

**Amtliche Bekanntmachung**

**Einladung zur Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung**

Zur Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung am **Donnerstag**, dem **13.10.2016** um **19:00 Uhr** im Ratssaal des Rathauses lade ich Sie herzlich ein.

**TAGESORDNUNG:**

1. Bereitstellung überplanmäßiger Mittel
2. Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung)
  1. Aufstellungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“/ 23. Änderung FNP (Parallelverfahren)
  1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
  2. Beschluss des Entwurfes
  3. Beteiligungsbeschluss
4. Einzelhandelskonzept der Stadt Viernheim
  1. Kenntnisnahme des aktualisierten Gutachtens
  2. Beschluss der „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung“ gem. Anlage 2
  3. Beteiligungsbeschluss
5. ICE-Neubaustrecke Frankfurt - Mannheim
6. Antrag der WGV-Fraktion:  
Verzicht auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge gemäß §154 des Baugesetzbuches (Abschluss der Sanierung der Innenstadt)
7. Antrag der CDU-Fraktion:  
Stadtpolizei
8. Anfrage der CDU-Fraktion:  
Ehemaliger Musikschulleiter

Viernheim, den 05.10.2016

Der Stv.-Vorsteher

gez.: Norbert Schübeler

## PROTOKOLL



Zu der auf **Donnerstag**, den **13.10.2016**, um 19:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses anberaumten **Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung** waren erschienen:

### **VON DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG:**

#### **CDU-Fraktion**

Büchler, Ruth  
Frank, Elvira  
Haas, Sigrid  
Käser, Hannah  
Kempf, Bastian  
Kruhmann, Torben  
Ringhof, Martin  
Scheidel, Jörg  
Schübeler, Norbert  
Weiße, Tobias  
Werle, Richard  
Winkler, Christoph

**Stv.-Vorsteher**

#### **SPD-Fraktion**

Atris, Hussein  
da Silva Augel, Fernanda  
Forg, Klaudia  
Hanf, Alicia  
Hofmann, Klaus  
Rihm, Dieter  
Dr. Ritterbusch, Jörn  
Wohlfart, Maximilian

#### **UBV-Fraktion**

Benz, Walter  
Bleiholder, Rolf  
Bleiholder, Urte  
Migenda-Wunderle, Rosemarie  
Nordmann, Rolf  
Dr. Stülpner, Henrik  
Wunderle, Bernhard

#### **Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen**

Helbig, Marcella  
Klee, Wolfgang  
Winkenbach, Manfred  
Zöller-Helbig, Helga

#### **Fraktion Die Linke.**

Altinalan, Tugce Sebnem  
Weißenberger, Albert

#### **FDP-Fraktion**

Kammer, Bernhard  
Jünemann, Ralf

#### **WGV-Fraktion**

Kempf, Beate  
Kempf, Ralf

Entschuldigt fehlten Volker Ergler, Jürgen Gutperle, Engelbert Renner, Michael Baus, Silke Brauner, Andreas Häfele, Daniel Schäfer und Anton Toth.

**VOM MAGISTRAT:**

Bürgermeister Matthias Baaß  
 Erster Stadtrat Jens Bolze  
 Stadtrat Gerd Brinkmann  
 Stadträtin Hedwig Fraas  
 Stadtrat Thomas Klauder  
 Stadtrat Helmut Kirchner  
 Stadtrat Randoald Reinhardt  
 Ehrenstadtrat Heinz Rohrbacher  
 Stadtrat Hayrettin Vanli  
 Stadtrat Klaus Ziegler

Entschuldigt fehlten Stadträtin Jenny Dieter, Stadtrat Dieter Gross und Stadtrat Günter Wolk.

**ALS SCHRIFTFÜHRUNG:**

Haas, Philipp            Hauptamt - **Protokoll** -

**VON DER VERWALTUNG:**

Fleischer, Michael	Hauptamt
Schneider, Reiner	BVLA
Ewert, Frank	ASU
Stöppel, Klaus-Dieter	KuBuS

**VOM AUSLÄNDERBEIRAT:**

Erdogan, Nurcan  
 Dr. Edusa-Eyison, Ebenezer Obo

Vertreterin des Ausländerbeirats  
 Ehrenvorsitzender des Ausländerbeirats

**VON DER PRESSE:**

Südhessen-Morgen  
 Viernheimer Tageblatt

**ZUHÖRER:**

2

Φ Φ Φ Φ

Stv.-Vorsteher Norbert Schübeler eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Plenums fest.

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 09.09.2016 (Nr. 4 / 2016) gab es keine Einwände.

Er verkündete, dass die WGV-Fraktion ihren Antrag „Verzicht auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge gemäß §154 des Baugesetzbuches (Abschluss der Sanierung der Innenstadt)“ zurückgezogen habe.

Außerdem beantrage die CDU-Fraktion die Absetzungen des TOPs „ICE-Neubaustrecke Frankfurt-Mannheim“, da noch keine Beratung im Ausschuss erfolgen konnte. Diesem Vorschlag folgte die Stadtverordneten-Versammlung einstimmig.

Stv. Vorsteher Schübeler verwies weiterhin auf die Auslage von Tischvorlagen zum zurückgezogenen Antrag „Verzicht auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge gemäß §154 des Baugesetzbuches (Abschluss der Sanierung der Innenstadt)“ sowie zu TOP (neu) 6 „Anfrage der CDU-Fraktion: Ehemaliger Musikschulleiter“ sowie die Auslage des Statistischen Berichts der Stadt Viernheim mit Datenstand 31.12.2014.

- - -

### TAGESORDNUNG:

1. Bereitstellung überplanmäßiger Mittel
2. Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung)
  1. Aufstellungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“/ 23. Änderung FNP (Parallelverfahren)
  1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
  2. Beschluss des Entwurfes
  3. Beteiligungsbeschluss
4. Einzelhandelskonzept der Stadt Viernheim
  1. Kenntnissnahme des aktualisierten Gutachtens
  2. Beschluss der „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung“ gem. Anlage 2
  3. Beteiligungsbeschluss
- (neu) 5. Antrag der CDU-Fraktion:  
Stadtpolizei
- (neu) 6. Anfrage der CDU-Fraktion:  
Ehemaliger Musikschulleiter

### 1. Bereitstellung überplanmäßiger Mittel

**Bezug:** Vorlage des Bürgermeisters vom 01.08.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

**Der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses Dr. Ritterbusch** sagte, dass es eine positive Diskussion gegeben habe und man die Mittel für die Integration nutzen wolle. Er betonte, dass es sich um ein zusätzliches Angebot handle.

**Stv. Dr. Stülpner** lobte die hervorragende Integrationsarbeit in Viernheim und die zahlreichen Angebote. Durch die Gesamtkonzeption sei es gelungen, Ablehnung und Angst in der Bevölkerung abzubauen. Die UBV stehe voll hinter diesem Engagement. Dieser Einsatz sei zukunftsorientiert und von Nachhaltigkeit geprägt und man könne stolz auf die Arbeit sein.



**Stv. Rihm** erklärte, dass die Leistungen in Viernheim keine Selbstverständlichkeit seien. Er verwies auf den Zwischenbericht des Bürgermeisters aus dem Jahr 2010, in dem bereits aufgelistet werde, was Viernheim leiste. Er betonte, dass die Integration vor Ort stattfinde und sich auch hier entscheide, ob sie gelinge oder nicht. Viernheim hat diese Verantwortung wahrgenommen. Es arbeiten sowohl staatliche (Stadt, Kreis) als auch gesellschaftliche (Kirchengemeinde St. Hildegard – St. Michael, Verein Lernmobil) Träger gut zusammen. Beim heutigen Beschluss gehe es um Integrationsmaßnahmen für Kinder und Jugendliche, um die Sprachfähigkeiten und die sozialen Kontakte zu verbessern. Außerdem sollen die Eltern eingebunden werden. Bildung sei der Schlüssel dazu, Parallelgesellschaften zu verhindern. Die SPD-Fraktion unterstütze deshalb diese und auch zukünftige Maßnahmen in diesem Bereich.

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung bewilligt und beschließt die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 16.688 € im Budget der Jugendförderung sowie in Höhe von 5.200 € im Budget des Amtes für Sozialwesen.

Die Mittel sind durch Mehreinnahmen im Rahmen einer „Außerordentliche Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock zum Ausgleich von Aufwendungen für Flüchtlinge“ gedeckt.

**Abstimmung:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)  
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 37 Stadtverordnete anwesend)

**Auszug:** Bürgermeister, Kämmereramt

## **2. Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung)**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

**Bezug:** Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 22.09.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

**Der Vorsitzende des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen Bastian Kempf** erklärte, dass es darum gehe festzustellen, welche Nutzungen es in diesem Gebiet gebe und welche man genehmigen wolle. Im Ausschuss wurde angeregt, den südlichen Bereich des Plangebietes (Golfclub und Tierheim) mit auf dem Übersichtplan abzubilden.

**Beschluss:**

1. Die Stadtverordneten-Versammlung beschließt, den Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung) aufzustellen.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 67 ha Fläche und wird begrenzt

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Schrebergärten“, die Wegeparzelle Gemarkung Viernheim, Flur 18, Flurstück Nr. 397
- im Westen durch den Wald, die Wegeparzelle, Gemarkung Viernheim, Flur 19, Flurstück Nr. 82
- im Süden durch das Gelände des Golfplatzes, die südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 116 und 144, Flur 19, Gemarkung Viernheim sowie ihre gedachte Verlängerung

nach Westen zur Wegeparzelle Flur 19, Nr. 82 und nach Osten zur Straßenparzelle der Autobahn Flur 19, Nr. 151/5

- im Osten durch die Straßenparzelle der Autobahn, Gemarkung Viernheim, Flur 19, das Flurstück Nr. 151/5

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284-11 ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmung:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)  
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 37 Stadtverordnete anwesend)

**Auszug:** ASU

### 3. Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“/ 23. Änderung FNP (Parallelverfahren)

#### 1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag

#### 2. Beschluss des Entwurfes

#### 3. Beteiligungsbeschluss

**Bezug:** Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 23.09.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

**Der Vorsitzende des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen Bastian Kempf** sagte, dass es eine Diskussion um die Stellplätze sowie die Anbindung des Grundstücks gegeben habe. Vorgeschrieben seien 6 Stellplätze, geplant seien 10.

#### **Beschluss:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ (Anlage 1, S. 1-29) zu.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ in der vorliegenden Form (Anlage 2). Die Begründung/ Erläuterungsbericht (Anlage 3) hierzu wird gebilligt.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der beigefügten Anlage 4 und den Erläuterungsbericht/die Begründung (Anlage 3) zu billigen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Offenlage des Entwurfes zum Bebauungsplan „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Offenlagebeschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmung:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)  
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 37 Stadtverordnete anwesend)

**Auszug:** ASU, BVLA

#### 4. Einzelhandelskonzept der Stadt Viernheim

##### 1. Kenntnisnahme des aktualisierten Gutachtens

##### 2. Beschluss der „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung“ gem. Anlage 2

##### 3. Beteiligungsbeschluss

**Bezug:** Vorlage des Amtes für Stadtentwicklung und Umweltplanung vom 27.09.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

**Der Vorsitzende des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen Bastian Kempf** sagte, dass die Verwaltung klar gemacht habe, dass dieser Beschluss gefasst werden solle, um die Betroffenen beteiligen zu können.

Der Antrag der FDP-Fraktion zur weiteren Nutzung des Scheck-In-Gebäudes bleibe also unbeschadet.

##### **Beschluss:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das überarbeitete Gutachten "Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim" von Junker+Kruse (Zusammenstellung September 2016) zur Kenntnis.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Anlage 2 „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim“ als Entwurf.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf (Anlage 2) zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

**Abstimmung:** 35 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)  
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 37 Stadtverordnete anwesend)

**Auszug:** ASU

#### (neu) 5. Antrag der CDU-Fraktion:

##### Stadtpolizei

**Bezug:** Antrag der CDU-Fraktion vom 29.09.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

**Stv. Winkler** sagte, dass die CDU vorschlage, dass die Verwaltung regelmäßig über die Arbeit der Stadtpolizei berichten solle. Die Sicherheit sei auch Aufgabe der Kommune und die Stadtpolizei habe einen wichtigen Anteil. Die CDU glaube nicht, dass die Stadtverwaltung mit ihren Maßnahmen nur die Stadtkasse füllen wolle. Deshalb sei man immer bereit, Mittel zur Verfügung zu stellen. Um eine bessere Grundlage für Entscheidungen zu haben, sei ein solcher Bericht notwendig.

**Ehrenstv. Winkenbach** sagte, dass man den tieferen Sinn dieses Antrages schnell ausgemacht habe: Die CDU interessiere sich wohl mehr als alle anderen für das Thema Sicherheit. Dies sei aber nicht so, alle anderen seien ebenfalls daran interessiert. Er erinnerte an das Argument des ehemaligen Polizeipräsidenten Herrn Dölger zur Schließung der Viernheimer Polizeistation: „Die Polizei soll auf der Straße sein.“ Hier sei es genauso: Wer Berichte schreibe, könne keine Kontrollen durchführen.

Deshalb stellte er folgenden Änderungsantrag:

*Die Stadtverordneten-Versammlung beauftragt die Verwaltung für das Jahr 2015, einen Bericht über die Arbeit der Stadtpolizei vorzulegen. In den Folgejahren sollen die statistischen Daten aktualisiert werden.*

*Dabei soll insbesondere auf folgende Fragestellungen eingegangen werden:*

- o Wo lagen in den vergangenen 12 Monaten die Kontrollschwerpunkte?*
- o Welche Gebiete wurden in den vergangenen 12 Monaten überhaupt nicht bestreift?*
- o Wie sieht das Schichtmodell aus? Zu welchen Zeiten sind Streifen unterwegs?*
- o Mit welchem Personalstand im Außendienst arbeitet die Stadtpolizei derzeit?*
- o Wie hoch waren die Einnahmen im Bereich Owi? (Geschwindigkeitskontrollen, Parkverstöße, usw.)*
- o Welche sonstigen ordnungsrechtlichen Maßnahmen (z.B. Platzverweise) wurden in welcher Häufigkeit ergriffen?*
- o Bei der Polizei sollen Informationen zum freiwilligen Polizeidienst abgefragt werden: Wie viele Stunden war der freiwillige Polizeidienst im Einsatz? Welche Maßnahmen (z.B. erfolgreiche Ansprache von Störern; Hinzuziehen der Polizei oder des Ordnungsamtes; usw.) wurden in welchem Umfang in durchgeführt?*

**Stv. Bastian Kempf** erklärte, dass die Zahlen ohnehin vorliegen müssten. Deshalb sei dies nicht mit einem hohen Arbeitsaufwand verbunden.

**1. Stadtrat** schlug vor, für 2015 einen Basisbericht zu verfassen, dessen Statistiken jährlich aktualisiert werden sollen.

Dagegen gab es keine Einwände.

### **Beschluss:**

Die Stadtverordneten-Versammlung beauftragt die Verwaltung für das Jahr 2015, einen Bericht über die Arbeit der Stadtpolizei vorzulegen. In den Folgejahren sollen die statistischen Daten aktualisiert werden.

Dabei soll insbesondere auf folgende Fragestellungen eingegangen werden:

- o Wo lagen in den vergangenen 12 Monaten die Kontrollschwerpunkte?
- o Welche Gebiete wurden in den vergangenen 12 Monaten überhaupt nicht bestreift?
- o Wie sieht das Schichtmodell aus? Zu welchen Zeiten sind Streifen unterwegs?
- o Mit welchem Personalstand im Außendienst arbeitet die Stadtpolizei derzeit?
- o Wie hoch waren die Einnahmen im Bereich Owi? (Geschwindigkeitskontrollen, Parkverstöße, usw.)
- o Welche sonstigen ordnungsrechtlichen Maßnahmen (z.B. Platzverweise) wurden in welcher Häufigkeit ergriffen?
- o Bei der Polizei sollen Informationen zum freiwilligen Polizeidienst abgefragt werden: Wie viele Stunden war der freiwillige Polizeidienst im Einsatz? Welche Maßnahmen (z.B. erfolgreiche Ansprache von Störern; Hinzuziehen der Polizei oder des Ordnungsamtes; usw.) wurden in welchem Umfang in durchgeführt?

**Abstimmung:** Einstimmig, 2 Enthaltung(en)  
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 37 Stadtverordnete anwesend)

**Auszug:** Ordnungsamt

**(neu) 6. Anfrage der CDU-Fraktion:  
Ehemaliger Musikschulleiter**

**Bezug:** Anfrage der CDU-Fraktion vom 29.09.2016

Auf o.a. Anfrage und die Stellungnahme der Verwaltung wird verwiesen.



Die Stellungnahme der Verwaltung ist dem Protokoll als Anlage beigefügt..

**Auszug:** Hauptamt

**ENDE DER SITZUNG:** 19:45 Uhr

**DER STV.-VORSTEHER:**

gez.: S c h ü b e l e r

**(Norbert Schübeler)**

**DER SCHRIFTFÜHRER:**

gez.: H a a s

**(Philipp Haas)**

**F.d.R.d.A.**

**(Oberinspektor)**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Bereitstellung überplanmäßiger Mittel
2. Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung)
  1. Aufstellungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“/ 23. Änderung FNP (Parallelverfahren)
  1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag
  2. Beschluss des Entwurfes
  3. Beteiligungsbeschluss
4. Einzelhandelskonzept der Stadt Viernheim
  1. Kenntnisnahme des aktualisierten Gutachtens
  2. Beschluss der „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung“ gem. Anlage 2
  3. Beteiligungsbeschluss
- (neu) 5. Antrag der CDU-Fraktion:  
Stadtpolizei
- (neu) 6. Anfrage der CDU-Fraktion:  
Ehemaliger Musikschulleiter

**TOP:**

Viernheim, den 1. August 2016

**Federführendes Amt**

01 Bürgermeister

<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Diktatzeichen:</b>	Ba/eis
<b>Drucksache:</b>	VL-86-2016/XVIII 3. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	1
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	Bürgermeister, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	13.10.2016	

## **Beschlussvorlage**

### **Bereitstellung überplanmäßiger Mittel**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung bewilligt und beschließt die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 16.688 € im Budget der Jugendförderung sowie in Höhe von 5.200 € im Budget des Amtes für Sozialwesen.

Die Mittel sind durch Mehreinnahmen im Rahmen einer „Außerordentliche Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock zum Ausgleich von Aufwendungen für Flüchtlinge“ gedeckt.

#### **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Die Stadt Viernheim erachtet die Gestaltung von Integrationsprozessen als kommunale Steuerungsaufgabe (siehe auch "Zwischenbilanz Integration als kommunale Steuerungsaufgabe", Matthias Baaß/Andrea Ewert, Juli 2010).

Auf dieser langjährigen Basis beruhen auch die Integrationsbemühungen bei der Zuwanderung von Flüchtlingen.

## Zielsetzung

Ziel:

Gelungene Integration

Gelungene Integration bedeutet, sich einer Gemeinschaft zugehörig zu fühlen. Sie bedeutet die Entwicklung eines gemeinsamen Verständnisses, wie man in der Gesellschaft zusammenlebt. Zuwanderung kann deshalb nur als wechselseitiger Prozess gelingen. Sie setzt die Aufnahmebereitschaft der Mehrheitsgesellschaft voraus - wie auch die Bereitschaft der Zugewanderten, die Regeln des Aufnahmelandes zu respektieren und sich um die eigene Integration zu bemühen.

Zuwanderer sollen sich integrieren und durch Angebote des Staates und durch eigene Anstrengung die Chancen nutzen können, die Deutschland allen Bürgerinnen und Bürgern und Neuankömmlingen bietet.

**Das Gemeinwesen Viernheim sorgt für Bedingungen, welche die Selbstbeteiligung der Zugewanderten ermöglichen und befördern.**

Vorhandene Strukturen werden genutzt und ergänzt, es werden keine Parallelstrukturen aufgebaut. Je länger zugewanderte Flüchtlinge in Viernheim sind, desto mehr sind diese Zuwanderer - mit allem, wie es auch für die große Mehrheit der auf anderem Wege Zugewanderten gilt. Immer mehr Flüchtlinge werden in den Regelsystemen Kita + Schule (Bildung) und „Neue Wege“ (Ausbildung/Arbeit) auftauchen.

## A

### Bereich Kinder und Jugendliche

Auf dieser Basis erfolgte eine detaillierte Betrachtung des Bereichs Kinder und Jugendliche. Bestehende, für alle Kinder und Jugendliche Viernheims bereitstehende Infrastrukturen werden so ergänzt, dass es auch für zugewanderte Kinder und Jugendliche eine Unterstützung gibt.

Für das Haushaltsjahr 2017 ergibt sich dadurch im Bereich der Jugendförderung eine Mehrausgabe von 50.000 €, für das Haushaltsjahr 2016 eine Mehrausgabe von 16.668 €. Die Mittel für 2017 werden im derzeit in der Aufstellung befindlichen Haushalt 2017 veranschlagt, für die Mittelbereitstellung in 2016 ist ein Zusatzbeschluss nötig.

Die Mittelbereitstellung soll der Überzeugung folgen, dass es jetzt am sinnvollsten ist in Betreuung und Bildung, in das soziale Miteinander zu investieren (siehe Anlage "So preiswert ist die Integration nie wieder zu haben").

Es geht um gezielte Angebote, welche die Sprachförderung mit sozialen Kontakten zu gleichaltrigen einheimischen Kindern verknüpft und auch den Eltern die Möglichkeit gibt im sozialen Gefüge eine Heimat zu erhalten.

Das Angebot wurde mit allen Schulleitungen in einem Gespräch am 20. Juli 2016 erörtert und ausdrücklich als sehr dienlich aufgenommen. Es sei darauf hingewiesen, dass die größte Sorge der Schulen darin besteht, dass zugewanderte Kinder und Jugendliche (gleich ob aus Italien oder aus Syrien) der Unterrichtssprache Deutsch in den weiterführenden Schulen nicht folgen können. Dies aber ist Zwangsvoraussetzung. Deswegen müsse in der entscheidenden Zeit in Kindertagesstätten und Grundschulen alles getan werden, um die deutsche Sprache möglichst optimal herauszubilden. Dazu gehört nicht nur das Sprache lernen, sondern auch das Sprache ausprobieren und nutzen in ganz normalen Alltagszusammenhängen.



## Erweiterung des Sachkontos 7128024

(2016: 127.800,00 € / 2017: 157.600,00 €)

Für die Ausweitung der bestehenden sozialpädagogischen Bildungsangebote und der Angebote im Bereich der Sprachförderung von ca. 30 geflüchteten Kindern von 6-12 Jahren und für Koordinationsaufgaben dieser Altersgruppe und weiterer 30 geflüchteten Jugendlichen im Alter von 13-17 Jahren werden 26.000,00 € benötigt.

Die Gruppe der Kinder im Alter von 6-12 Jahren benötigt Sprachförderung in deutscher Sprache und Hausaufgabenbetreuung mit dem Ziel schnellstmöglich die Regelklassen besuchen zu können. Durch sozialpädagogische Begleitung und sozialpädagogische Angebote im Hort am T.i.B. soll eine Stabilisierung ihrer Persönlichkeit und Förderung ihrer Selbstorientierung erfolgen. Geplant ist eine Förderung von zwei Gruppen werktäglich 2,0 Std. in 40 Wochen/Jahr.

Die Mittel werden weiterhin für die Koordination und Fortbildung der Sprachförderkräfte und des pädagogischen Personals an den unterschiedlichen Standorten der Förderung und der Entwicklung eines gemeinsamen Konzeptes für die reguläre Förderung verwendet. Hierfür wurden 10 Wochenstunden in Form eines Minijobs veranschlagt.

- Koordinationsstunden in Form eines Minijobs  
ca. 10 Stunden/Woche, befristet auf ein Schuljahr  
(10 Stunden/Woche, Gleitzone) 10.000,- €/Jahr  
Träger: Lernmobil e.V. **für 2016: 3.334,- €**
- Sprachförderbedarf: je Gruppe für GrundschülerInnen im Hort am T.i.B.  
2 Stunden/Tag x 5 Tage x 20,- €/Std. x 40 Wochen je Gruppe 8.000,- €  
bei 2 Gruppen 16.000,- €  
**für 2016: 5.334,- €**

## Erweiterung des Sachkontos 6290008

(2016: 25.000,00 € / 2017: 49.000,00 €)

Für die Ausweitung der bestehenden sozialpädagogischen Bildungsangebote der Jugendförderung und der Angebote im Bereich der Sprachförderung von ca. 30 geflüchteten Jugendlichen im Alter von 13-17 Jahren werden 24.000,00 € benötigt.

Zusätzlich zur schulischen Sprachförderung in den Intensivklassen der weiterführenden Schulen soll am Nachmittag (Sprach-)Förderung in Form von sozialpädagogischen Projekten angeboten werden, so dass die Jugendlichen in die bestehende Jugendarbeit der Jugendförderung an der Alexander-von-Humboldt-Schule/Stadtteilbüro Ost und an der Friedrich-Fröbel-Schule/Stadtteilbüro West integriert werden können.

Die Gruppe der Jugendlichen im Alter von 13-17 Jahren benötigt Sprachförderung in deutscher Sprache, Hausaufgabenbetreuung und Nachhilfe in einzelnen Fächern. Durch sozi-

alpädagogische Angebote, sozialpädagogische Begleitung, Familienbegleitung, Infos zu Fragen der Pubertät, Diskussionsforen zu divergierenden Werten zwischen Herkunftsfamilien und Aufnahmeland soll eine Stabilisierung ihrer Persönlichkeit und Förderung ihrer Selbstorientierung erfolgen. Geplant ist eine Förderung von zwei Gruppen werktäglich 3,0 Std. in 40 Wochen/Jahr.

- Sprachförderung, sozialpädagogische Begleitung und Angebote für Jugendliche  
3 Stunden/Tag x 5 Tage x 20,- €/Std. x 40 Wochen      je Gruppe      12.000,- €  
Träger: Jugendförderung      bei 2 Gruppen:      24.000,- €  
  
**für 2016:      8.000,- €**

Gesamtbedarf:      50.000,- € für das Schuljahr 2016/2017 bzw. für ein Kalenderjahr.

**Bedarf für 2016:      16.668,- €**

## **B**

Im Bereich der **Sprachkurse für Erwachsene** gibt es im Haushaltsjahr 2016 noch einen Zusatzbedarf in Höhe von **5.200 €**.

Davon werden Honorare für Lehrkräfte finanziert (4.000 €) sowie die Anschaffung von Lernmaterialien (1.200 €).

## **C**

Als Finanzierung steht die Mehreinnahme „Außerordentliche Zuweisung aus dem Landesausgleichsstock zum Ausgleich von Aufwendungen für Flüchtlinge“ (mitgeteilt in der Stadtverordneten-Versammlung am 10.06.2016) zur Verfügung.

Es sei darauf hingewiesen, dass mit dieser Vorlage noch nicht alle Bedarfe benannt sind. So wird auch die Sprachförderung in den Kitas noch einmal mit den zuständigen Fachkräften erörtert werden, u.a. mehr.

## Bildungsbericht

### "So preiswert ist die Integration nie wieder zu haben"

Von *Armin Himmelrath*

**Drei Milliarden Euro jährlich, 37.000 neue Pädagogen - das braucht es laut Bundesbildungsbericht für die Integration der Flüchtlinge ins Bildungssystem. Wie bringt man das Geld auf? Durch eine gute Investition.**

"Billiger bekommen wir das nicht." Martin Baethge, Präsident des Soziologischen Forschungsinstituts Göttingen, ist da sehr klar. Baethge ist einer der Autoren des Berichts "Bildung in Deutschland 2016", der am Donnerstag in Berlin vorgestellt wurde. Zusammen mit anderen Bildungsforschern hat er ausgerechnet, wie viel die Integration der Asyl- und Schutzsuchenden in den Bildungs- und Ausbildungsmarkt kosten würde: zwischen 2,2 und drei Milliarden Euro, ab sofort und jährlich, auf unbestimmte Zeit.

Und Martin Baethge hat keine Zweifel: So preiswert ist die Integration Hunderttausender Kinder und Jugendlicher nie wieder zu haben. "Die sind jetzt schon bei uns, sie sind in den Schulen, und sie werden bleiben", sagt der Soziologe. Wenn die Integration jetzt nicht gelinge, dann werden, so die Forscher, die sozialen Folgekosten in einigen Jahren um ein Zsigfaches höher sein.

Im Bildungsbericht 2016 haben er und seine Kollegen genau aufgeschlüsselt, in welchen Bereichen welcher Finanz- und Personalbedarf besteht:

Bei der **frühkindlichen Bildung** werden 9400 zusätzliche Fachkräfte gebraucht, 421 Millionen müssten Bund und Länder jährlich für Personal und den Ausbau der Angebote aufwenden.

In den **Grundschulen** fehlen demnach fast 5600 Lehrer, Finanzbedarf: 449 Millionen.

In den **weiterführenden Schulen** fehlen 8420 Lehrer und 666 Millionen Euro pro Jahr.

Einen Großteil macht der Bedarf in der **Ausbildungsvorbereitung**, im **dualen Ausbildungssystem** und an den **berufsbildenden Schulen** aus: 14.300 Lehrkräfte werden hier benötigt, die Forscher haben hier einen Finanzbedarf von fast 1,43 Milliarden Euro pro Jahr ausgemacht.

Doch wenn diese enormen Ausgaben alternativlos sind, wie es der Bundesbildungsbericht nahelegt - wie soll das bezahlt werden? Im Bericht selbst gibt es dazu keine Vorschläge, der Arbeitsauftrag der Bildungsforscher nur die Ermittlung der Zahlen.

Doch eine andere Studie, die bereits vor einigen Monaten vorgestellt wurde, zeigt einen möglichen Weg. Erstellt wurde sie vom Berliner Forschungsinstitut für Bildungs- und Sozialökonomie (FiBS), das Ende vergangenen Jahres berechnet hat, welchen finanziellen Reformbedarf es im deutschen Bildungssystem gibt. Auch die FiBS-Forscher kommen - ganz ähnlich wie der Bildungsbericht - auf Gesamtkosten von 25 bis 50 Milliarden Euro für die deutsche Gesellschaft, gestreckt über mehrere Jahre.

#### Neue Wege der Finanzierung

Unbezahlbar? "Nein, das könnten wir schaffen - wenn wir neue Wege der Finanzierung gehen", sagt FiBS-Direktor Dieter Dohmen. Er hat das Modell eines *Refugee Impact Funds* entwickelt, eines nationalen Finanzfonds, der gezielt zur Finanzierung der Auswirkungen von Flucht und verstärkter Zuwanderung gegründet wird.

Dieser Fonds, so die Grundüberlegung, soll aktuell und in den kommenden Jahren die Kosten der notwendigen Integrationsmaßnahmen tragen und später einen Teil der Mehreinnahmen und Minderausgaben der öffentlichen Haushalte erhalten. Anders gesagt: Wer dem Fonds Geld zur Verfügung stellt, profitiert in ein paar Jahren von den Gewinnen, die sich durch eine erfolgreiche Bildungsintegration der Flüchtlinge erzielen lassen.

#### Renditen, die es derzeit nirgendwo sonst gibt

Diese so genannte Bildungsrendite fällt in den verschiedenen Bildungsbereichen unterschiedlich hoch aus:

Im frühkindlichen Bereich sind die Effekte mit einer geschätzten Rendite von 21 Prozent am höchsten.

In Schule und Hochschule liegt die mittelfristige Rendite bei zwölf Prozent.

Im Berufsbildungsbereich liegt sie immer noch bei neun Prozent.

"Würde davon nur ein Drittel an die Anleger des Fonds ausgeschüttet, wäre das eine respektable Rendite", rechnet Dieter Dohmen vor. Und verweist darauf, dass ein solcher Fonds deshalb auch für Privatanleger interessant sein könnte - der Staat bräuhete in diesem Fall das Geld gar nicht alleine aufbringen.

#### URL:

<http://www.spiegel.de/schulspiegel/bildung-so-preiswert-ist-die-integration-nie-wieder-zu-haben-a-1098035.html>

#### Mehr auf SPIEGEL ONLINE:

Zuwanderung und Bildung: Forscher empfehlen Investitionen von drei Milliarden Euro pro Jahr (16.06.2016)

<http://www.spiegel.de/schulspiegel/bildungsbericht-2016-auslaendische-schueler-bleiben-bildungsverlierer-a-1097922.html>

Bundesländer-Vergleich: So viele Flüchtlingskinder sind an Deutschlands Schulen (11.04.2016)

<http://www.spiegel.de/schulspiegel/fluechtlingskinder-an-schulen-so-viele-sind-es-wirklich-a-1084033.html>

Hamburger Schule: Warum Gymnasiasten und Flüchtlinge nicht gemeinsam in die Pause dürfen (26.04.2016)

<http://www.spiegel.de/schulspiegel/fluechtlinge-an-schule-in-hamburg-getrennte-pausen-zeiten-a-1089320.html>

Gutachten: Bildungsforscher fordern Ausbildung light für Flüchtlinge (03.05.2016)

<http://www.spiegel.de/schulspiegel/integration-von-fluechtlingen-aktionsrat-legt-gutachten-vor-a-1090598.html>

Deutschlehrerin für Flüchtlingskinder: "Ich kann nicht jeden retten" (14.06.2016)

<http://www.spiegel.de/schulspiegel/deutsch-fuer-fluechtlingskinder-ich-kann-nicht-jeden-retten-a-1096506.html>

#### **Mehr im Internet**

Bildung in Deutschland 2016

<http://www.bildungsbericht.de/de/bildungsberichte-seit-2006/bildungsbericht-2016>

SPIEGEL ONLINE ist nicht verantwortlich  
für die Inhalte externer Internetseiten.

© SPIEGEL ONLINE 2016

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der SPIEGELnet GmbH

**TOP:**

Viernheim, den 22.09.2016

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.284-11
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-101-2016/XVIII 2. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	Geltungsbereich und Übersicht Festsetzungen und abweichende Nutzungen
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	09.5110.01 / 6790011
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	230.000 €
<b>Benötigte Mittel:</b>	75.000 € (2016 – 25.000 €; 2017 – 40.000 €; 2018 – 10.000€)
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.10.2016	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	11.10.2016	
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.10.2016</b>	

## **Beschlussvorlage**

### **Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung)**

#### **1. Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordneten-Versammlung beschließt, den Bebauungsplan Nr. 284-11 „Sport- & Erholungsgebiet West“ (Teilneufassung) aufzustellen.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 67 ha Fläche und wird begrenzt

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Schrebergärten“, die Wegeparzelle Gemarkung Viernheim, Flur 18, Flurstück Nr. 397
- im Westen durch den Wald, die Wegeparzelle, Gemarkung Viernheim, Flur 19, Flurstück Nr. 82
- im Süden durch das Gelände des Golfplatzes, die südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 116 und 144, Flur 19, Gemarkung Viernheim sowie ihre gedachte Verlängerung nach Westen zur Wegeparzelle Flur 19, Nr. 82 und nach Osten zur Straßenparzelle der Autobahn Flur 19, Nr. 151/5
- im Osten durch die Straßenparzelle der Autobahn, Gemarkung Viernheim, Flur 19, das Flurstück Nr. 151/5

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284-11 ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

### Anlass

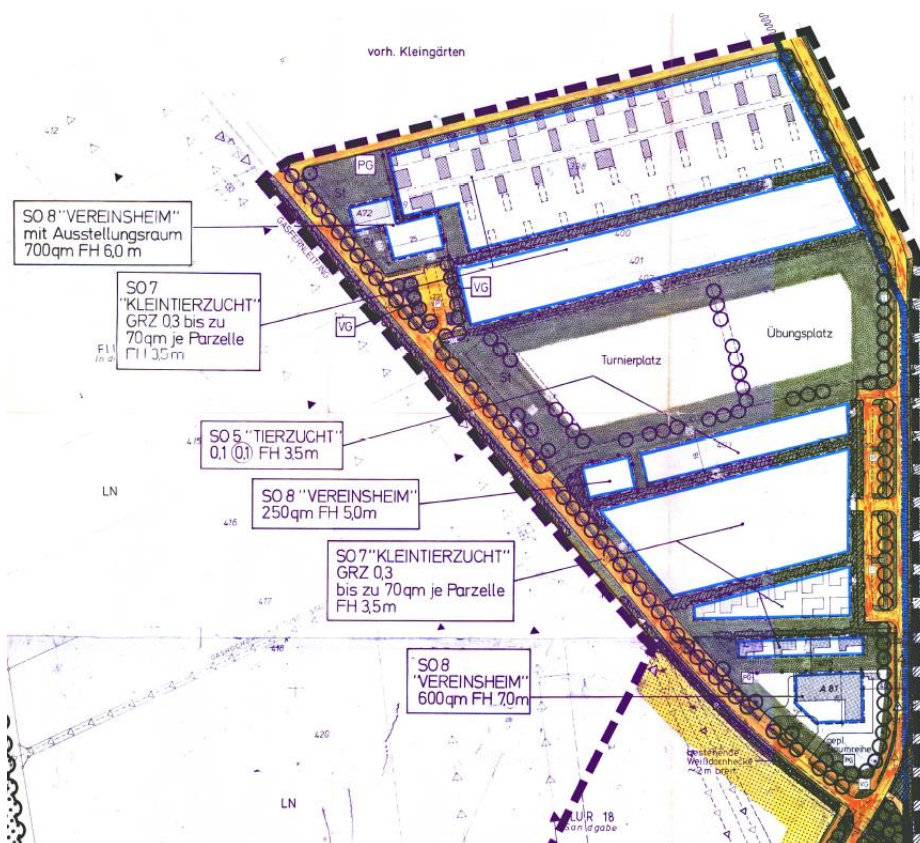
Die Flächen des Plangebietes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 284-11 sind gemäß § 30 BauGB dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 284 und seiner 10 Änderungen zuzuordnen. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat am 07.07.1984 Rechtskraft erlangt.

Ziel dieses Bebauungsplanes für das Sport- und Erholungsgebiet war, in diesem Bereich verschiedene zeitgemäße Erholungsaktivitäten und die damit verbundenen baulichen Anlagen zu ermöglichen. Es wurden Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmung gem. § 10 BauNVO definiert.

Folgende zulässige Nutzungen sind festgesetzt:

- **SO 1 / 2 „Golfplatz-Versorgung“** – bauliche Anlagen für den Golfsport, SO1 Schank- und Speisewirtschaft
- **SO 3 „Tennis“** – bauliche Anlagen für witterungsunabhängigen Spielbetrieb, Tennishalle, Ausnahmsweise ist eine Schank- und Speisegaststätte zulässig
- **SO 4 – „Sportplatz Versorgung“** - bauliche Anlagen die für diesen Zweck erforderlich sind (Umkleiden, Geräteaufbewahrung Besprechungsraum, Gymnastikraum etc., Ausnahmsweise ist eine Schank- und Speisegaststätte zulässig)
- **SO 5 „Tierzucht“, SO 6 „Hundezucht, SO 7 „Kleintierzucht“** – dienen der Erholung durch Beschäftigung mit Tieren, die für die Haltung und Zucht erforderlichen baulichen Anlagen sind zulässig. Für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete bauliche Anlagen sind im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmsweise können im SO 5 auch bauliche Anlagen für die Haltung von Pferden zugelassen werden.
- **SO8 – „Vereinsheim“** – Gemeinschaftsanlagen der Sondergebiete SO 5-7, Versammlungs- und Lagerräume, Sanitäranlagen etc.
- **SO 9 „Gartenrestaurant“** – Versorgung des Naherholungsbereiches einschließlich des Viernheimer Waldes. Zulässig sind eine Schank- und Speisewirtschaft, Wohnung und bauliche Anlagen wie im benachbarten SO5
- **SO 10 „Tierheim“** – dient der Unterbringung von Haustieren aller Art





Auszug Bebauungsplan, Teilbereich Nord

Weitere angrenzende Flächen wurden seinerzeit in den Geltungsbereich einbezogen, um ihre Nutzung als landwirtschaftliche Flächen klarzustellen bzw. die Zweckbestimmung der Grünflächen zu definieren. Südlich der Mannheimer Straße wurde gewerblicher Bestand als Gewerbegebiet mit einbezogen.

Seit Eintritt der Rechtskraft wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert. In der zweiten Änderung wurde im Sondergebiet „Tierzucht“ das Baufenster entlang der Umgehungsstraße erweitert. In der 3. Änderung wurde mit der Festlegung des Sondergebietes 11 „Gartengolfanlage“ Platz für die Minigolfanlage als private Grünfläche mit einem kleinen Baufenster geschaffen.

Ursprünglich bestand die Absicht, dass nur Anlagen für Vereine, die auf diese besondere Lage angewiesen waren (sei es aufgrund des Platzbedarfes, der Nutzung bestehender Anlagen oder auch der Emissionen im Sportgebiet West) angesiedelt werden sollten. Im Rahmen der 4. Änderung wurde auf die Bedürfnisse weiterer ortsansässiger Vereine reagiert und im Bereich Kleintierzucht neuer Platz für die Vereinsheime von 2 Gesangsvereinen geschaffen. Im Rahmen der 5. und 7. Änderung wurden die Grundlagen für die Unterbringung des Skiclubs und später die Erweiterung der baulichen Möglichkeiten für das Skistadl im Sondergebiet „Vereinsnutzung“ geschaffen.

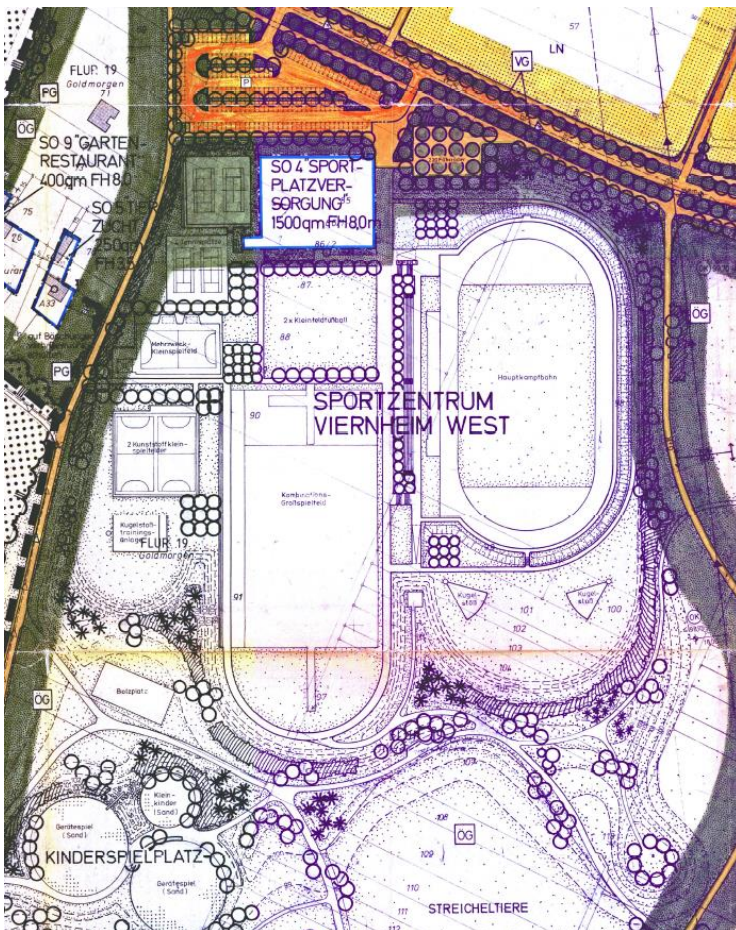
Südlich der Mannheimer Straße wurde bereits in der ersten Änderung 1986 ein Bereich der landwirtschaftlichen Fläche in die überbaubare Fläche einbezogen und als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ für den Möbel Tacke ausgewiesen.

Die im südlichen Teil gelegenen Sondergebiete der Freizeitnutzungen Golf und Tennis wurden im Rahmen von Änderungen (Nr. 8 (Tennishalle), 6 und 9 (Erweiterung Golfplatz,

Clubhaus)) angepasst. Mit der vor kurzem zur Rechtskraft gebrachten 10. Änderung wurden Erweiterungsmöglichkeiten für das Tierheim geschaffen.

Das Sportzentrum ist derzeit als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die für bauliche Anlagen vorgesehene Fläche wird als Baufenster mit Angabe der Grundfläche festgelegt. Auf das Baufenster bezieht sich auch die Kennzeichnung Sondergebiet. Die zugrunde gelegte Planung sah Nutzungen vor, welche durch die die Ausweisung „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitzentrum“ gedeckt waren.

Durch die bestehende exakte zeichnerische Festsetzung kann derzeit auf die wechselnden Trends und neuen Entwicklungen, wie die Generationensportanlage oder der Bikeparcour/Skateanlage schwer reagiert werden. Kurzfristige Veränderungen sind eigentlich nicht möglich. Die zwischenzeitlich realisierte Anlage entspricht den Darstellungen des Bebauungsplanes auch nicht. Einige im Sportpark vorhandene Nutzungen sind durch die Festlegung „Grünfläche“ aufgrund der notwendigen baulichen Anlagen/Versiegelungen nicht gedeckt und müssten ebenfalls als Sondergebiete ausgewiesen werden. Ein Beispiel hierfür sind die Anlagen des Eis- und Rollsport Clubs.



Bebauungsplan, Teilbereich Sportzentrum

Die Bedürfnisse zur Freizeitgestaltung unterliegen einem starken Wandel. Neben den städtebaulich abgestimmten und bauleitplanerisch begleiteten Veränderungen sind jedoch teilweise Nutzungen entstanden, welche ursprünglich nicht Gegenstand der Planung waren. Weiterhin tritt eine Durchmischung der Nutzungen über die ursprünglichen Zweckbestimmungen hinaus auf. So finden sich Grundstücke mit reiner Erholungsnutzung, aber auch Kleingärten sowie Pferdehaltung im Sondergebiet Hundezucht und auf ausgewiese-



nen landwirtschaftlichen Flächen. Häufig erfolgt auch eine Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenzen zur Ausnutzung und der Baugrenzen.

Neben diesen Veränderungen, welche der ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechen aber von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, haben sich aber ebenso unzulässige dauerhafte Wohnungen und unzulässige gewerbliche Nutzungen im Gebiet angesiedelt. Teilweise haben sich Wohnnutzungen verfestigt, deren ursprüngliche Zweckbestimmung/Zuordnung entfallen ist. Auch wurden Grundstücke entgegen den Festsetzungen massiv eingezäunt, so dass eine Einsicht nicht möglich ist.

Die beigefügte Anlage zeigt Flächen im Geltungsbereich, auf welchen nach den vorliegenden Luftbildern die Vorgaben des Bebauungsplanes (Art oder Maß der Nutzung) nicht eingehalten werden.

Um einer potenziellen städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken, bedarf es zur Sicherung der städtischen Zielvorstellungen der Prüfung des Bebauungsplanes. Dies ist insbesondere in den nördlichen und zentralen Bereichen erforderlich.



Vogelperspektive Sondergebiet SO6 Hundezucht

### Ziel und Zweck der Planung

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist es, für den Geltungsbereich „Sport- und Erholungsgebiet West“ die möglichen Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung zu überprüfen, ggf. aktuelle Entwicklungen aufzunehmen und die Festsetzungen planerisch und textlich anzupassen.

Gegenstand des Verfahrens zur Teilneufassung ist auch eine Auseinandersetzung und der Umgang mit Nutzungen, die der Zweckbestimmung des Gebietes nicht entsprechen. Ein Vorgehen der Bauaufsicht begrenzt auf Einzelfälle ist nicht möglich. Momentan würden alle Nutzungen/Anlagen verfolgt, welche den derzeitigen Festsetzungen widersprechen. Mit der beabsichtigten Teilneufassung kann die Grundlage für die Akzeptanz bestimmter Nutzungen oder auch der Klarstellung der Zweckbestimmung erfolgen.

Seitens der Bauaufsicht des Landkreises Bergstraße wurde bereits mehrfach auf den Planungsbedarf für dieses Gebiet hingewiesen. Entsprechende Mittel wurden im laufenden Haushalt eingestellt, für das Jahre 2017 gemeldet sowie für 2018 eingeplant. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches ist zur Vergabe der Planungsleistung eine Interessenbekundung durchzuführen.

# LEGENDE

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 286
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 284 "Sport- und Erholungsgebiet West" URSPRUNG
- Geltungsbereich NEU (Nr. 284-11) "Sport- und Erholungsgebiet West"
- SO Sondergebiet (Zweckbestimmung)
- Grünfläche (Zweckbestimmung)  
PG - privat/ÖF - öffentlich/VG - Verkehrsgrün)
- Landwirtschaftliche Fläche
- lt. Luftbild 2009 bzw. 2011 bauliche Anlagen oder Nutzungen abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhanden



**Auszug aus den textlichen Festsetzungen:**  
 Die Sondergebiete "Tierzucht(SO5)  
 "Hundezucht (SO6) und  
 Kleintierzucht (SO7)  
 dienen der Erholung durch Beschäftigung  
 mit Tieren.  
 Zulässig sind nur die Haltung und Zucht  
 von Kleintieren, Hunden und anderen  
 heimischen Tiere erforderlichen Anlagen.  
 Für Daueraufenthalt von Menschen  
 geeignete bauliche Anlagen sind im  
 allgemeinen nicht zulässig.  
 Ausnahmsweise können in SO5 bauliche  
 Anlagen zur Haltung von Pferden  
 zugelassen werden.  
 In SO6 sind nur Anlagen für Hundezucht  
 zulässig

<b>Änderungen</b>	Bearbeiter	Datum
<span style="font-weight: bold; font-size: small;">Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung</span>		
<b>Bebauungsplan Nr. 284 "Sport- &amp; Erholungsgebiet West"</b> <b>Bestand/ Nutzungen/ Geltungsbereich</b>		
grafische Umsetzung / nördlicher Teil		
M.: ohne	AZ.: 61. 284-11	NN
Erstellt: 22.09.2016	Bearbeiter: PW / IS	NN
Zur Ausführung freigegeben: .....		
K:\DK41_Bauabstimmung\08_Sportgebiet West\1_Gesamtausschuss\Bebauungsplan_2016\01.dwg		



**TOP:**

Viernheim, den 23.09.2016

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.289
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-102-2016/XVIII 2. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	1. Abwägungsvorschlag zum Flächennutzungsplan & zum Bebauungsplan 2. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen 3. Erläuterungsbericht/Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplanentwurf 4. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790010
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.10.2016	
Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda21)	11.10.2016	
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.10.2016</b>	

**Beschlussvorlage**

**Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“/ 23. Änderung FNP (Parallelverfahren)**

- 1. Beschluss über den Abwägungsvorschlag**
- 2. Beschluss des Entwurfes**
- 3. Beteiligungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ (Anlage 1, S. 1-29) zu.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ in der vorliegenden Form (Anlage 2). Die Begründung/ Erläuterungsbericht (Anlage 3) hierzu wird gebilligt.

3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der beigefügten Anlage 4 und den Erläuterungsbericht/die Begründung (Anlage 3) zu billigen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Offenlage des Entwurfes zum Bebauungsplan „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Offenlagebeschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

#### Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Kindertagesstätte geschaffen werden.

Da eine zeitnahe Umsetzung erfolgen soll, wurden im Vorfeld sämtliche der Stadt verfügbaren Grundstücke auf ihre potentielle Eignung überprüft. Dabei wurden neben dem Kriterium der Verfügbarkeit u.a. auch die Lage im Stadtgebiet, die Erreichbarkeit, die verkehrliche und fußläufige Erschließung und die räumliche Gesamtabdeckung etc. bewertet.

Der ausgewählte Standort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Vorabstimmung mit der Bauaufsicht des Landkreises und der Regionalplanung haben ergeben, dass die Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan erfolgen muss.

Inhalt der vorliegenden Bauleitplanungen ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf.

#### Planungsstand

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und gleichzeitig die parallele 23. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit gleichem Datum hat die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lagen ein Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 12.07.2016 bis zum 19.08.2016 zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/Email vom 22.07.2016 und Frist bis zum 26.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen zur Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats offen gelegt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel zur Offenlage beteiligt.

### Abwägungsergebnis

Die eingegangenen Stellungnahmen zur 23. Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ausgewertet und bei der Erstellung der Entwurfsfassungen zur 23. Änderung des FNP und dem Bebauungsplan „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ berücksichtigt.

Da in den vorliegenden Stellungnahmen nicht zwischen Belangen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes unterschieden wurde, erfolgt eine gemeinsame Auswertung. Im Beschlussvorschlag wird jedoch ggf. darauf hingewiesen ob die Inhalte des Bebauungsplanes oder des Flächennutzungsplanes betroffen sind.

Die Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen zu Umfang und Detaillierung des Umweltberichts wurden aufgenommen.

Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

Bauleitplanung der Stadt Viernheim –Aufstellung des Bebauungsplanes 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ & 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren / frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB & Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben/Email vom **22.07.2016** durch die Stadt Viernheim von der Planung unterrichtet und bis zum **26.08.2016** um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Parallel dazu fand vom **12.07.2016 bis 19.08.2016** die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang der Unterlagen im Rathaus statt.

lfd. Nr.	Behörde/ Nachbargemeinde	Ort
1.	Amprion	Dortmund
2.	Amt für Bodenmanagement (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	Heppenheim
3.	Arbeitsagentur	Lampertheim
4.	BUND, Ortsverband Viernheim, Peter Dresen	Viernheim
5.	Bundesnetzagentur (bnetza)	Bonn
6.	Deutsche Telekom AG (t-com)	Darmstadt
7.	Entega / e-netz Südhessen GmbH & Co. KG (vormals HSE)	Darmstadt
8.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau	
9.	Gasversorgung Süddeutschland (gvs)	Stuttgart
10.	Gemeinde Heddesheim	Heddesheim
11.	Gemeinde Hemsbach	Hemsbach
12.	GVS Erdgas	Stuttgart
13.	Handwerkskammer Rhein-Main	Darmstadt
14.	Hessen Forst	Lampertheim
15.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement (HSVV)	Darmstadt
16.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	Echzell
17.	Hessisches Immobilienmanagement Hessen	Wiesbaden
18.	Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	Darmstadt
19.	Kirchengemeinde St. Aposteln	Viernheim
20.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde (Bündelungsstelle)	Heppenheim
21.	Kreishandwerkerschaft Bergstraße	Bensheim
22.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie / paläontologische Denkmalpflege	Darmstadt
23.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	Wiesbaden
24.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	Darmstadt
25.	MVV Energie AG/ Netrion GmbH Mannheim (neu firmiert)	Mannheim
26.	Naturschutzbund Deutschland NABU	Wetzlar
27.	NETRION GmbH	Mannheim
28.	PLEdoc GmbH Betreuung Ruhrgas AG Essen	Essen
29.	Polizei Hessen	
30.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
31.	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst	Darmstadt
32.	Rhein-Neckar-Verkehr-GmbH (rnv-GmbH)	Mannheim
33.	Stadtbrandinspektor Viernheim	Viernheim
34.	Stadtverwaltung Heppenheim	Heppenheim
35.	Stadtverwaltung Lampertheim	Lampertheim
36.	Stadtverwaltung Mannheim	Mannheim

Bauleitplanung der Stadt Viernheim –Aufstellung des Bebauungsplanes 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“& 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren / frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB & Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

37.	Stadtverwaltung Weinheim	Weinheim
38.	Stadtwerke Viernheim	Viernheim
39.	Verband Region-Rhein-Neckar	Mannheim
40.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar-GmbH (VRN-GmbH)	Mannheim
41.	Wanderverband Hessen	

Von folgenden Bürgern, Nachbargemeinden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der vorgegebenen Frist bzw. nachträglich Stellungnahmen eingegangen:

lfd. Nr.	Behörde,	frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Anregungen
1.	Amprion	29.07.16		Keine
2.	Entega / e-netz Südhessen GmbH & Co. KG (vormals HSE)	25.07.16		Keine
3.	Gemeinde Heddesheim	25.07.16		keine
4.	Handwerkskammer Rhein-Main, Darmstadt	22.08.16		keine
5.	Hessen Forst Lampertheim	04.08.16		Hinweise
6.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	10.08.16		Hinweise
7.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie / paläontologische Denkmalpflege(HessenArchäologie, Darmstadt)	09.08.16		Bedenken
8.	Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	03.08.16		Hinweis
9.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde (Bündlungsstelle)	26.08.16		Anregungen
10.	NETRION GmbH	30.08.16		keine
11.	PLEdoc GmbH Betreuung Ruhrgas AG Essen	27.07.16		Hinweise
12.	Regierungspräsidium DA, Kampfmittelräumdienst	16.08.2016		Hinweise
13.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Fristverlängerung gewährt bis 29.08.16)	29.08.2016		Anregungen
14.	Rhein-Neckar-Verkehr-GmbH (rnv-GmbH)	02.08.16		Hinweise
15.	Stadtverwaltung Weinheim	25.07.16		keine
16.	Stadtwerke Viernheim GmbH	02.08.16/ 08./13.09.16		Hinweise
17.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar-GmbH (VRN-GmbH)			Keine



Bauleitplanung der Stadt Viernheim –Aufstellung des Bebauungsplanes 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ & 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren / frühzeitige Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB & Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist und keine weiteren Stellungnahmen verspätet eingegangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der öffentlichen Auslegung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4a Abs. 6 des Baugesetzbuches sind Belange von Trägern öffentlicher Belange, die nicht innerhalb der festgesetzten Frist vorgetragen wurden, nicht in der Abwägung zu berücksichtigen, es sei denn, die verspätet vorgebrachten Belange sind der Stadt bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen. Hierzu wird festgestellt, dass derlei Belange der Stadt nicht bekannt sind oder ihr hätten bekannt sein müssen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden, sofern sie Anregungen oder Hinweise enthalten, gemäß der Anlage I zur Behandlung vorgeschlagen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<b>Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB</b>			
5.	<p><b>Hessenforst</b> Stellungnahme vom 04.08.2016</p> <p>Auf der Fläche Flur 62, Flurstück 50/0 hat sich Wald im Sinne von § 2 BWaldG und laut § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) entwickelt. Begründung: Das Flurstück (5.400m<sup>2</sup>) ist eine mit Waldbäumen (ca. 20m hoch) bestockte Fläche: Kiefer, Pappel, Weide, Birke, Kirsche u.a. Die in der Gesetzes-Kommentierung enthaltene Flächendefinition von ca. 2000qm (Ewald Endres, Kommentar zum Bundeswaldgesetz, S. 123 ff.) wird hier überschritten. Auch eine funktionsbezogene Lösung, die eine besondere Lebensgemeinschaft mit spezifischen walddtypischen und ökologischen Bedingungen (z.B. Waldinnenklima) unterstellt, kann für diese Filiale zutreffend herangezogen werden. Eine Baumgruppe im bebauten Bereich liegt hier angesichts der Flächenausdehnung und –gestaltung nicht vor. Grundsätzlich bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken zum geplanten Vorhaben. Jedoch müsste ein erforderlicher Waldabstand zum geplanten Gebäude von mind. 25m eingehalten werden. Hierzu wäre es sinnvoll, einen Haftungsregelungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beurteilung hinsichtlich der geschilderten Rechtslage ist im Rahmen der Abwägung für den gegenständlichen Bebauungsplan nicht erforderlich. In die Abwägung einbezogen werden die Belange der Verkehrssicherheit, auf welchen auch die Vorgaben zum Waldabstand basieren.</p> <p>Hinsichtlich der geforderten Abstände ist folgendes anzumerken. Das Baufenster und somit die geplante Bebauung befindet sich in einem Abstand von min 25 m zur Grenze des Flurstücks 50/0, Flur 62. Ähnlich wie bei der benachbarten MIS (Metropolitan International School) orientiert sich das angrenzende Freigelände nach Süden und weist somit geringere Abstände auf. Das Flurstück 50/0 befindet sich derzeit aufgrund vertraglicher Regelungen in der Pflege der Stadt. Anhand der nachweisbaren Pflegezyklen kann belegt werden, dass in den Randbereichen einer Zone von ca. 13m in einem regelmäßigen Turnus gemäht wird. Dort hat sich eine ausdauernde Ruderalflur von ca. 1-1,5m Höhe entwickelt. Die Gehölze selbst im zentralen Bereich überschreiten die Wuchshöhe von 15m nicht. Durch die regelmäßige Pflege der Fläche wird die Verkehrssicherheit auch für das Außengelände der geplanten Kindertagesstätte sichergestellt.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, sie sind bereits durch die Planung und die Lage des Baufensters berücksichtigt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
6.	<p><b>Hessen Mobil</b> Stellungnahme vom 10.08.2016</p> <p>Gegen die oben genannten Bauleitplanungen der Stadt Viernheim bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch die Planvorhaben nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass der Betreiber/ Straßenbaulastträger der A 659 welche sich in ca. 145 m Entfernung südlich zur südlichen Plangebietsgrenze befindet, keine Einwände gegen die angedachte Nutzung hat und auch keine ergänzenden Hinweise formuliert.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	<p><b>hessenArchäologie Darmstadt</b> Stellungnahme vom 09.08.2016</p> <p>Dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes im Bereich der Stadt kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da laut Aktenlage im Umfeld dieses Geltungsbereiches ein Bodendenkmal bekannt ist (Viernheim 17 und 21: römische Siedlung), das möglicherweise in den Geltungsbereich des B-Planes hineinreicht. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 und § 19 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planreiber/Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Sollten Bauspuren auftreten, ist mit weiteren Prospektionsmaßnahmen bzw. Ausgrabungen zu rechnen.</p>	<p>Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege liegt aus dem Jahr 2003 eine Stellungnahme vor, welche im Rahmen Einleitung des Verfahrens der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Viernheim-Ost abgegeben wurde. In dieser Stellungnahme werden keine Bedenken hinsichtlich der möglichen Überplanung und Bebauung der Fläche geäußert. Parallel zur Klärung dieser widersprüchlichen Aussagen zum Geltungsbereich hat die Verwaltung bezüglich der vorgeschlagenen vorbereitenden Untersuchung Kontakt mit einem Fachbüro aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Büro und nochmaliger tel. Abstimmung mit hessenArchäologie (Hr. Becker, 31.09.2016) wird aufgrund der benachbarten Nutzungen und bereits erfolgten anthropogenen Überprägung die vorgeschlagene Methode einer geophysikalischen Prospektion des Plangebietes als nicht zielführend angesehen. Es ist zu vermuten, dass aufgrund der vorhandenen Störungen eine abschließende Beurteilung der Fläche nicht möglich ist. Seitens hessenArchäologie wurde eine archäologische Baubegleitung für die Tiefbauarbeiten der Baumaßnahme vorgeschlagen. In der Praxis bedeutet dies, dass das Abziehen des Mutterbodens mittels eines Baggers mit scharfem (ungezähntem) Schild zur Baustelleneinrichtung von einer archäologisch versierten Person überwacht wird. Beim Auftreten von Bodendenkmälern ist genügend Zeit zur Dokumentation und Bergung einzuräumen. Da aufgrund der Bauart ohne Unterkellerung, Abtragung auf Streifenfundamenten die Befundsubstanz weitgehend im Boden erhalten bleiben kann, werden in der Fläche ggf. aufgedeckte Befunde im Planum erfasst und dokumentiert.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:</b> Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird dadurch entsprochen, dass eine entsprechende Festsetzung unter Bezug auf das Landesrecht in die textlichen Festsetzungen zum Entwurf aufgenommen wird. In die Begründung/den Erläuterungsbericht werden die Angaben der Behörde zum Denkmalschutz aufgenommen.</p>
Zu 7	<p>Email vom 02.09.2016</p> <p>anbei übersende ich Ihnen zunächst einen Lagekartenausschnitt mit der punktuellen Eintragung der beiden Bodendenkmäler. Dabei geben die Punktkoordinaten</p>	<p>In der nebenstehenden Email wurde der telefonische Gesprächsverlauf bestätigt und ein textlicher Vorschlag zur Aufnahme in die Festsetzungen gemacht. Weitere Informationen zu Art und Zeitpunkt der Funde</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Aufnahme der nachfolgenden Formulierung in die Festsetzungen/Hinweise zum Bebauungsplan;</p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Städtebauliche Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>ten wie bereits dargestellt keine Lageausdehnung an, so daß der begründete Verdacht einer Ausdehnung des Bodendenkmals bis in den Geltungsbereich besteht. Die Stellungnahme von 2003 ist auf den damaligen Kenntnisstand zurückzuführen, der sich durch neue Funde oder Aufschlüsse in der Bodendenkmalpflege ständig erweitert, so daß modifizierte Stellungnahmen möglich sind.</p> <p>Aufgrund der Vornutzung des Geländes und der damit verbundenen Einschränkung der Begutachtungsmöglichkeit durch eine geophysikalische Prospektion schlage ich folgende Vorgehensweise vor, die im Rahmen des B-Plans in dieser Formulierung festgesetzt werden sollte:</p> <p>Es besteht der begründete Verdacht, dass die im Umfeld bekannten Bodendenkmäler bis in den Geltungsbereich des B-Plans hineinreichen. An Stelle einer vorbereitenden Untersuchung (Prospektion) kann während des Mutterbodenabtrages zur Baustelleneinrichtung eine Baubegleitung durch einen Archäologen erfolgen. Hierzu zählen alle Flächen, die im Rahmen des Bauvorhabens abgeschoben würden - also die Baufenster sowie die vorübergehend in Nutzung genommenen Flächen und Leitungsgräben. Der Mutterboden muss mit dem Bagger heruntergezogen werden und bei Auftreten von archäologischen Befunden ist der Archäologischen Grabungsfirma genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen. Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG die Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen. Dieses Vorgehen ist im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 16 Abs. 1 HDSchG vor dem Hintergrund der konkreten Bauplanung zur präzisieren.</p>	<p>werden nicht gegeben. Im Landschaftsplan der Stadt Viernheim (Endbericht 2007) ist eine der punktuell in der beigefügten Karte gekennzeichneten Fundstellen als Bodendenkmal B8 „römische Siedlung“ aufgenommen. Die Fundstelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 360 m zum Plangebiet südlich der A659. Ein entsprechender Verweis auf das Landesrecht sollte aufgenommen werden.</p>	<p><b>Regelungen nach Landesrecht gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 Hessische Bauordnung (HBO) sowie nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG)</b></p> <p><i>Denkmalschutz</i>  <i>Es besteht der begründete Verdacht, dass die im Umfeld bekannten Bodendenkmäler (Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Satz 2 und § 19 HDSchG) bis in den Geltungsbereich des B-Plans hineinreichen. Um eine mögliche Zerstörung zu verhindern, wird eine sogenannte archäologische Baubegleitung während des Mutterbodenabtrages zur Baustelleneinrichtung gefordert. Hierzu zählen alle Flächen, die im Rahmen des Bauvorhabens abgeschoben würden - also die Baufenster sowie die vorübergehend in Nutzung genommenen Flächen und Leitungsgräben. Der Mutterboden muss mit dem Bagger heruntergezogen werden und bei Auftreten von archäologischen Befunden ist der Archäologischen Grabungsfirma genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen. Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG die Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen. Dieses Vorgehen ist im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 16 Abs. 1 HDSchG vor dem Hintergrund der konkreten Bauplanung zur präzisieren.</i></p>
<b>8.</b>	<b>Industrie- und Handelskammer</b>		Es wird festgestellt, dass auch von kammer-

