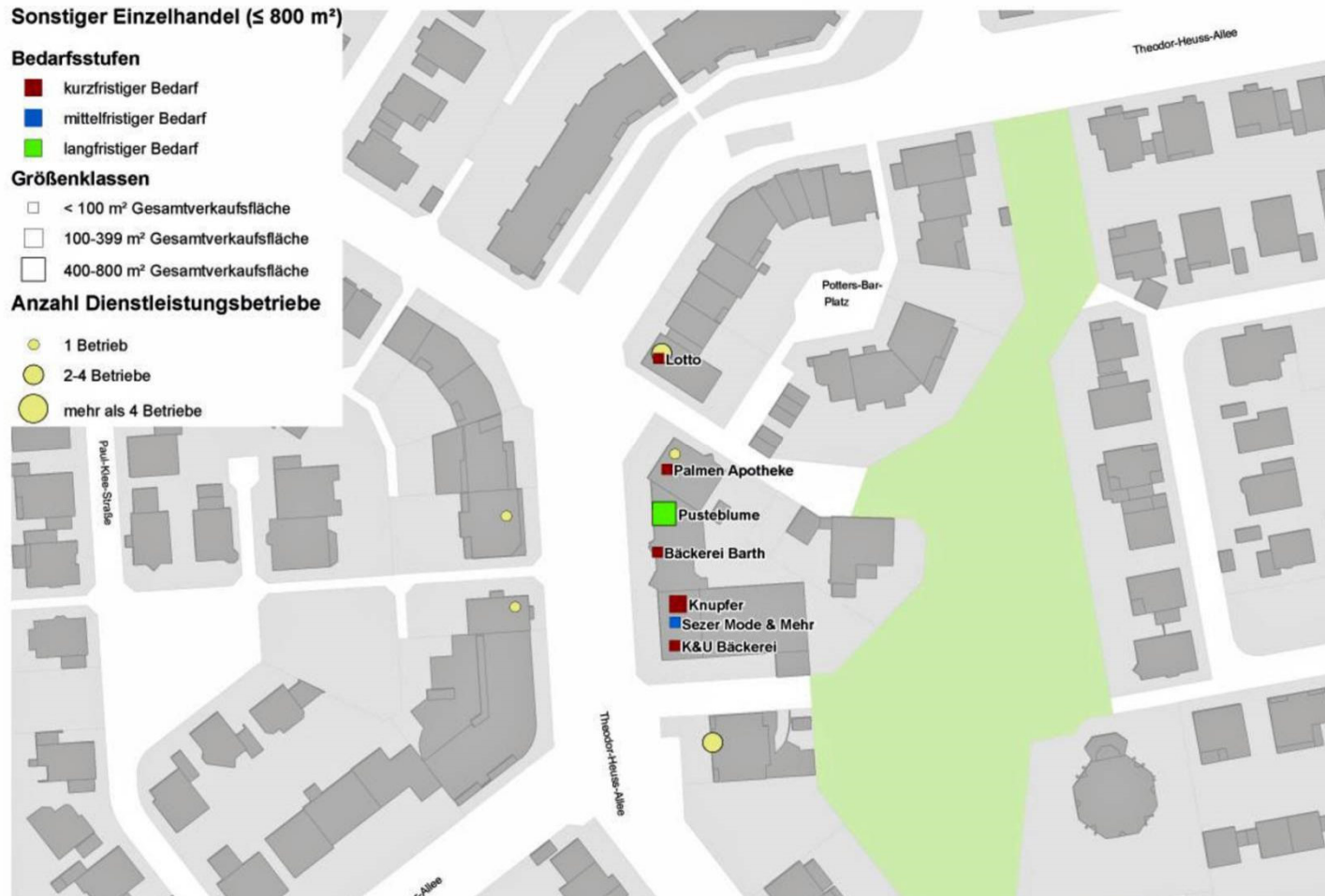
Entwicklungsziele:

- Sicherung der Funktion des Stadtzentrums als Grundversorgungs-/ Stadtteilzentrum (für den Innenstadtbereich und angrenzende Stadtteile)
- Entwicklung eines eigenen Profils als klare Abgrenzung zum Angebot außerhalb (Nischen)
- Stärkung der Multifunktionalität im Zentrum



Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee



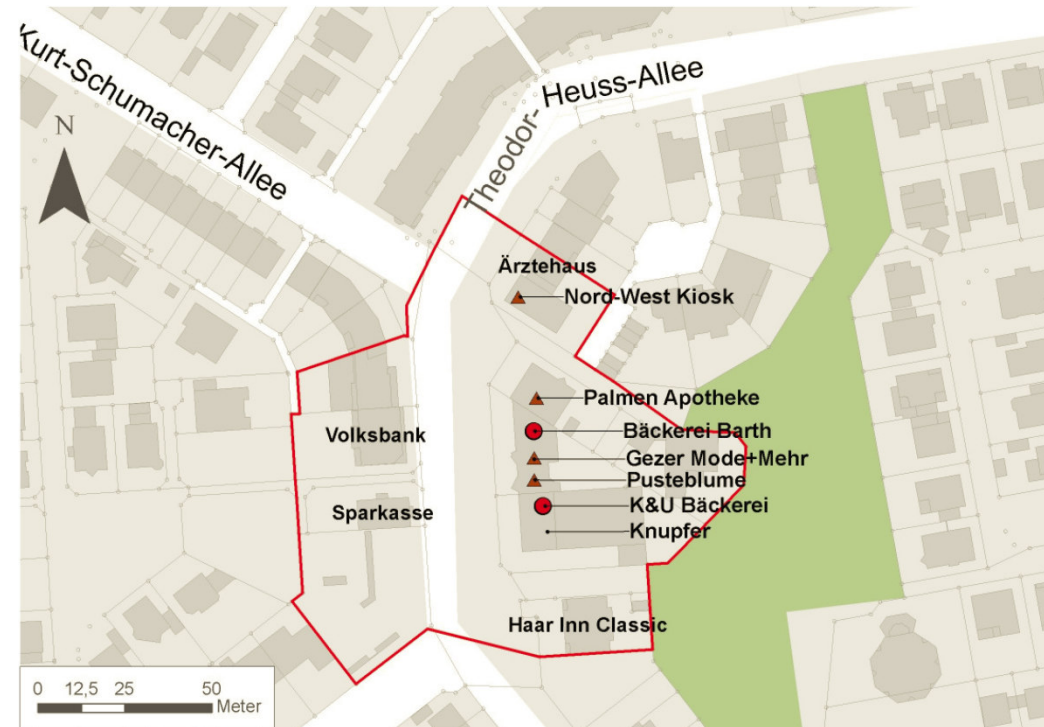
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee

Entwicklungsziele:

- Sicherung des vorhandenen Angebots, falls möglich und notwendig, wettbewerbsmäßiger Ausbau bzw.- Anpassung der Betriebsgrößen
- qualitative Aufwertung der vorhandenen Betriebe
- Ggf. Ergänzung mit kleinflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, wenn sie der Nah-/Gebietsversorgung dienen



Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bannholzgraben

Nutzungen:

- Trattoria Da Carlo
- Sparkasse
- Frisör Da Silva
- DPD Paket Shop
- REWE
- KIK
- Penny
- Bäckerei Kohlmann
- Bäckerei HUG
- TEDI
- Rossmann
- easyApotheke
- Sport&Reha Zentrum
- Ärztehaus



Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bannholzgraben

Entwicklungsziele:

- Sicherung des vorhandenen Angebots, falls möglich und notwendig, wettbewerbsmäßiger Ausbau bzw. - Anpassung der Betriebsgrößen
- Ggf. Ergänzung mit kleinflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, wenn sie der Nah-/Gebietsversorgung dienen
- Darüber hinaus keine Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Einzelhandel

