

Bitte veröffentlichen am Samstag, dem 19.08.2017

Amtliche Bekanntmachung

**Einladung zur Sitzung des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen
(Stadtentwicklung, Agenda 21)**

Zur Sitzung des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) am **Dienstag**, dem **22.08.2017** um **19:00 Uhr** im Ratssaal des Rathauses lade ich Sie herzlich ein.

TAGESORDNUNG:

1. Protokoll der letzten Sitzung
2. Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe
3. Suche nach Wohnraum
4. Generalentwässerungsplan mit Stand April 2017
Hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz)
5. Heimatmuseum der Stadt Viernheim;
Schutz der Linde (Naturdenkmal)
6. Einzelhandelskonzept/ Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Viernheim
 - 1) Beschluss über den Abwägungsvorschlag
 - 2) Kenntnisnahme der weiteren Vorgehensweise
7. Verschiedenes

Viernheim, den 16.08.2017

Der Vorsitzende des Ausschusses
Umwelt, Energie, Bauen

gez.: Bastian Kempf

TOP:

Viernheim, den 07.08.2017

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

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

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN UND GEWERBE STEK VIERNHEIM 2030



BILDQUELLE: STADT VIERNHEIM (2017).

Ergebnisbericht August 2017

AUFTRAGGEBER:

Stadt Viernheim
Amt für Stadtentwicklung und Umwelt
Kettelerstraße 3
68519 Viernheim

AUFTRAGNEHMER:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

Tel. 040 300 68 37 0
Fax 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

PROJEKTLEITUNG:

Achim Georg

VERFASSER:

Ulrike Biermann
Marco Gaffrey
Achim Georg
Dr. Silvia Stiller

INHALTSVERZEICHNIS

1	HINTERGRUND UND AUFGABE	13
2	SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	15
2.1	RÄUMLICHE LAGE UND VERKEHSANBINDUNG	15
2.2	BEVÖLKERUNG	17
2.3	ARBEITSMARKT.....	24
2.4	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	31
2.5	ZWISCHENFAZIT	41
3	WOHNEN	42
3.1	ALLGEMEINE TRENDS	42
3.2	WOHNUNGSBESTAND.....	43
3.3	WOHNUNGSNACHFRAGE	54
3.4	ORIENTIERUNGSRAHMEN WOHNEN 2030	57
3.5	REGIONALER WOHNUNGSMARKT IM BLICK	60
3.6	FLÄCHENSZENARIEN WOHNEN	65
3.7	ZWISCHENFAZIT	80
4	GEWERBE	81
4.1	ALLGEMEINE TRENDS	81
4.2	GEWERBEFLÄCHENBESTAND	84
4.3	GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE.....	86
4.4	UNTERNEHMENSBEFRAGUNG.....	90
4.5	ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBE 2030.....	92
4.6	REGIONALER GEWERBEFLÄCHENMARKT IM BLICK.....	94
4.7	FLÄCHENSZENARIEN GEWERBE.....	99
4.8	ZWISCHENFAZIT	109
5	EXKURS: INNEN- UND NACHVERDICHTUNG	110
6	SZENARIEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG.....	114
6.1	SZENARIEN IM ÜBERBLICK	114
6.2	KONSTANTER WOHNUNGS- UND GEWERBEFLÄCHENBESTAND	115
6.3	FOKUS WOHNBAULANDENTWICKLUNG	118
6.4	FOKUS GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG	121
6.5	WOHNBAULAND- UND GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG.....	124
7	SCHLUSSBEMERKUNGEN.....	127
	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....	130

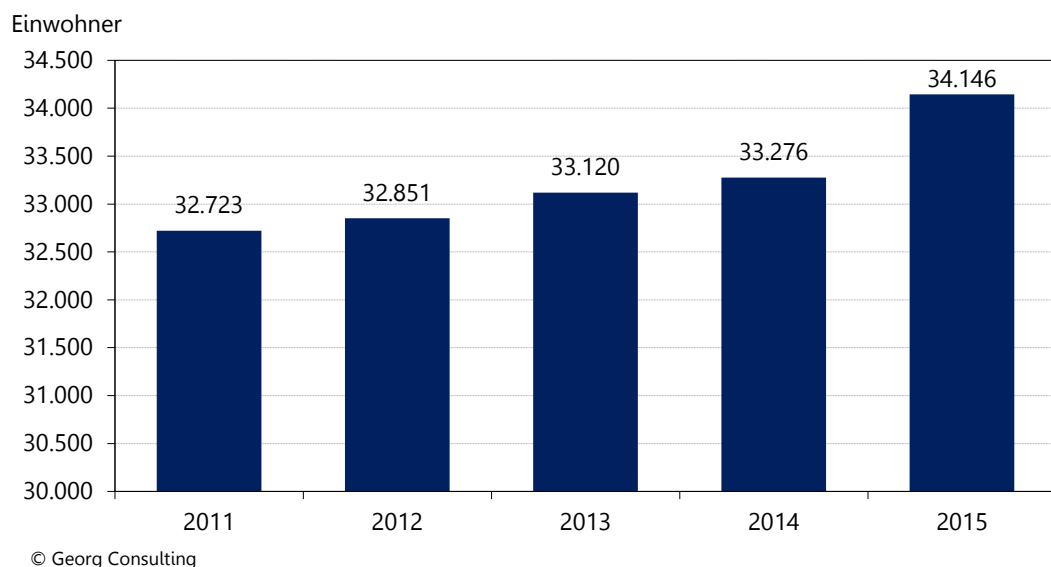
ERGEBNISSE KOMPAKT

Viernheim ist eine attraktive Kleinstadt im direkten Umland von Mannheim. Die Stadt ist in den letzten Jahrzehnten dynamisch gewachsen. Mit rund 34.150 Einwohnern ist Viernheim heute die zweitgrößte Stadt im Kreis Bergstraße. Mit Hilfe eines Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) für Wohnen und Gewerbe möchte die Stadt Viernheim die Grundlagen für eine zukunftsweisende Flächenpolitik legen. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes wurden neben dem derzeitigen Angebot und der bisherigen Nachfrage zukünftige Bedarfe und Maßnahmen für die Entwicklung von Flächen für Wohnen und Gewerbe analysiert. Da sich in den letzten Jahren sowohl die Wohnungsnachfrage als auch die Gewerbeflächennachfrage strukturell verändert haben, wurden die hieraus resultierenden unterschiedlichen Anforderungen berücksichtigt. Flächenentwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe wurden identifiziert und im ersten Schritt grob bewertet. Weitergehend wurden im Rahmen des STEKs mögliche Entwicklungsszenarien für Viernheim diskutiert und hinsichtlich ihrer Folgewirkung beschrieben. Das vorliegende STEK für Wohnen und Gewerbe ist Teil einer Reihe von Fachkonzepten der Stadt (Landschaft, Umwelt, Verkehr, Einzelhandel und Innenstadt). In der Gesamtschau der Einzelbausteine ergibt sich ein umfassendes Bild der bestehenden Situation und der potenziellen Entwicklung der Stadt.

SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS

Die Stadt Viernheim liegt im Länderdreieck von Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz im Kreis Bergstraße in direkter Nachbarschaft zu Mannheim. Im Norden befinden sich Darmstadt in 35 und Frankfurt am Main in rund 60 Fahrminuten Entfernung.

ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VIERNHEIM 2011-2015, STICHTAG 31.12.

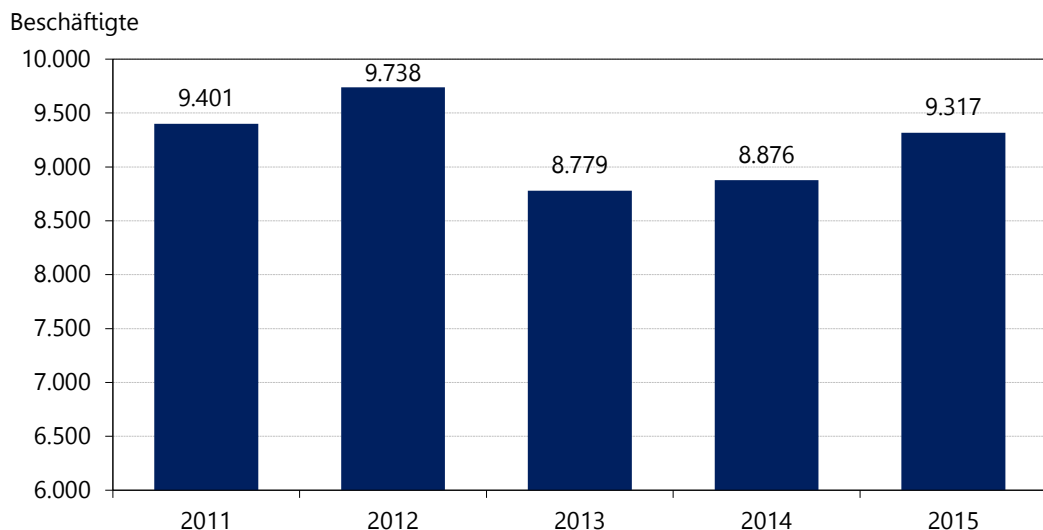


QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

In der Stadt Viernheim lebten Ende des Jahres 2015 rund 34.150 Einwohner. Seit dem Zensusjahr 2011 bis Ende 2015 wuchs die Bevölkerung um 4,3 Prozent. Der Zuwachs resultiert vor allem aus Zuwanderung. Hauptsächlich junge Menschen wandern zu, darunter auch viele Familien. Seit 2009 hat der Anteil der Zuzüge aus dem Ausland deutlich zugenommen. Rund 19 Prozent der Einwohner Viernheims haben eine ausländische Nationalität.

Ende Juni 2015 waren in Viernheim 9.317 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, was 6,3 Prozent mehr als im Jahr 2008 sind. Dieses Wachstum liegt jedoch unter der Entwicklung im Kreis Bergstraße, wo die Beschäftigung wie in Deutschland insgesamt um 11,1 Prozent zunahm. Die Beschäftigtenentwicklung in Viernheim war in den letzten Jahren stark schwankend. Dies hängt zum Teil mit Firmenaufgaben und -abwanderungen zusammen.

ABBILDUNG 2: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT VIERNHEIM 2011-2015, STICHTAG 30. JUNI



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die Zahl der Arbeitslosen in Viernheim ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Trotz dieser positiven Entwicklung lag die Arbeitslosenquote in Viernheim im Jahr 2015 mit 5,1 Prozent über dem Niveau im Kreis Bergstraße (4,0 %), aber deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt (6,4 %).

Viernheim hat eine hohe Bedeutung als Wohnstandort in der Region. Dies ist an den Pendlerverflechtungen deutlich erkennbar. Täglich pendeln mehr als 9.000 Einwohner Viernheims in andere Gemeinden zum Arbeiten. Umgekehrt pendeln nur knapp 6.000 Menschen zum Arbeiten nach Viernheim ein. Besondere Bedeutung als Arbeitsort hat für die Viernheimer Wohnbevölkerung die Stadt Mannheim.

WIRTSCHAFTSSTANDORT VIERNHEIM

Die positive Entwicklung von Wertschöpfung und Produktivität im Kreis Bergstraße bietet günstige Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort Viernheim. Besonders im Verarbeitenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen gab es

überdurchschnittliche Wertschöpfungszuwächse. Die meisten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Viernheim arbeiteten Ende Juni 2015 im Handel inklusive der Instandhaltung und Reparatur von Kfz (2.797 Beschäftigte). Im Verarbeitenden Gewerbe gab es im Juni 2015 1.386 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Während die Beschäftigung im Handel im Zeitraum von 2008 bis 2015 um 2,0 Prozent wuchs, nahm sie im Verarbeitenden Gewerbe um 2,3 Prozent ab. Deutlich gestiegen ist dagegen die Beschäftigung im drittstärksten Wirtschaftszweig der Stadt, dem Gesundheits- und Sozialwesen. Mit 953 Personen waren hier 53,0 Prozent mehr beschäftigt als noch 2008. An vierter Stelle folgt das Baugewerbe mit 697 Beschäftigten.

In Viernheim ist der Beschäftigungsanteil in wissensintensiven Industrien, in denen 348 Beschäftigte ihren Arbeitsplatz haben, von 2008 bis 2015 um 1,6 Prozentpunkte zurückgegangen und lag 2015 bei nur 3,7 Prozent. Dies liegt deutlich unter dem entsprechenden Anteil im Kreis Bergstraße (11,8 %) und dem deutschen Durchschnitt (11,7 %). Bei der Beschäftigung in wissensintensiven Dienstleistungen, deren Anteil steigt, weist Viernheim mit 15,7 Prozent einen deutlichen besseren Wert auf.

Die Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe Viernheims generieren nur rund 16 Prozent ihrer Umsätze im Ausland. In Hessen liegt der Exportanteil bei über 50 Prozent, in Deutschland und dem Kreis Bergstraße bei rund 46 Prozent.

UNTERNEHMENSBEFRAGUNG VIERNHEIM

Im Dezember 2016 wurden mit Unterstützung der IHK Darmstadt und der Wirtschaftsförderung Viernheim 393 Unternehmen in Viernheim zu ausgewählten Standortaspekten befragt. Von den angeschriebenen Unternehmen antworteten 42. Die Rücklaufquote von elf Prozent bewegt sich in der üblichen Spanne von acht bis zwölf Prozent. Auffällig ist die hohe Zufriedenheit der befragten Unternehmen mit dem Standort Viernheim. Nur ein äußerst geringer Anteil (2,4 %) der befragten Unternehmen ist mit dem Unternehmensstandort Viernheim sehr unzufrieden. In der Autobahnnähe sowie der guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit Viernheims sieht die überwiegende Mehrheit der antwortenden Unternehmen (60 %) die zentralen Standortstärken der Stadt.