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>Stellungnahme vom 03.08.2016</b></p> <p>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können.</p> <p>Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir ebenfalls keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden keine Einwendungen von kammerzugehörigen Unternehmen vorgebracht.</p>	<p>zugehörigen Unternehmen keine Anregungen vorgebracht wurden. In diesem Sinne wird angenommen, dass die Belange der IHK und deren kammerzugehöriger Unternehmen in der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt sind.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
9.	<p><b>Kreis Bergstraße</b></p> <p>Schreiben vom 26.08.2016</p> <p>die beiden Bauleitplanentwürfe sind uns als Bündlungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden. In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisaus-schuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:</p>		
9.1	<p><b>Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht</b></p> <p>1. Für die Änderung des Flächennutzungsplans regen wir an, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a) BauGB die konkrete Art der baulichen Nutzung darzustellen, da der Begriff "Gemeinbedarf" weit mehr und teilweise sehr unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten umfasst.</p> <p>2. Das Gebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebiets und geht dann in die freie Landschaft über. Um den zu berücksichtigenden Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung tragen zu können, sollten neben der überbaubaren Fläche auch das Maß der baulichen Nutzung und z. B. Pflanzungen zur Eingrünung des Geländes festgesetzt werden.</p> <p>3. In der Alternativenprüfung sollten auch weitere Be-</p>	<p>Zu 1) Der Katalog der möglichen Nutzungen für „Gemeinbedarf“ umfasst sämtliche Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und Bereichs wie Schulen, öffentliche Verwaltungen, kirchliche Zwecke oder Kindergärten. Eine Konkretisierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zwingend erforderlich, da parallel hier der Bebauungsplan heranzuziehen ist. Die Darstellung ist insoweit aber auch unschädlich, da explizit die Nutzung als Kindergarten vorgesehen ist.</p> <p>Zu 2) Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war der Vorentwurf. Mit der Konkretisierung der Planungen</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen;</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Zu 1) Im Planteil „Flächennutzungsplan 23. Änderung wird die Signatur „Kindergarten“ aufgenommen.</p> <p>In der Begründung/dem Erläuterungsbericht werden die Kapitel zum Inhalt von Flächennutzungs- und Bebauungsplan sowie der Alternativenprüfung um die entsprechende Erläuterung ergänzt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>lange wie z. B. die der Landwirtschaft, den Naturschutzes, des Verkehrs, sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung und der Stadtentwicklung berücksichtigt werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist zu erwarten, dass durch den Besuch der Kindertagesstätte erheblicher motorisierter Verkehr ausgelöst wird. Dies sollte im Bauleitplanverfahren auch in der Alternativenprüfung und als städtebauliche Auswirkung berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang regen wir an zu prüfen, ob im Rahmen der von der Stadt anvisierten Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Bannholzgraben ein mehr integrierter Standort näher an Wohngebieten realisierbar wäre.</p> <p>4. Im Kap. 7.6 der Begründung wird ausgeführt, dass hinsichtlich des zu beachtenden Immissionsschutzes Untersuchungen durchgeführt wurden. Wir gehen davon aus, dass dem Entwurf des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten beigelegt sein wird. Sofern Maßnahmen für den Schallschutz erforderlich sind, sollten diese entsprechend festgesetzt werden.</p>	<p>zum Bauvorhaben werden in den Entwurf zur Offenlage entsprechende Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und Eingrünung des Geländes eingearbeitet.</p> <p>Zu 3) Die genannten Belange der Alternativenprüfung sind bereits Gegenstand der Vorüberlegungen zur Standortwahl gewesen und werden im Entwurf ausführlich dargelegt. Die Realisierung eines möglichen Standorts im Rahmen der von der Stadt anvisierten Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Bannholzgraben wurde geprüft. Die Einbindung in die Gesamtplanung des Bereiches und die Schaffung der erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen sind in dem engen Zeitrahmen der besteht nicht möglich. Die Stadt verfügt zwar an der Gebrüder Grimm-Allee über ein Grundstück, jedoch bedingt eine Anordnung an der vorhandenen Infrastruktur der Schwester-Paterna-Allee eine enge Nachbarschaft zur bestehenden Kindertagesstätte „Gänseblümchen“ mit 80 Betreuungsplätzen. Sowohl hinsichtlich der angestrebten gesamt-räumlichen Abdeckung als auch in Bezug auf den zu erwartenden motorisierten Verkehr ist diese Variante nicht zu befürworten.</p> <p>Der geplante Standort befindet sich zwar in Randlage ist aber sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Andienung durch den motorisierten Verkehr ist unabhängig vom angrenzenden Wohngebiet Bannholzgraben über die Straße „Am alten Weinheimer Weg“ möglich.</p> <p>Zu 4) Bezüglich der Anregung zum Immissionsschutz wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen. Die zuständige Fachbehörde beurteilt die Situation wie folgt;  <i>Immissionsschutz</i>  <i>Eine Vor-Ort-Begehung hat ergeben, dass die Einwirkungen durch die A 695 und OEG ausreichend genau beschrieben sind. Sofern die vorgeschlagenen Maß-</i></p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Zu 2) Im Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. In den Entwurf werden Vorgaben zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes aufgenommen.</p> <p>Zu 3) In der Begründung/dem Erläuterungsbericht werden die Kapitel zum Inhalt von Flächennutzungs- und Bebauungsplan sowie der Alternativenprüfung um die entsprechende Erläuterung ergänzt.</p> <p>Zu 4) In der Begründung/dem Erläuterungsbericht wird die Einschätzung der zuständigen Fachbehörde zum Immissionsschutz aufgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><i>nahmen umgesetzt werden, wird ein zusätzliches Gutachten nicht erforderlich sein.</i></p> <p><i>Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer gegen den o.a. Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.</i></p>	
<p><b>9.2</b></p>	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>I. Flächennutzungsplan</p> <p>1. Bei der Darlegung und Prüfung von Planungsalternativen (Nr. 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 2 BauGB) im Rahmen des noch zu erstellenden Umweltberichtes sollten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt werden.</p> <p>2. Auf die notwendige Berücksichtigung der im Landschaftsplan der Stadt dargelegten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen bei der Änderung des FNP (§ 11 Abs. 3 BNatSchG, § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB) weisen wir hin.</p> <p>3. Sollten für den notwendigen Ausgleich Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans in Anspruch genommen werden, sind diese als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Flächennutzungsplan darzustellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).</p>	<p>I. Flächennutzungsplan</p> <p>Zu 1) Die genannten Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind bereits Gegenstand der Vorüberlegungen gewesen und werden im Umweltbericht zum Entwurf ausführlich dargelegt.</p> <p>Zu 2) Die Berücksichtigung der im Landschaftsplan der Stadt dargelegten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen wird im Entwurf dargelegt.</p> <p>Zu 3) Kenntnisnahme. Der Eingriff kann im Plangebiet selbst durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen;</p> <p>Zu 1) Dem Entwurf wird ein Umweltbericht mit den entsprechenden Inhalten beigelegt.</p> <p>Zu 2) In der Begründung/dem Erläuterungsbericht wird ein Kapitel zu den im Landschaftsplan dargelegten Zielen, Erfordernissen und Maßnahmen ergänzt.</p>
<p><b>Zu 9.2</b></p>	<p>II. Bebauungsplan Umweltbericht</p> <p>4. Die Erstellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan steht noch aus. Erst nach Vorliegen des Umweltberichts kann eine grundsätzliche Einstufung zur Inanspruchnahme der Flächen gegeben werden.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geben wir folgende Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bestand (Biotoptypenkartierung) ist textlich zu beschreiben und in einem maßstabsgerechten Bestandsplan darzustellen. Die Kenntnis des Bestandes</li> </ul>	<p>Die Belange werden im Umweltbericht zum Entwurf berücksichtigt. Eine Biotoptypenkartierung des Bestandes wird erstellt. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden zeichnerisch und im Text dargestellt.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Zu 4) Die Anregungen werden berücksichtigt. Dem Entwurf wird ein Umweltbericht mit den entsprechenden Inhalten beigelegt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>ist für die Ermittlung der Beeinträchtigungen, der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sowie des Ausgleichs von entscheidender Bedeutung. • Die geplanten Eingriffe sind hinsichtlich ihrer Wirkungen auf den Naturhaushalt darzustellen. • Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind in Text und in einer maßstabsgerechten Entwicklungskarte darzustellen. Die Entwicklungskarte kann dabei auch die Funktion des Grünordnungsplans (§ 11 BNatSchG, § 6 Abs. 2 HAGBNatSchG) übernehmen. Darüber hinaus ist sie für die Nachvollziehbarkeit der Bilanzierung erforderlich.</p>		
<p><b>Zu 9.2</b></p>	<p><b>Artenschutz</b>                      5. Im Aufstellungsverfahren des B-Planes ist nachvollziehbar darzulegen, ob bei der Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG (i. d. F. vom 29.07.2009) verstoßen wird bzw. verstoßen werden kann und hierdurch der Vollzug des B-Plans scheitern kann. Im Falle der Vollzugsunfähigkeit wäre der B-Plan unwirksam. Sofern es begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt werden können, ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich. Dieser sollte eng an dem "Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen" (HMUEL V 2011) angelehnt werden.                      6. Bezüglich der in den Unterlagen getroffenen Aussagen zum Artenschutz weisen wir auf Folgendes hin: Die auf S.11 getroffene Aussage, dass „für eine Funktionsfähigkeit erforderliche Mindestgröße“ nicht vorhanden sei, ist in dieser pauschalen Form nicht aussagekräftig. Die Angabe oder Annahme von Mindestgrößen setzt stets den Bezug zu einer konkreten Art voraus. Wir regen daher an, die Bestandssituation (zunächst auf der Ebene der Biotoptypen) zu er-</p>	<p>Zu 5-7) Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ökologische Planungsbüro Fritz, Darmstadt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.                      Er kommt zu dem Ergebnis, dass im Vorhabenbereich durch Vermeidungs- und Funktionserhaltende Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG notwendig sind. Die entsprechenden Maßnahmen werden in die Festsetzungen aufgenommen. Insgesamt handelt es sich dabei um heute übliche und notwendige Maßnahmen der Verbotvermeidung und Lebensraumsicherung geschützter Arten als Bausteine des Erhalts biologischer Vielfalt.                      Die Inhalte der Begründung werden um die Ergebnisse des Berichtes ergänzt. Die auf Seite 11 getroffene Aussage wird konkretisiert.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Zu 5-7) Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Entwurf zur Begründung/dem Erläuterungsbericht werden die Kerninhalte des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt. Die Vermeidungs- und Funktionserhaltenden Maßnahmen werden als Hinweise zum Artenschutz Bestandteil der textlichen Festsetzungen.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>fassen, um hieraus die artenschutzrechtliche Relevanz des Bebauungsplanes abzuleiten. Weitere Informationen zum Vorgehen enthält der o.g. Leitfaden. Die in Kap. 9 benannte Scheune ermöglicht nicht nur das in den Unterlagen benannte Vorkommen von Fledermäusen, sondern auch das von Vögeln. Wir regen daher an, beide Artengruppen in Bezug auf das Gebäude zu behandeln.</p> <p>7. Sollten artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen werden, sind die Maßnahmen darzulegen, die geeignet sind, einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden (z. B. zeitliche Regelungen, vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)). Diese Maßnahmen sind rechtlich zu sichern.</p>		
<b>Zu 9.2</b>	<p>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</p> <p>8. Wir regen v.a. im Hinblick auf das Orts-/Landschaftsbild an, Pflanzmaßnahmen vorzusehen, durch die die geplante Kindertagesstätte auf der Nord-, Ost- und Südseite eingegrünt wird.</p> <p>9. Darüber hinaus regen wir an, Maßnahmen im B-Plan festzusetzen, mit denen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden bzw. minimiert werden. Hierzu zählen bspw. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Festlegung eines ausreichenden Bodenabstands bei Einfriedungen, insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Kaltlichtlampen).</p> <p>10. Sofern - trotz festgelegter Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen - Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben, ist der notwendige Ausgleich darzulegen. Ausgleichsflächen (und die erforderlichen Maßnahmen) sind über eine der in § 1a Abs. 3 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Stadt bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern. Dies gilt auch für</p>	<p>Zu 8) Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Das Plangebiet bildet nach Süden und Osten den neuen Ortsrand. Eine Eingrünung war insoweit auch im Hinblick auf die Minimierung des Eingriffes angedacht. Nach Süden ist eine Bepflanzung des Walles, nach Osten die Anlage einer Hecke vorgesehen. Zur Straße nach Norden hin, werden die notwendigen Anlagen des ruhenden Verkehrs durch Baumpflanzungen eingegrünt.</p> <p>Zu 9) Maßnahmen mit denen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden bzw. minimiert werden, sind vorgesehen.</p> <p>Zu 10) Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Zu 8) Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Planteil des Bebauungsplanes werden zeichnerische Festsetzungen gem. (§ 9 (1) 25 BauGB zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen zur Eingrünung getroffen. In die textlichen Festsetzungen werden ergänzende Vorgaben aufgenommen.</p> <p>Zu 9) In die textlichen Festsetzungen werden Maßnahmen mit denen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden bzw. minimiert werden, aufgenommen</p> <p>Zu 10) Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	die Flächen, auf denen artenschutzrechtliche erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Auf die notwendige zeitnahe Verfügbarkeit der Flächen weisen wir hin.		
<b>9.3</b>	<p><b>Untere Wasserbehörde</b></p> <p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan und die 23. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich. Wir bitten um Aufnahme folgender Hinweise:</p>		
<b>Zu 9.3</b>	<p>Bodenschutz</p> <p>Hinsichtlich des Bodenschutzes bitten wir das Regierungspräsidium Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die zuständige Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt wurde beteiligt. Auf die Stellungnahme Nr. 13 wird verwiesen.</p>	
<b>Zu 9.3</b>	<p>Erdwärmennutzung</p> <p>Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Durch die Lage in Zone III b des Wasserschutzgebietes "Mannheim-Käfertal" unterliegt die Nutzung von Erdwärme im Plangebiet als wasserwirtschaftlich ungünstigem Gebiet Einschränkungen. Auf Grund der aktuellen Erlasslage ist zusätzlich zum Antrag eine hydrogeologische Stellungnahme erforderlich, Erdwärmesonden dürfen nur mit Wasser betrieben werden und die Tiefe der Bohrung ist auf den Oberen Ton (OZH) zu beschränken.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis sollte aufgenommen werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Der Hinweis zur Erdwärmennutzung/ Erdwärmebohrungen wird aufgenommen.</p>
<b>Zu 9.3</b>	<p>Grundwasserhaltungen</p> <p>In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis sollte aufgenommen werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Der Hinweis zu Grundwasserhaltungen wird aufgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
zu 9.3	Heizöl/ Lagerung wassergefährdender Stoffe Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis sollte aufgenommen werden.	<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Der Hinweis zur Lagerung wassergefährdender Stoffe wird aufgenommen.
zu 9.3	Niederschlagswasserversickerung Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet ist nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone möglich. Eingriffe in den Boden, verbunden mit einer Verringerung der schützenden Deckschichten sind nicht zulässig. Für die Niederschlagswasserversickerung benötigte Flächen sollten frühstmöglich berechnet und in der Planung berücksichtigt werden. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Untere Wasserbehörde zu beantragen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis sollte aufgenommen werden. Für den Kindergarten ist die Versickerung des Niederschlagswassers insbesondere der Dachflächen flächig über die belebte Bodenzone bzw. über flache Mulden vergleichbar der Anlagen im Wohngebiet Bannholzgraben geplant. Einschränkungen ergeben sich hierbei auch durch die für die Planung anzunehmenden Grundwasserhöchststände. In einer überschlägigen Ermittlung wurde für eine flache Mulde ein Flächenbedarf von ca. 250 m <sup>2</sup> bei zweigeschossiger Bauweise bestimmt. Bei einer eingeschossigen Ausführung ergibt sich durch den erhöhten Flächenverbrauch ein Bedarf von ca. 350 m <sup>2</sup> . Hierbei wurde von einer maximalen Einstautiefe von 15 cm und einem kf-Wert von 5*10 <sup>-6</sup> m/s ausgegangen, dies entspricht der Ausführung im Bannholzgraben.	<b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Der Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung wird aufgenommen. Im Entwurf zur Begründung/dem Erläuterungsbericht werden die Aussagen ergänzt.
9.4	Landwirtschaft Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen. Aus dem Erläuterungsbericht geht hervor, dass es noch weitere Gebiete gibt die für dieses Vorhaben in Betracht gezogen werden. Die Standorte 1,2 und 4 sind aus unserer Sicht zu bevorzugen. Wir erwarten, für evtl. erforderliche Kompensationsmaßnahmen, keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die benannten Standorte 1,2 und 4 wurden im Vorfeld geprüft und können nicht realisiert werden. Daher wurde nun die Bauleitplanung für den gegenständlichen Geltungsbereich eingeleitet. Von der beplanten Fläche wird nur ein Teil landwirtschaftlich bewirtschaftet, die Nutzung der Scheune wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Der Eingriff kann durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.	Die Anregung wird in die Abwägung eingestellt, ihr wird insoweit gefolgt, dass für notwendige Kompensationsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
9.5	<p><b>Raumentwicklung</b> Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen 2010 als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" dargestellt. Sofern keine "Vorranggebiete Siedlung Planung" ausgewiesen sind, können diese Flächen bis zu einer Flächengröße von 5 ha für Siedlungs- und gewerbliche Flächen in Anspruch genommen werden. Für die Stadt Viernheim sind "Vorranggebiete Siedlung Planung" in RPS 2010 dargestellt, die jedoch, wie in der Erläuterung dargestellt, für das geplante Vorhaben nicht in Anspruch genommen werden können bzw. nicht verfügbar sind. Aufgrund dessen und der Flächengröße (unter 5 ha) kann der Planung zugestimmt werden. Es wird jedoch grundsätzlich bedauert, dass für das Vorhaben kein zentrumsnäherer, bereits erschlossener Standort im Innenbereich mobilisiert werden konnte.</p>	<p>In der Begründung wird dargelegt, dass die Stadt Viernheim im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Abweichung vom Regionalplan für eine Sonderbaufläche Sport- und Erholung erwirkt hat. Obwohl im rechtskräftigen FNP der Stadt Viernheim der Bereich Teil einer „Sonderbaufläche Sport“ ist, wird er im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.</p> <p>Das Regierungspräsidium Darmstadt konnte aktuell das Zustandekommen der unterschiedlichen Darstellungen nicht nachvollziehen bzw. klären und hat ebenfalls die Darstellung im RPS/RegFNP 2010 für die Beurteilung zugrunde gelegt. Auf Grund der Lage zu den ausgewiesenen Zuwachsflächen und der Nähe zum Wohngebiet Bannholzgraben werden die Bedenken wegen des nicht erfüllten Ausnahmetatbestandes zugunsten des Standortes seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt zurückgestellt.</p> <p>Die Aussage des Landkreises welcher zu einem ähnlichen Ergebnis kommt wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> In der Begründung/dem Erläuterungsbericht wird die Einschätzung der Regionalplanung ergänzt.</p>
9.6	<p><b>Denkmalschutz</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE liegt vor und wird separat behandelt (Nr. 7)</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> In der Begründung/dem Erläuterungsbericht werden die Aussagen zu den Kulturdenkmälern ergänzt.</p>
9.7	<p><b>ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)</b> Die Erschließung der geplanten Kindertagesstätte wird sowohl durch die bereits heute vorhandenen Haltestellen der Stadtbuslinie 611 als auch der Straßenbahn (RNV – nicht OEG) sichergestellt (vgl.: Ausführungen unter 7.2 – Erschließung des Erläuterungsberichtes).</p>	<p>Die Einschätzung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Ausführungen in der Begründung werden ergänzt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
9.8	<p><b>Gefahrenabwehr</b></p> <p>Aus der Sicht des Abwehrenden Brandschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.a. Bebauungsplan. Folgendes ist zu beachten:</p> <p>Löschwasserversorgung: Zur Löschwasserversorgung im Brandfall muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Der Mindestdruck darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.</p> <p>Flächen für die Feuerwehr:</p> <p>Bezüglich der Zufahrt ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten und anzuwenden.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Mengen entsprechen den im Allgemeinen Wohngebiet geforderten Richtwerten für den Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W405. Sie sind somit bereits im Bestand für die gegenüberliegende Wohnbebauung bereit zu stellen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird in die Festsetzungen aufgenommen.</p>
10.	<p><b>Pledoc GmbH vom 27.07.2016</b></p> <p>mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> </ul>	<p>Die Einschätzung zu den Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>		
12.	<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt/ Kampfmittelräumdienst</b> Stellungnahme vom 16.08.2016</p> <p>über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelas-</p>	<p>Die Einschätzung der Abteilung Kampfmittelräumdienst wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Angaben der Behörde werden in der Begründung/dem Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>tung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>		
13.	<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b> Stellungnahme vom 29.08.2016</p> <p>der geplante Geltungsbereich ist im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt obwohl im rechtskräftigen FNP der Stadt Viernheim der Bereich Teil einer „Sonderbaufläche Sport“ ist. Demnach müsste hier im RPS/RegFNP 2010 ein „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt sein. Aktuell kann das Zustandekommen der unterschiedlichen Darstellungen nicht nachvollzogen und erklärt werden. Somit wird die Darstellung im RPS/RegFNP 2010 für die Beurteilung zugrundegelegt: Nach Grundsatz G10.1-11 ist in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. Allerdings können in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ im Anschluss an bebauten Ortslagen, z. B. auch bauliche Entwicklungen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen bzw. sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen</p>	<p>In der Begründung wird dargelegt, dass die Stadt Viernheim im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Abweichung vom Regionalplan für eine Sonderbaufläche Sport- und Erholung erwirkt hat. Obwohl im rechtskräftigen FNP der Stadt Viernheim der Bereich Teil einer „Sonderbaufläche Sport“ ist, wird er im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Im Rahmen der Vorabklärung des Standorts wurden der Behörde die entsprechenden Unterlagen – Bescheid über die Abweichung vom Regionalplan, Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bekanntmachung der Genehmigung etc. zur Verfügung gestellt. In der Stellungnahme wird hierzu angemerkt, dass „aktuell das Zustandekommen der unterschiedlichen Darstellungen nicht nachvollzogen und geklärt werden kann.“ Daher wird die Darstellung im RPS/RegFNP 2010 für die Beurteilung zugrunde gelegt. Auf Grund der Lage zu den ausgewiesenen Zuwachsflächen (Erweiterung Bannholzgraben) und der Nähe zum Wohngebiet Bannholzgraben werden</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> In der Begründung/dem Erläuterungsbericht wird die Einschätzung der Regionalplanung ergänzt.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>sind. Für den Bereich der Stadt Viernheim ist in Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010 auf S. 31 ein maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2002 bis 2020 von 58 ha genannt und entsprechende geplante Flächen sind im Kartenteil dargestellt. Die Realisierung der Kita ist insbesondere für die Kinder im nördlich anschließenden Wohngebiet Bannholzgraben geplant, da die dort vorhandenen Kitaplätze zukünftig nicht ausreichen werden. Auch besteht an dem geplanten Standort eine Nachbarschaft zur bereits vorhandenen Kita und Schule der MIS. Aus diesem Grunde werden die Bedenken wegen des nicht erfüllten Ausnahmetatbestandes zugunsten des Standortes zurückgestellt.</p> <p>Aus der Sicht von <b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da das Vorhaben keine Schutzgebiete berührt. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße.</p>	<p>die Bedenken wegen des nicht erfüllten Ausnahmetatbestandes zugunsten des Standortes seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt zurückgestellt. Diese Einschätzung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abschließend wird hierzu angemerkt, das die Stadt Viernheim vor kurzem im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans vom Regierungspräsidium um sämtliche rechtswirksame Flächennutzungsplanänderungen angefragt worden ist und diese zur Verfügung gestellt hat. Auf dieser Grundlage wird sie darauf hinwirken dass die Darstellungen für das Stadtgebiet überprüft werden bzw. ggf. begründet wird, warum vorliegende Bescheide keinen Bestand haben.</p> <p>Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegt vor und wird separat behandelt (siehe Nr. 9.1 und 9.2).</p>	
13.1	<p>Aus Sicht der <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b> nehme ich zu dem o.a. Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:</p> <p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</p> <p>Anlass der Planaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau einer Kindertagesstätte.</p> <p>Nach Prüfung der o. g. Unterlagen hinsichtlich der Belange der Wasserversorgung, des Grundwasserschutzes und der Vernässungsproblematik, die in meinem Zuständigkeitsbereich liegen, nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage</p>	<p>In der Begründung zum Vorentwurf wurde bereits die Lage im Wasserschutzgebiet beschrieben. Die Aussagen sollten um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt werden.</p> <p>Die Vernässungsproblematik aufgrund hoher bzw. schwankender Grundwasserstände ist aus den Planungen zum Baugebiet Bannholzgraben bekannt. In den Hydrologischen Kartenwerken des HLUg sind für Zeiten erhöhter Grundwasserstände (April 1957) Grundwasserflurabstände von 2-3 m für das Gebiet südlich der Walter-Gropius-Allee verzeichnet. Nach den Vorgaben der DIN 18 195-1 zur Ermittlung des Bemessungsgrundwasserstandes (Der höchste nach Möglichkeit aus langjähriger Beobachtung ermittelte Grundwasser-/Hochwasserstand.) wurde für den Be-</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt. In der Begründung/dem Erläuterungsbericht werden die Aussagen der Fachbehörde ergänzt. Im Planteil wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. In die textlichen Festsetzungen wird eine entsprechende Erläuterung aufgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Mannheim-Käfertal der MVV Energie AG (Verordnung vom 25.05.2009, StAnz.: 28/2009 S. 1537). Die Ver- und Gebote der Verordnung müssen beachtet werden. Dies gilt insbesondere bei der Bauausführung, beim Versickern und Versenken von Abwasser, beim schadlosen Ableiten von Abwasser, bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe und für eine evtl. notwendige temporäre Grundwasserhaltung.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Diese Gegebenheiten sind bei der Planung und bei den endgültigen Bauausführungen zu berücksichtigen.</p> <p>Es gelten die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S.1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704).</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.</p> <p>Anhand der mir vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Im vorliegenden Vorentwurf zur Bauleitplanung sind keine hinreichenden Aussagen zu Grundwasserständen gemacht. Im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne sind die Grundwasserverhältnisse, also die minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten.</p> <p>Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden empfehle ich, die daraus folgenden Ergebnisse, wie z.B. die Möglichkeit einer Festsetzung von maximalen</p>	<p>reich Bannholzgraben ein Höchstgrundwasserstand von 96,50 m ermittelt. Auf die Daten des Landesgrundwasserdienstes die das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) online zur Verfügung stellt, sei verwiesen.</p> <p>Der Bauherr ist die Stadt Viernheim. Die Verhältnisse werden durch die Planung bereits insoweit berücksichtigt, dass auf ein Kellergeschoss verzichtet wird.</p>	<p>Nachrichtlich erfolgt der Verweis auf die hessische Bauordnung (HBO) - § 11 HBO Standicherheit/ und 12 HBO Schutz gegen schädliche Einflüsse.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Einbindetiefen von Gebäuden i. S. des § 9 Abs. 2 BauGB zu nutzen. Die Fläche muss gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden.</p>		
<b>Zu 13.1</b>	<p>Konkrete Angaben zum Bedarf und zur Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser fehlen in den Planunterlagen. Grundsätzlich ist darzulegen, wie die zukünftige Versorgung des geplanten Gebietes gewährleistet wird. Hierzu ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf) die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist. Gegebenenfalls ist nachzuweisen, wie der verbleibende Bedarf dauerhaft gedeckt werden kann (z.B. Neuerschließung von Grundwasservorkommen, Erhöhung des Fremdbezugs). Dabei sind bloße Absichtserklärungen, wie der zusätzliche Wasserbedarf zukünftig gedeckt werden soll, nicht ausreichend. Vielmehr müssen sie realisiert sein oder sich in der Realisierung befinden. Im vorliegenden Fall kann davon abgesehen werden, da davon auszugehen ist, dass keine wesentliche Änderung zum derzeitigen Wasserbedarf zu erwarten ist.</p> <p>Falls sich die technischen Anlagen zur Wasserversorgung als nicht ausreichend dimensioniert oder sanierungsbedürftig erweisen, müssen diese angepasst oder saniert werden.</p>	<p>Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Viernheim. Wie die Behörde feststellt, wird durch die beabsichtigte Nutzung keine wesentliche Erhöhung des Wasserbedarfs ausgelöst.</p> <p>In einer vergleichbaren Einrichtung am Kapellenberg in Viernheim liegt der Wasserverbrauch bei maximal rund 500 m³ pro Jahr.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Angaben zum Trink- und Brauchwasserbedarf werden in der Begründung/dem Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt.</p>
<b>Zu 13.1</b>	<p>Auf die Notwendigkeit des Verwendens oder Versickerns von Niederschlagswasser soll ebenfalls hingewiesen werden. Auf die Vermeidung des Eintrags von Stoffen in das Grundwasser und auf den sparsamen Umgang mit Wasser muss maßnahmenbezogen eingegangen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird maßnahmenbezogen ergänzt. Es wird festgestellt, dass seitens der Behörde keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Versickerung wird ange-</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Angaben der Behörde werden in der Begründung/dem Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt. In die textlichen Festsetzungen erfolgt die nachrichtliche Übernahme der landesrechtli-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>den. Der überplante Teilbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 nicht als Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung gekennzeichnet. Bei Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen meinerseits keine Bedenken gegen die Planung. Abwasser Zur geplanten Entwässerung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung ist der Nachweis zu erbringen, dass der anstehende Boden zur Versickerung geeignet ist und der geforderte Grundwasserabstand eingehalten werden kann (DWA A-138).</p>	<p>merkt, dass eine flächige Versickerung über flache Mulden vergleichbar der Anlagen im Wohngebiet Bannholzgraben angedacht ist. Für die, in den Karten des HLUG dargestellten Grundwasserflurabstände von 2-3 m (Höchstwasserstände April 1957) kann der geforderte Grundwasserabstand für Versickerungsanlagen somit eingehalten werden.</p>	<p>chen Vorgaben zum Verwenden von Niederschlagswasser.</p>
<p><b>Zu 13.2</b></p>	<p><b>Bodenschutz:</b> Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: <b>1. Nachsorgender Bodenschutz</b> Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: ●Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, De-</p>	<p>Zu 1) Es wird festgestellt, dass seitens der Behörde für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vorliegen. Der ergänzende Hinweis wird aufgenommen.  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird maßnahmenbezogen ergänzt. Es wird festgestellt, dass seitens der Behörde keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Zu 1) Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Entwurf zur Begründung/dem Erläuterungsbericht werden Aussagen der Fachbehörde zum nachsorgenden Bodenschutz ergänzt. In den textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktion werden aufgenommen.  Zu 2) Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Entwurf zur Begründung/ dem Erläuterungsbericht wird ein Umweltbericht beigefügt in dem die Aussagen der Fachbehörde zum Bodenschutz ergänzt werden.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Städtebauliche Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Zu 13.2</b></p>	<p>zernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</p> <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p> <p>Die Belange des Dezernates 41.5 zum nachsorgenden Bodenschutz sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p> <p><b>2. Vorsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Durch das Bauvorhaben werden ca. 5400 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen, die bisher weitgehend unbebaut und ackerbaulich genutzt wurde. Im Bodenviewer ist die Fläche größtenteils nicht bewertet. Im südlichen Randbereich wird der Funktionserfüllungsgrad des Bodens mit gering bewertet, im östlichen Randbereich mit sehr gering. Im Umweltbericht ist auf den vorsorgenden Bodenschutz einzugehen.</p> <p>Zur Erstellung der Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz ist die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen: Bodenschutz in der Bauleitplanung“ sowie der „Bodenviewer“ des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie zu beachten.</p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im späteren Umweltbericht einzugehen ist:</p> <p>1. Bodenziele</p> <p>–Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht</p>	<p>Zu 2) Es wird eingangs festgestellt, dass das Bauvorhaben nicht 5.400 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch nimmt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Das Baufenster ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme von max. 1.170 m<sup>2</sup>. Die ackerbauliche Nutzung beschränkt sich auf den östlichen und südöstlichen Teil und derzeit auf eine Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes wurden bereits in die Standortwahl einbezogen. Die Fläche ist größtenteils nicht bewertet. Lediglich für den südlichen Bereich, angrenzend an die Scheune erfolgt eine Bewertung mit Funktionserfüllungsgrad „gering“.</p> <p>Die Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz werden Maßnahmenbezogen in den Umweltbericht aufgenommen und eingearbeitet. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktion werden bei der Planung berücksichtigt.</p>	

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Städtebauliche Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Zu 13.2</b></p>	<p>2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen                      –Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers  <a href="http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm">http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm</a>)</p> <p>3. Vorbelastungen Boden                      –Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)</p> <p>4. Zusammenfassende Bewertung Boden                      –Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen</p> <p>5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes                      –Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung</p> <p>6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung                      –Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand (s.a. Nr. 2)</p> <p>7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung                      –Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung                      –Erarbeitung einer Bilanzierung                      –Ableitung des Kompensationsbedarfs</p> <p>8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktion                      –Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs                      –Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad                      –Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge                      –Nutzung von Brauchwasser                      –Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Erschlie-</p>		

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Städtebauliche Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Zu 13.2</b></p>	<p>ßungs- bzw. Grundstücksflächen                      –Dachbegrünungen                      –Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (Schutz des Mutterbodens)                      –sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens                      –fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs                      –Festlegung der Art und Qualität der Verfüllmaterialien                      –Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden                      –Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens                      –Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden                      9. Bodenausgleichsmaßnahmen                      10. Planungsalternativen Boden                      –Darstellung von Planungsalternativen                      11. Monitoring Boden                      –Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen                      12. Allgemeine Zusammenfassung Boden                      Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:  <a href="http://www.hlug.de/start/boden/planung.html">http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</a></p>		



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<b>Zu 13.3.</b>	<p>Immissionsschutz</p> <p>Eine Vor-Ort-Begehung hat ergeben, dass die Einwirkungen durch die A 695 und OEG ausreichend genau beschrieben sind. Sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, wird ein zusätzliches Gutachten nicht erforderlich sein.</p> <p>Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer gegen den o.a. Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.</p>	<p>Die Einschätzung der zuständigen Behörde wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch Übernahme der in der Begründung vorgeschlagenen Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zum Schutz des Aussenbereichs/Freigeländes sollte ggf. noch ein Wall mit ca. 2 m aufgeschüttet werden</li> <li>- für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist der Lärmpegelbereich III zu Grunde zu legen (sind i. d. R. Standard-Außenbauteile)</li> <li>- für Aufenthaltsräume, insbesondere Ruheräume, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen</li> </ul> <p>in die textlichen Festsetzungen und den Planteil werden die Belange des Immissionsschutzes angemessen gewürdigt.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Die Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im Bebauungsplanentwurf in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
<b>Zu 13.3</b>	<p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme der <b>Bergaufsicht</b> wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p>Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.</p> <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. <b>Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</b></p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung:</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflä-</p>	<p>Die Aussagen zur Datengrundlage der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt Viernheim liegen keine weiteren Kenntnisse zu den Belangen der Bergaufsicht vor.</p> <p>Es wird daher abschließend festgestellt dass der Planung keine Vorbehalte seitens der Fachbehörde entgegenstehen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>chen betroffen.                      Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.                      Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.                      Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>		
<b>Zu 13.4</b>	<p>Ich beteilige den <b>Kampfmittelräumdienst</b> im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, richten.</p>	<p>Auf die separat vorliegende Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes (Nr.12) wird verwiesen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
<b>Zu 13.5</b>	<p>Eine <b>planungsrechtliche</b> Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Verfahrens ist eine Genehmigung gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
14.	<p><b>Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH (rnv)</b>  <b>Stellungnahme vom 02.08.2016</b>                      Keine Einwände.                      Aufgrund der Nähe zu der Gleisanlage der Linie 5 ist bei der Einfriedung der Kindertagesstätte darauf zu achten, dass die Kinder das Gelände nicht unbeaufsichtigt verlassen können. Wir empfehlen die Zuwegung zu der Haltestelle „Eissporthalle“ über die Hauptachsen des Radwegenetzes so zu beschildern, dass Radfahrer auf die Querung der Fahrbahn durch Kleinkinder aufmerksam gemacht werden.                      Die rnv begrüßt die Empfehlung zur Errichtung eines ca. 2m hohen Lärmschutzwalls zum Schutz des Außenbereiches/Freigeländes vor Außenlärm.                      Aufgrund der bestehenden Stadtbahntrasse der Linie 5 entlang des „Am Alten Weinheimer Wegs“ und des südlich gelegenen Radwegs, machen wir Sie darauf aufmerksam, dass infolge des Stadtbahnbetriebes mit diversen Begleiterscheinungen zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahrten und Kurvenquietschen hin. Des Weiteren können während Ruhezeiten von zu- und abgehenden sowie an der Haltestelle wartenden Fahrgästen akustische und sonstige Störungen ausgehen. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Bahnverkehr zu rechnen.                      Wir bitten Sie die hier aufgeführten Anmerkungen bei der weiteren Planung und Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sollten bei der Umsetzung berücksichtigt werden. Die Pflicht zur Absicherung und Einzäunung des Geländes und ergibt sich bereits aus der Aufsichtspflicht des Kindergartenträgers.</p> <p>Die Beschreibung der Immissionen durch den Betrieb der Stadtbahn wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung werden im Kapitel „Immissionsschutz“ die geplanten Maßnahmen zum Schallschutz dargestellt. So sind für Aufenthaltsräume, insbesondere Ruheräume, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Ruhezeiten im Kindergartenbetrieb sind somit gewährleistet. Der Betrieb ist auf die Tageszeiten begrenzt, Einflüsse zu späteren Uhrzeiten tangieren ihn nicht. Die Anregungen und ihre Berücksichtigung sollten in der Begründung ergänzt werden. Abschließend sei auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums, Abt.: Immissionsschutz verwiesen.  <i>„Eine Vor-Ort-Begehung hat ergeben, dass die Einwirkungen durch die A 695 und OEG ausreichend genau beschrieben sind. Sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, wird ein zusätzliches Gutachten nicht erforderlich sein.“</i></p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      In der Begründung/dem Erläuterungsbericht werden die Kapitel zum Immissionsschutz um die entsprechenden Aussagen ergänzt.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
16.	<p><b>Stadtwerke Viernheim Email vom 02.08.2016/ Erg. Stellungnahme vom 08.09.2016/13.09.2016</b></p> <p>Den Erläuterungsbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ haben wir geprüft. In den vergangenen Jahren wurden im Versorgungsbereich des geplanten Standorts mehrere Baumaßnahmen realisiert. Das Stromnetz für Niederspannung ist bereits stark ausgelastet. Reserven für weitere Verbraucher stehen leider nicht im erforderlichen Maße zur Verfügung. Aus diesem Grund sehen wir die Versorgungsmöglichkeit mit Strom für die geplante „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ als kritisch an. Wir möchten für die Bürger und Gewerbetreibenden der Stadt Viernheim und somit unseren Kunden die Versorgung mit elektrischem Strom langfristig und nachhaltig sicherstellen. Deshalb suchen wir im Areal einen möglichen Standort für eine neue Trafostation, um die sichere öffentliche Versorgung der Bürger mit Strom zu verbessern und gleichzeitig Reserven zu schaffen, die uns die Versorgung der geplanten „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ mit elektrischem Strom erlauben würden. Der westliche Randbereich von Fl. 61 Flst. 389 oder in Fl. 62 Flst. 386 oder ggf. am geplanten Standort der „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ könnten aus unserer Sicht geeignete Standorte für eine neue Trafostation sein.</p> <p>Gerade im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung und die damit verbundene öffentliche Versorgung mit Strom werden wir gerne den Dialog mit Ihnen aufnehmen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir unsere positive Rückmeldung für die geplante „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ hinsichtlich Strom abwarten werden, bis wir gemeinsam eine Lösung zur Erhöhung der Versorgungssicherheit gefunden haben.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Versorgung über das Stromnetz mit Niederspannung: Festzustellen ist, dass sich neben den neu anzuschließenden Baumaßnahmen in diesem Bereich, wie der Ausweitung der Nutzung der Metropolen international School und dem Neubau des Bürogebäudes Mura auch in der jüngeren Vergangenheit die Außerbetriebnahme der Eissporthalle auf die Versorgungssituation ausgewirkt hat. Es erscheint daher nicht nachvollziehbar, wie nun gerade die Kindertagesstätte welche nach DIN 4108-2 für Nichtwohngebäude im Energiebedarf optimiert erstellt werden kann, einen akuten Handlungsbedarf an dieser Stelle auslöst. Als Anhaltspunkt für den zu erwartenden Bedarf lässt sich der Verbrauch vergleichbarer bestehender Kindergärten heranziehen. Leistungsdaten liegen dem Brundlandtbüro aus der Fernüberwachung vor. Demnach wurden im Kindergarten Kapellenberg mit angeschlossener Krippe im Zeitraum Januar bis September maximal 18 kW elektrische Leistung (1/4 Stunden Wert) abgenommen.</p> <p>Im Hinblick auf die Versorgungssicherheit des Gesamtbereiches und die weitere Stadtentwicklung wurden Gespräche zur Verortung einer neuen Trafostation aufgenommen. Im Rahmen dieser Abstimmung wurde bereits mündlich versichert, dass auch im Vorgriff der Inbetriebnahme einer neuen Trafostation die geplante Kindertagesstätte aus dem Netz versorgt werden kann.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> In der Begründung/dem Erläuterungsbericht werden die Kapitel zur Ver- und Entsorgung um die entsprechenden Aussagen ergänzt.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Städtebauliche Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Die Walter-Gropius-Allee ist vor den Flurstücken 51 und 52 nicht kanalisiert. Die Erschließung der geplanten Kindertagesstätte ist somit nicht gewährleistet.</p> <p>Die beiliegende Stellungnahme vom 08.08.2016 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Die Walter-Oehmichen-Straße, Flurstück 374/1, ist kanalisiert. Der Schacht 2564 liegt in einer Entfernung von ca. 10 bis 15 m vom Flurstück 51 entfernt.</p> <p>Die Anfangshaltung vom Schacht 2564 nach 2567 hat einen Durchmesser von 300 mm und sollte ausreichend sein für den Anschluß der Kindertagesstätte mit Schmutzwasser. Regenwasser darf nicht angeschlossen werden!</p> <p>Für den Anschluß der Kindertagesstätte muß der Schacht 2564 ausgebaut werden und durch einen Schacht ersetzt werden, der entsprechend der gültigen DIN-Normen und des DWA-Regelwerkes geplant und gebaut wird, um die bereits jetzt nicht fachgerechte angeschlossene Straßenentwässerung und die geplante Schmutzwasserentwässerung ordnungsgemäß entsorgen zu können.</p> <p>Für die Planung und Ausführung ist ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu beauftragen. Ohne Zustimmung der Stadtentwässerung darf der Ingenieurauftrag nicht vergeben werden. Es ist mit Kosten von mindestens ca. 20.000 € bis 30.000 € zu rechnen.</p> <p>Weiterhin wird ein Kanalbeitrag fällig. Die Kosten sind durch das BVLA zu berechnen.</p>	<p>Die Aussage wird bereits in der Begründung zur technischen Infrastruktur gleichlautend getroffen. Die Beschreibung zum notwendigen Ausbau kann nun anhand der Ergänzung durch die Stellungnahme der Stadtwerke vom 13.09.2016 vervollständigt werden.</p> <p>Die konkreten Vorgaben sind in der Objektplanung zu berücksichtigen und mit den Stadtwerken abzustimmen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Eine Erschließung des Grundstückes mit Gas/Wasser ist möglich.		
	<b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b>		
	Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Beteiligungen keine Anregungen eingebracht worden.		

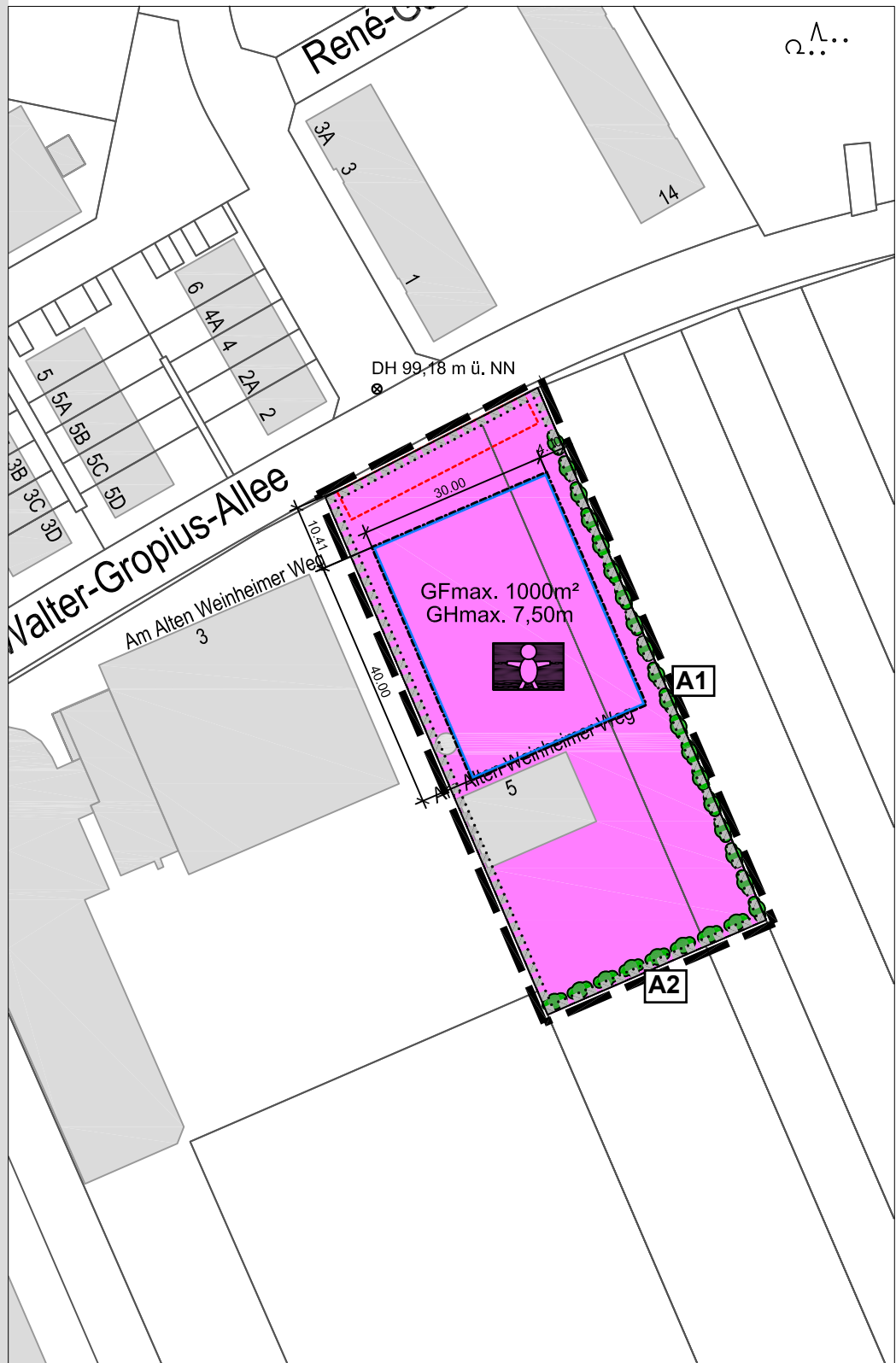
aufgestellt:

Stadt Viernheim  
20.09.2016

Magistrat der Stadt Viernheim  
Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung  
i.A. gez. Wagner

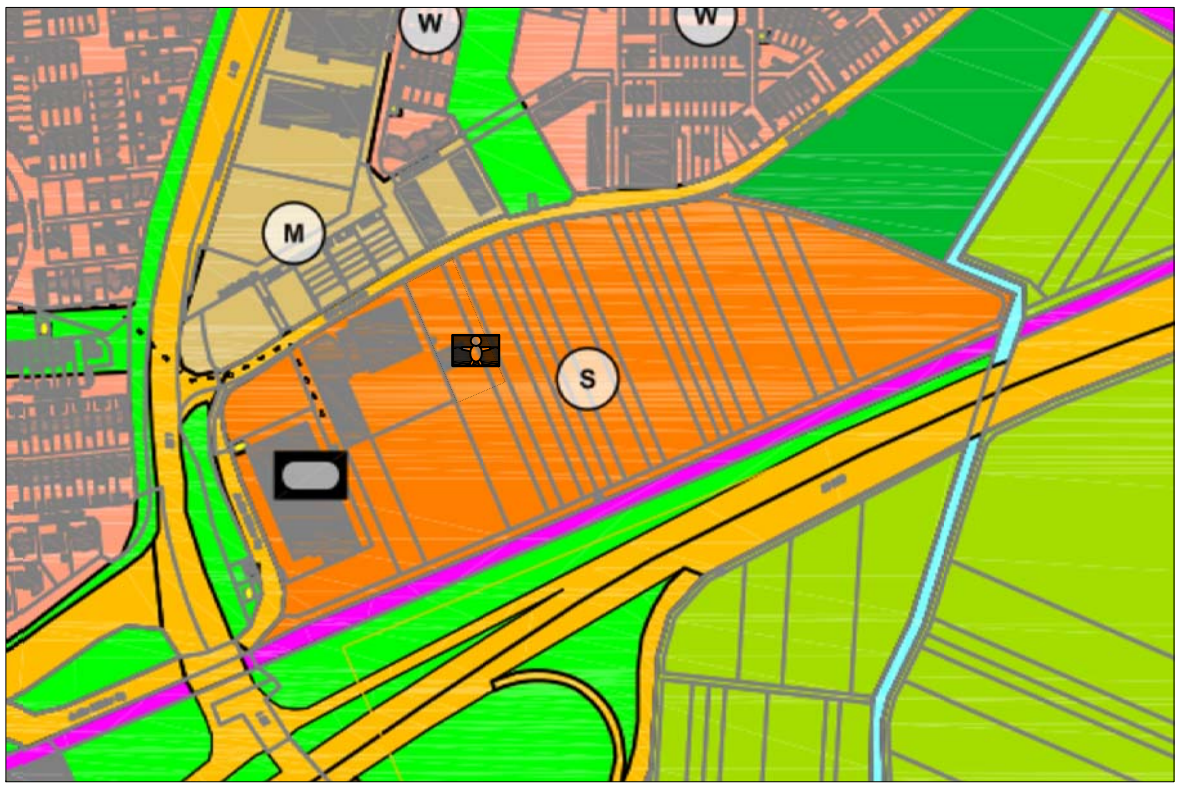


PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

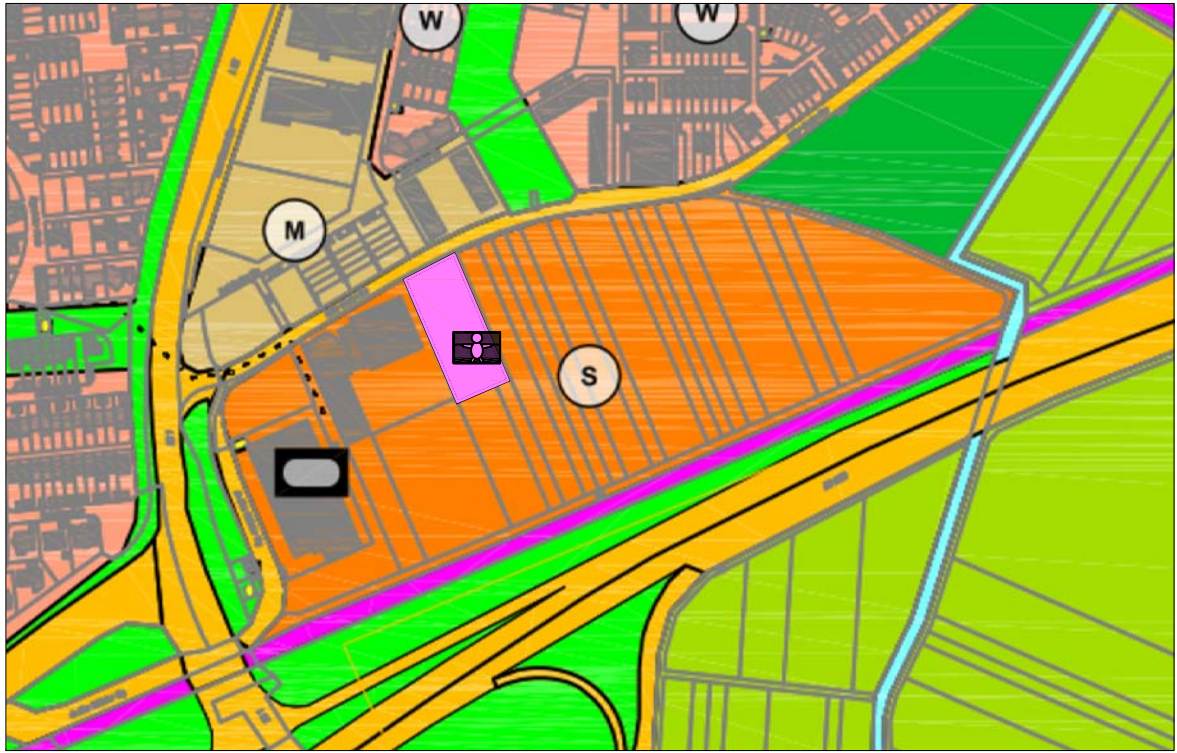


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BESTAND

(zeichnerische Zusammenführung der rechtswirksamen 2., 3., 11. und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes)



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 23. ÄNDERUNG



STADT VIERNHEIM

Gemarkung Viernheim

Bebauungsplan Nr. 282-1  
"Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee" &  
23. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Parallelverfahren

- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes/ der Änderung des FNP sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58 BGBl. III 213-1-6) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)
  - Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S.274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S.666)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 4. Dezember 2006
  - Hessische Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 2005 (GVBl. I S.142) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 2015 (GVBl. I S.618)

VERFAHRENSVERMERKE

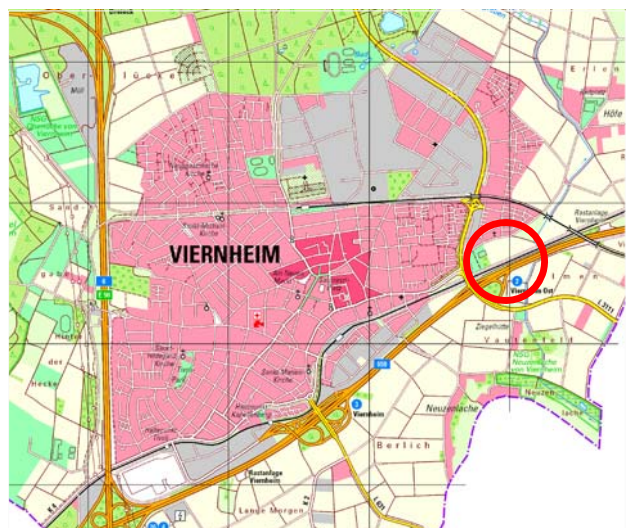
Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 2 (1) BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.06.2016  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und des Einleitungsbeschlusses gem. §2 (1) BauGB erfolgte am 02.07.2016  
Die Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_  
Die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_  
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß §10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung nach der Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der Belange am \_\_\_\_\_  
Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahrens zugrunde lag und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen wurde.  
Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wird hiermit ausfertigt.

Stadt Viernheim, den \_\_\_\_\_ 1. Stadtrat

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 (3) BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am \_\_\_\_\_

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am \_\_\_\_\_

Stadt Viernheim, den \_\_\_\_\_ 1. Stadtrat



PLANZEICHENERLÄUTERUNG Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 N.1 BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 BauNVO)  
GF 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche - GF mit Flächenangabe, als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr.4 i.V.m. § 20 Abs.3 BauNVO)  
GH max 7,50m Maximale Gebäudehöhe - GH mit Flächenangabe, als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr.4 und Abs.3 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Baugrenze
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
Flächen für den Gemeinbedarf  
Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB und Abs.6 BauGB)  
Sträucher anpflanzen siehe erg. textliche Festsetzungen
  - Sonstige Planzeichen  
vernässungsgefährdete Fläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- DH 99,18 m ü. NN Bezugspunkt Kanaldeckelhöhe

LEGENDE BESTAND

- Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- Wohnbauflächen
  - Gemischte Bauflächen
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Sonderbauflächen
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Autobahnen
  - Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen mit anbaufreiem Streifen
  - Bahnanlagen

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
- Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

LEGENDE ÄNDERUNG

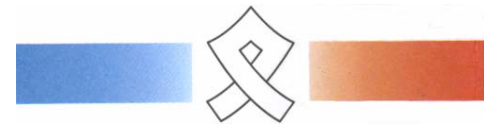
2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr.2 und Abs. 4 BauGB)
  - Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

Bebauungsplan Nr. 282-1 "Kindergarten Walter-Gropius-Allee" & 23. Änderung Flächennutzungsplan

ENTWURF

NR.:	M.: 1:1000/ 1:5000	AZ.: 282-1/23		
ERST:	DATUM: 10.06.2016	BEARBEITER: PW/IS		
GEÄN.:	DATUM: 20.09.2016	KONTROLLE:		
Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung STADT VIERNHEIM				





Textliche Festsetzungen zum  
**Bebauungsplan Nr. 282-1**  
**„Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“**

Stand: **Offenlage**

P. WAGNER– 29/09/2016  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) § 9 ABS. 1 BAUGB

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch)

Die Art der Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten und Kinderkrippe) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 ff. BauNVO)

##### 2.1 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist im Planteil festgesetzt.

Durch Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Gebietes zugeordnet sind, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 10% zulässig.

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika des Gebäudes bezogen. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um max. 1,00 m durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen und Lüftungsanlagen sind zulässig.

##### 2.3 Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt ist die Kanaldeckelhöhe in der Einmündung Walter-Oehmichen-Straße/Walter-Gropius-Allee der im Planteil dargestellt ist.

#### 3 Nebenanlagen, Stellplätze

##### 3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

##### 3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen, die der Betreuung von Kindern und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 4.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Art der Maßnahme	Betroffene Artengruppe
<u>Tötungs- Beschädigungsverbot/Vermeidungsmaßnahme:</u> Maßnahmen der Baufeldvorbereitung und Freimachung oder Gehölzrückschnitte sind im Einklang mit der gesetzl. Brut-/Aufzuchtzeiten-Ausschlußfrist (BNatSchG § 39 (5) Nr. 2) nur zwischen 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Schriftliche Freigabe und Enthftung durch einen qualifizierten Vogelkenner nach fachkundiger Überprüfung des Geländes ist auch außerhalb dieser Frist möglich.	Europäisch geschützte Vogelarten der Tabelle 1
<u>Ausgleichsmaßnahme/Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:</u> Wg. Dem Abriss der landwirtschaftlichen Halle sind am Neubau - 3 Fledermausdachsteine an den Dachflächen oder 4 Fledermausnisthilfen an den Wandfrontseiten anzubringen (Abb. 5a/b Artenschutzrechtlicher Beitrag) - Zusätzlich sind 1 Sperlingskasten und 4 Wandbausteine (Abb. 4a/b Artenschutzrechtlicher Beitrag)	Europäisch geschützte Fledermäuse
<u>Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:</u> Die alten Pflaumenbäume der südlichen Feldflur sind als Habitatbäume vor der Bautätigkeit zu schützen	Girlitz u.a. Vögel in unzureichend schlechtem Erhaltungszustand der gelben/roten Ampel ggf. Fledermausquartiere in den Spalten
Bei der Einfriedung des Kindergartens ist ein ausreichender Bodenabstand min. 10cm zu gewährleisten.	
Es ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Kaltlichtlampen) zu verwenden.	Insekten

#### 4.2 Oberflächenbefestigung

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser direkt über den Belag versickern kann (z.B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen). Bei der Herstellung der Oberflächenbeläge ist eine Versickerungsleistung von mindestens 250 Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

#### 4.3 Bodenschutz

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baufeldes z.B. zum Massenausgleich oder zur Geländemodellierung, darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Ober- und Unterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Modellierungen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu lagern.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Es ist darauf zu achten, dass anfallender Oberboden nicht überschüttet sondern separat gelagert wird.

## **5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß DIN 18005 gibt es keine schalltechnischen Anforderungen für Nutzung "Kindergarten". Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Autobahn A695 und Bahnlinie) wird im Ergebnis einer schalltechnischen Einschätzung zum Schutz vor den Lärmimmissionen folgendes festgesetzt:

- zum Schutz des Aussenbereichs/Freigeländes ist nach Süden hin ein Wall mit einer Höhe von ca. 2 m aufzuschütten
- für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist der Lärmpegelbereich III zu Grunde zu legen (sind i. d. R. Standard-Außenbauteile)
- für Aufenthaltsräume, insbesondere Ruheräume, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## **6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

### **6.1 Eingrünung des Plangebietes nach Osten - Hecke A1**

Die östliche Grenze des Plangebietes, Hecke A1 ist zur Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen gem. der Pflanzliste zu begrünen.

### **6.2 Eingrünung des Plangebietes nach Süden - Hecke A2**

Die südliche Grundstücksgrenze, Hecke A2 ist über eine Tiefe von min. 4m zu modellieren (Gestaltung mit einer Aufschüttung /einem Erdwall von mindestens 2m Höhe). Dieser Wall ist auf der der Autobahn zugewandten Südseite dicht, auf der nordexponierten Seite locker mit heimischen Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen.

### **6.3 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen (Großbaumeinheiten – GBE)**

Zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung sind folgende Pflanzbindungen zu beachten.

Je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche sind

1 großkroniger Laubbaum (Zeichen GB im Anhang Pflanzenliste) oder

2 mittelkronige Laubbäume (MB) oder

5 Großsträucher (GS) oder kleinkronige Laubbäume (KB)

20 Sträucher oder 20 m<sup>2</sup> Hecken- oder Gebüschpflanzung (Mindesthöhe 1,5 m)

30 lfdm. begrünete Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder

eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzenlisten zu pflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-18 cm

- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Bei der Artenauswahl ist auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für die Verwendung bei Spielplätzen und Kinderspielflächen zu achten.

### **6.4 Private Stellplätze**

Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu untergliedern. Für Anlage und Anzahl sind die Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu Grunde zu legen.

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):  
- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

## **B KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 5 UND 6 BAUGESETZBUCH (BAUGB))**

### **Vernässungsgefährdeter Bereich – Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB**

Das Plangebiet ist eine vernässungsgefährdete Fläche. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind auf Basis von kleinräumigen hydrogeologischen Gutachten die notwendigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Diese Gegebenheiten sind bei der Planung und bei den endgültigen Bauausführungen zu berücksichtigen.

Es gelten die Vorgaben des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S.1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MVV Energie AG (Verordnung vom 25.05.2009, StAnz.: 28/2009 S. 1537). Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

Es besteht der begründete Verdacht, dass die im Umfeld bekannten Bodendenkmäler (Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Satz 2 und § 19 HDSchG) bis in den Geltungsbereich des B-Plans hineinreichen. Um eine mögliche Zerstörung zu verhindern, wird eine sogenannte archäologische Baubegleitung während des Mutterbodenabtrages zur Baustelleneinrichtung gefordert. Hierzu zählen alle Flächen, die im Rahmen des Bauvorhabens abgeschoben würden - also die Baufenster sowie die vorübergehend in Nutzung genommenen Flächen und Leitungsgräben. Der Mutterboden muss mit dem Bagger heruntergezogen werden und bei Auftreten von archäologischen Befunden ist der Archäologischen Grabungsfirma genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen. Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG die Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen. Dieses Vorgehen ist im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 16 Abs. 1 HDSchG vor dem Hintergrund der konkreten Bauplanung zur präzisieren.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden.

## C HINWEISE

### **Artenschutz**

Es wird allgemein auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG hingewiesen.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und baulichen Eingriffen (Neubau, Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten usw.) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

### **Bodenschutz/ Altlasten**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

### **Kampfmittel**

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

### **Erdwärmenutzung**

Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Durch die Lage in Zone III b des Wasserschutzgebietes "Mannheim-Käfertal" unterliegt die Nutzung von Erdwärme im Plangebiet als wasserwirtschaftlich ungünstigem Gebiet Einschränkungen. Auf Grund der aktuellen Erlassung ist zusätzlich zum Antrag eine hydrogeologische Stellungnahme erforderlich, Erdwärmesonden dürfen nur mit Wasser betrieben werden und die Tiefe der Bohrung ist auf den Oberen Ton (OZH) zu beschränken.

### **Grundwasserhaltungen**

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

### **Heizöl/ Lagerung wassergefährdender Stoffe**

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### **Niederschlagswasserversickerung**

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-

Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet ist nur die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone möglich. Eingriffe in den Boden, verbunden mit einer Verringerung der schützenden Deckschichten sind nicht zulässig. Für die Niederschlagswasserversickerung benötigte Flächen sollten frühestmöglich berechnet und in der Planung berücksichtigt werden. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Untere Wasserbehörde zu beantragen.

## **Gefahrenabwehr**

### Löschwasserversorgung:

Zur Löschwasserversorgung im Brandfall muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Der Mindestdruck darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

### Flächen für die Feuerwehr:

Bezüglich der Zufahrt ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten und anzuwenden.

**D ARTENAUSWAHLLISTEN**

**Pflanzenliste I, Gehölze für Gärten und Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm)**

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	MB
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	GB
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare', 'Cleveland' oder	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelspitzahorn	KB
<i>Amelanchier spec.</i>	Felsenbirne	NS
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	GB
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	MB
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch	NS
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	GS
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	GS
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	GS
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn	GS
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	GS
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	GS
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	GB
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	GB
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	MB
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	GS
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	NS
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel (auch Sorten und Zierformen)	KB
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	KB
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	MB
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	MB
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	GS
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	GS
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	NS
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	MB
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	GB
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	GB
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	NS
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	NS
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	NS
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	NS
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	NS
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	GS
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	GS
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	GS
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	KB



Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	KB
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	MB
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	MB
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	GB
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	GB
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme	GB
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	GS
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	GS

**Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 18-20 cm)**

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare', 'Cleveland', 'Emerald Queen' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn (schmalkronige Sorten)	MB
<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'	Scharlach-Kastanie	MB
<i>Aesculus hippocastanum</i> 'Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	MB
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	MB
<i>Fraxinus angustifolia</i> 'Raywood'	Schmalblättrige Esche	MB
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas', 'Diversifolia' oder 'Geessink',	Esche	MB
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne	MB
<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill'	Wildbirne	MB
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche	GB
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo' oder 'Green-spire'	Winterlinde	MB

**Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen**

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestr.</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

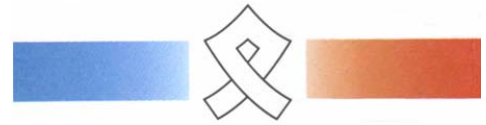
GB = Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung)

MB = Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung)

KB = Kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung)

GS = Großstrauch

NS = Normalstrauch



Begründung/ Erläuterungsbericht

**Bebauungsplan Nr. 282-1  
„Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“ und  
23. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Parallelverfahren**

**Verfahrensstand: Offenlage**

## STADT VIERNHEIM

### Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“- 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

#### Begründung/Erläuterungsbericht

---

##### Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung...	4
2	Variantenprüfung, Standortabwägung .....	4
3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	8
4	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	9
4.1	Regionalplan Südhessen .....	9
4.2	Einheitlicher Regionalplan .....	10
5	Schutzgebiete .....	10
6	Bisheriges Planungsrecht .....	11
6.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	11
6.2	Bestehende Bebauungspläne.....	11
6.3	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes / Parallelverfahren .....	11
7	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation – Ableitung von Planungszielen für den Bebauungsplan .....	12
7.1	Vorhandene Nutzungen.....	12
7.2	Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	14
7.3	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	15
7.4	Bodenschutz .....	16
7.5	Grundwasserschutz .....	16
7.6	Kampfmittel .....	17
7.7	Immissionsschutz .....	17
7.8	Denkmalschutz .....	18
8	Inhalte des Bebauungsplanes .....	19
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
8.2	Maß der baulichen Nutzung/Bauweise .....	19
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	19
8.4	Flächen für Stellplätze .....	20
9	Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft .....	20
10	Artenschutz.....	21
11	Klimaschutz .....	22
12	Bodenordnung .....	22

---

13	Umweltbericht .....	22
13.1	Beschreibung des Vorhabens.....	22
13.2	Rechtliche Restriktionen und übergeordnete Planungen .....	23
13.3	Bestandsanalyse .....	24
13.4	Auswirkungsanalyse .....	25
13.5	Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
13.6	Wechselwirkungen, Kumulation.....	27
13.7	Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen .....	27
13.8	Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser .....	28
13.9	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	28
13.10	Hinweis zum Monitoring.....	29
13.11	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	29
13.12	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	29
13.13	Zusammenfassung .....	29

---

## 1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau der Kindertagesstätte. Der Planungsträger für die Planung ist die Stadt Viernheim. Vorgesehen ist der Neubau des Kindergartens auf einer Grundstücksfläche die der Stadt Viernheim kurzfristig zur Verfügung steht.

Aufgrund steigender Geburtenzahlen kann in Verbindung mit der Bereitstellung von Integrationsplätzen der Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung für Kinder ab 3 Jahren nicht über das gesamte Jahr gewährleistet werden. In einer Information des Sozialamtes wurde zudem auf den bestehenden Bedarf an mehr Ganztagsplätzen und Betreuungsangeboten im U3 Bereich hingewiesen. Die neue Kindertagesstätte sollte zur Deckung des Bedarfs nach Möglichkeit zum 01. September 2017 in Betrieb gehen können.

Der Magistrat hat sich in seiner Sitzung am 07.09.2015 mit dem Sachverhalt befasst und die Verwaltung beauftragt, einen Vorschlag zum Neubau einer Kindertagesstätte zu unterbreiten (Baugrundstück und Bauart). Das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung hat im Vermerk vom 01.03.2012 mögliche Standorte für den Bau einer Kindertagesstätte unter verschiedenen Aspekten eingeschätzt. Unter Würdigung der fachlichen Beurteilung wurde der gegenständliche Standort ausgewählt.

## 2 Variantenprüfung, Standortabwägung

Ziel des Bebauungsplanes ist die zeitnahe Realisierung einer kombinierten Kindertagesstätte/U3 Einrichtung. Benötigt werden etwa 2.500 - 3000 m<sup>2</sup> Fläche. Da die Realisierung bereits 2017 erfolgen soll wurden für die durchgeführte Alternativprüfung nur Standorte aufgeführt, die diese Flächengröße aufweisen und zeitnah verfügbar sind. Der Bedarf ergibt sich aus der Gesamtstadt. Im Zuge der demografischen Entwicklung sind im Stadtgebiet Verteilungseffekte zu erwarten, daher wird bei der Standort-suche insbesondere auch der Aspekt der *gesamträumlichen Abdeckung* für das Stadtgebiet berücksichtigt. Da ein kleinräumiges Vorhabenbezogenes Baurecht geschaffen wird, werden seitens der Stadt keine regionalplanerischen Auswirkungen erwartet. Die räumliche Einbindung in die im Regionalplan ausgewiesenen Zuwachsflächen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Bestand und der derzeit veranlassten planerischen Voruntersuchungen (Wohn- und Gewerbeentwicklungskonzept) zeitnah nicht zu realisieren.

Entsprechend der Standorteigenschaften sind die einzelnen Flächen in der Tabelle 1 aufgeführt und bewertet. Entscheidend für eine positive Bewertung sind hierbei die Eigenschaften: Einbindung in die Stadt (Erreichbarkeit), Erschließung, Nutzungsträgigkeit, räumliche Abdeckung, Flächenverfügbarkeit und Baurechtsschaffung.

Insgesamt wurden 5 Standorte untersucht. (siehe Abb.1)

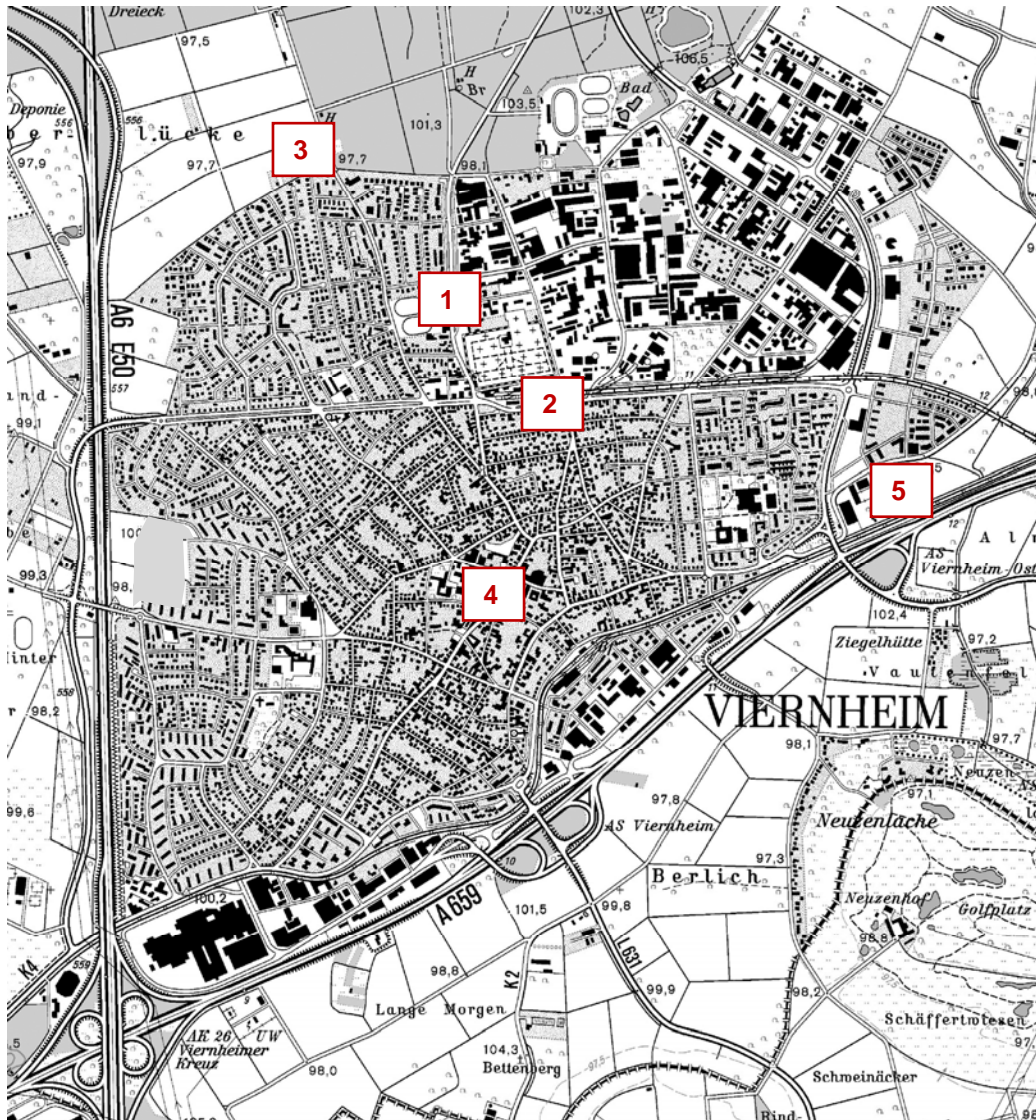


Abb. 1: Übersicht zur Lage der Standorte

Im Ergebnis der Standortvergleiche (Tabelle 1) wurde der Standort 1) insgesamt am besten bewertet. Allerdings ist aufgrund des Zeitdrucks eine verträgliche Lösung für die Vereinsnutzung schwer möglich. Grundsätzlich möchte man auch den wohnortnahen weitgehend akzeptierten Standort in seiner Gesamtheit erhalten.

