Stand August 2016 erg. August 2017

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim

STADT VIERNHEIM Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Bausteine

1	2	3	4	5
Ziele, räumliches Leitbild	Entwicklungs-bereiche	Tabubereiche	Grundsätze	Sortimentsliste

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

Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes

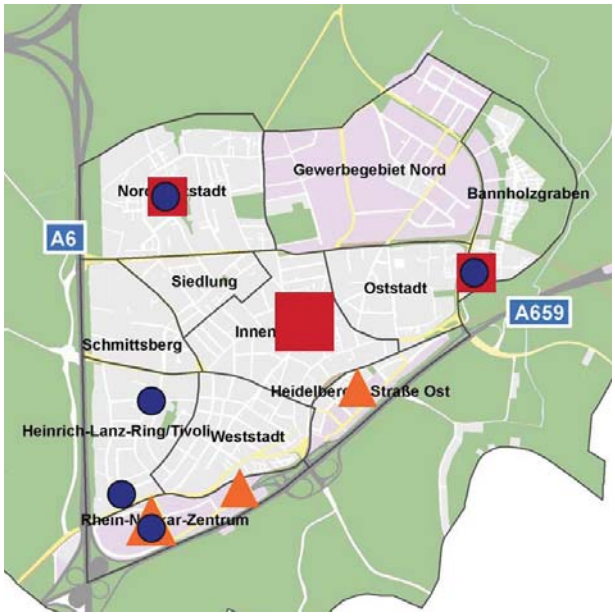
- Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Viernheim als Mittelzentrum
- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und der Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet
- Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel

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

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

Zentrenhierarchie – Räumlich-funktionale Gliederung der Versorgungsstruktur



Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Viernheim

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben

Nahversorgungsstandorte (strukturprägende Lebensmittelmärkte)

Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum (mit Nahversorgungsfunktion)

Ergänzungsstandorte des Einzelhandels (Gewerbegebiete 3 und 4)

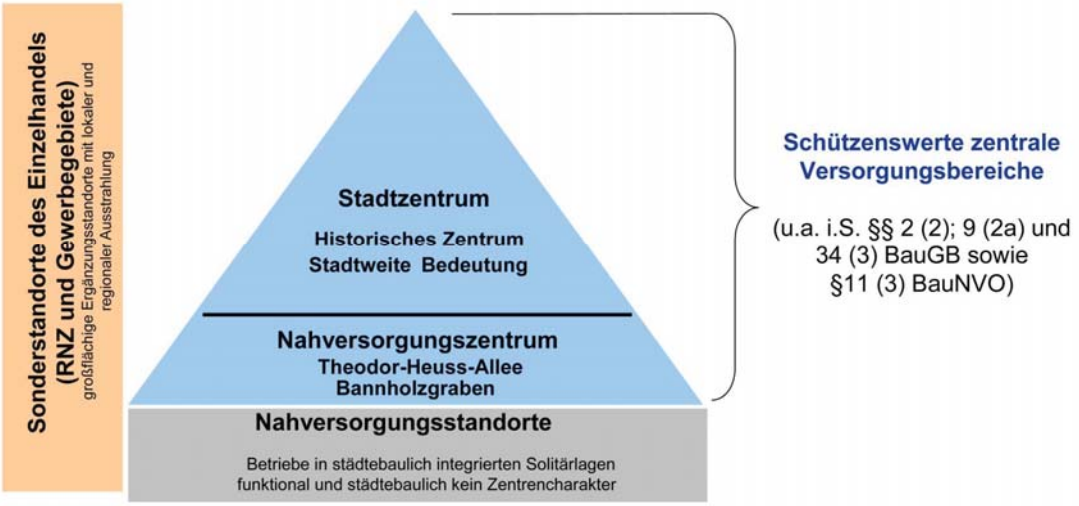
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