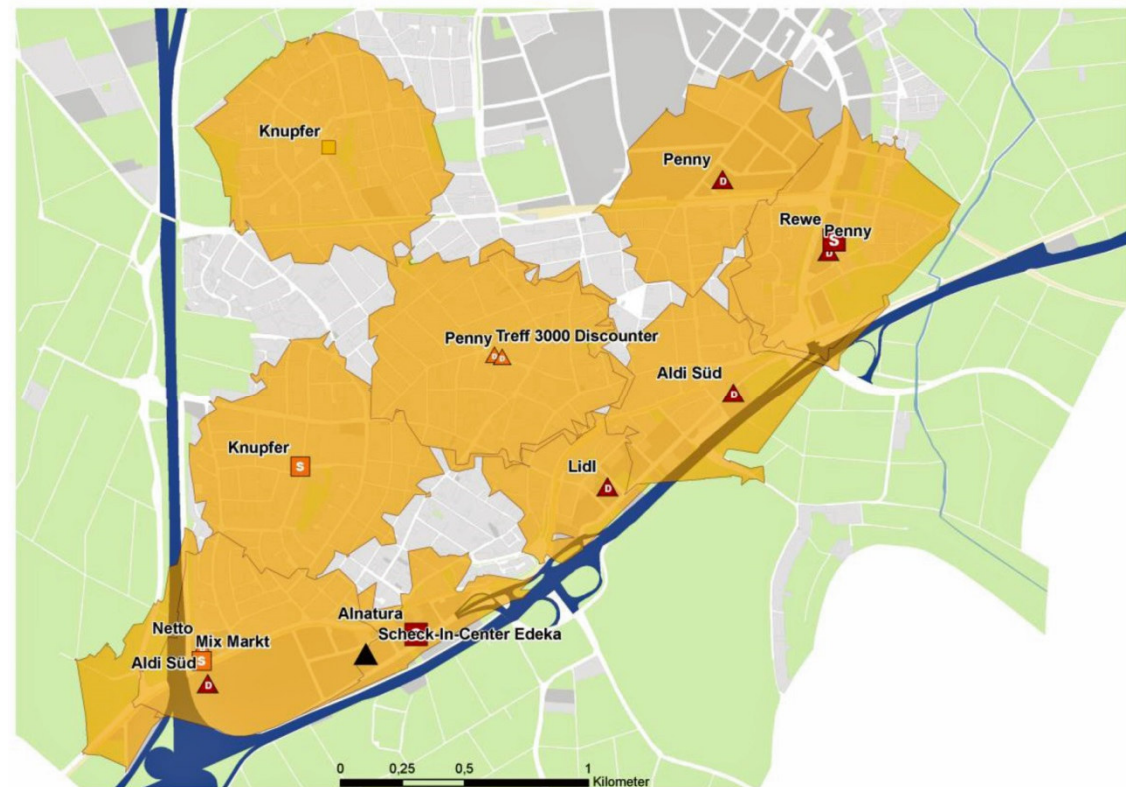


Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Nahversorgungsstandorte

Die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte dienen der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung und sind bei einer Neuansiedlung / Verlagerung eines Nahversorgungsanbieters zu schützen.