Daher wurde für den Standort 5) nochmals eine Verschiebung hin zur Walter-Gropius Allee untersucht, um die Auswirkungen der Autobahn A659 zu minimieren. Hier konnte in mit den Eigentümern eine entsprechende Vereinbarung erreicht werden. Der nun geplante Standort direkt südlich an der Walter-Gropius Allee erreicht in Bezug auf die angrenzenden und bestehenden Nutzungen ebenfalls eine positive Bewertung. Er wurde daher abschließend ausgewählt, auch wenn er eine städtebauliche Randlage darstellt.

Die mögliche Alternative einer 0 Variante, dem Verzicht auf das Vorhaben besteht nicht, da die Stadt Viernheim die gesetzlichen Verpflichtungen zur Bereitstellung von entsprechenden Betreuungsplätzen im Bereich Kindergarten/ U3 erfüllen muss und will. Eine Erweiterung bestehender Einrichtungen kommt aufgrund der Lage, Ausnutzung der Grundstücke und Anzahl der Gruppen in den bestehenden Kindergärten nicht in Betracht.

Tabelle 1: Standorte und Bewertung

	1) Grundstück Gelände TSV (Anschluss Ru- dolf-Harbig-Halle)	2) Grundstück TiB-Gelände und Kreisel Wasserstraße	3) Bereich neuer Friedhof, Flur 18 Nr. 193/1,	4) Pfarrgarten St. Aposteln	5) Bereich Eissporthalle, Flur 62 Nr. 50
<b>Größe</b>	2.500m	2.500m <sup>2</sup>	3.184 m <sup>2</sup>	2.500m <sup>2</sup>	3.300 m <sup>2</sup>
<b>Lage in der Stadt/ Erschließung</b>	Integrierte Lage, sehr gute Erschließung	Integrierte Lage, sehr gute Erschließung, leichte Erreichbarkeit allgemein	Stadtrandlage, Erschließung durch Wohnsammelstraße	Kernstadt, eingeschränkte Anbindung für den Individualverkehr und begrenzte Parkmöglichkeiten	Stadtrandlage, sehr gute Erschließung ÖPNV, Erschließung über den städt. Parkplatz vor der Eissporthalle sowie den hinteren Bereich der MIS erfolgen
<b>soziale Aspekte, wie altersgerechte fußläufige Erreichbarkeit</b>	Selbständige fußläufige Erreichbarkeit (Kindergartenalter) aufgrund der Lage im Wohngebiet gegeben	Selbständige fußläufige Erreichbarkeit (Kindergartenalter) durch Lage an der Friedrich-Ebert-Straße (Haupterschließung) eingeschränkt	Selbständige fußläufige Erreichbarkeit (Kindergartenalter) aus dem Wohngebiet Viernheim West gegeben	Selbständige fußläufige Erreichbarkeit (Kindergartenalter) Lage in der Fußgängerzone gut, Andienung Pkw (Kinder U3 Bereich) nicht möglich	Selbständige fußläufige Erreichbarkeit (Kindergartenalter) aus dem Wohngebiet Bannholzgraben gegeben
<b>räumliche Gesamtabdeckung</b>	gute Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets/ Überschneidung Kita Kirschenstraße	Sehr gute Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets	räumliche Nähe zu den Kindertagesstätten Kirschenstraße 79 und Kinderdörfel Überschneidung	Nachbarschaft zur Kindertagesstätte Johannes XXIII. (je 3 Gruppen Kita/U3), Nähe Maria Ward	Sehr gute Lage in Bezug auf die räumliche Gesamtabdeckung des Stadtgebiets
<b>Angrenzende und bestehende Nutzungen</b>	Nutzungsverträglichkeit mit der Nachbarschaft Wohngebiet und Sportverein Bestand; Hartplatz	Nutzungsverträglichkeit mit Treff im Bahnhof (TiB), nördlich angrenzend Gewerbegebiet und südl. Friedrich-Ebert-Straße ggf. Einschränkungen baul. Aufwendungen notwendig	Aufgrund der Nähe zum Wald ergeben sich besondere Möglichkeiten für den Betrieb, Nachbarschaft Friedhof, Friedhofsruhe Bestand; Grünfläche	Nutzungsverträglichkeit mit der Nachbarschaft Kernstadt und Kirche Bestand; wichtiger Grünbereich in der Innenstadt, alter Baumbestand	Nähe zur BAB A 659 hohe Lärmbelastung, ggf. Einschränkungen bei der Ausrichtung des Gebäudes Bestand; ehem. Standort Wohncontainer
<b>Verfügbarkeit</b>	Grundstück nicht im städtischen Eigentum, langfristige Pacht für bestehende Vereinsnutzung	Grundstück nicht im städtischen Eigentum, in Standortplanung Stadtwerke Viernheim GmbH eingebunden	In Standortplanung der Stadtbetriebe Viernheim (SVD) eingebunden, Eigentum SVD	Grundstück Eigentum der Kirche, Abstimmung zu Bau und Betrieb erforderlich	Grundstück nicht im städtischen Eigentum, Grundstück ist langfristig gepachtet für soziale Nutzungen, sofort verfügbar
<b>Baurecht/ zeitnahe Realisierung</b>	Innenbereich	Innenbereich	Bebauungsplan Nr.287, Festlegung „friedhofsnahe Gewerbe“, Änderung erforderlich	Bebauungsplan Nr. 248, Fläche für Gemeinbedarf“	Außenbereich, Flächennutzungsplan Sonderbaufläche „Sport & Erholung“, Anpassung FNP & B-Plan erforderlich
<b>Gesamteinschätzung</b>	++++ -,-	+++ -,-,-	+++ -,-,-	+++ -,- (+/-)	+++ -,-,-



Seitens des Landkreises durch die Fachbehörde Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht wurde angeregt, in die Alternativenprüfung noch weitere Belange wie z. B. die der Landwirtschaft, den Naturschutzes, des Verkehrs, sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung und der Stadtentwicklung aufzunehmen.

Die genannten Belange sind bereits in die Vorüberlegungen zur Standortwahl eingeflossen und sind teilweise in der Tabelle zusammengefasst dargestellt. Die nachfolgenden Aspekte werden hiermit ergänzt bzw. vertieft:

#### Naturschutz:

Bereits in den Vorüberlegungen wurden Standorte ausgeschlossen, gegen die offensichtlich Bedenken aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bestanden. In der Beschreibung des Bestandes (Tabelle 1) wurde ggf. auf Aspekte des Naturschutzes hingewiesen.

#### Landwirtschaft:

In die Betrachtung wurden nur Standorte einbezogen, welche bereits durch ihre Lage oder die vorbereitende Bauleitplanung für eine bauliche Nutzung vorbereitet wurden. Bereits mit der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Viernheim und der Ausweisung als „Sonderbaufläche Sport- & Erholung“ wurde für den Bereich einer anderen Nutzung Vorrang gegeben.

#### Stadtentwicklung:

Die Realisierung eines möglichen Standorts im Rahmen der von der Stadt anvisierten Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Bannholzgraben (dargestellte Zuwachsfächen Wohnen im Regionalplan) wurde ebenfalls im Vorfeld geprüft. Die Einbindung in die Gesamtplanung des Bereiches und die Schaffung der erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen sind in dem bestehenden engen Zeitrahmen nicht möglich. Die Stadt verfügt zwar an der Gebrüder Grimm-Allee über ein Grundstück, jedoch bedingt eine Anordnung direkt an der vorhandenen Infrastruktur Schwester-Paterna-Allee die enge Nachbarschaft zur bestehenden Kindertagesstätte Gänseblümchen mit 80 Plätzen. Sowohl hinsichtlich der angestrebten gesamträumlichen Abdeckung als auch in Bezug auf die Ballung des zu erwartenden motorisierten Verkehrs ist diese Lage nicht zu befürworten. Weiterhin ist für diesen Bereich auch die verkehrliche Anbindung möglicher Zuwachsfächen zu prüfen. Der Standort wurde aufgrund der benannten Einschränkungen nicht in die tabellarische Auflistung übernommen.

#### Verkehr:

Seitens der Fachbehörde wurde weiterhin angemerkt, dass aufgrund der Lage am Ortsrand durch den Besuch der Kindertagesstätte erheblicher motorisierter Verkehr ausgelöst wird. Hierzu ist folgendes anzumerken; die Stadt Viernheim besitzt ein sehr kompaktes Siedlungsgefüge. Legt man die reine Wegstrecke zu Grunde sind daher fast alle Wege per Rad zu bewältigen. Berücksichtigt man nun die Nutzung-Kindertagesstätte (4 Gruppen Ü3/ 2 Gruppen U3), so ist für Altersgruppe U3 grundsätzlich mehr motorisierter Verkehr zu erwarten. Eltern die eine U3 Betreuung für ihre Kinder wahrnehmen, verbinden das Hinbringen/Abholen überwiegend mit der Fahrt zur Arbeit. Empirisch belegt ist ein hoher Pendlerüberschuss für die Stadt Viernheim. Dieses Einbinden in die Tagesverkehre steigert auch den Anteil des motorisierten Verkehrs bei der Altersgruppe U3. Der zu erwartende motorisierte Verkehr ist somit





Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Flur 62, Nr. 53.  
Im Süden die gedachte Fortführung der südlichen Grenze des Flurstücks Flur 62, Nr. 48/1 bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks Flur 62, Nr. 53.  
Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Flur 62, Nr. 48/1.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Viernheim, Flur 62 die Flurstücke 51 und 52 (jeweils teilweise).

## **4 Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **4.1 Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Nach Grundsatz G10.1-11 ist in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für siedlungs- und gewerbliche Zwecke – sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind – möglich. Da für den Bereich der Stadt Viernheim entsprechende Flächen im Kartenteil dargestellt sind, wäre eine Abweichung vom Regionalplan erforderlich.

Nach Prüfung der Aktenlage kann die Stadt Viernheim nachweisen, dass Sie für diesen Bereich bereits am 31.8.1981 mit Geschäftszeichen VI A4-93b02/05 (291)-1227/81 beim hessischen Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten eine Abweichung vom Regionalplan für die Darstellung einer Sonderbaufläche „Sport & Erholung“ (Sportzentrum östlich der L3111, Fläche 2) erwirkt hat.

*„Für die in beiliegender Kartenskizze dargestellten Flächen 1-3 wird die Zulassung einer Abweichung vom RPS-Plan erklärt“. (Bescheid VI A4-93b02/05 (291)-1227/81, Plananlage Abb.3)*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt Stellung genommen. Aktuell konnte das Zustandekommen der unterschiedlichen Darstellungen nicht nachvollzogen bzw. geklärt werden. Die Behörde hat daher die Darstellung im RPS/RegFNP 2010 für die Beurteilung zugrunde gelegt. Auf Grund der Lage zu den ausgewiesenen Zuwachsf lächen und der Nähe zum Wohngebiet Bannholzgraben werden die Bedenken wegen des nicht erfüllten Ausnahmetatbestandes zugunsten des Standortes seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt zurückgestellt. Der Landkreis Bergstraße kommt in seiner Einschätzung zu einem ähnlichen Ergebnis.



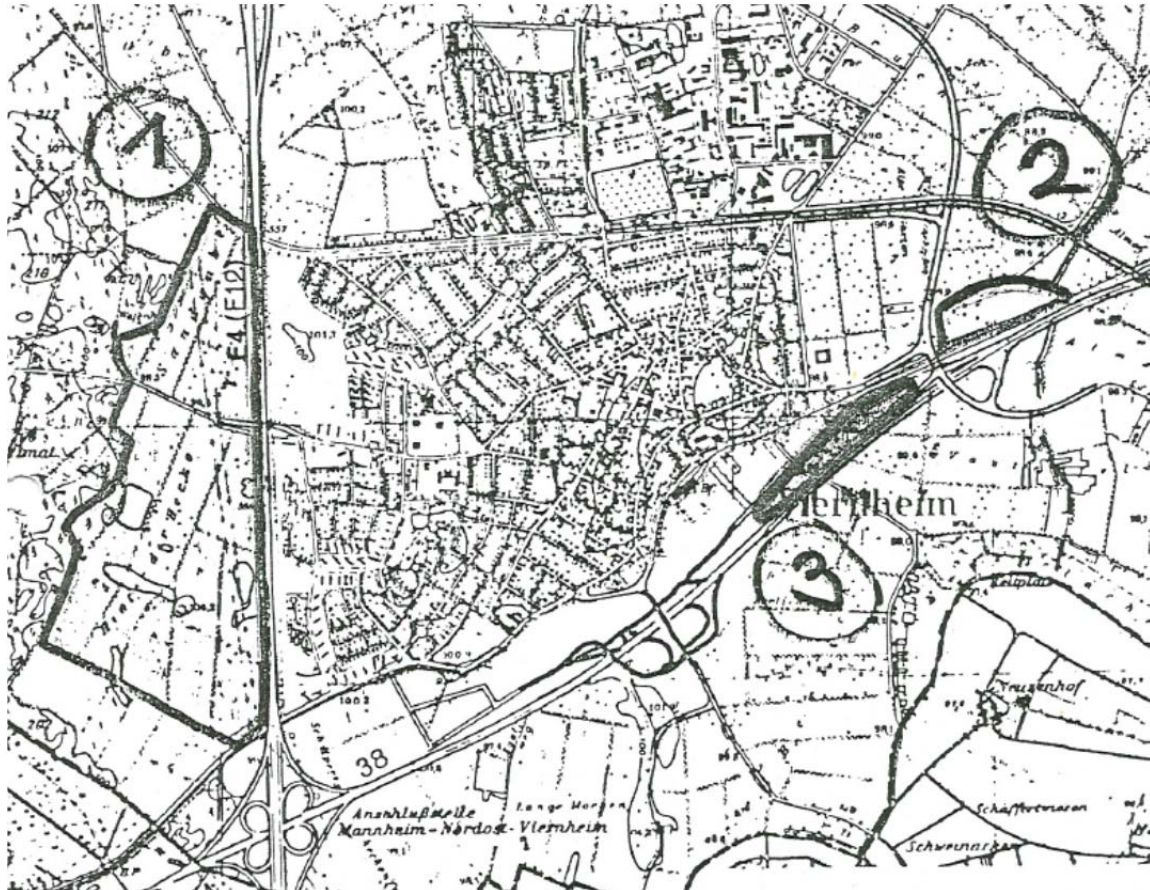


Abb.3:Kartenskizze Bestandteil des Bescheids

#### 4.2 Einheitlicher Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Die Aufstellung erfolgt in inhaltlicher Abstimmung auf den Regionalplan Südhessen; die Darstellung ist für den Bereich identisch.

### 5 Schutzgebiete

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche Schutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III B des durch Verordnung vom 25.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Die Rechtsverordnung enthält umfangreiche Verbote unter anderem zur Tierhaltung und landwirtschaftlichen Nutzung – insbesondere zur Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln –, zum Umgang und zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie zu baulichen und sonstigen möglicherweise grundwassergefährdenden Nutzungen.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich jedoch keine grundlegenden Restriktionen für die beabsichtigte Nutzung des Planungsgebiets als Fläche für Gemeinbedarf. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet steht der Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

## 6 Bisheriges Planungsrecht

### 6.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim, 3. Änderung von Teilbereichen aus dem Jahr 1982 ist das Plangebiet selbst sowie die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen als Sonderbaufläche für Sport- und Erholung dargestellt.

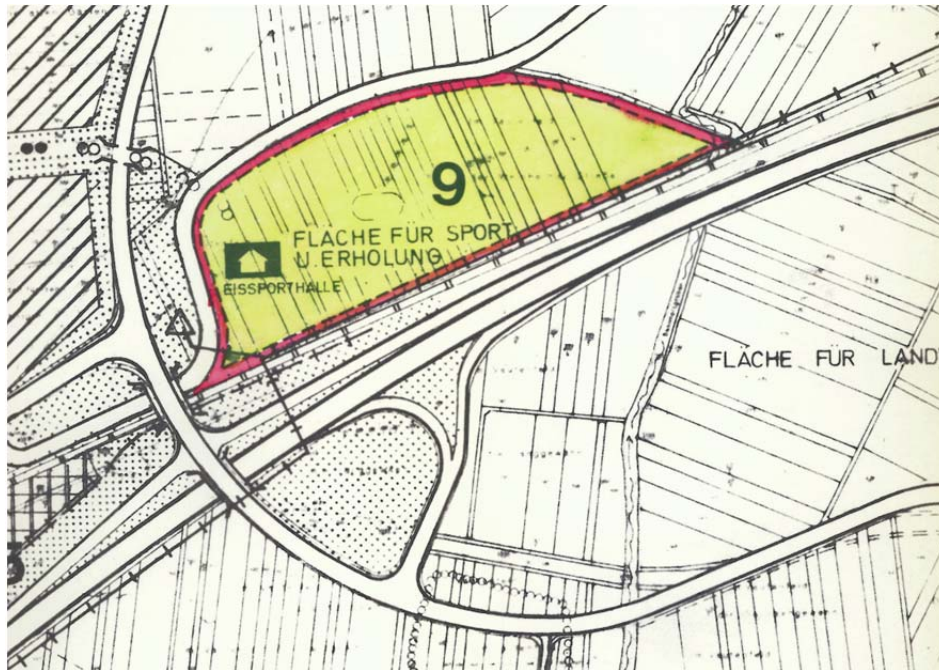


Abb.5: Darstellung FNP

In der Plandarstellung wurden die zwischenzeitlich rechtswirksame 2., 3, 11. und 13 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Viernheim zur Verbesserung der Übersichtlichkeit zeichnerisch zusammengeführt.

Da die Fläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche Sport & Erholung“ dargestellt ist und Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird zur Umsetzung der Planungsabsicht der Stadt Viernheim neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

### 6.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen. Es ist zwar im Norden und Westen von Bebauung begrenzt, diese ist aber nicht so prägend, dass die Grundstücke dem Innenbereich zugerechnet werden können.

### 6.3 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes / Parallelverfahren

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt.

**10.06.2016:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 282-1 mit der Bezeichnung „Kindergarten Walter-Gropius-Allee“ in der Gemarkung Viernheim (Aufstellungsbeschluss) und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.

**02.07.2016:** Ortsübliche Bekanntmachung des vorstehenden Beschlusses.

**12.07.2016** bis einschließlich **19.08.2016:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb der obigen Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

**28.08.2016:** Ende der Frist zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden

\_\_\_\_\_: Anerkennung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Beschlussfassung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung durch Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB.

\_\_\_\_\_: Ortsübliche Bekanntmachung des vorstehenden Beschlusses.

## **7 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation – Ableitung von Planungszielen für den Bebauungsplan**

### **7.1 Vorhandene Nutzungen**

#### Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Baugebiets Bannholzgraben am Ortsrand. Östlich der Walter-Oehmichen-Straße ist dort bereits eine viergeschossige Wohnbebauung realisiert. Westlich der Walter-Oehmichen-Straße gegenüber dem ehemaligen Tennis/Racket Center ist Mischbebauung mit einer GRZ von 0,6 und einer maximalen Außenwandhöhe von 14,0 m bei maximal vier Geschossen vorgesehen. Hier ist zwischenzeitlich ein Medizinisches Dienstleistungszentrum entstanden.

Im Westen ist die Südseite des Alten Weinheimer Weges bereits bebaut. Hier liegen die Gebäude des ehemaligen Tennis / Racket-Center, bestehend aus zwei Sporthallen welche durch die Metropolen International School (MIS) genutzt und baulich erweitert wurden sowie weiter westlich die Eissporthalle. Zwischen den Gebäuden verläuft ein Rad- und Fußweg von der RNV Bahnhaltestelle bzw. dem Radweg im Süden zum Wohngebiet Bannholzgraben.

Im Südwesten zwischen Eissporthalle und Bahnlinie liegt mit Zufahrt vom Alten Weinheimer Weg der Park & Ride-Parkplatz mit 35 - 40 Stellplätzen an der dortigen Haltestelle.

Im Süden verlaufen die ehemalige OEG-Trasse (heute RNV) und parallel dazu der Radweg von Weinheim nach Viernheim. Auf dessen Nordseite befindet sich eine Gasleitung mit entsprechendem Schutzstreifen (beidseitig 4 m), der nicht überbaut und nicht mit Bäumen und Gehölzen bepflanzt werden darf. Noch weiter südlich verläuft die BAB mit der dortigen Abfahrt. Das Plangebiet liegt außerhalb der 40 m tiefen Bauverbotszone entlang der Autobahn. Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme „Bann-



holzgraben“ wurde an der BAB eine ca. 6 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Gleichwohl sind projektbezogene Sensibilitäten der künftigen Nutzung zu berücksichtigen.

Im Osten des Plangebietes liegen Ackerflächen, die weiter östlich an eine bereits umgesetzte große Ausgleichsfläche des Baugebietes Bannholzgraben angrenzen.

Das Plangebiet selbst ist bis auf eine alte Scheune und einem Silo baulich nicht genutzt. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden derzeit zu 2/3 landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Diese Nutzung schließt bereits seit längerem nicht mehr die ursprünglich privilegiert entstandenen baulichen Anlagen (Scheune, Silo) ein. Die Restflächen sind stark verdichtet und dienen als Zufahrt oder sind durch die angrenzenden Nutzungen überprägt.

Abb.6: Fotos Bestand



### Abgeleitete Planungsziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Neubau einer Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern. Die Bebauung soll harmonisch in den baulichen Bestand einfügen, die Gebäudehöhe soll begrenzt werden. Die Nutzung wird den neuen Ortsrand bilden, eine entsprechende Eingrünung ist vorgesehen. Die bauliche Beanspruchung der Flächen wird auf den Bedarf begrenzt. Die verbleibenden Flächen sollen in Abstimmung mit der Nutzung als Außengelände der Kindertagesstätte ökologisch in Wert gesetzt werden. Die ackerbauliche Nutzung der angrenzenden Flächen soll weiterhin möglich sein.

## 7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

### Beschreibung und Bewertung

- **Straßenverkehr**

Verkehrstechnisch liegt das Plangebiet sehr günstig. Es liegt unmittelbar am Autobahnanschluss Viernheim-Ost am Schnittpunkt der L 3111 und der BAB 659 Mannheim/Weinheim. Es ist damit außergewöhnlich gut überörtlich angebunden. Über den Alten Weinheimer Weg der im Süden auch unter der L 3111 durchführt und in die Weinheimer Straße mündet besteht auch eine gute Anbindung an die Viernheimer Innenstadt.

Auch eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist bereits vorhanden. Eine Haltestelle der Buslinie 611 liegt an der Ecke Walter-Oehmichen-Straße / Walter-Gropius-Allee direkt gegenüber dem Eingangsbereich des Medizinischen Dienstleistungszentrums. Darüber hinaus liegt in fußläufiger Entfernung des Plangebiets die RNV Haltestelle „Eissporthalle“, so dass auch ein Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV vorhanden ist.

Parallel zur ehemaligen OEG-Linie (heute RNV) verläuft eine der Hauptachsen des Radwegenetzes, die sich hier nach Osten als überörtlicher Fahrradweg nach Weinheim fortsetzt. Von diesem zweigt in Höhe der Haltestelle ein neuer Radweg mit Fußweg ab, der zwischen Eissporthalle und Racket-Center hindurch nach Norden zum Alten Weinheimer Weg bzw. zum Wohngebiet Bannholzgraben führt.

An der Haltestelle südlich der Eissporthalle befindet sich ein Parkplatz mit 35 – 40 öffentlichen Parkständen, der als Park & Ride-Parkplatz an der RNV-Haltestelle dient.

Die unmittelbar angrenzende Erschließungsstraße Walter-Gropius-Allee ist in diesem Bereich einseitig ausgebaut und bietet auf der Nordseite im Straßenraum öffentliche Stellplätze. Sie ist als Zone 30 Bereich ausgewiesen.

### Abgeleitete Planungsziele

Berücksichtigt man die Art der Nutzung als Kindertagesstätte (4 Gruppen Ü3/ 2 Gruppen U3), so wird durch die Planung Verkehr induziert. Hierbei ist auch ein hoher Anteil an motorisiertem Verkehr zu erwarten. Da das Hinbringen/Abholen mit notwendigen Anschlussfahrten, wie dem Weg zur Arbeit verbunden wird. Ein positiver Aspekt des gewählten Standortes ist die sehr gute Lage im Bezug auf die Abwicklung des zu erwartenden motorisierten Verkehrs. Die Andienung durch den motorisierten Verkehr ist unabhängig vom angrenzenden Wohngebiet Bannholzgraben über die Straße „Am alten Weinheimer Weg“ möglich.

Positive Auswirkungen auf die Verkehrsmittelwahl der Nutzer/innen der geplanten Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee hat die gute Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV. Die geplante Kita liegt im fußläufigen Einzugsbereich (250 m-Radius) zur Bushaltestelle der Stadtbuslinie 611 und im fußläufigen Einzugsbereich (350 m-Radius) der RNV Stadtbahn Haltestelle „Eishalle“ an der ehemaligen OEG Bahn. Die gute Vernetzung des Plangebietes mit dem Rad- und Fußwegnetz der Stadt Viernheim wird ebenfalls positive Effekte auf den Modal Split zugunsten der Verkehrsträger des Umweltverbundes bewirken.

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes aus. Zusätzlich können die Stellplätze an der Haltestelle des RNV genutzt werden.

Von dort führt ein Fußweg zum geplanten Standort. Ziel der Planung ist die weitgehende Lenkung der Verkehrsströme.

Der ruhende Verkehr soll so angeordnet werden, dass die Wege auf dem Grundstück, durch Ei- und Ausfahrten bzw. Wendevorgänge nicht beeinträchtigt werden.

- Technische Infrastruktur

Das Grundstück ist derzeit nicht erschlossen. Aufgrund der Lage am Alten Weinheimer Weg und in der Nachbarschaft vorhandener Bebauung lässt es sich allerdings ohne großen Aufwand an das Gas-, Strom, Wasser- und Abwassernetz anschließen. Der Anschluss an das Abwassernetz kann über die Walter-Oemichen-Straße an das Baugebiet Bannholzgraben erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben die Stadtwerke die Angaben wie folgt ergänzt:

Die Walter-Oehmichen-Straße, Flurstück 374/1, ist kanalisiert. Der Schacht 2564 liegt in einer Entfernung von ca. 10 bis 15 m vom Flurstück 51 entfernt. Die Anfangshaltung vom Schacht 2564 nach 2567 hat einen Durchmesser von 300 mm und sollte ausreichend sein für den Anschluß der Kindertagesstätte mit Schmutzwasser. Regenwasser darf nicht angeschlossen werden.

Für den Anschluß der Kindertagesstätte muß der Schacht 2564 ausgebaut werden und durch einen Schacht ersetzt werden, der entsprechend der gültigen DIN-Normen und des DWA-Regelwerkes geplant und gebaut wird, um die bereits jetzt nicht fachgerechte angeschlossene Straßenentwässerung und die geplante Schmutzwasserentwässerung ordnungsgemäß entsorgen zu können.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Viernheim. Durch die beabsichtigte Nutzung wird keine wesentliche Erhöhung des Wasserbedarfs ausgelöst. In einer vergleichbaren Einrichtung am Kapellenberg in Viernheim liegt der Wasserverbrauch bei maximal rund 500m<sup>3</sup> pro Jahr.

#### Abgeleitete Planungsziele des Bebauungsplanes

Aufgrund der angespannten Kanalnetzsituation in Viernheim ist eine zusätzliche Belastung durch verstärkte Einleitungen von Niederschlagswasser zu vermeiden. Das Niederschlagswasser soll daher vor Ort versickert werden.

### 7.3 **Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Landschaftsästhetisch oder für die naturnahe Erholung im Sinne des Naturschutzrechts sind das Plangebiet und auch seine Umgebung kaum relevant, da es bereits stark siedlungstechnisch überprägt bzw. von Straßen und Bauflächen eingefasst ist.

Bezüglich der vertiefenden Darstellung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft und der sich daraus ergebenden Anforderungen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan (Kapitel 12) verwiesen.

#### Abgeleitete Planungsziele des Bebauungsplanes

Grundsätzliches Planungsziel ist es, in Abstimmung mit der Nutzung eine Aufwertung von Natur und Landschaft zu erreichen. Die in den angrenzenden Bereichen vorhan-



denen wertvollen Strukturen Habitatbäume und Hecken sollen durch die Planung und Ihre Umsetzung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

#### 7.4 Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

##### Abgeleitete Planungsziele

Die Stadt Viernheim muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dies gilt grundsätzlich auch gegenüber schädlichen Bodenveränderungen.

Auch wenn keine konkreten Hinweise gegeben sind, sind schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

#### 7.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist eine vernässungsgefährdete Fläche. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. In Nassperioden besteht der Vernässungsgefahr und in Trockenperioden die Gefahr von Setzrissschäden.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Es gelten die Vorgaben des “Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, festgestellt mit Datum vom 9. April 1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S.1659 (letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

##### Abgeleitete Planungsziele

Die Stadt Viernheim muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dies gilt grundsätzlich auch gegenüber Vernässungsgefahren.

Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen. Ebenso wurde ein Hinweis auf mögliche Grundwasseraufspiegelungen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Auf empfohlene Vorsorgemaßnahmen wird hingewiesen.

Der aktuelle bzw. der anzunehmende Höchstgrundwasserstand im Plangebiet bedeuten aber, dass ein großflächiges Bauen in größere Tiefen vermieden werden

muss. Die vorgesehenen Versickerungsanlagen müssen so angelegt werden, dass noch eine ausreichend dicke Bodenschicht als Filterstrecke zur Verfügung steht.

## 7.6 Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan/der Flächennutzungsplanänderung wurde die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt/Kampfmittelräumdienst, angefragt. Die zuständige Fachbehörde beurteilt die Situation wie folgt;

*„über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.*

*Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.*

*Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.“*

## 7.7 Immissionsschutz

### Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Gelände des geplanten Kindergartens befindet sich im Einwirkungsbereich unterschiedlicher Geräuschquellen. Zu nennen sind hier umliegende, z.T. stark frequentierten Straßenverkehrswege sowie eine Bahntrasse der RNV. Die Geräuscheinwirkungen am Plangebiet werden im Wesentlichen durch den Straßenverkehrslärm bestimmt, Hauptschallquelle ist die südlich gelegene Autobahn A 659. Daher ist der geplante Standort für den Kindergarten geräuschvorbelastet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Betreiber der Stadtbahn, die Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH zur Planung Stellung genommen. Der RNV begrüßt die Empfehlung zur Errichtung eines ca. 2m hohen Lärmschutzwalls zum Schutz des Außenbereiches/Freigeländes vor Außenlärm.

Aufgrund der bestehenden Stadtbahntrasse der Linie 5 entlang des „Am Alten Weinheimer Wegs“ und des südlich gelegenen Radwegs, machen wir Sie darauf aufmerksam, dass infolge des Stadtbahnbetriebes mit diversen Begleiterscheinungen zu rechnen ist. Hierzu weisen sie insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Lautwerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahrten und Kurvenquietschen hin.

Des Weiteren können während Ruhezeiten von zu- und abgehenden sowie an der Haltestelle wartenden Fahrgästen akustische und sonstige Störungen ausgehen. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Bahnverkehr zu rechnen.

### Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Bei der Berücksichtigung des Schallschutzes ist im vorliegenden Fall grundsätzlich die Möglichkeit des Einhaltens von Mindestabständen (Abrücken der schutzwürdigen Nutzung) zur Hauptschallquelle zu prüfen. Bereits im Rahmen der Standortauswahl wurde das Plangebiet so angeordnet, dass auch für den Bereich der Freianlagen ein

Abstand von ca. 135 m zur Autobahn A695 eingehalten wird. Zum Gebäude beträgt der Abstand ca. 170 m.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen zum Schallschutz im Zusammenhang mit den Planungen für das Gesundheitszentrum Ost wurde das Büro Gruschka, Dr. F. Schaffner, um eine Einschätzung zum Lärmschutz in Bezug auf die geplante Nutzung angefragt.

Die für die Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Verkehrslärmimmissionen maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002

Gemäß DIN 18005 gibt es keine schalltechnischen Anforderungen für Nutzung "Kindergarten". Im Ergebnis der Einschätzung wurde folgendes empfohlen:

- Zielwert tags: WA-Wert 55 dB(A), aber auch im MI ist mit 60 dB(A) noch gesundes Wohnen möglich
- die im Schalltechnischen Gutachten zum Vorhaben- und Erschließungsplan „St.-Josef“ (Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen) ermittelten, anstehenden 58 dB(A) sind mit der Nutzung vereinbar
- zum Schutz des Aussenbereichs/Freigeländes sollte ggf. noch ein Wall mit ca. 2 m aufgeschüttet werden
- für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist der Lärmpegelbereich III zu Grunde zu legen (sind i. d. R. Standard-Außenbauteile)
- für Aufenthaltsräume, insbesondere Ruheräume, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

#### Abgeleitete Planungsziele

Die Stadt Viernheim muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dies gilt grundsätzlich auch gegenüber Verkehrslärm.

Die Maßnahmen zum Schallschutz werden verbindlich in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Für Aufenthaltsräume, insbesondere Ruheräume sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Ruhezeiten im Kindergartenbetrieb sind somit gewährleistet. Der Betrieb ist auf die Tageszeiten begrenzt, Einflüsse zu späteren Uhrzeiten tangieren ihn nicht.

Abschließend wird auf die Einschätzung des Regierungspräsidiums, Abt.: Immissionsschutz verwiesen: *„Eine Vor-Ort-Begehung hat ergeben, dass die Einwirkungen durch die A 695 und OEG (jetzt RNV) ausreichend genau beschrieben sind. Sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, wird ein zusätzliches Gutachten nicht erforderlich sein.“*

## 7.8 Denkmalschutz

### Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens HessenArchäologie Hinweise zu den Belangen der Bodendenkmale gegeben. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Satz 2 und § 19 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, da nach Aktenlage im Umfeld Bodendenkmale bekannt sind. Um eine mögliche Zerstörung zu verhindern, wird eine sogenannte archäologische Baubegleitung der Erdarbeiten gefordert, d. h. das Abziehen des Oberbodens mittels eines Baggers mit scharfem (ungezähntem) Schild wird von einer archäologisch versierten Person überwacht. Beim Auftreten von Bodendenkmälern ist genügend Zeit zur Dokumentation und Bergung einzuräumen.

#### Abgeleitete Planungsziele

Den Belangen der Bodendenkmale sollte Rechnung getragen werden. Ein entsprechender Verweis auf das Landesrecht (Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)) wird in den Entwurf aufgenommen.

## **8 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Zulässig sind hier Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und die mit der Zweckbestimmung verbundenen Nebenanlagen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Geplant ist eine Einrichtung für etwa 100 Kinder in 6 Gruppen. Es sind 2 Gruppen für Kinder unter 3 Jahre und 4 Gruppen für Kinder ab 3 Jahren vorgesehen. Das Gebäude wird etwa eine Grundfläche von 1.000m<sup>2</sup> einnehmen. Im Zuge der fortgeschrittenen Überlegungen und der Konkretisierung des Raumprogramms nach den Vorgaben der Förderrichtlinien wird nun auch die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes erwogen. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ermöglicht zwei Vollgeschosse.

### **8.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Baufenster ist in seiner Größe auf die Planung abgestimmt. Die bestehende Bebauung weist zur Walter-Gropius-Allee einen Abstand von ca. 10 m auf. Diese Gebäudekante soll aufgenommen und die Stellplätze zur Straße hin angeordnet werden. Die Gruppenräume und die Freifläche mit Spielmöglichkeiten werden nach Süden und Westen hin angeordnet.

Für die Gebäude und Anlagen, die dem Hauptnutzungszweck des Kindergartens dienen, wird kein städtebaulicher Handlungsbedarf zur lagemäßigen Fixierung gesehen. Daher werden zugehörigen Nebenanlagen allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Begrenzung des Umfangs dieser Gebäude erfolgt durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

#### 8.4 Flächen für Stellplätze

Die Andienung durch den motorisierten Verkehr ist unabhängig vom angrenzenden Wohngebiet Bannholzgraben über die Straße „Am alten Weinheimer Weg“ möglich. Der ruhende Verkehr soll so angeordnet werden, dass die Wege auf dem Grundstück, durch Ein- und Ausfahrten bzw. Wendevorgänge nicht beeinträchtigt werden. Durch die Festlegung einer straßenparallel angeordneten Fläche für Stellplätze wird eine Senkrechtaufstellung und somit die direkte Zufahrt von der Straße ermöglicht. Die rückwärtig angrenzende Grundstücksfläche wird vom Individualverkehr frei gehalten. Hier befinden sich neben dem zurückversetzten Gehweg und den Zuwegungen auch die Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen, Fahrradanhängern etc..

### 9 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Der zu erwartende Eingriff ist bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung, Durchgrünung und versickerungsfähige Beläge) ohne externe Maßnahmen weitgehend kompensierbar.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche begrenzt.
- Unter Berücksichtigung der Planungsziele zur landschaftlichen Einbindung des Neubaus und Schaffung eines Ortsrandes werden Vorgaben zur Eingrünung des Plangebietes nach Osten und Süden gemacht. Im Planteil ist das Planzeichen zum „Anpflanzen von Sträuchern“ gewählt, welches durch die textlichen Festsetzungen ergänzt wird.
- Um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen, werden Vorgaben zur Mindestbepflanzung je Fläche gemacht. Ergänzend werden Pflanzqualitäten festgesetzt.
- Eine Untergliederung der Stellplätze durch Bäume wird vorgegeben.
- Für alle vorzunehmenden Pflanzungen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und sonstigen befestigten Flächen ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- Oberflächenbefestigungen sind wasserdurchlässig durchzuführen.

Tabelle 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Biotop-/Nutzungstypen Wert / m2	Bestand		Planung	
	Größe	Wertigkeit	Größe	Wertigkeit
befestigte, begrünte, versickerungsfähige Parkplätze Typ 10.540 = 7 Pkt/ m2			302	2.114
Schotter-, Kies- und Sandwege Typ 10.530 = 6 Pkt/m2	282	1.692		
Gebäude ohne Dachbegrünung Typ 10.710 = 3 Pkt / m2	300	900		
Gebäude ohne Dachbegrünung, Regenwasserversickerung Typ 10.715 = 6 Pkt / m2			1.000	7.200
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, Aussengelände Typ 11.221 = 14 Pkt / m2, 3 Pkt Aufwertung da Vorgaben für strukturreiche Mindestbegrünung			1.825	31.025
Heckenpflanzung an der MIS/Überwuchs Typ 02.400 = 27 Pkt / m2 10 Pkt Abzug da enorme Störeinflüsse, Artenarmer Unterwuchs	25	425		
Heckenpflanzung Neuanlage Randeingrünung Typ 02.400 = 20 Pkt / m2			280	5.600
Kurzlebige Ruderalflur/Trittpflanzegesllsch. Typ 09.120 = 23 Pkt / m2 10 Pkt Abzug da artenarm u. Störeinflüsse	445	5.785		
Äcker Typ 11.191 = 16 Pkt / m2	2.355	37.680		
	3.407	46.482	3.407	45.939
Differenz	-543			

Die Wertigkeit der Ausgangssituation beträgt 46.482 Punkte und die der Planungssituation gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 45.939 Punkte.

Das Defizit beträgt somit 543 Punkte und ist als gering einzustufen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist trotz des geringen Defizits als ausgeglichen anzusehen.

## 10 Artenschutz

Die Flächen des Geltungsbereichs wurde im Mai/Juni von Dipl. Biologe Dr. Hans-Georg Fritz (Ökoplanung Darmstadt) begangen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stand 10.08.2016) liegt der Begründung/ dem Erläuterungsbericht als Anlage bei.

Der Fachbeitrag trifft folgendes Fazit:

Im Vorhabengebiet sind drei gefährdete Vogelarten besonders relevant, Bluthänfling, Girlitz und Stieglitz – als Gast kommt noch der bereits in der Vorwarnliste geführte Haussperling dazu. Ferner ist zeitweilig auch mit der Zwergfledermaus in Spalten an der Halle zu rechnen.

Im Vorhabenbereich sind für die betroffenen Arten Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Satz 1 (Tötung/Verletzung) und Satz 2 (erhebliche Störung bei kumulativer Wirkung mit anderen Planungen der Sonderbaufläche) sowie Satz 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten) BNatSchG notwendig.

Notwendige Vermeidungsmaßnahmen werden abgeleitet. Sie werden als Bestandteil in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Insgesamt handelt es sich dabei um heute übliche und notwendige Maßnahmen der Verbotsvermeidung und Lebensraumsicherung geschützter Arten als Bausteine des Erhalts biologischer Vielfalt.

## 11 Klimaschutz

Die für Klima/Luft zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Flächeninanspruchnahme sind gering, da das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für Austauschvorgänge bzw. für das Stadtklima hat und die Inanspruchnahme sehr gering ist. Es werden keine problematischen Emissionen erzeugt und die Wärmeinselintensität wird durch die Ein- bzw. Durchgrünung gemindert.

## 12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

## 13 Umweltbericht

### 13.1 Beschreibung des Vorhabens

*Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens*

Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan Nr. 282-1 "Kindergarten Walter-Gropius-Allee" &amp; 23. Änderung Flächennutzungsplan, Stadt Viernheim, Gemarkung Viernheim</li> </ul>
Wesentliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude: Kindergarten) GF 1000m<sup>2</sup>, Neuplanung</li> </ul>
Umfang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geltungsbereich des Bebauungsplans 0,3 ha</li> </ul>
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• niedrige Gebäudehöhe der neuen Kita (max. zweigeschossig)</li> <li>• Verwendung von durchlässigen Flächenbefestigungen bei Stellplätzen und Wegflächen der Kita</li> <li>• Auffangen des Niederschlagwassers, das auf den Dachflächen auftrifft, Versickerung auf dem Grundstück</li> <li>• Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden</li> <li>• Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Außenanlage</li> <li>• Anlage einer Heckenpflanzung entlang der Ostseite zur Eingrünung</li> <li>• Anlage eines Erdwalls und Heckenpflanzung entlang der Südseite hin zur Autobahn zur Eingrünung und als Lärmschutz</li> </ul>
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung der Außenanlage der Kita mit Bäumen, Sträuchern und Rasenfläche</li> <li>• Eingrünung</li> </ul>

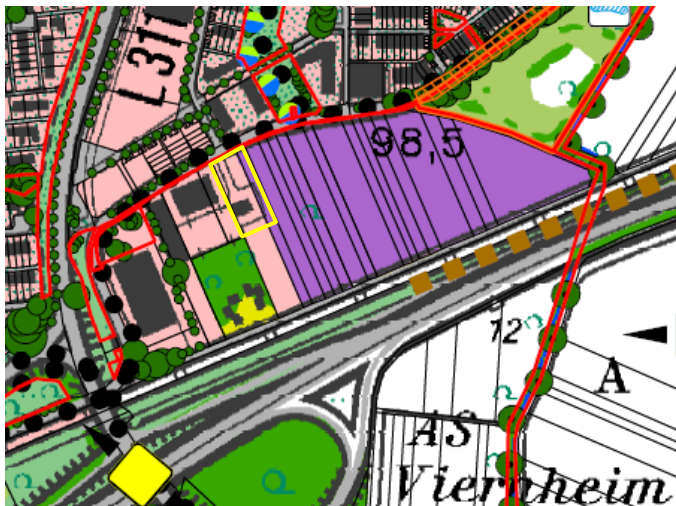
### 13.2 Rechtliche Restriktionen und übergeordnete Planungen

Schutzgebiete in Form von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind im Bereich des Planungsgebietes oder in dessen Umfeld nicht vorhanden. Es sind auch keine Natura-2000 Schutzgebiete (FFH- oder VSG-Gebiete), Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile von der Planung betroffen. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist sowohl bezogen auf das nächstgelegene FFH-, als auch VSG-Gebiet auf Grund der räumlichen Distanz ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MVV Energie AG (Verordnung vom 25.05.2009, StAnz.: 28/2009 S. 1537).

#### Landschaftsplan der Stadt Viernheim

Der Landschaftsplan der Stadt Viernheim wurde von der BMH Planungsgesellschaft mbH erstellt und am 09.03.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.



(Plangebiet gelb umrandet)

Im Maßnahmenplan zum Landschaftsplan ist das Plangebiet überwiegend dem Bestand zugeordnet und teilweise als „Konzentrationszone für gebäudegebundene Erholungseinrichtungen“ ausgewiesen. Im Bestand sieht der Maßnahmenplan eine Aufwertung durch Dachbegrünung, Regenwasserversickerung oder Rückhaltung vor.

Abb.4: Auszug aus dem Maßnahmenplan, Landschaftsplan der Stadt Viernheim (BMH Planungsgesellschaft mbH, März 2012)

Als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen gelten hier ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Minimierung von Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima, landschaftsgerechte Einbindung und bioökologische Verzahnung.

Die mit der Bauleitplanung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht widerspricht den Zielen des Landschaftsplans nicht, da er gebäudegebundene Einrichtungen und somit eine bauliche Nutzung des angrenzenden und tangierten Bereiches vorsieht. Der beanspruchte Teil ist minimal, so dass auf der verbleibenden Fläche die dargestellten Flächenzuweisungen „Konzentrationszone für gebäudegebundene Erholungseinrichtungen“ weiterhin bei Bedarf umgesetzt werden kann.

Den im Landschaftsplan dargelegten Ziele, Erfordernissen und Maßnahmen wird entsprochen.



### 13.3 Bestandsanalyse

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter gemäß §1 (6) 7 BauGB aufgeführt und hinsichtlich ihrer Bestandssituation bewertet. Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Landschaftsplans der Stadt Viernheim (BMH Planungsgesellschaft mbH, März 2012).

*Tabelle 3: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter*

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsbewertung</b>
<b>Mensch</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaftliche Nutzfläche in unmittelbarer Siedlungsnähe (Teilbereich der zukünftigen Nutzung als Kita)</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>KFZ-Verkehr in Verbindung mit der Nutzung der Scheune und der angrenzenden Siedlung</li> </ul>
<b>Boden</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Böden im Planungsgebiet sind gemäß Landschaftsplan Böden der Niederterrasse. Es werden Braunerde-Gley und Pseudogley-Braunerde-Gley genannt. Als Bodenart im Hessenvier ist lehmiger Sand angegeben. Sie werden im südlichen Bereich im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung im Bodenvier Hessen der Kategorie 3 (mittel) und im östlichen Bereich der Kategorie 2 (gering) zugeordnet. Die Empfindlichkeit jedes natürlichen Bodens ist gegenüber Versiegelung sehr hoch.</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zum Teil sind bereits Gebäude in Form der Scheune und des Silos sowie ein verdichteter Abstellplatz vorhanden</li> <li>Im östlichen und südlichen Teilbereich liegt eine Ackernutzung vor, die durch das regelmäßige Freilegen der Bodenkrume, die Bearbeitung und Befahrung mit Maschinen zu Belastungen in Relation zur natürlichen Bodenentwicklung führt.</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwassernaher Standort mit potenziell hoher Verschmutzungsempfindlichkeit</li> <li>Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MVV Energie AG</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Gebietes teilweise durch Versiegelung, der Versiegelungsgrad ist allerdings eher gering</li> </ul>
<b>Klima, Luft</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehung und Kaltluftbahn entlang des äußeren Grüngürtels,</li> <li>Hohe Empfindlichkeit der klimawirksamen Bereiche gegenüber der Versiegelung und Bebauung</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>die angrenzende bebaute Ortslage von Viernheim und die Fläche selbst weisen eine hohe Wärmebelastung auf</li> </ul>

<b>Pflanzen, Tiere, Le- bensräume</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend Biotopstrukturen mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum ausgehend von den vorhandenen Nutzungen nur eingeschränktes floristisches und faunistisches Artenspektrum mit überwiegend häufigen und störungstoleranten Arten</li> <li>in den Randbereichen Strukturen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung als Fortpflanzungs- und Interaktionsflächen für Vögel</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, die wenig Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere bieten</li> </ul>
<b>Landschafts- bild</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>vorhandene Grün- und Offenlandflächen am Ortsrand, die eine Grünstreifen in der bebauten Ortslage darstellen</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Siedlungsbedingte Beeinflussung des Erscheinungsbildes durch zweiseitig umgebende Bebauung</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verdacht auf Bodendenkmale daher hohe Empfindlichkeit</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht relevant</li> </ul>

#### 13.4 Auswirkungsanalyse

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die verschiedenen Schutzgüter ermittelt und ihre Erheblichkeit festgestellt. Die Auswirkungsanalyse enthält eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Den jeweiligen Auswirkungen werden tabellarisch die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Eingriffe in das jeweilige Schutzgut gegenübergestellt. Diese Maßnahmen können einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Umweltauswirkungen leisten. Werden trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert, ist zu prüfen, ob die erwarteten Defizite im Rahmen des Bebauungsplanes durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.

Neben den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene, Pflanzen/Tiere/Lebensräume und Landschaftsbild werden mögliche Beeinträchtigungen des Menschen und der Kultur- und Sachgüter bewertet. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch werden sowohl Lärm- und Schadstoff-Immissionen als auch Einschränkungen der Erholungsnutzung geprüft. Außerdem werden Aussagen zum Umgang mit Abfall und Abwasser, Energie und sparsamen Umgang mit Boden getroffen.

**Tabelle 4: Auswirkungsanalyse Planungsfall**

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenmäßiger Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche im unmittelbaren Wohnumfeld.</li> <li>höheres Verkehrsaufkommen insbesondere in der Straße "Walter-Gropius-Allee" durch Ziel- und Quellverkehr mit höheren Emissionen insbesondere in Form von Straßenlärm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ausschließliche Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf</li> <li>Die Gebäudehöhe der neuen Kita ist niedrig (max. zweigeschossig).</li> <li>Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes zur gestalterischen Aufwertung.</li> </ul>	<p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes durch Bebauung in Form der Kita, zusätzliche Versiegelung von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche durch die Kita, aufgrund der Einstufung 2-3 (gering/mittel) in der Bodenfunktionsbewertung im Bodenviwer ist eine nur geringe Erheblichkeit gegeben. Der betroffene Boden ist aufgrund der Vorbelastungen nur teilweise bewertet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der zusätzlichen Versiegelung auf das unabdingbare Maß</li> <li>Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens</li> <li>Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Wege- und Zufahrtsflächen sowie Stellplätze der Kita.</li> </ul>	gering
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Bebauung, Versiegelung oder Befestigung von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche durch die Kita und 1.400 m<sup>2</sup> Fläche durch die mögliche Versiegelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Stellplätze</li> <li>Rückhalt, Speicherung, Nutzung und/oder Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der jeweiligen Grundstücksfläche.</li> </ul>	unerheblich
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Kaltluftentstehungsfläche durch zusätzliche Versiegelung von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche in Verbindung mit der Kita.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein- und Durchgrünung der neuen Außenanlage zur Reduzierung von Überwärmungseffekten.</li> <li>Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung auf 1.000 m<sup>2</sup> bezogen auf die Kita</li> </ul>	unerheblich
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung durch Versiegelung von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche in Verbindung mit der Kita.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Außenanlagen</li> <li>Artenschutzmaßnahmen – Anbringen von Dachsteinen und Nisthilfen, keine Beeinträchtigung der südwestlich angrenzenden Strukturen</li> </ul>	Gering/ erheblich

### 13.5 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Wie aus der Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet bereits Vorbelastungen, die in erster Linie aus der bestehenden Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Lagerfläche herrühren. In der nachfolgenden Tabelle wird zusammengestellt, welche Vorbelastungen fortauern und welche Auswirkungen nicht zum Tragen kommen, wenn auf die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. dem Bau der Kita verzichtet würde.

*Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Nullvariante*

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungsprognose im Vergleich zum Planungsfall</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Fläche</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von unversiegelter Nutzfläche (+ca. 1.000 m<sup>2</sup>), damit Erhalt der produktiven Funktion des Bodens zur Herstellung von Lebensmitteln (+ ca. 2.000m<sup>2</sup>)</li> <li>• Erhalt der Belastung durch Ackernutzung (zeitweises Freilegen der Bodenkrume, Bearbeitung und Befahrung mit Maschinen sowie Düngung) in Relation zu einer natürlichen Bodenentwicklung</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung des Wasserhaushalts durch die landwirtschaftliche Nutzung, durch Eintrag von Düngemitteln.</li> <li>• höherer Anteil versickerungsfähiger Flächen (+1.000 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<b>Klima, Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung</li> <li>• höherer Anteil unversiegelter Flächen, die der Kaltluftentstehung dienen (ca. +1.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Fläche)</li> </ul>
<b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höherer Anteil an Biotopstrukturen (+1.000 m<sup>2</sup>) mit geringer Bedeutung (landwirtschaftlich genutzte Bereiche)</li> </ul>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höherer Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen, die eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild haben.</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung möglicher Bodendenkmale</li> </ul>

### 13.6 Wechselwirkungen, Kumulation

Zwischen den einzelnen Landschaftsfunktionen und Schutzgütern bestehen naturgemäß Wechsel- und Austauschbeziehungen. Diese Wechselwirkungen wurden in der vorstehenden Auswirkungsanalyse berücksichtigt, in dem die jeweiligen Beeinträchtigungen ggf. bei mehreren Schutzgütern behandelt werden. Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

### 13.7 Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Wie aus der vorstehenden Tabelle 4 ersichtlich ist, können fast alle Umweltauswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden, da der Ausgangszustand bereits vorbelastet ist oder geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Hierzu zählen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Als Umweltauswirkungen sind auch bei Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Eingriffe in den Boden zu benennen, diese sind im Bereich der geplanten Kita aufgrund der Einstufung im Bodenviewer (Kategorie 3) als gering einzustufen.

Als erhebliche Umwelteinwirkungen in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Lebensräume ist die Ausweitung des Eingriffs in angrenzende Habitatstrukturen zu benennen. Hier ist große Sorgfalt auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu verwenden. Auch im Bauablauf sind die angrenzenden Bereiche zu schützen.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **13.8 Umgang mit Emissionen, Abfall und Abwasser**

#### Emissionen

Zusätzliche Emissionen sind durch ein höheres Verkehrsaufkommen im Bereich der Straße "Walter-Gropius-Allee" zu erwarten, dies resultiert aus der Nutzung als Kita und dem hiermit in Verbindung stehenden Ziel- und Quellverkehr. Allerdings beschränkt sich dieser Verkehr weitgehend auf die Zeiten, in denen die Kinder gebracht und abgeholt werden, so dass in den besonders ruhebedürftigen Stunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keine zusätzlichen Emissionen insbesondere in Form von Lärm zu erwarten sind. Darüber hinaus ist auch die zusätzliche Verkehrsanzahl gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr als vernachlässigbar einzustufen.

Die Zunahme von Emissionen durch Heizbrennstoffe wird aufgrund der relativ geringfügigen städtebaulichen Erweiterung und der einzuhaltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, die insbesondere durch die Bundesimmissionsschutz-Verordnungen normiert sind, als unerheblich eingestuft.

#### Abfall

Mit dem neuen Kindergartenstandort sind zusätzlich anfallende Abfallmengen verbunden. Die ordnungsgemäße Entsorgung im Bereich der Stadt Viernheim erfolgt getrennt nach Biomüll, Restmüll, Wert- und Schadstoffen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich.

#### Abwasser

Mit dem neuen Kita-Standort erhöht sich der Trinkwasserbedarf, der Oberflächenabfluss und die Menge des anfallenden Abwassers. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist quantitativ und qualitativ gesichert. Durch die Wiederverwendung von Regenwasser können Grundwasserentnahmen reduziert werden. Durch Rückhalt, Nutzung und/oder Versickerung von Dachflächenwasser reduziert sich außerdem der abzuleitende Oberflächenabfluss. Das Schmutzwasser kann der vorhandenen und punktuell auszubauenden Kanalisation und der ausreichend dimensionierten Kläranlage der Stadt Viernheim zugeführt werden. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind hinsichtlich des Umgangs mit Abwasser vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

### **13.9 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine relativ geringfügige Erweiterung von Gemeinbedarfsfläche angrenzend an bereits vorhandene Siedlungsflächen. Eine gleichermaßen gute Anbindung an bestehende bauliche Strukturen bei gleichzeitig gegebener Möglichkeit der Anknüpfung an das bereits bestehende Straßennetz ist an anderer Stelle in Viernheim unter Berücksichtigung des engen Planungszeitraums

nicht gegeben. Die Kindertagesstätte ergänzt zudem durch ihre räumliche Lage den Bedarf der umliegenden Wohngebiete. Zudem muss sie sehr zeitnah zur Verfügung stehen, was die Auswahl an Standortalternativen stark einschränkt. Standort- und Nutzungsalternativen wurden im Vorfeld geprüft, wie im Kapitel 2 der Begründung dargestellt.

### **13.10 Hinweis zum Monitoring**

Im Rahmen eines Monitorings ist die Umsetzung der Planung zu überwachen. Dabei ist zu prüfen, ob sich die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Voraussetzungen ändern und aus den Änderungen erhebliche Umweltauswirkungen resultieren. Außerdem ist die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen zu überwachen.

Die Überwachung der Planung auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauantrag) und der Realisierung wird durch die zuständigen Aufsichtsbehörden bzw. die beteiligten Fachbehörden gewährleistet. Bei der Kindertagesstätte handelt es sich zudem um ein städtisches Bauvorhaben, bei denen durch die Bediensteten der Stadtverwaltung sichergestellt wird, dass die durch den Bebauungsplan gegebenen Festsetzungen eingehalten werden.

### **13.11 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren wurden nicht benötigt.

### **13.12 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Aus Sicht der Bearbeiter des Umweltberichts sind die vorliegenden Datengrundlagen ausreichend zur Beurteilung der Umweltauswirkungen, es bestehen keine Datenlücken. Angesichts der gegebenen Situation vor Ort bestehen keine relevanten Unsicherheiten bei der Bestimmung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

### **13.13 Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 282-1 "Kindergarten Walter-Gropius-Allee"/23. Änderung Flächennutzungsplan ermöglicht den Neubau einer Kindertagesstätte. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei 0,3 ha.

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Es liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal der MVV Energie AG. Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes.

Im Rahmen der Prüfung wurden zunächst Umweltauswirkungen nur für das Schutzgut Boden (durch die Versiegelung) festgestellt. Diese sind allerdings gering, da Böden betroffen sind, die in der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers der Kategorie 2/3 (gering/mittel) zugewiesen sind. Die Überbauung in diesem Bereich durch die Kita (Gebäude und versiegelte Wege- und Stellplatzflächen) bleibt allerdings auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> beschränkt.

Im Geltungsbereich sieht die Planung Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich vor. Die Kompensation des Eingriffs kann durch Aufwertung im Plangebiet erfolgen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann bezogen auf alle Schutzgüter die Beeinträchtigung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle abgesenkt werden.

Eine andere gleichermaßen gut geeignete und gleich große Fläche für die Errichtung einer Kita steht innerhalb von Viernheim zeitnah nicht zur Verfügung.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

#### Anlagen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz/ Darmstadt  
Bestandsplan (Biotoptypenkartierung) und Entwicklungskarte



# Stadt Viernheim



**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
für den Bebauungsplan  
Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“  
in der Stadt Viernheim**

---

Darmstadt, den 10.08. 2016

**Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz**

Bearbeitung: Dr. Hans-G. Fritz

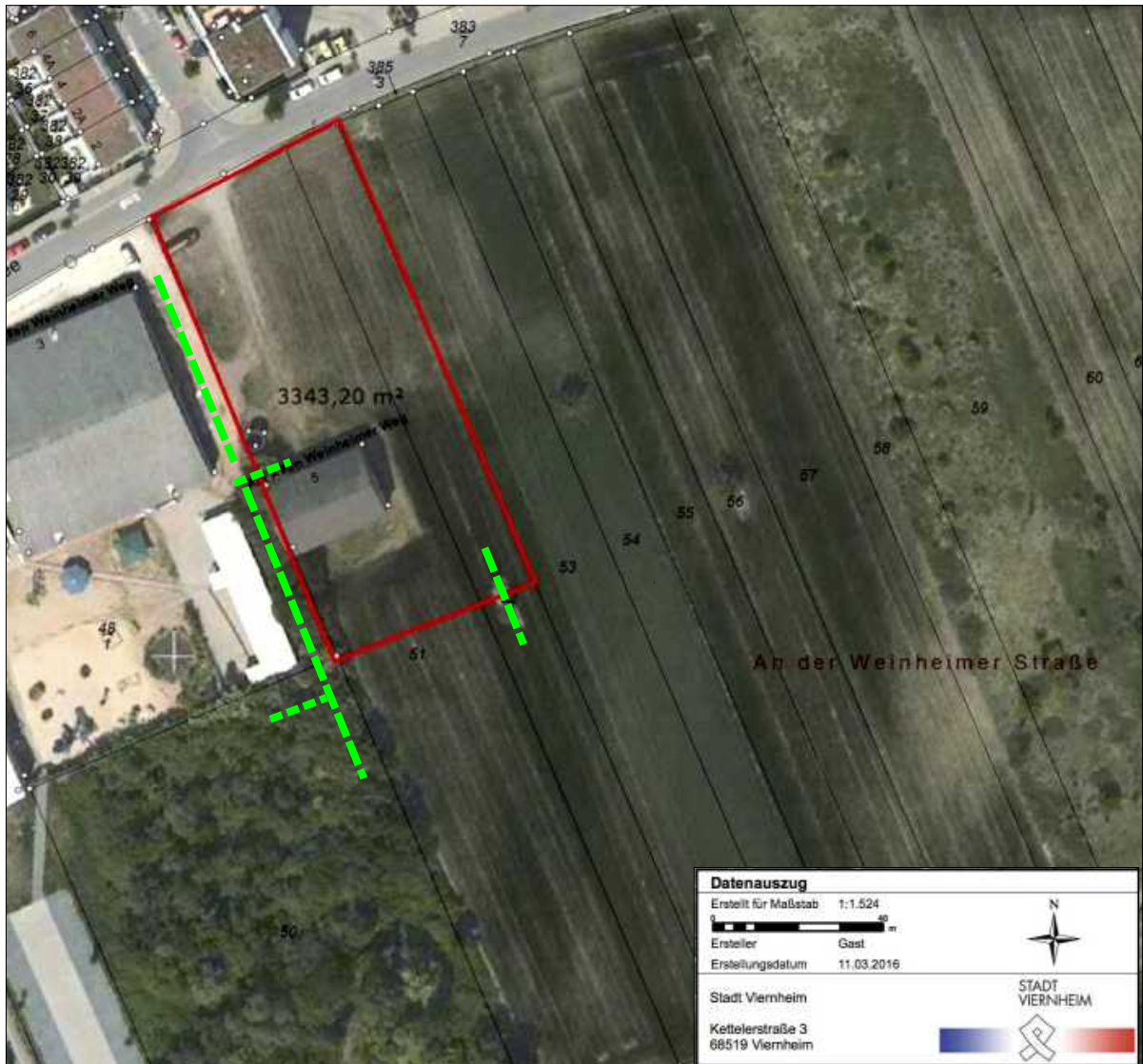
Arndtstrasse 36

64297 Darmstadt

Tel. 06151-6794564

fritz@oekoplanwelt.de

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1 VERANLASSUNG	1
2 DURCHFÜHRUNG / METHODEN	2
3 ERGEBNISSE	2
a) <b>Landschaftliche Situation</b> und Vegetation im Vorhabengebiet (VG)	2
b) Im/am <b>VG</b> wurden folgende nach <b>Gemeinschaftsrecht</b> geschützte Arten angetroffen	3
1) Vögel (Avifauna)	3
2) Reptilien und Amphibien	3
3) Säugetiere	3
4) Insektenarten	6
5) Geschützte Pflanzenarten	6
c) <b>National geschützte</b> Arten	6
4 ARTENSCHUTZPRÜFUNG UND EU-GEMEINSCHAFTSRECHT	6
Vorbemerkungen	6
Prüfung des Vorhabens	6
a) Zum <b>Tötungsverbot</b> des BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 1	6
b) Das <b>Störungsverbot</b> als Verbotstatbestand im BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 2	7
c) Das <b>Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b> im BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 3	8
d) Hinweise zur Durchführung	12
5 FAZIT UND TABELLARISCHE ERGEBNISZUSAMMENFASSUNG	12
6 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	14
7 FACHLICHE GRUNDLAGEN (AUSWAHL)	14
ANHANG:	
8 FOTODOKUMENTATION FRÜHJAHR/SOMMER 2016	15 - 18



**Abb. 1:** Luftbildübersicht der Stadt Viernheim vom 11.03.2016 zum Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 282-1 "Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee" und artenschutzfachlichem Erfassungskernbereich, rot umgrenzt. Grün eingetragen die Strukturen mit ökologisch-artenschutzfachlicher Bedeutung lt. Text.

## 1 VERANLASSUNG

In der Stadt Viernheim soll die Kindertagesstätte an der Walter-Gropius-Allee erweitert werden. Die vorgesehene Fläche schließt sich an den schon vorhandenen Standort nach Osten an und umfaßt etwa 3.345 qm. Siehe Abb. 1. Es geht dabei um die Überbauung der angrenzenden Feldlage und einer Scheune sowie Speicherturm. Hinzu kommt noch der aktuell vorhandene "weiche" Übergang zur Feldlage mit einem Gehölzwall am Rande des Altgeländes. Auf die Darstellungen in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 282-1 wird verwiesen. Entsprechend einem Angebot vom 30. März 2016 beauftragte die Stadt Viernheim das Fachbüro am 20. April 2016 mit der Durchführung der Recherchen zu diesem Fachbeitrag Artenschutz.

Der folgende Fachbeitrag zum Artenschutz befaßt sich mit dem Vorhaben und der Genehmigungsfähigkeit vor dem Hintergrund der gemeinschaftsrechtlich über die "Zugriffsverbote" im § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Tiere und Pflanzen in den

wertgebenden Strukturelementen und Lebensräumen des zwischen Feld und Bebauung gelegenen Areals. Entsprechend den Artenvorkommen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen ggf. geeignete Schutzmaßnahmen einzuplanen.

## **2 DURCHFÜHRUNG/METHODEN**

Das eine Kerngebietsgröße von etwa 3.345 qm umfassende Vorhabengebiet zuzüglich der randlichen Interaktionsflächen (**nachfolgend mit VG abgekürzt**) ist - außer einer verschlossenen landwirtschaftlichen Halle und einem kleinen Betonsilo - direkt zugänglich. In seinen westlichen Arten-Interaktionsbereichen reicht das aktuell als Kita genutzte Grundstück direkt heran an die Hallenwand und das Plangrundstück. Um ggf. Randstörungen und übergreifende ökolog. Funktionen einzubeziehen, mußte der artenschutzfachliche Ermittlungsbereich etwas größer angelegt werden. D.h., auch benachbarte Grundstücksflächen, hier sind es vor allem die Felder nach Osten und Süden sowie die Kindertagesstätte mit den Grünflächen und eine waldartige Parzelle im Südwesten, wurden bei den fachlichen Begehungen mit einbezogen. Dies entspricht etwa der Gebietsabgrenzung in der 23. Änderung FNP Begründung/Erläuterungsbericht der Stadt: Verfahrensstand frühzeitige Beteiligung. Zur Ermittlung des Potenzials für Vogelniststätten und Höhlen wurden die geeigneten Bäume und Gehölzbereiche am VG-Rand genauestens mit dem Fernglas auf Hinweise von Tierbesiedlungen abgesucht. Ferner wurden Bodenaufgaben, wie Platten, Steine, Bretter, umgewendet und inspiziert als potenzielle Verstecke von Amphibien und Reptilien oder großen Laufkäfern (Carabus-Arten). Erschienen Kleintiere wie Schmetterlingen und anderen Insekten, erfolgte die Bestimmung durch Sichtbeobachtung, vor allem an den blühenden und fruchtenden Kräutern, Stauden und Sträuchern in den Vegetationssäumen und Brachflächen. Insgesamt erfolgten die Begehungen zur Ermittlung des geschützten Naturinventars an den folgenden naturschutzfachlich und klimatisch geeigneten Terminen: 28. April, 31. Mai, 3. Juni am Tage; 7. und 23. Juli abends bis in die Dämmerung hinein, ferner noch am 8. August 2016. Die ansonsten verschlossene Halle konnte am 3. Juni 2016 nachmittags besichtigt werden.

Als Hilfsmittel zum Nachweis von Tieren dienten Fernglas und Hörverstärker. Alle Ermittlungen wurden zur späteren Bearbeitung auf ein digitales Diktiergerät gesprochen. Aufgrund der sehr einfachen Lebensraumausstattung ließen sich die planungsrelevanten Arten sicher ansprechen, ohne dass weitere Besuche des VG notwendig erscheinen.

## **3 ERGEBNISSE**

a) Landschaftliche Situation und Vegetation im **VG** (siehe Abb. 1 und Fotodokumentation)

Das Betrachtungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Viernheim, sozusagen am Ende eines Fingers der verbliebenen Feldgemarkung, die von Osten als Korridor zwischen der Autobahn A 659 im Süden und den Bauflächen im Norden hereinragt.

Bei dem VG handelt es sich um einen konventionell bewirtschafteten Teil einer großen Ackerfläche (in diesem Jahr mit Raps u. Zwischenfrüchten bestellt) mit einzelnen Pflaumbäumen am Rand, dazu um eine landwirtschaftliche Lagerhalle umgeben von ruderalen Grasflächen in Mähnutzung und mit einem vorgelagerten verdichteten Erdplatz als Abstellfläche; darauf befindet sich noch ein Betonsiloturm. Entlang den Einrichtungen der aktuellen

Kita erstreckt sich ein breiter Streifen mit Brombeer-, Hartriegel-Gebüsch und bunten ruderalen Blühsäumen (Rainfarn etc.), hinter der Halle mit einem knorrigen Weißdorn-Baumgehölz, Brombeer-, Holundergebüsch etc. an einem hohen Wall. Dieser läuft nach Süden zu einem Waldstück hin aus, von dem er durch Trampelpfade getrennt wird. Erwähnenswerte Biotope sind vor allem die o.a. linearen Gebüsch- und Gehölzbestände auf dem zur Kita gehörenden Grundstücksrand. Außerdem der blütenbunte Abstellplatz mit ausdauernden Regenwasserpflüzen. In dem hier betroffenen Landschaftsausschnitt besitzen diese Strukturen als komplexe Fortpflanzungs- und Interaktionsflächen für Vögel eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Sie wurden in Abb. 1 deshalb mit einer grünen, gerissenen Linie besonders kenntlich gemacht. Abseits der üblichen Wege von Hundebesitzern und Erholungssuchenden befinden sie sich in einer Art "Niemandland".

b) Im VG (einschließlich der zu beseitigenden Randflächen) wurden folgende nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten angetroffen:

1) **Vögel** (Avifauna/Tabelle 1) mit Nistplätzen (Fortpflanzungsstätten) und/oder Brutrevieren (auch Teilflächen) oder Ruhestätten waren<sup>1</sup> vorhanden (siehe in Tabelle 1 Status BV) mit den folgenden Arten und ermittelten Häufigkeiten:

1 Paar Bluthänflinge, 1 Paar Girlitze, 1 Paar Hausrotschwänze, 1 Paar Kohlmeisen, 1-2 Paare Mönchsgrasmücken, 1 Paar Stieglitze, 1 Paar Zilp-Zalpe.