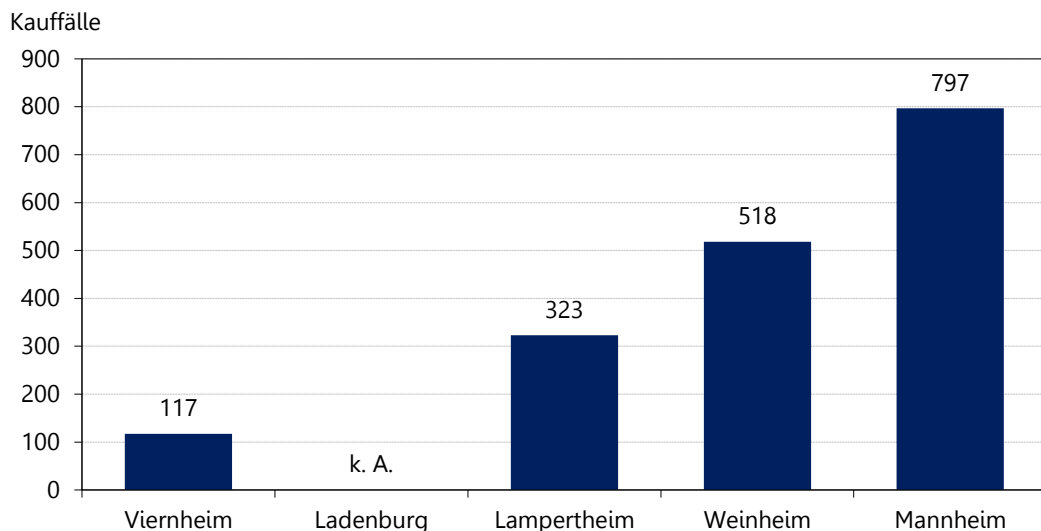
Jedes zehnte der antwortenden Unternehmen bemängelt, dass es nicht genügend städtische Flächen für den Gewerbebau gibt. Auch weisen die Unternehmen darauf hin, dass in Viernheim zu wenige Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Jedes dritte der befragten Unternehmen hat Expansionspläne. Für Gewerbebaugrundstücke wurde von den antwortenden Unternehmen ein aktueller Bedarf in der Größenordnung von insgesamt 1,5 Hektar genannt. Für Mietflächen wurde ein Bedarf in der Größenordnung von 11.250 Quadratmetern geäußert. Nur bei rund elf Prozent der Unternehmen mit Expansionsbedarf kann dieser am Betriebsstandort gedeckt werden. Die Gefahr, dass expandierende Unternehmen den Standort Viernheim verlassen, besteht tendenziell bei einem anhaltenden Gewerbeflächenmangel.

WOHNBAULANDBEDARF UND FLÄCHENPOTENZIALE

Der Wohnungsmarkt in Viernheim ist stabil und es gibt nur einen vergleichsweise geringen Leerstand. Dieser liegt bei deutlich unter vier Prozent aller Wohnungen. Die Mietpreise für Wohnungen und Kaufpreise für Baugrundstücke sind in Viernheim im intraregionalen Vergleich teilweise niedriger. Dies fördert tendenziell die Nachfrage nach Wohnungen in Viernheim. Fast drei Viertel des Wohnungsbestands in Viernheim bestehen aus Ein- und Zweifamilienhäusern und über 40 Prozent der Wohnungen werden von Eigentümern bewohnt. Die Zahl der Kauffälle für Baugrundstücke und die Zahl der Baufertigstellungen von neuen Wohnungen waren in den letzten Jahren in Viernheim, insbesondere auch im Vergleich mit anderen Städten in der Region, niedriger. Im Jahr 2015 wurden in Viernheim 19 Wohnungen in Wohngebäuden neu fertiggestellt. In Ladenburg waren es 36 Wohnungen, in Lampertheim 75 und in Weinheim 134 neue Wohnungen.

ABBILDUNG 3: ZAHL DER KAUFFÄLLE VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN, 2006 BIS 2015



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Haushalte sind die Träger der Wohnungsnachfrage. Im Jahr 2013 gab es in Viernheim rund 14.580 Haushalte. Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Haushalte, nach der Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur (2013), auf rund 15.730 Haushalte ansteigen. Gleichzeitig wird sich der gegenwärtige Wohnungsbestand aufgrund von Abriss, Umwidmung und Zusammenlegung reduzieren (um rund 0,2 bis 0,3 Prozent pro Jahr). Im Jahr 2013 gab es rund 15.720 Wohnungen. Im Jahr 2030 werden es unter Berücksichtigung der Abgangsquote und ohne Neubau rund 15.040 Wohnungen sein. Ohne Neubau trifft dann ein abnehmender Wohnungsbestand auf einen aufgrund der demografischen Entwicklung tendenziell steigenden Wohnungsbedarf. Damit wird deutlich, dass in Viernheim, ausgehend vom Basisjahr der Bevölkerungsprognose 2013, ein deutlicher Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 (ca.

745 Wohnungen) besteht.¹ Dieser bezieht sich sowohl auf das Segment der Einfamilienhäuser (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) als auch auf den Geschosswohnungsbau.

Unter Zugrundelegung von Erfahrungswerten, unter anderem zur Netto- und Bruttowohnbaufläche für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, lässt sich der Wohnbaulandbedarf ermitteln. Der Wohnbaulandbedarf mit Zielhorizont 2030 (Basisjahr 2013) liegt demnach bei insgesamt 20,2 Hektar (brutto), davon 14,0 Hektar für Einfamilienhäuser und 6,2 Hektar für den Geschosswohnungsbau. Da im Zeitverlauf der Bedarf im neuen Wohnbaugebiet „Am Schmittsberg“ bereits teilweise befriedigt wurde, reduziert sich der Baulandbedarf auf rund 15 Hektar (brutto). Diesem Bedarf stehen verschiedene Flächenpotenziale für Wohnen gegenüber (vgl. Tabelle 1). Insgesamt wurden im Rahmen des STEK sieben potenzielle Standortbereiche für Wohnen erfasst.

Hierbei zeigt sich, dass bereits mit den ersten drei priorisierten Flächenpotenzialen (Bannholzgraben II, Beim Friedhof und der Arrondierung der Nordweststadt) insgesamt mehr Flächen zur Verfügung stehen als der prognostizierte Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2030 aufzeigt. Dieser Spielraum nach oben ist sinnvoll, da die neue, aktualisierte Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur von einer noch dynamischeren Entwicklung für Viernheim als in der Berechnungsgrundlage aus dem Jahr 2013 ausgeht.

In der Perspektive 2030+ könnte eine Fortentwicklung der neueren Wohnstandorte am Bannholzgraben erfolgen. Falls die positive Einwohnerentwicklung auch langfristig anhalten soll (Perspektive 2040+), müsste auch über neue Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbereichs nachgedacht werden (Ziegelhütte, Neuzenlache).

¹ Hinweis: Die aktualisierte Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur aus dem Jahr 2016 prognostiziert für Viernheim ein noch höheres Bevölkerungswachstum, sodass sich der Neubaubedarf tendenziell deutlich erhöhen könnte.

TABELLE 1: FLÄCHENPOTENZIALE WOHNEN

PRIORITÄT	FLÄCHENPOTENZIAL/ STANDORTBEREICH	GRÖÖE IN HEKTAR (BRUTTO)	ORIENTIERUNGSRAHMEN WOHNBAULAND 2030 (BRUTTO)
1.	BANNHOLZGRABEN II	5,4	20,2 HEKTAR ABZÜGLICH WOHNBAUGEBIET „AM SCHMITTSBERG“ 15 HEKTAR
1. ODER 2.	BEIM FRIEDHOF	1,7	
2.	ARRONDIERUNG NORDWESTSTADT	13,8	
SUMME 1–2		20,9	
3.	BANNHOLZGRABEN III	10,0	
4.	BANNHOLZGRABEN IV	5,7	
SUMME 3–4		15,7	
5.	ZIEGELHÜTTE	14,2	
6.	NEUZENLACHE	5,7	
SUMME 5–6		19,9	
GESAMT 1–6		56,5	

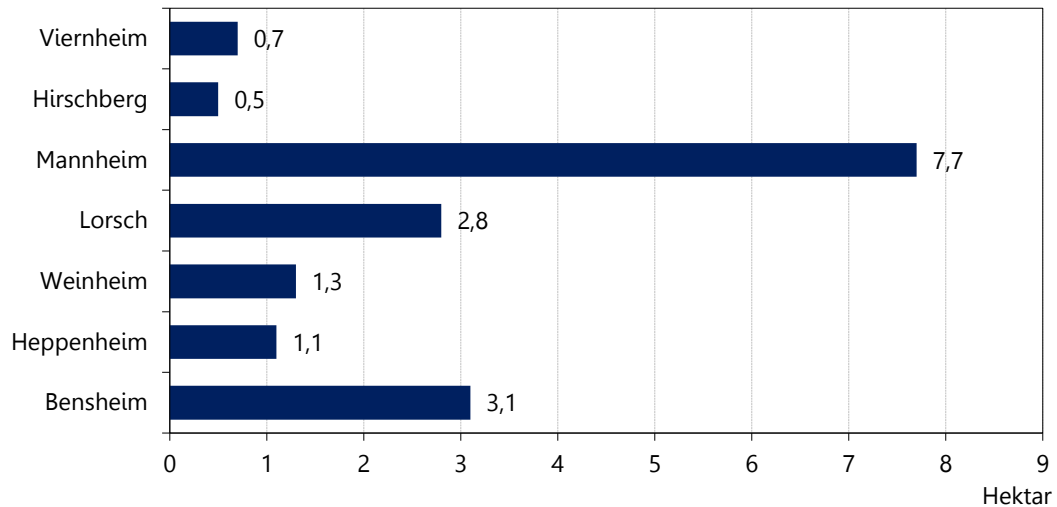
QUELLEN: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen sind auch die Innenentwicklungspotenziale Viernheims im Blick zu behalten. Die Stadtplanung Viernheim konnte ein Innenentwicklungspotenzial für Wohnen in der Größenordnung von ca. 5,7 Hektar ermitteln, wenngleich die faktische Verfügbarkeit eingeschränkt ist.

GEWERBEBAULANDBEDARF UND FLÄCHENPOTENZIALE

Viernheim stehen nur noch in geringem Umfang Restgrundstücke an Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Entsprechend niedrig sind die Gewerbeflächenumsätze in den letzten Jahren ausgefallen. Im Zeitraum 2006 bis 2015 (zehn Jahre) wurden jährlich durchschnittlich drei Kauffälle für Gewerbebaugrundstücke registriert. In Bensheim waren es 6,5 und in Weinheim 6,4 Kauffälle pro Jahr. Der durchschnittliche Flächenumsatz lag in Viernheim im Zeitraum 2006 bis 2015 bei 0,7 Hektar pro Jahr, was im interregionalen Vergleich niedrig war. In Bensheim wurden 3,1 Hektar, in Weinheim 1,3 Hektar und in Lorsch 2,8 Hektar vermarktet.

ABBILDUNG 4: FLÄCHENUMSÄTZE MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN, JAHRESDURCHSCHNITT 2006-2015



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die durchschnittlich verkaufte Grundstücksgröße in Viernheim ist relativ klein (< 3.000 m²), was für die schwerpunktmäßige Vermarktung an Kleingewerbe und Handwerk spricht. In anderen Städten der Region haben sich mehr Logistiker, aber auch mittelständische produzierende Betriebe und Technologieunternehmen angesiedelt. Hier ist die durchschnittlich nachgefragte Grundstücksfläche größer (4.000 bis 6.000 m²). Auffällig ist das hohe Preisniveau der Gewerbebauflächen in Viernheim (knapp 175 Euro/m²). In anderen Städten der Region bewegt sich das Preisniveau zwischen 80 bis 145 Euro pro Quadratmeter. Diese Städte und Gemeinden haben auch deutlich mehr Gewerbeflächen vermarktet als Viernheim.

Insgesamt zeigt sich in der Region eine hohe Gewerbeflächennachfrage, an der Viernheim aufgrund des knappen und teuren Flächenangebots in den letzten Jahren nicht partizipieren konnte. Das knappe und teure Flächenangebot hat Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Viernheim. Während insgesamt die Beschäftigung angestiegen ist, sank die Zahl der direkt gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung (Wirtschaftszweige Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei, Baugewerbe) deutlich. Neue Gewerbeflächen sind nicht nur für Neuansiedlungen notwendig, sondern auch, um wachsende ansässige Unternehmen am Standort Viernheim zu halten.

Der abgeleitete Orientierungsrahmen für den Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2030 liegt bei rund 20 Hektar (brutto). Dieser Bedarf kann derzeit nicht mit gesicherten Flächen im Regionalplan bedient werden. Insgesamt wurden vier potenzielle Standortbereiche für eine Gewerbeflächenentwicklung identifiziert (vgl. Tabelle 2).

Mit den Flächen an der „Walter-Gropius-Allee“ und südlich der Anschlussstelle Viernheim-Ost könnte die Nachfrage für ca. die nächsten zehn Jahre gedeckt werden. Der Standort „Walter-Gropius-Allee“ müsste zeitnah entwickelt werden. Leicht zeitversetzt sollten auch die Flächen südlich der Anschlussstelle Viernheim-Ost

entwickelt werden. Mit beiden Standorten werden graduell unterschiedliche Nachfragegruppen angesprochen. Dadurch lassen sich Standortqualitäten sichern.

Die Flächen südlich der Autobahnanschlussstelle Viernheim sind perspektivisch zu entwickeln (2025+), wenn die anderen Flächen knapp werden. Auch ist perspektivisch eine Erweiterung des Gewerbegebietes 2 in Richtung Norden im Zeitverlauf zu prüfen.

TABELLE 2: FLÄCHENPOTENZIALE GEWERBE

PRIORITÄT	FLÄCHENPOTENZIAL/ STANDORTBEREICH	GRÖÖE IN HEKTAR (BRUTTO)		ORIENTIERUNGS- RAHMEN GEWERBEBAULAND 2030 (BRUTTO)
1.	WALTER-GROPIUS-ALLEE	5,1	SUMME 1-2 14,9	20 HEKTAR
2.	AS VIERNHEIM-OST	9,8		
3.	AS VIERNHEIM	35,4		
4.	ERWEITERUNG GEWERBE GEBIET 2	10,3		
GESAMT 1-4		60,6		

QUELLEN: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die Innenentwicklungspotenziale für gewerbliche Flächenentwicklungen liegen nach Angaben der Stadtplanung Viernheim bei ca. 6,7 Hektar. Aufgrund von Eigentumsaspekten hat die Stadt allerdings wenig Handlungs- und Gestaltungsspielraum bezüglich dieser Flächen. Trotzdem wäre die Aktivierung dieser Flächen ein wichtiger Beitrag für die gewerbliche Flächenvorsorge in Viernheim.

INNENENTWICKLUNG UND REGIONALE ASPEKTE

Die Bundesregierung hat im Jahr 2002 die nationale Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ beschlossen und damit als Ziel die Rückführung der Flächeninanspruchnahme auf einen Orientierungswert für Deutschland von 30 Hektar pro Tag im Jahr 2020 vorgegeben. Zur Umsetzung wurden schwerpunktmäßig Maßnahmen und Instrumente zum Freiraumschutz, zur Intensivierung und attraktiveren Gestaltung der Innenentwicklung sowie insbesondere zu einer quantitativen und qualitativen Steuerung einer sozial, ökonomisch und ökologisch verträglichen sowie flächenschonenden Siedlungsentwicklung empfohlen. Das Ziel wird aus heutiger Sicht wahrscheinlich nicht erreicht werden können, da zahlreiche Regionen und Städte wachsen.