- Mannheimer Straße
- Beethovenstraße



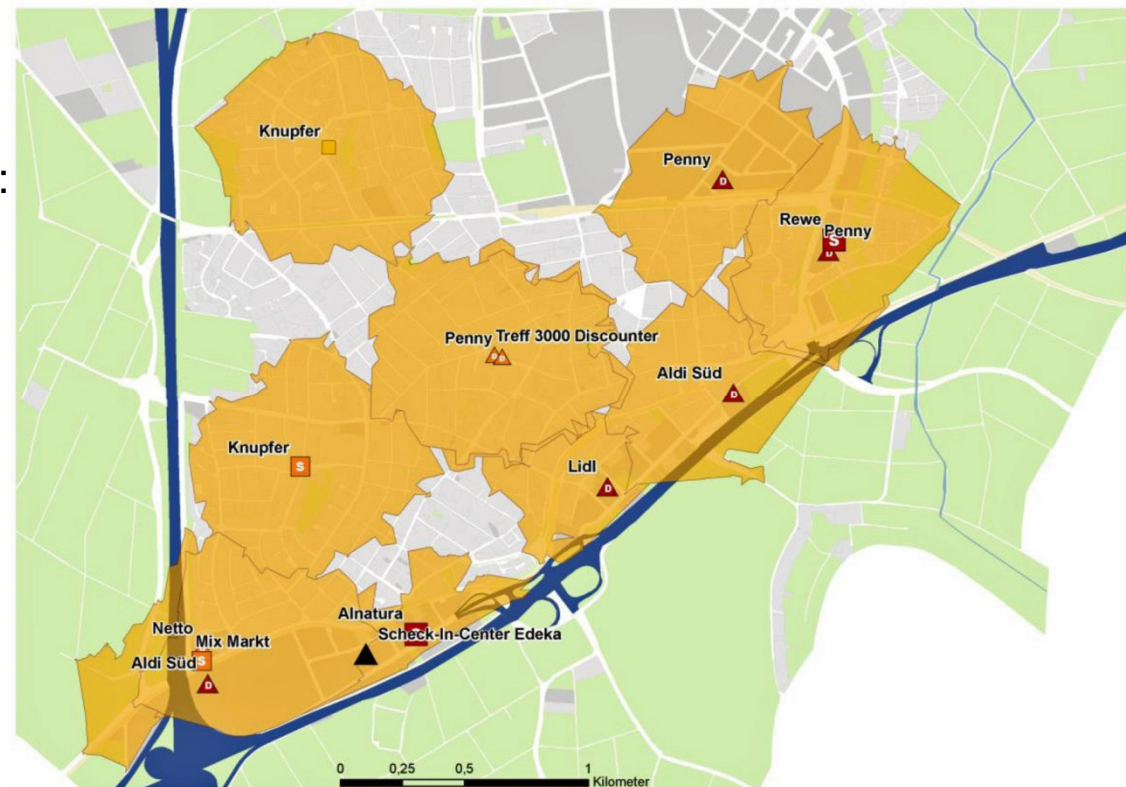
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Nahversorgungsstandorte Mannheimer Straße, Beethovenstraße

Entwicklungsziele:

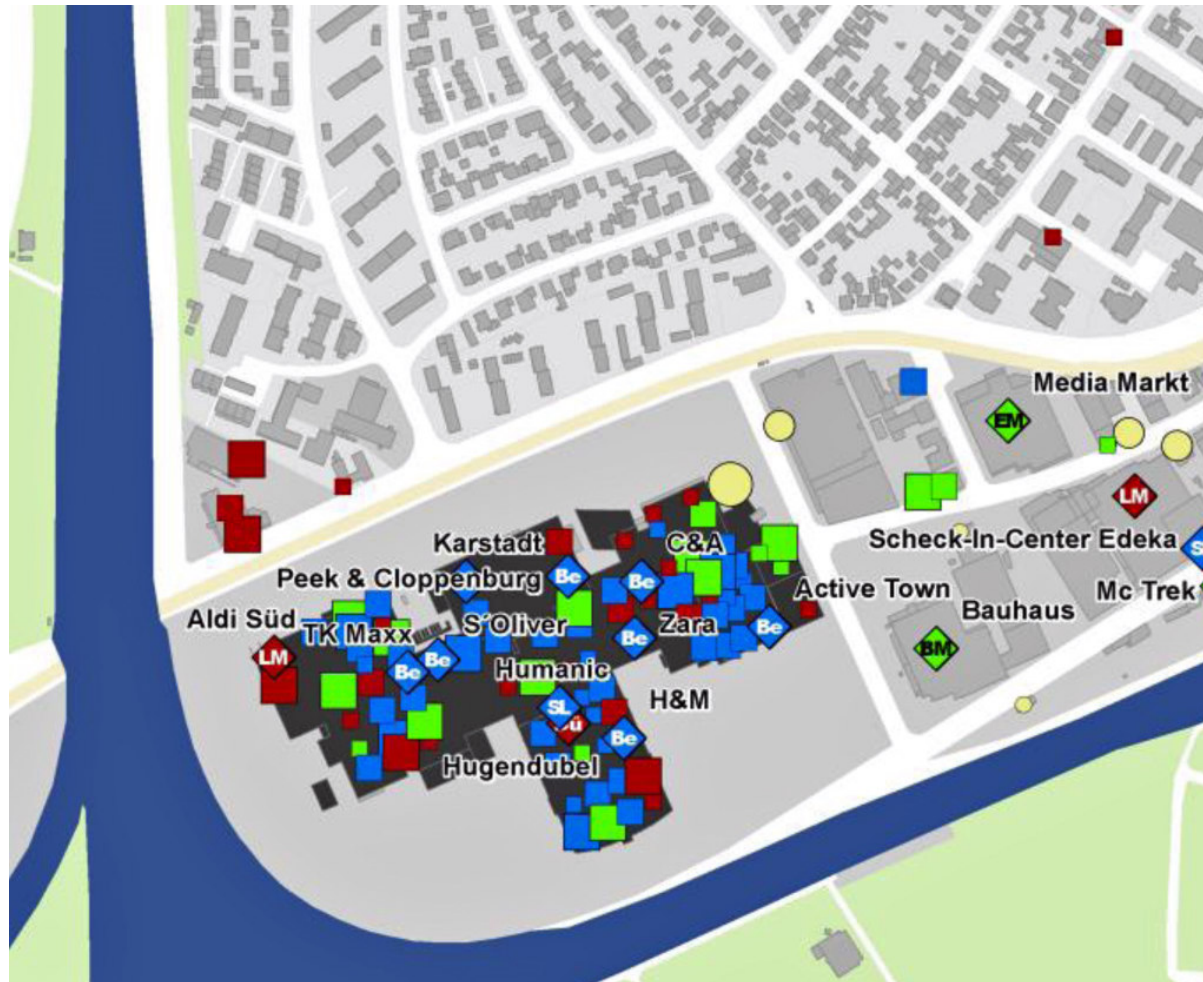
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion
- Moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen ermöglichen: wenn keine negativen Auswirkungen
- Keine weitere Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Einzelhandel
- Bestandsschutz für bestehende Nahversorgungsbetriebe in den Gewerbegebieten



Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum



Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum

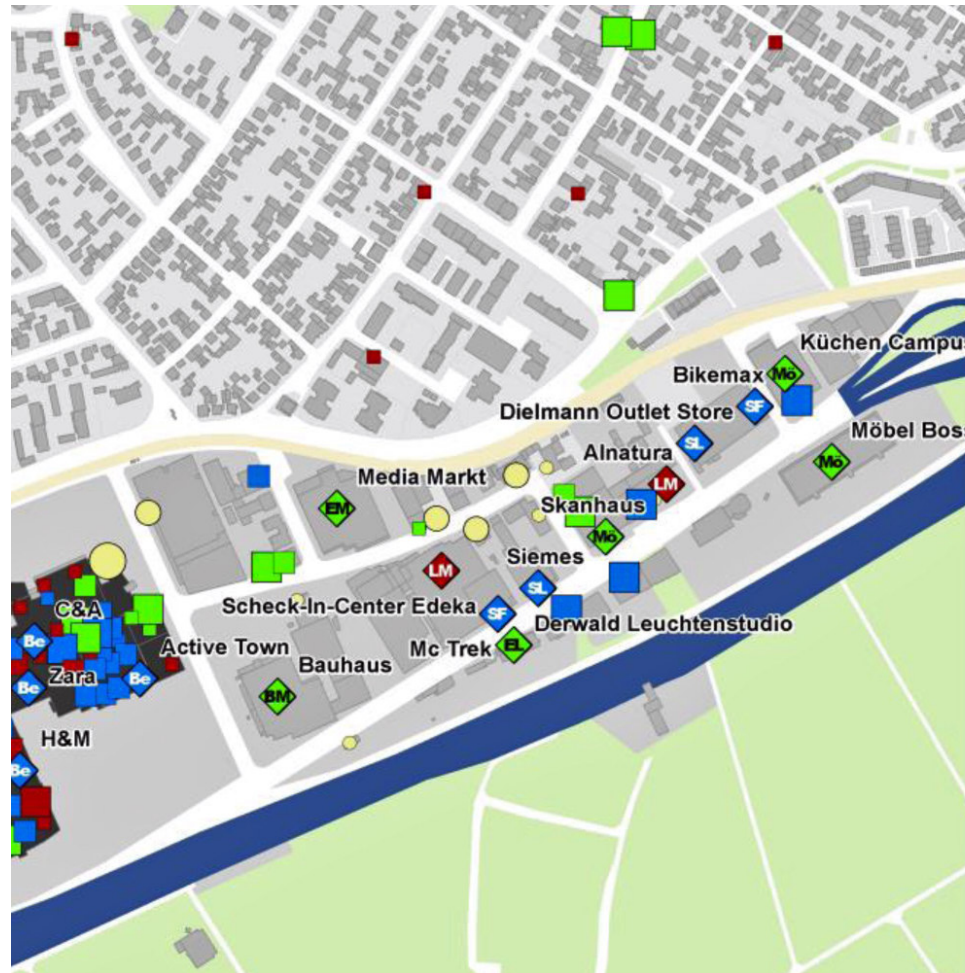
Entwicklungsziele:

- Sicherung des Rhein-Neckar-Zentrums in seinem Bestand, Umstrukturierungen innerhalb des genehmigten Verkaufsflächenbestandes
- Moderate Erweiterungen des zentrenrelevanten Einzelhandels ermöglichen:
 - + wenn die Verlagerung des Betriebes von einem anderen Standort Viernheims erfolgt
 - + und der Altstandort mit nicht-zentrenrelevanten Sortiment besetzt wird
 - + und wenn keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind



Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Ergänzungsstandorte Heidelbergerstraße West



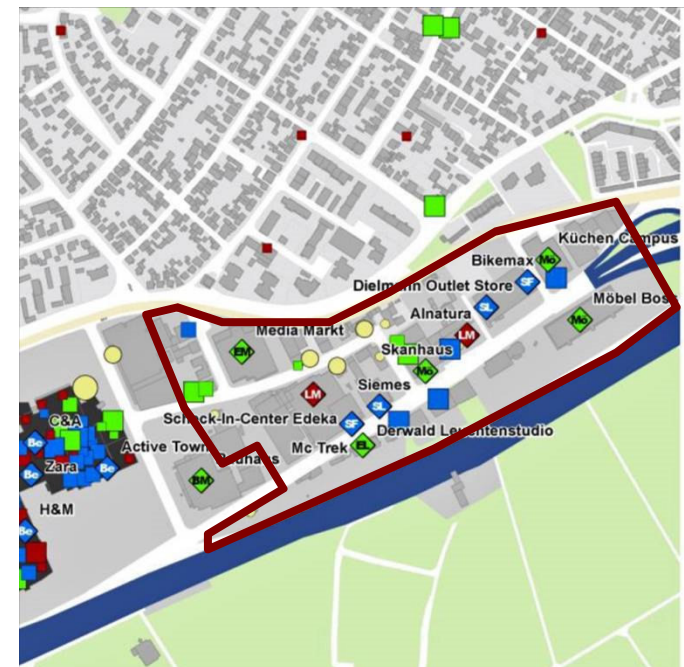
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Ergänzungsstandort Heidelbergerstraße West