Das waren in diesem Sommer **7 Brutvogelarten** mit mind. 7 Einzelrevieren während der Brutzeit. Für diese Arten sind der Gehölzbestand an Wall und Böschung neben der Kita, dazu einzelne Pflaumenbäume im Feld sowie der an Sämereien reiche Standort mit den Regenwasserpflüzen die notwendigen Habitatstrukturen. Hinzu kommt der Hausrotschwanz sowie als Potenzialarten an/in der Halle Bachstelze und Haussperling, die in Gebäudenischen etc. ihre Nester anlegen. Z.Zt. ist die Halle wegen der Taubenverschmutzungen für solche Arten weitgehend verschlossen, ermöglicht aber außen Nistgelegenheiten. Dazu gibt es noch eine Reihe von Vogelarten die nicht im VG aber ggf. ± nahebei in weiteren Habitatstrukturen Brutarten sein dürften (in Tabelle 1 Status G). Es handelt sich um 5 Vogelarten, deren Vorkommen ebenfalls mit den stadtnahen und innerstädtischen Baum- und Gehölzbeständen als Habitate korreliert ist. Potenzialart (PA) mit hauptsächlich abendlich-nächtlicher Aktivität könnte der Steinkauz sein, der gern Streuobstbestände und morsche Einzelbäume in der Feldflur begleitet.

**Andere planungsrelevante Arten** aus der FFH-Anhangsliste IV **waren im VG** oder auch am Rand wie folgt nicht festzustellen (Tabelle 2):

## 2) **Reptilien und Amphibien**

Für **Amphibien** existiert hier kein Lebensraum, geeignete Wasserflächen als mögliche Ab- laichhabitate waren im VG oder nahe beim VG nicht vorhanden.

Aus der Gruppe der **Reptilien** wurde nach Zauneidechsen an allen geeignet erscheinenden sonnigen Säumen aufmerksam und bei günstiger Witterung gesucht, ohne Erfolg.

3) **Säugetiere**. Als planungsrelevant sind sämtliche **Fledermausarten** zu betrachten. Die abend- und nachtaktiven Tiere besitzen eine hohe Affinität zu fluginsektenreichen, innerstädtischen Grünflächen, die gezielt von Fledermäusen im Flug abgesammelt werden.

<sup>1</sup> im VG mit den zu beseitigenden Interaktionsfläche.

Deutscher Name	Wiss. Name	BNat SchG	EHZ 2014	VS RL	RLH 2014	RLD 2009	Status*) im VG
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§	0				G
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	§	-		3	V	BV (1P.)
Elster	<i>Pica pica</i>	§	0				G
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	§	0				BV (1P.)
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	§	0				G
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	§	-		V	V	G
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§	0				BV (1P.)
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§	0				BV (1P.)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	§					BV (2P.)
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§	0				G
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§	0				G
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§	-				G
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	§§	-		V	2	PA
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	§	-		V		BV (1P.)
Zilp-Zalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	§	0				BV (1P.)

**Tabelle 1:** Übersicht der **avifaunistischen (Vögel) Ermittlungen** und Auswertungen. Erhaltungszustand (EHZ) nach Auflistung der Vogelschutzwarte (VSW) 2014. Zu den Abkürzungen siehe folgend. \*) Status im VG nach fachlicher Einschätzung:  
 BV: aktuell wahrscheinlicher oder tatsächlicher Brutvogel im VG mit Mindestanzahl von Paaren (P.)  
 G: erscheint umherstreifend und bei der Nahrungssuche im VG; Gastvogel  
 PA: Potenzialart nach fachlicher Bewertung und Dt. Name hinterlegt mit lila   
 Zu den weiteren Details und Abkürzungen der Tabellen 1 und 2 siehe unten folgend.

Die Farben und Kürzel bei den Erhaltungszuständen (EHZ) der Vogel- und FFH-Anhangarten der Tab. 1 u. 2 bedeuten :	<div style="background-color: #90EE90; width: 15px; height: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> FV = günstig („favourable“)	grün
	<div style="background-color: #FFFF00; width: 15px; height: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> U1 = unzureichend („unfavourable – inadequate“)	gelb
	<div style="background-color: #FF0000; width: 15px; height: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> U2 = schlecht („unfavourable – bad“)	rot
	<div style="background-color: #A9A9A9; width: 15px; height: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> XX = unbekannt („unknown“)	grau

In der farbigen **EHZ-Spalte** von Tabelle 1 bedeuten die Zeichen:  
 - sich verschlechternder Trend; 0 stabiler Trend; + sich verbessernder Trend seit der letzten Bearbeitung 2008; siehe auch **Hessen-Leitfaden**, Stand 2011.  
 mh: mäßig häufig (Rote Liste Deutschland).

**Die Abkürzungen in Tabelle 1 und 2 bedeuten:**

§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt, gem. § 7 BNatSchG

**VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie** Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979): Alle heimischen, wild lebenden Vogelarten fallen unter Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

**FFH-RL = FAUNA-FLORA-HABITAT-FFH-Richtlinie** (nicht für Vögel!)

FFH-Anh. II = Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen;

FFH-Anh. IV = streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse;

FFH-Anh. V = Arten deren Nutzung einer behördlichen Kontrolle unterliegen

**RLD** = gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik, Stand 2008 u.a.

**RLH** = gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand Vögel (2014) u. Sonstige (1996) u.a.

**Gefährdungskategorien der Roten Listen Deutschland (1996/2007/2008/2009/2011):**

Kategorie 2: Stark gefährdet - Kategorie 3: Gefährdet - Kategorie V: Arten der Vorwarnliste

**Gefährdungskategorien der Roten Listen Hessen (1996/2002/2006/2009/2010/2014):**

Kategorie 2: Stark gefährdet - Kategorie 3: Gefährdet - Kategorie V: Arten der Vorwarnliste



Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	FFH-Anhang			RL Hessen	RL BRD	Erhaltungszustand (EHZ) in		Status und Informationen zum VG "Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“"
		II	IV	V			Hessen	BRD	
							2013	2013	

### Säugetiere

Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		X		3 (V)*		FV §§ 0	FV §§ 0	Gebäudeart; jagt entlang von Grünflächen nach Fluginsekten
Westigel	<i>Erinaceus europaeus</i>							§	in Gärten und Gebüsch der Ortsränder
Maulwurf	<i>Talpa europaea</i>							§	in den Grasflächen um die Halle herum
weiter keine entsprechend geschützten oder RL-Arten festgestellt									

### Reptilien / Amphibien

keine entsprechend geschützten oder RL-Arten festgestellt										z.B. Zauneidechse nicht vorhanden
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

### Insekten/Wildbienen

Wildbienen in einigen Arten: Garten- u. Steinhummel, Sandbienen etc.	Apoidea: <i>Bombus terrestris</i> <i>Bombus sylvarum</i> <i>Andrena spp.</i>							alle Arten §	in den Grasflächen um die Halle herum; Abstellplatz: Blütenbesucher und Bestäuber, Bodennester auch im Rohsand und unter Steinen etc.
--	---	--	--	--	--	--	--	-----------------	---

### Sonstige Insekten

keine entsprechend geschützten oder RL-Arten festgestellt									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### Flora

keine entsprechend geschützten oder RL-Arten festgestellt									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Tabelle 2:** Übersicht der Ermittlungs-/Erfassungsergebnisse weiterer geschützter und/oder Rote-Listen-Arten 2015. Erhaltungszustand (EHZ) der FFH-Anhang-Arten aus: Hessen-Forst FENA, Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2013. Zu den Abkürzungen und Darstellungen siehe oben!

Nachdem aber die Besichtigung der Halle als einziger möglicher Standort von Wohn- und Wochenstuben für Fledermäuse ergebnislos blieb, kann z.Zt. ein Vorkommen im VG ausgeschlossen werden. Das schließt aber nicht aus, das dennoch die allgemein verbreitete, winzige Zwergfledermaus hin und wieder an diesem Gebäude in Ritzen und Spalten übertagen kann. Denn die Zwergfledermaus ist in der Stadt durchaus bodenständig und sucht Tagesverstecke in Gebäuderitzen etc. auf. Die nur kleine Fingerlänge erreichenden Tiere sind typische Spaltenbewohner des urbanen Raums. Sie benötigen an Rücken und Bauch den Kontakt mit dem umgebenden Substrat (hineinquetschen) und sind deshalb kaum in Baumhöhlen (hängend) zu finden.

Es sind zwar Blüten- und Fruchtesträucher in Form von Holunder-, Brombeer-, Weißdorn u.a. entlang des Randes zur aktuellen Kita vorhanden, ein Vorkommen der recht agilen **Haselmaus** als Potenzialart erscheint aber in dieser haselnußlosen, fragmentierten und beleuchteten Stadtlandschaft und einer von anderen Gebüschern und vom Wald isolierten Lage höchst unwahrscheinlich. Entsprechende Gebüschnester wurden nicht angetroffen.



Und auch vom streng geschützten **Feldhamster** konnte keinerlei Hinweis in den beanspruchten Ackerflächen als potenzielles Habitat gefunden werden.

4) **Insektenarten** wie Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus*), eine vagabundierende Nachtfalterart trocken-warmer Ruderalflächen, können in dieser fragmentierten und beleuchteten Stadtlandschaft dauerhaft nicht erwartet werden: Die notwendigen Futterpflanzen, etwa Nachtkerzen, sind nicht in ausreichender Menge vorhanden und das Umfeld ist ungeeignet.

5) Einschlägig geschützte **Pflanzenarten** der FFH-Liste Anh. IV (Farn- und Blütenpflanzen) konnten nicht festgestellt werden und sind auch lage- und biotopbedingt nicht zu erwarten.

c) Als **national geschützte Arten** oder auch in **Roten Listen** aufgeführte (siehe Tabelle 2) konnten an der blühenden Vegetation Garten- und Steinhummeln sowie andere sandbewohnende Wildbienen gefunden werden. Der Maulwurf als Einzeltier ist vorhanden, Igel sind als Potenzialart zu erwarten. Da das nationale und Rote-Liste-Arten Inventar nicht zu den planungsrelevanten Arten zählt, bleibt dies eine fragmentarische Aufzählung mit Zufallscharakter.

## 4 ARTENSCHUTZPRÜFUNG UND EU-GEMEINSCHAFTSRECHT

### Vorbemerkungen

Prüfungsrelevant nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die europ. geschützten Arten, d.h. alle Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) mit fachlich eindeutigen Fortpflanzungs-, Aufzucht- und/oder Ruhestätten (während Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) im Eingriffsgebiet des BPlan-Vorhabens (hier das VG) bzw. dessen Wirkungsbereich. Es bleiben solche Arten unberücksichtigt, die lediglich (oft nur sporadisch) als Nahrungsgäste auftreten können (Nahrungsflächen sind artenschutzrechtlich nicht geschützt, solange ihre Beeinträchtigung nicht zur Aufgabe eines Brutplatzes/einer Fortpflanzungsstätte führt oder Arten die als zufällige Gäste in Erscheinung treten oder überfliegend und damit ohne direkten Bezug zum Eingriffsgebiet erscheinen.

In Bezug auf das Vorhaben nach der aktuellen FNP-Änderung mit Aufstellung eines Vorhabenbezogenen BPlans gem. des Konzeptes vom 10. Juni 2016 (Abb. 2), ist eine vollständige Änderung der Flächennutzung beabsichtigt. Dazu gehört der Abriss der Halle und die Beseitigung der o.a. Habitatflächen wie Gehölze, Böschungen, Sandplätze, Feld. Erschließung und Verkehrszufahrten erfolgen von der Walter-Gropius-Allee im Norden aus. Eingrünungsmöglichkeiten sind nicht dargestellt.

Hinter den "Zugriffsverboten" des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die weiter unten zu prüfen sind, steht als Leitziel nach Art. 16 Abs. 1 FFH-RL für Bebauungspläne wie für alle anderen rechtmäßigen Pläne und Programme in Bezug auf FFH-Anhangsarten: Grundsätzlich gilt ein Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustands (EHZ) auf der Populationsebene für jede Art. Arten im nicht günstigen EHZ müssen weiterhin die Gelegenheit haben in einen günstigen EHZ gelangen zu können. Bei den Vogelarten ist das Leitziel etwas weniger hoch gesteckt, und es gilt nach Art. 13 Vogelschutzrichtlinie (VRL) nur ein grundsätzliches Verschlechterungsverbot des aktuellen Erhaltungszustands auf der Populationsebene. Vgl. LAU (2012: S. 136-140).

Bei den national geschützten Arten (der BundesartenschutzVO), ist i.a. davon auszugehen, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung im § 1a (3) des BauGB oder über einen Grünplan/landschaftspflegerischem Begleitplan Berücksichtigung finden können. Siehe dazu auch § 18 (1) BNatSchG.

Prüfungsrelevant sind somit im VG und bei der beabsichtigten BPlanung alle o.g. Vögel mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im oder nah am VG; dazu ggf. die Zwergfledermäuse. Siehe dazu Abb. 1 und Abb. 3. Sofern sich durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der Lebensstätten am Eingriffsort sichern lässt, liegt kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. In diesem Fall ist das beantragte Vorhaben insoweit ohne eine spezielle Ausnahmegenehmigung zulässig.

### Prüfung des Vorhabens

a) Zum **Tötungsverbot** des BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 1: "Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu



töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“. Dieses Verbot bezieht sich auf den direkten Zugriff auf das einzelne Tier oder sein Entwicklungsstadium (Ei, Larve etc.), soweit er über das normale Maß der allgegenwärtigen Gefährdungsursachen für Wildtiere hinausgeht.

Für das VG wurde ermittelt, dass es in der Brutzeit ca. 6 Vogelarten mit mind. 6 Revieren und damit mind. so vielen Nistplätzen auf der Eingriffsfläche gibt. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von deren Eigelegen ist bei Ausführung von Baumaßnahmen in der Brutzeit und an den Brutplätzen ohne spezielle Vermeidungsmaßnahmen damit nicht auszuschließen. Vermeiden lassen sich die Tatbestände aber durch eine räumlich-zeitliche Einschränkung von Baumaßnahmen, indem in die Bruthabitate, nämlich den Baum- und gebüschbewach-

**Abb. 2:** Planungskonzeption für den beabsichtigten Vorhabenbezogenen BPlan; Stand Juni 2016; Quelle: Stadt Viernheim.

senen Rand, außerdem das Abrissgebäude, nur zeitlich befristet Bauvorbereitungs- und Freimachungsarbeiten erfolgen dürfen, sofern keine schriftliche Freigabe durch einen qualifizierten Vogelkenner nach fachkundiger Überprüfung des Geländes oder des Gebäudes erfolgt. D.h., hier ist es notwendig, dass die Bereiche bereits vor Beginn der Ausschlussfrist des § 39 (5) Satz 2 des BNatSchG zwischen 1. März bis 30. September zum möglichen Nisten unbrauchbar gemacht werden.

b) Das **Störungsverbot** als Verbotstatbestand im BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 2 umfaßt erhebliche Störungen von Tieren der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Als erheblich ist eine Störung dann einzustufen, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand (EHZ) der lokalen Population (d.h. des Vorkommens in einem bestimmten Areal) einer Art verschlechtert. Als "Störung" ist jede mittelbare (also nicht direkte körperliche) Einwirkung auf ein Tier, die eine Verhaltensänderung des Tieres bewirkt, anzusehen. Sie kann durch jedwede Form der Vergrämung, z.B. durch Schall, Licht, Wärme oder sonstige Beunruhigungen und Scheuchwirkungen, aber auch durch Zerschneidungs-, Trenn- und Barrierewirkungen oder Lebensraumverkleinerung ausgelöst werden und sich negativ auf die individuelle Fitness des Tieres auswirken. Damit Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden müssen reicht es allein schon aus, wenn eine solche Beeinträchtigung nicht unwahrscheinlich ist. Vgl. LAU (2012: S. 111-115).

Mit diesem Verbot werden aus ökologisch-fachlicher Sicht vor allem solche Arten geschützt, die besonders selten und gefährdet sind und empfindlich auf Störungen in ihrem Lebensraum reagieren. Dies kann innerhalb von Arten individuell verschieden sein, umfaßt generell aber Vögel mit hohen Fluchtdistanzen wie z.B. Greifvögel, Eulen, Spechte, Wat- und Schwimmvögel, Feld- und Wiesenbewohner; darüberhinaus speziell Vögel an ihren Nistplätzen und auch Fledermäuse in den Wochenstuben (mit Jungtieren). Im Besonderen betroffen sind darunter die Arten, deren Erhaltungszustand nicht günstig und deshalb nicht mit der grünen Ampel angezeigt wird. Siehe Tabelle 1 und 2.

Erhebliche Störungen i.d.Sinne sind im VG durch die notwendigen Baumaßnahmen nicht zu erwarten, denn die hier vorkommenden Tiere sind Kulturfolger und an den Menschen angepasst. Sie leben im urbanen Umfeld, und es handelt sich oft um häufige bis sehr häufige und anspruchslose, in Gärten, Baum- und Gebüschbeständen oder an Gebäuden nistende/lebende Arten überwiegend mit sicheren landesweiten und auch lokalen Erhaltungszuständen (grüne Ampel Kategorie). Keine der hier dokumentierten Arten ist speziell auf diesen kleinen Landschaftsausschnitt angewiesen. Vgl. dazu Hessen-Leitfaden 2011, HGON 2010, STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE 2014, SUDFELDT et al. 2012. Soweit es Arten sind, die nicht in diese Kategorie günstiger Erhaltungszustände fallen, d.h. die Brutarten Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz sowie regelmäßige Gastarten, wie hier Haussperling, in ungünstigen bis sogar schlechten landesweiten Erhaltungszuständen, stehen ihnen und allen anderen Arten im näheren und weiteren Umfeld z.Zt. noch nutzbare Ersatzhabitate zur Verfügung; auch unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Waldstücks, das erhalten werden muß (vgl. Abb. 3). Entsprechend des FNP mit den ausgewiesenen Sonderbauflächen in dem o.a. Feldgemarkungskorridor bahnen sich jedoch **kumulative Wirkungen** an, die es erforderlich machen, dass Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Diese werden wegen ihrer Übereinstimmung unter dem folgenden Verbotstatbestand näher beschrieben.

c) Im BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 3 wird das **Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ausgesprochen. Dieser Verbotstatbestand umfaßt die direkte Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von jeder einzelnen, mehrfach benutzbaren Fortpflanzungs- oder Ruhestätte (z.B. in Höhlen, Spalten etc.) der besonders bzw. streng geschützten Tierarten. Kein Verstoß liegt vor soweit die vollständige ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin





**Abb. 3:** Luftbildübersicht (Quelle: Apple Karten) zum § 44 Abs. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG bezüglich der Habitatsituationen für die lokalen Vogel-Populationen/Fledermäuse sowie die im räumlichen Zusammenhang gegebene ökologische Funktionserhaltung der vom Vorhaben betroffenen Arten und Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten. Gerissener Kreis = Zentrum Vorhabensgebiet VG; dunkelrote Pfeile weisen auf naheliegende, nicht weiter als 500 m entfernte Habitatflächen hin, allerdings ohne Erhaltungsgebot.

durch gleichartige Strukturen und Bedingungen erfüllt wird. Diese sollten frei von Konkurrenten sein. Mitgeschützt ist somit das engere Umfeld der einzelnen Fortpflanzungs-/Ruhestätte, die zur vollständigen Funktionserfüllung für die Art notwendig ist, etwa der Nestbaum oder das Gebüsch. Im VG selbst leben nur wenige Arten an einzelnen, attraktiven Habitatslementen, die in Abb. 1 durch die gerissenen grünen Linien symbolisiert werden.

Bei ökologischer Betrachtung schützt auch dieses Verbot im Sinne der Erhaltungszustände vor allem, wie unter Punkt 4b bereits ausgeführt, weniger mobile Arten und/oder Arten mit engen Anforderungen an den Lebensraum und damit einer besonderen populationsbezogenen Empfindlichkeit, während das Gros der sog. Allerweltsarten die ökologischen Funktionen im Umfeld ersetzen kann, soweit noch genügend geeignete Strukturen vorhanden und frei von Konkurrenten sind<sup>2</sup>. Siehe dazu Abb. 3 mit einem weiten Überblick dieses urbanen Landschaftsausschnitts im Südosten von Viernheim. Unter den betroffenen Vögeln sind das

<sup>2</sup> Letzteres würde eine vertiefte, weiträumigere Bearbeitung erfordern; erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass nicht alle Strukturen wie Hecken etc. zur Brutzeit besetzt sind.

wiederum vorzugsweise Arten mit Erhaltungszuständen außerhalb von günstig und der grünen Ampel. In diesem Fall sind es die Brutarten **Bluthänfling**, **Girlitz**, **Stieglitz** sowie auch **Haussperlinge**. Es handelt sich bei den ersten 3 Arten um Baum- und Gebüschbrüter mit Samen/Körnern als Nahrungsbasis (Körnerfresser), die bis zu 3 Bruten im Jahr tätigen können. Wichtig ist der Verbund der Nistplätze mit der offenen Feldgemarkung, wie es sich auch hier deutlich zeigt. Haussperlinge nisten in Halbhöhlen von Gebäudespalten und unter Dächern und Ziegeln bei Mehrfachnutzung von Nestern und bis zu 4 Jahresbruten. Altnester befinden sich in der Abbriss-Halle.

Die weiteren planungsrelevanten Arten wie Steinkauz und Fledermäuse können fachlich nicht eindeutig mit Fortpflanzungs-, Aufzucht- und/oder Ruhestätten im Eingriffsgebiet des BPlan-Vorhabens in Zusammenhang gebracht werden und scheiden deshalb bei der weiteren Betrachtung aus. Siehe Abschnitt 4 unter Vorbemerkungen.

Der Verbotstatbestand kann vermieden werden, wenn der Wall hinter der Halle mit den Ge-

	<p>Der Haussperling ist ein Höhlenbrüter und in vielen Gegenden nicht mehr vorzufinden, da das Angebot an Bruträumen durch die Versiegelung von Gebäuden stark abgenommen hat. Durch das Anbringen von künstlichen Brutmöglichkeiten kann man diesem Problem entgegenwirken. Dazu ist das Sperlingsmehrfachquartier SPMQ bestens geeignet. Das Sperlingsmehrfachquartier SPMQ wird aus atmungsaktivem, witterungsbeständigem Holzbeton gefertigt und mit elfenbeinfarbigem Anstrich geliefert. Das Sperlingsmehrfachquartier SPMQ hat drei separate Bruträume mit den jeweiligen Brutrauminnenmaßen von 11,8 cm x 7,15 cm x 10,2 cm.</p>
<p>Die neue Version des Sperlings-Mehrfachquartieres SPMQ steht zur Verfügung.</p>	

**Abb. 4a: Haussperlings-Mehrfachquartier zur Wandanbringung.** Bezugsquelle: <http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/vogelschutz.html>

<p>Niststein NIH</p>		<p>Ein Einmauerstein für Halbhöhlenbrüter wie Hausrotschwanz, Bachstelze, Sperling, Grauschnäpper u.a. Der Stein ist für ein 24er Mauerwerk konzipiert. Er kann mit Fassadenfarbe gestrichen werden.                  Maße: Höhe: 17,5 cm, Breite: 17,5 cm, Tiefe: 17,5 cm.                  Material: Atmungsaktiver Holzbeton</p>
----------------------	--	---

**Abb. 4b: Einmauerstein für Halbhöhlenbrüter wie Hausrotschwanz, Bachstelze.** Bezugsquelle: <http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/vogelschutz.html>

hölzen (Weißdorn, Holunder, Brombeere) erhalten bliebe und nicht durch die südliche Kita-Teilfläche beeinträchtigt würde (Abzäunung). Insgesamt könnte das z.B. mit einem weiteren Wall aus dem Baufeld vor dem Südrand bewerkstelligt werden, der ähnlich bepflanzt würde. Es könnte auch im Zusammenhang mit dem zu erhaltenden Waldstück parallel dazu östlich eine mindestens verlustgroße Ausgleichsfläche angelegt werden. Diese dürfte jedoch nicht als Hundeauslauf, Naherholungsgelände entwertet werden. Um nicht zu einer zu langen zeitlichen Trennung zwischen Eingriff und Ausgleich zu kommen, sollten Maßnahmen spä-



## FLEDERMAUSSTEIN



Zur aktiven Unterstützung des Fledermausschutzes bieten wir passend für verschiedene Dachpfannentypen (Frankfurter Pfanne, Doppel-S, Taunus Pfanne und Harzer Pfanne) einen speziell erprobten Einschluß-Dachstein für Fledermäuse an, der gleichzeitig eine hohe Sicherheit gegen Witterungseinflüsse bietet. Ca. drei Fledermaussteine pro Dachfläche - auch nachträglich eingebaut - reichen als Einschlußmöglichkeit für die Fledermäuse aus. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Fledermaussteine an einer wettergeschützten Seite in der unteren Dachhälfte eingedeckt werden. Der Anflug von außen sollte darüber hinaus frei von Bäumen sein.



Fledermausfassaden-  
Flachkasten mit  
Rückwand FFAK-R



Dieser Fassadenflachkasten ist ein preiswertes Sommerquartier für spaltenbewohnende Fledermäuse an Gebäuden wie z.B. Zwergfledermäuse und andere. Der Vorteil liegt bei diesem Flachkasten darin, dass er auch an glatten Fassaden, an denen Fledermäuse keinen Halt finden würden, angebracht werden kann. Er ist auch für unebenen Fassaden geeignet. Der Fassadenflachkasten FFAK-R besteht aus wärmeisolierendem Holzbeton. Die Vorder- und die Rückwand sind mit groben Holzspänen so strukturiert, dass die Hangplätze wahlweise am Holzbeton oder am Holz gewählt werden können. Da es sich um einen Spaltenkasten handelt, wurde ein Spalt von 20 mm oben und 35 mm unten gewählt. Der Einflug beträgt 22 mm. Über eine Kotschräge ist der Kasten selbstreinigend. Die Außenmaße lauten: Höhe 560 mm, Breite 400 mm, Tiefe 75 mm. Die Befestigungsbohrungen betragen 8 mm. Der Abstand von oben ist 70 mm, Der waagerechte Abstand der obere und unteren Bohrungen beträgt 280 mm, der senkrechte Abstand 240 mm. Feuerverzinkte Schrauben mit Scheiben und Dübel

**Abb. 5a: Fledermausstein Fa. Braas, Heusenstamm.** Bezugsquelle: <http://www.braas.de/umwelt/mit-braas-die-umwelt-schonen/detailloesungen/fledermausstein.html> **Abb. 5b: Flachkasten.** Bezugsquelle: <http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/flederm.html>

testens beim Baubeginn gesichert und in der Folge zum richtigen Zeitpunkt ausgeführt werden. Eine vorgezogene Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erscheint fachlich nicht notwendig, sofern die Naturschutzbehörde dem zustimmt.

Gebäudebewohnenden Vogelarten und auch Fledermäusen soll mit entsprechenden Nisthilfen geholfen werden. Siehe Abb. 4 u. 5.

#### d) Hinweise zur Durchführung

Es wird empfohlen, die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, sofern sie nicht in der BPlan-Satzung enthalten sind, rechtlich zu sichern. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sollte dies mittels eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB vorgenommen werden. In diesem Vertrag können die Details wie z. B. die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, wer ist für was verantwortlich etc. geregelt werden. Der Vertrag wird zwischen der Kommune bzw. Vorhabenträger und der Naturschutzbehörde geschlossen. Die Untere Naturschutzbehörde prüft dann, ob die artenschutzrechtlichen Inhalte Eingang in den Vertrag gefunden haben. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen dauerhaft und im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtlich gesichert sein. Sie sollten umgehend realisiert werden, d.h. Anpflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Kita fachgerecht durchgeführt werden.

## 5 FAZIT UND TABELLARISCHE ERGEBNISZUSAMMENSTELLUNG

Aufgrund von internationalen Konventionen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt (Biodiversität)<sup>3</sup>, die Niederschlag in europäischen Richtlinien sowie im gemeinschaftsrechtlichen Artenschutz des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefunden haben, wurde ein etwa 3.500 qm großes Vorhabengebiet, zusammen mit den Randflächen in einer Größe von rund 6.000 qm gem. Abb. 1 im Sommer 2016 untersucht auf entsprechende Artenvorkommen. Es konnte festgestellt werden, dass während der Brut- und Aufzuchtzeit mit mind. 7 europaweit geschützten Vogelarten in mind. ebenso vielen Revieren und Nistplätzen vorwiegend in den in Abb. 1 grob durch Grüneintrag symbolisierten Habitatbereichen zu rechnen ist. Davon wird auch ein Teil als Standvogelarten im Vorhabengebiet zur Gefiedermauser und später im Jahr zur Überwinterung bleiben. In Tabelle 1 und 2 wurden die planungsrelevanten Arten mit den schutzbezogenen Angaben, wie Status, Erhaltungszustand, Rote Liste etc. aufgeführt. Darunter befinden sich 4 Arten mit z.T. erheblicher landesweiter Gefährdung, die in den Tabellen durch die Ampelfarben gelb und rot besonders kenntlich gemacht sind. Weitere Tiere mit europaweitem Schutzstatus, vor allem des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, wurden nicht gefunden und sind auch nicht zu erwarten. Pflanzenarten mit entsprechendem Schutz sind nicht vorhanden. Im Vorhabengebiet, gekennzeichnet durch eine große unbefestigte Platzfläche vor einer landwirtschaftlichen Halle sowie einer Reihe von Gehölzen am Rand entlang der Kita, sind 3 gefährdete Vogelarten besonders relevant, Bluthänfling, Girlitz und Stieglitz; als steter Gast kommt noch der bereits in den Vorwarnlisten geführte Haussperling hinzu. Ferner ist zeitweilig auch mit der Zwergfledermaus in Spalten an der Halle zu rechnen.

Im Vorhabensbereich sind für die betroffenen Arten Vorkehrungen zur Vermeidung von Ver-

<sup>3</sup> UN-Biodiversitätskonvention von 1992 mit Beitritt von 168 Staaten gemeinsam mit der EU

<b>ERFORDERLICHE VERMEIDUNGS- UND FUNKTIONSERHALTENDE MASSNAHMEN</b>	<b>ZIELART-/EN</b>
<b>Tötungs- Beschädigungsverbot/Vermeidungsmaßnahme:</b> Maßnahmen der Baufeldvorbereitung und -Freimachung sind im Einklang mit der gesetzl. Brut-/Aufzuchtzeiten-Ausschlußfrist [BNatSchG § 39 (5) Nr. 2] nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen; schriftliche Freigabe und Enthftung durch einen qualifizierten Vogelkenner nach fachkundiger Überprüfung des Geländes ist auch außerhalb dieser Frist möglich	die europäisch geschützten <b>Vogelarten</b> der Tabelle 1 während der Brut- und Aufzuchtzeit
<b>Tötungsvermeidung:</b> Sollten während der Baumaßnahmen geschützte Arten auftreten, ist deren Schonung und ggf. fachlich durchgeführtes Umsetzen an sichere Standorte oder Ersatzhabitate notwendig (ggf. nach UNB-Beratung)	<b>allgemein geschützte Arten</b> wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger
<b>Ausgleichsmaßnahme/Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b> wg. Abriss der landwirtschaftl. Halle: entweder je 3 Fledermaus-Dachsteine gem. Abb. 5a in den Dachflächen d. neuen Gebäudes bzw. 4 Fledermaus-Nisthilfen gem. Abb. 5b an den Wandfrontseiten von neu errichteten Gebäuden anbringen bzw. einbauen; dazu 1x Sperlingskasten gem. Abb. 4a u. 4x Wandbausteine gem. Abb. 4b	europäisch geschützte <b>Fledermäuse</b> der Tabelle 2 mit Bindung an Gebäude (Zwergfledermaus), außerdem an <b>Gebäuden nistende Vögel</b> wie Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz
<b>Ausgleichsmaßnahme/Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b> wg. Beseitigung von alten Gehölzen und Blütensäumen: entsprechend der Verlustflächengröße gem. Text im Abschnitt 4c fachgerechte, funktionale Neuanlage Süd und/oder Waldfläche Ostrand	die Brutvogelarten des Areals in schlechten bis unzureichenden Erhaltungszuständen: <b>Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz</b>
<b>Vermeidungsmaßnahme Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:</b> Die alten Pflaumbäume der Feldflur, in der Abb. 1 grün gerissen gekennzeichnet, sind als Habitatbäume vor der Bautätigkeit zu schützen	es sind Singwarten für <b>Girlitz</b> u.a. Vögel im unzureichend-schlechten Erhaltungszustand der Gelben/Roten Ampel, ggf. Fledermaustagesquartiere in den Spalten

**Tabelle 3:** Zusammenfassung von Maßnahmen als Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen i.S. des § 44 Abs. 5 S. 2, 4 BNatSchG; auch nach Eingriffsregelung.

botstatbeständen gem. des BNatSchG § 44 Abs. 1, Satz 1 (Tötung, Verletzung), Satz 2 (erhebliche Störung bei kumulativer Wirkung mit anderen Planungen der Sonderbaufläche) und Satz 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten) notwendig. Direkte Zugriffe mit Tötungen und Zerstörungen von Nist- und Lebensstätten können in der Brut- und Reproduktionszeit während der bauzeitlichen Arbeiten eintreten, sofern nicht Vermeidungsvorkehrungen getroffen werden. Dies wird im Text erörtert, und es werden die notwendigen Vermeidungsaufgaben abgeleitet. Insgesamt handelt es sich um heute übliche und notwendige Maßnahme der Verbotvermeidung und Lebensraumsicherung geschützter Arten als Bausteine des Erhalts der biologischen Vielfalt. In der Tabelle 3 werden die zu ergreifenden Maßnahmen zusammengefaßt und Tabelle 4 umschreibt den gesetzlichen Hintergrund. Eine Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde erscheint nicht notwendig, sofern die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Niederschlag in der BPlan-Satzung oder einem städtebaulichen Vertrag finden und rechtzeitig verwirklicht werden können.



Tabelle 4 Übersicht über Maßnahmen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach §§ 44 und 45 BNatSchG

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ( <i>mitigation measures</i> )	= Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Schadensbegrenzung: Sie setzen am Vorhaben an, d.h. an der geplanten Maßnahme/Anlage. Sie führen dazu, dass Vorhabenswirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt (z.B. Bauwerksdimensionierung, Bauschutzmaßnahmen).	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen
CEF-Maßnahmen ( <i>Continuous Ecological Functionality</i> ) = "vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen"	= Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG): Sie setzen unmittelbar an der betroffenen Population der geschützten Art an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für den lokal betroffenen Bestand in qualitativer Hinsicht zu erhalten. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen muss bereits vor Baubeginn gesichert sein.	
Kompensationsmaßnahmen ( <i>compensation measures</i> ) = FCS-Maßnahmen ( <i>Favourable Conservation Status</i> )	= Maßnahmen, die sicherstellen sollen, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art auch auf überörtlicher Ebene insgesamt nicht verschlechtert falls Verbotstatbestände erfüllt werden	Maßnahmen zur Erlangung der Ausnahme

Arten des nationalen Schutzes der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) sind nicht Gegenstand der durchgeführten Prüfung. Sie müssen ggf. in der Eingriffsregelung im § 1 a (3) BauGB bei der BPlan-Aufstellung im Rahmen des Freiflächenplans berücksichtigt werden.

## 6 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BNatSchG - GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (**Bundesnaturschutzgesetz**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009 S. 2542 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

**FFH-RICHTLINIE** - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**). Zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 vom 20. Dezember 2006, S. 368).

HAGBNatSchG - **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 20. Dez. 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

HESSISCHES MINISTERIUM für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2. Fassung Mai 2011): **Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten** in Planungs- und Zulassungsverfahren (Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen).

**Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (**EG-Vogelschutzrichtlinie**).

UMWELTSCHADENSGESETZ (USchadG) **Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden**. Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565) geändert worden ist.

## 7 FACHLICHE GRUNDLAGEN (QUELLENAUSWAHL)

BANG, P. & P. DAHLSTRÖM (1975): Tierspuren - Tiere erkennen an Fährten, Fraßzeichen,

**ÖKOPLANUNG** Dr. Fritz, Darmstadt

Fachbeitrag Artenschutz für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 282-1 „Kindertagesstätte Walter-Gropius-Allee“; Erfassungstand 28.04.-08.08.2016

Bauen und Nestern. 240 S., BLV Verlagsgesellschaft mbH, München.

BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Nonpasseriformes Nicht-Singvögel. AULA-Verlag Wiesbaden.

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeres/Singvögel. Aula-Verlag Wiesbaden.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (2011): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands.- Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1), 716 S., Bonn-Bad Godesberg.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (2009): HAUPT, H. et al. {Red.}; Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band I: Wirbeltiere - Landwirtschaftsverlag, Münster, 386 S.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2010): Vögel in Hessen - Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas, 526 S., HGON Echzell.

LAU, MARCUS (2012): Der Naturschutz in der Bauleitplanung. 265 S. Erich Schmidt Verlag, Berlin.

READE, W. & E. HOSKING (1974): Vögel in der Brutzeit. Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

RICHARZ, K. (2012): Fledermäuse in ihren Lebensräumen - Erkennen und Bestimmen. 134 S., Quelle & Meyer.

STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland & Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (Hrsg.) Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 10. Fassung, Stand Mai 2014.

STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde (2014) (bearbeitet von Dr. Matthias Werner, Gerd Bauschmann, Martin Hormann, Dagmar Stiefel): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens 2. Fassung (März 2014).

SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

## 8 FOTODOKUMENTATION

AUS DEM FRÜHJAHR/SOMMER 2016 (HANS-GEORG FRITZ)

Titelblatt: Blick von der Zufahrt auf das Vorhabengebiet. 7. Juli 2016



Foto 1:  
Der Lagerplatz vor der Halle ist für Vögel ein attraktives Anflugziel als Nahrungs- und Ruheort. Pfützen werden zum Baden und Trinken aufgesucht.  
31.05.16





Foto 2: Wichtige Bruthabitate befinden sich im Gehölzbestand und Saumstreifen entlang der Westgrenze am VG. Ansicht aus Süd. 03.06.16



Foto 3: Die Feldflur reicht heran bis an die Halle und ist nicht sehr intensiv genutzt, sodass blühende Kräuter entlang Ostrand das sommerliche Bild prägen. 23.07.16



Foto 4: Der Abstellplatz vor der Halle im Hochsommeraspekt; ständig sind Vögel anwesend. 08.08.16



Foto 5: Südlicher Bereich des VG mit re. hinten Waldstück. 08.08.16





Foto 6: Das Halleninnere ist z.Zt. gut verschlossen für größere Arten, Spalten finden sich aber in der Westwand. 03.06.16



Foto 7: Deshalb befinden sich auch ältere Nester auf Vorsprüngen etc. 03.06.16

**TOP:** \_\_\_\_\_

Viernheim, den 27.09.2016

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61.14.27
<b>Diktatzeichen:</b>	PW/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-64-2016/XVIII 4. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	1. Gutachten Einzelhandelskonzept (Sept. 2016) 2. Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung 3. Auszug aus dem Regionalplan 2010
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790011
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.10.2016	
Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda21)	11.11.2016	
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.10.2016</b>	

## **Beschlussvorlage**

### **Einzelhandelskonzept der Stadt Viernheim**

- 1. Kenntnisnahme des aktualisierten Gutachtens**
- 2. Beschluss der „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung“ gem. Anlage 2**
- 3. Beteiligungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das überarbeitete Gutachten "Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim" von Junker+Kruse (Zusammenstellung September 2016) zur Kenntnis.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Anlage 2 „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim“ als Entwurf.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Entwurf (Anlage 2) zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

## **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.

<b>18.11.2008, 19.01.2009 und 02.04.2009</b>	Sitzungen Arbeitskreis (aus Verwaltung, örtlicher Politik, örtlichem Gewerbeverein Citygemeinschaft Viernheim und Industrie- und Handelskammer Darmstadt).
<b>29.06.2009</b>	Vorstellung der Ergebnisse in den Fraktionen.
<b>14.06.2011</b>	Vorstellung im Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen, Beschlussfassung sollte nach der Beratung in den Fraktionen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
<b>24.05.2013</b>	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aktualisierung des Konzeptentwurfes.
<b>Anfang 2014</b>	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.
<b>14.04.2015 / 24.04.2015</b>	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.
<b>29.01.2015</b>	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 Ziel festlegungen eines Einzelhandelskonzeptes abzuleiten und beurteilen zu können. Zustimmung fand nach Diskussion u. a. die Sortimentsliste.
<b>14.04.2015</b>	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.
<b>27.10.2015</b>	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.



<b>Dezember 2015</b>	Vorlage der ECE Generalgutachten für Nutzungen im Rhein-Neckar-Zentrum (Dr. Lademann und Partner) bei der Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Bergstraße)
<b>Juli 2016</b>	Vorstellung der Aktualisierung des Sachstands in den politischen Gremien zur Kenntnisnahme. Es zeigte sich hierbei ein erhöhter Beratungsbedarf.
<b>14.07.2016</b>	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.

### Zu Punkt 2 „Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim“

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:

<b>Baustein</b>	<b>Änderung</b>	<b>Begründung</b>
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, <i>Computer und Zubehör</i> 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.

# EINZELHANDELSKONZEPT für die Stadt Viernheim





# EINZELHANDELSKONZEPT

## für die Stadt Viernheim

Im Auftrag der Stadt Viernheim

Johanna Doepner  
Svenja Krämer  
Sebastian Kocyan  
Stefan Kruse

Junker und Kruse  
Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

September 2016

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Vorgehensweise.....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends in der Einzelhandelsentwicklung.....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Methodik der Untersuchung.....</b>	<b>14</b>
3.1	Angebotsanalyse.....	14
3.2	Nachfrageanalyse.....	19
3.3	Städtebauliche Analyse.....	21
3.4	Kommunikationsstruktur.....	21
<b>4</b>	<b>Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Viernheim.....</b>	<b>23</b>
4.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung.....	23
4.2	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich.....	24
4.3	Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur.....	25
<b>5</b>	<b>Einzelhandelsrelevantes Standortprofil (2013).....</b>	<b>28</b>
5.1	Gesamtstädtische Struktur.....	28
5.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Viernheim.....	31
5.2.1	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Viernheim.....	31
5.2.2	Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung.....	37
5.2.3	Großflächiger Einzelhandel.....	41
5.2.4	Leerstandssituation in der Stadt Viernheim.....	42
<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen der räumlichen Teilbereiche.....</b>	<b>44</b>
5.3.1	Stadtzentrum Viernheim.....	45
5.3.2	Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee.....	50
5.3.3	Nahversorgungsstandort Bannholzgraben.....	51
5.3.4	Rhein-Neckar-Zentrum.....	52
5.3.5	Gewerbegebiet 3 (West).....	54
5.3.6	Gewerbegebiet 4 (Ost).....	56
5.3.7	Nahversorgungsstandorte.....	59
5.4	Fazit Angebotsanalyse (2013).....	60



<b>6</b>	<b>Analyse der Nachfragesituation (2013, Teilaktualisierung 2016) .....</b>	<b>62</b>
6.1	Einzugsgebiet (mit und ohne Rhein-Neckar-Zentrum) .....	62
6.2	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft .....	65
6.3	Umsätze und Zentralitäten des Viernheimer Einzelhandels (2013) .....	67
6.4	Fazit zur Analyse der Nachfrageseite .....	71
<b>7</b>	<b>Prognose der quantitativen Entwicklungsspielräume.....</b>	<b>72</b>
<b>8</b>	<b>Entwicklungsperspektiven und -leitlinien .....</b>	<b>75</b>
8.1	Szenarien der Einzelhandels- und Stadtentwicklung.....	75
8.1.1	Szenario 1: „Freies Spiel der Kräfte“ .....	75
8.1.2	Szenario 2: „Bewahrung“ .....	77
8.1.3	Szenario 3: „Steuerung mit Ausnahmen“ .....	78
8.1.4	Szenario 4: „Neues Zentrum“ .....	80
8.1.5	Fazit Szenarien .....	81
<b>9</b>	<b>Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim.....</b>	<b>83</b>
9.1	Warum ist ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim sinnvoll? .....	83
9.2	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung .....	84
9.3	Strategien und Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Viernheim .....	87
9.4	Räumliches Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Viernheim.....	88
<b>10</b>	<b>Viernheimer Sortimentsliste .....</b>	<b>91</b>
10.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste.....	91
10.2	Herleitung der Viernheimer Sortimentsliste.....	94
<b>11</b>	<b>Entwicklungs- und Tabubereiche .....</b>	<b>100</b>
11.1	Entwicklungsbereiche und zentrale Versorgungsbereiche.....	100
11.1.1	Entwicklungsbereich: zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum.....	100
11.1.2	Entwicklungsbereich: zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee .....	105
11.1.3	Entwicklungsbereich: zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bannholzgraben .....	106
11.1.4	Entwicklungsbereiche: Nahversorgungsstandorte .....	108
11.1.5	Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten Rhein-Neckar-Zentrum .....	109

11.1.6	Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost).....	111
11.2	<b>Tabubereiche.....</b>	<b>113</b>
12	<b>Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Viernheim “Die Viernheimer Systematik“ .....</b>	<b>115</b>
12.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	117
12.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	121
12.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	125
13	<b>Analyse der Potenzialflächen.....</b>	<b>127</b>
	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>131</b>
	<b>Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....</b>	<b>134</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>143</b>



## 1 Ausgangssituation und Vorgehensweise

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Viernheim, das durch das Büro Junker + Kruse im Laufe des Jahres 2009 erstellt wurde, wurde im November 2009 abgeschlossen.<sup>1</sup> Zu diesem Zeitpunkt war der Konzeptentwurf in mehreren Arbeitskreissitzungen mit Vertretern der Verwaltung, der örtlichen Werbegemeinschaft Citygemeinschaft Viernheim sowie der Industrie- und Handelskammer abgestimmt sowie der örtlichen Politik im Rahmen von Fraktionssitzungen vorgestellt worden. Der im Anschluss hieran angestrebte Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über das Einzelhandelskonzept als städtebaulichem Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB blieb hingegen aus.

Nach wie vor verfolgen insbesondere die Verwaltung der Stadt Viernheim sowie die lokale Politik das Ziel, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Viernheim mittels eines abgestimmten und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes städtebaulich zu steuern. Das im November 2009 abgeschlossene Konzept soll hierfür weiterhin als Grundlage herangezogen werden, soweit die im damaligen Konzept erarbeiteten Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung auch auf Basis des aktuellen Einzelhandelsangebotes in der Stadt Viernheim Bestand haben.

Aus diesem Grund wurde das Büro Junker + Kruse von der Stadt Viernheim beauftragt die im Juli 2008 durchgeführte primärstatistische Einzelhandelserhebung zu aktualisieren und zu überprüfen, inwieweit sich der gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Angebotsbestand seitdem verändert hat. Des Weiteren gilt es, die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (insbesondere Einwohnerzahl und einzelhandelsrelevante Kaufkraft) zu aktualisieren, um abschließend eine Aussage über **den Fortbestand der im Einzelhandelskonzept definierten Ziele und Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung** in Viernheim treffen zu können.

Zur Beantwortung dieser Fragestellung wurde durch das Büro Junker und Kruse im Juni 2013 eine nochmalige **Vollerhebung** aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im gesamten Stadtgebiet sowie eine Erhebung der Dienstleistungsbetriebe im Stadtzentrum, im Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee, Gewerbegebiet 3 (West), Gewerbegebiet 4 (Ost) und Rhein-Neckar-Zentrum vorgenommen. Dabei orientierte sich die Erhebung (zwecks einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse) an der dem 2009er Entwurf zu Grunde liegenden Warengruppensystematik.<sup>2</sup> *Es ist vorab darauf hinzuweisen, dass im Zuge der aktuellen Einzelhandelserhebung weitaus mehr Ladenlokale mit technischen Hilfsmitteln (Lasermessgeräten) ausgemessen werden konnten als während der primärstatistischen Erhebung im Jahr 2008, so dass einzelne betriebliche Verkaufsflächenabwei-*

<sup>1</sup> Junker und Kruse (2009): Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim – Entwurf. Dortmund

<sup>2</sup> ebenda, S. 18f.; es ist darauf hinzuweisen, dass sich in der Zwischenzeit einige Branchen- und Sortimentsbezeichnungen namentlich geändert haben (bspw. Apothekenwaren in pharmazeutische Artikel) und einzelne Teilsortimente (bspw. Blumenvasen und -töpfe, Heim- und Kleintierfutter) einer anderen Warengruppe zugeordnet sind und/ oder erstmalig separat erhoben werden. Die konzeptionellen Kernaussagen werden hierdurch aller Voraussicht nach nicht betroffen.

*chungen nicht zuletzt auch auf eine exaktere Kartierung zurückgeführt werden können.* Im Nachgang erfolgten weitere Gesprächsrunden sowohl im politischen Raum in Viernheim als auch mit Vertretern des Rhein-Neckar-Zentrums.

## 2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends in der Einzelhandelsentwicklung

---

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends zusammenfassend dargestellt:

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine fortschreitende Unternehmenskonzentration (neueste Entwicklung: geplante Übernahme von Kaiser's Tengelmann durch Edeka).
- Damit eng verbunden ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei sinkenden Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Rentabilitäten.
- Eine sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein Wandel der Betriebsformen und Konzepte bei zunehmender Großflächigkeit und Discountorientierung bei gleichzeitig steigendem Druck in Folge der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte.
- Ein Wandel der Standortpräferenzen seitens der Konzerne / Betreiber.
- Eine zunehmende Konkurrenz zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme neuer Vertriebs- und Absatzschienen.

Aus Sicht der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Insgesamt eine tendenziell in den nächsten Jahren sinkende Bevölkerungsanzahl mit erheblichen regionalen Unterschieden, überlagert durch eine steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Eine Veränderung der Alterspyramide mit einem wachsenden Anteil älterer Menschen.
- Ein akzentuiertes Preisbewusstsein (Stichwort: Schnäppcheneinkauf; „Geiz-ist-geil-Mentalität“), von dem insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.
- Eine aktuell wieder zu beobachtende „wachsende Kauflust“ nach Jahren der Kaufzurückhaltung.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Einzelhandelslandschaft haben - im Falle einer „ungezügelter bzw. ungesteuerter Entwicklung“ - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation.

- Eine bedeutsame **innerkommunale Standortkonkurrenz** führt zu fehlender Chancengleichheit von (vielen) innerstädtischen Zentren im Vergleich zu nicht-integrierten Standorten, die sich häufig in Form einer nach wie vor geringen Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einem geringen Niveau im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht-integrierten Standorten. Die Situation wird durch die anhaltende Nachfrage nach Standorten außerhalb des Innenstadtkontextes (Beispiel Rhein-Neckar-Zentrum und Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost)) weiter verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit zentren- aber insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit des Viernheimer Stadtzentrums Beeinträchtigungen mit sich bringen (können) bzw. bereits in den letzten 40 Jahren seit Eröffnung des Rhein-Neckar-Zentrums zu deutlichen Funktionsverlusten in der Innenstadt geführt haben. Durch diese Tendenz ist insbesondere im Viernheimer Stadtzentrum sowohl die Gefahr einer Schwächung der Grundversorgungsfunktion als auch der mittelzentralen Leitbranchen bereits heute deutlich zu erkennen, die in weiten Teilen durch geringe Passantenfrequenzen, massive Leerstände und Mindernutzungen sichtbar wird.
- **Zunehmende Flächenansprüche** der Einzelhandelseinrichtungen, die vermeintlich nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Durch die vor allem kleinteiligen Bauungsstrukturen ist das Stadtzentrum Viernheim in weiten Teilen ebenfalls von diesem Problem betroffen. In den gewachsenen Siedlungsstrukturen können die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllt werden.
- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“). Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Viernheim nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht-integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes. Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von 800 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>, häufig bis 1.200 m<sup>2</sup> oder sogar 1.500 m<sup>2</sup>, liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Viernheim, so dass hier – wie auch bereits zu beobachten ist – entsprechende Anfragen bzw. Überlegungen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind (z. B. der beiden Lebensmitteldiscounter im Stadt-



zentrum).

Aktuell sind allerdings (wieder) Tendenzen zu kleineren Verkaufsflächen von Lebensmittelanbietern zu erkennen. Insbesondere Lebensmittelvollsortimenter wie Rewe oder Edeka haben in der jüngsten Vergangenheit die Zentren „wiederentdeckt“ und realisieren dort Märkte mit Verkaufsflächen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>. In diesen „neuen“ bzw. wiederentdeckten City-Märkten wird das klassische Supermarktangebot mit Bedientheken für Fleisch, Wurst und Käse und einem qualitativ hochwertigen Angebot in den Bereichen Obst, Gemüse und Convenience-Produkten angeboten.

Durch diese Rückbesinnung auf kleinere Flächen in zentralen Bereichen (bisher nur in Mittel- und Großstädten) reagieren die Anbieter insbesondere auf zwei Trends: Zum einen auf Wanderungsbewegungen „Zurück in die Stadt“ mit einem steigenden Anteil der Wohnbevölkerung und der Wiederentdeckung gewachsener Zentren als Wohn- und Versorgungsstandort; zum anderen auf eine zunehmend restriktive Genehmigungspraxis für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Noch ist dieser Trend insbesondere in den Haupt- und Nebenzentren der verdichteten Mittel- und Großstädte zu beobachten, in denen innerhalb eines Umkreises von rund 500-600 m etwa 5.000 Menschen und mehr wohnen und die mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen sind. Stimmen diese Rahmenbedingungen, wird die Anzahl der Parkplätze auf ein notwendiges Minimum reduziert und die Märkte erfüllen tatsächlich eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Inwieweit sich dieser Trend zukünftig auch in kleineren Städten wie Viernheim durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Angesichts einer weiterhin restriktiven Genehmigungspraxis sowie einem starken Anstieg des Anteils älterer Menschen erscheint diese Entwicklung allerdings als konsequente Antwort auf sich verändernde Rahmenbedingungen.

### 3 Methodik der Untersuchung

---

Das vorliegende Einzelhandelskonzept stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- wie sekundärstatistischen Erhebungen. Für die primärstatistischen Erhebungen wurde eine **Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen** im engeren Sinne<sup>3</sup>, der Leerstände im Viernheimer Stadtgebiet sowie **der Dienstleistungsbetriebe im zentralen Bereich der Innenstadt, im Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee, im Gewerbegebiet 3 (West), im Gewerbegebiet 4 (Ost) sowie im Rhein-Neckar-Zentrum** durchgeführt. Zudem wurde eine **Kundenherkunftserhebung** an verschiedenen Standorten im Viernheimer Stadtgebiet vorgenommen.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Viernheim gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln<sup>4</sup>.

Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbe-  
reiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Viernheim ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

#### 3.1 Angebotsanalyse

---

Nach der Erhebung in 2008 wurde im Juni 2013 eine erneute Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Stadtgebiet und eine Erhebung aller Dienstleistungsbetriebe im Stadtzentrum der Stadt Viernheim sowie im Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee, im Gewerbegebiet 3 (West), im Gewerbegebiet 4 (Ost) und im Rhein-Neckar-Zentrum vorgenommen. Bei der Erhebung des Einzelhandels in der Stadt Viernheim wurde eine Begehung bzw. Befahrung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung des Einzelhandels im engeren Sinne flächende-

---

<sup>3</sup> Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei, Konditorei) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet. Allerdings wurden aufgrund ihrer Einzelhandelsrelevanz Tankstellenshops und der freiverkäufliche Anteil der Apotheken bei der Erhebung berücksichtigt und mit erhoben.

<sup>4</sup> Ehemals BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG.

ckend durchgeführt. Bei der Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen kartiert und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte (nach Lagen: Stadtzentrum, Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee, Rhein-Neckar-Zentrum, Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost), integrierter Lage, sonstige nicht-integrierter Lage) vorgenommen. Die Verkaufsflächenzahlen des Rhein-Neckar-Zentrums (nach aggregierten Branchen) wurden dem Gutachter 2008 durch das ECE-Centermanagement zur Verfügung gestellt und 2013 betreiberspezifisch überprüft und aktualisiert.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Rand- und Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten

zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimente differenziert erfasst (auf der Basis eines etwa 90 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt, soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen.

In der Auswertung und Analyse wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 (Haupt-) Warengruppen zugeordnet.

**Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Viernheim**

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
<b>Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:</b>	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei- / Konditoreiwaren Metzgerei- / Fleischereiwaren Getränke
2. Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen, Zoo
3. Gesundheit und Körperpflege	Drogerie, Körperpflegeartikel Parfümeriewaren Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Reform- und Biowaren Apothekenwaren
4. Papier, Büroartikel, Schreibwaren, / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitungen / Zeitschriften
<b>Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:</b>	
5. Bekleidung	Herrn-, Damen- und Kinderbekleidung Sonstige Bekleidung und Textilien Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
6. Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
7. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
8. Spielwaren / Hobbyartikel	Spielwaren Musikinstrumente Hobby- und Bastelbedarf Kinderwagen
9. Sport und Freizeit	Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel Sportgeräte Campingartikel Fahrräder und Zubehör
<b>Überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>	
10. Wohnungseinrichtung	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Rahmen Bettwaren, Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche

11. Möbel	Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel Möbel allgemein
12. Elektro / Leuchten	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Elektrobedarf, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten
13. Elektronik / Multimedia	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger Videokameras und -geräte, Foto Mobiltelefone, Telefone- und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
14. medizinische und orthopädische Artikel	Augenoptik, Hörgeräte, Sanitätsbedarf
15. Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleineisen, Installationsbedarf, Teppiche (Auslegware), Werkzeuge, Elektrogeräte und Zubehör Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf Kfz-Zubehör
17. Sonstiges	Aktionswaren, Erotikartikel

Quelle: eigene Darstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte Vollerhebung des Viernheimer Einzelhandels stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Nicht nur durch die räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes, sondern auch durch die im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können auch die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. So stellt die Einordnung nach Lagekategorien beispielsweise eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Viernheimer Sortimentsliste (vgl. dazu Kapitel 10) dar.

Hier wurde bei der Erhebung der Verkaufsflächen zwischen verschiedenen Lagekriterien unterschieden. Das **Stadtzentrum** stellt dabei den zentralen Bereich der Stadt Viernheim dar und zeichnet sich insbesondere durch seine Multifunktionalität (Mischung aus den Funktionen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.) aus.

Die Nahversorgungszentren **Theodor-Heuss-Allee** und **Bannholzgraben** zählen ebenfalls zu den zentralen Bereichen und übernehmen durch eine gewisse Konzentration und Dichte von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben eine Nahversorgungsfunktion für die nördlichen und östlichen Siedlungsbereiche Viernheims.

Davon unterscheidet sich die **integrierte Lage** (vgl. dazu Karte 1), zu der alle Einzelhandelsbetriebe gehören, die sich in städtebaulich und siedlungsräumlich integrierten Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte bzw. Konzentration von Einzelhandelsbetrie-

ben nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Die Betriebe in integrierten Lagen befinden sich somit nicht mehr im Stadtzentrum, aber innerhalb des Siedlungsgefüges und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.

**Karte 1: Definition der Lage: integrierte Lage und nicht-integrierte Lage**



Quelle: eigene Darstellung

Die **nicht-integrierte Lage** (vgl. Karte 1) dagegen umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfall- bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten wie es in Viernheim z. B. im Rhein-Neckar-Zentrum und den Gewerbegebieten der Fall ist.

Zudem wurde in Viernheim aufgrund der besonderen Situation (Rhein-Neckar-Zentrum und Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) als quantitativ bedeutende Einzelhandelsstandorte) innerhalb der nicht-integrierten Lage differenziert, so dass ein quantitativer Vergleich zwischen verschiedenen Standortbereichen möglich ist.

## 3.2 Nachfrageanalyse

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrageseite dar. Sie muss ein ebenso umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Bevölkerung der Stadt Viernheim liefern wie Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen.

### Kundenherkunftserhebung

Ein wesentlicher Bestandteil der Analyse der Nachfrageseite ist die Kundenherkunftserhebung, welche in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Viernheim durchgeführt wurde. Hierzu wurden im Zeitraum von einer Woche (20. bis 25. Oktober 2008) Listen in



ausgewählten Geschäften im Stadtzentrum und an verschiedenen weiteren Standorten ausgelegt, in denen die für den Zahlvorgang zuständigen Personen jeweils den Wohnort der bezahlenden Kunden eintragen sollten. 2013 wurden diese Daten durch sekundärstatistische Daten zur Einwohnerzahl und zum lokalen Kaufkraftvolumen ergänzt (siehe Kapitel 6.1). Hierdurch ergibt sich ein realistisches Bild über das derzeitige Einzugsgebiet der Stadt Viernheim.

In der Verknüpfung der beiden Nachfragebausteine ergibt sich ein umfassendes und für die weiteren Bearbeitungsschritte notwendiges und wichtiges Grundlagenmaterial.

### **Sekundärstatistische Daten**

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Schritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird u. a. auf Werte der IFH Retail Consultants, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Stadt oder Gemeinde) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor. Für das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde auf die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern zurückgegriffen, die einen Teilbereich der Kaufkraftkennziffern darstellen.

Ergänzend zu den beschriebenen primärstatistischen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

### 3.3 Städtebauliche Analyse

---

Ergänzt werden die in erster Linie einzelhandelsrelevanten Betrachtungen der Angebots- und Nachfrageseite durch eine auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete städtebauliche Analyse. Dabei werden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum sowie die für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsvorhaben bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Lage im Stadtgebiet
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / Eingangssituation
- Einkaufsatmosphäre
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Viernheim. Sie liefert die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die Versorgungszentren der Stadt. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse der Zentren ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 2(2) und 34(3) BauGB und des § 11(3) BauNVO und § 9 (2a) BauGB. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

### 3.4 Kommunikationsstruktur

---

Ein begleitender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleitenden Untersuchung – an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Strukturuntersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – nach Abschluss der Untersuchung – gegeben.

Wenn aus einer Beteiligung eine Mitwirkung geworden ist, kann auch mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden. Aus diesem Grund wurde die Erarbeitung einer Entwurfsfassung (2009) durch einen Arbeitskreis (Sitzungen am 18. November 2008, 19. Januar 2009 und 02. April 2009) begleitet, der die Ergebnisse

diskutierte. Hier wurden neben der Verwaltung und der örtlichen Politik auch der örtliche Gewerbeverein Citygemeinschaft Viernheim und die Industrie- und Handelskammer Darmstadt beteiligt.

Im Anschluss wurden die Ergebnisse den Fraktionen am 29. Juni 2009 präsentiert.

Durch diesen breit angelegten Kommunikationsprozess wurde insbesondere der lokale Sachverstand in den Prozess eingebracht und dies führte somit nicht zuletzt zu einer größeren Transparenz der Ergebnisse und ihrer Transformation in die entsprechenden Stellen, Institutionen, Gremien und Akteure. Nachfolgend sind die Personen / Institutionen aufgeführt, die an den verschiedenen Arbeitskreissitzungen teilgenommen haben und denen für ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gedankt wird.

**Tabelle 2: Teilnehmer des Arbeitskreises**

<b>Name, Vorname</b>	<b>Institution</b>
Baaß, Matthias	Bürgermeister
Bichlmaier, Renate	Stadtverwaltung
Brouër, Sandra	Stadtverwaltung
Ergler, Volker	CDU
Frangen, Maren	Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar
Gutperle, Jürgen	CDU
Haas, Jörg-Michael	Stadtverwaltung
Kempf, Wolfgang	CDU
Klingenstein, Thomas	SPD
Krämer, Svenja	Junker und Kruse, Dortmund
Kruse, Stefan	Junker und Kruse, Dortmund
Ringhof, Martin	1. Stadtrat
Schunder, Werner	Citygemeinschaft Viernheim

Anschließend an diese 2009 etablierte Kommunikationsstruktur fanden weitere Gesprächsrunden in den Jahren 2015 und 2016 sowohl mit der Viernheimer Politik als auch einzelnen Anbietern statt.

## 4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Viernheim

Um zu einer grundsätzlichen Einordnung der Stadt Viernheim hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation zu gelangen, wird im Folgenden eine Übersicht über die allgemeinen Rahmenbedingungen dargestellt, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandortes Viernheim auswirken können.

### 4.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Viernheim befindet sich im Wirtschafts- und Ballungsraum Rhein-Neckar.

Im Norden grenzt Viernheim an die Stadt Lampertheim, im Osten an Hemsbach und Weinheim, im Süden an die Gemeinde Heddeshheim sowie im Westen an die Stadt Mannheim. Insbesondere zu den Städten Weinheim und Mannheim bestehen starke Verflechtungsbeziehungen.

Die Stadt ist mit rund 33.500 Einwohnern<sup>5</sup> die zweitgrößte Stadt des Kreises Bergstraße, zu dem, neben Viernheim, weitere 21 Städte und Gemeinden gehören.

Der Landkreis Bergstraße entstand am 01. November 1938 im Rahmen der hessischen Gebietsreform. In jeder der drei Provinzen Starkenburg, Rheinhessen und Oberhessen wurde jeweils ein Kreis aufgelöst. In Starkenburg wurde der Kreis Bensheim aufgelöst und zum größten Teil dem Kreis Heppenheim zugeschlagen. Lampertheim, Biblis, Bürstadt und Hofheim gehörten ab sofort zum Landkreis Worms in der Provinz Rheinhessen, die in den Landkreis Bergstraße umbenannt wurde. Nach 1945 fanden nur noch geringfügige Veränderungen im Kreis Bergstraße statt. Die rechtsrheinischen Gebiete des Landkreises Worms wurden in den Landkreis Bergstraße eingegliedert. Im Rahmen der Gebietsreform in Hessen im Jahr 1972 wurde die Gemeinde Laudenuh dem Odenwaldkreis zugeschlagen. Die Stadt Heppenheim fungiert als Kreisstadt des Kreises Bergstraße. Insgesamt leben im Kreis Bergstraße rund 267.000 Einwohner<sup>6</sup> in 22 Städten und Gemeinden.

Die Stadt Viernheim verfügt durch einen direkten Anschluss an die A 659 (Mannheim-Weinheim), die A 5, die A 6 und die A 67 über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Stadt durch eine Schmalspur-Eisenbahn und eine Buslinie an die umliegenden Städte angebunden. Insbesondere die Oberrheinische Eisenbahn (OEG) nimmt als Verbindung in Richtung Mannheim und Weinheim einen wichtigen Stellenwert ein. Die Regionalbuslinie führt von Viernheim nach Weinheim und Lampertheim. Sie wird innerhalb der Stadt Viernheim durch zwei Stadtbus-

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Viernheim, 2016: Stand 30.06.2015

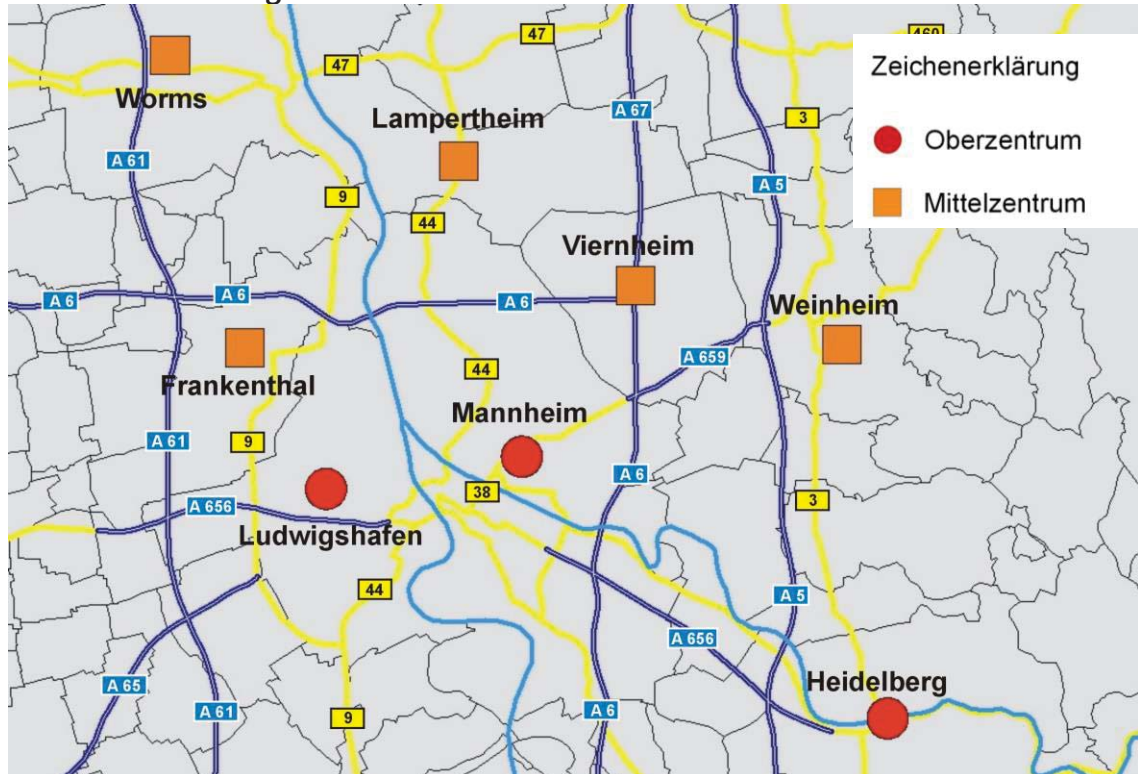
<sup>6</sup> Quelle: Kreis Bergstraße, 2016: Stand 31.12.2015

Linien ergänzt.

Die Stadt Viernheim übernimmt, gemäß der landesplanerischen Einordnung, die Funktion eines Mittelzentrums.

In unmittelbarer Nähe sind sowohl Oberzentren (Mannheim und Ludwigshafen) sowie verschiedenen Mittelzentren vorhanden.

**Karte 2: Lage im Raum**



Quelle: eigene Darstellung

## 4.2 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick darüber, wie sich die Stadt Viernheim aus einzelhandelsrelevanter Sicht im Vergleich zu ihren Nachbargemeinden darstellt. In Abhängigkeit von der landesplanerischen Funktion, Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 103,12 bewegt sich Viernheim leicht unter dem Durchschnitt der Nachbarkommunen. Auffallend ist hier allerdings, dass die großen Städte wie Mannheim und Ludwigshafen aufgrund der stark industriell geprägten Wirtschaftsstruktur deutlich geringere und sogar unterdurchschnittliche (im Vergleich zum Bundesdurchschnitt = 100) aufweisen, während die umliegenden Städte und Gemeinden zum Teil sehr hohe Kaufkraftkennziffern von bis zu 118,23 (Hirschberg) aufweisen.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2016**

Kommune	Kaufkraftkennziffer
Altrip	110,60
Birkenau	106,26
Bobenheim-Roxheim	105,05
Dossenheim	106,96
Frankenthal	98,49
Heddesheim	108,35
Hirschberg	118,23
Ladenburg	110,31
Lampertheim	104,33
Lorsch	106,04
Ludwigshafen	95,92
Mannheim	99,09
Mutterstadt	109,76
Neuhofen	109,59
Schriesheim	115,09
Weinheim	110,92
Worms	97,71

Quelle: eigene Darstellung nach IFH Retail Consultants, Köln, 2016

### 4.3 Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur

Zurzeit leben ca. 33.500 Einwohner<sup>7</sup> in der Stadt Viernheim, die sich auf einer Fläche von rund 48 km<sup>2</sup> erstreckt.

Offizielle Stadtteile sind in Viernheim nicht vorhanden. Die Viernheimer sprechen allerdings von bestimmten Siedlungsbereichen, die sich an Baugebieten und verschiedenen Stufen der Stadterweiterungen orientieren. Genauere Grenzen sind dementsprechend nicht vorhanden.

