TOP: Viernheim, den 27.09.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.14.27
Diktatzeichen:	PW/JF
Drucksache:	VL-64-2016/XVIII 3. Ergänzung
Anlagen:	1. Gutachten Einzelhandelskonzept (Sept. 2016) 2. Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung 3. Auszug aus dem Regionalplan 2010
Produkt/Kostenstelle:	6790011
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.10.2016	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	**11.10.2016**	
Stadtverordnetenversammlung	13.10.2016	

Beschlussvorlage

Einzelhandelskonzept der Stadt Viernheim
1. Kenntnisnahme des aktualisierten Gutachtens
2. Beschluss der „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung“ gem. Anlage 2
3. Beteiligungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, das überarbeitete Gutachten “Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim“ von Junker+Kruse (Zusammenstellung September 2016) zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Anlage 2 „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim“ als Entwurf zu beschließen.
3. Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Entwurf (Anlage 2) zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Der Weg zum Einzelhandelskonzept

Der Regionalplan 2010 der Planungsregion Südhessen wurde durch die Regionalversammlung beschlossen. Dieser hat ein Kapitel zum Thema „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“. Der Regionalplan gibt die Ziele und Grundsätze vor, welche eine Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und des Flächennutzungsplanes zu beachten hat.

Der Grundsatz G3.4.3-9 lautet:
„Zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wird den Städten und Gemeinden empfohlen, Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, soweit erforderlich, an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und Einzelhandel in diesen Gebieten auszuschließen.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und zur Standortentwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung sollen die Städte und Gemeinden ***kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte*** *erarbeiten, die mit der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmt sind.“*

Zu Punkt 1 „Gutachten Einzelhandelskonzept“

Ziel des Gutachtens für ein Einzelhandelskonzept ist, einen Überblick über die aktuelle Situation des Einzelhandels zu erhalten und Hinweise für die perspektivische Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Viernheim zu geben.

Noch wichtiger ist jedoch, dass mit dem Konzept die Voraussetzungen geschaffen werden, die Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage städtebaulicher Ziele räumlich zu steuern. Damit kann auch das Vorgehen bei Prüfverfahren oder Anfragen von Investoren beschleunigt und inhaltlich beschleunigt werden. So wäre auch gesichert, dass alle Entscheidungen nach ähnlichen Kriterien beurteilt werden können.

Im Gutachten wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:
- Ermittlung der derzeitigen Versorgungssituation der Stadt Viernheim
- Analyse der Nachfragesituation und Prognose der Verkaufsflächenspielräume
- Festlegung strategischer Ziele, Entwicklung von Leitlinien
- Erarbeitung eines räumlichen Leitbildes
- Bewertung verschiedener Standorte auf ihre allgemeine Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandel.

Der Weg zum Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2008 wurde das Planungsbüro Junker und Kruse aus Dortmund mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

18.11.2008, 19.01.2009 und 02.04.2009	Sitzungen Arbeitskreis (aus Verwaltung, örtlicher Politik, örtlichem Gewerbeverein Citygemeinschaft Viernheim und Industrie- und Handelskammer Darmstadt).
29.06.2009	Vorstellung der Ergebnisse in den Fraktionen.
14.06.2011	Vorstellung im Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen, Beschlussfassung sollte nach der Beratung in den Fraktionen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
24.05.2013	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aktualisierung des Konzeptentwurfes.
Anfang 2014	Vorstellung der Aktualisierung in den politischen Gremien. 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 möglich war.
14.04.2015 / 24.04.2015	Kenntnisnahme im Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen und der Stadtverordnetenversammlung, Beschluss zur Aktualisierung des Konzeptentwurfes, Beschluss zur Übernahme von Änderungen im Ergebnis der Beratungen der Arbeitsgruppe. Auftrag an die Verwaltung, weitere Abstimmungsgespräche mit der Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Bergstraße) und Vertretern der Regionalplanung (Regierungspräsidium Darmstadt sowie der Region Rhein-Neckar) vorzunehmen.
29.01.2015	Abstimmung mit 1. Stadtrat Bolze, Vertretern der Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Bergstraße) und Vertretern der Regionalplanung (Regierungspräsidium Darmstadt sowie der Region Rhein-Neckar) - große 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.
14.04.2015	Abstimmung mit 1. Kreisbeigeordneten Schimpf und Bgm. Baaß zu aktuellen Entwicklungen im Bereich Einzelhandel mit Vertretern der Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Bergstraße) und Vertretern des Rhein-Neckar-Zentrums.
27.10.2015	Abstimmung mit 1. Stadtrat Bolze zu aktuellen Entwicklungen im Bereich Einzelhandel mit Vertretern der Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Bergstraße) und Vertretern des Rhein-Neckar-Zentrums, sowie dem Büro Kruse und der GfK, die Fragen der ECE zum Einzelhandelskonzept darlegte.