STADT VIERNHEIM Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

Standorthierarchie in der Stadt Viernheim

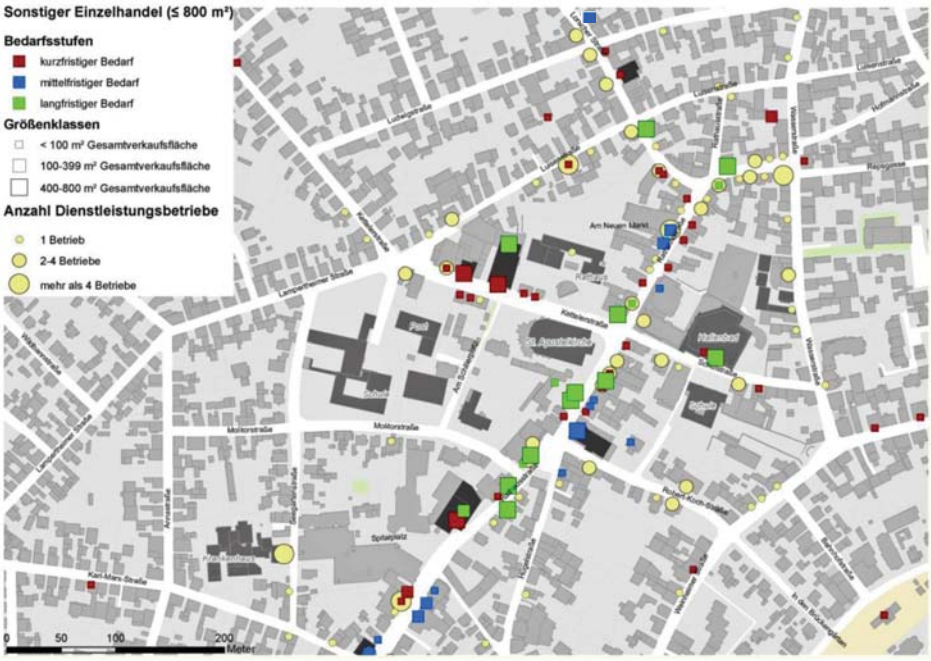
- **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**
  Schutzfunktion bei Bebauungsplänen und besonderen Einzelvorhaben in Viernheim und in Nachbarkommunen



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

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum



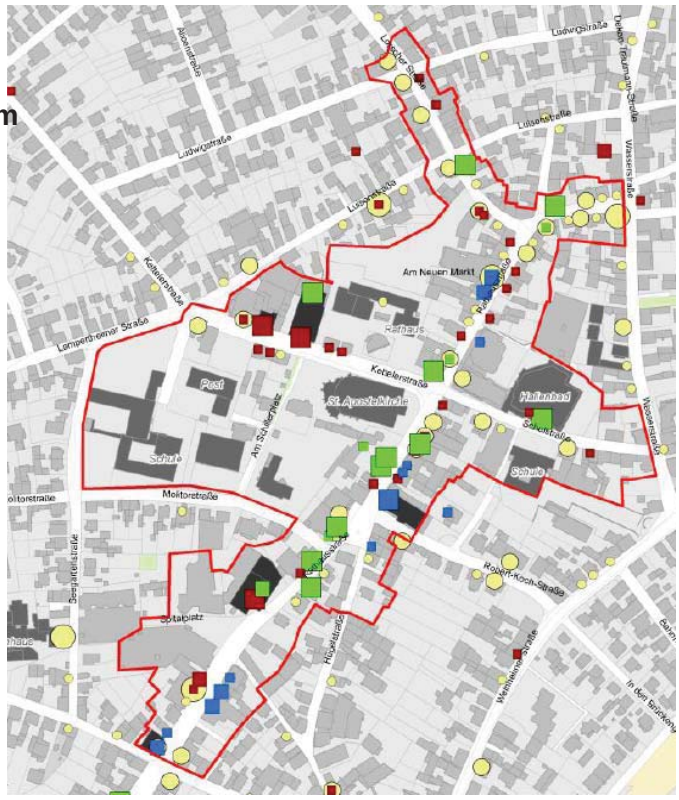
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