<sup>7</sup> Quelle: Stadt Viernheim, 2016: Stand 30.06.2015



**Karte 3: Siedlungsstruktur der Stadt Viernheim**

Quelle: eigene Darstellung

Die Stadt Viernheim weist aufgrund der engen räumlichen Entwicklungsspielräume (südlich und westlich des Stadtgebietes verlaufende Autobahnen) eine sehr kompakte Siedlungsstruktur auf und setzt sich aus einem zentral gelegenen, historisch gewachsenem (und in Teilen dörflich geprägtem) Ortskern mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten und ihn umgebenden gewachsenen Wohngebieten zusammen. Die sehr unterschiedlichen Stufen der Stadterweiterung sind an verschiedenen Baugebieten bzw. „Stadtteilen“ ablesbar. Die Bevölkerungszahl Viernheims wuchs insbesondere nach dem 2. Weltkrieg von rund 13.000 (1940) auf heute rund 33.500 Einwohner. Diese Entwicklung war Folge verschiedener Industrieansiedlungen in Viernheim. Das neueste Wohnbaugebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich Am Bannholzgraben, östlich der Janusz-Korczak-Allee.

Die Stadt Viernheim ist deutlich durch die vorhandenen Industriebetriebe geprägt. Dementsprechend nehmen Gewerbe- und Industriegebiete einen vergleichsweise großen Teil des Siedlungsgebietes Viernheims in Anspruch. Im nord-östlichen Siedlungsbereich befindet sich das Gewerbegebiet-Nord, welches durch „klassische“ produzierende Gewerbebetriebe und vergleichsweise wenige Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet ist.



Im Süden des Stadtgebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe des Viernheimer Kreuzes das Rhein-Neckar-Zentrum und stellt den quantitativen Einzelhandelsschwerpunkt in der Stadt Viernheim dar. Direkt östlich daran anschließend liegen die Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost), die ebenfalls deutlich durch Einzelhandelsnutzungen geprägt werden und von der Nähe zum Rhein-Neckar-Zentrum profitieren.

## 5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil (2013)

Auf Grundlage der im Juni 2013 durchgeführten flächendeckenden Einzelhandelserhebung stellt sich das derzeitige Einzelhandelsangebot in der Stadt Viernheim sowohl in einer gesamtstädtischen Betrachtung als auch differenziert nach Angebotsstandorten (Stadtzentrum, Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee, Rhein-Neckar-Zentrum, Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) sowie sonstige städtebaulich integrierte und nicht integrierte Lagen) sowie insbesondere im Vergleich zur Angebotssituation im Jahr 2008 wie folgt dar.

### 5.1 Gesamtstädtische Struktur

- Es existieren rd. **280 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (2008: 290 Betriebe) mit einer **Gesamtverkaufsfläche von ca. 123.000 m<sup>2</sup>** (2008: 125.000 m<sup>2</sup>).<sup>8</sup>
- Demnach hat sich die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** seit dem Jahr 2008 von damals etwa 430 m<sup>2</sup> **auf heute rd. 445 m<sup>2</sup>** erhöht. Diese – in einer gesamtstädtischen Betrachtung – nach wie vor deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächengröße pro Betrieb ist in erster Linie auf die an den Angebotsstandorten Rhein-Neckar-Zentrum und den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost) ansässigen Betrieben zurückzuführen.
- Bedingt durch das insgesamt leicht niedrigere gesamtstädtische Verkaufsflächenangebot bei einer parallelen Abnahme der Viernheimer Bevölkerung (von rd. 33.000 auf rd. 32.700 Einwohnern<sup>9</sup>) beträgt die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** nach wie vor etwa **3,8 m<sup>2</sup> pro Einwohner** und liegt damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen –sehr deutlich über dem Durchschnittswert einwohnermäßig vergleichbarer Kommunen<sup>10</sup> von etwa 2,0 m<sup>2</sup> pro Einwohner. In diesem Zusammenhang spielen insbesondere die großen bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Rhein-Neckar-Zentrum sowie in den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost) eine bedeutende Rolle.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Viernheimer Einzelhandels, untergliedert in verschiedene Hauptwarengruppen, wie folgt dar:

<sup>8</sup> Diese Gesamtverkaufsfläche (sowie alle weiteren Auswertungen hinsichtlich des aktuellen Angebotsbestandes) berücksichtigt noch nicht die geplante (und per verbindlicher Bauleitplanung rechtlich abgesicherte) Verlagerung und damit einhergehende Verkaufsflächenreduzierung des Scheck-In-Centers Edeka (zukünftig rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vom Angebotsstandort Gewerbegebiet 3 (West) in das Gewerbegebiet 4 (Ost).

<sup>9</sup> Quelle: Institut für Handelsforschung (IFH) Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2013

<sup>10</sup> Quelle: Datenbank Junker und Kruse, Grundgesamtheit= 41 Kommunen

**Tabelle 4: Angebotssituation des Viernheimer Einzelhandels (Juni 2013)**

Hauptwarengruppe	VKF <sup>11</sup> in m <sup>2</sup> *	Anteil an der GVKF in %	einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	16.490	13,4	0,50
Blumen (Indoor)/ Zoo	1.440	1,2	0,04
Gesundheit und Körperpflege	4.590	3,7	0,14
PBS <sup>12</sup> / Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	3.770	3,1	0,12
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>26.290</b>	<b>21,4</b>	<b>0,80</b>
Bekleidung	38.950	31,7	1,19
Schuhe/ Lederwaren	7.960	6,5	0,24
GPK <sup>13</sup> / Haushaltswaren	4.480	3,7	0,14
Spielwaren/ Hobbyartikel	1.050	0,9	0,03
Sport und Freizeit	3.330	2,7	0,10
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>55.760</b>	<b>45,4</b>	<b>1,70</b>
Wohneinrichtung	5.390	4,4	0,16
Möbel	16.700	13,6	0,51
Elektro/ Leuchten	3.440	2,8	0,11
Elektronik/ Multimedia	3.780	3,1	0,12
medizinische und orthopädische Artikel	770	0,6	0,02
Uhren, Schmuck	810	0,7	0,02
Baumarktsortimente	7.450	6,1	0,23
Gartenmarktsortimente	1.880	1,5	0,06
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>40.230</b>	<b>32,8</b>	<b>1,23</b>
Sonstiges	460	0,4	0,01
<b>Gesamt</b>	<b>122.730</b>	<b>100,0</b>	<b>3,75</b>

Quelle: Einzelhandelserhebung Viernheim, Juni 2013

\* Abweichungen zwischen der Summe der aufgeführten sortimentspezifischen Verkaufsflächen und der in den Summenzeilen dargestellten Gesamtverkaufsflächen ergeben sich aus Rundungsfehlern.

Unter rein **quantitativen Gesichtspunkten** zeigt der Viernheimer Einzelhandel insgesamt folgendes Bild:

- Mit rund **56.000 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche und einem Anteil von etwa **45 %** an der Gesamtverkaufsfläche nehmen die **Hauptwarengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe** den quantitativen Schwerpunkt des gesamtstädtischen Angebotes ein. Mit rund 39.000 m<sup>2</sup> VKF (ca. 32 %) spielt die Warengruppe Bekleidung eine große Rolle im

<sup>11</sup> VKF= Verkaufsfläche, GVKF= Gesamtverkaufsfläche

<sup>12</sup> PBS= Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

<sup>13</sup> GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

mittelfristigen Bedarfsbereich<sup>14</sup>, was insbesondere auf das umfangreiche Verkaufsflächenangebot im Rhein-Neckar-Zentrum zurückzuführen ist, da insbesondere die Bereiche Bekleidung, aber auch Schuhe / Lederwaren (ca. 8.000 m<sup>2</sup> VKF, rd. 7 %) zu den Leitbranchen eines Einkaufszentrums zählen. In den weiteren Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs zeigen sich absolute Verkaufsflächen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 4.500 m<sup>2</sup>, was gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteilen von etwa 1 % bis 4 % entspricht. Prägend in diesem Zusammenhang sind nach wie vor die großflächigen Sportfachmärkte (Fahrräder, Mc Trek, Reitsport) in den Gewerbegebieten.<sup>15</sup>

- Mit etwa **40.000 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche (2008: 38.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einem Anteil von rund 33 % an der gesamten Verkaufsfläche entfällt ein weiterer quantitativer Angebotsschwerpunkt auf die **Hauptwarengruppen der langfristigen Bedarfsstufe**. Die höchsten Anteile entfallen in diesem Bereich weiterhin auf die Warengruppen Möbel (ca. 16.700 m<sup>2</sup> VKF; ca. 14 %) und Baumarktsortimente (ca. 7.500 m<sup>2</sup> VKF, ca. 6 %), die sich insbesondere in den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost) befinden. Signifikante Abweichungen gegenüber den Erhebungsdaten aus dem Jahr 2008, die sich nicht mit betreiberspezifischen Verkaufsflächenverschiebungen oder leicht divergierenden Messergebnissen erklären lassen, sind nicht zu beobachten.

Die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**, d. h. die Güter des täglichen Bedarfes, verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 26.000 m<sup>2</sup> (2008: 28.900 m<sup>2</sup>), was einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von rund 21 % (2008: 23 %) entspricht. Der größte Teil davon ist mit etwa 16.500 m<sup>2</sup> (2008: 18.600 m<sup>2</sup>) Verkaufsfläche und einem Anteil von rund 13 % (2008: 15 %) in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel vorhanden.<sup>16</sup> Hier ist gleichzeitig mit rund 90 Betrieben (2008: 80 Betriebe) der Großteil der Einzelhandelsbetriebe zu finden, wobei in diesem Zusammenhang nach wie vor insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerkes (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel liegt – gesamtstädtisch betrachtet – bei 0,50 m<sup>2</sup> und damit, trotz einer leichten Abnahme gegenüber 2008 (0,58 m<sup>2</sup>), deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Kommunen und deu-

<sup>14</sup> Das zu beobachtende deutliche branchenspezifische Verkaufsflächenwachstum in der Warengruppe Bekleidung bei einer gleichzeitigen deutlichen Verkaufsflächenabnahme in der Warengruppe Sport und Freizeit ist methodisch bedingt. Seinerzeit wurden die Verkaufsflächen des Rhein-Neckar-Zentrums in den Warengruppen Bekleidung/ Wäsche sowie Sport und Freizeit mittels aggregierter Verkaufsflächendaten des Betreibers geschätzt. So wurde die vom Betreiber genannte Verkaufsfläche in der aggregierten Warengruppe Bekleidung/ Sport von rd. 23.700 m<sup>2</sup> zu 60 % der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche sowie zu 40 % der Warengruppe Sport und Freizeit zugeschlagen. Die aktuelle Verkaufsflächenverteilung innerhalb des Rhein-Neckar-Zentrums basiert hingegen auf einer in Augenscheinahme vor Ort, die eine deutliche Verkaufsflächenkonzentration in der Warengruppe Bekleidung erkennen lässt.

<sup>15</sup> Auch die gegenüber der Erhebung im Jahr 2008 zum Teil deutlichen Verkaufsflächenabnahmen in den Warengruppen Spielwaren/ Hobbyartikel und GPK/ Haushaltswaren sind auf die damalige „Überschätzung“ des warengruppenspezifischen Verkaufsflächenangebotes im Rhein-Neckar-Zentrum zurückzuführen. In der Warengruppe GPK/ Haushaltswaren führt zudem die Zuordnung des Sortimentes Blumentöpfe und -vasen zur Warengruppe Blumen (Indoor)/ Zoo zu einer Reduzierung des warengruppenspezifischen Verkaufsflächenangebotes.

<sup>16</sup> Der leichte absolute Rückgang der branchenspezifischen Verkaufsfläche lässt sich in erster Linie auf die immer noch zunehmenden Randsortimentsverkaufsflächen der Lebensmittelbetriebe zurückführen.

tet somit auf eine sehr gute Versorgungssituation und gleichzeitig auf eine angespannte Wettbewerbssituation hin. Bei einer qualitativen Betrachtung des Angebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, d. h. insbesondere bei einer Analyse der Betriebstypenmischung, ist eine Discountlastigkeit festzustellen.

In den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist – mit Ausnahme der Hauptbranche Gesundheit und Körperpflege – im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2008 eine konstante Entwicklung zu beobachten. Die Verkaufsflächenabnahme in der Hauptbranche Gesundheit und Körperpflege (von rd. 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf etwa 4.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist vor allem auf die insolvenzbedingte Aufgabe der Schleckermärkte im Stadtgebiet zurückzuführen.

## 5.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Viernheim

Die konkrete räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf das Viernheimer Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von großer Bedeutung. In einem ersten Schritt wird dabei die Verteilung des Einzelhandelsangebotes auf die Lage der Betriebe in Bezug auf ihre städtebauliche und siedlungsräumliche Integration (zentraler Bereich Stadtzentrum, Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee, Rhein-Neckar-Zentrum, Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) sowie sonstige integrierte und nicht-integrierte Streulagen) betrachtet.

### 5.2.1 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Viernheim

Die nachfolgende Tabelle 5 verdeutlicht die räumliche **Verteilung der Verkaufsflächen** der einzelnen Hauptwarengruppen in der Stadt Viernheim **nach Lagen**. Zum Zeitpunkt der Erhebung (Juni 2013) stellt sich der Anteil der Verkaufsfläche in Viernheim auf die einzelnen Lagen in Bezug zur Gesamtverkaufsfläche in Viernheim wie folgt dar:

- Mit einem Anteil von rund 45 % (Gesamtverkaufsfläche etwa 55.000 m<sup>2</sup>, keine Veränderung gegenüber dem Jahr 2008) entfällt der größte Teil der Verkaufsfläche in Viernheim erwartungsgemäß auf das **Rhein-Neckar-Zentrum**. Hier fallen insbesondere die Hauptwarengruppen Bekleidung (rd. 35.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, entspricht ca. 90 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche), Schuhe/ Lederwaren (rd. 4.900 m<sup>2</sup> bzw. 62 %), GPK/ Haushaltswaren (rd. 2.850 m<sup>2</sup> bzw. 64 %), Gesundheit und Körperpflege (rd. 2.600 m<sup>2</sup> bzw. 57 %) sowie PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher (rd. 2.500 m<sup>2</sup> bzw. 67 %) ins Gewicht.<sup>17</sup>

Auch unter Berücksichtigung der veränderten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenausstattung des Rhein-Neckar-Zentrums gegenüber den Analysedaten im Jahr 2008 ist der sehr hohe Anteil an kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern im Rhein-

<sup>17</sup> Bezüglich der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenverschiebungen vgl. insbesondere Begründung in den Fußnoten 10 und 11.

Neckar-Zentrum (rd. 7.100 m<sup>2</sup> bzw. rd. 44.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) kritisch zu bewerten, da insbesondere diese Angebote eine unmittelbare Konkurrenz zum kleinteilig strukturierten Stadtzentrum darstellen.

Aufgrund divergierender Rahmenbedingungen (Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit, Parkplatzangebot etc.) besitzt das Rhein-Neckar-Zentrum deutliche Standortvorteile gegenüber den Einzelhandelsangeboten im gewachsenen Zentrum. Durch die insgesamt sehr große Gesamtverkaufsfläche und den hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten hat sich das Rhein-Neckar-Zentrum in den letzten 40 Jahren (Eröffnung 1972) zum bedeutendsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Viernheimer Angebotsstruktur entwickelt, der aufgrund der attraktiven Angebotsstruktur und der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit auch eine deutliche regionale Ausstrahlungskraft im gesamten Ballungsgebiet des Rhein-Neckar-Raums besitzt.<sup>18</sup> Diese Einordnung wird auch durch eine aktuelle Untersuchung der gfk gestützt, die alleine für das RNZ von einem Einzugsbereich ausgeht, der ein Einwohnerpotenzial von rd. 1.6 Mio. erreicht.<sup>19</sup>

- Das **Gewerbegebiet 3 (West)** ist mit rund 35.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2008: 36.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), was einem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von ca. 29 % entspricht (2008: ebenfalls rd. 29 %), in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche weiterhin der zweitgrößte Angebotsstandort in der Stadt Viernheim.<sup>20</sup> Auch hier nehmen insbesondere nahversorgungs- und zentrenprägende Warengruppen wie u. a. Nahrungs- und Genussmittel (rd. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, entspricht ca. 24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche), Bekleidung (ca. 2.100 m<sup>2</sup> bzw. 5 %), Schuhe/ Lederwaren (rd. 3.000 m<sup>2</sup> bzw. 38 %), Sport und Freizeit (rd. 1.900 m<sup>2</sup> bzw. 57 %) und Elektronik/ Multimedia (rd. 2.200 m<sup>2</sup> bzw. 58 %) eine prägende Rolle ein. Die hohen Anteile an zentrenrelevanten Sortimenten an diesem städtebaulich nicht-integrierten Standort sind ebenfalls aufgrund der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu den gewachsenen Zentren und der geringen Nahversorgungsfunktion als sehr kritisch einzustufen.

Neben nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind im Gewerbegebiet 3 (West) allerdings noch weitere nicht-zentrenrelevante Warengruppen wie Möbel (rd. 9.600 m<sup>2</sup> bzw. 58 %) und Baumarktsortimente (rd. 5.800 m<sup>2</sup> bzw. 78 %) vorhanden, die in dieser nicht-integrierten Lage aus städtebaulicher Sicht ihren richtigen Standort haben. Insgesamt profitieren die Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) insbesondere

<sup>18</sup> Diese Einschätzung hat, unabhängig von einzelbetrieblichen Angebotsverschiebungen innerhalb des Rhein-Neckar-Zentrums seit der letzten Vollerhebung im Jahr 2008, weiterhin Bestand.

<sup>19</sup> Gfk geomarketing GmbH, Einzelhandelsentwicklung Viernheim, Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept. Hamburg Juni 2015, Seite 7

<sup>20</sup> Durch die geplante (und per verbindlicher Bauleitplanung rechtlich abgesicherte) Verlagerung des Scheck-In-Centers Edeka in das Gewerbegebiet 4 (Ost) werden sich sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch das warengruppenspezifische Verkaufsflächenangebot an diesem Angebotsstandort – in Abhängigkeit von der zu erwartenden Nachnutzung der leerstehenden Immobilie – verändern.



von der unmittelbaren Nähe zum Rhein-Neckar-Zentrum und dessen regionaler Ausstrahlungskraft.<sup>21</sup>

- Im **Gewerbegebiet 4 (Ost)** ist mit etwa 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Anteil von etwa 7 % die drittgrößte Gesamtverkaufsfläche in Viernheim vorhanden (2008: 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 8 %). Die größten Anteile entfallen auf die Warengruppen Möbel (rd. 3.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, entspricht rd. 18 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) und Nahrungs- und Genussmittel (ca. 2.700 m<sup>2</sup> bzw. 17 %).<sup>22</sup> Insgesamt weist das Gewerbegebiet 4 (Ost) eine deutlich geringere Verkaufsfläche als das Gewerbegebiet 3 (West) auf. Allerdings ist auch hier der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente, insbesondere aber der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl) aufgrund der sehr geringen Nahversorgungsfunktion sehr kritisch zu sehen.
- Auf die sonstigen städtebaulich **nicht-integrierten Streulagen** entfällt mit rund 9.700 m<sup>2</sup> (2008: 9.400 m<sup>2</sup>) ein Anteil von etwa 8 % (2008: ebenfalls rd. 8 %) an der Gesamtverkaufsfläche Viernheims. Der größte Verkaufsflächenanteil ist hier mit etwa 3.400 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Möbel vorhanden, was auf den Anbieter Poco an der Alte Mannheimer Straße zurückzuführen ist. Gegenüber der Erhebung im 2008 ist insbesondere ein Anstieg der Verkaufsfläche in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zu beobachten (von damals rd. 1.600 m<sup>2</sup> auf heute 2.300 m<sup>2</sup>), was in erster Linie auf die Erweiterung des Mix Marktes an der Mannheimer Straße zurückzuführen ist.
- In den städtebaulich **integrierten Lagen** ist eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 7.300 m<sup>2</sup> (2008: 7.900 m<sup>2</sup>) vorhanden, was einem Anteil von rund 6 % (2008: ebenfalls rd. 6 %) an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Viernheim entspricht. Die größten Anteile entfallen hier mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.700 m<sup>2</sup> und einem Anteil von rund 22 % zum einen auf die verschiedenen großen oder großflächigen Lebensmittelanbieter (u. a. Rewe und Penny an der Walter-Oehmichen-Straße) und zum anderen auf die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 850 m<sup>2</sup> und einem Anteil von etwa 19 %. Bei der letztgenannten Warengruppe ist darauf hinzuweisen, dass sich der Angebotsbestand aufgrund der zwischenzeitlichen, insolvenzbedingten Aufgabe der Firma Schlecker sowohl quantitativ als auch räumlich spürbar reduziert hat.
- Mit einem Anteil von lediglich 5 % (rd. 6.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) entfällt ein vergleichsweise geringer Verkaufsflächenanteil auf das **Stadtzentrum Viernheim** (keine

<sup>21</sup> Die im Gewerbegebiet 3 (West) gegenüber der Erhebung im Jahr 2008 feststellbaren warengruppenspezifischen Verkaufsflächenverschiebungen sind sowohl auf methodische Veränderungen der Erhebungssystematik als auch auf veränderte Angebotsstrukturen der hier ansässigen Betriebe zurückzuführen. Positiv hervorzuheben ist, dass seit der Erhebung im Jahr 2008 die Verkaufsflächen der hier lokalisierten Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment geringfügig zugunsten der Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zurückgegangen sind.

<sup>22</sup> Durch die geplante (und per verbindlicher Bauleitplanung rechtlich abgesicherte) Verlagerung des Scheck-In-Centers Edeka aus dem Gewerbegebiet 3 (West) werden sich zukünftig sowohl die Gesamtverkaufsfläche (um rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als auch das warengruppenspezifische Verkaufsflächenangebot – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – erhöhen.



nennenswerte Veränderung der Gesamtverkaufsfläche gegenüber der Erhebung im Jahr 2008).

Hier sind die größten Verkaufsflächenanteile in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, entspricht rd. 10 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) und Bekleidung (rd. 900 m<sup>2</sup> bzw. 2 %) vorhanden. Die Verkaufsfläche in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege ist nicht zuletzt aufgrund der insolvenzbedingten Geschäftsaufgabe der Firma Schlecker (Ihr Platz) auch im Stadtzentrum auf derzeit rd. 500 m<sup>2</sup> bzw. 11 % gesunken.

Insgesamt besitzt das Stadtzentrum als Einzelhandelsstandort nur eine sehr geringe Bedeutung innerhalb der Viernheimer Einzelhandelsstruktur. Durch die Dominanz der Einzelhandelsstandorte in nicht-integrierten Lagen (Rhein-Neckar-Zentrum und Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost)), die seit rund 40 Jahren eine sehr starke innerkommunale Konkurrenzsituation haben entstehen lassen, sind die Entwicklungsspielräume des Stadtzentrums deutlich eingeschränkt worden. Das ehemalige Hauptversorgungszentrum, als gewachsenes Zentrum der Stadt Viernheim, hat seit Anfang der 1970er Jahre mit der Entstehung des Rhein-Neckar-Zentrums und der zunehmenden Einzelhandelsdurchmischung der Gewerbegebiete massiv an Bedeutung verloren und übernimmt mit einer Verkaufsfläche von rund 6.100 m<sup>2</sup> nur noch eine Versorgungsfunktion als Stadtteil- oder Grundversorgungszentrum. Dies wird insbesondere am hohen Anteil im Bereich Nahrungs- und Genussmittel deutlich, der in erster Linie der Nahversorgung der innerstädtischen Wohnbevölkerung dient. Der geringe Anteil der zentrenprägenden Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren oder Elektronik/ Multimedia lässt bereits in einer ersten Einschätzung auf eine geringe Ausstrahlungskraft des Einzelhandels im Stadtzentrum schließen.

- Das **Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee**, im nördlichen Siedlungsbereich gelegen, ist mit einem Anteil von rd. 0,5 % (2008: 0,4 %) an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Viernheim unter quantitativen Gesichtspunkten von untergeordneter Bedeutung für die Viernheimer Einzelhandelsstruktur. Der größte Verkaufsflächenanteil entfällt mit rund 400 m<sup>2</sup> auf den hier ansässigen Lebensmittelanbieter Knupfer. Gleichwohl besitzt das Nahversorgungszentrum insbesondere für den nördlichen Siedlungsbereich eine große Nahversorgungsfunktion, zumal neben dem Lebensmittelanbieter noch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter vorhanden sind, die unter anderem die Qualität dieses städtebaulich-funktionalen Zentrums ausmachen.

**Tabelle 5: Verkaufsflächen in m<sup>2</sup> nach Lagen**

Hauptbranche	Stadtzentrum		NVZ <sup>23</sup> Th.-Heuss- Allee		Rhein-Neckar- Zentrum		Gewerbegebiet 3 (West)		Gewerbebe- biet 4 (Ost)		sonstige integrierte Lage		sonstige nicht- integrierte Lage		Gesamt*	
	VKF in m <sup>2</sup>	in %	VKF in m	in %	VKF in m <sup>2</sup>	in %	VKF in m	in %	VKF in m <sup>2</sup>	in %	VKF in m <sup>2</sup>	in %	VKF in m <sup>2</sup>	in %	VKF in m <sup>2</sup>	in %
Nahrungs- und Ge- nussmittel	1.570	9,5	430	2,6	1.800	10,9	4.010	24,3	2.720	16,5	3.680	22,3	2.280	13,8	16.490	100,0
Blumen (Indoor)/ Zoo	< 100	2,8	< 100	0,7	150	10,4	130	9,0	700	48,6	260	18,1	150	10,4	1.440	100,0
Gesundheit und Körperpflege	510	11,1	< 100	1,3	2.600	56,6	290	6,3	170	3,7	850	18,5	120	2,6	4.590	100,0
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/Bücher	330	8,8	< 100	0,5	2.520	66,8	< 100	1,1	< 100	0,3	230	6,1	620	16,4	3.770	100,0
<b>überwiegend kurz- fristiger Bedarf</b>	<b>2.450</b>	<b>9,3</b>	<b>520</b>	<b>2,0</b>	<b>7.070</b>	<b>26,9</b>	<b>4.470</b>	<b>17,0</b>	<b>3.600</b>	<b>13,7</b>	<b>5.020</b>	<b>19,1</b>	<b>3.170</b>	<b>12,1</b>	<b>26.290</b>	<b>100,0</b>
Bekleidung	900	2,3	< 100	0,1	34.890	89,6	2.070	5,3	330	0,8	600	1,5	130	0,3	38.950	100,0
Schuhe/ Lederwa- ren	< 100	0,4	-	-	4.920	61,8	2.990	37,6	< 100	0,1	< 100	0,1	-	-	7.960	100,0
GPK/ Haushaltswa- ren	450	10,0	-	-	2.850	63,6	440	9,8	< 100	2,0	380	8,5	270	6,0	4.480	100,0
Spielwaren/ Hob- byartikel	300	28,6	-	-	660	62,9	< 100	2,9	< 100	1,0	< 100	2,9	< 100	1,9	1.050	100,0
Sport und Freizeit	420	12,6	-	-	830	24,9	1.910	57,4	< 100	0,9	140	4,2	-	-	3.330	100,0

<sup>23</sup> NVZ= Nahversorgungszentrum

Hauptbranche	Stadtzentrum		NVZ <sup>23</sup> Th.-Heuss- Allee		Rhein-Neckar- Zentrum		Gewerbegebiet 3 (West)		Gewerbege- biet 4 (Ost)		sonstige integrierte Lage		sonstige nicht- integrierte Lage		Gesamt*	
	VKF in m <sup>2</sup>	in %	VKF in m	in %	VKF in m <sup>2</sup>	in %	VKF in m	in %	VKF in m <sup>2</sup>	in %	VKF in m <sup>2</sup>	in %	VKF in m <sup>2</sup>	in %	VKF in m <sup>2</sup>	in %
<b>überwiegend mit- telfristiger Bedarf</b>	<b>2.100</b>	<b>3,8</b>	<b>&lt; 100</b>	<b>0,1</b>	<b>44.150</b>	<b>79,2</b>	<b>7.440</b>	<b>13,3</b>	<b>470</b>	<b>0,8</b>	<b>1.160</b>	<b>2,1</b>	<b>420</b>	<b>0,8</b>	<b>55.770</b>	<b>100,0</b>
Wohneinrichtung	630	11,7	-	-	1.380	25,6	1.430	26,5	720	13,4	160	3,0	1.080	20,0	5.390	100,0
Möbel	290	1,7	-	-	< 100	0,1	9.610	57,5	3.070	18,4	290	1,7	3.430	20,5	16.700	100,0
Elektro/ Leuchten	< 100	0,9	-	-	300	8,7	2.470	71,8	280	8,1	140	4,1	230	6,7	3.440	100,0
Elektronik/ Multi- media	160	4,2	-	-	1.080	28,6	2.180	57,7	150	4,0	160	4,2	< 100	1,1	3.780	100,0
medizinische und orthopädische Art.	420	54,5	-	-	270	35,1	-	-	< 100	7,8	< 100	3,9	-	-	770	100,0
Uhren, Schmuck	< 100	1,2	-	-	710	87,7	< 100	11,1	-	-	-	-	-	-	810	100,0
Baumarktsortimente	-	-	-	-	< 100	0,4	5.790	77,7	280	3,8	110	1,5	1.230	16,5	7.450	100,0
Gartenmarktsorti- mente	-	-	< 100	0,5	-	-	1.510	80,3	< 100	0,5	240	12,8	100	5,3	1.880	100,0
<b>überwiegend lang- fristiger Bedarf</b>	<b>1.540</b>	<b>3,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.780</b>	<b>9,4</b>	<b>23.080</b>	<b>57,4</b>	<b>4.570</b>	<b>11,4</b>	<b>1.130</b>	<b>2,8</b>	<b>6.110</b>	<b>15,2</b>	<b>40.200</b>	<b>100,0</b>
Sonstiges	-	-	< 100	2,2	-	-	< 100	4,3	420	91,3	< 100	4,3	-	-	460	100,0
<b>Gesamt*</b>	<b>6.090</b>	<b>5,0</b>	<b>570</b>	<b>0,5</b>	<b>55.000</b>	<b>44,8</b>	<b>35.010</b>	<b>28,5</b>	<b>9.060</b>	<b>7,4</b>	<b>7.330</b>	<b>6,0</b>	<b>9.700</b>	<b>7,9</b>	<b>122.740</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Einzelhandelserhebung Viernheim, Juni 2013

\* Abweichungen zwischen der Summe der aufgeführten sortimentspezifischen Verkaufsflächen und der in den Summenzeilen dargestellten Gesamtverkaufsflächen ergeben sich aus Rundungsfehlern.

### **5.2.2 Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung**

Ein besonderer Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, kommt der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung und dabei vorrangig der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu. **Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.**

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs gehören die Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Schreibwaren/ Papier/ Zeitungen/ Zeitschriften sowie (Schnitt-)Blumen. Ergänzt werden diese Hauptbranchen bzw. Sortimente häufig durch eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation zu berücksichtigen sind. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen*, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte fußläufige Distanz eruiert. Aufgrund der siedlungsräumlichen Struktur Viernheims wird im Weiteren eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Insbesondere folgende Sortimente und Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahen Nahversorgung eingestuft werden:

**Tabelle 6: Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung**

<b>„idealtypische“ Angebotsausstattung<sup>24</sup></b>	Nahrungs- und Genussmittel
	Brot und Backwaren
	Fleisch und Wurstwaren
	Getränke
	Drogerie- und Körperpflegeartikel
<b>zusätzliche Angebotsausstattung</b>	Post, Bank
	Ärzte, Friseur
	Apothekerwaren
	Spirituosen, Tabakwaren
	Zeitungen/Zeitschriften
	Bücher/Schreibwaren
	(Schnitt-)Blumen
Café, Gaststätte	
Reinigung, Reisebüro	

Quelle: eigene Darstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Ausstattung mit warengruppenspezifischer Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner. Insgesamt ergibt sich für die Stadt Viernheim aufgrund der ermittelten Verkaufsfläche für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Wert von 0,50 m<sup>2</sup> pro Einwohner (2008: 0,58 m<sup>2</sup> pro Einwohner). Dieser Wert liegt deutlich über dem bundesweiten Referenzwert von etwa 0,35 - 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner und weist somit in einer ersten Einschätzung – gesamtstädtisch betrachtet - auf eine sehr gute Versorgung, gleichzeitig aber auch auf eine deutlich verschärfte Wettbewerbssituation in diesem Bereich hin.

Bei einer detaillierten Betrachtung der Versorgungssituation der verschiedenen Siedlungsbereiche wird deutlich, dass im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erhebliche Unterschiede festzustellen sind. Diese sind jedoch im Einzelnen in einen gesamtstädtischen, räumlichen Zusammenhang zu stellen, so dass sich einige Werte relativieren. Denn je nach Lage und Größe können Einzelhandelsbetriebe innerhalb einer Erhebungseinheit durchaus auch eine Versorgungsfunktion für benachbarte Siedlungsbereiche, die selbst ein quantitatives oder qualitatives Defizit aufweisen, übernehmen.

<sup>24</sup> Diese „idealtypische Angebotsausstattung“ ist nicht im Sinne einer Mindestausstattung zu verstehen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE). In Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur sowie der räumlichen Verteilung insbesondere des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Stadtgebiet können auch Bereiche mit einem nicht der „idealtypischen Ausstattung“ entsprechendem Angebot als Nahversorgungszentren ausgewiesen werden.

Grundsätzlich bleibt zur Verkaufsflächenausstattung in den verschiedenen Siedlungsbereichen folgendes festzuhalten:

- Erwartungsgemäß nehmen die Bereiche **Gewerbegebiete** (Heidelberger Straße Ost) und auch das **Rhein-Neckar-Zentrum** mit einer Verkaufsflächenausstattung von rund 4,6 bzw. 176 m<sup>2</sup> pro Einwohner eine herausragende Position ein, da sich in diesen Bereichen zahlreiche große bzw. großflächige Lebensmittelanbieter befinden, die allerdings aufgrund der geringen Einwohnerzahl in den Siedlungsbereichen nur eine sehr geringe Nahversorgungsfunktion übernehmen.
- Im Bereich **Bannholzgraben** ist ebenfalls eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung von rund 0,9 m<sup>2</sup> pro Einwohner vorhanden, die auf die beiden Anbieter Rewe und Penny zurückzuführen ist, die für die Neubaugebiete westlich und östlich des Janusz-Korczak-Allee als Nahversorger dienen.
- In den Bereichen, die der **Innenstadt** zugeordnet werden, ist mit rund 0,4 m<sup>2</sup> VKF pro Einwohner eine gute Verkaufsflächenausstattung vorhanden.
- Im westlichen Siedlungsbereich Viernheims (**Schmittsberg und Heinrich-Lanz-Ring**) ist derzeit eine Verkaufsflächenausstattung von 0,0 bzw. 0,4 m<sup>2</sup> vorhanden. Durch die Wiedereröffnung inkl. Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes Knupfer im September 2009 an der Beethovenstraße hat sich die Versorgungssituation im bis dahin unterversorgten westlichen Siedlungsbereich deutlich verbessert.
- In den **übrigen Siedlungsbereichen** ist die Versorgungssituation mit einer einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung zwischen 0,03 und 0,09 m<sup>2</sup> als deutlich unterdurchschnittlich zu bezeichnen, allerdings muss hier auch die vergleichsweise geringe Mantelbevölkerung berücksichtigt werden<sup>25</sup>.
- Auffallend ist allerdings, dass auch die **Nordweststadt** trotz einer Einwohnerzahl von rund 5.500 und einem kleinen Lebensmittelanbieter im Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee eine sehr schwache Versorgungssituation aufweist, die auf die sehr geringe Verkaufsfläche des dort vorhandenen Lebensmittelanbieters zurückzuführen ist.

Ergänzend zur Bewertung der quantitativen Ausstattungsgrade ist eine räumliche Bewertung der Einzelhandelsstandorte vorzunehmen. Diesbezüglich kam der Entwurf aus dem Jahr 2009 zu dem Schluss, dass *„fast das gesamte Stadtgebiet der Stadt Viernheim durch die Versorgungsradien abgedeckt wird, wobei sich einige Radien sogar mehrfach überschneiden, was insbesondere im südlichen (Rhein-Neckar-Zentrum/ Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost)) und östlichen Siedlungsbereich (Bannholzgraben) durch die räumliche Nähe einzelner Anbieter der Fall ist. Somit wird deutlich, dass Viernheim über ein sehr dichtes Netz von Lebensmittelanbietern verfügt.“*<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Ein Lebensmittelvollsortimenter von rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer maximalen Kaufkraftabschöpfung von etwa 50 % im Marktgebiet benötigt in der Regel etwa eine Mantelbevölkerung von mindestens 5.000 Einwohnern.

<sup>26</sup> vgl. Junker und Kruse (2009): S. 41f.



Dieser Aussage lagen idealisierte Einzugsradien mit einem Luftlinienradius von 600 m zu Grunde. Eine derartige Darstellung berücksichtigt weder tatsächlich zurückgelegte Fußwegestrecken noch städtebauliche (bspw. Baublöcke) und / oder verkehrliche (bspw. Eisenbahnlinien) Barrieren, so dass die räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe tendenziell zu positiv bewertet wird. Aus diesem Grund werden in der nachfolgenden Karte für die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (die sich seit der Erhebung im Jahr 2008 weder in ihrer Anzahl noch in ihrer Lage verändert haben<sup>27</sup>) sogenannte Isochronen dargestellt, die aufzeigen, welche Siedlungsbereiche auf Grundlage des derzeitigen Straßen- und Fußwegenetzes von dem jeweiligen Betrieb bis zu einer Entfernung von 600 m abgedeckt werden können.

**Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte in Viernheim (600m Isochrone)**



Quelle: Einzelhandelserhebung Viernheim, Juni 2013, 600 m Isochrone

Es zeigt sich (insbesondere auch gegenüber der Bewertung im Jahr 2009), dass bei weitem nicht alle Wohnsiedlungsbereiche durch die fußläufigen Einzugsbereiche der bestehenden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe abgedeckt werden. Vor allem im nördlichen Bereich der Weststadt sowie am Schmittsberg sind einige Bereiche in Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit unterversorgt. Zudem kann festgestellt werden, dass der Siedlungsbereich Nordweststadt ausschließlich durch den Lebensmittelmarkt Knupfer abgedeckt wird, dessen Fortbestand, insbesondere unter Berücksichtigung heutiger Markteintrittsgrößen

<sup>27</sup> Als strukturprägende Lebensmittelbetriebe können alle Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> und mehr identifiziert werden.



nicht gesichert ist.

Hinsichtlich der Qualität des Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist festzustellen, dass in Viernheim insgesamt eine gute Bandbreite der Betriebsformen vorhanden, jedoch die Discountlastigkeit des Angebotes offensichtlich ist. Insbesondere im Stadtzentrum ist die Qualität des Lebensmittelangebotes aufgrund des fehlenden Lebensmittelvollsortimenters weiterhin deutlich eingeschränkt. Eine quantitative wie qualitative Angebotsausweitung im Stadtzentrum ist aufgrund des sehr guten Ausstattungsgrades und der starken Konkurrenzsituation durch die Lebensmittelangebote, vor allem in den städtebaulich nicht integrierten Lagen, auch zukünftig als wenig realistisch einzustufen.

Neben den vorhandenen Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern runden weiterhin kleinere Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerkes (Bäckereien, Metzgereien) das Nahversorgungsangebot ab.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Marktgängigkeit der Lebensmittelbetriebe im Stadtzentrum sowie im Nahversorgungszentrum an der Theodor-Heuss-Allee kritisch zu bewerten ist. Hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche, der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Parkplatzsituation und der Außendarstellung entsprechen diese Betriebe weiterhin nicht den quantitativen wie qualitativen Anforderungen heutiger Lebensmittelanbieter.

### 5.2.3 Großflächiger Einzelhandel

Wie die Ausführungen zur gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur bereits gezeigt haben, kommt den **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** eine, je nach Betriebsform oder Branche, prägende Rolle in der Viernheimer Einzelhandelsstruktur zu. Rund **85.000 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche und somit ein Anteil von **fast 70 %** entfallen in Viernheim auf großflächige Einzelhandelsbetriebe.<sup>28</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Zu ihnen zählen u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Planungsrechtlich werden Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> (bzw. 1.200 m<sup>2</sup> BGF – Bruttogeschossfläche) als großflächig i. S. v. § 11 (3) BauNVO eingestuft.<sup>29</sup>

In der Stadt Viernheim spielten (und spielen) bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben insbesondere die Standorte Rhein-Neckar-Zentrum sowie die Gewerbegebiete 3 (West)

<sup>28</sup> Die deutlichen Verkaufsflächenunterschiede der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu den alten Analysedaten sind wiederum den aggregierten Betreiberangaben des Rhein-Neckar-Zentrums geschuldet, da aus diesen seinerzeit nicht zweifelsfrei ermittelt werden konnte, welche Betriebe sich mit ihrer Verkaufsfläche unter- bzw. oberhalb der Großflächigkeitsschwelle bewegen. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Konzentration im Rhein-Neckar-Zentrum sowie den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost)) sind die damaligen Erkenntnisse allerdings auf die heutige Angebotssituation übertragbar.

<sup>29</sup> vgl. hierzu auch das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 zum Thema „Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben“

und 4 (Ost) eine große Rolle und prägen die gesamte Einzelhandelsstruktur der Stadt. Hier liegen – nicht zuletzt aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit am Viernheimer Kreuz – auch die räumlichen Schwerpunkte der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (vgl. dazu Karte 5). Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden sich in Streulage innerhalb des Viernheimer Stadtgebietes. Als Beispiele sind der Möbelanbieter Poco oder die beiden Lebensmittelanbieter Rewe und Penny zu nennen.

Hinsichtlich der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile zeigen sich in Bezug auf die großflächigen Einzelhandelsbetriebe die größten Konzentrationen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente.

**Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Viernheim**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelserhebung Viernheim Juni 2013

### 5.2.4 Leerstandssituation in der Stadt Viernheim

Ladenleerstände sind Ausdruck ökonomischer Veränderungen und werden im Wesentlichen durch sich verändernde Geschäftsbedingungen auf der Angebots- und/ oder Nachfrageseite bedingt, die entweder den Betrieb selber oder den Standort des Betriebes betreffen. Ladenleerstände, verursacht durch zum Teil einzelbetriebliche Entscheidungen, aber auch durch Veränderungen am Mikrostandort, haben in den letzten Jahren deutlich zugenommen und in einigen Städten bereits ein alarmierendes Ausmaß angenommen.

Auch der Viernheimer Einzelhandel bleibt von dieser Entwicklung nicht unberührt. Umnut-

zung von Ladenlokalen zu anderen Nutzungen (Wohnen oder Dienstleister), Standortbewertungen, zunehmende Leerstände in einigen Lagen, die durch diese Entwicklung ihre Bedeutung als Einzelhandelsstandort bzw. -lage verlieren, sind nur einige Phänomene dieser Entwicklungen, die auch in Viernheim sehr deutlich zu beobachten sind. Diese Bedeutungsverluste einzelner Lagen sind insbesondere im Stadtzentrum Viernheim zu erkennen, wo ehemalige Einzelhandelslagen zunehmend zu Dienstleistungs- und / oder Wohnstandorten umgenutzt werden oder, im schlimmsten Fall, über längere Zeiträume leer stehen. Zum einen spiegeln sich hier allgemeine Trends in der Einzelhandelsentwicklung wider, die auch in zahlreichen anderen Kommunen ablesbar sind, zum anderen sind diese Entwicklungen im Viernheimer Stadtzentrum aber auch auf die seit rund 40 Jahren zu beobachtende starke Fokussierung auf Einzelhandelsstandorte außerhalb des gewachsenen Stadtzentrums zurückzuführen, die dieses konsequent geschwächt haben.

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Juni 2013 sind in der Stadt Viernheim mindestens rd. 2.200 m<sup>2</sup> leerstehende Verkaufsfläche<sup>30</sup> (2008: rd. 3.000 m<sup>2</sup>) in insgesamt 31 Ladenlokalen (2008: 30 Ladenlokale) zu verzeichnen (vgl. dazu Tabelle 7).

**Tabelle 7: Leerstände im Viernheimer Stadtgebiet**

Lage	Anzahl der Leerstände	VKF in m <sup>2</sup> (gerundet)	Struktur
Stadtzentrum	5	400	insgesamt sehr kleinteilig, kein Leerstand größer als 150 m <sup>2</sup> .
integrierte Lage	23	1.500	insgesamt ebenfalls sehr kleinteilig, 4 Ladenlokale zwischen ca. 200 und 300 m <sup>2</sup> .
nicht-integrierte Lage	3	350	3 kleinteilige Leerstände zwischen 50 und 250 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, alle im Gewerbegebiet 3 (West)
<b>Gesamt</b>	<b>29 (10 %)</b>	<b>2.200 (2 %)</b>	

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelserhebung Viernheim Juni 2013

Dies bedeutet, dass rund 10 % aller in der Stadt Viernheim vorhandenen Ladenlokale von Leerstand betroffen sind (2008: 9 %). Damit ist der Anteil von leerstehenden Ladenlokalen als nicht unerheblich zu bezeichnen. Mit rund 2.200 m<sup>2</sup> (geschätzter) Verkaufsfläche und einem Anteil von etwa 2 % ist der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (ca. 125.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Leerstände) allerdings gesamtstädtisch betrachtet als gering zu bewerten.

Insbesondere im Viernheimer Stadtzentrum ist gegenüber der Erhebung im Jahr 2008 eine leichte Entspannung der Leerstandssituation zu beobachten. Konnte zum damaligen Zeit-

<sup>30</sup> Es konnten lediglich die Flächen erhoben werden, die einsehbar waren bzw. bei denen Angaben zu Flächengrößen vorhanden waren.



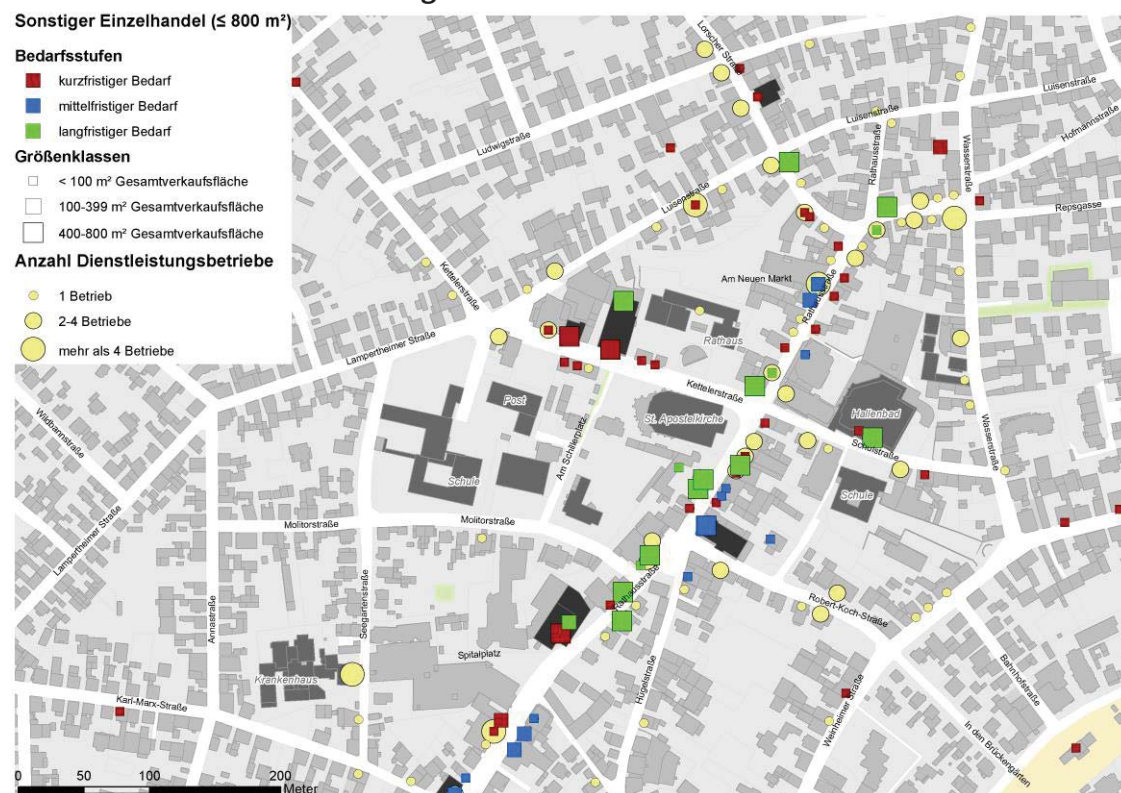


Im Folgenden werden insbesondere die kleinräumigen warengruppenspezifischen Analysedaten der aktuellen Erhebung den Erhebungsdaten aus dem Jahr 2008 gegenübergestellt und es wird bewertet, ob und inwieweit sich die einzelnen Angebotsstandorte unter städtebaulichen Gesichtspunkten verändert haben. Soweit keine – für die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes städtebaulich relevanten – Veränderungen zu beobachten sind, wird auf die Analyseergebnisse des alten Konzeptes verwiesen.

### 5.3.1 Stadtzentrum Viernheim

Basierend auf der primärstatistischen Einzelhandelserhebung im Juni 2013 stellt sich die räumliche Angebotsverteilung im Viernheimer Stadtzentrum aktuell wie folgt dar:

#### Karte 7: Räumliche Angebotsstruktur im Viernheimer Stadtzentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelserhebung Viernheim Juni 2013

Der städtebauliche Mittelpunkt bzw. der Kernbereich des Viernheimer Stadtzentrums lässt sich im Straßenkreuz Rathausstraße, Schulstraße und Kettelerstraße lokalisieren, der sich durch eine Multifunktionalität und Nutzungsdichte auszeichnet. Neben dem Einzelhandel konzentrieren sich in diesem Bereich insbesondere öffentliche Einrichtungen und private Dienstleistungsunternehmen. Auch die Bebauungsstruktur mit vielen großmaßstäblichen Einbauten grenzt diesen Bereich von der im übrigen Siedlungsgebiet eher aufgelockerten, dörflich geprägten Bebauung ab.

Gleichzeitig ist allerdings festzustellen, dass die absolute Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (aktuell 54 Anbieter, ohne Leerstände) gegenüber dem Angebot im Jahr 2008 (71 Betrie-

be, ohne Leerstände) deutlich rückläufig ist. Die größten Einzelhandelsdichten sind entlang der Rathausstraße zwischen der Karl-Marx-Straße im Süden und der Lorscher Straße im Norden zu beobachten. Auffällig ist der sehr niedrige Anteil innerstädtischer Leitsortimente (insbesondere zu beobachten an der geringen Verkaufsflächenausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich) sowie das Fehlen großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Hinsichtlich der durchschnittlichen Verkaufsfläche pro Betrieb ist gegenüber dem Jahr 2008 (92 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zwar ein leichter Anstieg zu beobachten (113 m<sup>2</sup>), gleichwohl wird das Stadtzentrum von einem sehr kleinteilig strukturierten Geschäftsbesatz geprägt. Als wichtigste Frequenzbringer für das Stadtzentrum zeichnen sich weiterhin die Lebensmitteldiscounter Treff 3000 und Penny sowie der Drogeriemarkt Müller aus, der allerdings seine Filiale im November 2013 geschlossen hat.<sup>31</sup>

Im Vergleich zur warengruppenspezifischen Angebotssituation im Jahr 2008 stellt sich das Angebot im Viernheimer Stadtzentrum derzeit wie folgt dar:

---

<sup>31</sup> Da durch die insolvenzbedingte Aufgabe der Fa. Schlecker auch der Drogeriemarkt Ihr Platz sein Ladenlokal in der Rathausstraße aufgeben musste (Nachnutzung Woolworth) wird somit zukünftig im Viernheimer Stadtzentrum das Angebot in der Hauptbranche Gesundheit und Körperpflege ausschließlich über das Randsortimentsangebot der hier ansässigen Lebensmitteldiscounter, zwei kleinteilige Parfümerie- und Kosmetikanbieter sowie drei Apotheken abgedeckt.

**Tabelle 8: Vergleich der Angebotssituation im Viernheimer Stadtzentrum (2008/ 2013)**

Hauptwarengruppe	Verkaufsfläche (2008) in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche (2013) in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	1.970	1.570
Blumen (Indoor)/ Zoo	< 100	< 50
Gesundheit und Körperpflege	1.080	510
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	170	330
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.280</b>	<b>2.450</b>
Bekleidung	1.060	900
Schuhe/ Lederwaren	< 100	< 50
GPK/ Haushaltswaren	280	450
Spielwaren/ Hobbyartikel	340	300
Sport und Freizeit	450	420
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2.240</b>	<b>2.100</b>
Wohneinrichtung	150	630
Möbel	-	290
Elektro/ Leuchten	< 100	< 50
Elektronik/ Multimedia	280	160
medizinische und orthopädische Artikel	240	420
Uhren, Schmuck	150	< 50
Baummarktsortimente	< 50	-
Gartenmarktsortimente	< 50	-
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>960</b>	<b>1.540</b>
Sonstiges	< 100	-
<b>Gesamt</b>	<b>6.550</b>	<b>6.090</b>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelserhebung Viernheim Juni 2013; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Unter Berücksichtigung der im Rahmen einer vergleichenden Kartierung auftretenden Messungenauigkeiten<sup>32</sup> zeigt sich, dass der einzelhandelsrelevante Angebotsbestand im Viernheimer Stadtzentrum insgesamt rückläufig ist. Lediglich in den Warengruppen Möbel und Wohneinrichtung sowie medizinische und orthopädische Artikel ist ein nennenswerter Verkaufsflächenzuwachs zu beobachten. In allen übrigen Warengruppen ist das Angebot tendenziell rückläufig, was darauf schließen lässt, dass das Viernheimer Stadtzentrum sukzessive an Anziehungskraft und Attraktivität verliert. Eine positive Entwicklung des Stadtzentrums ist nicht ablesbar. Vielmehr ist zusätzlich, bedingt durch die Geschäftsaufgaben

<sup>32</sup> Hierunter fallen u. a. unterschiedliche Erhebungsmethoden.



im Drogeriebereich, eine Beeinträchtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion des Viernheimer Stadtzentrums zu konstatieren.

### *Nutzungsstruktur und Profil einzelner Geschäftslagen*

Wichtigste Einkaufsstraße in der Innenstadt von Viernheim ist die Rathausstraße. Mit rund 4.900 m<sup>2</sup> VKF liegen in ihr etwa 80 % des innerstädtischen Einzelhandels verortet. Gleichzeitig stehen jedoch weitere 300 m<sup>2</sup> VKF leer. Mit rund 800 m<sup>2</sup> VKF liegt ein leichter Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche.

#### **Foto 1 und 2: Rathausstraße**



Quelle: eigene Aufnahmen, November 2008

Der langgestreckte Straßenverlauf der Rathausstraße ist im Kernbereich zwischen Robert-Koch-Straße und Luisenstraße als Fußgängerzone ausgebaut. Der Einzelhandelsbesatz bleibt jedoch ohne klar ablesbaren Verdichtungsbereich, wichtige Einzelhandelsanbieter liegen teilweise abseits des städtebaulichen Kernbereichs. Der öffentliche Raum ist überwiegend einfach gestaltet, vereinzelt finden sich einige positive Akzente wie beispielsweise die Gestaltung des Apothekenhofes.

#### **Foto 3 und 4: Rathausstraße (südlicher Bereich)**



Quelle: eigene Aufnahmen, November 2008

Im südlichen Bereich der Rathausstraße herrscht teilweise eine hohe Einzelhandelsdichte, welche sich jedoch nur auf kurze Stücke und immer nur einseitig mit annähernd konstantem Besatz beschränkt. Sowohl Leerstände als auch für wichtige Einzelhandelslagen untypische

Nutzungen (z. B. Wohnhäuser, Krankenhaus) führen zu vielen Unterbrechungen im Einzelhandelsbesatz. Angebotsstruktur und Außendarstellung des Einzelhandels sind einfach, die Gestaltung des öffentlichen Raums zumeist von minderer Qualität. Auch die teilweise minder genutzten Platzflächen führen zu einer insgesamt geringen Aufenthaltsqualität.

Neben dem Frequenz erzeugenden Warenhaus Woolworth (ca. 450 m<sup>2</sup> VKF) sind in diesem Abschnitt insbesondere der Fahrradladen Viernheim (ca. 330 m<sup>2</sup> VKF) und der Modeanbieter Winkler (ca. 180 m<sup>2</sup> VKF) wichtige Einzelhandelsbetriebe.

#### Foto 5 und 6: Rathausstraße (nördlicher Bereich)



Quelle: eigene Aufnahmen, November 2008

Auch im nördlichen Bereich der Rathausstraße ist eine hohe Einzelhandelsdichte vorhanden. Die Angebotsstruktur ist auch hier weitgehend einfach, vereinzelt finden sich einige höherwertige Anbieter. Korrespondierend dazu ist auch die Außendarstellung überwiegend einfach und vermittelt nur geringfügig Aufforderungscharakter. Wichtige Anbieter sind kleine Bekleidungsanbieter sowie der Haushaltswarenanbieter Tisch & Tafel (ca. 80 m<sup>2</sup> VKF). Die angrenzende Lorscher Straße ist überwiegend durch Dienstleister geprägt und spielt für den Einzelhandel nur eine deutlich untergeordnete Rolle.

#### Foto 7 und 8: Kettelerstraße



Quelle: eigene Aufnahmen, November 2008

Die Kettelerstraße ist ein kurzer Seitenarm der Fußgängerzone und vorwiegend durch Rathaus und St. Apostelkirche geprägt. Der Vorplatz des Rathauses ist freundlich gestaltet und entfaltet nicht zuletzt aufgrund der ansprechenden gastronomischen Nutzung eine



erhöhte Aufenthaltsqualität.

Wichtige Einzelhandelsanbieter und zugleich Frequenzerzeuger sind die Lebensmitteldiscounter Treff 3000 und Penny. Durch ihr Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln sowie weiteren Waren des täglichen Bedarfs sichern sie gleichzeitig die Nahversorgung der gesamten Innenstadt.

**Foto 9 und 10: Schulstraße**



Quelle: eigene Aufnahmen, November 2008

Auch die Schulstraße ist Teil der Fußgängerzone und zweigt in östlicher Richtung von der Rathausstraße ab. In der Schulstraße finden sich wenige Einzelhandelsflächen. Die Schulstraße ist überwiegend durch öffentliche und private Dienstleistungen geprägt und ist daher kaum als Einzelhandelslage definierbar. Banken, Hallenbad und Schule wirken jedoch als wichtige Frequenzerzeuger für die gesamte Innenstadt und sind durch ihre Anziehungskraft auch für den Einzelhandel von Bedeutung. Aufgrund einer stark heterogenen Bebauungsstruktur sowie städtebaulicher Missstände ist der Raumeindruck insgesamt gemindert und die Aufenthaltsqualität gering.

Basierend auf den vorgenannten Entwicklungen können die folgenden Mängel hinsichtlich Struktur und Aufbau des Viernheimer Stadtzentrums genannt werden:

- die Innenstadt als solche sowie ihre unterschiedlichen Funktionsbereiche sind nicht ablesbar;
- Wahrnehmung und Orientierung sind mangels funktionaler und städtebaulicher Ausprägungen erschwert. Eine klare innerstädtische Struktur ist nicht erkennbar;
- die typische Dichte innerstädtischer Nutzungen ist nicht gegeben;
- eine Steigerung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtzentrum von den Randlagen zur Hauptlage ist nicht erkennbar;
- der Einzelhandelsbesatz im Stadtzentrum hat sich gegenüber der Erhebung im Jahr 2008 weiter ausgedünnt und tritt zusehends hinter weiteren innerstädtischen Funktionen zurück.

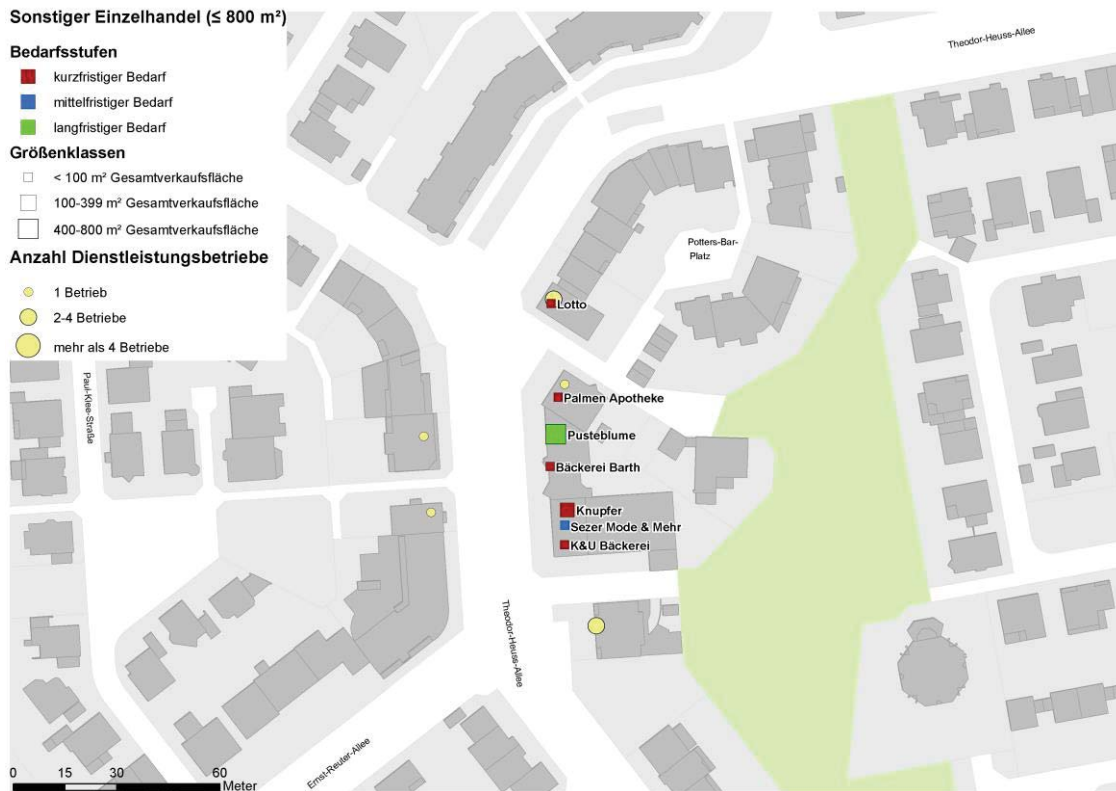
### **5.3.2 Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee**

---

Das im nördlichen Siedlungsbereich lokalisierte Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-

Allee stellt sich im Hinblick auf seinen aktuellen quantitativen und räumlichen Angebotsbestand wie folgt dar:

**Karte 8: Räumliche Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelserhebung Viernheim Juni 2013

Die derzeit im Nahversorgungszentrum ansässigen Einzelhandelsbetriebe entsprechen vollständig dem Angebotsbestand aus dem Jahre 2008. Strukturprägender Magnetbetrieb ist der Lebensmittelanbieter Knupfer mit einer Verkaufsfläche von rd. 400 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächengröße liegt damit deutlich unter den heute üblichen Markteintrittsgrößen konkurrenzfähiger Lebensmittelsupermärkte. Erweiterungsoptionen am heutigen Standort sind aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen allerdings als schwierig zu bewerten. Die schwierige Zukunftsperspektive des Lebensmittelsupermarktes gefährdet zugleich die langfristige Sicherung des Nahversorgungszentrums insgesamt. Flankiert wird dieses Angebot durch insgesamt sechs kleinteilige Einzelhandelsangebote des überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereiches sowie einzelhandelsaffine Dienstleister wie Ärzte, Banken und Friseure.

### 5.3.3 Nahversorgungsstandort Bannholzgraben

Der derzeit als solitärer Versorgungsstandort eingeordnete Standortbereich Bannholzgraben verfügt über einige Magnetbetriebe, die, da sie darüber hinaus mit weiteren ergänzenden Funktionen geprägt sind, gleichwohl nicht vollumfänglich die städtebaulichen Kriterien eines ZVB erfüllen, die Einordnung als zentralen Versorgungsbereich rechtfertigen. Mit seinem quantitativen Angebot (u. a. Rewe, Penny, Rossmann, Kik, Tedi) erreicht der Bereich eine





Auf Basis der primärstatistischen Einzelhandelserhebung im Juni 2013 stellt sich das einzelhandelsrelevante Angebot im Rhein-Neckar-Zentrum wie folgt dar:<sup>33</sup>

**Karte 10: Räumliche Angebotsstruktur im Rhein-Neckar-Zentrum und im Gewerbegebiet 3 (West)**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelserhebung Viernheim Juni 2013; Legende siehe Anhang

Insgesamt befinden sich im Rhein-Neckar-Zentrum derzeit 88 Einzelhandelsbetriebe (2008: rd. 100 Betriebe), die nach wie vor von zahlreichen Dienstleistungsanbietern, u. a. wohnortnahen Dienstleistungsangeboten wie beispielsweise Ärzten, flankiert werden.

Der mit Abstand größte Verkaufsflächenanteil entfällt hierbei mit rd. 35.000 m<sup>2</sup> auf die Hauptbranche Bekleidung, was vorwiegend auf die großflächigen Warenhäuser bzw. Kernsortimentsanbieter Karstadt, Active Town, H&M, Peek & Cloppenburg, s. Oliver, Zara, C&A sowie TK Maxx zurückzuführen ist. Weitere Angebotskonzentrationen sind in der Warengruppe Schuhe/ Lederwaren (rd. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie – mit Ausnahme der Warengruppe Blumen (Indoor)/ Zoo – in allen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs (zwischen 1.800 m<sup>2</sup> und 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu beobachten. Obwohl aufgrund des aggregierten Angebotsdatenbestandes aus dem Entwurf 2009 ein detaillierter Vergleich zur heutigen Angebotssituation nicht möglich ist, zeigt sich, dass das Rhein-Neckar-Zentrum mit seinem überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebot in deutlicher Konkurrenz zu den Angeboten des Viernheimer Stadtzentrums steht,

<sup>33</sup> Ein direkter Vergleich zur Angebotssituation im Jahr 2008 ist nicht möglich, da dem damaligen Entwurf lediglich aggregierte Verkaufsflächenendaten des Betreibers zu Grunde gelegt werden konnten (vgl. hierzu auch Fußnote 10 und 11).

welches deutliche Standortnachteile in Bezug auf verkehrliche Erreichbarkeit, Parkplatzangebot, Flächenpotenziale etc. aufweist.

Aus städtebaulicher Sicht befindet sich das Rhein-Neckar-Zentrum trotz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung in nicht-integrierter Lage. Auch im Regionalplan Hessen ist es nicht als Siedlungsbereich definiert. Da kein gültiger Bebauungsplan vorhanden ist, wird das Vorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bewertet.

Die Folgen der seit über 40 Jahren stattfindenden Fokussierung auf die Entwicklung des Rhein-Neckar-Zentrums und weiterer Standorte wie die Gewerbegebiet 3 (West) und 4 (Ost) ist an der heutigen Situation des Stadtzentrums Viernheim deutlich ablesbar. Ein insgesamt geringer Einzelhandelsbesatz, wenige Magnetbetriebe, eine hohe Anzahl an Leerständen und insgesamt ein Zentrum, das durch die erhebliche Konkurrenzsituation einen massiven Bedeutungsverlust vom ehemaligen Hauptzentrum zu einem Nahversorgungs- / Stadtteilzentrum erfahren musste, sind die konsequenten Folgen der massiven Entwicklung von innerkommunalen Konkurrenzstandorten in Viernheim.

Allerdings übernehmen die ansässigen Betriebe, die Angebote in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen vorhalten, zum Teil auch eine Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar nördlich angrenzenden Wohnbereiche.

### **5.3.5 Gewerbegebiet 3 (West)**

---

Das direkt östlich an das Rhein-Neckar-Zentrum angrenzende Gewerbegebiet 3 (West) bildet mit seinem Angebotsbestand einen weiteren quantitativen Angebotschwerpunkt innerhalb der Viernheimer Einzelhandelsstruktur. Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe entlang von Heidelberger Straße und Bürgermeister-Neff-Straße kann Karte 10 (vgl. Kapitel 5.3.4) entnommen werden. Im Vergleich mit dem Angebotsbestand des Jahres 2008 stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Angebot wie folgt dar:



**Tabelle 9: Vergleich der Angebotssituation im Gewerbegebiet 3 (West) (2008/ 2013)<sup>34</sup>**

Hauptwarengruppe	Verkaufsfläche (2008) in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche (2013) in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	4.080	4.010
Blumen (Indoor)/ Zoo	< 100	130
Gesundheit und Körperpflege	340	290
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	< 100	< 100
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4.550</b>	<b>4.470</b>
Bekleidung	2.190	2.070
Schuhe/ Lederwaren	2.900	2.990
GPK/ Haushaltswaren	1.440	440
Spielwaren/ Hobbyartikel	< 100	< 100
Sport und Freizeit	2.600	1.910
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>9.180</b>	<b>7.440</b>
Wohneinrichtung	930	1.430
Möbel	7.560	9.610
Elektro/ Leuchten	3.210	2.470
Elektronik/ Multimedia	2.500	2.180
medizinische und orthopädische Artikel	< 100	-
Uhren, Schmuck	< 100	< 100
Baumarktsortimente	5.890	5.790
Gartenmarktsortimente	2.020	1.510
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>22.220</b>	<b>23.080</b>
Sonstiges	< 100	< 100
<b>Gesamt</b>	<b>35.960</b>	<b>35.010</b>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelserhebung Viernheim Juni 2013; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Insbesondere auch das Gewerbegebiet 3 (West) profitiert von der regionalen Ausstrahlungskraft des Rhein-Neckar-Zentrums, wodurch auch an diesem Standort fast ausschließlich autokundenorientierte Anbieter mit einer eigenen regionalen Ausstrahlungskraft ansässig sind. Die seinerzeit bereits festgestellte Mischung aus großen und großflächigen Fachmärkten ist weiterhin gegeben.

Die vorstehende Gegenüberstellung (vgl. Tabelle 9) zeigt, dass sich die Gesamtverkaufsfläche an diesem Angebotsstandort kaum verändert hat (von 36.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2008 auf

<sup>34</sup> Die geplante (und per verbindlicher Bauleitplanung rechtlich abgesicherte) Verlagerung des Scheck-In-Centers Edeka in das Gewerbegebiet 4 (Ost) ist hierbei noch nicht berücksichtigt.

35.000 m<sup>2</sup> aktuell). Insbesondere im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich zeigen sich nahezu identische Verkaufsflächenanteile, wenngleich zwischen einzelnen Warengruppen Verkaufsflächenverschiebungen zu beobachten sind.<sup>35</sup> Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist hingegen ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche festzustellen, der in erster Linie auf die rückläufige Verkaufsfläche in der Warengruppe GPK/ Haushaltswaren (von rd. 1.440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf rd. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zurückzuführen ist. Dieser lässt sich vor allem mit betreiberspezifischen Angebotsverschiebungen einzelner Anbieter (u. a. Skanhaus) erklären.

Trotz dieser minimalen Angebotsverschiebungen umfasst der Angebotsstandort Gewerbegebiet 3 (West) ein Angebot, das alle Bedarfsstufen weitestgehend abdeckt und dabei sowohl nahversorgungs- und zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente umfasst. Insbesondere der hohe Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten ist (mit Blick auf das Viernheimer Stadtzentrum) entsprechend kritisch zu bewerten.

