

**TOP:**

Viernheim, den 07.08.2017

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Diktatzeichen:</b>	Ah/JF
<b>Drucksache:</b>	VL-56-2017/XVIII 1. Ergänzung
<b>Anlagen:</b>	
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	21.08.2017	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	22.08.2017	
Stadtverordneten-Versammlung	25.08.2017	

## **Beschlussvorlage**

### **Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der vom Büro Georg Consulting vorgelegte Entwurf für ein Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe wird zur Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf für ein Entwicklungskonzept wird für die Dauer von mindestens 4 Wochen offengelegt und online gestellt. In einer Bürgerveranstaltung soll der Entwurf unter Beteiligung der Fachplaner vorgestellt werden. Dabei sollen auch wichtige Informationen aus vorliegenden Fachgutachten aus anderen Bereichen (Einzelhandelskonzept, Landschaftsplan, Verkehrsentwicklungsplan, Innenstadtkonzept „Aktive Kernbereiche“) eingebracht werden. Zur Bürgerinformationsveranstaltung sollen alle relevanten Interessengruppen und Verbände eingeladen werden.

Nach Abschluss der Erörterung in der Bürgerschaft soll das Konzept zusammen mit den eingegangenen Stellungnahmen und Positionen erneut zur Beratung in den Ausschuss und die Stadtverordnetenversammlung gebracht werden.

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

Das nun vorliegende Konzept für die Entwicklung der Stadt Viernheim in den Bereichen Wohnen und Gewerbe war aufgrund von getrennte Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung beauftragt worden. Mit der Beauftragung des Büros Georg Consulting aus

Hamburg wurden beide Teilbereiche zusammengeführt. Das Büro hat seinen Schwerpunkt im Bereich von Bestandsaufnahmen und Gutachten zur wirtschaftlichen Entwicklung von Kommunen.

Das Gutachten umfasst eine Bestandsanalyse, Prognosen für die nähere Zukunft und daraus abgeleitete Ziele und Strategien. Es war Teil des Auftrags, keine fertigen Lösungen im Sinne eines Masterplans für eine künftige Entwicklung zu produzieren, sondern die Stärken und Schwächen von Wachstumsszenarien in den Bereichen Wohnen und Gewerbe herauszuarbeiten.

Mit der nun im Entwurf vorliegenden Arbeit kann die Stadtverordnetenversammlung eine solide politische Diskussion führen, da die wesentlichen Grundlagen der Entwicklung Viernheims sehr genau aufgezeigt werden. Dabei berücksichtigt das Gutachten Viernheim mit seiner Lage in der Region, liefert umfangreiche Aussagen zu der Entwicklung in den wichtigen Nachbargemeinden und beschreibt die Chancen und Risiken als Teil der Region.

Bei der Übersetzung von Entwicklungszahlen in eine flächenhafte Planung treten erwartungsgemäß große Unschärfen auf. So ist schwer vorherzusehen, in welchem Umfang und in welchen Zeiträumen die im Innenbereich liegenden rechnerischen Wohn- oder Gewerbeflächenreserven tatsächlich realisiert werden können. Hier fehlen der Kommune auch wichtige Instrumente, um eine Innenentwicklungsstrategie auf privaten Flächen wirkungsvoll durchsetzen zu können. Es ist vielmehr zu erwarten, dass das Tempo einer solchen Entwicklung im Bestand wesentlich durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von Angebot und Nachfrage und den daraus resultierenden Preisen bestimmt wird. Dem gegenüber lassen sich Entwicklungen im heutigen Außenbereich relativ gut planen, wenn es die Zahl von Wohneinheiten, die Kosten der Erschließung oder das Tempo im Bau von Erschließungsanlagen betrifft. Im Außenbereich ist jedoch nur schwer vorhersehbar, in welcher Weise die übergeordneten Planungsinstitutionen (Regionalversammlung Südhessen) und andere Träger öffentlicher Belange (Nachbarkommunen, Naturschutzbehörden etc.) bei einer Umwandlung von Außenbereich in Siedlungsfläche unterstützend wirken und wie einschränkend sich die Bestimmungen des Umweltrechts auf die Planung auswirken. Es kann daher sein, dass die im Gutachten neu dargestellten Flächen im Außenbereich Fiktion bleiben. So ist es nationales Ziel, den Flächenverbrauch in Deutschland erheblich zu senken und dieses Ziel wird auch Eingang in die Landesentwicklungs- und Regionalpläne finden.

Das vorliegende Gutachten und die darauf aufbauende politische Diskussion sind aber trotz aller Unschärfen sinnvoll für die Stadt Viernheim, um ein mehrheitsfähiges Szenario für die künftige Entwicklung der Stadt zu entwerfen. Je klarer die Vorstellungen der Stadt formuliert werden, desto größer ist die Chance, auf den nächsten Regionalplan Südhessen Einfluss nehmen zu können.

In einem ersten Schritt soll das vorliegende Gutachten zur Kenntnis genommen werden. Danach soll die Öffentlichkeit informiert und um Meinung gebeten werden. Erst zusammen mit den verschiedenen Positionen aus der Öffentlichkeit sollte die Stadtverordnetenversammlung entscheiden, welche Ziele der künftigen Entwicklung angestrebt werden.

Mit einem solchen Beschluss im Rücken wären Magistrat und Verwaltung in der Lage, mittel- und langfristige Strategien in verschiedenen Bereichen (Grundstücksankauf, Planung von KITAS, Verkehrsentwicklung etc.) zu entwickeln.