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

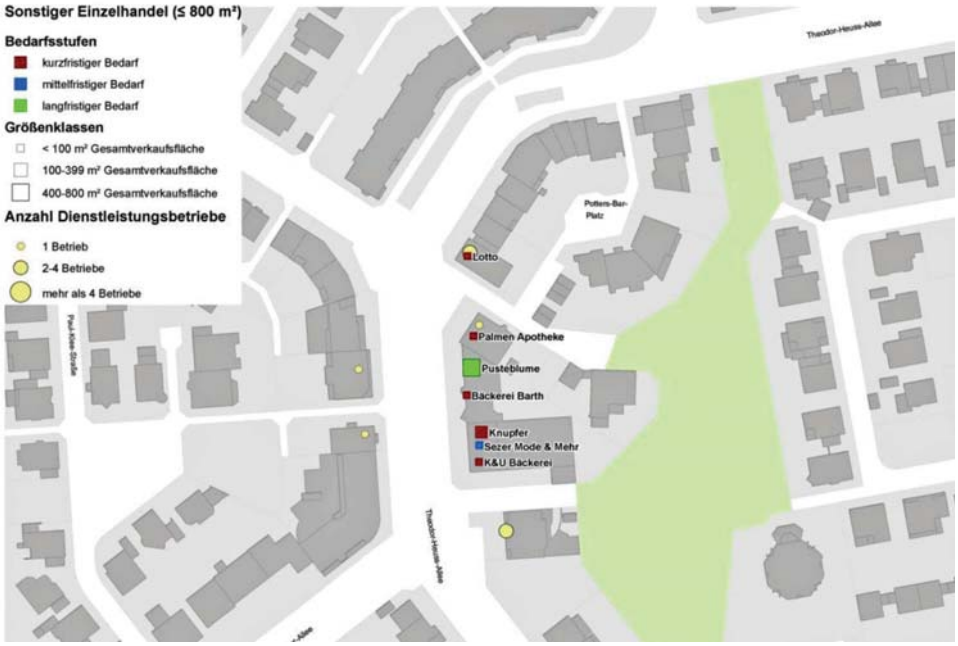


Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee



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

STADT VIERNHEIM 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

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

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

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

STADT VIERNHEIM 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

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

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

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

STADT VIERNHEIM 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 Bestandes

einfügen: (Bebauungsplan)

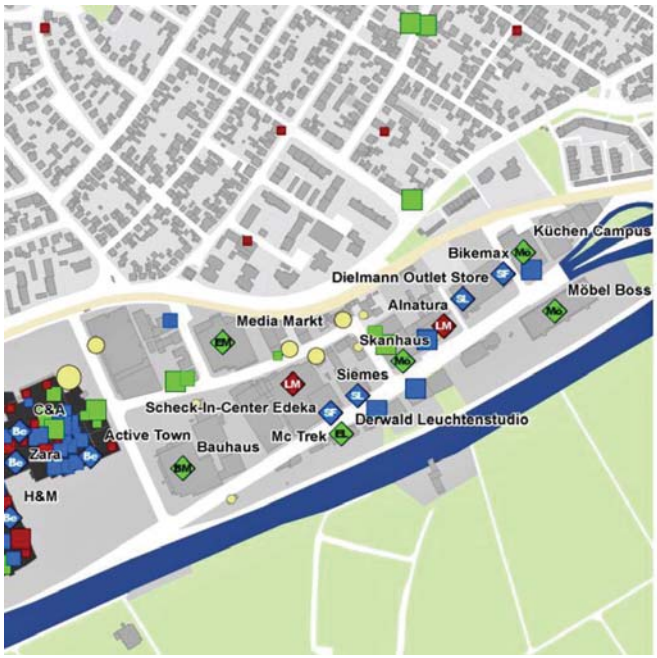
- Zusätzliche Veränderungen am Sonderstandort bezüglich zentrenrelevantem Einzelhandel nur unter klaren Regelungen ermöglichen wenn keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung), ~~begünstigende Tatbestände~~
  - ~~+ die Verlagerung des Betriebes erfolgt von einem anderen Standort in Viernheim außerhalb der zentralen Versorgungs-bereiche~~
  - ~~+ der Altstandort wird mit nicht-zentrenrelevanten Sortiment besetzt~~

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

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Ergänzungsstandorte Heidelbergerstraße West



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

STADT VIERNHEIM 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 (Einzelfallprüfung, klare Regelungen, Fixierung kritischer Sortimente)

neu:
(Einzelfallprüfung, klare Regelungen & Fixierung kritischer Sortimente durch Bebauungsplan)