### **5.3.6 Gewerbegebiet 4 (Ost)**

---

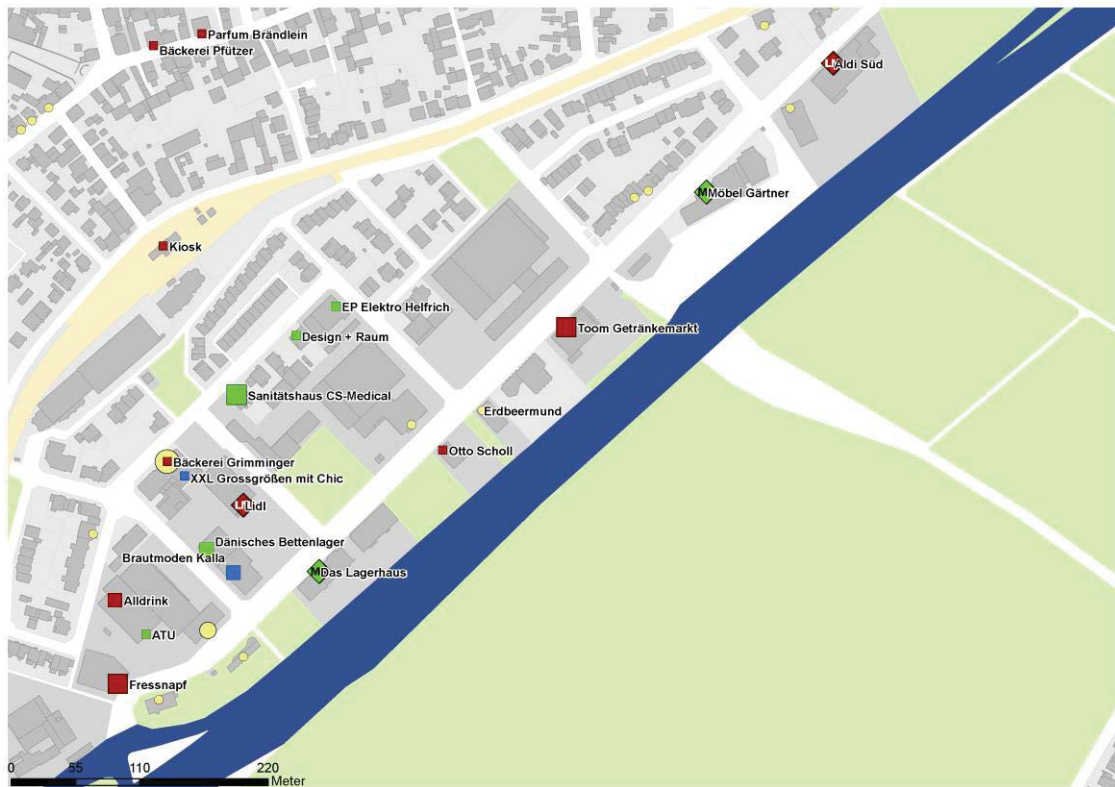
Neben dem Rhein-Neckar-Zentrum und dem Gewerbegebiet 3 (West) stellt das Gewerbegebiet 4 (Ost) die dritte größere Standortagglomeration innerhalb der Viernheimer Standortstruktur dar. Im Vergleich zum Gewerbegebiet 3 (West) besitzt das Gewerbegebiet 4 (Ost) noch eher den Charakter eines Gewerbegebietes, wenngleich auch dieses stark mit Einzelhandelsbetrieben durchsetzt ist.

Der Angebotsbestand im Gewerbegebiet 4 (Ost) stellt sich unter quantitativen und räumlichen Gesichtspunkten aktuell wie folgt dar:

---

<sup>35</sup> Diese Verkaufsflächenverschiebungen können in erster Linie auf unterschiedliche Messmethoden zurückgeführt werden: Einzelhandelsbetriebe, die 2008 nur abgeschritten werden konnten, durften 2013 mit Lasermessegeräten ausgemessen werden und umgekehrt.

Karte 11: Räumliche Angebotsstruktur im Gewerbegebiet 4 (Ost)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelserhebung Viernheim Juni 2013, Legende siehe Anhang

Das einzelhandelsrelevante Angebot im Gewerbegebiet 4 (Ost) konzentriert sich nach wie vor überwiegend in einem Korridor zwischen der Heidelberger Straße im Nordwesten sowie der BAB 659 im Südosten. Lediglich in dem Baublock Ladenburger Straße/ Schwetzinger Straße/ Wallstädter Straße dehnt sich der Angebotsbestand in Richtung Bahnlinie aus. Strukturprägende Anbieter sind weiterhin die großflächigen Lebensmittelanbieter Aldi-Süd und Lidl sowie die Möbelanbieter Gärtner und Das Lagerhaus.

**Tabelle 10: Vergleich der Angebotssituation im Gewerbegebiet 4 (Ost) (2008/ 2013)<sup>36</sup>**

Hauptwarengruppe	Verkaufsfläche (2008) in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche (2013) in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	2.810	2.720
Blumen (Indoor)/ Zoo	710	700
Gesundheit und Körperpflege	170	170
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	< 100	< 100
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.700</b>	<b>3.600</b>
Bekleidung	280	330
Schuhe/ Lederwaren	< 100	< 100
GPK/ Haushaltswaren	300	< 100
Spielwaren/ Hobbyartikel	< 100	< 100
Sport und Freizeit	480	< 100
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.110</b>	<b>470</b>
Wohneinrichtung	710	720
Möbel	3.240	3.070
Elektro/ Leuchten	390	280
Elektronik/ Multimedia	120	150
medizinische und orthopädische Artikel	-	< 100
Uhren, Schmuck	< 100	-
Baummarktsortimente	260	280
Gartenmarktsortimente	-	< 100
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>4.720</b>	<b>4.570</b>
Sonstiges	440	420
<b>Gesamt</b>	<b>9.980</b>	<b>9.060</b>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelserhebung Viernheim Juni 2013; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Es zeigt sich eine Angebotsmischung über alle Bedarfsstufen, wobei insbesondere die Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs (rd. 3.600 m<sup>2</sup> bzw. rd. 4.570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) von besonderer Bedeutung für den Angebotsstandort sind. Die in den einzelnen Warengruppen zu beobachtenden Verkaufsflächenverschiebungen sind – mit Aus-

<sup>36</sup> Die geplante (und per verbindlicher Bauleitplanung rechtlich abgesicherte) Verlagerung des Scheck-In-Centers Edeka aus dem Gewerbegebiet 3 (West) ist hierbei noch nicht berücksichtigt.

nahme der Warengruppe Sport und Freizeit<sup>37</sup> – in erster Linie auf unterschiedliche Mess- und Erhebungsmethoden zurückzuführen.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.000 m<sup>2</sup> sowie einem umfangreichen Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten tritt auch der Angebotsstandort Gewerbegebiet 4 (Ost) in direkte Konkurrenz zu den Angeboten des Stadtzentrums.

### 5.3.7 Nahversorgungsstandorte

Neben den bereits beschriebenen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben wie dem Stadtzentrum, dem Rhein-Neckar-Zentrum und den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost) sind im gesamten Stadtgebiet weitere solitär gelegene Einzelhandelsstandorte vorhanden, bei denen insbesondere die Nahversorgungsstandorte eine bedeutende Funktion für die wohnungsnah Grundversorgung der Viernheimer Bevölkerung einnehmen. In diesem Sinne sind als solitäre Einzelhandelsstandorte in städtebaulich integrierter bzw. nicht integrierter Lage herauszustellen:

- Lebensmitteldiscounter Penny (rd. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Walter-Oehmichen Straße
- Lebensmittelvollsortimenter Rewe (rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Walter-Oehmichen-Straße
- Supermarkt Knupfer (rd. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Beethovenstraße
- Lebensmitteldiscounter Penny (rd. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Wiesenstraße
- Lebensmitteldiscounter Netto (rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Mannheimer Straße
- Supermarkt Mix Markt (rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Mannheimer Straße

Während sich die drei erstgenannten Anbieter in städtebaulich integrierten Lagen befinden und somit auch eine wichtige Versorgungsfunktion in Bezug auf die fußläufige Nahversorgung übernehmen, sind die drei letztgenannten Betriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen lokalisiert und verfügen im näheren Einzugsbereich nur über eine sehr geringe Einwohnerdichte. Dementsprechend sind diese Betriebe hauptsächlich auf den auto-kundenorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet; der Beitrag dieser Anbieter zur Nahversorgungsfunktion ist marginal, wenngleich für den Lebensmitteldiscounter Netto in der Mannheimer Straße (ehemals Plus) im ersten Entwurf von 2009 eine Nahversorgungs-

<sup>37</sup> Durch den Umzug des Einzelhandelsbetriebes „Pony-Express“ in das Gewerbegebiet 3 (West) setzt sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche in der Hauptbranche Sport und Freizeit derzeit ausschließlich aus quantitativ deutlich untergeordneten Randsortimentsangeboten zusammen. Ein Kernsortimentsanbieter in der Hauptbranche Sport und Freizeit ist aktuell am Angebotsstandort Gewerbegebiet 4 (Ost) nicht vorhanden.

funktion für die sich nördlich an die Mannheimer Straße anschließenden Wohngebiete festgestellt wurde.<sup>38</sup>

Im Vergleich zum Jahr 2008 ist neben dem Supermarkt Knupfer (dessen perspektivische Ansiedlung in den damaligen Analysedaten bereits berücksichtigt wurde) mit dem Mix Markt ein weiterer solitärer Anbieter als strukturprägender Lebensmittelanbieter zum gesamtstädtischen Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hinzugetreten. Das Netz der fußläufig wohnortnahen Grundversorgung (vgl. hierzu auch Kapitel 5.2.2) ist durch die Ansiedlung dieses Betriebes weder gestärkt noch geschwächt worden.

#### **5.4 Fazit Angebotsanalyse (2013)**

---

- Die **Gesamtverkaufsfläche** in Viernheim beträgt zum Zeitpunkt der Erhebung (Juni 2013) rund **123.000 m<sup>2</sup>**. Die quantitativ bedeutendsten **räumlichen Schwerpunkte** des Einzelhandelsangebotes stellen das Rhein-Neckar-Zentrum (rd. 55.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und die Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) (zusammen rd. 44.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) dar, die sich im südlichen Siedlungsbereich Viernheims in städtebaulich nicht-integrierten Lagen befinden. Im Vierner Stadtzentrum sind hingegen lediglich rd. 6.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden, was einem Anteil von etwa 5 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht.
- Aus **städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter Sicht** weist das gewachsene Zentrum (Hauptgeschäftsbereich) deutliche Schwächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum auf. Eine insgesamt geringe Einzelhandelsdichte, wenige Magnetbetriebe sowie eine Vielzahl von Mindernutzungen und Leerständen schwächen die Attraktivität des Stadtzentrums, so dass es nicht die Funktion eines Hauptversorgungszentrums für die gesamte Stadt Viernheim übernimmt, sondern lediglich die Funktion als Stadtteil- oder Grundversorgungszentrum.
- Auf den **großflächigen Einzelhandel** entfallen ca. 70 % der Gesamtverkaufsfläche. Die räumlichen Schwerpunkte des großflächigen Einzelhandels befinden sich aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Flächenverfügbarkeit in den Bereichen des Rhein-Neckar-Zentrums und der Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost).
- **Quantitative Verkaufsflächenschwerpunkte** liegen in den Hauptbranchen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Möbel und Baumarktsortimente. Auch hier befindet sich der Großteil der jeweiligen Verkaufsflächen im Rhein-Neckar-Zentrum und den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost).
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** in Viernheim liegt bei rd. 3,8 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner. Damit liegt der Wert deutlich über dem Bezugswert vergleichbarer Kommunen und weist gesamtstädtisch gesehen auf eine sehr gute Angebotssituation, gleichzeitig aber auch auf eine sehr angespannte Wettbewerbssituation hin.

---

<sup>38</sup> Vgl. Junker und Kruse (2009): S. 60



- Die Ausstattung mit **Lebensmittelverkaufsfläche** liegt gesamtstädtisch bei 0,50 m<sup>2</sup> pro Einwohner, so dass sich auch in diesem Bereich die Verkaufsflächenausstattung deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Kommunen befindet. Somit ist in Viernheim – gesamtstädtisch gesehen – einerseits eine sehr gute Verkaufsflächenausstattung festzustellen und andererseits bereits eine sehr angespannte Wettbewerbssituation vorhanden. Unter Berücksichtigung der ermittelten Isochronen (vgl. hierzu insbesondere Kapitel 5.2.2) kann keine lückenlose räumliche Versorgung in Bezug auf die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe für die Stadt Viernheim attestiert werden.

## **6 Analyse der Nachfragesituation (2013, Teilaktualisierung 2016)**

---

Die nachfolgende Darstellung der nachfrageorientierten Rahmenbedingungen des Viernheimer Einzelhandels basiert im Wesentlichen auf den Erkenntnissen der Kundenherkunftserhebung aus dem Jahr 2008<sup>39</sup> sowie auf aktuellen sekundärstatistischen Daten zur Einwohnerzahl<sup>40</sup> und zum lokalen Kaufkraftvolumen<sup>41</sup>, berücksichtigt aber auch neuere Erkenntnisse aus einer Studie der gfk zum Rhein-Neckar-Zentrum.

### **6.1 Einzugsgebiet (mit und ohne Rhein-Neckar-Zentrum)**

---

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Aufgrund der besonderen Situation in Viernheim muss unterschieden werden zwischen dem Einzugsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums und den übrigen Einzelhandelsstandorten / Standortbereichen in Viernheim.

Auf der Grundlage der 2008 durchgeführten Kundenherkunftserhebung sowie unter Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung/ Bewertung von Konkurrenzstandorten /-zentren lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Viernheim (ohne das Rhein-Neckar-Zentrum folgendermaßen abgrenzen (vgl. dazu Karte 12).

#### **Kerneinzugsgebiet (ohne Rhein-Neckar-Zentrum)**

Das Stadtgebiet Viernheim wird mit einem Kundenpotenzial von rund 32.700 Einwohnern als Kerneinzugsgebiet definiert, da sich der überwiegende Anteil der Kunden des Untersuchungsgebietes (rund 75 % der Kunden aus dem Untersuchungsgebiet) aus diesem Bereich rekrutiert.<sup>42</sup>

#### **Näheres Einzugsgebiet (ohne Rhein-Neckar-Zentrum)**

Dem näheren Einzugsgebiet werden Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zu Viernheim liegen. Dazu zählen mit einem Kundenpotenzial von rund 370.000 Einwohnern insgesamt die Nachbarkommunen Mannheim, Heddeshheim und Weinheim. Rund

---

<sup>39</sup> Für die Aktualisierung der Nachfrageanalyse wurde auf die Durchführung einer neuerlichen Kundenherkunftserhebung verzichtet, da davon ausgegangen werden kann, dass die damaligen Ergebnisse – aufgrund des größtenteils deckungsgleichen Angebotsbestandes in der Stadt Viernheim sowie der konstanten Konkurrenzsituation zu den umliegenden Städten und Gemeinden – nach wie vor aktuell sind.

<sup>40</sup> Statistik Hessen (2012): Hessische Gemeindestatistik 2012. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft 2011. 33. Ausgabe, 3., korrigierte Auflage, Mai 2013

<sup>41</sup> Institut für Handelsforschung (IFH) (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013. Köln

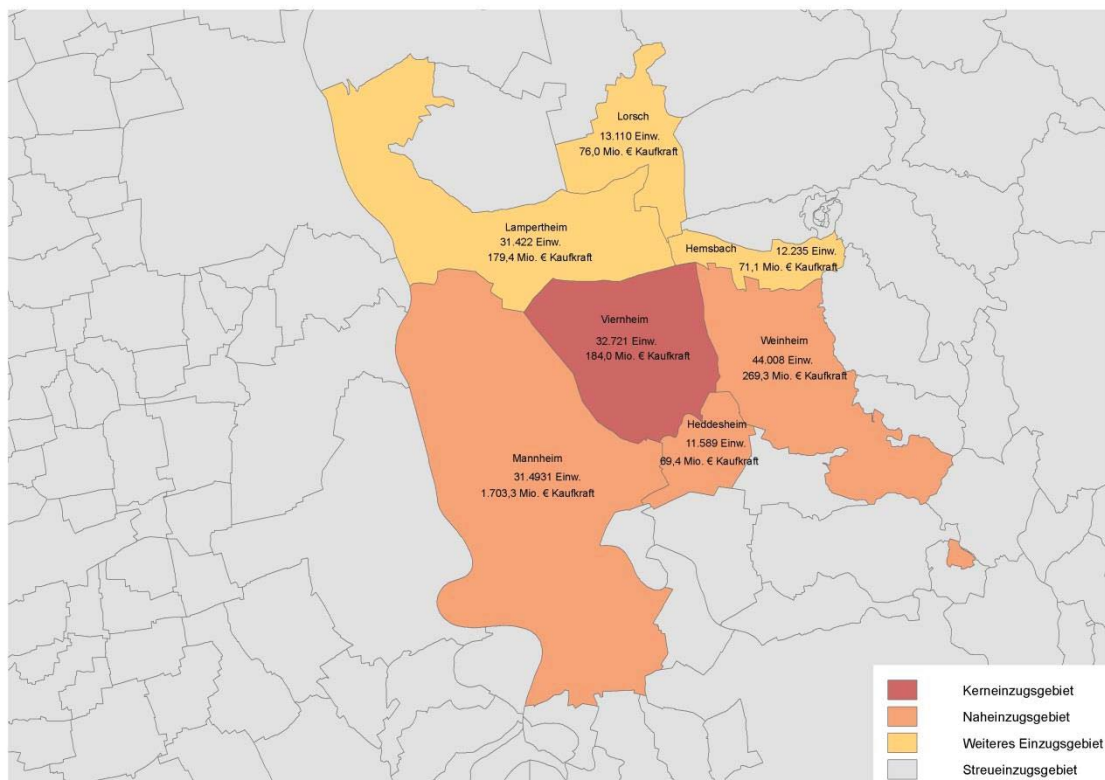
<sup>42</sup> Bei einer Berücksichtigung der Kunden im Rhein-Neckar-Zentrum wäre der Anteil der auswärtigen Kunden sehr wahrscheinlich deutlich höher, da das Rhein-Neckar-Zentrum über ein Einzugsgebiet von über einer Million Menschen in einer Fahrtzeit von 45 Minuten verfügt. Nach Angaben des ECE-Centermanagements stammen rund 97 % der Kunden des Rhein-Neckar-Zentrums aus dem Umland und nicht aus der Stadt Viernheim.

10 % der Viernheimer Kunden stammen aus dem näheren Einzugsgebiet.

### Weiteres Einzugsgebiet (ohne Rhein-Neckar-Zentrum)

Das weitere Einzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Städte zugeordnet werden können. Lediglich 3% der Viernheimer Kunden werden aus diesem Bereich rekrutiert. Das weitere Einzugsgebiet umfasst die Kommunen Lampertheim, Lorsch und Hemsbach mit einem Kundenpotenzial von rund 57.000 Einwohnern.

**Karte 12: Verflechtungsbereiche des Viernheimer Einzelhandels (ohne Rhein-Neckar-Zentrum)**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenherkunftserhebung in Viernheim, Oktober 2008

### Streueinzugsgebiet

Als sogenannte „Streuumsätze“ des übrigen Viernheimer Einzelhandels werden „Zufallskäufe“ von Personen außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet. Dieser Kundenkreis stellt (zum Zeitpunkt der Erhebung) etwa 12% des Viernheimer Kundenpotenzials.

Insgesamt ergibt sich somit für die Standorte außerhalb des Rhein-Neckar-Zentrums ein Kundenpotenzial von rund 460.000 Einwohnern<sup>43</sup>. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass

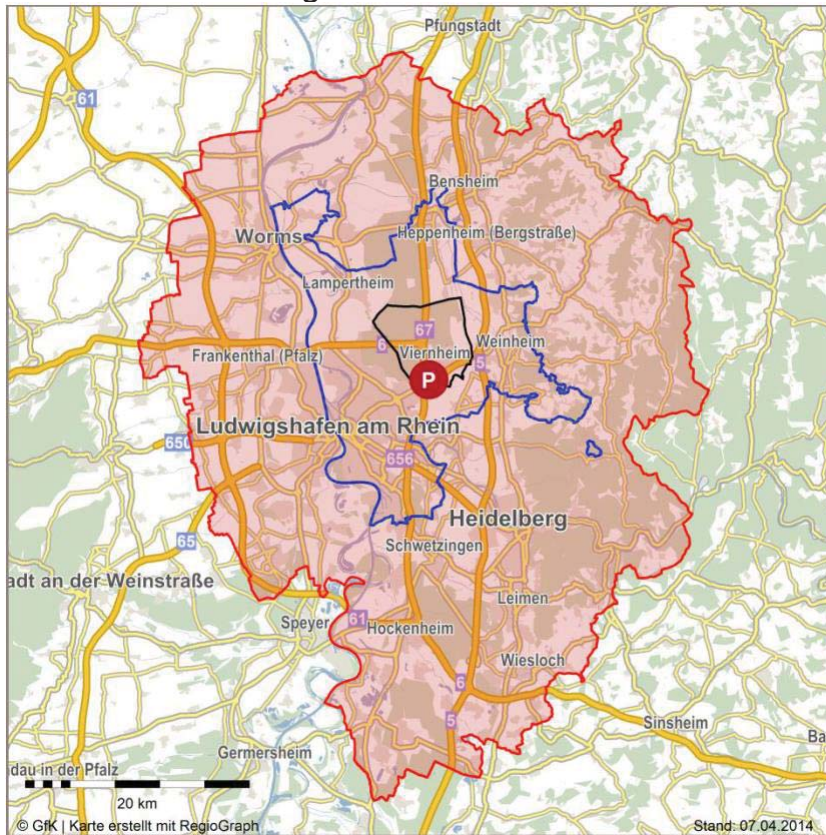
<sup>43</sup> Hier wurde das Kundenpotenzial aus dem Streueinzugsgebiet nicht berücksichtigt, da dieses quantitativ nur schwer zu beziffern ist.

sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch den Viernheimer Einzelhandel abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Viernheim verringern und die Nachbarkommunen teilweise auf eigenem Stadtgebiet attraktive Einzelhandelsstandorte besitzen bzw. sich derzeit in Planung oder bereits in Bau befinden (z.B. Mannheim, Weiterstadt, Ludwigshafen). Diese binden einen Großteil der eigenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

### Einzugsgebiet Rhein-Neckar-Zentrum

Nimmt man den Wirkungsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums hinzu, so ergibt sich ein deutlich größeres Einzugsgebiet, wie die nachfolgende Karte verdeutlicht.

**Karte 13: Einzugsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums**



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH. Einzelhandelsentwicklung Viernheim. Anmerkungen zum Einzelhandelskonzept. Hamburg 2015

Demnach reicht das Einzugsgebiet des RNZ weit über das Gebiet der übrigen Viernheimer Standorte hinaus und erschließt ein Einwohnerpotenzial von rd. 1,6 Mio.<sup>44</sup>. Allerdings wird hierdurch auch der mittelzentrale Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Viernheim deutlich überschritten.

<sup>44</sup> GfK geomarketing GmbH, Einzelhandelsentwicklung Viernheim, Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept. Hamburg Juni 2015, Seite 7

## **6.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft**

---

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in Viernheim (sowie im Einzugsgebiet) vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial insgesamt und nach Branchen differenziert darstellen (vgl. dazu Tabelle 11). Die einzelhandelsrelevanten Werte des Instituts für Handelsforschung Köln wurden dabei mit den erhobenen Bestandsdaten kompatibel gemacht, da sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinausgehende Hauptwarengruppen (insbesondere der rezeptpflichtige Teil der Apotheken) herausgenommen wurden.

**Tabelle 11: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Stadt Viernheim (unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl)**

Hauptwarengruppe	Mio. Euro pro Jahr (2008)	Mio. Euro pro Jahr (2013)	Anteil (2013) in %
Nahrungs- und Genussmittel	68,1	73,0	39,7
Blumen (Indoor)/ Zoo	1,9	3,5	1,9
Gesundheit- und Körperpflege	9,7	11,6	6,3
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	6,8	6,6	3,6
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>86,5</b>	<b>94,7</b>	<b>51,5</b>
Bekleidung	16,3	16,8	9,1
Schuhe/ Lederwaren	3,8	4,6	2,5
GPK/ Haushaltswaren	2,5	2,3	1,2
Spielwaren/ Hobbyartikel	4,6	4,0	2,2
Sport und Freizeit	2,8	3,4	1,8
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>30,1</b>	<b>31,0</b>	<b>16,9</b>
Wohneinrichtung	4,1	4,2	2,3
Möbel	10,8	10,4	5,7
Elektro/ Leuchten	4,5	5,2	2,8
Elektronik/ Multimedia	12,7	13,9	7,5
medizinische und orthopädische Artikel	4,3	2,6	1,4
Uhren/ Schmuck	1,9	2,2	1,2
Baumarktsortimente	15,7	15,6	8,5
Gartenmarktsortimente	3,0	2,7	1,5
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>56,8</b>	<b>56,9</b>	<b>30,9</b>
Sonstiges	1,4	1,4	0,7
<b>gesamt</b>	<b>174,8</b>	<b>184,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: IFH Köln 2013, eigene Berechnungen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Insgesamt beträgt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Viernheim für das Jahr 2013 rd. 184 Mio. Euro und ist demnach gegenüber dem Jahr 2008 (rd. 175 Mio. Euro) leicht gestiegen. Wie Tabelle 8 entnommen werden kann, ist dies in erster Linie auf die in der Zwischenzeit gestiegenen Verbrauchsausgaben für Waren des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Blumen (Indoor)/ Zoo sowie Gesundheit und Körperpflege) zurückzuführen.
- Darüber hinaus zeigt sich, dass sich die warengruppenspezifischen Kaufkraftanteile an der gesamten Kaufkraft im Viernheimer Stadtgebiet nicht wesentlich verändert haben. Deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Warengruppen sind nach wie vor ersichtlich. So macht der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund 73 Mio. Euro bzw. 40 % am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial den größten Anteil aus. Mit deutlichem Abstand folgen die Hauptwarengruppen Bekleidung und Bau-



marktsortimente mit jeweils rd. 9 %. Weitere monetär bedeutsame Hauptwarengruppen sind Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Elektronik/ Multimedia.

- Im Verflechtungsbereich des Viernheimer Einzelhandels (bestehend aus Kern-, Nah- und weiterem Einzugsgebiet) ist bei einem Einwohnerpotenzial von 460.000 Einwohnern (2008: 453.000 Einwohner) ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt 2.552 Mio. Euro vorhanden. Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich mit zunehmender Entfernung vom Angebotsstandort Viernheim die Bindung dieses Kaufkraftpotenzials zunehmend schwierig darstellt. Zudem gibt es im Umfeld attraktive Konkurrenzstandorte (u. a. Ludwigshafen, Mannheim), die der Bindung dieses rechnerischen Kaufkraftpotenzials enge Grenzen setzt.

### **6.3 Umsätze und Zentralitäten des Viernheimer Einzelhandels (2013)**

Durch die Verknüpfung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen lassen sich Aussagen zur Ausstrahlungskraft des Viernheimer Einzelhandels ableiten. Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die Verkaufsflächen pro Hauptbranche und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, vielmehr wird die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dies erfolgt über durchschnittliche Flächenproduktivitäten (Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche) der Vertriebsformen, spezifische Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Viernheim. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Hauptwarengruppen daraus die in nachfolgender Tabelle dargestellten branchenspezifischen Umsätze in Viernheim. Dabei wurden z. T. Agglomerationen vorgenommen, um eine Kompatibilität mit den Angaben der IFH Retail Consultants, Köln zu erreichen. **Insgesamt setzt der Viernheimer Einzelhandel rund 407 Mio. Euro im Jahr um (2008: rd. 402 Mio. Euro).**<sup>45</sup>

Die Ausstrahlungskraft des Viernheimer Einzelhandels in die Nachbarkommunen wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) dargestellt. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen oberhalb des Basiswertes auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können.

Bei einer Gegenüberstellung des ermittelten Viernheimer Umsatzes und dem auf den Kennziffern des Instituts für Handelsforschung (IFH Köln) ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales (rd. 184 Mio. Euro), ergibt sich ein **Zentralitätswert von 2,21 (2008: 2,30)** über alle Hauptwarengruppen, d.h. der Einzelhandel in Viernheim

<sup>45</sup> Die Tatsache, dass trotz einer sinkenden gesamtstädtischen Verkaufsfläche der gesamtstädtische Umsatz leicht zulegen konnte, ist dem Umstand geschuldet, dass die den branchenspezifischen Umsätzen zu Grunde liegenden Flächenproduktivitäten für einzelne Warengruppen in den letzten Jahren leicht angestiegen sind, sprich: Auf derselben Verkaufsfläche wird heute mehr umgesetzt als noch in den Jahren 2008/ 2009.

weist deutliche Stärken in seiner Angebotsstruktur auf und besitzt – über alle Warengruppen betrachtet – eine starke Ausstrahlungskraft über das Stadtgebiet hinaus. Das leichte Absinken der gesamtstädtischen Zentralität ist hierbei auf den Anstieg der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zurückzuführen (vgl. Kapitel 0).

Der **gesamtstädtische Zentralitätswert** von 2,21 ist insbesondere für ein Mittelzentrum als ungewöhnlich hoch zu bewerten, zumal Oberzentren (Mannheim, Heidelberg) sowie weitere attraktive Mittelzentren in unmittelbarer Nähe zu Viernheim lokalisiert sind. Die insgesamt sehr hohen Zentralitätswerte entsprechen allerdings auch der in den meisten Warengruppen sehr guten und überdurchschnittlichen Ausstattungssituation, die insbesondere auf die Angebote im Rhein-Neckar-Zentrum und den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost) zurückzuführen ist. Innerhalb der Hauptwarengruppen können folgende Zentralitätswerte ermittelt werden:

**Tabelle 12: Branchenspezifische Umsätze und Zentralitäten des Viernheimer Einzelhandels**

Hauptwarengruppen	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität (2013)	Zentralität (2009)
Nahrungs- und Genussmittel	80,9	73,0	1,11	1,25
Blumen (Indoor)/ Zoo	3,2	3,5	0,92	0,80
Gesundheit- und Körperpflege	25,1	11,6	2,15	2,18
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	16,7	6,6	2,54	2,81
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>125,8</b>	<b>94,7</b>	<b>1,33</b>	<b>1,47</b>
Bekleidung	122,5	16,8	7,31	6,11
Schuhe/ Lederwaren	27,4	4,6	5,90	6,62
GPK/ Haushaltswaren	7,1	2,3	3,12	3,47
Spielwaren/ Hobbyartikel	3,1	4,0	0,79	4,36
Sport und Freizeit	9,9	3,4	2,91	14,38
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>170,0</b>	<b>31,0</b>	<b>5,48</b>	<b>6,45</b>
Wohneinrichtung	10,5	4,2	2,47	1,11
Möbel	23,6	10,4	2,26	1,77
Elektro/ Leuchten	14,5	5,2	2,77	2,49
Elektronik/ Multimedia	34,6	13,9	2,49	2,09
medizinische und orthopädische Artikel	4,2	2,6	1,65	0,59
Uhren/ Schmuck	5,0	2,2	2,28	1,79
Baumarktsortimente	15,3	15,6	0,98	0,63
Gartenmarktsortimente	2,6	2,7	0,95	1,04
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>110,2</b>	<b>56,9</b>	<b>1,94</b>	<b>1,41</b>
Sonstiges	1,1	1,4	0,76	0,85
<b>gesamt</b>	<b>407,1</b>	<b>184,0</b>	<b>2,21</b>	<b>2,30</b>

Quelle: IFH Köln 2013, Einzelhandelserhebung Viernheim, Juni 2013, eigene Berechnungen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- In den **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe** sind ungewöhnlich hohe Zentralitätswerte von bis zu 2,54 festzustellen. Insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (1,11) sowie Gesundheit und Körperpflege (2,15) lassen sich Werte ermitteln, die (im Saldo) auf starke Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Städten und Gemeinden schließen lassen. Auch in der Warengruppe PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher ist mit 2,54 ein überdurchschnittlicher Wert zu beobachten, der die sehr gute Ausstattungssituation in dieser Warengruppe unterstreicht. Im Vergleich zu den im Rahmen des 2009er Entwurfes ermittelten Werten sind die aktuellen Zentralitäten leicht rückläufig, wobei dies in erster Linie auf die gestiegene Kaufkraft in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zurückgeführt werden kann.
- In den **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs**, von denen die meisten auch als zentrenprägend bezeichnet werden können, sind weiterhin – mit Ausnahme der Hauptbranche Spielwaren/ Hobbyartikel – insgesamt sehr hohe (und für ein Mittel-

zentrum absolut untypische) Werte feststellbar, was wiederum auf die sehr gute Angebotsausstattung an den Standorten Rhein-Neckar-Zentrum und Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) zurückzuführen ist. Insbesondere die für ein Einkaufszentrum typischen Warengruppen *Bekleidung* (Zentralität 7,3) und *Schuhe/ Lederwaren* (Zentralität 5,9) lassen – korrespondierend zum aktuellen Angebotsbestand – deutlich erhöhte Zentralitäten erkennen.

Im Vergleich mit den ermittelten Zentralitäten aus dem Jahr 2009 ist festzustellen, dass die aktuell ermittelten Zentralitätswerte zum Teil erheblich von den damaligen Berechnungen abweichen. Insbesondere in den Warengruppen *Spielwaren/ Hobbyartikel* (von 4,36 auf 0,79) sowie *Sport und Freizeit* (von 14,38 auf 2,91) zeigen sich deutliche Reduzierungen, die fast ausschließlich auf eine damalige Fehleinschätzung der Angebotssituation im Rhein-Neckar-Zentrum zurückzuführen sind. So wurde von Seiten des Gutachters im Jahr 2009 – aufgrund der vom Betreiber des Rhein-Neckar-Zentrums zur Verfügung gestellten aggregierten Verkaufsflächendaten – die Annahme getroffen, dass von der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums rd. 5.500 m<sup>2</sup> auf die Warengruppe Spielwaren/ Hobbyartikel sowie rd. 10.100 m<sup>2</sup> auf die Warengruppe Sport und Freizeit entfällt. Die primärstatistische Einzelhandelserhebung im Juni 2013 hat hingegen gezeigt, dass die Verkaufsflächenanteile des Rhein-Neckar-Zentrums in diesen beiden Warengruppen jeweils deutlich unter 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen. Folglich ist für beide Warengruppen auch die Prognose der warengruppenspezifischen Umsätze deutlich zu reduzieren, so dass im Endeffekt erheblich verringerte warengruppenspezifische Zentralitäten festzustellen sind.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** sind für ein Mittelzentrum insgesamt auch leicht erhöhte Zentralitätswerte festzustellen (zwischen 0,95 und 2,77), die in den meisten Warengruppen ebenfalls untypisch hoch sind. Lediglich im Bau- und Gartenmarktsortiment (0,95 bzw. 0,98) sowie in der Hauptbranche medizinische und orthopädische Artikel sind verhältnismäßig „normale“ Zentralitäten zu beobachten. In allen übrigen Warengruppen des langfristigen Bedarfs können Zentralitäten ermittelt werden, die auf deutliche Ausstrahlungskräfte über das Viernheimer Stadtgebiet hinaus schließen lassen, was in erster Linie auf die großflächigen Anbieter (Bauhaus, Media Markt, verschiedene Möbelanbieter) in den Gewerbegebieten zurückzuführen ist. Die im Vergleich zum Jahr 2009 deutliche Zentralitätsabweichung in der Warengruppe *medizinische und orthopädische Artikel* (von 0,59 auf 1,65) hat im Wesentlichen zwei Gründe: Zum einen hat sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche von rd. 450 m<sup>2</sup> im Jahr 2009 auf knapp 770 m<sup>2</sup> im Jahr 2013 erhöht. Dementsprechend ist die der Zentralitätsberechnung zu Grunde liegende Umsatzprognose nach oben korrigiert worden (von 2,5 Mio. Euro im Jahr 2009 auf 4,7 Mio. Euro im Jahr 2013). Zum anderen hat sich die aus sekundärstatistischem Datenmaterial errechnete warengruppenspezifische Kaufkraft von 4,3 Mio. Euro auf 2,6 Mio. Euro reduziert. Diese erhebliche Abnahme der warengruppenspezifischen Kaufkraft ist in erster Linie einer methodisch bedingten Überschätzung der Ausgaben in der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel im Jahr 2009 geschuldet.

Diese beiden Faktoren zusammen genommen bedingen schließlich eine deutliche Erhöhung des warengruppenspezifischen Zentralitätswertes im Jahr 2013.

## 6.4 Fazit zur Analyse der Nachfrageseite

---

- Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** der Stadt Viernheim beträgt **103,2** (2013) und liegt damit rund **3 %** über dem Bundesdurchschnitt (100). Gegenüber dem Jahr 2008 (103,8) ist somit ein leichter relativer Rückgang des Kaufkraftniveaus im Vergleich zum Bundesdurchschnitt festzustellen.
- Gleichzeitig ist die absolute Kaufkraft der Viernheimer Bürger im selben Zeitraum leicht gestiegen, so dass die Einwohner der Stadt Viernheim über ein **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 184 Mio. Euro** verfügen, das dem Einzelhandel in Viernheim pro Jahr potenziell zur Verfügung steht. Die Verbrauchsausgaben pro Hauptbranche sind dabei sehr unterschiedlich, wobei der höchste Einzelanteil mit rund 40 % auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfällt.
- Die **Umsätze** des Viernheimer Einzelhandels liegen bei **rund 407 Mio. Euro**, woraus ein **Zentralitätswert über alle Hauptbranchen von 2,2** resultiert. Insgesamt hat der Viernheimer Einzelhandel damit eine sehr starke Ausstrahlungskraft über das Stadtgebiet hinaus, was auf die sehr gute und in vielen Bereichen deutlich überdurchschnittliche und für ein Mittelzentrum untypische Verkaufsflächenausstattung zurückzuführen ist. Insbesondere die Standorte Rhein-Neckar-Zentrum und Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) mit zusammen über 100.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weisen aufgrund ihrer attraktiven Angebotsstruktur und der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit eine sehr starke Ausstrahlungskraft in der gesamten Region des Ballungsraumes Rhein-Neckar auf, die insbesondere die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe betrifft. Insgesamt sind die Zentralitätswerte für ein Mittelzentrum im Ballungsraum in direkter Nachbarschaft zu weiteren Ober- und Mittelzentren als außergewöhnlich hoch zu bewerten.

## 7 Prognose der quantitativen Entwicklungsspielräume

Die Ermittlung der quantitativen Entwicklungsspielräume dient grundsätzlich der Orientierung des bis zum Jahr 2020 voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsflächenbedarfes in Viernheim. An dieser Stelle muss betont werden, dass diese Berechnung lediglich den groben Rahmen des zukünftigen Flächenbedarfes darstellt, so dass Abweichungen nach oben oder unten durchaus sowohl städtebaulich als auch absatzwirtschaftlich verträglich sein können, wenn die räumliche Umsetzung des jeweiligen Vorhabens an einem geeigneten Standort stattfindet. Es ist nach wie vor davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren Kaufkraft- und Umsatzveränderungen eintreten werden, die sowohl angebots- als auch nachfrageseitig Auswirkungen auf die erforderliche Verkaufsfläche haben werden.

Auf die Prognose der Verkaufsflächenspielräume wirken eine Reihe von Faktoren, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere werden dabei folgende Kriterien berücksichtigt:

- Aktuelle Angebots- und Nachfragesituation
- Bevölkerungsentwicklung
- Haushaltseinkommen
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Kaufkraftentwicklung und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern
- (Ziel-) Zentralitäten, branchenspezifisch und gesamtstädtisch
- Flächenproduktivität

Zum allgemeinen Verständnis ist bei der Ermittlung des Verkaufsflächenbedarfs folgendes zu berücksichtigen: Einzelhandelsumsatz und Kaufkraftpotenzial bedingen sich weitestgehend und entwickeln sich damit parallel, woraus folgt, dass bei der Prognose des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs auf eine Verbindung von Status-quo-Werten und Zielgrößen – angebots- wie nachfrageseitig – zurückgegriffen wird.

Die einzelnen Eingangswerte für Viernheim ergeben folgendes Bild:

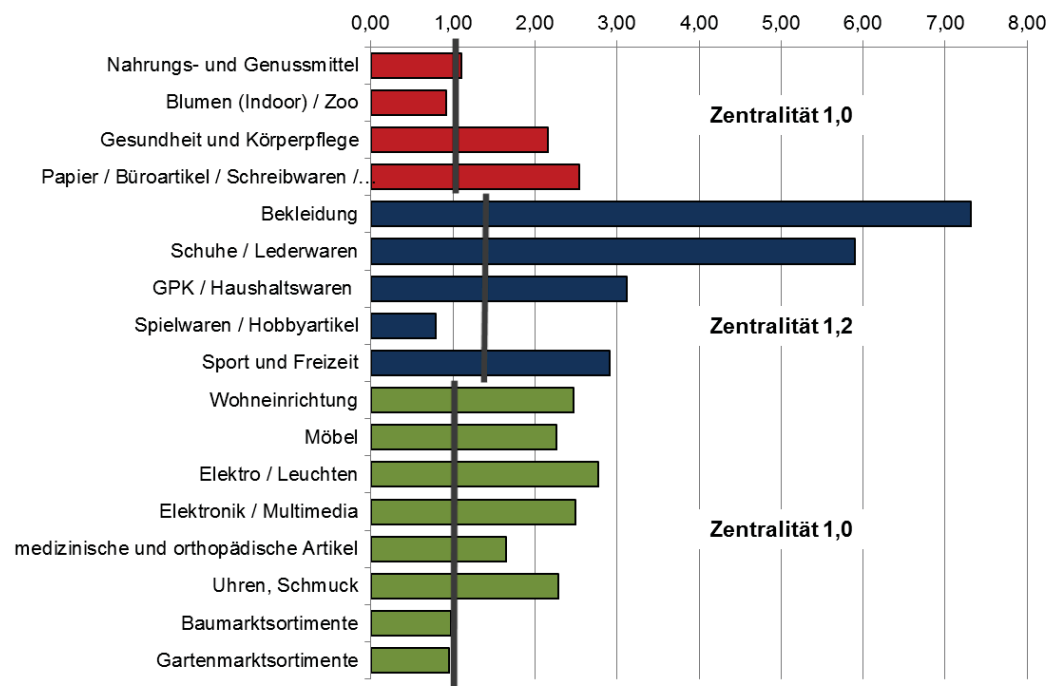
- Bei der **Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Viernheim wird für den Prognosehorizont 2020 ein leichter Bevölkerungszuwachs auf 33.700 Einwohner (+ 1,8 % gegenüber dem Basisjahr 2013) vorhergesagt. Diese positive Trend wird, so die Aussagen der Hessen Agentur im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, auch noch bis zum Jahr 2030 anhalten. Somit ergeben sich leichte Kaufkraftzugewinne für Viernheim, die in die Projektion mit einfließen.
- Es wird zudem davon ausgegangen, dass der **Umsatz** im Viernheimer Einzelhandel konstant bleibt, da die positive Entwicklung durch den Bevölkerungszuwachs durch den Bedeutungszuwachs des Online-Einzelhandels kompensiert wird.
- Die zugrunde gelegten **Flächenproduktivitäten** werden in Form von Spannweiten in



der Berechnung berücksichtigt, um ein Qualitätsspektrum potenzieller Anbieter und einen gewissen Entwicklungsspielraum abzubilden.

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der Grundversorgung und auch im Hinblick der Funktion der Stadt Viernheim als Mittelzentrum **eine idealtypische Zielzentralität** von 1,0 im kurzfristigen, 1,2 im mittelfristigen und 1,0 im langfristigen Bedarfsbereich angenommen (vgl. dazu **Fehler! Ungültiger Eigenverweis auf Textmarke.**).

**Abbildung 1: Zentralitäten und Zielzentralitäten als Grundlage für die Berechnung der quantitativen Entwicklungsspielräume**



Quelle: eigene Darstellung

An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die rechnerisch ermittelten, quantitativen Entwicklungsspielräume lediglich einen „Orientierungscharakter“ besitzen. Erst durch die **Abwägung der quantitativen Entwicklungsspielräume mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens** nach

- Art (Betriebsform und -konzept)
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkonzept) sowie
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale)

kann die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit eines Vorhabens abgeschätzt und bewertet werden. An dieser Stelle bleibt somit festzuhalten, dass bei einer kurzfristigen und einmaligen Realisierung der quantitativen Entwicklungsspielräume nicht auszuschließen ist, dass es durch die zusätzliche Konkurrenz zu spürbaren

Umsatzumverteilungen und schließlich zur Verdrängung bestehender Einzelhandelseinrichtungen kommen kann.

Die Folgen einer Einzelhandelsentwicklung sind wiederum abhängig von Art, Lage und Umfang der zusätzlichen Konkurrenz. Zudem sind einer über die ermittelten Potenziale hinausgehenden Ausweitung der Verkaufsflächen Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Bei darüber hinaus führenden realisierten Einzelhandelsvorhaben sind Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit Umsatzverluste bzw. eine Marktverdrängung bestehender Betriebe als Konsequenzen zu erwarten.

Besonders betroffen ist in diesem Zusammenhang die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, da diese insbesondere am Wohnstandort nachgefragt wird, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. Als Folge kann es zu Funktionsverlusten innerhalb der zentralen Bereiche bzw. der Nahversorgungsstandorte kommen. Im Umkehrschluss können überdimensionierte Vorhaben an innerstädtischen Standorten aber auch zu einer Schwächung städtebaulich-integrierter Standorte beitragen. Diese Erläuterungen verdeutlichen die Mehrdimensionalität der Prognose der Verkaufsflächenpotenziale und stellen heraus, dass die Einordnung der Berechnungswerte in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext unabdingbar ist.

Insgesamt zeigen sich auf Grundlage der aktuellen angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen die folgenden quantitativen Entwicklungsspielräume: Aufgrund der bereits dargelegten sehr guten und in vielen Bereichen überdurchschnittlichen Verkaufsfächenausstattung sind marginale Erweiterungsspielräume lediglich in den Warengruppen vorhanden, in denen die jeweils für die Bedarfsstufe optimale Zielzentralität noch nicht erreicht ist. Dies trifft lediglich auf die Warengruppen Blumen (Indoor)/ Zoo, Spielwaren/ Hobbyartikel sowie Gartenmarktsortimente zu.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Die zum Jahr 2009 unterschiedlichen Entwicklungsempfehlungen, insbesondere hinsichtlich der Warengruppen Spielwaren/ Hobbyartikel, medizinische und orthopädische Artikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente, sind in erster Linie auf die abweichenden angebotsseitigen Eingangswerte zurückzuführen. So ist bspw. die bestehende Verkaufsfläche in der Warengruppe Spielwaren/ Hobbyartikel von rd. 6.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2008 auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> aktuell reduziert worden (Problematik des aggregierten Datenbestandes; vgl. hierzu auch Fußnoten 10 und 11). Die Angebotsverschiebungen in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente bedingen sich größtenteils wechselseitig.

## 8 Entwicklungsperspektiven und -leitlinien

---

Vor allem für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung sowie der Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Zum Prognosezeitraum lassen sich im Allgemeinen auf unterschiedlichen Trendfortschreibungen basierende Annahmen zur Standortentwicklung treffen. In die Betrachtungen zu einem Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim sind dabei die in fast allen Warengruppen nur marginal oder gar nicht vorhandenen Entwicklungspotenziale zu berücksichtigen (vgl. dazu Kapitel 7). Dies bedeutet, dass den Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben Grenzen gesetzt bzw. die nur unter klaren Ziel- und Rahmenvorgaben (sowohl quantitativ als auch räumlich) ermöglicht werden sollten.

### 8.1 Szenarien der Einzelhandels- und Stadtentwicklung

---

Welche Entwicklung die Stadt Viernheim in Bezug auf die zukünftige Stadt- und Einzelhandelsentwicklung nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die Szenarien bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen, die auf Grund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Entwicklungsperspektiven aufzeigen.

#### 8.1.1 Szenario 1: „Freies Spiel der Kräfte“

---

Trotz der aktuell bereits in vielen Bereichen sehr guten und überdurchschnittlichen Verkaufsfächenausstattung und der in fast allen Warengruppen deutlich begrenzten absatzwirtschaftlichen Spielräume, ist die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen in diesem Szenario durch eine geringe Steuerungsaktivität gekennzeichnet. Es findet weiterhin eine deutliche Abkehr von der Ausrichtung auf das Stadtzentrum statt, wobei insbesondere dem Ansiedlungsdruck auf nicht-integrierte Lagen (z. B. Rhein-Neckar-Zentrum und Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost)) weiter bzw. verstärkt stattgegeben wird. Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben finden ohne eine ordnende Steuerung statt. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet dies, dass zahlreiche neue Einzelhandelsstandorte geöffnet werden können, was die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen auf bereits bestehende, insbesondere gewachsene Zentren- und Versorgungsstrukturen (z. B. zentraler Bereich Stadtzentrum) durch Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte (weiter) erhöht. Zudem wäre die bestehende wohnortnahe Grundversorgung zum Teil stark gefährdet, da der Verdrängungswettbewerb deutlich zunehmen würde. Folgen dieser Entwicklung wären unter anderem Betriebsaufgaben und die Frage, wie zukünftig die Folgenutzung an verlassenen Standorten aussehen könnte.

Für die Stadt Viernheim könnte dies bedeuten, dass die autokundenorientierten Standorte, insbesondere das Rhein-Neckar-Zentrum und die Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost), durch den weiteren Ausbau von Einzelhandelsnutzungen, an Bedeutung gewinnen. Bestehende, gewachsene Versorgungsstrukturen wie der zentrale Bereich des Zentrums in Viernheim oder die wohnungsnahe Grundversorgung wären akut gefährdet und würden deutlich an Attraktivität verlieren. Die Akteure aus Politik und Verwaltung würden sich somit von bestehenden Planungskonzeptionen abwenden. Bestehende und aktuell verfolgte Planungen (z. B. Förderprogramm aktive Kernbereiche) zur Stadtentwicklung würden konterkariert. Politik und Stadtplanung machten sich so zum „Investorenspielball“ und könnten lediglich auf Impulse von Außen reagieren, anstatt zu agieren. Auf der rechtlichen Seite bleibt festzuhalten, dass die Stadt ihre Planungshoheit zu großen Teilen aufgäbe. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass es auch zu regionalen Klagen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachbarkommunen kommen könnte.

**Karte 14: Szenario 1: „Freies Spiel der Kräfte“ in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung**



Quelle: eigene Darstellung

## Bewertung

Dadurch, dass Politik und Verwaltung ihre aktive Steuerung (im Sinne einer positiven Stadtentwicklung) aufgeben, würden sie zum „Investorenspielball“. Grundsätzlich wäre nur eine geringe bzw. einseitige Akzeptanz dieses Szenarios zu erwarten. Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit gingen verloren. Gewachsene städtebauliche Strukturen könnten in ihrer aktuellen Struktur nicht beibehalten werden. Die Folge wäre eine Verunsicherung aller Akteure, da die Politik der Stadt Viernheim kein verlässlicher Partner mehr für „alte“ und „neue“ Investoren wäre.

### 8.1.2 Szenario 2: „Bewahrung“

---

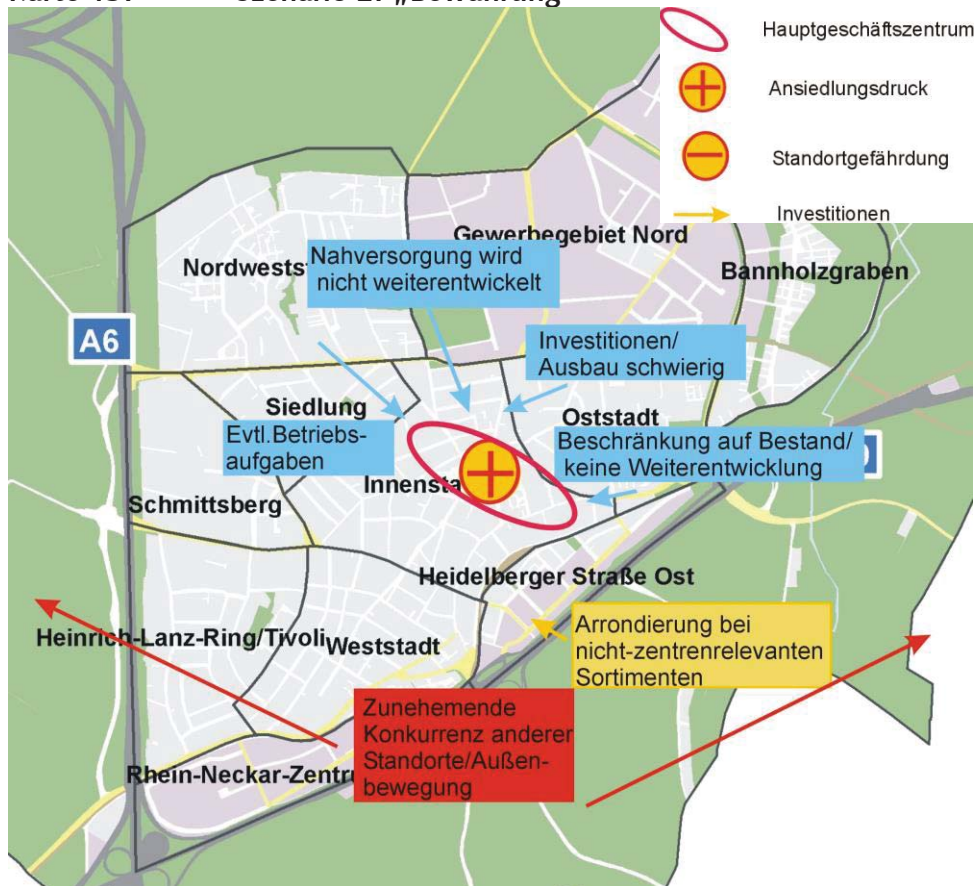
Die Einzelhandelsentwicklung ist durch eine sehr restriktive Steuerungspraxis charakterisiert, die den Fokus auf die „Bewahrung“ der vorhandenen Strukturen setzt und somit keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen zulässt. Die Konzentration auf den zentralen Bereich Stadtzentrum wird in einer deutlich verschärften Form weitergeführt, was dazu führt, dass nahezu keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen (insbesondere außerhalb des Stadtzentrums) ermöglicht werden. Nicht-integrierte Lagen werden auf den Status quo festgeschrieben. Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben finden somit nur durch eine stark begrenzende Steuerung statt. Für Einzelhandel und Städtebau hätte dies zur Folge, dass der Druck auf die gewachsenen Zentren (Stadtzentrum und Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben) stark zunimmt, um den Bestand an zeitgemäße Angebotsformen anzupassen. Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen stellen sich Investitionen in diesen Bereichen als schwierig dar. Die Folgen wären unter anderem weitere Betriebsaufgaben und eine Abnahme der Einkaufsattraktivität. Andere Standorte und Nachbarkommunen würden dagegen an noch mehr Attraktivität gewinnen, was wiederum zu stärkeren Kaufkraftverlusten führte. Diese „Käseglockenpolitik“ stellt somit einen starken Eingriff ins Marktgeschehen dar und verhindert notwendige Impulse für eine zeitgemäße und nachfragegerechte Entwicklung des Einzelhandelsangebotes.

Für die Stadt Viernheim könnte dies zu einem weiteren Attraktivitätsverlust des zentralen Bereiches Stadtzentrum führen. Die Bevölkerung würde sich noch deutlich stärker als bisher in Richtung vorhandene nicht-integrierte Standorte (Rhein-Neckar-Zentrum etc.) oder in Richtung Nachbarkommunen orientieren, was in jedem Fall zu weiteren Kaufkraftverlusten führen würde. Die Akteure aus Politik und Verwaltung behielten ihre aktive Rolle und schafften Planungssicherheit, die allerdings durch einen Stillstand gekennzeichnet wäre.

Auf der rechtlichen Seite würden die umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten vollständig ausgeschöpft. Anfragen und Veränderungsanliegen könnten ggf. nur noch gerichtlich geklärt werden.



Karte 15: Szenario 2: „Bewahrung“



Quelle: eigene Darstellung

### Bewertung

Szenario 2 ist zwar in sich konsequent, führt allerdings insgesamt nicht zu positiven Effekten, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden.

### 8.1.3 Szenario 3: „Steuerung mit Ausnahmen“

Diesem Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass die Einzelhandelsentwicklung zwar grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung gesteuert wird, in Einzelfällen allerdings Ausnahmen formuliert werden, die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen.

Somit wären, wenn dies im Einzelfall so beschlossen wird, in Viernheim im gesamten Stadtgebiet Einzelhandelsansiedlungen möglich, was auch zu einer Einzelhandelsentwicklung in städtebaulich nicht-integrierten Lagen führen kann. Eine Investitionssicherheit wäre aufgrund der unsicheren und vor allem untransparenten Planungs- und Entscheidungspraxis weder für bereits ansässige Betriebe noch für ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe gegeben.



Aus ökonomischer Sicht ist aufgrund der in einigen Branchen geringen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in Viernheim von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Ein vermindertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse innerhalb des bestehenden städtebaulich-integrierten Zentrums führte zu sinkenden Steuereinnahmen. Es käme zu absehbaren Kaufkraftverlusten in der Stadt durch fehlende wirtschaftliche Impulse.

Aus politischer und planerischer Sicht kommt es zu einem Widerspruch durch Inkonsistenz in den Entscheidungen. Ein freies Spiel des Marktes in Teilbereichen bzw. Einzelfällen steht einer ansonsten konsequenten Steuerung gegenüber, wodurch keine verlässliche politische Steuerung gegeben ist. Diese (für ausgewählte Investoren) freundliche Steuerungspraxis ermöglicht den Ausbau einzelner Einzelhandelsstandorte, bei dem die Gefahr besteht, die Zentrenentwicklung zu unterwandern und dadurch einen Attraktivitätsverlust des zentralen Bereiches Stadtzentrum und der Nahversorgungsstrukturen und somit eine Ausdünnung der Grundversorgung zu bewirken. Investorenwünsche an anderen Standorten, die aber nicht über die gleichen „Protegés“ verfügen, wären an dieser Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde. Aus rechtlicher Sicht entstehen dadurch eine Vielzahl von Problemen wie beispielsweise die Einschränkung der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten. Zudem besteht die Gefahr kommunaler oder auch regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit wird nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten sind nur schwer zu verhindern.

Karte 16: Szenario 3: „Steuerung mit Ausnahmen“



Quelle: eigene Darstellung

## **Bewertung**

Das Szenario ist insgesamt inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels-, Zentren- und Stadtstrukturen. Zudem kann es zu einer Verunsicherung oder sogar Verprellung von Betreibern und Investoren kommen.

### **8.1.4 Szenario 4: „Neues Zentrum“**

---

Dieses Szenario geht davon aus, dass der Einzelhandel in Abhängigkeit von den ökonomischen Rahmenbedingungen auf den Standort des Rhein-Neckar-Zentrums konzentriert und dieser Bereich noch stärker als bisher als „neues“ Einzelhandelszentrum entwickelt wird, da dieser Standort bereits jetzt eine starke Einzelhandelsprägung und ein vollständiges innerstädtisches Angebot aufweist. Im Stadtzentrum dagegen ist die Ansiedlung von größeren Verkaufsflächen aufgrund der sehr kleinteiligen Bebauungsstruktur als sehr schwierig anzusehen.

Für Einzelhandel und Städtebau hätte dies zur Folge, dass sich das Ansiedlungsinteresse und die Investitionen zukünftig auf das Rhein-Neckar-Zentrum konzentrieren. Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen im Stadtzentrum und der Standortvorteile im „neuen Zentrum“ Rhein-Neckar-Zentrum kann es im Stadtzentrum zu weiteren Betriebsverlagerungen und –aufgaben kommen, so dass die Attraktivität des gewachsenen Stadtzentrums noch stärker als bisher abnehmen würde.

Aus ökonomischer Sicht ist in Anbetracht des sehr geringen absatzwirtschaftlichen Spielraums von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb zu Lasten des Stadtzentrums auszugehen.

Aus politischer und planerischer Sicht stellt dieses Szenario eine weitere Abkehr von der Ausrichtung auf das Stadtzentrum dar. Es fände eine Abkehr von der (Innen-) Stadtentwicklung statt, so dass die bisherige Planungssicherheit einen neuen Rahmen bekäme. Ein Attraktivitätsverlust des Stadtzentrums wäre eine absehbare Folge; gleichzeitig kann es zur Ausdünnung der wohnungsnahen Grundversorgung kommen.

Auf der rechtlichen Seite wäre ein Verlust des Vertrauensschutzes alter Investoren zu beklagen. Planungs- und Rechtssicherheit würde „neu definiert“, da sich die Entwicklungen auf das „neue Zentrum“ konzentrieren würden.

Karte 17: Szenario 4: „Neues Zentrum“



Quelle: eigene Darstellung

### Bewertung

Dieses Szenario ist zwar in sich konsequent; insgesamt entstünden dadurch allerdings negative Effekte. Neben dem drohenden Funktionsverlust des Stadtzentrums wären bisherige Einzelhandels- und Stadtstrukturen gefährdet.

### 8.1.5 Fazit Szenarien

Die beschriebenen Szenarien stellen - bewusst in Form überzogener Modelle – extreme Gegenpole der Einzelhandels- und letztendlich auch der Stadtentwicklung dar, die allerdings so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen diskutiert werden bzw. in der Realität auch existieren (insbesondere die „Steuerung mit Ausnahmen“ ist gängige Praxis in vielen Kommunen). Die alleinige Realisierung eines dieser Szenarien ist unwahrscheinlich und nicht zu empfehlen. Sie verdeutlichen allerdings die verschiedenen Problemlagen und dementsprechenden Konsequenzen sowohl für die Einzelhandels- als auch die Stadtentwicklung Viernheims.

Das im nachfolgenden Kapitel konkretisierte Leitbild soll eine Orientierung für die zukünftige Planungs- und Steuerungspraxis der Stadt Viernheim darstellen. Als vorrangige Aufgaben hat es sowohl die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum als auch die Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung zum Ziel und entspricht somit auch den landesplanerischen Vorgaben des Landes Hessen (Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht- Hinweise und Erläuterungen, 2005) in Hessen.

## 9 Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim

---

### 9.1 Warum ist ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim sinnvoll?

---

Vor dem Hintergrund der ermittelten Rahmenbedingungen aus der Analyse der Angebots- und Nachfrageseite und der daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume ist eine zentrenverträgliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung auch weiterhin zu verfolgen.

Zentren- bzw. auch nahversorgungsrelevante Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten können durch Überschneidungen mit Angeboten im zentralen Versorgungsbereich und an integrierten bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (z. B. niedrigere Miet- und Grundstückspreise, geringere Betriebs- und Personalkosten, mehr Stellplätze, bessere verkehrliche Erreichbarkeit oder größere Flexibilität bei Erweiterungen) kurz- bis mittelfristig zu einem massiven Bedeutungsverlust der gewachsenen Zentrenstruktur (Stadtzentrum, Nahversorgungszentrum) sowie der Nahversorgungsstandorte führen. Vor dem Hintergrund dieser Überlegenheit städtebaulich nicht-integrierter Standorte bzw. anderer Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. Rhein-Neckar-Zentrum, Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost)) in Bezug auf Flächenpotenziale und Stellplätze sind eindeutige politische und planerische Aussagen seitens der Stadt Viernheim unerlässlich. Nur ein klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kann verhindern, dass die bestehende Zentren- bzw. Standortstruktur mit Konzentration auf das gewachsene Stadtzentrum und Nahversorgungszentrum an Bedeutung verliert.

Dabei ergeben sich zudem klare Vorteile für alle beteiligten Akteure:

- Es wird eine zukünftig abgestimmte Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen im Konsens aller Akteure auf Ebene der Stadt Viernheim möglich.
- Klar formulierte Leitlinien und Grundsätze schaffen Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit für alle Beteiligten.
- Es wird ein Beitrag für eine aktive Wirtschafts- und Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geleistet.
- Es wird eine stringente Ansprache potenzieller Investoren ermöglicht.
- Bisher getätigte Investitionen und vorhandene noch funktionstüchtige Einzelhandelsimmobilien bleiben weiterhin in Wert gesetzt.
- Vor allem durch eine quantitative Steuerung wird eine ruinöse Wettbewerbssituation verhindert.



Auf die Entwicklung des Viernheimer Einzelhandels hat neben den Einzelhändlern und den Haus- und Grundstückseigentümern nicht zuletzt auch die Stadt Viernheim als Träger der kommunalen Planungshoheit Einfluss.

So sind es Politik und Stadtverwaltung, die letztlich günstige Bedingungen im Rahmen ihres Ordnungs- und Baurechtes schaffen können, die es dann von interessierten Investoren und Betreibern auszufüllen gilt. Die aufgezeigten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale sind somit nicht willkürlich im Stadtgebiet zu verorten, sondern speziell nach Art des Vorhabens und der Warensortimente, der Lage im Stadtgebiet und hinsichtlich der Größendimensionen des Vorhabens zu beurteilen.

**Das vorliegende Einzelhandelskonzept kann sich in diesem Zusammenhang als grundlegender Orientierungs- und Steuerungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in und für die Stadt Viernheim erweisen und durch einen entsprechenden politischen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung als sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. §1 (6) Nr.11 BauGB eine bedeutsame Abwägungsgrundlage für zukünftige Bauleitplanverfahren dienen.**

## **9.2 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung**

---

Die übergeordneten zukünftigen Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Viernheim leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z. B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation, Beziehungsgeflecht zu den Nachbarkommunen, heutiger Einzelhandelsbestand und Versorgungssituation) ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. An dieser Stelle muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

### **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Viernheim**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes wird in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) bestimmt. Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Viernheim attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss es daher sein, eine Vielfalt (im oben genannten Sinne) für die Stadt Viernheim zu erlangen bzw. zu sichern. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in den einzelnen Bereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt dem Stadtzentrum eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen



Funktionen wie Kultur, Bildung, Verwaltung, Gastronomie und Erholungseinrichtungen etc. und den Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben eine Nahversorgungsfunktion für die nördlichen und östlichen Siedlungsbereiche zu, während es Aufgabe der Ergänzungsstandorte ist, die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen funktional zu ergänzen. Zu einem attraktiven Einzelhandelsangebot zählt somit auch der großflächige nicht- zentrenrelevante Einzelhandel, der zukünftig an den Standorten Rhein-Neckar-Zentrum und Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) konzentriert und ausgebaut werden sollte.

### **Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Viernheim als Mittelzentrum**

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentral-örtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt es der Stadt Viernheim dabei – neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung – auch zu, verschiedene Versorgungsfunktionen für das Umland mit zu übernehmen. Aktuell nimmt der Viernheimer Einzelhandel diese Versorgungsfunktion bereits deutlich wahr, was in erster Linie auf die ausstrahlungskräftigen Standorte Rhein-Neckar-Zentrum und Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) zurückzuführen ist. Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auf die Funktion als Mittelzentrum Rücksicht nehmen, um so eine Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Viernheim zu gewährleisten.

### **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben**

Die zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben stellen wichtige Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt Viernheim dar, die sich, im Vergleich zu anderen ebenfalls quantitativ allerdings bedeutsameren Einzelhandelsstandorten wie dem Rhein-Neckar-Zentrum und den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost), insbesondere durch ihre Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleister, Kultur- und Freizeit- sowie Verwaltungs- und Erholungseinrichtungen etc.) auszeichnen.

Gleichwohl sind aktuell insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum sowohl deutliche quantitative als auch qualitative Schwächen vorhanden, die es zukünftig zu verbessern gilt. Auch wenn das ehemalige Hauptversorgungszentrum der Stadt Viernheim seine Funktion durch die erhebliche Konkurrenzsituation des Rhein-Neckar-Zentrums und der Gewerbegebiete eingebüßt hat, soll es zukünftig in seinem heutigen Bestand gesichert und nach Möglichkeit gestärkt werden. Dies entspricht auch den aktuellen Bemühungen aller Akteure, die sich im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Kernbereiche“ die Stärkung und (Wieder-) Belebung der Viernheimer Innenstadt zum Ziel gesetzt haben. Zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) wieder verstärkt auf das Stadtzentrum gesetzt werden.

Sowohl das Stadtzentrum als auch die Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben genießen den Status als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne u. a. der §§ 2 (2), 9 (2a) sowie 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. Während der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum als lebendiges Stadtteil- bzw. Grundversor-

gungszentrum mit zentralen und stadtweiten Verwaltungs-, Bildungs-, Kultur-, Freizeit- und teilweise auch Einzelhandelsnutzungen entwickelt werden sollte, steht bei den Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben die Sicherung und ggf. der Ausbau als Nahversorgungsstandort für den gesamten nördlichen und östlichen Siedlungsbereich im Fokus.

### **Sicherung und ggf. Ausbau eines Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet**

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Nahversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtstadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Ziel erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumliche (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Nahversorgungsstruktur im Viernheimer Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. In diesem Zusammenhang gibt es in einigen fußläufig unterversorgten Wohnsiedlungsbereichen weiterhin Handlungsbedarf. Primäres Ziel sollte es damit sein, die im Stadtgebiet bestehenden Versorgungslücken zu schließen sowie vorhandene Standorte und das an ihnen lokalisierte nahversorgungsrelevante Angebot zu sichern.

### **Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als gewachsener Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsstruktur entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebotes bzw. seiner Funktionsvielfalt. Eine Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer (weiteren) Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge.

### **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften wie im Rhein-Neckar-Zentrum oder den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost), die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind zukünftig – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als funktionale Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzungs- und Erweiterungsvorhaben bestehender Betriebe zunächst eine Vereinbarkeitsüberprüfung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes oder aber auch – bei entsprechender Größenordnung - eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu

berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbranche enorm groß werden kann.

### **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**

Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune wird der bestehende Einzelhandel nach wie vor zu oft nur unzureichend in die entsprechenden Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege auf der einen wie auf der anderen Seite bei zukünftigen Planungen die bestehenden Strukturen verstärkt in die Überlegungen und Diskussionen mit einzubeziehen sind.

### **Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d.h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels**

Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolgen. Dafür ist eine verbesserte Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

## **9.3 Strategien und Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Viernheim**

Wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Viernheim ist das Entwicklungsleitbild. Das Leitbild basiert zum einen auf der in der Analyse dargestellten Versorgungsstruktur, zum anderen auf den allgemeinen, auf die Situation in Viernheim übertragenen, übergeordneten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

Das Leitbild wird im Folgenden ausführlich dargestellt.

**Zentrale Bausteine** der Maßnahmen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes sind dabei:

- **Entwicklungsbereiche** (u. a. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, Definition der Nahversorgungsstandorte und Ergänzungsbereiche),
- **Tabubereiche**, in denen zukünftig keine weitere Einzelhandelsentwicklung stattfinden soll
- sowie die Bereitstellung eines baurechtlichen Instrumentariums, u. a. die **Viernheimer Sortimentsliste**, die zur Feinsteuerung einzelner Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes dient.

## 9.4 Räumliches Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Viernheim

Grundgedanke des Leitbildes ist eine funktionale und einzelhandelsrelevante Gliederung der Versorgungsstrukturen in Viernheim, bei denen insbesondere folgende Zielsetzungen im Vordergrund stehen:

Zum Erhalt und Ausbau einer **gegliederten Zentrenstruktur** ist eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, unter Berücksichtigung der einschlägigen rechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO, LEP Hessen) sowie die Ausschöpfung des baurechtlichen Instrumentariums, notwendig. Die verschiedenen Einzelhandelsstandorte im Viernheimer Stadtgebiet werden gemäß ihrer Versorgungsfunktion gesichert bzw. ausgebaut, wobei eine **Arbeitsteilung** der Standorte untereinander zu gewährleisten ist.