Entwicklungsziele:

- räumliche Konzentration der Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Themenschwerpunkt Möbel, Einrichtung, Haus und Garten als Entwicklungsperspektive
- keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
- Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen ermöglichen: wenn keine negativen Auswirkungen



Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Ergänzungsstandort Heidelbergerstraße Ost (Gewerbegebiet 4)



Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung



Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Ergänzungsstandort Heidelbergerstraße Ost (Gewerbegebiet 4)

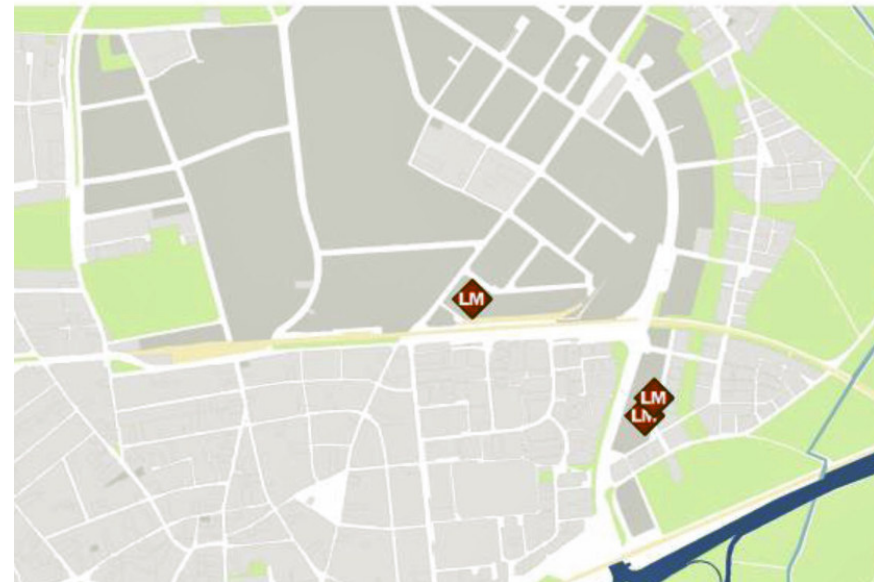
Entwicklungsziele:

- räumliche Konzentration der Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, ergänzt durch Dienstleistungen, Hotel (ggf. Verlagerung)
- keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
- Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen ermöglichen: wenn keine negativen Auswirkungen



Baustein 3: Tabubereiche

- **Abgrenzung:**
Standorte ohne Einzelhandelsvorprägung,
liegen nicht im zentralen Versorgungsbereich
und sind nicht im Zusammenhang durch Wohnen geprägt
- **Einfallstraßen**, insbesondere
 - Mannheimer Straße
 - Robert-Bosch-Straße / Gro-Harlem-Brundtlandstraße
- **Gewerbegebiet Nord, das Lohfeld, das kleine Bruchfeld, Gewerbegebiet Bannholzgraben**



Baustein 3: Tabubereich

Gewerbegebiet Nord, das Lohfeld, das kleine Bruchfeld, Bannholzgraben

Entwicklungsziele:

- Sicherung des Bereiches für Gewerbe aller Art (z. B. Industrie, Handwerk, Dienstleistungen, Logistik, Großhandel)
- Ansiedlungsperspektiven für untergeordnete Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“)
- Ggf. Teilbereiche mit Ansiedlungsperspektive für Kfz- und Motorradhandel
- Aber: keine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben, Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe



Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 4: Grundsätze der räumlichen Entwicklung

Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtzentrum, Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben (keine Unterscheidung großflächig / nicht-großflächig)
- Ausschluss in Gewerbe- und Industriegebieten / Bestandsschutz für bestehende Nahversorgungsbetriebe
- **Ausnahmen (Einzelfallprüfung):**
 - + Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen,
 - + wenn der Betrieb der Nahversorgung dient und
 - + keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Baustein 4: Grundsätze der räumlichen Entwicklung

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

- im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum
- Ausschluss in Gewerbe- und Industriegebieten / Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe / Umstrukturierungen im RNZ innerhalb des genehmigten Verkaufsflächenbestandes
- **Ausnahmen (Einzelfallprüfung Auswirkungen):**
 - + Sicherung der Nahversorgung
 - + untergeordnete Verkaufsstätte Gewerbe- oder Industriebetrieb
 - + Verlagerung eines bestehenden Betriebes in das RNZ bei nicht-zentrenrelevanter Nachnutzung

Baustein 4: Grundsätze der räumlichen Entwicklung

Grundsatz 3:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

- können in den zentralen Versorgungsbereichen liegen
- außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an Sonderstandorten (Heidelbergerstraße West und Ost)
- Überprüfung und ggf. Beschränkung der Randsortimente bei großflächigen Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
- **Ausnahmen (Einzelfallprüfung Auswirkungen):**
untergeordnete Verkaufsstätte Gewerbe- oder Industriebetrieb, Kfz- und Motorradhandel

Baustein 5: Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente (ggf. zentrenrelevant)

- Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
- Getränke (ohne Großgebilde)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke)
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Baustein 5: Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Antiquitäten ■ Bekleidung ■ Bettwäsche ■ Bild- und Tonträger ■ Bücher ■ Elektrokleingeräte ■ Foto ■ Gardinen und Zubehör ■ Geschenkartikel ■ Glas/Porzellan/Keramik ■ Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware
Stoffe / Wolle ■ Haushaltswaren (Küchenartikel und –geräte
ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren,
Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe,
Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln) ■ Heimtextilien, Dekostoffe | <ul style="list-style-type: none"> ■ Haus- und Tischwäsche ■ Hörgeräte ■ Kunstgewerbe / Bilder/ Bilderrahmen ■ Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme ■ Optik, Augenoptik ■ Papier, Bürobedarf, Schreibwaren ■ Sanitätsbedarf ■ Schuhe ■ Spielwaren, Bastelartikel ■ Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) ■ Sportbekleidung ■ Sportschuhe ■ Telekommunikation und Zubehör ■ Uhren/Schmuck ■ Unterhaltungselektronik und Zubehör ■ Wäsche/Miederwaren/Bademoden ■ Waffen, Angler- und Jagdbedarf |
|--|---|

Baustein 5: Sortimentsliste

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Bauelemente, Baustoffe ■ Boote und Zubehör ■ Bodenbeläge, Teppiche ■ Büromaschinen ■ Büromöbel ■ Camping und Zubehör ■ Computer und Zubehör ■ Eisenwaren / Beschläge ■ Elektro Großgeräte ■ Elektroinstallationsmaterial ■ Erotikartikel ■ Farben/Lacke ■ Fahrräder und Zubehör ■ Fliesen ■ Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) ■ Gartenmöbel ■ Getränke Großgebilde ■ Heizungen ■ Installationsmaterial | <ul style="list-style-type: none"> ■ Kamine/Kachelöfen ■ Kinderwagen ■ KFZ- und Motorradzubehör ■ Küchenmöbel ■ Lampen, Leuchten, Leuchtmittel ■ Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) ■ Matratzen/ Bettwaren (ohne Bettwäsche) ■ Möbel ■ Musikinstrumente und Zubehör ■ Pflanzen/Samen ■ Reitsportartikel ■ Rollläden/Markisen ■ Sanitäreinrichtungen und Zubehör ■ Sport Großgeräte ■ Tapeten ■ Zoologischer Bedarf |
|---|---|