Das übergeordnete Ziel des Flächensparens kann nur auf regionaler und kommunaler Ebene umgesetzt werden. Die praktischen Erfahrungen mit Innenentwicklung zeigen jedoch, dass nicht allein die Aktivierung möglichst aller Flächenpotenziale

zielführend bzw. machbar ist. Es bedarf vielmehr einer strategischen stadtplanerischen Entscheidung, die gesamtäumliche Zusammenhänge und Qualitäten einbeziehen muss. Eine pauschale Einordnung des Flächenverbrauchs wird den räumlich heterogenen Problemlagen oftmals nicht gerecht. Vielmehr müssen die jeweiligen regionalen und lokalen Verhältnisse differenziert betrachtet werden.

Die Situation in Viernheim zeigt, dass nur in geringem Umfang Innenentwicklungspotenziale für Wohnen und Gewerbe vorhanden sind. Der regionale Blick macht zudem deutlich, dass auch andere Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum mit ähnlichen Problemen der Gemeindeentwicklung wie Viernheim konfrontiert werden. Auch hier reichen Wohnbau- und Gewerbeflächen nicht aus, um den zukünftigen Bedarf zu decken.

ZUKÜNFTIGE STADTENTWICKLUNG

Für die zukünftige Stadtentwicklung Viernheims eröffnen sich unterschiedliche Gestaltungsräume (vgl. Abbildung 5). Wird die Stadtentwicklung nicht durch über die bereits initiierten Projekte hinausgehende, neue Projekte im Bereich der Gewerbeflächen- und Wohnbaulandentwicklung vorangetrieben, wird ihre Entwicklung in vielen Bereichen im besten Fall stagnieren.

ABBILDUNG 5: SZENARIEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Stadt kann auf die Weiterentwicklung als Wohnstandort setzen und sich auf die Entwicklung von Wohnbauland und der zugehörigen einwohnerbezogenen technischen und sozialen Infrastruktur konzentrieren. Infolge dessen würden unter anderem die Steuer- und Gebühreneinnahmen aufgrund der höheren Bevölkerungszahl zunehmen. Gleichzeitig würden aber auch die Investitionserfordernisse für die Infrastrukturbereitstellung steigen.

Konzentriert sich Viernheim zukünftig auf die Entwicklung als Gewerbestandort, dann sind hiermit insbesondere steigende Einnahmen aus der Gewerbesteuer verbunden. Diesen stehen aber Investitionen für die qualitative und quantitative Entwicklung von Gewerbeflächen und zugehöriger Infrastruktur entgegen.

Wenn die Stadt Viernheim mit einer gleichzeitigen Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen einer ausgewogenen Entwicklungsstrategie folgt, dann ist hierdurch eine deutliche Erhöhung der Steuereinnahmen zu realisieren. Mit dieser gehen aber auch höhere Investition in die Baulandentwicklung und die Infrastruktur einher als bei einer etwaigen Fokussierung auf Gewerbe oder Wohnen.

In allen vier Szenarien ist die Wirkung der Maßnahmen jedoch nicht alleine von der Stadt Viernheim bestimmt, sondern in großem Maße auch vom Agieren der Nachbarkommunen in der Region Rhein-Neckar beeinflusst.

1 HINTERGRUND UND AUFGABE

Die Stadt Viernheim steht wie zahlreiche andere Städte und Regionen Deutschlands vor einer Reihe von Herausforderungen. Die steigende Lebenserwartung und hiermit einhergehende Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, die Digitalisierung der Industrie und die anhaltende Globalisierung, aber auch die jüngst starken Wanderungsbewegungen aus dem Ausland, sind einige der übergeordneten Trends, die die wachsenden Anforderungen an die Stadtentwicklung formen. Dabei ist die Ausgestaltung der städtischen Flächenpolitik eine Rahmenbedingung, welche erheblichen Einfluss auf die Potenziale der Stadtentwicklung hat. Die zünftige Entwicklung Viernheims hängt maßgeblich von der Bereitstellung von passendem Bauland ab.

Die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland ist eine naheliegende Möglichkeit, um der Tendenz der weiter wachsenden Bevölkerung in Viernheim und der Region zu begegnen. Ein qualitativ und quantitativ passendes Gewerbeflächenangebot ist sowohl für wachsende Viernheimer Unternehmen als auch für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes durch neue Ansiedlungen notwendig. Die Entwicklung der Bereiche Wohnen und Gewerbe hat mittel- und langfristig erheblichen Einfluss auf den Haushalt der Stadt und damit auch auf deren Handlungsfähigkeit.

Mit Hilfe des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen und Gewerbe – STEK Viernheim 2030 – möchte die zweitgrößte Stadt des Kreises Bergstraße die Leitlinien für die zukünftige Baulandentwicklung für Wohnen und Gewerbe mit Zielhorizont 2030 schaffen.

Die Grundlage für die Erarbeitung dieses Stadtentwicklungskonzeptes sind eine eingehende Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen, wozu die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, der Arbeitsmarkt und die Wirtschaftsstruktur Viernheims gehören (vgl. Kapitel 2), sowie eine detaillierte Betrachtung des Wohnungs- (vgl. Kapitel 3) und Gewerbeflächenbestandes (vgl. Kapitel 4), ergänzt um die Ergebnisse einer Befragung von Viernheimer Unternehmen zu den lokalen Standortbedingungen.

Basierend auf diesen Untersuchungsschritten wurde ein Orientierungsrahmen für den zukünftigen Flächenbedarf für Wohnen und Gewerbe bis zum Jahr 2030 definiert. Diesem wurden im Rahmen der Analyse potenzielle Standortbereiche für die zukünftige Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung gegenübergestellt. Die zugehörigen Flächenpotenziale wurden bewertet und im Hinblick auf ihre zeitliche Realisierung eingeordnet.

In abschließenden szenarischen Betrachtungen (vgl. Kapitel 6) wurden die Wirkungszusammenhänge einer Fokussierung auf Gewerbeflächen- und/oder Wohnbaulandentwicklung bzw. einem Verzicht auf zusätzliche Flächenentwicklungen für Viernheim aufgezeigt. Der vorliegende Bericht zum STEK Viernheim 2030 schließt mit den Schlussbemerkungen der Gutachter in Kapitel 7.

Hinweis: Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept beschränkt sich auf die Teilbereiche Wohnen und Gewerbe. Die für ein umfassendes Stadtentwicklungskonzept erforderlichen Teilbereiche Umwelt, Landschaft, Verkehr, Einzelhandelsentwicklung, Innenstadtentwicklung, Bildung, Kultur, Sport und Freizeit wurden nicht betrachtet. Die Bereiche Landschaftsplanung, Umweltplanung und Grünplanung wurden im Landschaftsplan Viernheim aus dem Jahr 2012 umfassend behandelt. Ein Verkehrsentwicklungsplan mit Maßnahmenkonzept wurde 2012 verabschiedet. Ein Einzelhandelskonzept befindet sich bereits seit einiger Zeit im Aufstellungsverfahren und die Entwicklung der Innenstadt mit der Fußgängerzone befindet sich bereits seit einigen Jahren im Landesprogramm „Aktive Kernbereiche“ und in der Endphase der Umsetzung. In der Gesamtschau der Einzelbausteine ergibt sich ein umfassendes Bild der bestehenden Situation und der potenziellen Entwicklung der Stadt.

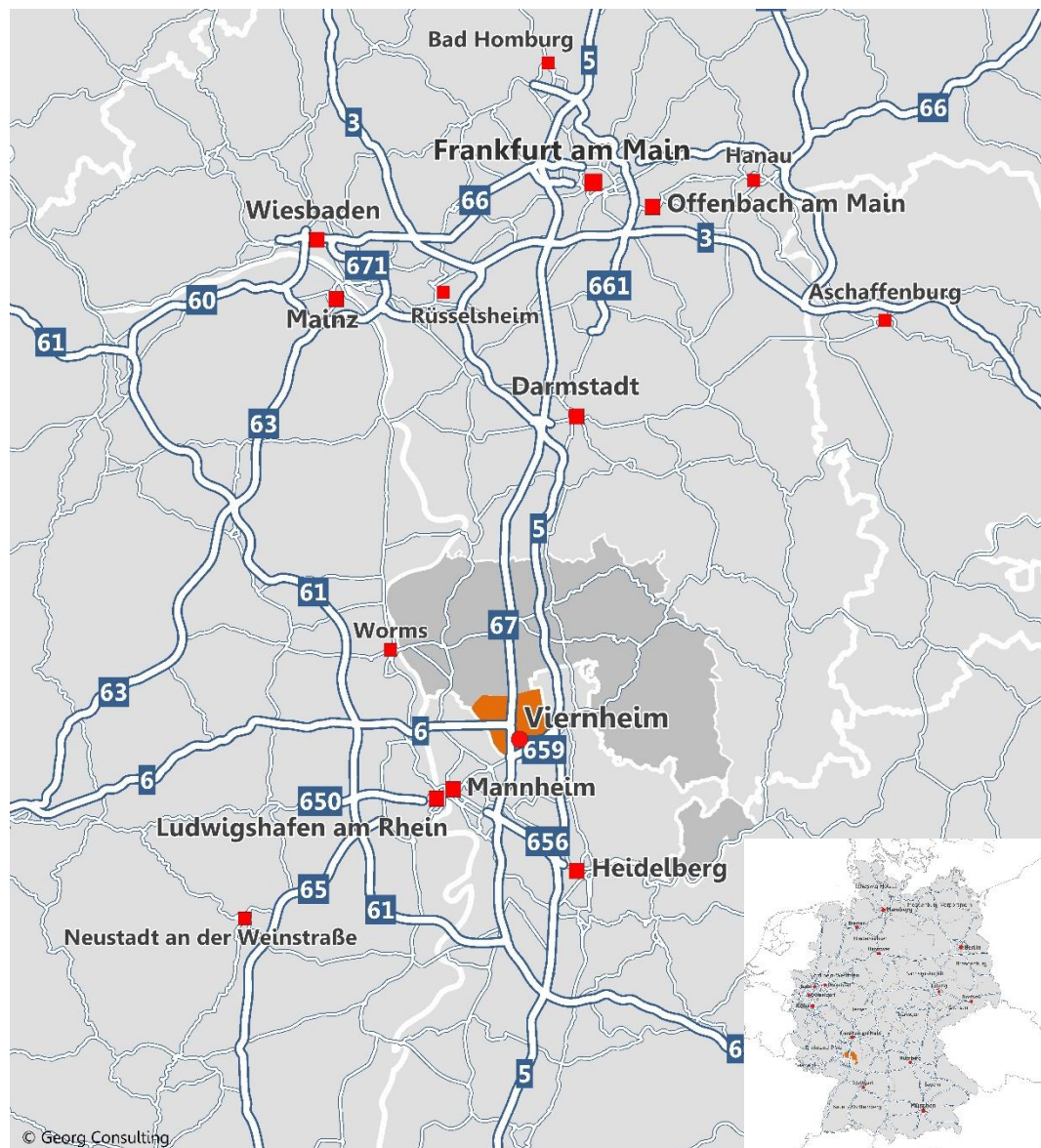
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 RÄUMLICHE LAGE UND VERKEHSANBINDUNG

Die Stadt Viernheim liegt im Länderdreieck von Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz im Kreis Bergstraße in Hessen. In der räumlichen Umgebung gibt es eine Vielzahl größerer Städte. Im Westen grenzt die baden-württembergische Stadt Mannheim an Viernheim, deren Zentrum in rund 25 Minuten (ca. 13 Kilometer) mit dem Auto von Viernheim zu erreichen ist. In derselben Fahrzeit ist auch Heidelberg erreichbar. Im Norden befinden sich Darmstadt in 35 und Frankfurt am Main in rund 60 Fahrminuten Entfernung.

Viernheim ist direkt an die Autobahn Basel – Frankfurt (A 6), an die Autobahn Saarbrücken – Viernheim (A 5) und an die Autobahn Bergstraße (A 659) (vgl. Abbildung 6) sowie an die Bundesstraße 38 angeschlossen.

ABBILDUNG 6: RÄUMLICHE LAGE



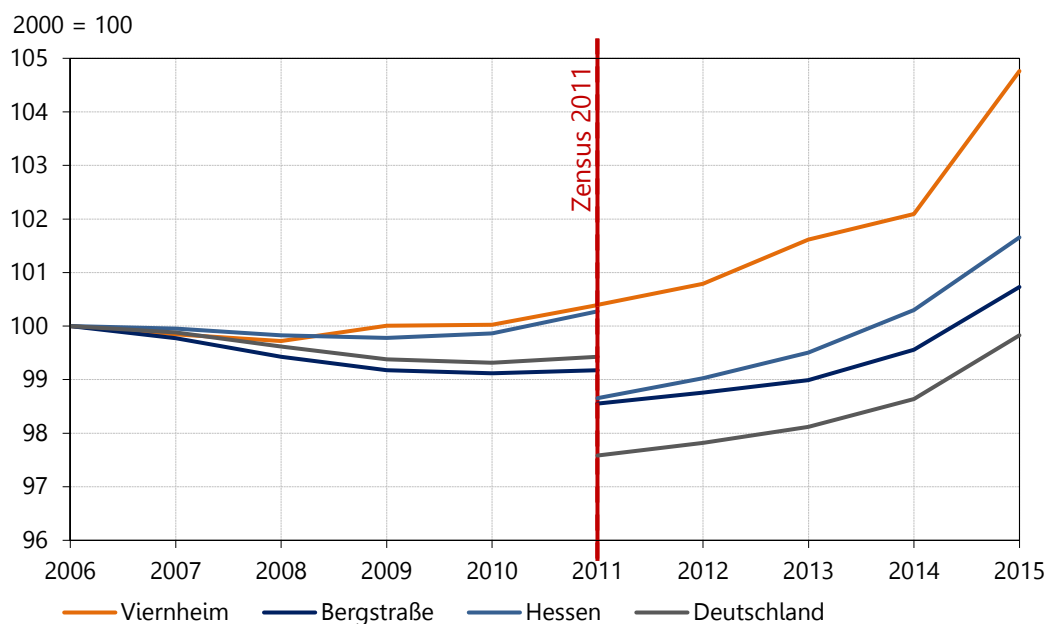
QUELLEN: GFK GEOMARKETING (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Der Schienenpersonennahverkehr in die Nachbargemeinden wird über eine Schmalspur-Eisenbahn und Überlandstraßenbahn der ehemaligen Oberrheinischen Eisenbahn-Gesellschaft (heute RNV) gewährleistet. Im Stadtgebiet bestehen fünf Haltestellen der Ringlinie 5, die die Städte Mannheim, Weinheim und Heidelberg miteinander verbindet. Die Fahrzeiten vom Bahnhof Viernheim betragen zum Hauptbahnhof Weinheim elf Minuten und zum Mannheimer Hauptbahnhof 28 Minuten. Von dort gibt es zahlreiche überregionale und internationale IC- und ICE-Verbindungen sowie Anschluss an die Regional- und S-Bahn. Am Mannheimer Hauptbahnhof hält ebenfalls der französische TGV mit Direktverbindung nach Paris. Der Frankfurter Flughafen ist mit der Bahn (Straßenbahn, ICE) in rund 90 Minuten zu erreichen. Mit dem Auto beträgt die Fahrzeit etwa 40 Minuten. Die Bahnstrecke Weinheim – Worms, die auch durch die Stadt Viernheim verlief, wurde aufgrund der geringen Nachfrage in den 1960er Jahren für den Personenverkehr eingestellt. Bis zum Jahr 2010 wurde die Trasse nach Weinheim, mit Unterbrechungen, noch für den Gütertransport genutzt.