Zur Gewährleistung der Nahversorgung sollten die Nahversorgungsangebote mit Hilfe von klaren Standortdefinitionen bzw. -funktionszuweisungen vorrangig auf die **zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee** sowie **Bannholzgraben** konzentriert werden.

Strukturelle Verbesserungen wie beispielsweise die Abrundung des Betriebsformenmixes oder die Anpassung von Verkaufsflächengrößen einzelner Betriebe entsprechend der allgemeinen Entwicklungen stellen zentrale Punkte dar.

Im Hinblick auf die **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum** in Viernheim sind Ergänzungen der Einzelhandelsstruktur anzustreben, um das Stadtzentrum zu sichern und zu stärken und (noch) weitere Funktionsverluste zu vermeiden. Zudem kann eine Abrundung des Branchen- und Betriebsformenmixes zu einer Verbesserung der Attraktivität des Stadtzentrums und zur Stärkung seiner (stadtweiten) Versorgungsfunktion insgesamt beitragen, um ihm so seine ehemalige Bedeutung als Hauptzentrum der Stadt (zumindest in Teilen) wieder zuzugestehen. Neben der Einzelhandelsfunktion spielen in Viernheim insbesondere weitere zentrale Einrichtungen bzw. Nutzungsarten wie kulturelle und gastronomische Einrichtungen sowie Verwaltungs- und Bildungsnutzungen eine wichtige Rolle und prägen deutlich den Zentrencharakter und die Versorgungsfunktion des gewachsenen Stadtzentrums der Stadt Viernheim.

Zudem sorgen die ergänzenden **Nahversorgungsstandorte** für eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb der Stadt Viernheim.

Eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb des Stadtgebiets kann in Viernheim nicht allein durch die beiden zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Somit können Nahversorgungsstandorte (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, jedoch an städtebaulich integrierten Standorten vorhandene Lebensmittelanbieter) diese vorhandenen räumlichen Lücken schließen. Aktuell besteht kein Handlungsbedarf zur Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters, so dass die Bestandssicherung der vorhandenen (städtebaulich und versorgungsstrukturell positiven) Standorte als Ziel verfolgt werden sollte.

Dadurch kann erst unter Berücksichtigung dieser solitären (jedoch städtebaulich integrierten) Standorte eine möglichst flächendeckende und umfassende wohnungsnah Grundversorgungsstruktur in Viernheim gewährleistet werden. „Schutzstatus“ erfahren solche Standorte (nicht die jeweiligen Betriebe) sowohl durch § 11 (3) BauNVO als auch durch den Belange-Katalog des § 1 (6) Nr. 8a BauGB und durch § 34 (3a) BauGB. Somit sollten sie – als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels (verbrauchernahe Versorgung) im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes – definiert und entsprechend (graphisch und textlich) aufgeführt werden.

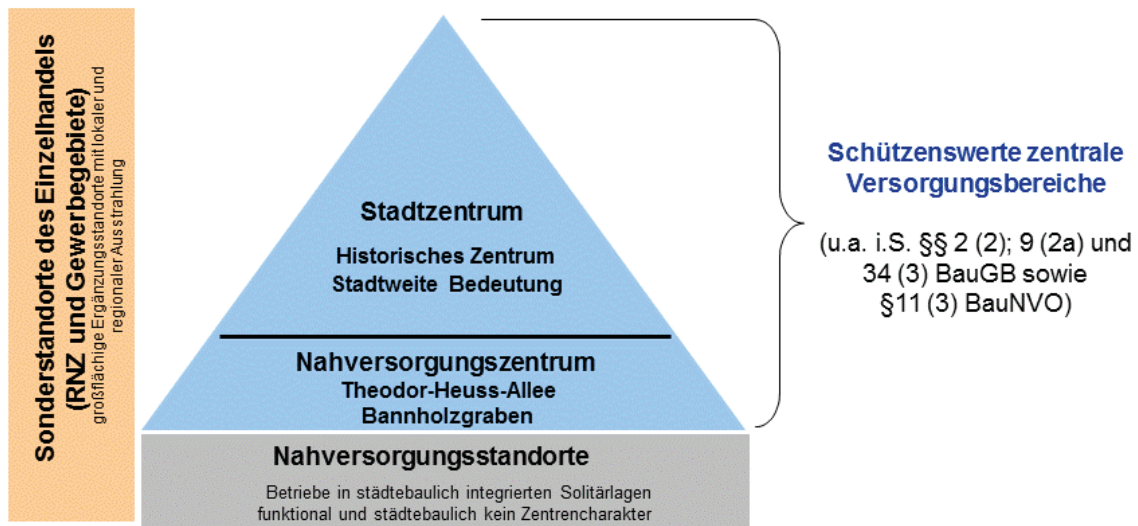
Diese positiv definierten Nahversorgungsstandorte, die für eine verbrauchernahe Grundversorgung von großer Bedeutung sind und auch zukünftig - im Falle einer ggf. notwendigen Verkaufsflächenerweiterung – positiv bewertet werden sollten, sind in Viernheim an folgenden Standorten vorhanden:

- Mannheimer Straße (Netto)
- Beethovenstraße (Knapfer)

Um die Entwicklung und Ansiedlung **großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** zu steuern, ist eine Konzentration dieser Betriebsformen an den Ergänzungsstandorten Rhein-Neckar-Zentrum und Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) im Sinne einer geordneten Stadtstruktur als Ziel zu verfolgen.

Durch die Umsetzung der Ziele unter **Ausschöpfung des baurechtlichen Instrumentariums** im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung wird eine hohe Planungs- und Rechtssicherheit für alle Akteure erlangt. In möglichen Streitfällen bietet sich somit eine gute Rechtsposition.

**Abbildung 2: Standorthierarchie in der Stadt Viernheim**



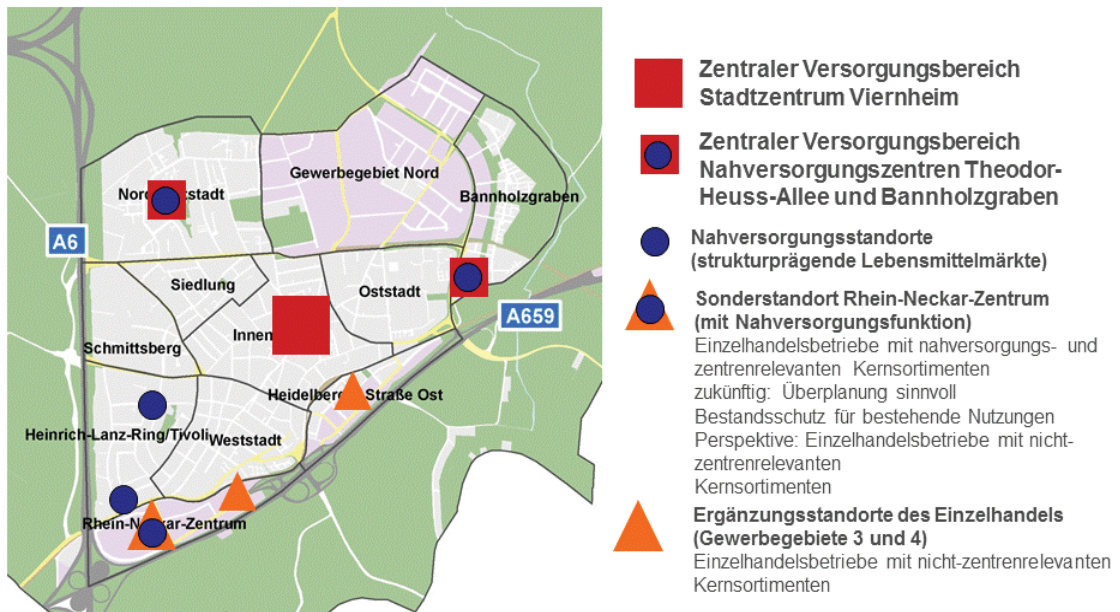
Quelle: eigene Darstellung



Das Leitbild ist insbesondere durch die Stärkung der innerstädtischen Funktionen auf der einen Seite sowie die Sicherung bzw. den Ausbau der Nahversorgung bzw. bestehender Strukturen im gesamten Stadtgebiet unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer und betriebswirtschaftlicher Aspekte auf der anderen Seite charakterisiert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass **ausschließlich** die im weiteren Verlauf als **zentrale Versorgungsbereiche** bezeichneten Standorte **Stadtzentrum** und **Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben** - nicht aber sonstige Einzelhandelsstandorte – im Hinblick auf die rechtlichen Rahmenbedingungen **als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne u. a. der §§ 2 (2), 9 (2a) sowie 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO** fungieren und somit **schützenswert** sind.

**Karte 18: Räumliches Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Viernheim**



Quelle: eigene Darstellung



## 10 Viernheimer Sortimentsliste

---

### 10.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

---

#### Ausgangssituation

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB sowie § 11 (3)) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden.<sup>47</sup> Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente oder auch der Verweis auf andere Listen (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

<sup>48</sup> Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster 2004 und 2005.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und - zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen - auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird.<sup>49</sup>

### Begriffsdefinition

Im Hinblick auf die in der Praxis übliche Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Gruppen. Vorab wird zur Erläuterung der Begriffe zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente eine Zuordnung der unterschiedlichen Merkmale nach folgendem Kriterienkatalog vorgenommen:

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevanter Sortimente	Nicht-zentrenrelevanter Sortimente
<b>Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur</b>	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
<b>Besuchfrequenz</b>	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
<b>Integrationsfähigkeit</b>	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
<b>Einzelhandelszentralität</b>	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i.d.R. hohe kommunale und z.T. auch regionale Ausstrahlungskraft
<b>Kopplungsaffinität</b>	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
<b>Transportfähigkeit</b>	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

<sup>49</sup> Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

**Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- und Grundversorgungszentren zentrenprägende Funktion ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern gegebenenfalls als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

### Landesplanerische Vorgaben des Landes Hessen

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen beispielsweise durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse zu beachten. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente „zentrenrelevant“ sind“ nicht gibt, auch nimmt die Handlungsanleitung des Landes Hessen über Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Planungsrecht (2005) nicht für sich in Anspruch die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen. Somit bedarf es „einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen“.<sup>50</sup> „Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren.“<sup>51</sup>

In Hessen liefert die Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (2005) eine Grundlage für die Erstellung und die Inhalte von Sortimentslisten, in dem sie folgende Sortimente als zentrenrelevant definiert:<sup>52</sup>

- Sortimente der Grundversorgung/ des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren, Haushaltswaren)
- Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Schulbedarf
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung

<sup>50</sup> Kuschnerus 2007, Rd.Nr. 528 sowie Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (AZ 7 a D 92/00.NE)

<sup>51</sup> Vgl. Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Planungsrecht – Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005)

<sup>52</sup> Vgl. Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Planungsrecht – Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005), Anlage 1

- Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind.

Im Rahmen der Aufstellung der Viernheimer Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die (sehr ungewöhnliche) lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Viernheim näher betrachtet. Insgesamt ist aber dennoch festzuhalten, dass die landesplanerischen Vorgaben bei der Definition der zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Viernheim beachtet worden sind. In einzelnen Fällen weicht die Viernheimer Sortimentsliste von der vorgegebenen Liste der zentrenrelevanten Sortimente ab. Dies wird allerdings an gegebener Stelle plausibel begründet.

## 10.2 Herleitung der Viernheimer Sortimentsliste

---

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>53</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – isolierten, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot diese Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrum bildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes/ Einzelhandelskonzept notwen-

---

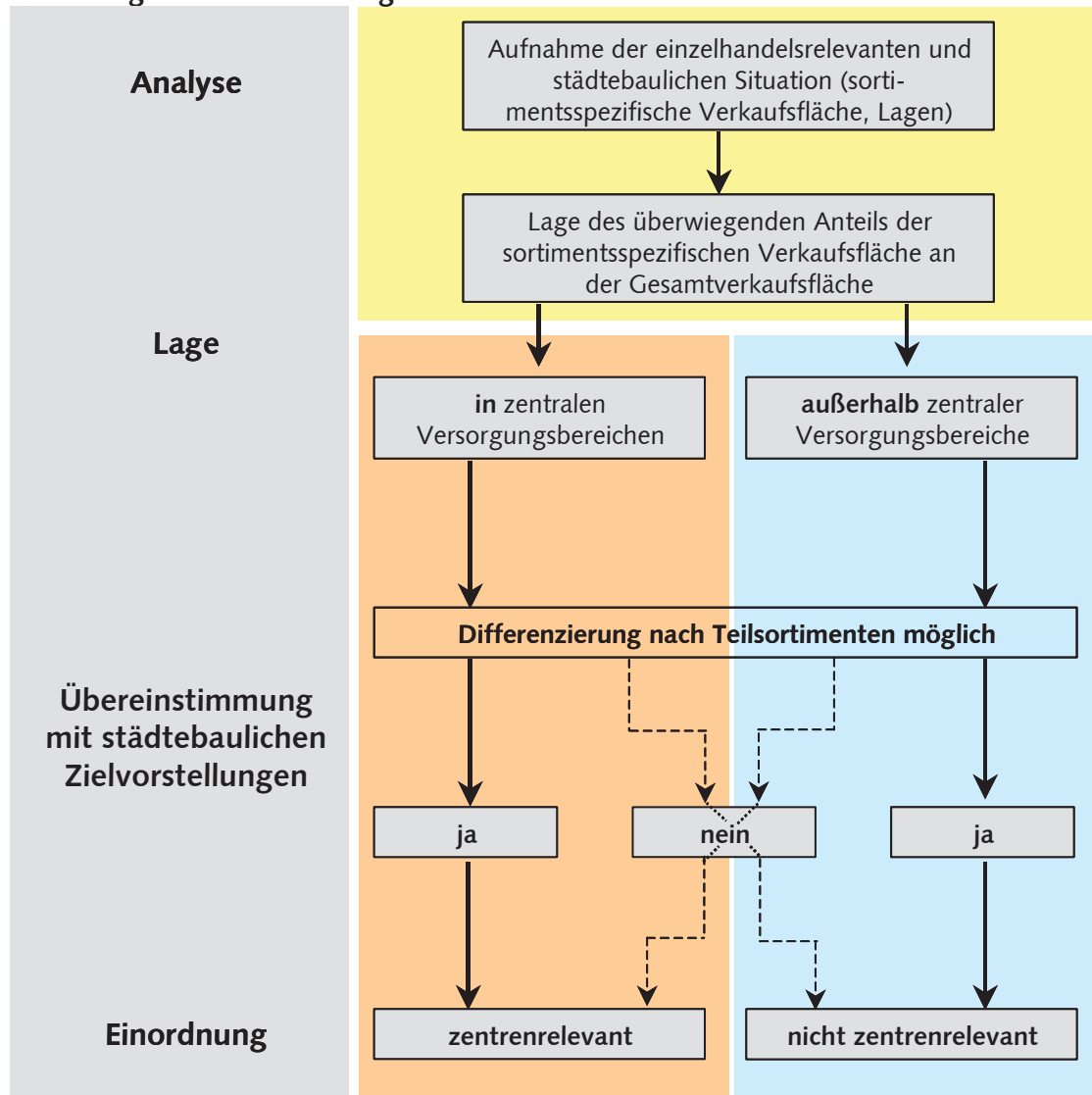
<sup>53</sup> Vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

dig).

Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Das Vorgehen bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente im Viernheimer Stadtgebiet ist in dem folgenden Schaubild dargestellt:

**Abbildung 3: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten**



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Viernheim sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Viernheim aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Viernheim ergibt sich die im Folgenden dargestellte Vierner Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.



Tabelle 13: Viernheimer Sortimentsliste

<b>Viernheimer Sortimentsliste</b>	
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<i>Nahversorgungsrelevante Sortimente (ggf. zentrenrelevant)</i>	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel Getränke Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke) Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
<b>Antiquitäten</b> <b>Bekleidung</b> Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher <b>Computer und Zubehör</b> <b>Elektrokleingeräte</b> <b>Foto</b> <b>Gardinen und Zubehör</b> Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik <b>Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware</b> Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und – geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln) Heimtextilien, Dekostoffe Haus- und Tischwäsche	<b>Hörgeräte</b> <b>Kunstgewerbe / Bilder/ Bilderrahmen</b> <b>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</b> <b>Musikinstrumente und Zubehör</b> <b>Optik, Augenoptik</b> <b>Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</b> <b>Sanitätsbedarf</b> Schuhe Spielwaren, Bastelartikel Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroß- geräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör <b>Uhren/Schmuck</b> Unterhaltungselektronik und Zubehör <b>Wäsche/Miederwaren/Bademoden</b> <b>Waffen, Angler- und Jagdbedarf</b>
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
<b>Bauelemente, Baustoffe</b> Boote und Zubehör Bodenbeläge, Teppiche Büromaschinen Büromöbel <b>Camping und Zubehör</b> <b>Eisenwaren / Beschläge</b> Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel <b>Fahrräder und Zubehör</b> Farben/Lacke Fliesen <b>Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta,</b> <b>Gartenhäuser)</b> Gartenmöbel Heizungen Installationsmaterial	<b>Kamine/Kachelöfen</b> KFZ- und Motorradzubehör Kinderwagen Küchenmöbel <b>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</b> <b>Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenma-</b> <b>schinen wie Rasenmäher, Wasserpum-</b> <b>pen)</b> Matratzen/ Bettwaren (ohne Bettwäsche) Möbel <b>Pflanzen/Samen</b> <b>Reitsportartikel</b> Rollläden/Markisen <b>Sanitäreinrichtungen und Zubehör</b> Sportgroßgeräte Tapeten <b>Zoologischer Bedarf</b>

Quelle: eigene Darstellung u. a. auf Grundlage verschiedener Einzelhandelserhebungen

Die Zentrenrelevanz eines Sortimentes ergibt sich dabei aus zwei Kriterien:

- Zum einen aus der **konkreten aktuellen Verteilung** der Einzelhandelsangebote in der Stadt Viernheim (Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen) sowie
- zum anderen aus der definierten (da städtebaulich erforderlichen) **Zielperspektive**, die ein Sortiment zu einem zentrenrelevanten macht, sofern dieses – obgleich aktuell nicht oder nur marginal in den Zentren vertreten – für die (zukünftige) Attraktivität und Lebensfähigkeit des Viernheimer Zentrums von Bedeutung ist. Grundvoraussetzung hierfür ist allerdings, dass eine Realisierung (d. h. Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters) realistisch ist.

Für die Stadt Viernheim zeigt sich eine ungewöhnliche Situation. Aktuell ist nur ein sehr geringer Anteil der Gesamtverkaufsfläche in den Viernheimer Zentren vorhanden. Die Verkaufsflächenschwerpunkte befinden sich im Rhein-Neckar-Zentrum und den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost). Somit kommt der Zielperspektive bei der Erstellung der Viernheimer Sortimentsliste eine besondere Bedeutung zu (vgl. Kapitel 5.2.1).

So liegen beispielsweise nur sehr geringe Anteile der Verkaufsflächen in den Sortimenten, Gesundheit und Körperpflege (ca. 12 %). PBS/ Bücher (ca. 9 %), Bekleidung/ Wäsche (ca. 2 %), Schuhe/ Lederwaren (ca. 1 %), GPK/ Haushaltswaren/ Geschenkartikel (ca. 10 %) oder Unterhaltungselektronik (ca. 4 %) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Perspektivisch sollte dieser Anteil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum allerdings erhöht werden, da gerade diese innenstadtypischen Sortimente bzw. Warengruppen die Attraktivität und auch Zentralität eines Zentrums maßgeblich determinieren und für einen attraktiven Branchen- und Betriebsformenmix mit einer möglichst großen Sortimentsvielfalt von Bedeutung sind.

Ebenfalls vergleichsweise gering ist der innerstädtische Anteil im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. In diesem Bereich befinden sich lediglich etwa rund 10 % innerhalb des Stadtzentrums. Perspektivisch sollte auch dieser Anteil erhöht werden, da gerade diese Warengruppe wesentlich zur Attraktivität und Lebensfähigkeit und auch zur Profilierung des Standortes beiträgt. Insbesondere in kleineren Städten bzw. Zentren wie Viernheim, in denen das Stadtzentrum in erster Linie (neben der Versorgung mit Waren des mittelfristigen Bedarfs wie Bekleidung, Schuhe etc.) auch eine Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion für die Einwohner der Stadt übernimmt, sind Betriebe aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege von besonders großer Bedeutung, da sie als Frequenzbringer für das gesamte Zentrum dienen und einen wesentlichen Beitrag zur Lebendigkeit des Zentrums leisten.

Entgegen der empfohlenen Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente der Handlungsanleitung des Landes Hessen definiert die Stadt Viernheim das Teilsortiment Matratzen/ Bettwaren (ohne Bettwäsche) der Warengruppe Einrichtungszubehör, als nicht-zentrenrelevant, da dies der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Viernheim entspricht. Dieses Sortiment wird heute bereits zu großen Teilen als Randsortimente im Bau-

markt oder Möbelhaus in überwiegend nicht-integrierten Lagen angeboten und spielt unter Berücksichtigung der benötigten Flächengrößen und Flächenproduktivitäten dieser Angebotsformen auf der einen Seite sowie üblichen Flächenstrukturen (kleinteilige Bebauungsstruktur) und Mietpreisen im zentralen Versorgungsbereich nur eine untergeordnete Rolle bei perspektivischen Überlegungen zum notwendigen Angebotsspektrum zentrenrelevanter Sortimente im Stadtzentrum.

## 11 Entwicklungs- und Tabubereiche

---

Im Folgenden werden jene Bereiche, deren Entwicklung bzw. Sicherung / Ausbau im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen als Einzelhandelsstandorte zu befürworten sind, aufgezeigt, um anschließend auf die Tabubereiche einzugehen, die grundsätzlich nicht für eine einzelhandelsrelevante Entwicklung genutzt werden sollen.

### 11.1 Entwicklungsbereiche und zentrale Versorgungsbereiche

---

Bei den Entwicklungsbereichen handelt es sich um folgende Versorgungsbereiche bzw. Standorte:

#### 11.1.1 Entwicklungsbereich: zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum

---

Der im Stadtzentrum angesiedelte Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient in der Regel der gesamtstädtischen und in der Regel stadtübergreifenden Versorgung.

Das Stadtzentrum nimmt als Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen eine zentrale Rolle ein. Insbesondere der dort ansässige Einzelhandel stellt einen wichtigen Baustein dar, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum sorgt erst für die gewünschte Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität eines Zentrums.

In Viernheim allerdings ist die besondere Situation vorhanden, dass das Stadtzentrum, wie bereits aufgezeigt, aktuell nicht die Funktion als Hauptversorgungszentrum in der Stadt Viernheim erfüllen kann. Diese wird vom Rhein-Neckar-Zentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 55.000 m<sup>2</sup> übernommen. Durch dieses übermäßige Konkurrenzangebot von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen (Rhein-Neckar-Zentrum und Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost)) hat das Stadtzentrum in den zurückliegenden Jahrzehnten massiv an Bedeutung verloren.

Zukünftig soll diese Versorgungsfunktion allerdings (wieder) gestärkt werden. Auch wenn eine Entwicklung des Viernheimer Stadtzentrums als starker Einzelhandelsstandort aufgrund der vorhandenen Konkurrenzsituation (Rhein-Neckar-Zentrum) als unwahrscheinlich einzuschätzen ist, sollte der vorhandene Bestand innerhalb des Stadtzentrums gesichert und, falls möglich, ausgebaut werden. Eine Verbesserung der Versorgungsqualität und Optimierung des Branchenmixes sollte angestrebt werden.

In diesem Zusammenhang sollte insbesondere die Funktion als Grundversorgungs-/ Stadtteilzentrum (für den Innenstadtbereich und angrenzende Stadtteile) im Vordergrund stehen. Dies entspricht auch heute schon der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums. Eine Profilierung des Stadtzentrums, auch um sich vom attraktiven Einzelhandelsangebot im

Rhein-Neckar-Zentrum abzugrenzen und ein eigenes Profil zu entwickeln, kann darin bestehen, das Stadtzentrum (wieder) zum lebendigen Mittelpunkt der Stadt zu machen, der sich insbesondere auf die Grundversorgung der (Innenstadt-)Bevölkerung konzentriert. Erste Ansätze sind bereits durch die Lebensmittelanbieter und verschiedene ergänzende Fachgeschäfte (Obst und Gemüse, Bioläden) vorhanden und auch der samstags stattfindende Wochenmarkt kann zur Profilierung beitragen.

Zudem tragen die verschiedenen weiteren Nutzungen bzw. Funktionen wesentlich zur Attraktivität des Viernheimer Stadtzentrums bei. Neben Verwaltungseinrichtungen sind verschiedene Dienstleistungsanbieter, aber auch Bildungs-, Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen vorhanden, die – deutlich stärker als der Einzelhandelsbesatz – als Frequenzbringer dienen und zentrale Funktionen für die gesamte Stadt Viernheim übernehmen.

Das Profil des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Allerdings werden hier auch zukünftige räumliche Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches mit berücksichtigt, die somit auch die Möglichkeit bieten, größere Einzelhandelsbetriebe innerhalb der kleinteiligen Bebauungsstruktur Viernheims zu realisieren.

Mit dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktionen sind zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen, d. h. nicht ausschließlich einzelhandelsrelevante, auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum zu konzentrieren (vgl. dazu Karte 19).

Entscheidend für die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum**, der damit als schützenswerter Bereich im Sinne von u. a. der §§ 2 (2), 9 (2a), 34(3) BauGB und § 11 (3) BauNVO definiert wird, ist vor allem das Bilden einer funktionalen Einheit, die neben dem Einkaufen auch weitere (für Viernheim von besonderer Bedeutung) zentrenprägende Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Bildung, Verwaltung, Sport etc. umfasst.

### **Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum**

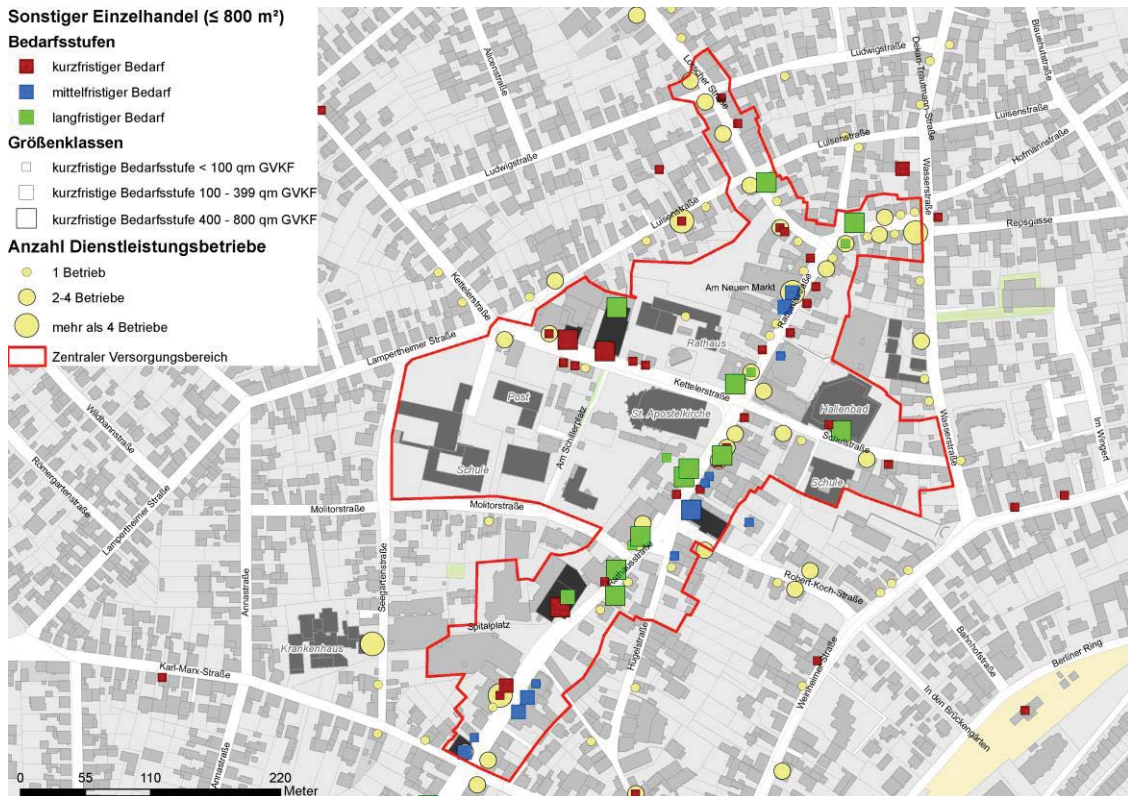
Den südlichen Punkt des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum Viernheim bildet der Kreuzungsbereich Rathausstraße/ Karl-Marx-Straße, wo das Modehaus Winkler den Endpunkt bildet. Südlich davon sind zwar noch einige verstreut liegende Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter vorhanden, die allerdings keine wirkliche Dichte mehr bilden. Aufgrund der anzustrebenden Konzentration des weitläufigen Stadtzentrums, das bereits heute in vielen Teilbereichen nur eine geringe Nutzungsdichte aufweist, sollte der zentrale Versorgungsbereich nicht zu groß abgegrenzt werden.

Den nördlichen Endpunkt des zentralen Versorgungsbereiches bildet der Kreuzungsbereich Lorscher Straße / Ludwigstraße bzw. Rathausstraße / Wasserstraße. Auch hier sollte der zentrale Versorgungsbereich die Konzentration der vorhandenen Nutzungen anstreben. Insbesondere dieser nördliche Bereich weist derzeit nur geringe Dichten und wenige attraktive Angebote auf. Im Westen sind die Ketteler Straße mit dem Rathaus, der Schule, der St. Apostelkirche und den beiden Lebensmitteldiscountern Bestandteile des zentralen



Versorgungsbereiches. Die Gebiete westlich dieses Bereiches sind durch Wohnnutzungen geprägt. Im Osten bildet der Kreuzungsbereich Schulstraße/ Wasserstraße den Endpunkt des zentralen Versorgungsbereiches. Auch wenn die Schulstraße als Einzelhandelsstandort nur einen geringen Stellenwert einnimmt, sind dort weitere bedeutende und zentrale Funktionen wie das Hallenbad, die darunter gelegene Tiefgarage und eine Schule vorhanden.

**Karte 19: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum Viernheim**



Quelle: eigene Darstellung

### Städtebauliche Empfehlungen

Neben der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels durch die Abgrenzung des Stadtzentrums als zentralen Versorgungsbereich, der Benennung von Tabu- und Entwicklungsbereichen sowie durch eine Etablierung weiterer Einzelhandelsanbieter entsprechend der ermittelten branchenspezifischen Verkaufsflächenpotenziale sind städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen ein wichtiger Aspekt zur Steigerung der Attraktivität des Stadtzentrums und damit des Einzelhandels. Aus gutachterlicher Sicht sind in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen zu empfehlen:

#### Stärkung der innerstädtischen Einzelhandelsfunktion!

Für Viernheim von besonderer Bedeutung ist die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels. Die starke Konkurrenzsituation zu den Angebotsstandorten im Süden des Stadtgebietes erschwert diese Zielvorstellung allerdings deutlich. Aufgrund der übermäßig vorhandenen Verkaufsflächen und den damit verbundenen geringen Entwicklungsspielräumen ist weniger auf größere Neuansiedlungen als insbesondere auf die Verbesserung der inneren



Struktur abzielen. Dies bedeutet insbesondere, die Konzentration der Einzelhandelsbetriebe im Kernbereich, also im Straßenkreuz Rathausstraße, Kettelerstraße und Schulstraße zu forcieren. Einzelhandelsbetriebe sollten sich künftig in diesem Kernbereich neu ansiedeln bzw. möglicherweise hierhin verlagern und konzentrieren, um durch die Erhöhung der Einzelhandelsdichte und der Verkürzung der Wege die Attraktivität des Einzelhandels zu stärken. Der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum sollte nicht weiter überdehnt, sondern eher stärker nach innen konzentriert werden.

Zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels ist auch die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung (Standort Kettelerstraße) von großer Bedeutung. Das Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist derzeit ein wichtiges Standbein des Einzelhandels in der Viernheimer Innenstadt. Um die Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern und den innerstädtischen Einzelhandel zu stärken, sollten Erweiterungsoptionen und -wünsche aktiv unterstützt werden.

### **Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche realisieren!**

Qualität in Städtebau und Architektur ist langfristig der einzig erfolgversprechende Weg, die Innenstadt und das Stadtzentrum zu stärken. Voraussetzung hierfür ist eine systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen und Immobilien, die mit hohen Qualitätsansprüchen verknüpft sein muss. In Zukunft sollte daher verstärkt auf Qualität gesetzt werden, insbesondere wenn es darum geht, die Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche der Fußgängerzone im Stadtzentrum attraktiver zu gestalten. Das Thema Stadtraumreparatur nimmt in Viernheim dabei eine besondere Bedeutung ein. Die Schließung von Baulücken und die Sanierung und der Umbau von Bestandsgebäuden ist wichtige Zukunftsaufgabe, um der Innenstadt langfristig zu einem attraktiveren Gesicht zu verhelfen und gleichzeitig die innere Struktur und Funktionalität zu erhöhen.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Gestaltung der Rathausstraße. Durch die Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Pflege des Stadtbildes insgesamt sowie der Konzentration innerstädtischer Nutzungen und insbesondere des Einzelhandels sollte sie künftig zur „besten Adresse der Stadt“ ausgebaut werden.

### **Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes!**

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes nimmt eine immer größere Bedeutung im Zusammenhang mit der Attraktivität von Innenstädten ein. Gleichen sich viele Innenstädte häufig nicht zuletzt aufgrund eines hohen Filialisierungsgrades mit einer immer gleichen Abfolge an Geschäften und Werbeanlagen, so ist der öffentliche Raum und die gewachsene Stadtstruktur häufig einziges Unterscheidungsmerkmal, das innerstädtische Geschäftslagen voneinander abgrenzt und damit im gegenseitigen Städtevergleich zu positionieren hilft. Für jede Stadt ist es in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung, die eigenen Stärken zu erkennen und für Einwohner wie Besucher erleb- und erfahrbar herauszuarbeiten. Für Viernheim kommt darüber hinaus die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt insgesamt sowie des Themas Erlebniseinkauf zum Tragen.

Erforderlich dafür ist neben einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand der privaten Immobilien und ihrer Fassaden, Schaufenster, Werbeanlagen und Sondernutzungen auch ein hoher gestalterischer und ästhetischer Anspruch an den öffentlichen Raum. Vor allem im

Kernbereich, aber auch in den übrigen Einzelhandelslagen stellen sich damit beispielsweise Fragen nach dem passenden Mobiliar. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich die Entwicklung eines einheitlichen Gestaltungskanons mit Hilfe eines Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum, welcher unterschiedliche Funktionsbereiche identifiziert und abgrenzt und darauf aufbauend eine der räumlichen Kategorie entsprechende Möblierung und Gestaltung vornimmt. Auch die Integration von Grünelementen ist dabei ein wichtiger Bestandteil. Insbesondere bei dichter Bebauungsstruktur verleihen sie dem öffentlichen Raum gegenüber der steinernen Eintönigkeit der Gebäude ein frisches und freundliches Erscheinungsbild.

### **Aufbau eines Immobilien- und Flächenmanagements!**

Bei der Bewältigung der Probleme mit Leerständen und ungenutzten Flächen ist eine aktive Rolle der Stadtverwaltung erforderlich. Der Aufbau eines professionellen Immobilienmanagements ist mittelfristig anzuraten. Wichtig für ein einsatzfähiges Immobilienmanagement sind u. a. Kenntnisse über relevante Flächen und Immobilien, über Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, vorhandene Bebauungen, Verfügbarkeiten, Mietverträge, Baurecht u. ä. Ziel ist es, einen möglichst umfassenden Überblick über den lokalen Immobilienmarkt und die Situation im Stadtzentrum zu erhalten. Die Ausbildung eines „Frühwarnsystems“ zur frühzeitigen Erkennung potenzieller Leerstände setzt sowohl auf lokale Sachkenntnis als auch auf neutrales Fachwissen. Die Betreuung durch eine Person, die auch als Vertrauensperson zwischen Mietern und Vermietern auftritt, wäre ideal. Die Beseitigung der Leerstände und das Aufzeigen von Handlungsoptionen zur Vermeidung von Leerständen sollten oberste Priorität besitzen. Falls sich leerstehende Ladenlokale und Gebäude jedoch nicht wieder mit Einzelhandel befüllen lassen, sind Nachnutzungen bzw. Umnutzungen zu entwickeln. Dabei eignen sich Zwischennutzungen oder gestalterische Maßnahmen, um Interimsleerstände zu kaschieren.

### **Fördern von City-Marketing oder Standortgemeinschaften!**

Ein wichtiger „Schlüssel zum Erfolg“ von Einkaufszentren liegt in einer koordinierten Außenbendarstellung: gemeinsames Auftreten und Werben, Einrichten eines gemeinsamen Fonds für Maßnahmen und Veranstaltungen, ständige und kritische Überprüfung der Einzelhändler hinsichtlich Warensortiment und Außenwirkung, sowie Etablierung von (kostenlosen) Service-Angeboten sind wichtige Bausteine. Daher ist der Aufbau eines City-Marketing Vereins zu einem unverzichtbaren Instrument in den Innenstädten geworden. Vorhandene Initiativen können weitergeführt und gemeinsame Aktionen koordiniert werden. Werbung für den Standort kann gezielt entwickelt werden. Diese Aufgaben können auch von sogenannten Immobilien- und Standortgemeinschaften übernommen werden, die durch gezielte Ansprache von Immobilienbesitzern und Gewerbetreibenden räumlich eingegrenzte Bereiche zu stärken versuchen. Die Stadt sollte in diesem Zusammenhang die Rolle eines Katalysators übernehmen und ihr Fachwissen einfließen lassen.

### **Betriebsprofile optimieren!**

Dem Einzelhandel insbesondere dem inhabergeführten Facheinzelhandel empfiehlt sich ein verstärkter Ausbau zusätzlicher Serviceangebote z. B. in Form von Bringdiensten. Die Erstellung eines optimalen Betriebskonzept im Hinblick auf Wettbewerbsanalyse, Zielgruppenausrichtung, Ladengestaltung, Service, Werbung und Kooperation bietet sich an. Es

empfiehlt sich, die Synergien durch leistungsfähige Einkaufskooperationen oder prosperierende Franchise-Systeme zu verbessern. Wirtschaftsverbände und öffentliche Hand können unterstützend spezifische Beratungsleistungen anbieten und gegebenenfalls Fördermittel bereitstellen.

### **Leitbilder für die Innenstadt definieren und publizieren!**

Rahmenpläne oder auch das vorliegende Gutachten können die rahmengebenden Vorstellungen der Stadt dokumentieren und einen Orientierungskorridor definieren. Bei der Formulierung dieses Korridors ist darauf zu achten, dass die städtischen Vorgaben zwar klar und deutlich geäußert werden, diese aber kein starres Korsett ergeben, das Entwicklungen verhindert - Flexibilität für zukünftige Entwicklungen muss immer gegeben sein. Speziell für die Entwicklung der Innenstadt ist eine kurze und anschauliche Darstellung der Stärken, der wichtigsten Ziele und Projekte in Form einer Broschüre, Zeitung o. ä. sehr nützlich. Fortschreibungen, Ergänzungen und Aktualisierungen sollten dabei ermöglicht werden, denkbar sind auch unterschiedliche thematische Schwerpunkte. Ein Leitbild wirbt, informiert und schafft dabei Transparenz für Interessierte und Akteure. Einen solchen Prozess gilt es künftig in Zusammenhang mit Planungen wie dem Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ anzustoßen und langfristig fortzuführen, so wie es derzeit im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Kernbereiche“ bereits umgesetzt wird.

### **11.1.2 Entwicklungsbereich: zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee**

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee verfügt zwar – rein quantitativ betrachtet – nur über eine geringe Gesamtverkaufsfläche, fungiert aber als Nahversorgungsstandort für den gesamten nördlichen Siedlungsbereich Viernheims. Darüber hinaus bilden der dort vorhandene Lebensmittelanbieter sowie weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter ein städtebaulich-funktionales Zentrum, das neben der Versorgungsfunktion auch als Kommunikations- und Treffpunkt innerhalb der Nordweststadt eine wichtige Aufgabe übernimmt. Der Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums umfasst den gesamten Bereich der Nordweststadt mit einer Einwohnerzahl von rund 5.500.

Zukünftig sollte im Nahversorgungszentrum die Sicherung des dort vorhandenen Angebots, aber auch, falls möglich und notwendig, der wettbewerbsmäßige Ausbau bzw. eine Anpassung der Betriebsgrößen und dadurch auch eine qualitative Aufwertung der vorhandenen Betriebe verfolgt werden. Insbesondere der Lebensmittelanbieter, der als Frequenzbringer und Magnetbetrieb eine wichtige Funktion für das gesamte Zentrum übernimmt, entspricht, in Bezug auf seine Verkaufsflächengröße, nicht den Anforderungen an zeitgemäße und attraktive Lebensmittelanbieter. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten zur Nahversorgung der Bevölkerung in der Nordweststadt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum möglich sein.

Zukünftig können weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zur Attraktivierung

des Nahversorgungszentrums beitragen. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zulässig sein, sofern sie der Nah-/ Gebietsversorgung dienen. Eine Einzelfallprüfung wird hier empfohlen.

### Karte 20: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee



Quelle: eigene Darstellung

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee (vgl. dazu Karte 20) umfasst die Theodor-Heuss-Allee zwischen Kurt-Schumacher-Straße im Norden und Ernst-Reuter-Allee im Süden. Dabei sind beide Straßenseiten Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches, da sich auf der westlichen Straßenseite mit Volksbank und Sparkasse zwei bedeutende Dienstleistungsbetriebe und auf der östlichen Straßenseite verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe befinden, die zur Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Das Ärztehaus im Norden und der Frisör im Süden bilden dabei jeweils die Endpunkte des schützenswerten Bereiches. Im weiteren Verlauf der Theodor-Heuss-Allee sind lediglich Wohnsiedlungsbereiche vorhanden.

### 11.1.3 Entwicklungsbereich: zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bannholzgraben

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bannholzgraben verfügt mit acht Einzelhandelsbetrieben mit zusammen mehr als 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie den



ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen über die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter Rewe und Penny übernehmen im Wesentlichen eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung Am Bannholzgraben und westlich der Janusz-Korczak-Allee.

Eine möglicherweise notwendige Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen (bei gleichzeitiger Erhaltung der Funktion Nahversorgung) kann positiv begleitet werden. Zukünftig können weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zur Attraktivierung des Nahversorgungszentrums beitragen. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zulässig sein, sofern sie der Nah-/ Gebietsversorgung dienen. Eine Einzelfallprüfung wird hier empfohlen.

**Karte 23: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Bannholzgraben**



Quelle: eigene Darstellung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Bannholzgraben erstreckt sich in nord-südlicher Ausdehnung zwischen der Janusz-Korczak-Allee und der Walter-Oehmichen-Straße. Die nördliche Grenze bildet die kreuzende Bahntrasse. Im Süden stellen der Rene-Gosciny-Weg bzw. die Walter-Gropius-Allee die Begrenzungen dar. Auf dem Areal sind neben einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmittel-discounter und einem Drogeriemarkt weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Ergänzt wird dieser Besatz durch Dienstleistungsbetriebe (u. a. Gastronomie, Sparkasse, Ärztehaus, Friseur), die das nahversorgungsrelevante Angebot des Nahversorgungszentrums ergänzen.

### 11.1.4 Entwicklungsbereiche: Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Stadt Viernheim nicht ausschließlich durch die zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum sowie die Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben sichergestellt werden kann, decken die an städtebaulich integrierten Standorten vorhandenen Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab.

An dieser Stelle soll ausdrücklich betont werden, dass es bei diesen Standorten nicht um den Schutz einzelner Betreiber geht, sondern um den Schutz bzw. Erhalt der Nahversorgungsfunktion am jeweiligen Standort.

Diese Standorte fallen nicht unter das „Schutzregime“ der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO), sollten aber dennoch im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden. Sie genießen allerdings eine Schutzfunktion i. S. d. § 11 (3) BauNVO, da sie ein wesentliches Element der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Viernheim darstellen. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte an diesen Standorten zukünftig zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung in Form von Anpassungsmaßnahmen des Bestandes an aktuelle Erfordernisse sollte positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nah- bzw. Gebietsversorgungsfunktion hinausgeht.

Folgende Standorte erfüllen im Rahmen des hierarchischen Standortmodells der Stadt Viernheim als Nahversorgungsstandorte eine wichtige Funktion zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung:

- **Nahversorgungsstandort Mannheimer Straße (Netto)**

An der Mannheimer Straße, gegenüber des Rhein-Neckar-Zentrums, befindet sich der Lebensmitteldiscounter Netto mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 700 m<sup>2</sup>. Der Lebensmitteldiscounter ist zwar in erster Linie autokundenorientiert, übernimmt aber gleichzeitig auch eine Nahversorgungsfunktion für das sich nördlich anschließende Wohngebiet.

Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden, um den Entwicklungsschwerpunkt des Standortes auch weiterhin auf den Bereich Nahversorgung zu legen.

- **Nahversorgungsstandort Beethovenstraße (Knupfer)**

An der Beethovenstraße im Siedlungsbereich Heinrich-Lanz-Ring eröffnete im September 2009 mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 550 m<sup>2</sup> der zweite Supermarkt Knupfer im Stadtgebiet. Der Supermarkt übernimmt in städtebaulich integrierter Lage bedeutende Nahversorgungsfunktion für die bis zur Eröffnung und Erweiterung des Marktes unterversorgten westlichen Siedlungsbereiche.

Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten auch an diesem Solitärstandort zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden, um den Entwicklungsschwerpunkt des Standortes auch weiterhin auf den Bereich Nahversorgung zu legen.



### **11.1.5 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten: Rhein-Neckar-Zentrum**

Das Rhein-Neckar-Zentrum stellt aktuell den quantitativ und auch qualitativ bedeutendsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Viernheimer Angebotsstruktur dar. In Bezug auf seine Versorgungsbedeutung und -funktion als Einzelhandelsstandort fungiert es als „Hauptzentrum“ der Stadt Viernheim. Das gewachsene Stadtzentrum hat durch die erhebliche innerkommunale Konkurrenz an nicht-integrierten Standorten in Viernheim einen massiven Bedeutungsverlust erlitten.

Durch das umfassende Angebot, das alle Bedarfsstufen, insbesondere aber den mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren etc.), umfasst und durch die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit besitzt das Rhein-Neckar-Zentrum eine deutliche regionale Ausstrahlungskraft. Trotz der nicht unerheblichen Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel übernimmt das Rhein-Neckar-Zentrum allerdings aufgrund der geringen Wohnbevölkerung im Nahbereich nur eine geringe Nahversorgungsfunktion.

Aufgrund der geringen Nahversorgungsfunktion, der deutlichen Autokundenorientierung und der fehlenden Multifunktionalität (es sind zwar neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleister und ein Kino vorhanden; weitere Funktionen wie Bildung, Kultur, Verwaltung etc. fehlen allerdings) erfüllt das Rhein-Neckar-Zentrum nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches und ist als Sonderstandort zu behandeln.

Im Rahmen des Regionalplans Südhessen ist der Bereich des Rhein-Neckar-Zentrums als Bereich für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Zukünftig soll das Rhein-Neckar-Zentrum in seinem Bestand gesichert werden, da es für die Stadt Viernheim eine bedeutende Versorgungsfunktion als „Hauptversorgungszentrum“ übernimmt, auch wenn es nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt.

Um dem gewachsenen Stadtzentrum (zentraler Versorgungsbereich) allerdings zukünftig wieder einen sicheren Entwicklungsrahmen und eine Zukunftsperspektive aufzuzeigen und um ihm (zumindest teilweise) seine verloren gegangene Versorgungsbedeutung wieder zuzugestehen, sollten am Rhein-Neckar-Zentrum keine Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden (Ausnahmemöglichkeiten siehe Grundsatz 2, Seite 121 ff.). Diese sollten auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum konzentriert werden. Die Analyse des vorhandenen Verkaufsflächenbestandes, die Berechnung der Verkaufsflächenpotenziale und der Zentralitätswerte haben bereits verdeutlicht, dass Viernheim in (fast) allen Bereichen eine ungewöhnlich hohe Verkaufsflächenausstattung mit deutlich regionaler Ausstrahlungskraft aufweist, die in vielen Warengruppen über die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Viernheim hinausgeht. Ein Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche ist nur sehr marginal in wenigen Warengruppen vorhanden.

Zudem sind in diesem Zusammenhang auch die landesplanerischen Vorgaben (LEP Hessen) zu beachten, da großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsorti-

menten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche auszuschließen sind. Zudem wären bei einer erneuten Verkaufsflächenerweiterung des Rhein-Neckar-Zentrums regionalplanerische Aspekte zu beachten, da negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur der Nachbarkommunen Viernheims sehr wahrscheinlich sind.

Um dem Rhein-Neckar-Zentrum aber auch eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, sind einerseits Umstrukturierungen innerhalb des genehmigten Verkaufsflächenbestandes möglich, andererseits wäre auch eine Verkaufsflächenerweiterung denkbar, wenn es sich dabei um eine Verlagerung innerhalb des Standortbereiches z. B. von einem Einzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet 3 (West) oder 4 (Ost) zum Rhein-Neckar-Zentrum handelte. Dies allerdings auch nur unter der Maßgabe, dass der Altstandort des verlagernden Betriebes nicht mehr durch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten genutzt würde.

Allerdings muss auch in diesen möglichen Fällen eine landesplanerische und regionale Abstimmung erfolgen.

Als eine weitere Entwicklungsperspektive kann für das Rhein-Neckar-Zentrum die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gesehen werden.

Der Standortbereiche soll somit zukünftig als **funktionaler Ergänzungsstandort** der zentralen Versorgungsbereiche **ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** fungieren.

Um diese Ziele zu erreichen und die Funktion des Rhein-Neckar-Zentrums als funktionaler Ergänzungsstandort des Stadtzentrums zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes dringend empfohlen.

Nur so kann die Stadt Viernheim die ihr zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien zur Steuerung des Einzelhandels voll ausschöpfen. Der Bebauungsplan sollte zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und der Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben sowohl eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche als auch maximale sortimentspezifische Verkaufsflächengrößen beinhalten. Eine unbegrenzte Entwicklung des Rhein-Neckar-Zentrums dagegen ginge weiterhin zu Lasten des Viernheimer Stadtzentrums und der Region.

Auf diesem Weg kann der Entwicklungsfokus (wieder) auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum gesetzt werden und die Stadt Viernheim kann sowohl Planungs- als auch Investitionssicherheit (auch im Zusammenhang mit dem Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“) schaffen, um das Stadtzentrum, als ehemaliges Hauptzentrum, wieder zu beleben und zu attraktivieren.

Karte 21: Ergänzungsstandort Rhein-Neckar-Zentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Viernheim, Juni 2013

### 11.1.6 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten: Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost)

Aktuell ist bei der Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bereits eine räumliche Konzentration im Bereich der Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) zu erkennen. An diesen Standorten sind sowohl große bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorhanden.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (unabhängig von der Größenordnung) sollten hier zukünftig zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum und Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben nicht mehr möglich sein (weder Neuansiedlungen noch Verkaufsflächen-erweiterungen vorhandener Betriebe). Vorhandene Betriebe genießen dabei Bestandschutz.

Zukünftig sollte auch weiterhin eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in den beiden Bereiche Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) angestrebt werden, um eine weitere Zersiedelung des Stadtgebietes zu verhindern und gleichzeitig Synergieeffekte zu generieren, die auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aus betriebswirtschaftlichen Gründen benötigen.

Die Standortbereiche sollen zukünftig als **funktionale Ergänzungsstandorte** der zentralen Versorgungsbereiche **ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** fungieren.

Bei einer möglichen Neuansiedlung oder Erweiterung der bereits vorhandenen Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie beispielsweise der verschiedenen Möbelanbieter besteht insbesondere die Chance, diesen Bereich als Standort für die Warengruppen Möbel und Einrichtungszubehör zu profilieren, um ihn so weiterhin zu einem Anziehungspunkt in der Region zu machen. Dadurch werden diesen Standortbereichen auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, auch wenn die Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten zukünftig nicht mehr ermöglicht werden sollen.

Um die Entwicklung der Ergänzungsstandorte Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) als Standorte für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu forcieren, sollten diese Standortbereiche bauplanungsrechtlich gesichert werden, d. h. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie weitere zentrenrelevante Nutzungen sollten im Rahmen der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

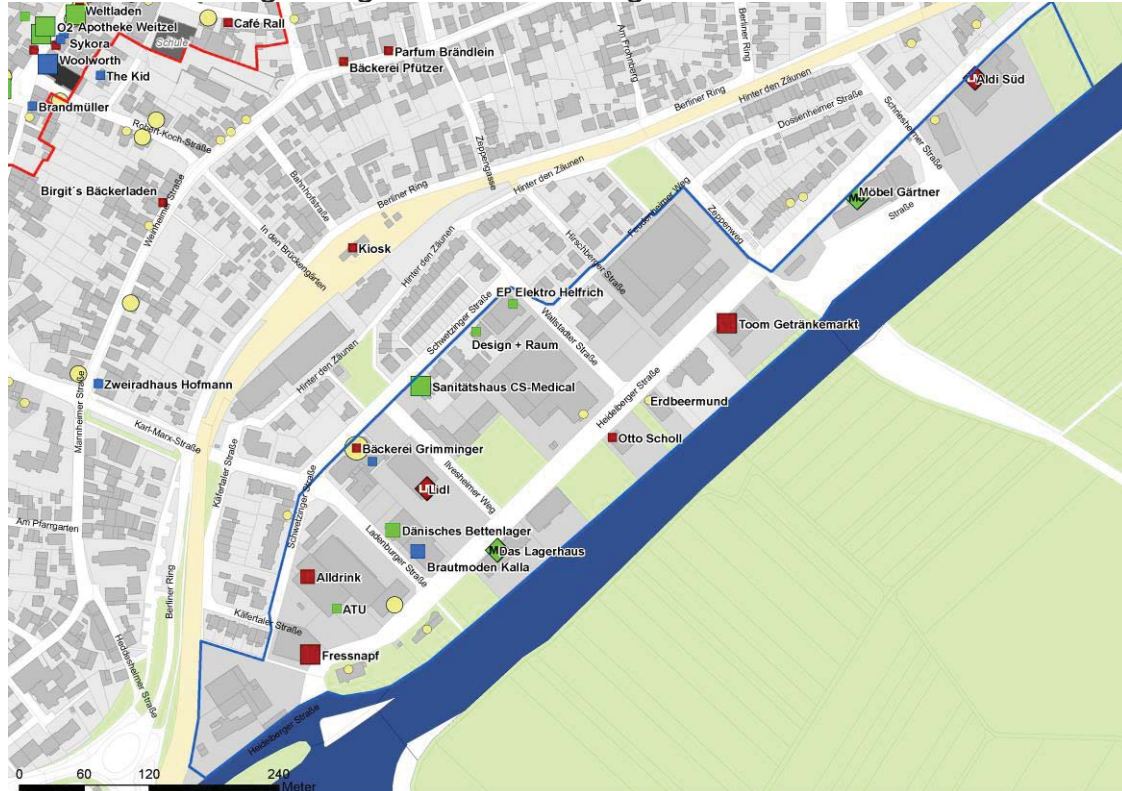
**Karte 22: Ergänzungsstandort Gewerbegebiet 3 (West)**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Viernheim, Juni 2013



## Karte 23: Ergänzungsstandort Gewerbegebiet 4 (Ost)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Viernheim, Juni 2013

## 11.2 Tabubereiche

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht im Zusammenhang durch Wohnen geprägt oder als zentraler Versorgungsbereich definiert sind.**

Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Stadtgebiet. **Gewerbe- bzw. Industriegebiete bzw. entsprechende Alternativstandorte ohne Einzelhandelsvorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandel auszuschließen.**

Die Ansiedlung von Einzelhandel (mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel; unabhängig von der Größenordnung) im Bereich der Einfallstraßen ist zum Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche sowie der Versorgungsstruktur und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung auszuschließen. Dabei handelt es sich um folgende Straßen:

- Mannheimer Straße
- Robert-Bosch-Straße/ L 3111
- Janusz-Korczak-Allee
- Heidelberger Straße/ L 631

- **Gewerbe- und Industriegebiete**

Grundsätzlich ausgenommen davon sind definierte Entwicklungsbereiche wie Nahversorgungsstandorte und definierte Ergänzungsstandorte.



## **12 Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Viernheim**

### **“Die Viernheimer Systematik“**

---

Geringe absatzwirtschaftliche Spielräume implizieren, dass weniger ein quantitativer Ausbau, als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Viernheim sicherstellen können und auch sollen. Für die Stadt Viernheim bedeutet dies, dass zusätzliche Verkaufsflächen, durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe, bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung der Stadt, insbesondere innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum, also an einem städtebaulich sinnvollen Standort, errichtet werden sollten. Dies setzt eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsflächendimensionierung zusätzlicher Anbieter im Hinblick auf mögliche kommunale wie auch ggf. regionale städtebauliche Auswirkungen voraus. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn sie zur Stärkung der Zentren (Stadtzentrum und Nahversorgungszentren), der räumlichen Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels an den Ergänzungsstandorten oder zur Sicherung der Nahversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen beiträgt.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Viernheim sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o. g. Ziele und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Viernheim die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse Verbindlichkeit für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen erhalten. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) wichtige Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt sind, ein Steuerungserfordernis, dem die formulierten Grundsätze Rechnung tragen.

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Viernheim werden im Folgenden dargestellt. Es werden insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels unterschieden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden:

**Tabelle 14: „Die Viernheimer Systematik“**

	Kernsortiment		Größenordnung	Beispiel
<b>Grundsatz 1</b>	nahversorgungsrelevant	1	kleinflächig, < 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z. B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z. B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)
		2	großflächig ab 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
<b>Grundsatz 2</b>	zentrenrelevant	3	kleinflächig, < 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Textilfachgeschäft oder -discounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Musikfachgeschäft
		4	großflächig ab 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt
<b>Grundsatz 3</b>	nicht zentrenrelevant	5	kleinflächig, < 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Zoofachmarkt, Matratzenfachmarkt
		6	großflächig ab 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Ziele und Grundsätze im Rahmen der Viernheimer Systematik im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben (LEP Hessen und Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Planungsrecht-Hinweise und Erläuterungen, 2005) des Landes Hessen stehen.

## 12.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



### Ziel:

Sicherung und Stärkung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben des Landes Hessen.



### Landesgesetzgebung:

Der Landesentwicklungsplan Hessen weist Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten Standorten zu, die im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen sind (LEP 4.1.1, 2005).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke und Gesundheits- und Drogerieartikel) gemäß der Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelseinrichtungen als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente einzustufen sind. Darüber hinaus kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu (Handlungsanleitung, Anlage 1).



### Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtzentrum und Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben liegen.
- Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen Stadtzentrum und Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben.
- Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)

**Ausnahme 1**

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können außerhalb der Viernheimer zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen liegen, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

**Ausnahme 2**

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu vermuten sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 BauNVO nicht überschritten wird.

**Erläuterung:**

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum und Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben der Stadt Viernheim liegen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll nicht in Gewerbe- und Industriegebieten erfolgen (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske).

Die definierte Ausnahme 1 vom Grundsatz 1 ist im Einzelfall zu prüfen:

An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie einer **atypischen Fallgestaltung** entsprechen. Diese liegt vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO erfasst werden.

In diesem Zusammenhang muss allerdings noch einmal darauf hingewiesen werden, dass aktuell kein akuter Handlungsbedarf zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelanbieters besteht, da die letzte räumliche Versorgungslücke im Westen Viernheims durch die Wiedereröffnung des Lebensmittelanbieters Knupfer an der Beethovenstraße im Herbst 2009 geschlossen wurde.

**Betriebliche Besonderheiten**, die von der typischen Fallgestaltung abweichen können, sind gegeben

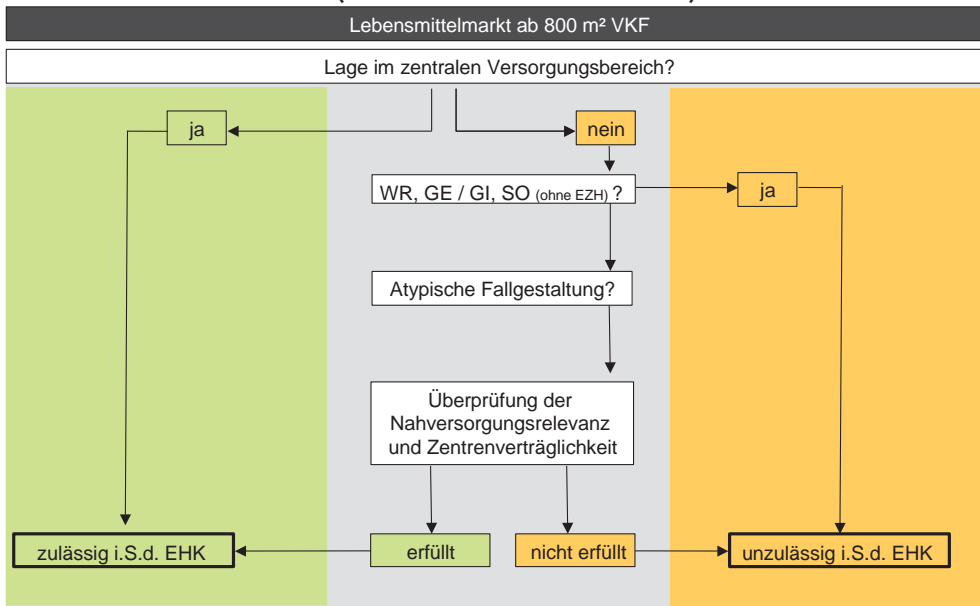
- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter  $2/3$  der Geschossfläche liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment,
- bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt),
- bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen.

Abweichungen der **konkreten städtebaulichen Situation** von der typischen Fallgestaltung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO bestehen beispielsweise darin,

- dass der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten (i. S. d. Einzelhandelskonzeptes) nicht vorgesehen sind oder
- der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur wenn er der Zentren- bzw. Versorgungsstruktur i. S. d. Einzelhandelskonzeptes entspricht.

Im Sinne der Ausnahme 3 ist in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“.

**Abbildung 4: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben großflächiger Lebensmittelmärkte (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**

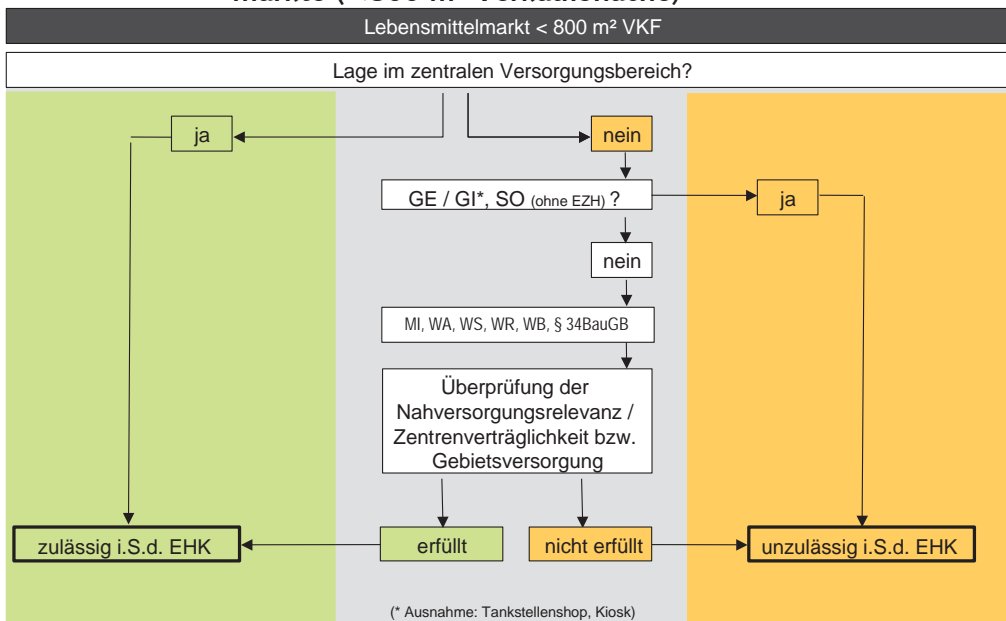


Quelle: eigene Darstellung

VKF= Verkaufsfläche, EZH= Einzelhandel, EHK= Einzelhandelskonzept

In **Mischgebieten und Wohngebieten** (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) können Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zur Großflächigkeit in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Im Einzelfall sollte dabei nachgewiesen werden, dass davon keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur bzw. zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

**Abbildung 5: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (<800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**



Quelle: eigene Darstellung

VKF= Verkaufsfläche, EZH= Einzelhandel, EHK= Einzelhandelskonzept



## 12.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



### Ziel:

Sicherung und Stärkung der Standortstruktur unter besonderer Berücksichtigung der schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



### Landesgesetzgebung:

Der Landesentwicklungsplan Hessen weist Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten Standorten zu, die im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt sind. Zudem sind Standorte für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sollen innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden (LEP 4.1.1, 2000).



### Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum liegen.
- Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden.

### Ausnahme 1

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereich zu vermuten sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

**Ausnahme 2**

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum liegen, wenn sie ausschließlich der Nah- bzw. Gebietsversorgung der Wohnbevölkerung dienen (Einzelfallprüfung notwendig).

**Ausnahme 3**

Ausnahmsweise können Fabrikverkaufsläden in GE- Gebieten zugelassen werden, wenn

- innerhalb des Viernheimer Stadtgebietes ein produktionsbezogener oder auch vertriebsbedeutsamer Standort des Herstellers besteht;
- die räumliche Zuordnung zum Fabrikstandort / Vertriebsstandort gegeben ist;
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird;
- die vorgehaltenen / beabsichtigten Sortimente ausschließlich aus Teilen des Markenartikel-Sortiments von Herstellern unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel verkauft werden und die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:
  - Waren zweiter Wahl
  - Auslaufmodelle
  - Modelle vergangener Saisons
  - Restposten
  - Waren für Markttestzwecke
  - Überhangproduktion

**Ausnahme 4**

Ausnahmsweise kommen – zusätzlich zu möglichen Umstrukturierungen innerhalb des genehmigten Bestandes – Veränderungen innerhalb des RNZ auch dann in Betracht, sofern folgende Kriterien erfüllt sind:

- Es erfolgt eine Verlagerung eines in Viernheim bereits vorhandenen (jedoch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegenden) Betriebes in das RNZ hinein und
- der Altstandort wird nicht als Einzelhandelsstandort weitergenutzt bzw. mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nachgenutzt und
- durch die Umsiedlung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Einzelfallprüfung).

**Erläuterung:**

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb der Stadt Viernheim attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem

Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig – unabhängig von der Größenordnung – nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

#### **Ausnahme: Kleinflächige Betriebe zur Nah- bzw. Gebietsversorgung**

Außerhalb der positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen **keine Negativauswirkungen auf die Versorgungsstruktur und den zentralen Versorgungsbereich** zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden und somit lediglich der Nah- bzw. Gebietsversorgung dienen. In diesen Fällen ist eine Einzelfallprüfung notwendig.

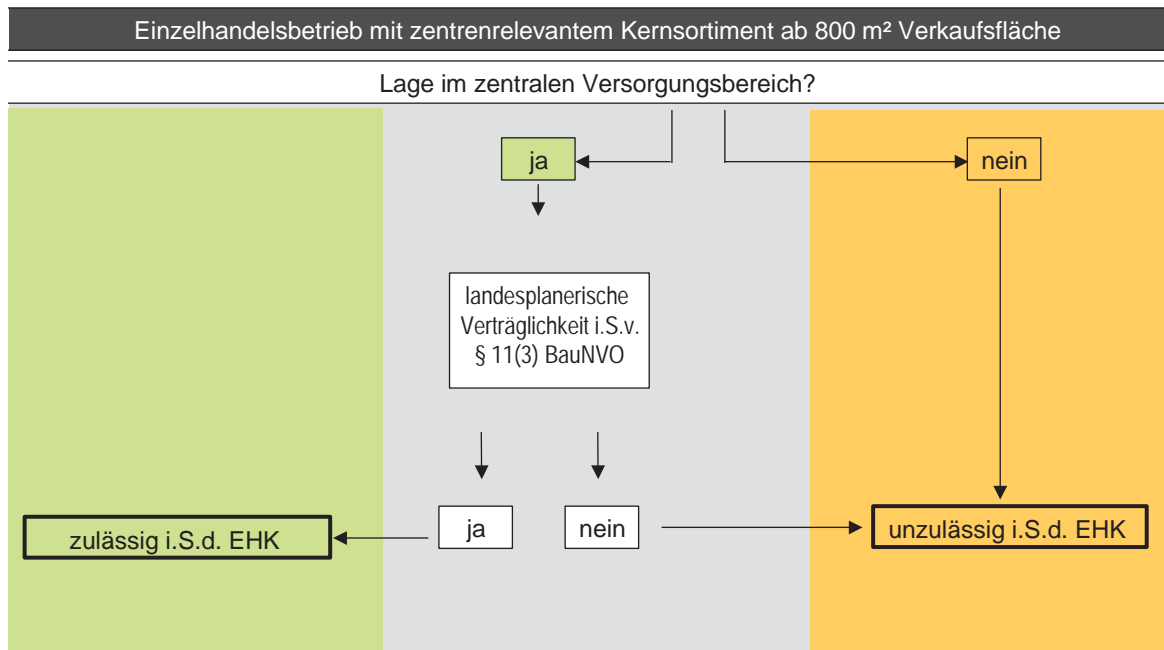
Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten (vgl. Grundsatz 3) führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums Auswirkungen möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Eine Begrenzung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist insbesondere mit Blick auf die sehr kleinteilige Angebotssituation im Viernheimer Stadtzentrum zu empfehlen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bilden hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ bzw. der sogenannte „**Fabrikverkauf**“, der in Verbindung mit Produktions- bzw. Vertriebsstandorten eine Rolle spielen kann.

Diese Ausnahme zur Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten soll ausschließlich der wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche dienen und trifft dementsprechend nicht auf das Rhein-

Neckar-Zentrum und die Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) zu, wo zukünftig lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig sein sollen.

**Abbildung 6: Prüfschema für ein Ansiedlungsvorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment**



EHK= Einzelhandelskonzept  
 Quelle: eigene Darstellung

### 12.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten



#### Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Ergänzungsstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum und den Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben sowie den Sonder-/ Ergänzungsstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



#### Landesgesetzgebung:

Standorte für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind nur in Mittel- und Oberzentren zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.

Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereich, Ortskerne, Stadtteilzentren) sollen innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Innenstadtrelevante Sortimente sind an peripheren Standorten nur als kleinflächiges Randsortiment zulässig (LEP 4.1.1, 2000).



#### Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an den **Sonder- / Ergänzungsstandorten** liegen (Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) und Rhein-Neckar-Zentrum).

**Ausnahme 1**

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind
- keine negativen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu vermuten sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 BauNVO nicht überschritten wird.

**Ausnahme 2**

Kfz- und Motorradhandel kann in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein (Einzelfallprüfung, gebietsbezogene Regelung nach Bebauungsplan).



