

TOP:

Viernheim, den 17.06.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.14.27
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-64-2016/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	1. Einzelhandelskonzept (2009) 2. Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes (2013) 3. Überarbeitungsvorschlag zum Einzelhandelskonzept (Kenntnisnahme 2015)
Produkt/Kostenstelle:	6790011
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	27.06.2016	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	05.07.2016	
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2016	

Beschlussvorlage

Einzelhandelskonzept der Stadt Viernheim

- 1. Beschluss des Konzeptentwurfes**
- 2. Beteiligungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den überarbeiteten Entwurf des Einzelhandelskonzeptes zu beschließen.
2. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Konzeptentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Der Weg zum Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2008 wurde das Planungsbüro Junker und Kruse aus Dortmund mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.06.2011 wurde der Konzeptentwurf vorgestellt und erläutert. Die Beschlussfas-

sung sollte nach der Beratung in den Fraktionen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, ist aber ausgeblieben.

Da für die rechtssichere Anwendbarkeit des Einzelhandelskonzeptes aktuelle Daten die Grundlage für die getroffenen Aussagen bilden müssen und die Datengrundlage im Jahr 2008 erhoben wurde, ist 2013 die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes vom Ausschuss Umwelt, Energie und Bauen beschlossen worden.

Der aktualisierte Konzeptentwurf ist vom Planungsbüro Junker und Kruse erarbeitet und den Fraktionen Anfang 2014 vorgestellt und erläutert worden. Es zeigte sich hierbei ein erhöhter Diskussions- und Abstimmungsbedarf seitens der Stadtverordneten. Die Rückmeldungen aus den Fraktionen machten deutlich, dass eine Beschlussfassung des Konzeptentwurfes ohne eine Modifizierung nicht in Frage kam.

In den folgenden Monaten hat sich anhand einer Bauanfrage für einen großflächigen Schuhmarkt die genehmigungsrechtliche Gemengelage insbesondere in den Bereichen, die nach § 34 BauGB an der Heidelberger Straße beurteilt werden, offenbart. Dieser Handlungsdruck mündete in einem Besprechungstermin zur Einzelhandelsituation im Juli 2014 mit der Verwaltung, den Vertretern des Kreises und des Regierungspräsidiums Darmstadt. Bei diesem Gespräch ist von Seiten der höheren Behörden nachdrücklich auf einen dringenden Handlungs- und Entscheidungsbedarf zur Regelung des Einzelhandels in Viernheim hingewiesen worden. In einer Informationsveranstaltung für die Mitglieder von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung im September 2014 wurde von dem 1. Kreisbeigeordneten Schimpf und Vertretern der Baugenehmigungsbehörde (Kreis Bergstraße) sowie der Regional- und Landesplanung (Regierungspräsidium Darmstadt und Verband Region Rhein-Neckar) die Problematik der Einzelhandelsituation in Viernheim erörtert.

Im Oktober 2014 mahnte die Kreisverwaltung schriftlich, die gemeindliche Planungspflicht für den Bebauungsplan Nr. 216-2 „Bürgermeister-Neff-Straße“ zur Steuerung des Einzelhandels in diesem Bereich an. Gefordert wurde ein zeitnahes Vorantreiben des Einzelhandelskonzeptes sowie der Bauleitplanung. Ein Tätigwerden des Kreises Bergstraße als Kommunalaufsichtsbehörde bei ausbleibenden Fortschritten in der Einzelhandelssteuerung wurde angekündigt. Erbeten wurde außerdem die Übersendung der aktualisierten Fassung des Viernheimer Einzelhandelskonzeptes.

Die Verwaltung ließ daraufhin den höheren Behörden den aktuellen Konzeptentwurf zukommen und stimmte das weitere Vorgehen inhaltlich und zeitlich mit dem Kreis Bergstraße ab.

Im November 2014 wurde eine Arbeitsgruppe - bestehend aus Stadtverordneten und der Verwaltung – zusammengerufen, die den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes gemeinsam angepasst hat. Der neue Konzeptvorschlag wurde dem Kreis Bergstraße, dem Regierungspräsidium Darmstadt sowie dem Verband Region Rhein-Neckar (zusammen mit den Analyseteilen der Einzelhandelskonzeptionen vom Planungsbüro Junker + Kruse) mit der Bitte um einen gemeinsamen Abstimmungstermin zugesandt.