2.2 BEVÖLKERUNG

In der Stadt Viernheim lebten Ende des Jahres 2015 34.146 Menschen. Das entspricht 12,8 Prozent der Einwohner des Landkreises Bergstraße. Hier hatten zum gleichen Zeitpunkt 267.928 Menschen ihren Hauptwohnsitz. Für Viernheim wurden die amtlichen Einwohnerzahlen mit dem Zensus im Jahr 2011 kaum korrigiert. Seit dem Zensusjahr 2011 bis Ende 2015 wuchs die Bevölkerung um 4,3 Prozent (vgl. Abbildung 7). Die Bevölkerung ist damit stärker gewachsen als im Kreis Bergstraße (+2,2 %) und als in Deutschland insgesamt (+2,3 %). Die hessische Bevölkerung entwickelte sich mit einem Plus von 3,0 Prozent ebenfalls dynamisch, wobei aber auch dieser Wert unter dem Bevölkerungswachstum der Stadt Viernheim lag.

ABBILDUNG 7: INDEXIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2006-2015, STICHTAG 31.12.



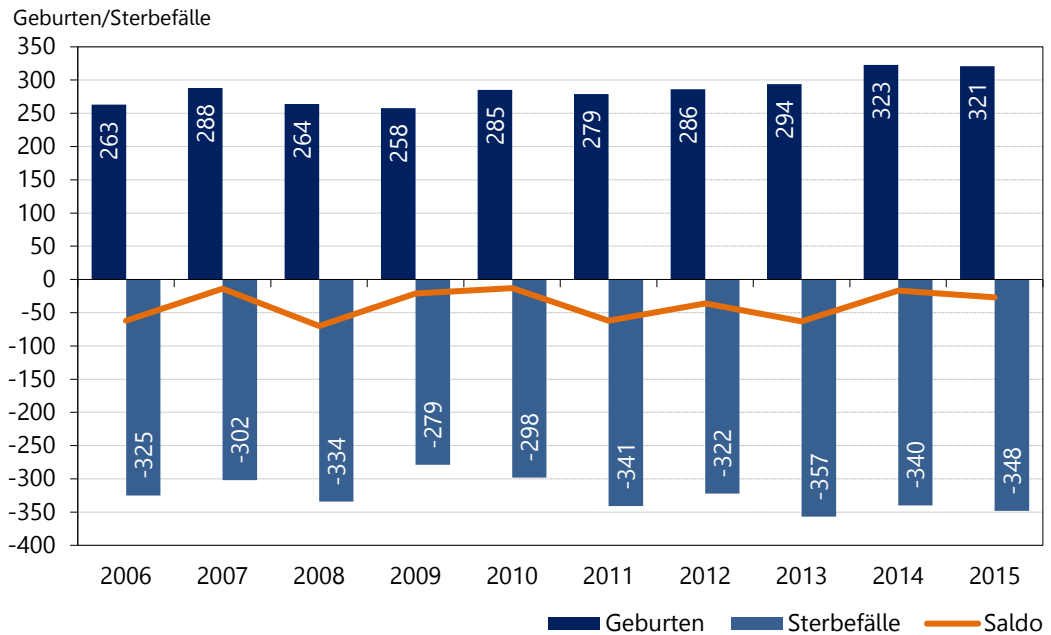
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl resultiert aus der Summe des natürlichen Bevölkerungssaldos, welcher die Differenz von Geburten und Sterbefälle ist, und dem Wanderungssaldo.

Im Betrachtungszeitraum seit 2006 war der natürliche Bevölkerungssaldo in Viernheim negativ, weil es mehr Sterbefälle als Geburten gab (vgl. Abbildung 8). Aufgrund kontinuierlich positiver Wanderungssalden nimmt die Bevölkerung Viernheims aber zu. Jährlich ziehen mehr Personen in die Stadt als aus ihr fortziehen (vgl. Abbildung 9). Besonders hoch ist die Zuwanderung seit 2011. Im Jahr 2015 zogen 2.819 Bürger neu in die Stadt, während 1.935 fortzogen.

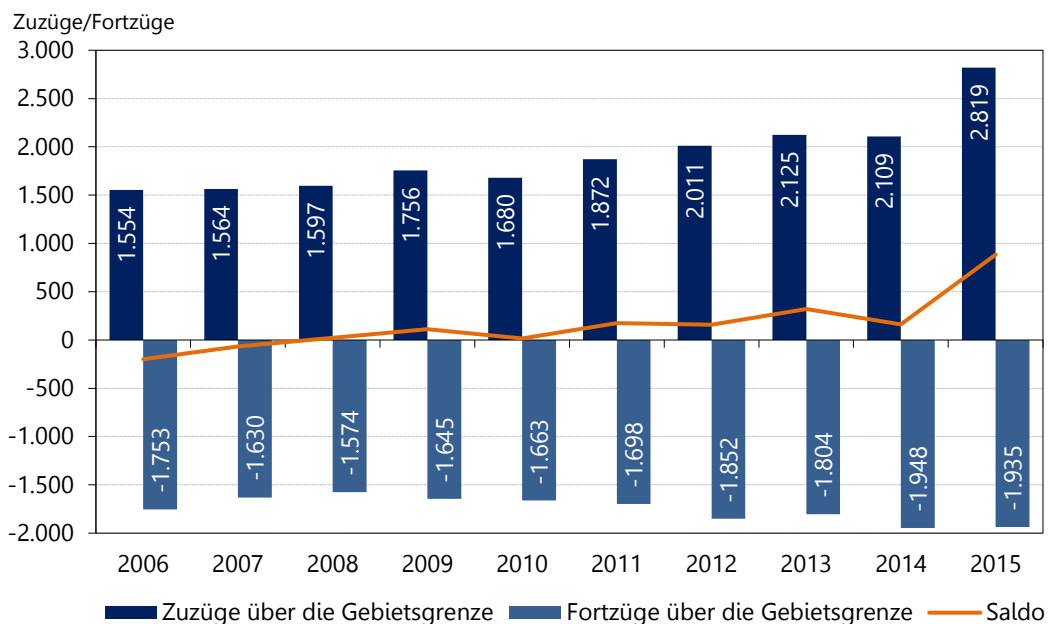
ABBILDUNG 8: NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG STADT VIERNHEIM 2006-2015



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 9: WANDERUNGSBEWEGUNGEN STADT VIERNHEIM 2006-2015

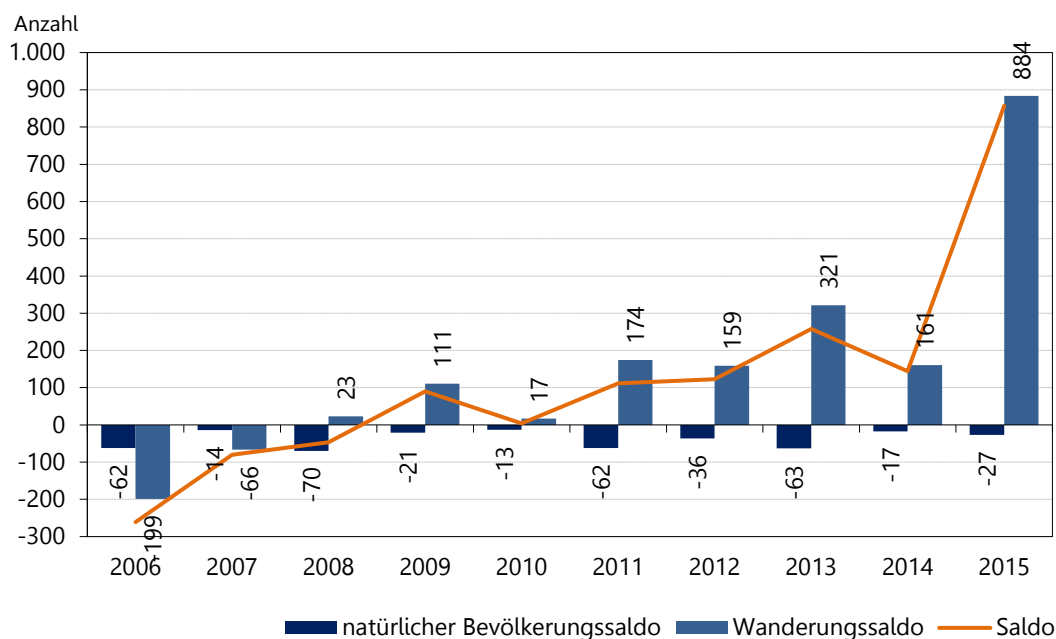


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Im Jahr 2015 betrug der Wanderungssaldo der Stadt Viernheim 884 Personen. Dieser Wert folgte in den vergangenen Jahren, und insbesondere im Zuge der starken Zuwanderung aus dem Ausland im Jahr 2015, einem positiven Trend. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung betrug -27 Personen (vgl. Abbildung 10).

ABBILDUNG 10: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN IN DER STADT VIERNHEIM



© Georg Consulting

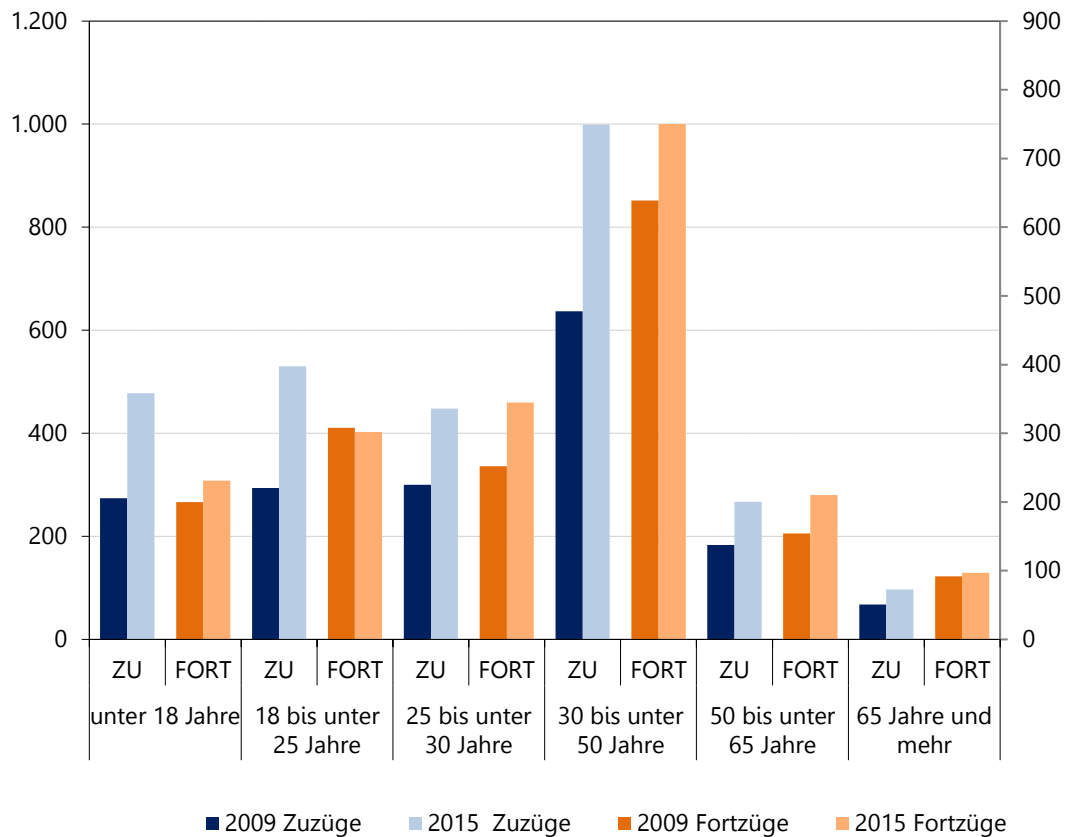
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die Wanderungsstatistik zeigt, dass es kontinuierlich Zu- und Abwanderung von und nach Viernheim gibt. Die Wanderungsbewegungen haben, aufgrund frei werdender Wohnungen und neuer Nachfrager nach Wohnungen, vielfältige Effekte auf den Wohnungsmarkt. Für die Struktur der nachgefragten und frei werdenden Wohnungen ist unter anderem das Alter der Wanderer relevant (vgl. Abbildung 11).

Die Anzahl der Zugezogenen ist in der jüngeren Vergangenheit in allen betrachteten Altersgruppen gestiegen. Insbesondere die Zahl der „Familienwanderer“ in der Altersgruppe von 30 bis unter 50 Jahre hat von 2009 bis 2014 deutlich zugenommen. Unter Einfluss der starken Flüchtlingswanderungen Ende 2015 hat sich die Zuwanderung von jüngeren Bevölkerungsgruppen deutlich erhöht. Die geringsten Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen gibt es bei den über 65-Jährigen Menschen.