## 13 Analyse der Potenzialflächen

Neben der Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume und der Diskussion zukünftig möglicher Entwicklungsszenarien bildet die Potenzialflächenanalyse einen wichtigen Baustein im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Viernheim. Hierbei wird untersucht, ob und wenn ja, welche Bereiche im Stadtgebiet zukünftig für die Weiterentwicklung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neuen Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen und wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Viernheim wurden zwei Potenzialflächen ausgewählt, die für eine Einzelhandelsnutzung geeignet erscheinen bzw. auf denen zurzeit und auch zukünftig ein deutlicher Ansiedlungs- oder Erweiterungsdruck lastet oder möglicherweise zu erwarten ist.

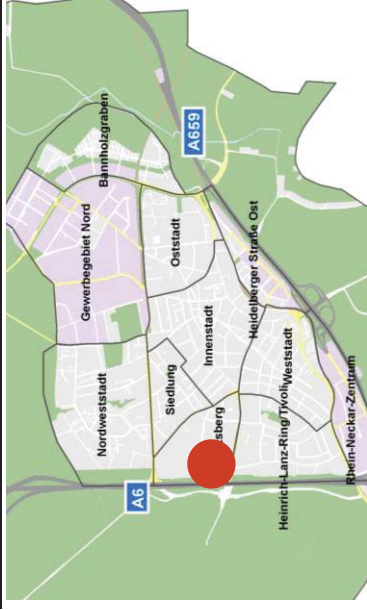
Bei den Potenzialflächen handelt es sich nicht nur um Einzelgrundstücke, sondern es werden auch mehrere Flächen gleicher Standortwertigkeit zu einer räumlichen Einheit zusammengefasst und hinsichtlich einer einzelhandelsrelevanten Ansiedlung bewertet.

Die Analyse der Potenzialflächen wird durch die Bearbeitung der folgenden Kriterien bzw. die Beantwortung der damit verbundenen Fragen vorgenommen:

- **Lage/Umgebung:**  
Wo liegt der Standort im Stadtgebiet und was sind die umgebenden Nutzungen und Gebäude?
- **Derzeitige Nutzung/Zustand:**  
Wie wird die Fläche momentan genutzt (z. B. als Brache, Parkplatz, Gewerbe)? Wie stellt sich der derzeitige Zustand dar (vorhandene Gebäude, Altlasten, Topografie, Zugschnitt etc.) und ergeben sich daraus Umsetzungsschwierigkeiten?
- **Lage zum zentralen Versorgungsbereich:**  
Besitzt der Standort aktuell Anschluss an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich bzw. ist eine zukünftige Anbindung realistisch? Ist die Fläche darüber hinaus geeignet, bestehende Einrichtungen zu ergänzen?
- **Lage zu Wohnstandorten:**  
Ist der Standort in Wohnbereiche eingebunden und kann er vor diesem Hintergrund als Nahversorgungsstandort fungieren?
- **Verkehrliche Rahmenbedingungen:**  
Wie sind die verkehrlichen Rahmenbedingungen zu bewerten (Anbindung motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, ruhender Verkehr)?
- **Planungsrecht:**  
Welche Rahmenbedingungen ergeben sich für die Flächenverfügbarkeit aus den bestehenden Planwerken zum Standort (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan etc.)?
- **Städtebauliche Verträglichkeit:**  
Kann sich die Fläche in vorhandene städtebauliche Strukturen bzw. in die Umgebung einpassen oder stellt sie einen Fremdkörper dar?

- **Einzelhandelsspezifische Einordnung:**  
Inwiefern beeinflusst eine geplante Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung der errechneten Potenziale die bestehenden Einzelhandelsstrukturen? Sind Synergien zu erwarten oder eher negative Auswirkungen?

## Potenzialfläche 1: Schmittsberg



**Mikrostandort**  
(Größe, aktuelle Nutzung, rechtliche Situation)

ca. 10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche; aktuell Freifläche  
verschiedene private Eigentümer und Stadt Vierneim

**Makrostandort**  
(Lage, Umfeld, Erschließung)

Siedlungsrandlage, Erschließung über Saarlandstraße

**Einzelhandelspotenziale**  
(Einzelhandelsseitige Integration, Nähe zum Zentrum und Wohnstandorten)

Keine Nähe zu weiteren Einzelhandelsstandorten; unmittelbare Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen; vergleichsweise dichte Bebauungsstruktur



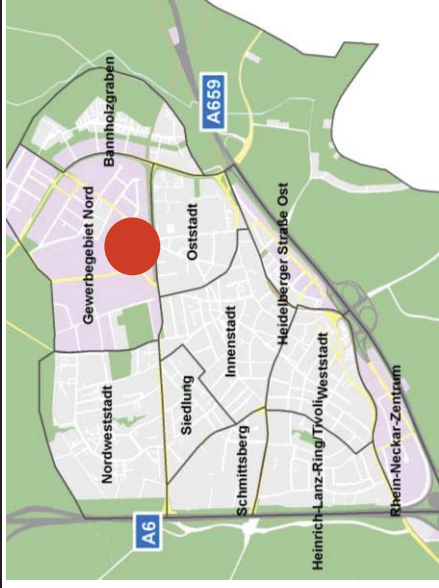
**Fazit**

Einzelhandelsnutzung grundsätzlich denkbar; auch für einen größeren Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten; zentrenrelevante Sortimente sind dagegen nicht zu empfehlen!

Chance: Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung durch städtebaulich integrierte Lage



## Potenzialfläche 2: Rübelmann



**Mikrostandort**  
(Größe, aktuelle Nutzung, rechtliche Situation)

Ca. 23.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche; Brachflächen, Abrissgebäude; im Eigentum der Fa. Rübelmann, Problem: Altlasten  
aktuell: Erstellung eines Vermarktungsgutachtens der Fa. Rübelmann

**Makrostandort**  
(Lage, Umfeld, Erschließung)

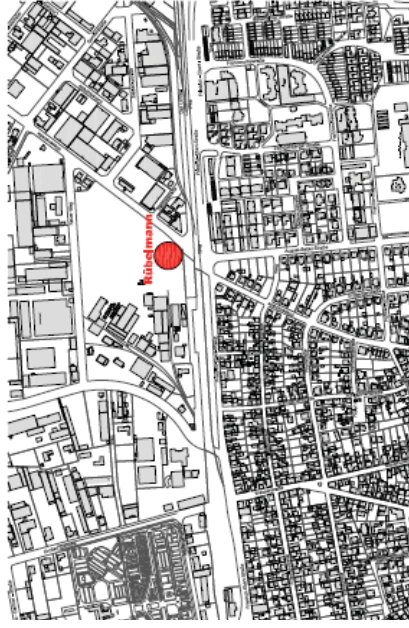
Lage am Rand des Gewerbegebietes Nord, gewerbliches Umfeld

**Einzelhandelspotenziale**  
(Einzelhandelsseitige Integration, Nähe zum Zentrum und Wohnstandorten)

Keine Nähe zu Einzelhandelsbetrieben; südlich der Friedrich-Ebert-Straße Wohnsiedlungsbereiche

**Fazit**

Einzelhandelsnutzung für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich denkbar; aber: Ziel der städtebaulichen Konzentration an den Sonder- / Ergänzungsstandorten zu empfehlen  
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden



## Verzeichnisse

---

### Abbildungen

Abbildung 1:	Zentralitäten und Zielzentralitäten als Grundlage für die Berechnung der quantitativen Entwicklungsspielräume .....	73
Abbildung 2:	Standorthierarchie in der Stadt Viernheim .....	89
Abbildung 3:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten .....	95
Abbildung 4:	Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben großflächiger Lebensmittelmärkte (ab 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) .....	120
Abbildung 5:	Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (<800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) .....	120
Abbildung 6:	Prüfschema für ein Ansiedlungsvorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment.....	124

### Karten

Karte 1:	Definition der Lage: integrierte Lage und nicht-integrierte Lage.....	19
Karte 2:	Lage im Raum .....	24
Karte 3:	Siedlungsstruktur der Stadt Viernheim.....	26
Karte 4:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte in Viernheim (600m Isochrone) .....	40
Karte 5:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Viernheim.....	42
Karte 6:	Räumliche Verteilung der Leerstände im Stadtzentrum Viernheim .....	44
Karte 7:	Räumliche Angebotsstruktur im Viernheimer Stadtzentrum.....	45
Karte 8:	Räumliche Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee.....	51
Karte 9:	Räumliche Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Bannholzgraben .....	52
Karte 10:	Räumliche Angebotsstruktur im Rhein-Neckar-Zentrum und im Gewerbegebiet 3 (West) .....	53
Karte 11:	Räumliche Angebotsstruktur im Gewerbegebiet 4 (Ost) .....	57
Karte 12:	Verflechtungsbereiche des Viernheimer Einzelhandels (ohne Rhein-Neckar-Zentrum).....	63



Karte 13:	Einzugsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums .....	64
Karte 14:	Szenario 1: „Freies Spiel der Kräfte“ in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung .....	76
Karte 15:	Szenario 2: „Bewahrung“ .....	78
Karte 16:	Szenario 3: „Steuerung mit Ausnahmen“ .....	79
Karte 17:	Szenario 4: „Neues Zentrum“ .....	81
Karte 18:	Räumliches Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Viernheim .....	90
Karte 19:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum Viernheim .....	102
Karte 20:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee .....	106
Karte 21:	Ergänzungsstandort Rhein-Neckar-Zentrum .....	111
Karte 22:	Ergänzungsstandort Gewerbegebiet 3 (West) .....	112
Karte 23:	Ergänzungsstandort Gewerbegebiet 4 (Ost) .....	113
 <b>Tabellen</b>		
Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Viernheim .....	17
Tabelle 2:	Teilnehmer des Arbeitskreises .....	22
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2016 .....	25
Tabelle 4:	Angebotsituation des Viernheimer Einzelhandels (Juni 2013) .....	29
Tabelle 5:	Verkaufsflächen in m <sup>2</sup> nach Lagen .....	35
Tabelle 6:	Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung .....	38
Tabelle 7:	Leerstände im Viernheimer Stadtgebiet .....	43
Tabelle 8:	Vergleich der Angebotsituation im Viernheimer Stadtzentrum (2008/ 2013) .....	47
Tabelle 9:	Vergleich der Angebotsituation im Gewerbegebiet 3 (West) (2008/ 2013) .....	55
Tabelle 10:	Vergleich der Angebotsituation im Gewerbegebiet 4 (Ost) (2008/ 2013) .....	58
Tabelle 11:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Stadt Viernheim (unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl) .....	66



Tabelle 12:	Branchenspezifische Umsätze und Zentralitäten des Viernheimer Einzelhandels .....	69
Tabelle 13:	Viernheimer Sortimentsliste .....	97
Tabelle 14:	„Die Viernheimer Systematik“ .....	116

## Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf- Einzelhandelsrelevanten- Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsummarkt- und Absatzforschung (GfK) oder der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG in Nürnberg ermittelt und jährlich aktualisiert.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde/ Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
<b>GPK</b>	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde/ Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Begriff	Erläuterung
<b>Kernsortiment/ Randsortiment</b>	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i.d.R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000-3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m <sup>2</sup> .
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/ oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i.d.R. kein zentraler Versorgungsbe- reich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
<b>Nahversorgungszentrum</b>	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz- oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
<b>Nicht-zentrenrelevante</b>	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i.d.R.

Begriff	Erläuterung
<b>Sortimente</b>	<p>durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht-integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i.d.R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i.d.R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK/ Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.</p>
<b>SB-Warenhaus</b>	<p>Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m<sup>2</sup> bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (&gt; 50 % Verkaufsflächenanteil)/ Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).</p>
<b>Sonderstandort</b>	<p>Sonder-/ Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i.d.R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.</p>

Begriff	Erläuterung
<b>Sortimentsliste (ortstypische)</b>	<p>Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.</p> <p>Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeinde-spezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.</p>
<b>Stadtteilzentrum</b>	<p>Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i.d.R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter (z.T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.</p>
<b>Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)</b>	<p>Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> – max. 1.500 m<sup>2</sup>. Deutlicher Angebotschwerpunkt (&gt; 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevanten Randsortimenten.</p>



Begriff	Erläuterung
<b>Umsatzkennziffer</b>	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
<b>Verbrauchermarkt</b>	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m <sup>2</sup> , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauer-niedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.
<b>Verkaufsfläche</b>	Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde/ Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Begriff	Erläuterung
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <p>Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.</p>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<p>Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden,</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmittelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten)</p>
<p><b>Zentraler Versorgungsbe- reich</b></p>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 2(2), 9 (2a), 34 (3) BauGB; § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt. Innerhalb einer Kommune kann es</p> <p>mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung -präsentation.</p>

## Anhang




---

### Großflächiger Einzelhandel (> 800 m<sup>2</sup>)

-  Baummarktsortimente
-  Bekleidung
-  Elektro / Leuchten
-  Elektronik / Multimedia
-  Möbel
-  Nahrungs- und Genussmittel
-  Schuhe / Lederwaren
-  Sport und Freizeit

### Sonstiger Einzelhandel (≤ 800 m<sup>2</sup>)



#### Bedarfsstufen

-  kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf

#### Größenklassen

- kurzfristige Bedarfsstufe < 100 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 399 qm GVKF
- kurzfristige Bedarfsstufe 400 - 800 qm GVKF

#### Anzahl Dienstleistungsbetriebe

-  1 Betrieb
-  2-4 Betriebe
-  mehr als 4 Betriebe

Stand August 2016

# Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim





## Bausteine

**1**

Ziele,  
räumliches  
Leitbild

**2**

Entwicklungs-  
bereiche

**3**

Tabubereiche

**4**

Grundsätze

**5**

Sortimentsliste

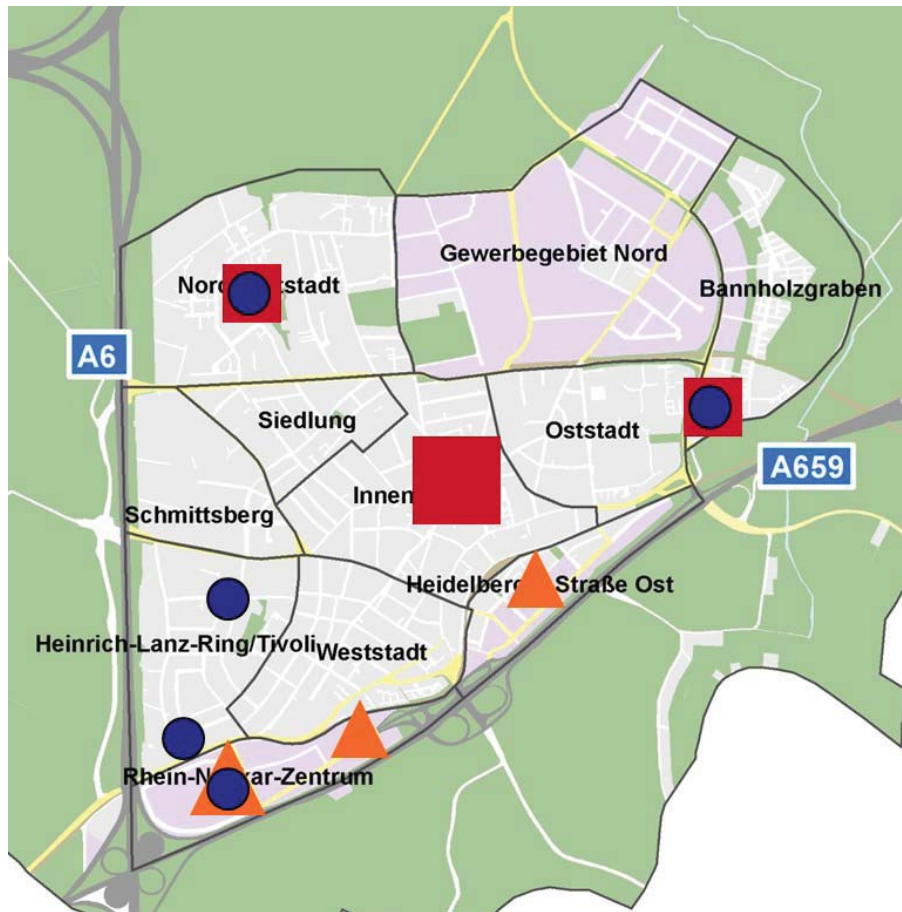
## Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

### Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes

- Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Viernheim als Mittelzentrum
- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche 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

## Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

### Zentrenhierarchie – Räumlich-funktionale Gliederung der Versorgungsstruktur



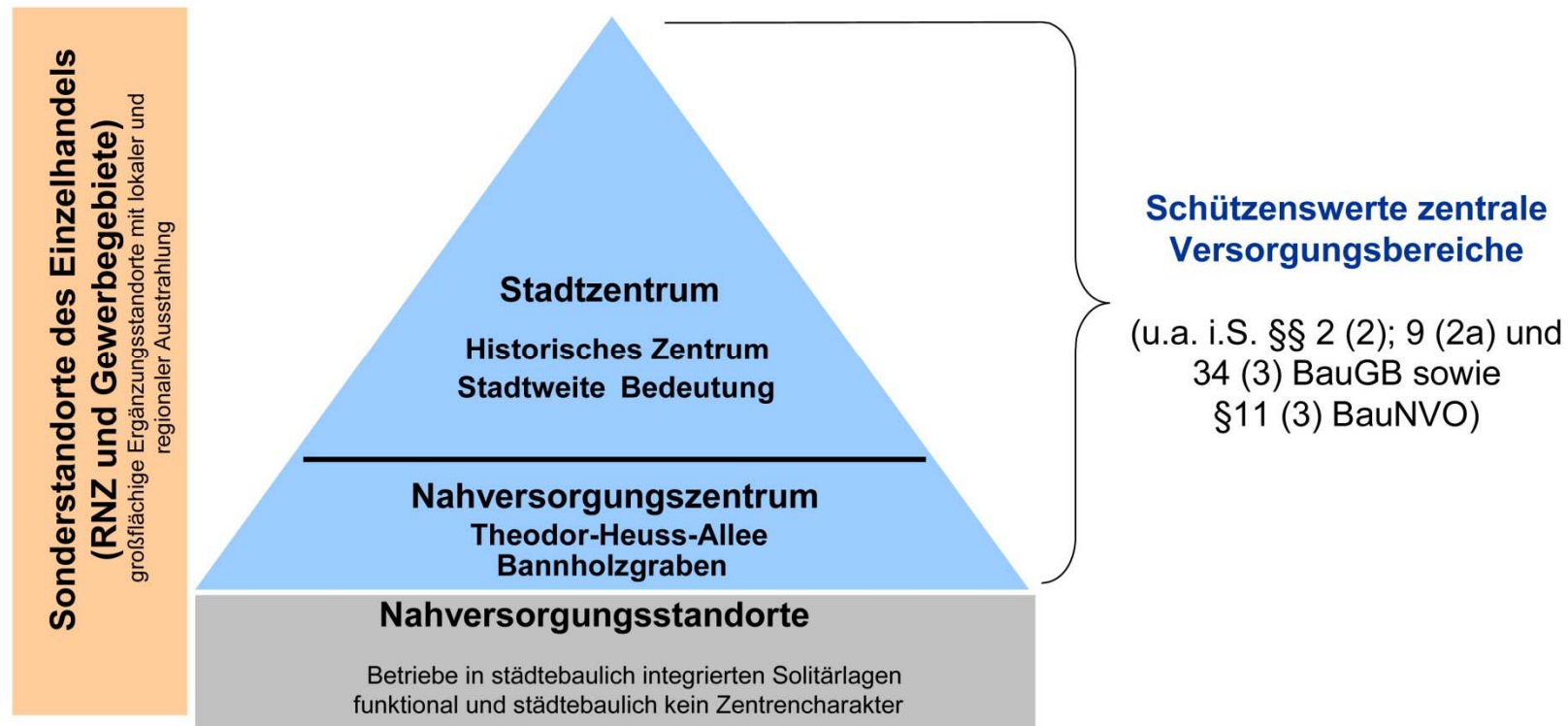
-  Zentraler Versorgungsbereich  
Stadtzentrum Viernheim
-  Zentraler Versorgungsbereich  
Nahversorgungszentren Theodor-  
Heuss-Allee und Bannholzgraben
-  Nahversorgungsstandorte  
(strukturprägende Lebensmittelmärkte)
-  Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum  
(mit Nahversorgungsfunktion)
-  Ergänzungsstandorte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

## Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

### Standorthierarchie in der Stadt Viernheim

#### ■ Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

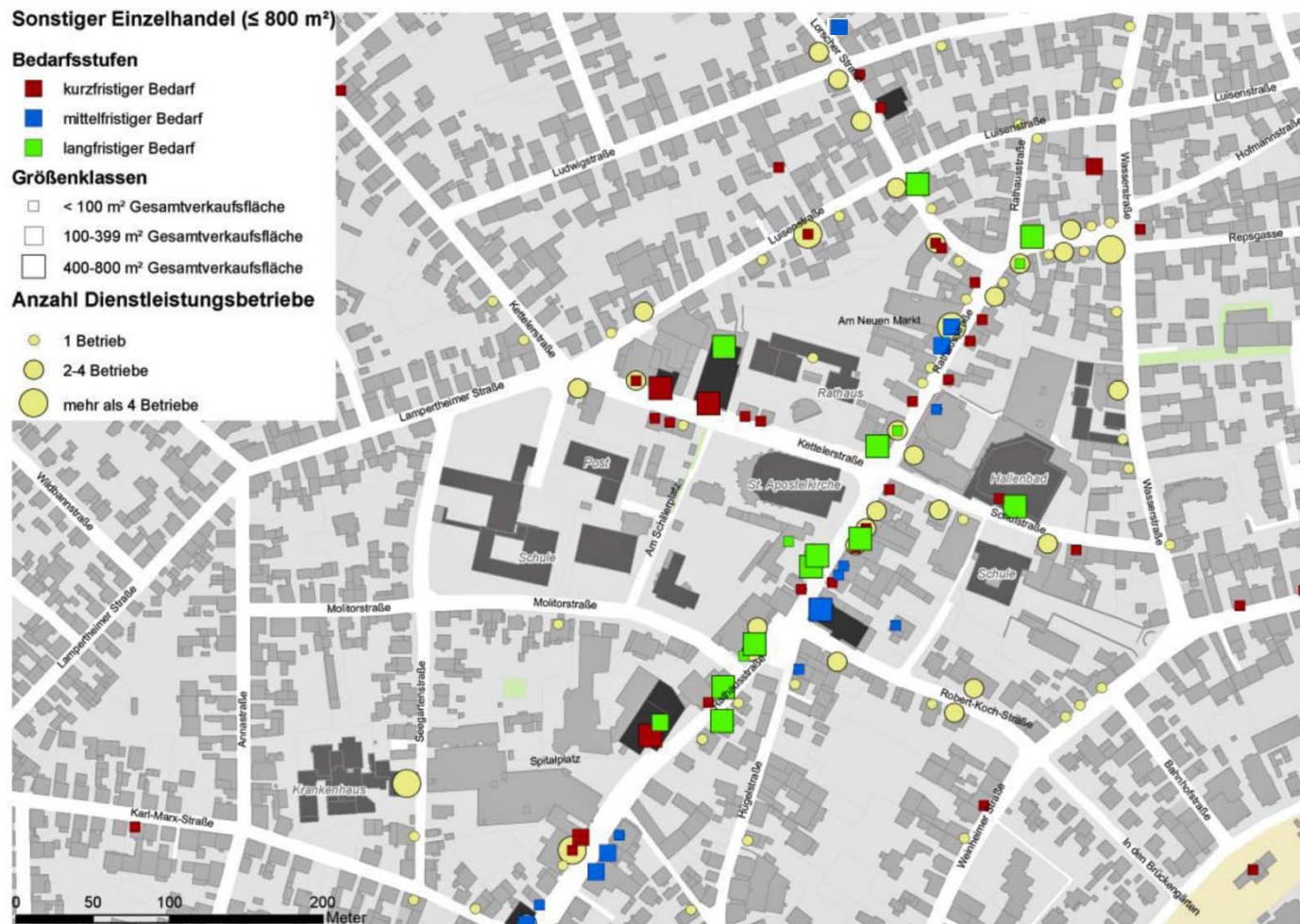
Schutzfunktion bei Bebauungsplänen und besonderen Einzelvorhaben in Viernheim und in Nachbarkommunen



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

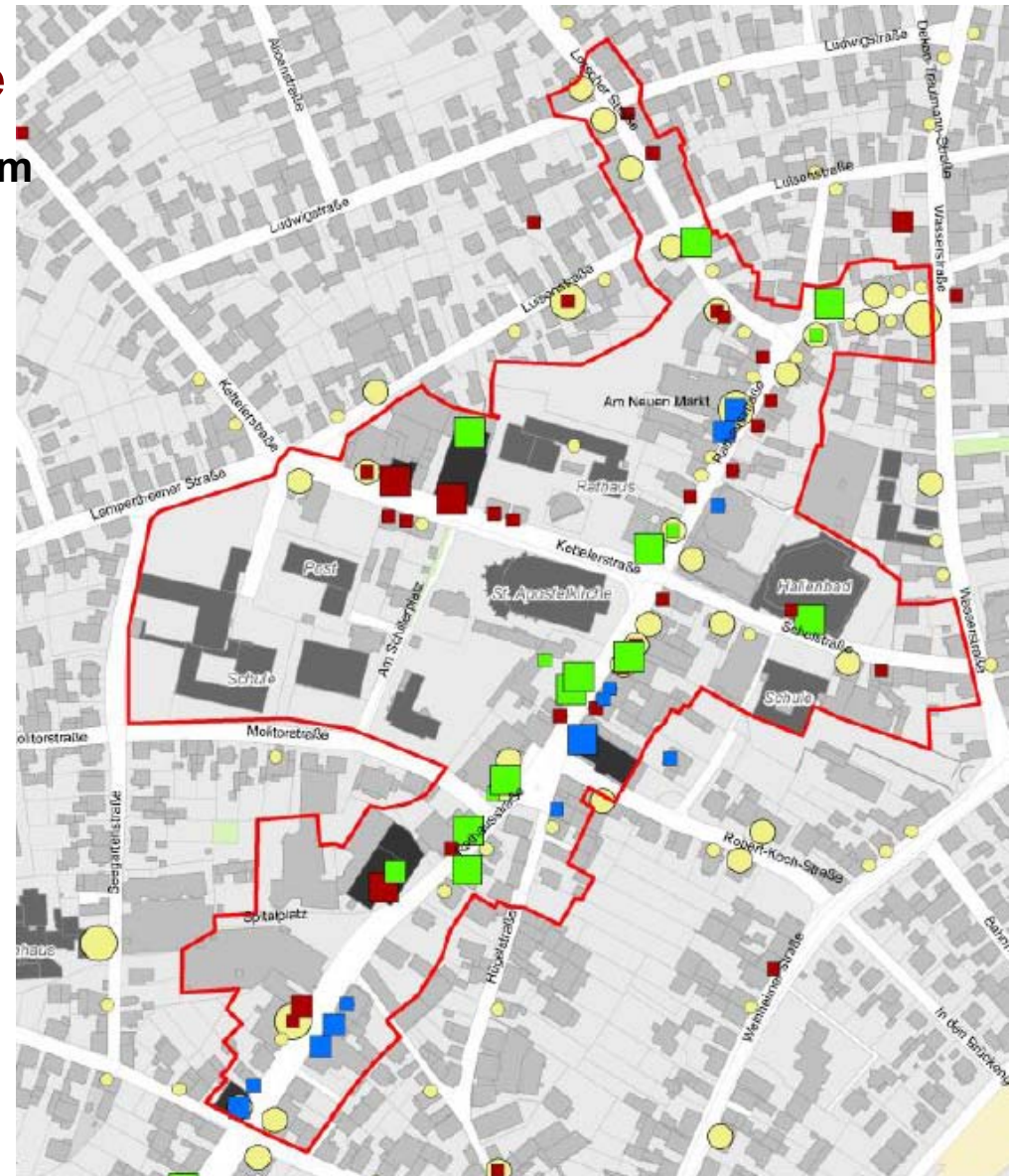


## Baustein 2: Entwicklungsbereiche

### 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



## 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



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

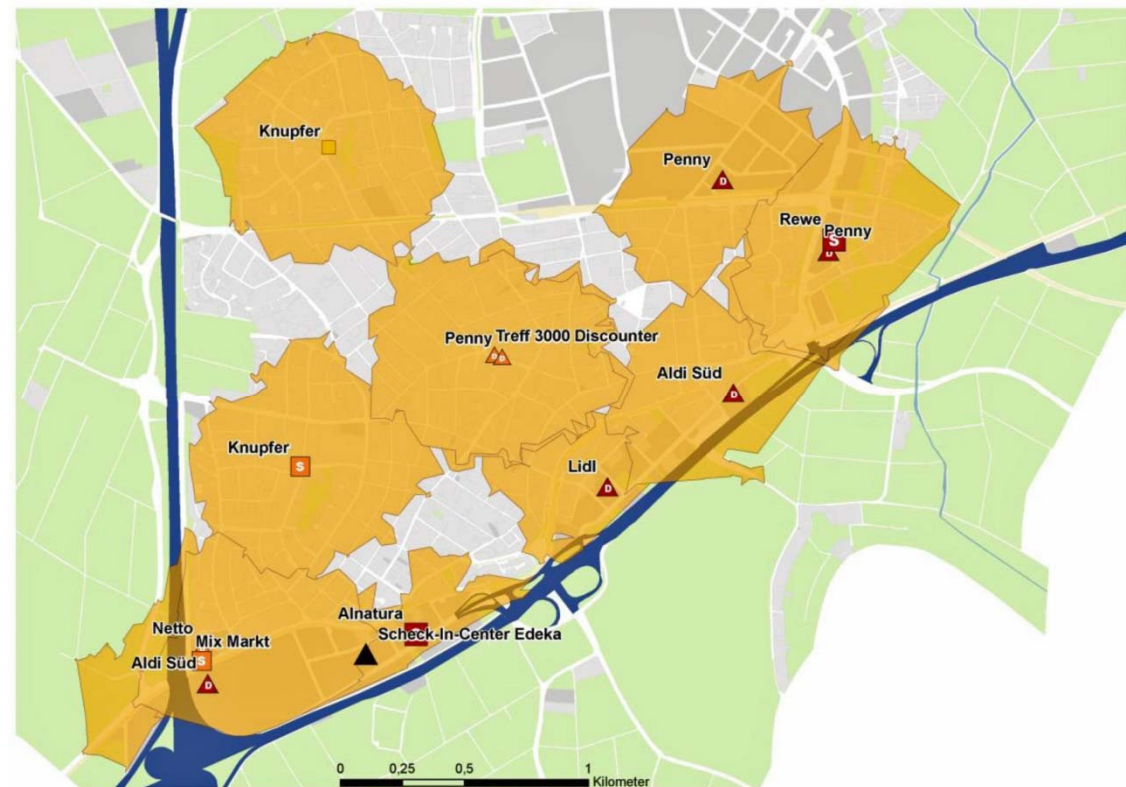


## Baustein 2: Entwicklungsbereiche

### Nahversorgungsstandorte

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

- Mannheimer Straße
- Beethovenstraße



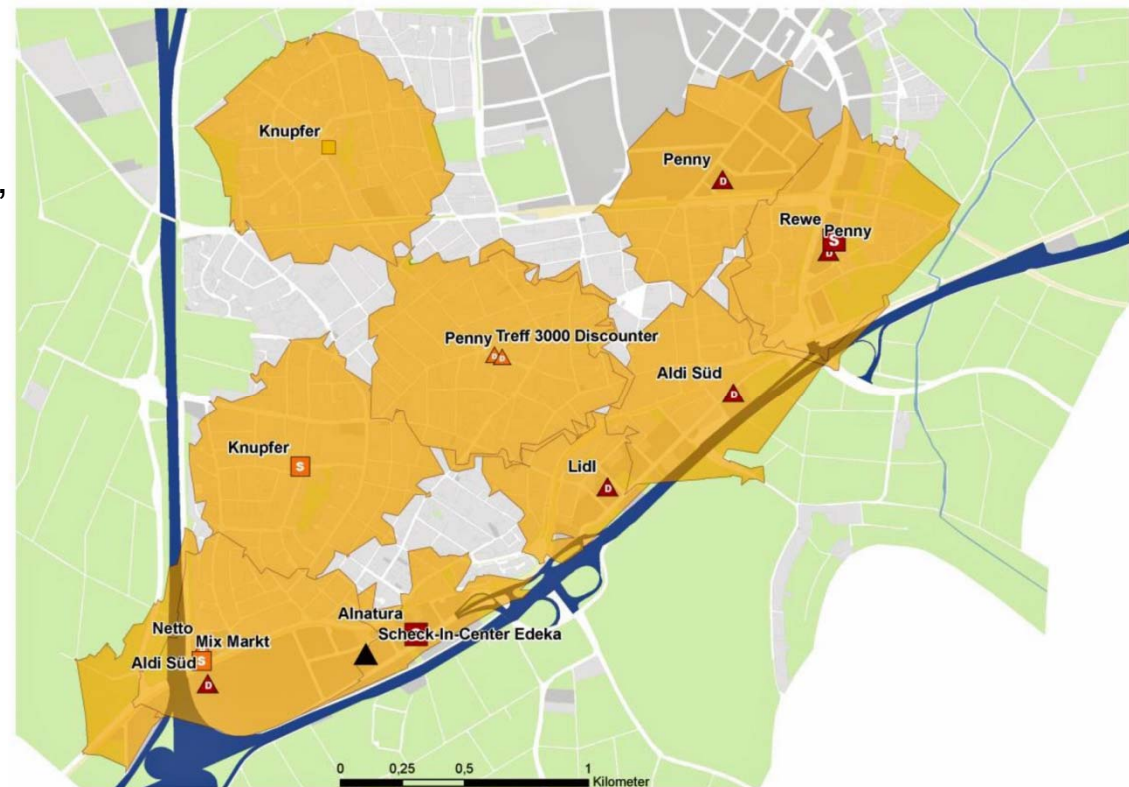
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

## 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

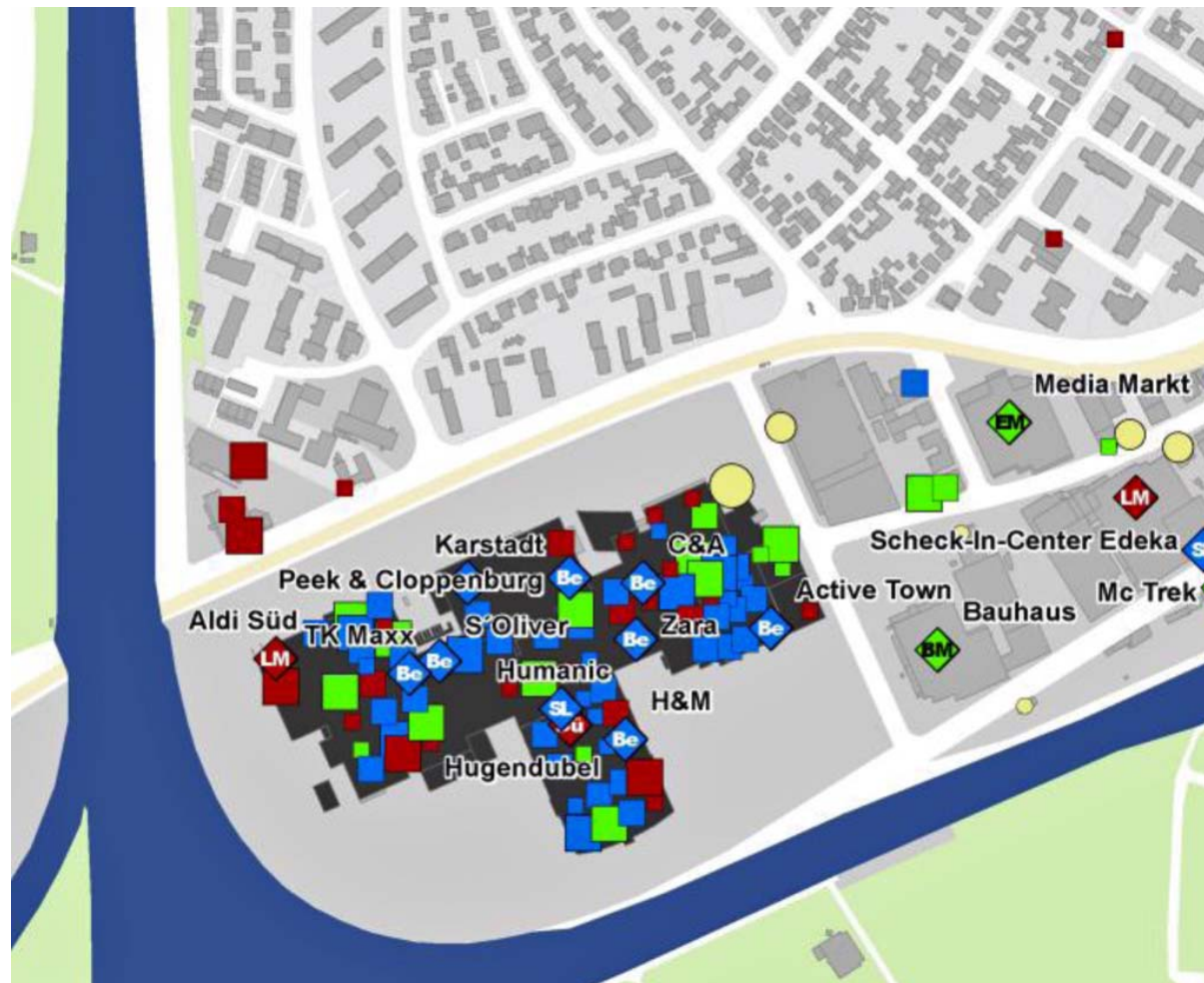


Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung



## 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

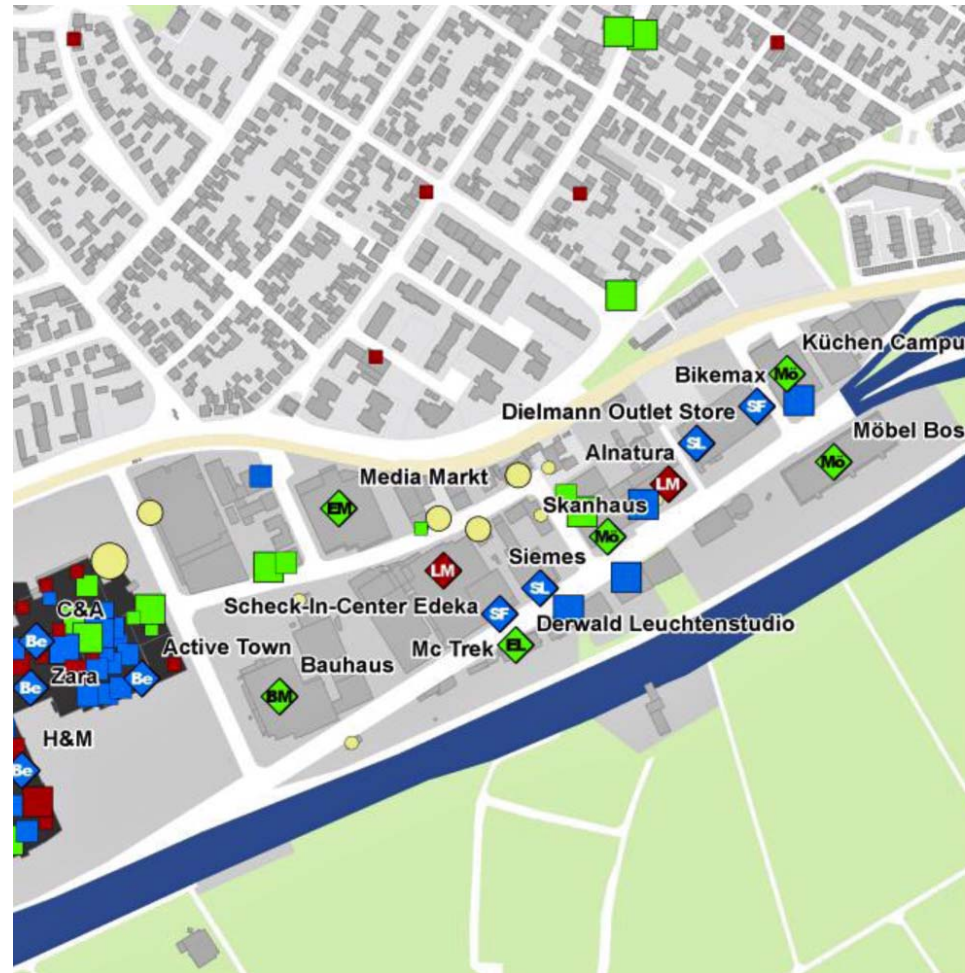
#### Entwicklungsziele:

- Sicherung des Rhein-Neckar-Zentrums in seinem Bestand, Umstrukturierungen innerhalb des genehmigten Bestandes
- 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 Versorgungsbereiche
  - + der Altstandort wird mit nicht-zentrenrelevanten Sortiment besetzt



## Baustein 2: Entwicklungsbereiche

### Ergänzungsstandorte Heidelbergerstraße West



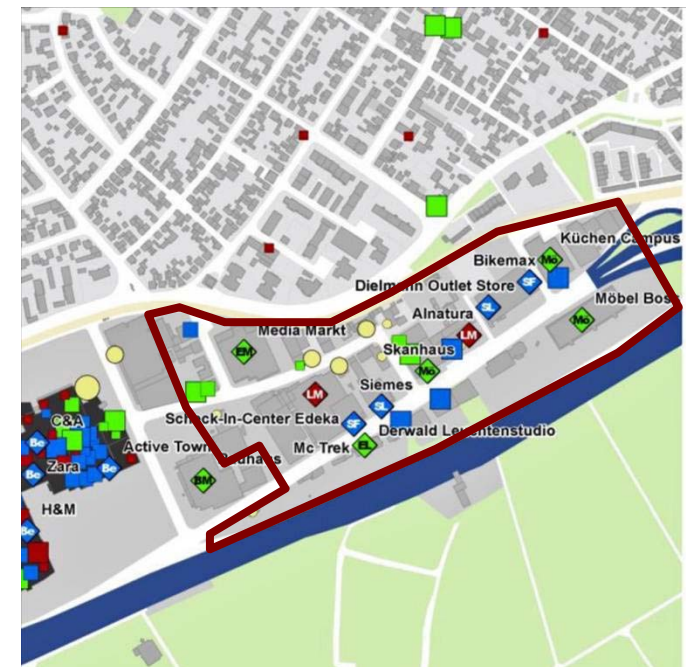
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

## Baustein 2: Entwicklungsbereiche

### Ergänzungsstandort Heidelbergerstraße West

#### Entwicklungsziele:

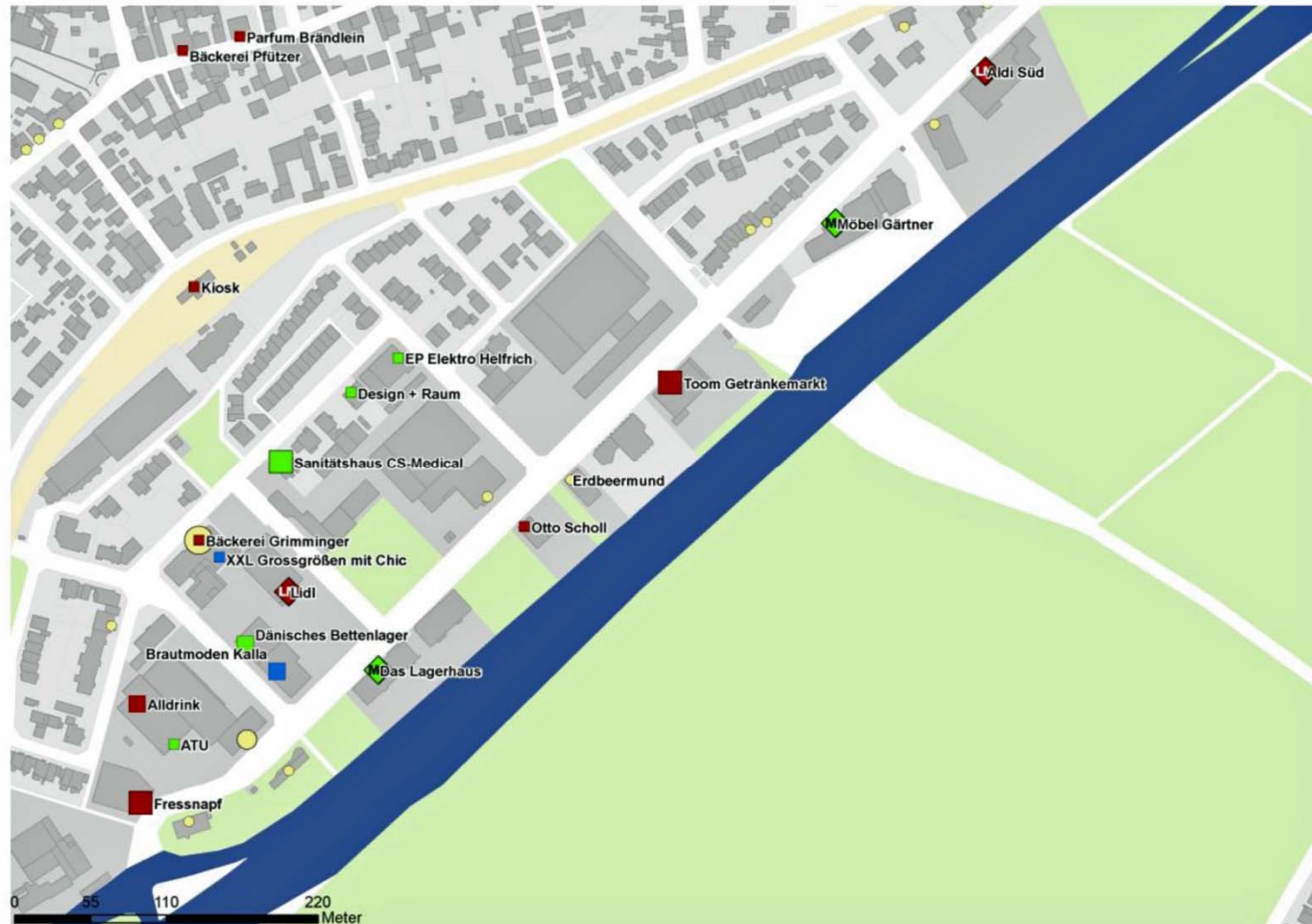
- räumliche Konzentration der Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Themenschwerpunkt Möbel, Einrichtung, Haus und Garten als Entwicklungsperspektive
- keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
- Bestandsschutz für bestehende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





## 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:

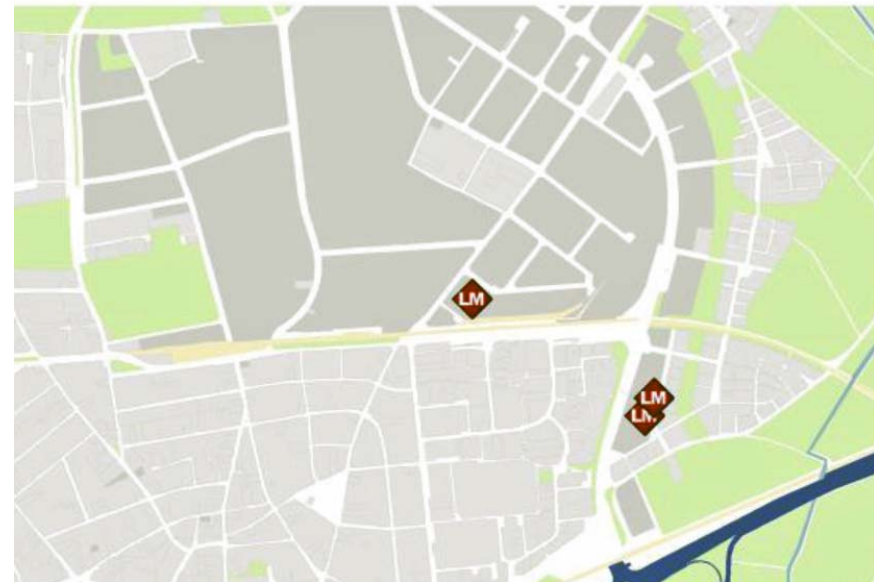
- räumliche Konzentration der Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, ergänzt durch Dienstleistungen, Hotel (ggf. Verlagerung)
- keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
- Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe,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





## 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

- 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)
- **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 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)

## Baustein 4: Grundsätze der räumlichen Entwicklung

### Grundsatz 3:

#### Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten 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

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

## Baustein 5: Sortimentsliste

### Nicht zentrenrelevante Sortimente

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



# Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen am 17. Dezember 2010

Regionaler Flächennutzungsplan beschlossen durch die Verbandskammer am 15. Dezember 2010

Beschlossen von der Landesregierung am 17. Juni 2011

Genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2011

Bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011  
(Staatsanzeiger 42/2011)

Die Tabelle 3 gibt Flächenwerte für neue Industrie- und Gewerbegebiete an, die unter Berücksichtigung der raumordnerischen Konzeption und bekannter Flächenpotenziale ermittelt wurden. Diese Werte dürfen nicht überschritten werden.

Die für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main maßgeblichen Flächen des (RegFNP) sind in der Tabelle 3 in der Spalte RegFNP (nach den Kategorien der BauNVO; BauGB) (Spalte 3) aufgeführt.

### **3.4.3 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe**

G3.4.3-1 Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Z3.4.3-2 **Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.**

**In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.**

**Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.**

**Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.**

**Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.**

Z3.4.3-3 **In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung**

---

von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Die genannten Ziele gelten auch

- für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten (auch für Industrie- und Gewerbegebiete unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha) und
- für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.

**Z3.4.3-4** Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 gebiets-scharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorangebiete Siedlung“ anzusiedeln.

**Z3.4.3-5** Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in Abbildung 5 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

**Z3.4.3-6** Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC, Designer-Outlet-Center - DOC) sind überregional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Oberzentren zulässig. Dies gilt auch für Betriebsformen von Hersteller-Direktverkaufszentren in Kombination mit Freizeit-, Kultur-, Sport- oder sonstigen Veranstaltungseinrichtungen.

**Z3.4.3-7** Die landseitige Einzelhandelsnutzung am Flughafen Frankfurt Main muss sich an der Nachfrage aus der Verkehrsfunktion des Flughafens und einer arbeitsplatznahen Versorgung der dort Beschäftigten orientieren.

**G3.4.3-8** Bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung soll - vor der Beantwortung einer landesplanerischen Anfrage, der Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen nach Hessischem Landesplanungsgesetz (HLPG) oder eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans - ein informelles Verfah-

ren von der Oberen Landesplanungsbehörde und - im Ballungsraum - des Planungsverbandes unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden.

- G3.4.3-9 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.

### **Begründung zu 3.4.3**

#### **zu G3.4.3-1**

Unter einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf (siehe Sortimentsliste) in unmittelbarer Wohnortnähe zu verstehen. Dazu zählt in erster Linie die Versorgung mit Lebensmitteln. Darüber hinaus werden zur Grundversorgung in der Regel auch Getränke, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren etc. gerechnet. Zur erweiterten Grundversorgung zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur. Von besonderer Bedeutung ist dabei die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m.

#### **zu Z3.4.3-2**

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standortes und seines Verflechtungsbereiches stehen. Sie haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundzentren (Klein- und Unterzentren) die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Mittelzentren darüber hinaus die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs und Oberzentren zusätzlich die Versorgung mit Gütern des höheren spezialisierten Bedarfs für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen und die Erfüllung zentralörtlicher abgestufter Funktionen nicht beeinträchtigt wird.

Im Einzelfall kommen Standorte auch in Klein- und Unterzentren in Betracht. Diese Ausnahmeregelung soll die örtliche verbrauchernahe Grundversorgung gewährleisten, insbesondere in den Gemeinden, die über keinen Lebensmittel-einzelhandel mehr verfügen.

Von einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist regelmäßig auszugehen, wenn die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente insgesamt 2.000 qm nicht überschreitet und wenn das Vorhaben städtebaulich integriert ist. Im Einzelfall können Kommunen restriktivere Regelungen treffen.

Um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit sicherstellen zu können, sind Vorhaben an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen. Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit



---

besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen.

Von Vorhaben dürfen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf andere integrierte Standorte ausgehen. Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich insbesondere durch ihre Größe von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art unterscheiden, können bei falscher Standortwahl die raumordnerische und städtebauliche Struktur negativ beeinflussen (siehe § 11 Abs. 3 BauNVO).

Die Kommune ist verpflichtet, ihre im Rahmen von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsviertel (INGE) aufgestellten Ziele auch in ihrer Gesamtplanung zu beachten und umzusetzen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind durch geeignete bauleitplanerische Aktivitäten und Festsetzungen auszuschließen, soweit sie sich als Hindernis für die zügige Entwicklung der durch diese Programme geförderten Stadt- oder Ortsteile oder benachbarter geförderter Gemeinden auswirken können. Dies gilt auch insoweit, wie der Erfolg bereits abgeschlossener Fördermaßnahmen durch großflächige Einzelhandelsvorhaben in Frage gestellt werden kann.

Gemeinden können die Rahmen gebenden Aussagen des Regionalplans/ RegFNP durch kommunale städtebauliche Konzepte ergänzen, die sich an den lokalen Gegebenheiten orientieren.

### zu Z3.4.3-3

Auch bei teilweise abnehmender Nachfrage nach gewerblich-industriell nutzbaren Flächen in der Planungsregion und dem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels sind die für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe geeigneten Flächen gleichwohl zu sichern. In der jüngeren Vergangenheit hat der Einzelhandel mit der Konzentration und Expansion der Verkaufseinrichtungen die traditionellen Versorgungsstandorte in beziehungsweise nahe den Wohnbereichen verlassen und ist vielfach in peripher gelegene Industrie- und Gewerbegebiete verlagert worden. Dieser Fehlentwicklung soll in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ entgegengewirkt werden. Bereits vorhandene Einzelhandelsagglomerationen sind in Abbildung 5 als sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand dargestellt. Rechtmäßig errichtete vorhandene Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

Einzelhandelsagglomerationen entstehen, wenn mehrere, einzeln nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Nähe zueinander errichtet, erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Geschossfläche in der Summe 1.200 qm übersteigt. Solche Agglomerationen dürfen nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung die Funktionsfähigkeit bereits integrierter Geschäftszentren und eine verbrauchernahe Bedarfsdeckung, auch in anderen zentralen Orten, nicht gefährden. Entstehen Agglomerationen außerhalb integrierter Lagen, können vergleichbare negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sein wie bei raumbedeutsamen Einzelvorhaben. Aus diesem Grund müssen diese - einzeln betrachtet möglicherweise unbedenklichen - Vorhaben landesplanerisch im Zusammenhang beurteilt werden. Zur Überprüfung der Auswirkungen ist im Zweifelsfall ein Einzelhandelsgutachten erforderlich.

#### zu Z3.4.3-4

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein zusammenhängender, städtebaulich integrierter Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind daher nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Regional bedeutsam (raumbedeutsam) sind Einzelhandelsvorhaben immer dann, wenn zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Der Versorgungskern ist i. d. R. Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stadt-/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen, also den vorhandenen Einzelhandelsbestand in integrierter Lage. Hier konzentrieren sich außerdem die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen räumlich. Zum Schutz dieser integrierten Lagen dürfen von Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle keine schädlichen Auswirkungen auf den Versorgungskern in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (vergleiche § 34 Abs. 3 i.V.m. Abs. 3 a BauGB).

#### zu Z3.4.3-5

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) zeichnen sich dadurch aus, dass sie große Flächen benötigen, eine geringe Flächenproduktivität besitzen und ihre Waren nicht problemlos ohne Auto transportiert werden können. Aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit ist es nicht immer möglich, solche Vorhaben in zentralen Versorgungsbereichen zu realisieren. In diesem Fall sollen sie innerhalb der dargestellten Ergänzungsstandorte verwirklicht werden.

Ergänzungsstandorte sind Bereiche, in denen bereits ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der zentralen Lagen vorhanden ist. Da sich großflächiger Einzelhandel gemäß Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2000) nur auf die Ober- und Mittelzentren beschränken soll, wurden die Ergänzungsstandorte nur in Ober- und Mittelzentren ausgewiesen.

Zentrenrelevante Randsortimente nehmen bei Möbelhäusern oder Bau- und Gartenmärkten oftmals große Teilflächen ein. Nicht zuletzt aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig sind, ist es erforderlich, die zentrenrelevanten Randsortimente für Vorhaben in Ergänzungsstandorten zu begrenzen. Randsortimente müssen in einem inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment stehen. Sie dürfen nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche einnehmen. Daher sollen alle zentrenrelevanten Randsortimente eines Betriebs in der Summe nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche einnehmen. In Anlehnung an die Regelvermutung der BauNVO, dass negative städtebauliche Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgehen, darf zudem bei größeren Vorhaben in der Summe der Randsortimente die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten werden. Laut aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt diese derzeit bei einer Verkaufsfläche von 800 qm.

#### zu Z3.4.3-6

Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einkaufszentren, in denen mehrere Hersteller ihre selbst produzierten Waren an Endverbraucher verkaufen. Aufgrund ihres Verkaufsflächenumfangs, ihrer Angebotsstruktur und Betriebsform können sie

---

sich nicht nur unwesentlich auf die Ziele der Raumordnung auswirken. Sie sind somit entsprechend ihres überregionalen Einzugsbereiches auf die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche abzustimmen. Aus diesem Grund sind sie nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Oberzentren zulässig.

#### **zu Z3.4.3-7**

Der Flughafen Frankfurt Main ist bereits heute mit seinen landseitigen Einzelhandelsangeboten ein Einzelhandelsstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage. Dieser ist als Sonderfall zu betrachten. Von der Fraport AG als Betreiberin des Flughafens Frankfurt Main werden Terminalgebäude und weitere Flächen in engem Funktionsverbund mit Büronutzungen, Gastronomie, Kongress-, Hotel-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen unter der international gebräuchlichen Markenbezeichnung einer „Airport-City“ entwickelt. Bei der Standortentwicklung wird die hohe Zentralität des multimodalen Verkehrsknotens mit seiner Hub-Funktion im internationalen Luftverkehr, dem ICE-Haltepunkt und der zentralen Lage im deutschen Autobahnnetz in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Kreuz genutzt, um den Flughafen als Agglomeration verschiedenster zentraler Nutzungen im verschärften Wettbewerb zu positionieren. Aus regionalplanerischer Sicht soll jedoch keine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen erfolgen, die die Funktionen der benachbarten Mittel- und Oberzentren wesentlich beeinträchtigen. Dies ist insbesondere bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in Terminalbereichen oder auf ergänzenden Flächen in engem Funktionsverbund zu erwarten. Bei weiteren - auch in der Summe - großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind daher mögliche wesentliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur gutachterlich zu klären und auszuschließen.

#### **zu G3.4.3-8**

Das informelle Abstimmungsverfahren dient der frühzeitigen Vorklärung und Abstimmung von strittigen Vorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung. Damit sollen nachfolgende Verwaltungsentscheidungen vorbereitet sowie Verwaltungsverfahren beschleunigt und entlastet werden. Im Einzelfall können weitere sachkundige Stellen in das Verfahren einbezogen werden.

#### **zu G3.4.3-9**

Bebauungspläne werden durch die BauNVO näher ausgestaltet. Dabei gilt die bei der Auslegung des Plans aktuelle Fassung der BauNVO. Deshalb sind in der Planungsregion Südhessen noch eine Vielzahl von Bebauungsplänen vorhanden, denen ältere Fassungen der BauNVO zugrunde liegen. Bei Anwendung der BauNVO 1962 und 1968 lassen sich raumordnerisch unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen in Industrie- und Gewerbegebieten häufig nicht steuern.

Im Interesse einer vorausschauenden und verantwortlichen Bauleitplanung wird den Gemeinden daher dringend angeraten, ihre Bebauungspläne an die aktuelle Fassung der BauNVO anzupassen. Der Strukturwandel im Einzelhandel macht deutlich, dass Ziele der Raumordnung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur durch eine vorausschauende Planung der Einzelhandelsentwicklung der Kommunen und über einen übergemeindlichen Konsens erreicht werden können.

Die Praxis zeigt darüber hinaus, dass allein über die vorhabenbezogene Einzelfallentscheidung eine nachhaltige Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen nicht erreichbar ist. Von daher sind Städte und Gemeinden in der Region zur Entwick-

---

lung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte aufgefördert, die mit der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmt sind.

### **Sortimentsliste**

Die nachfolgende Sortimentsliste basiert auf der in den „Hinweisen und Erläuterungen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht“ vom 02.05.2005 enthaltenen schematisch beispielhaften Auflistung der zentren-/innenstadtrelevanten Sortimente.

Da die Zentrenrelevanz „in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren“ kann, wurde diese Sortimentsliste anhand der Erkenntnisse des Gutachtens von Dr. Donato Acocella zum Regionalen Einzelhandelskonzept für den Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an die regionalen Gegebenheiten angepasst, konkretisiert und weiter entwickelt.

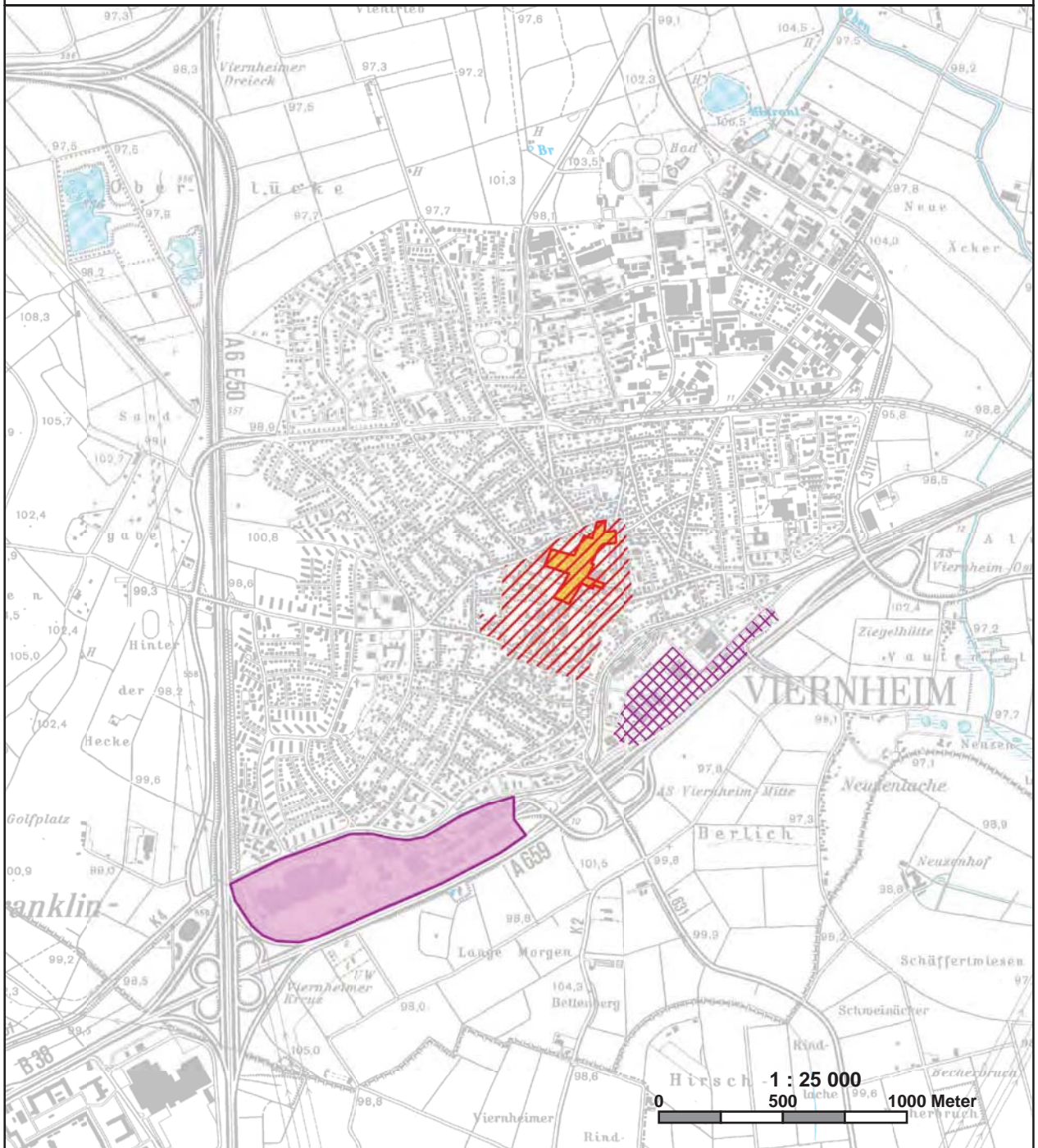
Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Teil der zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Um unterschiedliche örtliche Gegebenheiten berücksichtigen zu können, ist die Sortimentsliste nicht als abschließende Aufzählung anzusehen – vielmehr kann die Liste im Einzelfall bei entsprechender Begründung angepasst werden. Grundlage dafür sind sachkundige Erhebungen und eine planerische Entscheidung durch den Träger der verbindlichen Bauleitplanung im Einvernehmen mit der Regionalversammlung Südhessen als Trägerin der Regionalplanung sowie - im Ballungsraum – dem Planungsverband als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung.





<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel, Getränke</li> <li>• Drogerie, Pharmazeutika</li> <li>• Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Schnittblumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe</li> <li>• Baby- und Kinderartikel</li> <li>• Sanitärwaren, Parfümerie</li> <li>• Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung</li> <li>• Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)</li> <li>• Foto, Video, Optik, Akustik</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</li> <li>• Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger</li> <li>• Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Waffen und Jagdbedarf</li> <li>• Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>• Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektroklein- und -großgeräte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche</li> <li>• Boote und Zubehör</li> <li>• Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>• Büromöbel und -maschinen</li> <li>• Erde, Torf</li> <li>• Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör</li> <li>• Farben, Lacke und Tapeten</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Installationsmaterial, Heizung, Öfen</li> <li>• Möbel, Küchen</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden, Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> </ul>



# Großflächiger Einzelhandel

## MZ Viernheim



-  Zentraler Versorgungsbereich
-  Versorgungskern
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)



**TOP:**

Viernheim, den 29.09.2016

**Antragstellende Fraktion:**

CDU-Fraktion

<b>Drucksache:</b>	AT-19-2016/XVIII:
<b>Anlagen:</b>	1
<b>Protokollauszüge an:</b>	Ordnungsamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	13.10.2016	

## **Antrag**

**Antrag der CDU-Fraktion:  
Stadtpolizei**

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird gebeten in der Stadtverordnetenversammlung jährlich über die Arbeit der Stadtpolizei zu berichten.

Dabei soll insbesondere auf folgende Fragestellungen eingegangen werden:

- o Wo lagen in den vergangenen 12 Monaten die Kontrollschwerpunkte?
- o Welche Gebiete wurden in den vergangenen 12 Monaten überhaupt nicht bestreift?
- o Wie sieht das Schichtmodell aus? Zu welchen Zeiten sind Streifen unterwegs?
- o Mit welchem Personalstand im Außendienst arbeitet die Stadtpolizei derzeit?
- o Wie hoch waren die Einnahmen im Bereich Owi? (Geschwindigkeitskontrollen, Parkverstöße, usw.)
- o Welche sonstigen ordnungsrechtlichen Maßnahmen (z.B. Platzverweise) wurden in welcher Häufigkeit ergriffen?
- o Bei der Polizei sollen Informationen zum freiwilligen Polizeidienst abgefragt werden:

Wie viele Stunden war der freiwillige Polizeidienst im Einsatz? Welche Maßnahmen (z.B. erfolgreiche Ansprache von Störern; Hinzuziehen der Polizei oder des Ordnungsamtes; usw.) wurden in welchem Umfang durchgeführt?

### **Antragsbegründung:**

siehe Anlage



DER FRAKTIONSVORSITZENDE

An den Vorsteher der  
Stadtverordnetenversammlung Viernheim  
Norbert Schübeler

68519 Viernheim

Viernheim, den 29. September 2016

### **Antrag der CDU Fraktion zur Stadtverordnetenversammlung Stadtpolizei**

#### **Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

Die Verwaltung wird gebeten in der Stadtverordnetenversammlung jährlich über die Arbeit der Stadtpolizei zu berichten.

Dabei soll insbesondere auf folgende Fragestellungen eingegangen werden:

- Wo lagen in den vergangenen 12 Monaten die Kontrollschwerpunkte?
- Welche Gebiete wurden in den vergangenen 12 Monaten überhaupt nicht bestreift?
- Wie sieht das Schichtmodell aus? Zu welchen Zeiten sind Streifen unterwegs?
- Mit welchem Personalstand im Außendienst arbeitet die Stadtpolizei derzeit?
- Wie hoch waren die Einnahmen im Bereich Owi? (Geschwindigkeitskontrollen, Parkverstöße, usw.)
- Welche sonstigen ordnungsrechtlichen Maßnahmen (z.B. Platzverweise) wurden in welcher Häufigkeit ergriffen?
- Bei der Polizei sollen Informationen zum freiwilligen Polizeidienst abgefragt werden:  
Wie viele Stunden war der freiwillige Polizeidienst im Einsatz? Welche Maßnahmen (z.B. erfolgreiche Ansprache von Störern; Hinzuziehen der Polizei oder des Ordnungsamtes; usw.) wurden in welchem Umfang in durchgeführt?

#### **Begründung:**

Die öffentliche Sicherheit und Ordnung ist ein zentrales Element für die Lebens- und Wohnqualität unserer Stadt. Um einen besseren Überblick über den Einsatz des Ordnungsamtes und mögliche Veränderungsnotwendigkeiten zu erhalten, ist es wichtig für die Stadtverordnetenversammlung regelmäßig über die Arbeit der Stadtpolizei informiert zu sein.

2015 sollte als erster Berichtszeitraum noch dieses Jahr durch die Verwaltung vorgetragen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Bastian Kempf

i.V. Ruth Büchler

**TOP:**  
**Fraktion:**  
CDU-Fraktion

Viernheim, den 29.09.2016

<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Diktatzeichen</b>	
<b>Drucksache:</b>	AF-1-2016/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1
<b>Protokollauszüge an:</b>	Hauptamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordneten-Versammlung	13.10.2016	

## **Anfrage**

**Anfrage der CDU-Fraktion:  
Ehemaliger Musikschulleiter**

**Anfragetext:**

siehe Anlage

An den Vorsteher der  
Stadtverordnetenversammlung Viernheim  
Norbert Schübeler

68519 Viernheim

Viernheim, den 29. September 2016

**Anfrage an den Magistrat  
gemäß §24 II der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung Viernheim**  
Ehemaliger Musikschulleiter

Der Magistrat der Stadt Viernheim wird gebeten über folgende Fragestellung der  
Stadtverordnetenversammlung Auskunft zu erteilen:

Wie hoch sind die inzwischen angefallenen Kosten der Stadt Viernheim im Rechtsstreit der Stadt  
Viernheim gegen den ehemaligen Leiter der Musikschule Claus Schmitt? (Prozesskosten; bereits  
gezahlte Löhne nach der Kündigung)

In welchem Rahmen werden vermutlich noch weitere Kosten auf die Stadt Viernheim zukommen?  
(weitere Prozesskosten; noch zu zahlende Gehälter und Abfindungen)

**Begründung:**

Nach Rechtskraft des arbeitsgerichtlichen Urteils bitten wir um eine Zusammenstellung der  
Kosten.

Mit freundlichen Grüßen  
Bastian Kempf

  
i.V. Ruth Bächler