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

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

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 (Einzelfallprüfung, klare Regelungen, Fixierung kritischer Sortimente)

neu:
(Einzelfallprüfung, klare Regelungen & Fixierung kritischer Sortimente durch Bebauungsplan)

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

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

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

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~~“) "Annexhandel"
- 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

- Standorte sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtzentrum, Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben liegen (keine Unterscheidung großflächig / nicht-großflächig)
- Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden
- Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen ermöglichen wenn keine negativen Auswirkungen (Einzelfallprüfung, klare Regelungen, Fixierung kritischer Sortimente)

neu: (Einzelfallprüfung, klare Regelungen & Fixierung kritischer Sortimente durch Bebauungsplan)

- **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.

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

Baustein 4: Grundsätze der räumlichen Entwicklung

Grundsatz 2:
Einzelhandelsbetriebe mit <u>zentrenrelevanten</u> Kernsortimenten

- im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum
- Ausschluss der Neuansiedlung in Gewerbe- und Industriegebieten / Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe
- **Ausnahmen (Einzelfallprüfung Auswirkungen):**
  + Sicherung der Nahversorgung
  + untergeordnete Verkaufsstätte Gewerbe- oder Industriebetrieb
  + Sonderstandort RNZ: Umstrukturierungen im RNZ innerhalb des genehmigten Verkaufsflächenbestandes, Zusätzliche Veränderungen am Sonderstandort bezüglich zentrenrelevantem Einzelhandel nur unter klaren Regelungen ermöglichen wenn keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung)

einfügen: (Bebauungsplan)

Baustein 4: Grundsätze der räumlichen Entwicklung

Grundsatz 3:
Einzelhandelsbetriebe mit <u>nicht zentrenrelevanten</u> Kernsortimenten

- können in den zentralen Versorgungsbereichen liegen
- außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an Sonder-/Ergänzungsstandorten RNZ und (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 (Annexhandel)

Baustein 5: Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente (ggf. zentrenrelevant)

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

ergänzen: Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

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

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

Baustein 5: Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- **A**ntiquitäten
- **B**ekleidung
- Bettwäsche
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- **E**lektrokleingeräte
- **F**oto
- **G**ardinen und Zubehör
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramik
- **H**andarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und –geräte ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)
- Heimtextilien, Dekostoffe
- Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- **K**unstgewerbe / Bilder/ Bilderrahmen
- **L**ederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
- **O**ptik, Augenoptik
- **P**apier, Bürobedarf, Schreibwaren
- **S**anitätsbedarf
- Schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- **T**elekommunikation und Zubehör
- **U**hren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- **W**äsche/Miederwaren/Bademoden
- **W**affen, Angler- und Jagdbedarf

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

STADT VIERNHEIM Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 5: Sortimentsliste

Nicht zentrenrelevante Sortimente

■ **B**auelemente, Baustoffe ■ Boote und Zubehör ■ Bodenbeläge, Teppiche ■ Büromaschinen ■ Büromöbel ■ **C**amping und Zubehör ■ Computer und Zubehör ■ **E**isenwaren / Beschläge ■ Elektrogroßgeräte ■ Elektroinstallationsmaterial ■ Erotikartikel ■ **F**arben/Lacke ■ Fahrräder und Zubehör ■ Fliesen ■ **G**artenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, ■ Gartenhäuser) ■ Gartenmöbel ■ Getränkegroßgebinde ■ **H**eizungen ■ **I**nstallationsmaterial	■ **K**amine/Kachelöfen ■ Kinderwagen ■ KFZ- und Motorradzubehör ■ Küchenmöbel ■ **L**ampen, Leuchten, Leuchtmittel ■ **M**aschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) ■ Matratzen/ Bettwaren (ohne Bettwäsche) ■ Möbel ■ Musikinstrumente und Zubehör ■ **P**flanzen/Samen ■ **R**eitsportartikel ■ Rollläden/Markisen ■ **S**anitäreinrichtungen und Zubehör ■ Sportgroßgeräte ■ **T**apeten ■ **Z**oologischer Bedarf

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