ABBILDUNG 11: ZU- UND FORTZÜGE NACH ALTERSGRUPPEN, 2009 UND 2015

Zuzüge/Fortzüge



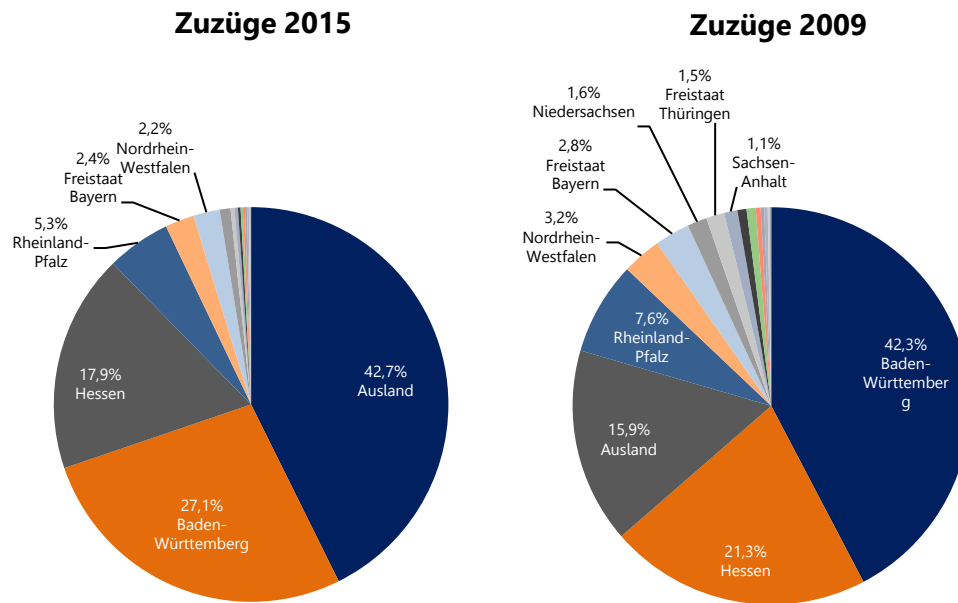
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

42,7 Prozent der Zuziehenden nach Viernheim kommen aus dem Ausland. Im Jahr 2015 waren dies 1.203 Personen. Seit 2009 hat der Anteil der Zuzüge aus dem Ausland deutlich zugenommen (vgl. Abbildung 12). Hingegen haben sich die Anteile der Zuzüge aus Baden-Württemberg und Hessen im Gegenzug verringert. Diejenigen Städte in Hessen, aus denen die meisten Personen nach Viernheim zugezogen sind, waren im Jahr 2015 Gießen (181 Zuzüge), Lampertheim (47 Zuzüge), Heppenheim (27 Zuzüge), Mörlenbach (22 Zuzüge) und Bürstadt (17 Zuzüge). Aus der baden-württembergischen Stadt Mannheim zogen in den letzten Jahren kontinuierlich rund 260 bis 290 Personen jährlich nach Viernheim. Umgekehrt verließen rund 330 bis knapp 400 Personen Viernheim in Richtung Mannheim.

Die bevorzugten Zielorte der aus Viernheim Fortgezogenen haben sich seit 2009 weniger deutlich verändert. Rund 35 Prozent der Fortziehenden, was 682 Personen entspricht, haben 2015 Baden-Württemberg als neue Heimat gewählt, rund 20 Prozent das Bundesland Hessen und rund 25 Prozent wählten einen Ort außerhalb der Grenzen Deutschlands als neuen Wohnort (vgl. Abbildung 13).

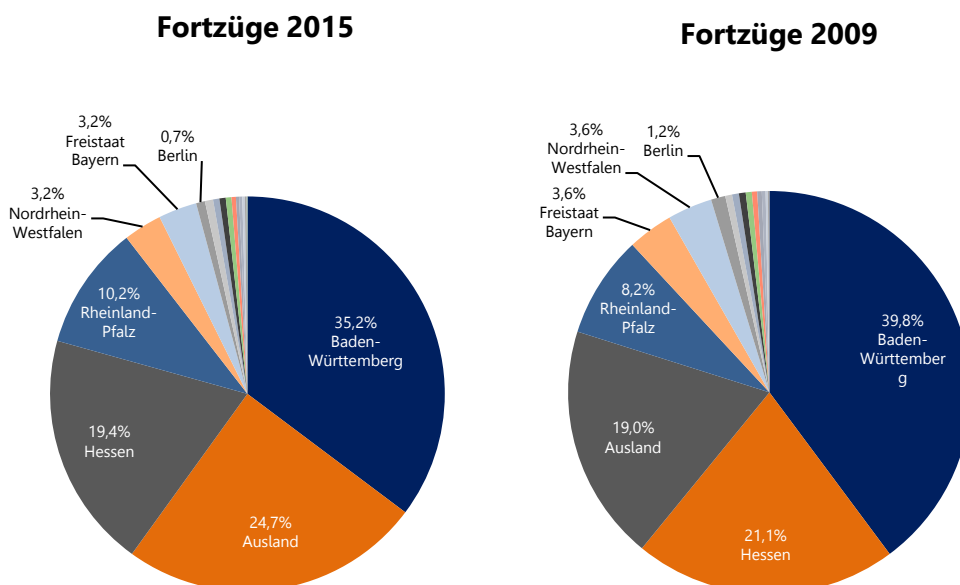
ABBILDUNG 12: HERKUNFTSORTE DER ZUGEZOGENEN



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 13: ZIELORTE DER FORTGEZOGENEN



© Georg Consulting

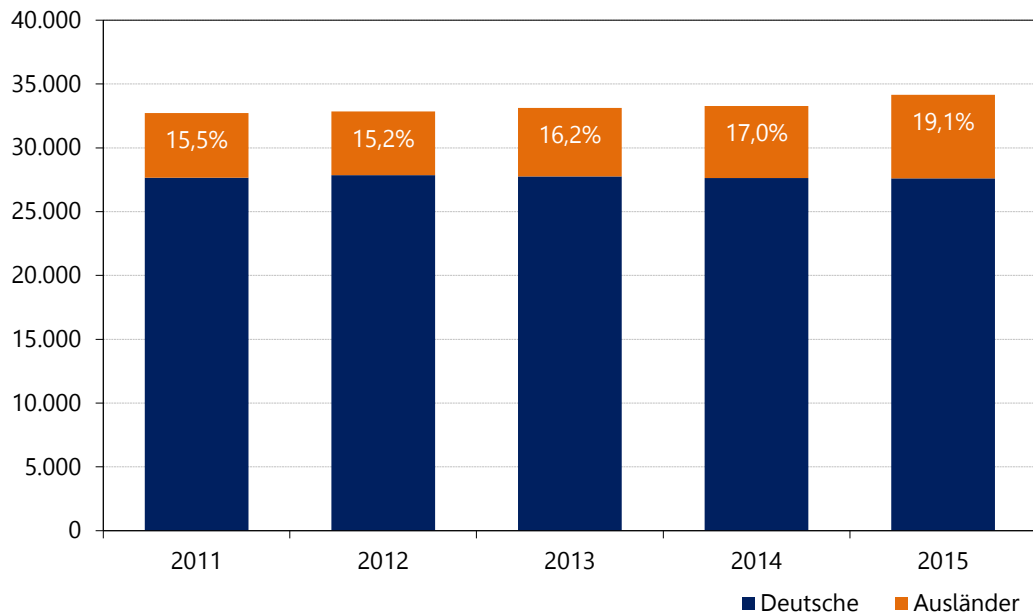
QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Als Folge der wachsenden Zuwanderung aus dem Ausland steigt der Ausländeranteil in der Stadt Viernheim. Waren im Jahr 2011 noch 15,5 Prozent der Einwohner (5.072 Personen) ausländischer Nationalität, waren dies im Jahr 2015 bereits 6.537

Personen, beziehungsweise 19,1 Prozent (vgl. Abbildung 14). Damit liegt der Ausländeranteil in Viernheim oberhalb des deutschen Durchschnittswerts von 10,5 Prozent. Zahlreiche Städte in der räumlichen Nähe Viernheims haben einen noch höheren Ausländeranteil aufzuweisen – so Mannheim mit 22,6 Prozent und Stuttgart mit 23,8 Prozent.

ABBILDUNG 14: AUSLÄNDISCHE BEVÖLKERUNG IN DER STADT VIERNHEIM 2011-2015

Einwohner



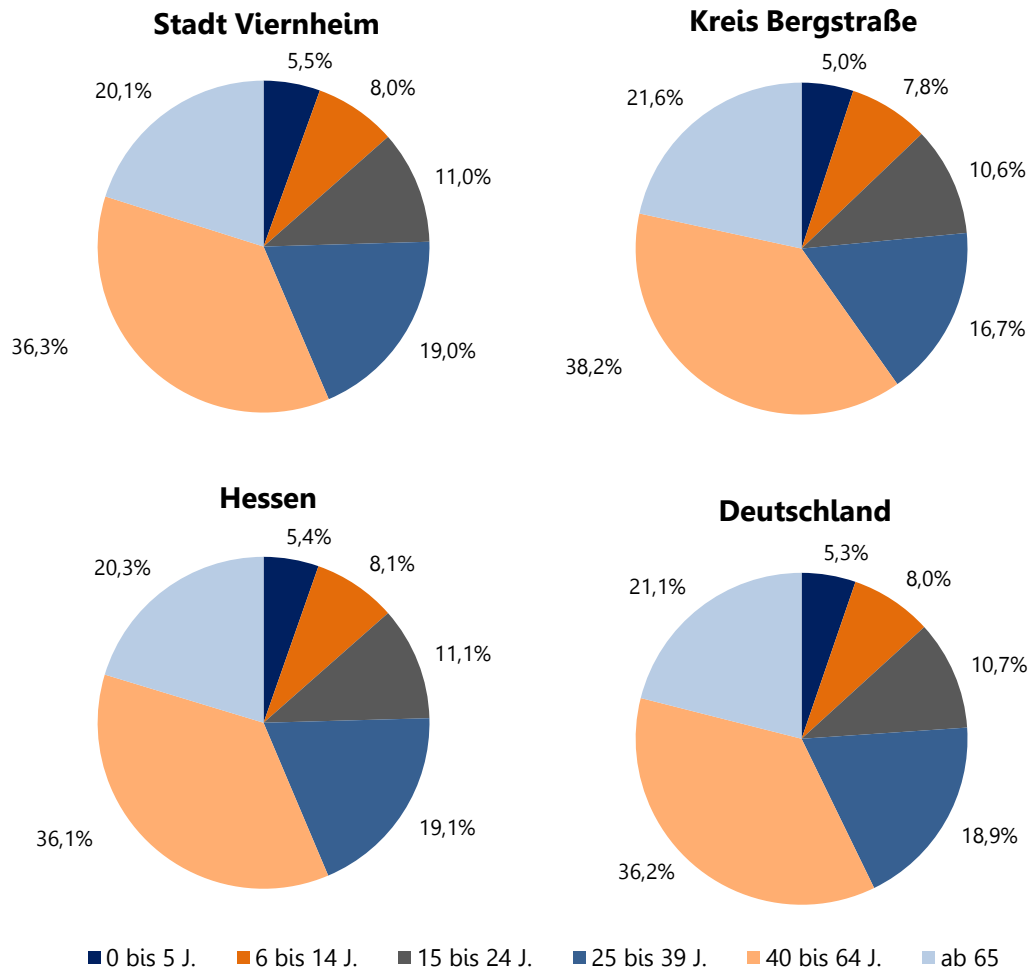
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Viernheim entspricht im Wesentlichen der Struktur in Hessen und in Deutschland insgesamt dar (vgl. Abbildung 15).

Den höchsten Bevölkerungsanteil hat die Bevölkerung zwischen 40 und 65 Jahren, darauf folgt die Bevölkerung ab 65 Jahren. Insgesamt macht die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis einschließlich 64 Jahre rund 66 Prozent der Gesamtbevölkerung aus.

ABBILDUNG 15: BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN (%) IM VERGLEICH 2015, STICHTAG 31. DEZEMBER



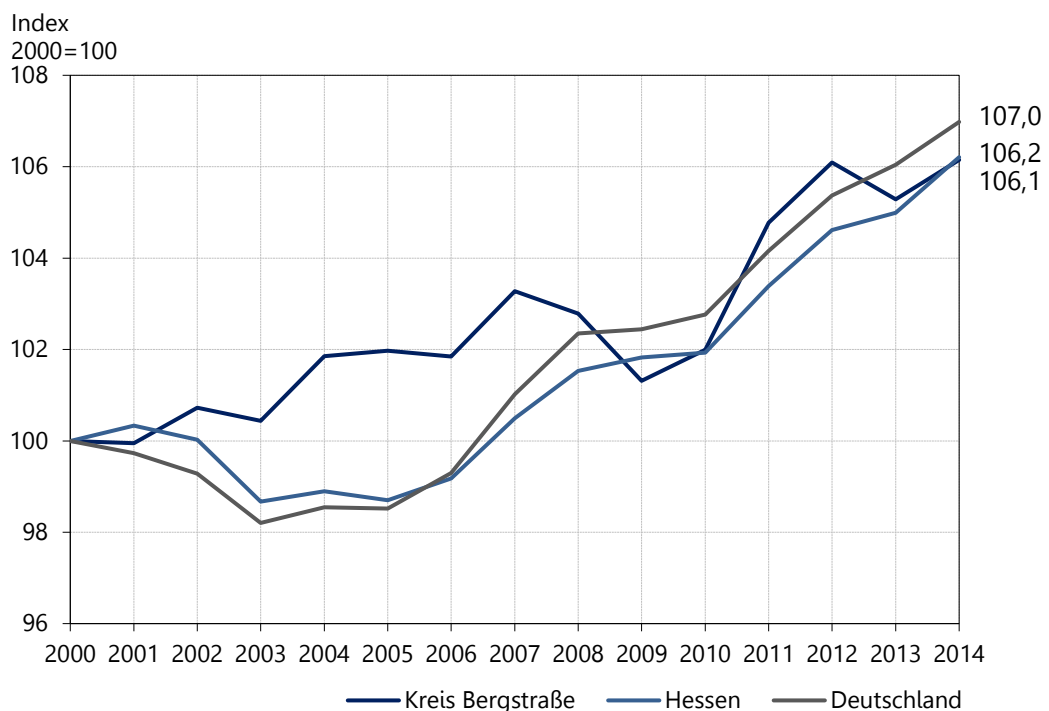
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

2.3 ARBEITSMARKT

Die Arbeitsmarktentwicklung der Stadt Viernheim ist eingebettet in das wirtschaftliche Umfeld in der räumlichen Umgebung. Im Kreis Bergstraße waren 2014 rund 105 Tausend Personen am Arbeitsort erwerbstätig. Im Zeitraum von 2000 bis 2014 hat die Anzahl der Arbeitsplätze im Kreis Bergstraße um 6,1 Prozent zugenommen (vgl. Abbildung 16), was leicht unterhalb des entsprechenden Wertes für Deutschland insgesamt lag.

ABBILDUNG 16: INDEXIERTE ERWERBSTÄTIGENENTWICKLUNG 2000-2014, JAHRESDURCHSCHNITTE



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2017).