Dezember 2015	Vorlage der ECE Generalgutachten für Nutzungen im Rhein-Neckar-Zentrum (Dr. Lademann und Partner) bei der Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Bergstraße)
Juli 2016	Vorstellung der Aktualisierung des Sachstands in den politischen Gremien zur Kenntnisnahme. Es zeigte sich hierbei ein erhöhter Beratungsbedarf.
14.07.2016	Abstimmung des Generalgutachtens mit Vertretern der Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Bergstraße) und Vertretern des Rhein-Neckar-Zentrums, sowie dem Büro Dr. Lademann und Partner (als Detaillösung ohne Widerspruch zum EH-Konzept).

Das Büro Junker+Kruse hat im September 2016 die abschließende Fassung des Gutachtens abgegeben. In dieser Fassung wurden der Bericht aus dem Jahr 2009 und die Aktualisierung aus dem Jahr 2013 zusammengefasst.

<u>Zu Punkt 2 „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim“</u>

Aus dem Gutachten von Junker+Kruse wurden folgende Kapitel entwickelt:

1. Ziele/ Räumliches Leitbild
2. Entwicklungsbereiche
3. Tabubereiche
4. Grundsätze
5. Sortimentsliste

Diese „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung“ weichen in folgenden Teilen vom Gutachten ab:

Baustein	Änderung	Begründung
1. Ziele/ Räumliches Leitbild	keine	
2. Entwicklungsbereiche	Keine Änderung der Abgrenzung der Bereiche. Zusammenfassende Darstellung mit den Grundsätzen (Baustein 4) – inhaltliche Anpassung durch Änderungen der Grundsätze (siehe Baustein 4)	Vereinfachte Darstellung
3. Tabubereiche	Klarstellung (Gutachten, Anlage 1, S. 113)	Januz-Korczak-Allee gehört zum Entwicklungsbereich Bannholzgraben Heidelberger Straße gehört zu den Ergänzungsstandorten
4. Grundsätze	Grundsatz 1 –Es werden keine Aussagen zum Bestand gemacht (Gutachten, Anlage 1, S. 117)	Im Grundsatz wird nur von Standorten und Ansiedlung gesprochen. Die Aussagen zum Bestand werden zu den einzelnen Entwicklungsbereichen formuliert. (Gutachten, Anlage

Baustein	Änderung	Begründung
	Grundsatz 2 - Inhaltliche Anpassung Sonderstandort RNZ, Ausnahme 4 - RNZ (Gutachten, Anlage 1, S. 122) Grundsatz 3 – keine Änderung	1, S. 110-112) Die Gewichtung des Gutachtens zwischen Neuansiedlungen und bestehenden Standorten erscheint nicht angemessen. Der Argumentation für die Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann grundsätzlich gefolgt werden, den Aussagen zu bestehenden Standorten nicht. Veränderungen/ Erweiterungen bestehender Standorte z.B. an den Ergänzungsstandorten sollten unter Beschränkung kritischer Sortimente, der Bindung an klare Regelungen und dem Nachweis der Verträglichkeit durch den Bestandsschutz gedeckt sein. Das Einzelhandelskonzept geht für den Sonderstandort RNZ mit den exakt ausformulierten Bedingungen über die die beabsichtigte Fixierung eines Rahmens hinaus.
5. Sortimentsliste	EH Konzept S. 97, *Computer und Zubehör* den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.	Computer und Zubehör sind aufgrund der aktuellen Verteilung nicht im Zentrum vertreten. Eine Ansiedlung erscheint nach den Entwicklungszielen für den zentralen Versorgungsbereich nicht realistisch.

Die durch die politischen Gremien per Beschluss bestätigten Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung sollen als grundlegender Orientierungs- und Steuerungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in und für die Stadt Viernheim dienen. Die Eckpunkte bilden allerdings auch nur einen Rahmen, die Entwicklungen zu gestalten - Detaillösungen müssen weiterhin konkret und einzelfallbezogen zusammen mit anderen Behörden gefunden werden.

Weiteres Vorgehen

Das Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Zusammenstellung Stand 2016) soll nun von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen werden. Eine Beschlussfassung über alle Teile dieses umfangreichen Werkes erscheint nicht erforderlich. Die wesentlichen Aussagen sind deshalb in dem Papier „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung“ zusammengefasst.

Zu Punkt 3 „Beteiligungsverfahren“

Die „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung“ sollen als Grundlage für die weiteren Schritte beschlossen werden. Der Verwaltung wird so für die kommende fachliche Behördenabstimmung eine verbindliche Grundlage an die Hand gegeben. Gegenüber dem Kreis Bergstraße wird ein Fortkommen in der geforderten Einzelhandelssteuerung dokumentiert.

Weiterhin soll anschließend mit der vorliegenden Zusammenstellung die Beteiligung der Öffentlichkeit, von Interessenverbänden, Nachbarstädten und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden. Danach ist eine abschließende Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung vorgesehen.

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