Dieser Abstimmungstermin fand im Januar 2014 statt. Beteiligt waren der Kreis Bergstraße, das Regierungspräsidium Darmstadt sowie der Verband Region Rhein-Neckar. Hierbei wurden breite Teile des Konzeptentwurfes von den höheren Behörden als tragbar erachtet. Die Vorschläge zum Rhein-Neckar-Zentrum und zur Heidelberger Straße konnten in

dem Termin nicht abschließend behandelt werden. Grund hierfür war unter anderem eine fehlende baurechtliche Bestandserfassung für diese Bereiche, um die Spielräume, Grenzen sowie die Konsequenzen aus den Zielfestlegungen eines Einzelhandelskonzeptes abzuleiten und beurteilen zu können. Zustimmung fand nach Diskussion u. a. die Sortimentsliste. Kritisch gesehen wurde dagegen eine pauschale Erweiterungsmöglichkeit (+ 10-15 %). Es wurde empfohlen, den Umgang mit dem genehmigten Bestand auf der Ebene Bauleitplanung festzulegen, da jeder einzelne Fall auf seine Auswirkungen geprüft werden müsste.

2015 wurde das Konzept von den Gremien (Magistrat 13.04.2015, Bau- und Umweltausschusses am 14.04.2015, Stadtverordnetenversammlung 24.04.2015) als Entwurf zur Kenntnis genommen und es wurden Modifizierungen zur Einarbeitung beschlossen.

Als Folge der Beschlüsse wurden die nachfolgenden Änderungen eingearbeitet.

- Festlegung eines zusätzlichen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bannholzgraben.
- Die Vergrößerung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum in Richtung Norden.
- Die Abgrenzungen der Entwicklungsbereiche Rhein-Neckar-Zentrum, Heidelberger Straße West und Ost.
- Die Neufassung der Sortimentsliste mit Verschiebung einzelner Sortimente zu "nicht zentrenrelevantem Einzelhandel".

Das Konzept stand durch die Behandlung in den Gremien im Onlineinformationsdienst der Öffentlichkeit als Anlage zur Verfügung. Im Zuge der weiteren Planungen und laufender Anträge auf Nutzungsänderungen durch Mieterwechsel im Rhein-Neckar-Zentrum wurde der Betreiber auf das in Bearbeitung befindliche Konzept hingewiesen. In den Erörterungsterminen zu möglichen Entwicklungsspielräumen für das RNZ zwischen Verwaltung, dem Betreiber des Rhein-Neckar-Zentrums und dem Landkreis wurden auch die Aussagen des Konzeptes zum „Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum“ thematisiert. Im Verlauf dieses Termins wurden einzelne Aspekte u.a. zum Umgang mit den möglichen Entwicklungsperspektiven des Rhein-Neckar-Zentrums besprochen und auch Lösungsansätze gefunden, die noch in den vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzeptes eingearbeitet werden sollen. Das Planungsbüro Junker und Kruse aus Dortmund wurde mit der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes einschließlich der Überarbeitungsvorschläge kann nun von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden. Damit würde der Verwaltung für die kommende fachliche Behördenabstimmung eine verbindliche Grundlage an die Hand gegeben um gegenüber dem Kreis Bergstraße ein Fortkommen in der geforderten Einzelhandelssteuerung zu dokumentieren. Weiterhin soll anschließend mit dem überarbeiteten Entwurf des Einzelhandelskonzeptes die Beteiligung der Öffentlichkeit, Interessenverbände, Nachbarstädte und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Das Einzelhandelskonzept ist rechtlich gesehen ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es ist eine informelle Planung mit Rahmenplancharakter.

Da die Überarbeitung durch das Planungsbüro Junker und Kruse erst in der 25.Kw vorliegt, erfolgt die Aktualisierung der Anlagen kurzfristig bzw. die Erläuterung in der Sitzung.