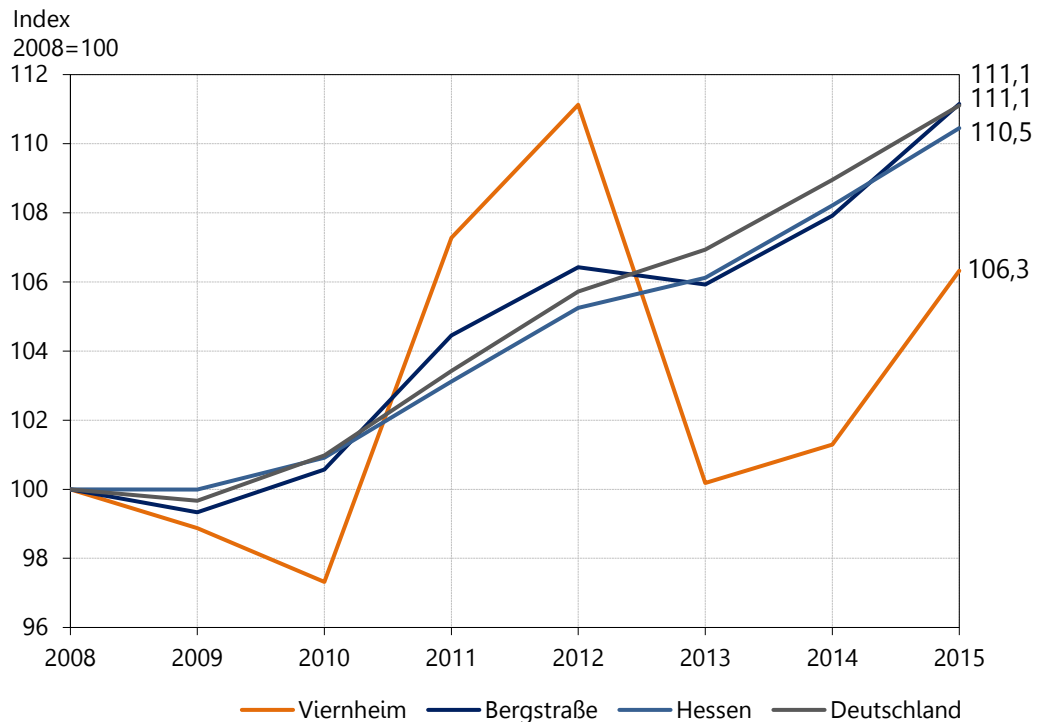
Für die Stadt Viernheim wird die Erwerbstätigenzahl, die neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch andere Arbeitsverhältnisse, wie zum Beispiel Selbstständige und Beamte beinhaltet, nicht in der amtlichen Statistik ausgewiesen. Aufschluss hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitsplätze in Viernheim gibt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Ende Juni 2015 waren in Viernheim 9.317 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, was 6,3 Prozent mehr als im Jahr 2008 entspricht (vgl. Abbildung 17). Dieses Wachstum liegt jedoch unter der Entwicklung im Kreis Bergstraße, wo die Beschäftigung wie in Deutschland insgesamt um 11,1 Prozent zunahm, und in Hessen, wo es 2015 10,5 Prozent mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gab als 2008.

Wie Abbildung 12 veranschaulicht, ist die Beschäftigtenentwicklung in Viernheim in den letzten Jahren stark schwankend gewesen. Dies hängt zum Teil mit Firmenaufgaben und -abwanderungen zusammen.

Weiter auffällig ist, dass die Zahl der Beschäftigten mit einer ausländischen Nationalität in Viernheim im Zeitraum 2008 bis 2015 mit 40,4 Prozent deutlich gestiegen

ist. Im Jahr 2015 gab es 1.669 ausländische Beschäftigte, was 17,9 Prozent der Gesamtbeschäftigung entspricht. Dieser Anteil ist höher als im Kreis Bergstraße (13,9 %), in Hessen (12,8 %) und Deutschland (9,2 %).

ABBILDUNG 17: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT 2008–2015, STICHTAG 30. JUNI

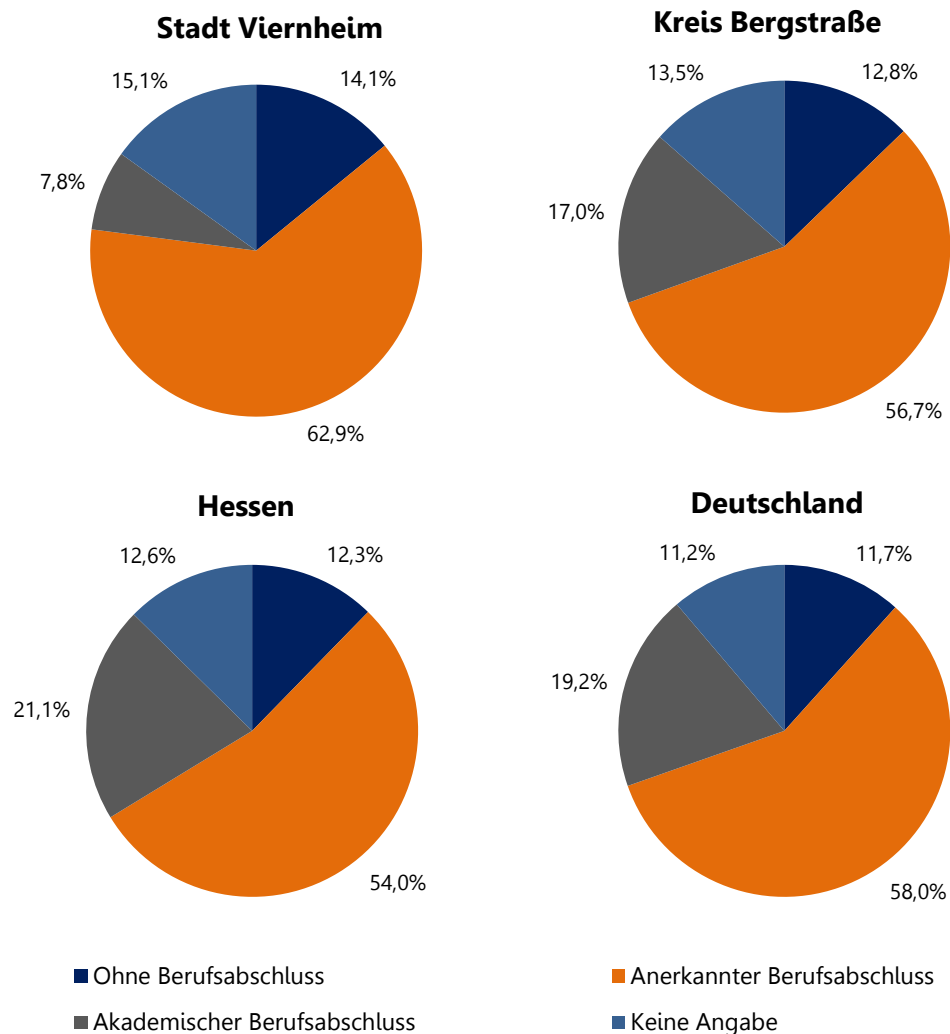


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Abbildung 18 stellt die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach ihrem höchsten beruflichen Abschluss dar. In Viernheim gab es Ende Juli 2015 mit 14,1 Prozent etwas mehr Beschäftigte ohne beruflichen Abschluss als in den abgebildeten Vergleichsregionen. Einen deutlich niedrigeren Anteil als im Kreis Bergstraße, Hessen und Deutschland haben mit 7,8 Prozent in der Stadt Viernheim die Beschäftigten mit einem akademischen Berufsabschluss. Im Kreis Bergstraße beträgt dieser Anteil 17,0 Prozent, in Hessen 21,1 Prozent und in Deutschland insgesamt 19,2 Prozent. Entsprechend höher ist in Viernheim der Anteil der Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss. Dieser beträgt hier 62,2 Prozent. Im Kreis Bergstraße, in Hessen und Deutschland liegt dieser Anteil deutlich unter 60 Prozent.

ABBILDUNG 18: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT NACH HÖCHSTEM BERUFSABSCHLUSS (%) 2015, STICHTAG 30. JUNI



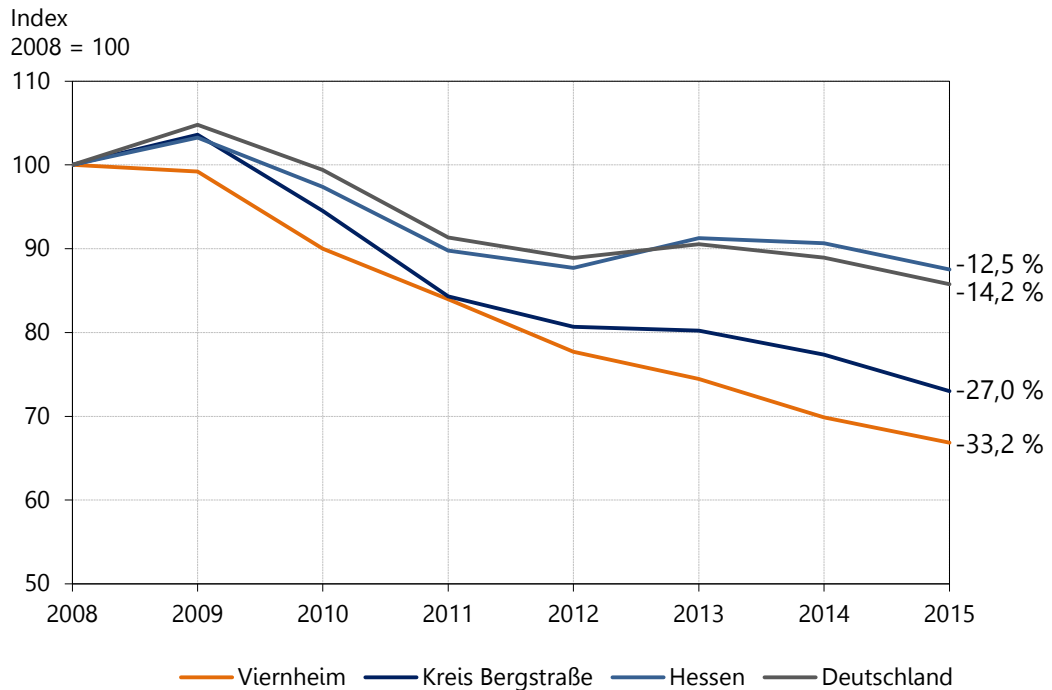
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

In Viernheim waren im Jahr 2015 durchschnittlich 922 Personen arbeitslos gemeldet. In den vergangenen Jahren fand ein stetiger Abbau der Arbeitslosigkeit in der Stadt statt. Zum Vergleich: Im Jahr 2008 betrug die Zahl der Arbeitslosen noch 1.379 Personen. Der Rückgang der Anzahl der arbeitslos gemeldeten Person verlief damit in Viernheim mit -33,2 Prozent dynamischer als im Kreis Bergstraße (-27,0 %), als in Hessen (-12,5 %) und als in Deutschland (-14,2 %) insgesamt (vgl. Abbildung 19).

Trotz dieser positiven Entwicklung liegt die Arbeitslosenquote in Viernheim mit 5,1 Prozent im Jahr 2015 über dem Niveau im Kreis Bergstraße (4,0 %). Die Arbeitslosenquote in Viernheim ist aber geringer als Hessen (5,5 %) und Deutschland (6,4 %) (vgl. Abbildung 20).

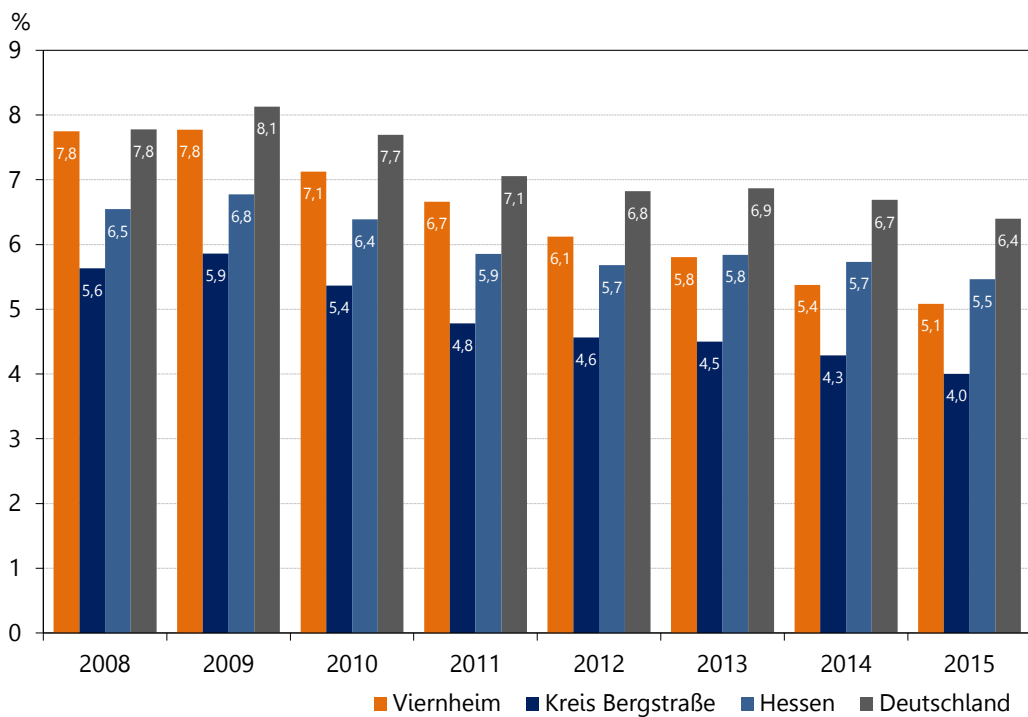
ABBILDUNG 19: INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN (SGB II UND III) 2008-2015, JAHRES DURCHSCHNITTE



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 20: ARBEITSLOSENQUOTEN (SGB II UND III) 2008-2015, JAHRES DURCHSCHNITTE



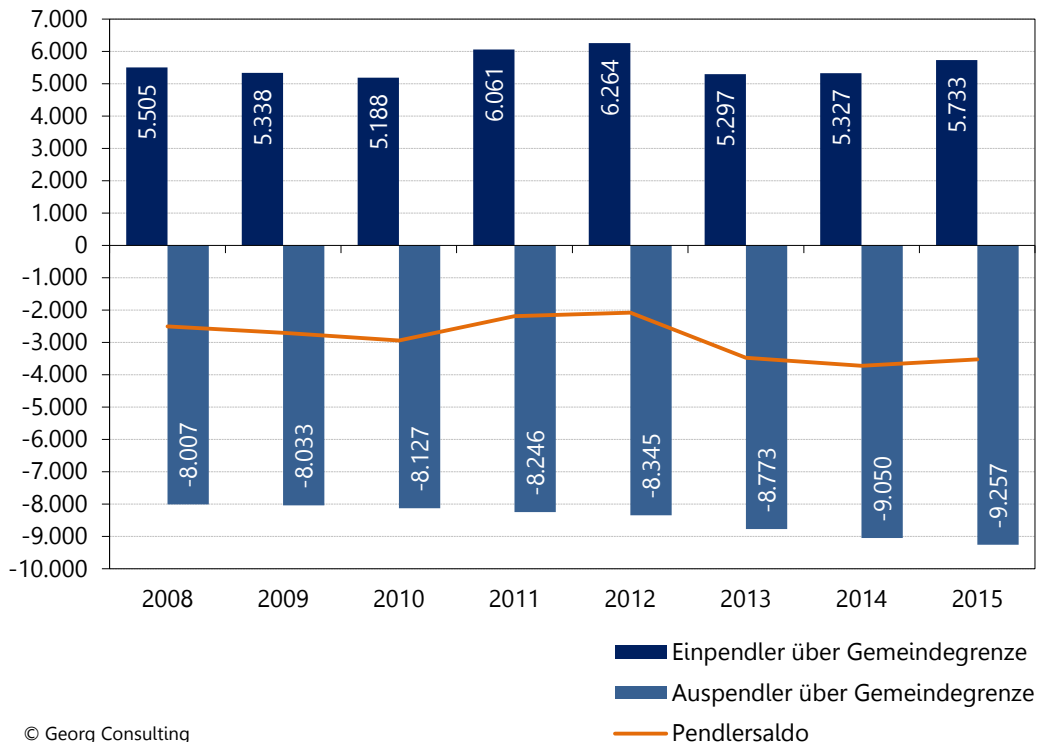
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Der Arbeitsmarkt in Viernheim ist über Pendlerbewegungen mit anderen Regionen verflochten (vgl. Abbildung 21). Im Juni 2015 pendelten 5.733 Beschäftigte in die Stadt ein. Deutlich mehr Beschäftigte verlassen jedoch ihren Wohnort Viernheim auf dem Weg zum Arbeitsort. Im Juni 2015 waren dies mehr als 9.000 Personen. Der Pendlersaldo ist damit im Umfang von 3.524 Beschäftigten negativ.

ABBILDUNG 21: PENDLERBEWEGUNGEN 2008-2015, STICHTAG 30. JUNI

Anzahl Pendler

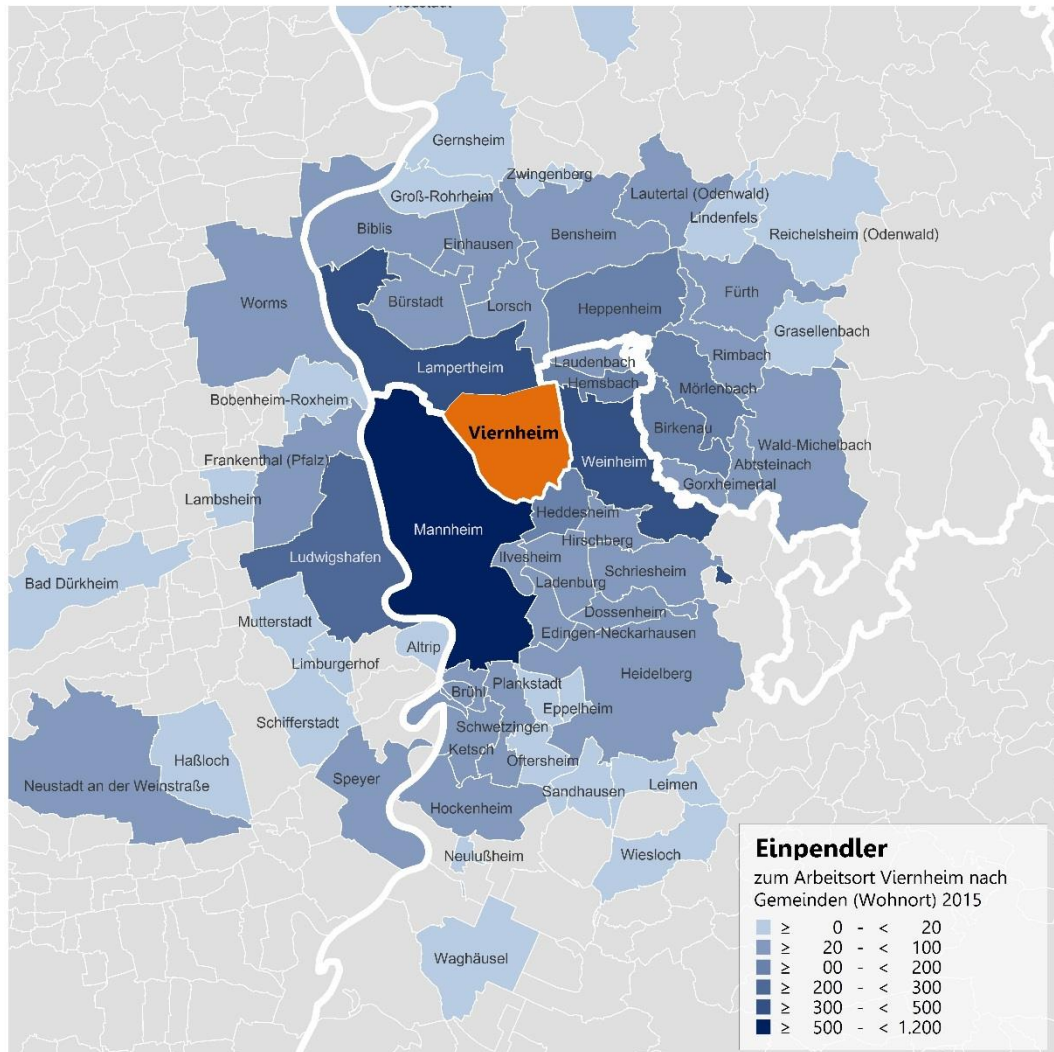


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Besondere Bedeutung als Arbeitsort hat für die Viernheimer Wohnbevölkerung die Stadt Mannheim. Aus Mannheim pendelten im Juni 2015 1.171 Menschen zum Arbeitsort Viernheim, während 3.872 der am Arbeitsort Mannheim Beschäftigten in Viernheim wohnten. Abbildung 22 und 23 stellen die wichtigsten Wohnorte der Einpendler und die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler dar.

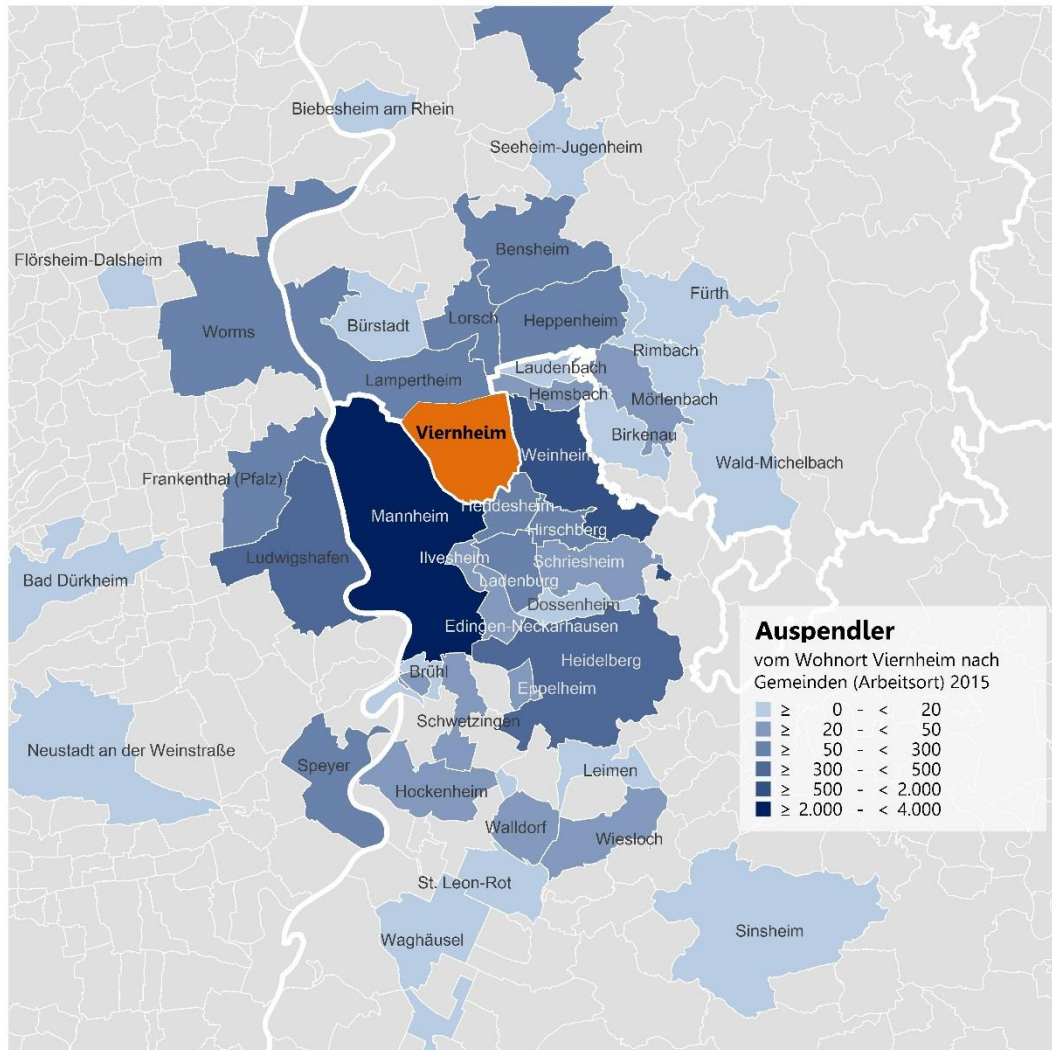
ABBILDUNG 22: EINPENDLER NACH GEMEINDEN* (WOHNORT) 2015, STICHTAG 30. JUNI



* ES SIND NUR SOLCHE GEMEINDEN AUSGEWIESEN, AUS DENEN ≥ 10 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE NACH VIERNHEIM PENDELN.

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GFK GEOMARKETING (2016); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 23: AUSEPENDLER NACH GEMEINDEN* (ARBEITSORT) 2015, STICHTAG 30. JUNI



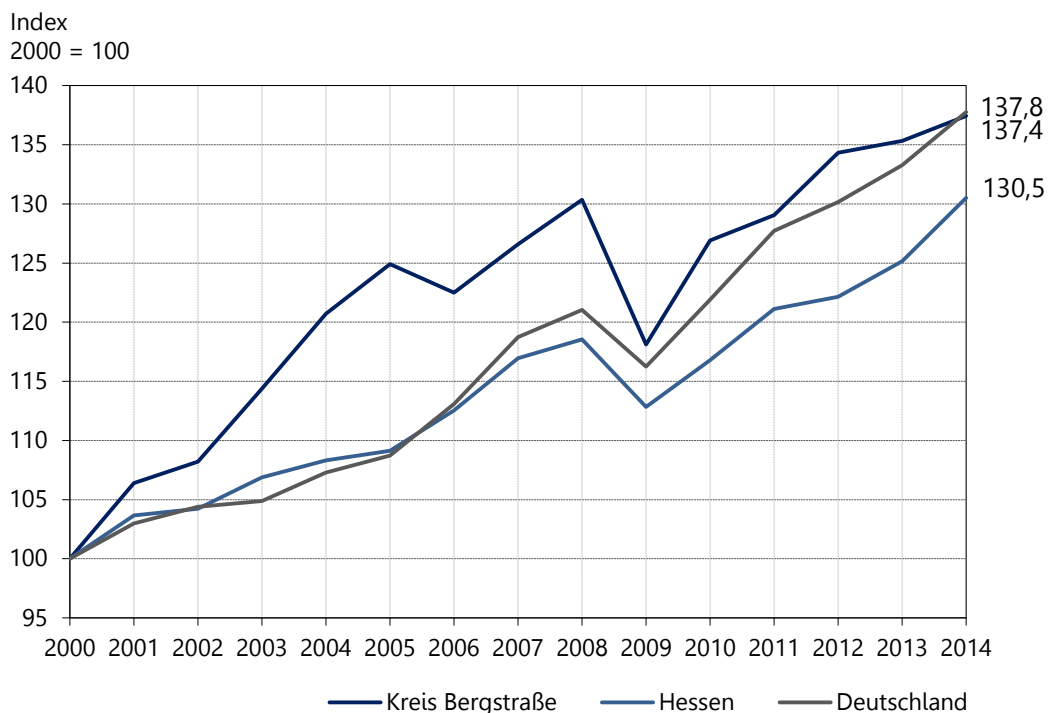
* ES SIND NUR SOLCHE GEMEINDEN AUSGEWIESEN, IN DIE ≥ 10 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE AUS VIERNHEIM PENDELN.

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GFK GEOMARKETING (2016); GEORG CONSULTING (2017).

2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Das Wirtschaftswachstum der Stadt Viernheim wird beeinflusst von der allgemeinen ökonomischen Entwicklung in der Region. Die Wirtschaftskraft im Kreis Bergstraße entwickelt sich dynamisch. Dort wurden im Jahr 2014 rund 7,6 Milliarden Euro Bruttoinlandsprodukt erwirtschaftet. Seit dem Jahr 2000 ist dieser Wert (nominal) um 37,4 Prozent gewachsen, was deutlich oberhalb des Wachstums in Hessen und leicht über dem bundesweiten Durchschnittswert lag (vgl. Abbildung 24).

ABBILDUNG 24: INDEXIERTE ENTWICKLUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTES IN JEWEILIGEN PREISEN (NOMINAL) 2000–2014



© Georg Consulting

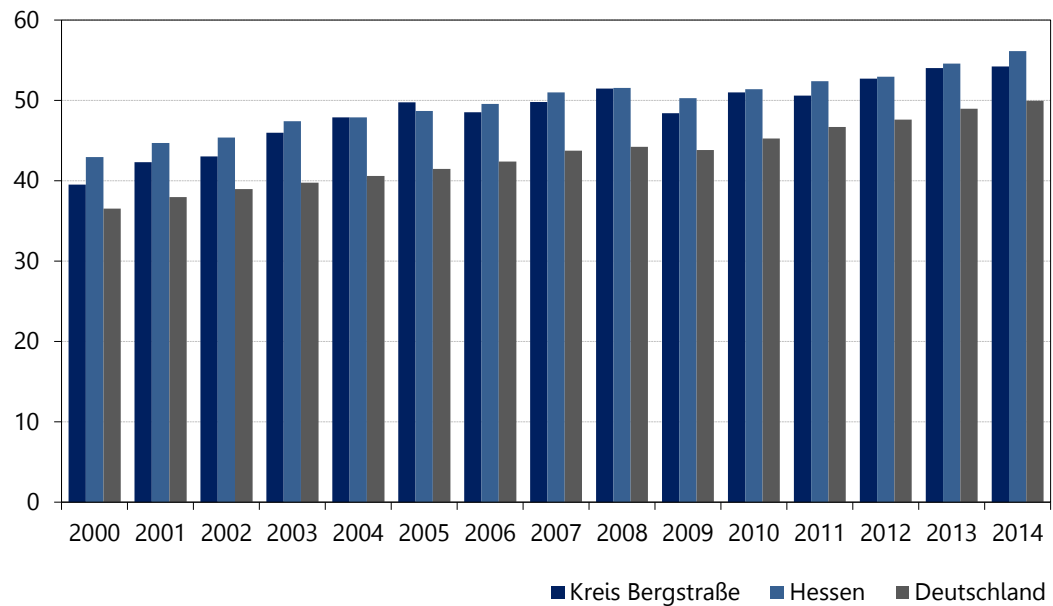
QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Auch die Produktivität der Unternehmen im Kreis Bergstraße, hier gemessen als Bruttoinlandsprodukt je Arbeitsstunde der Erwerbstätigen, hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Im Kreis Bergstraße lag die Produktivität 2014 mit 54,22 Euro je Arbeitsstunde unter dem Niveau Hessens (56,1 EUR) und über dem Niveau Deutschlands (50,0 EUR) (vgl. Abbildung 25). Seit dem Jahr 2000 hat die Produktivität im Kreis Bergstraße nominal um 37,2 Prozent zugenommen. In Hessen war es ein Plus von 30,7 Prozent, in Deutschland von 36,8 Prozent.

Die Bruttowertschöpfung im Kreis Bergstraße entwickelt sich ebenfalls positiv (vgl. Abbildung 26). Sie lag 2014 bei rund 6,9 Milliarden Euro und ist seit dem Jahr 2000 nominal um 37,1 Prozent gewachsen. Auch dieses Wachstum war dynamischer als in Hessen insgesamt.

ABBILDUNG 25: BRUTTOINLANDSPRODUKT IN JEWEILIGEN PREISEN JE ARBEITSSTUNDE DER ERWERBSTÄTIGEN (INLAND) 2000–2014

EUR je Arbeitsstunde

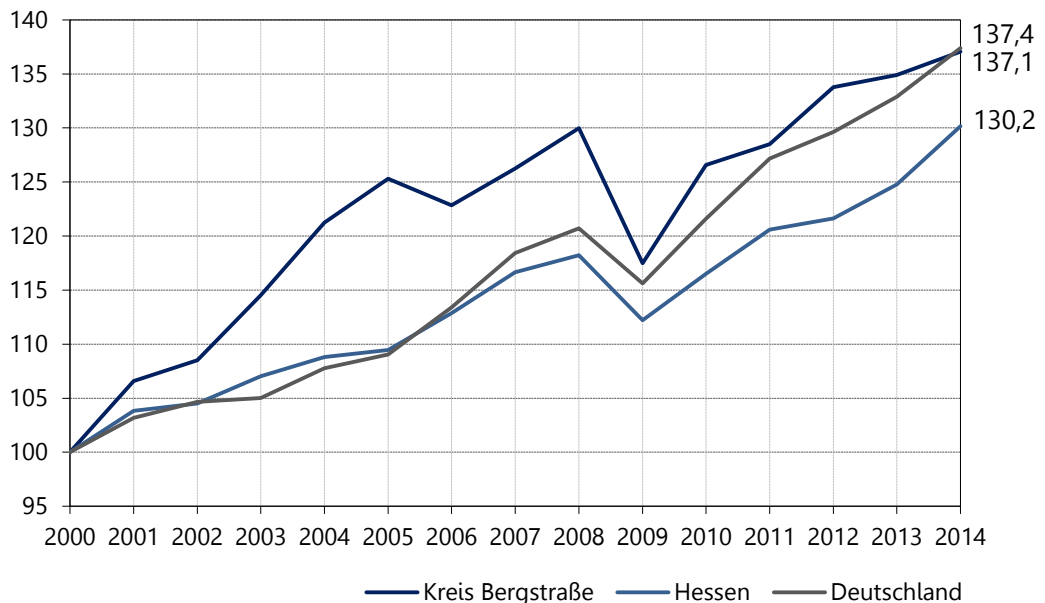


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 26: INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG ZU HERSTELLUNGSPREISEN 2000–2014

Index
2000 = 100



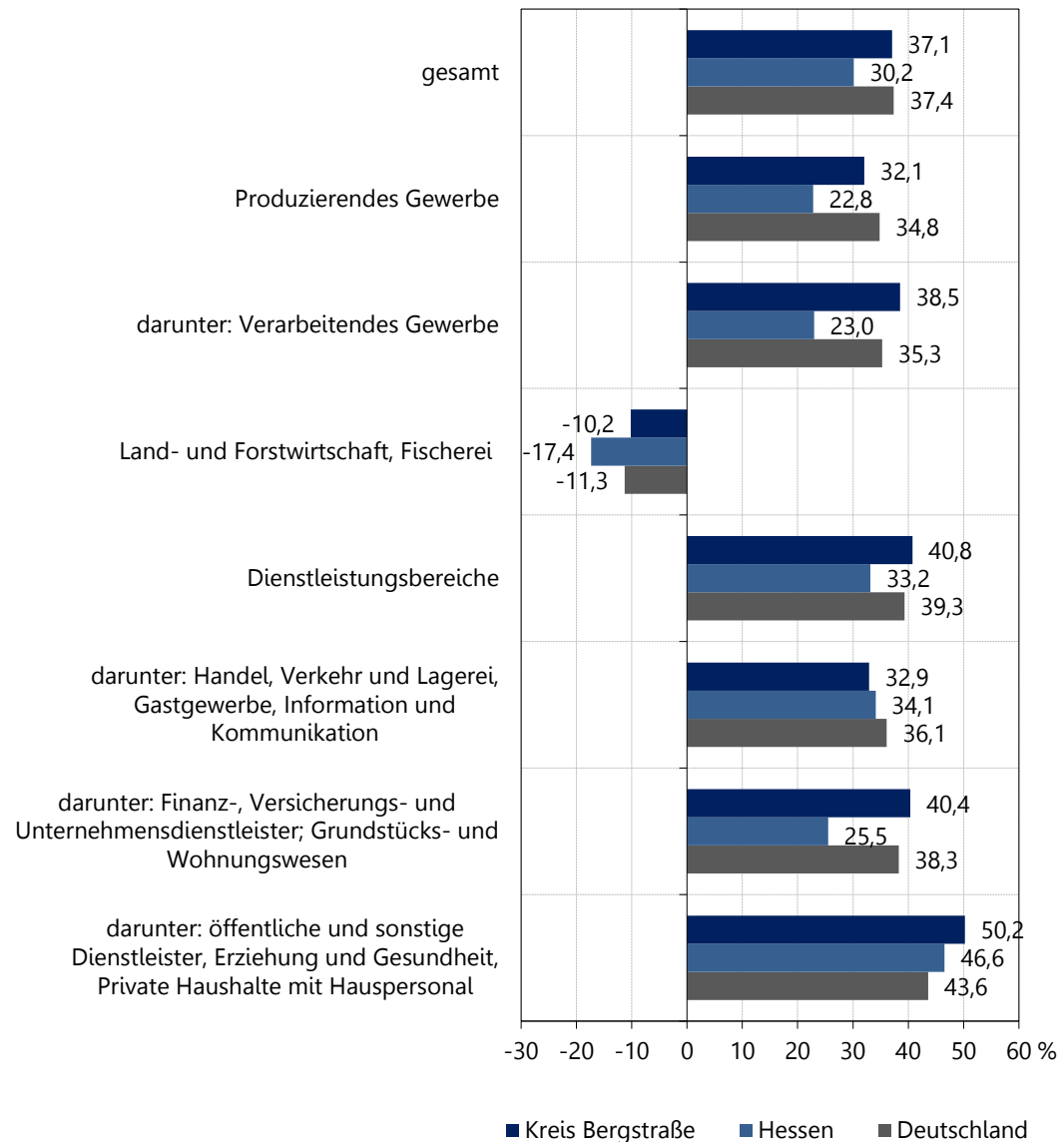
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015); GEORG CONSULTING (2017).

Über dem gesamtwirtschaftlichen Durchschnittswachstum (+37,1 %) lag die Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe (+38,5 %) (vgl. Abbildung 27). Auch in den Dienstleistungsbereichen (+40,8 %) entwickelte sich die Bruttowertschöpfung

dynamischer als für die Gesamtwirtschaft. In der Landwirtschaft ging sie um 10,2 Prozent zurück.

ABBILDUNG 27: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG (JEWEILIGE PREISE) NACH SEKTOREN 2000–2014

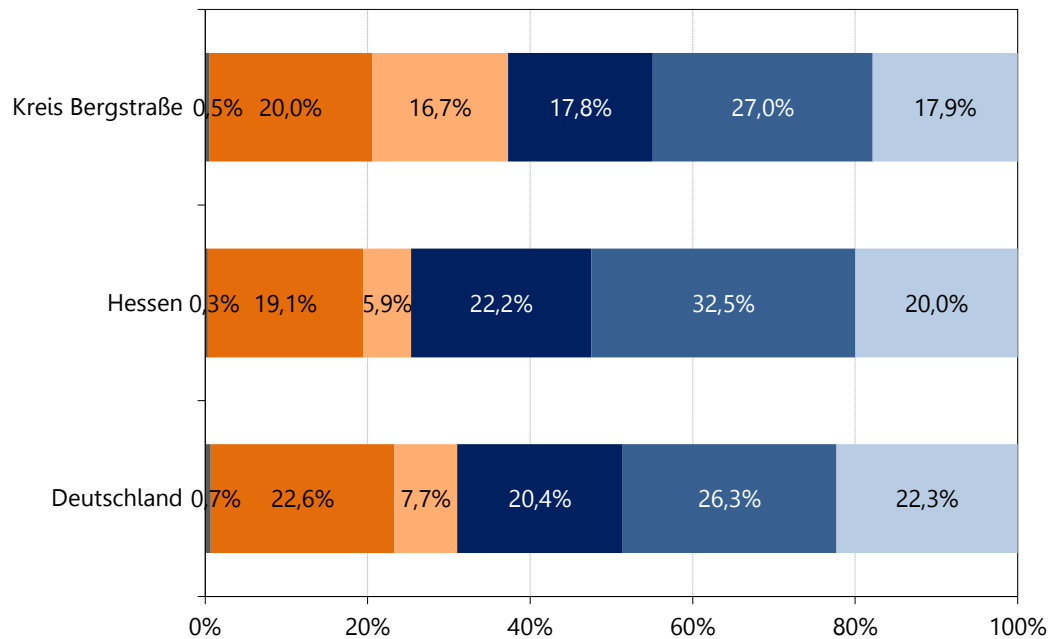


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015); GEORG CONSULTING (2017).

Insgesamt liegt der Anteil des Produzierenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung im Kreis Bergstraße über dem hessischen und deutschlandweiten Anteil. Das zum Produzierenden Gewerbe gehörige Verarbeitende Gewerbe erwirtschaftete im Jahr 2014 20,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung im Kreis. Einen hohen Anteil vereinte ferner der Dienstleistungsbereich „Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen“ auf sich, in dem 27,0 Prozent der Bruttowertschöpfung generiert wurden. Dieser Wert liegt leicht unter hessischen und in etwa auf dem gesamtdeutschen Niveau (vgl. Abbildung 28).

ABBILDUNG 28: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG (JEWEILIGE PREISE) 2014



- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (A)
- Verarbeitendes Gewerbe (C)
- Übriges Produzierendes Gewerbe
- Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (G-J)
- Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen (K-N)
- Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit, Private Haushalte mit Hauspersonal (O-T)

© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2015); GEORG CONSULTING (2017).

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Viernheim kann anhand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten analysiert werden (vgl. Tabelle 3).

TABELLE 3: BESCHÄFTIGTE IN VIERNHEIM NACH BRANCHEN UND VERÄNDERUNG 2008–2015, STICHTAG 30. JUNI

	2008		2015		Entwicklung	
	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	%
Insgesamt	8.763	100,0	9.317	100,0	554	6,3
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	*	*	14	0,2	*	*
B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0	0,0	0	0,0	0	0
C Verarbeitendes Gewerbe	1.419	16,2	1.386	14,9	-33	-2,3
D Energieversorgung	*	*	*	*	*	*
E Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	41	0,5	*	*	*	*
F Baugewerbe	620	7,1	697	7,5	77	12,4
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	2.743	31,3	2.797	30,0	54	2,0
H Verkehr und Lagerei	815	9,3	591	6,3	-224	-27,5
I Gastgewerbe	300	3,4	360	3,9	60	20,0
J Information und Kommunikation	162	1,8	144	1,5	-18	-11,1
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	104	1,2	140	1,5	36	34,6
L Grundstücks- und Wohnungswesen	65	0,7	85	0,9	20	30,8
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	588	6,7	615	6,6	27	4,6
N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	245	2,8	478	5,1	233	95,1
O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	*	*	*	*	*	*
P Erziehung und Unterricht	228	2,6	340	3,6	112	49,1
Q Gesundheits- und Sozialwesen	623	7,1	953	10,2	330	53,0
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	60	0,7	101	1,1	41	68,3
S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	588	6,7	282	3,0	-306	-52,0
T Private Haushalte	5	0,1	11	0,1	6	120,0
U Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	*	*	*	*	*	*

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die meisten dieser Beschäftigten arbeiten Ende Juni 2015 mit 2.797 Personen im Handel inklusive der Instandhaltung und Reparatur von Kfz. Im Verarbeitenden Gewerbe gab es im Juni 2015 1.386 Personen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Während die Beschäftigung im Handel im Zeitraum von 2008 bis 2015 um 2,0 Prozent wuchs, nahm sie im Verarbeitenden Gewerbe um 2,3 Prozent ab. Deutlich gestiegen ist dagegen die Beschäftigung im drittstärksten Wirtschaftszweig der Stadt, dem Gesundheits- und Sozialwesen. Mit 953 Personen waren hier 53,0

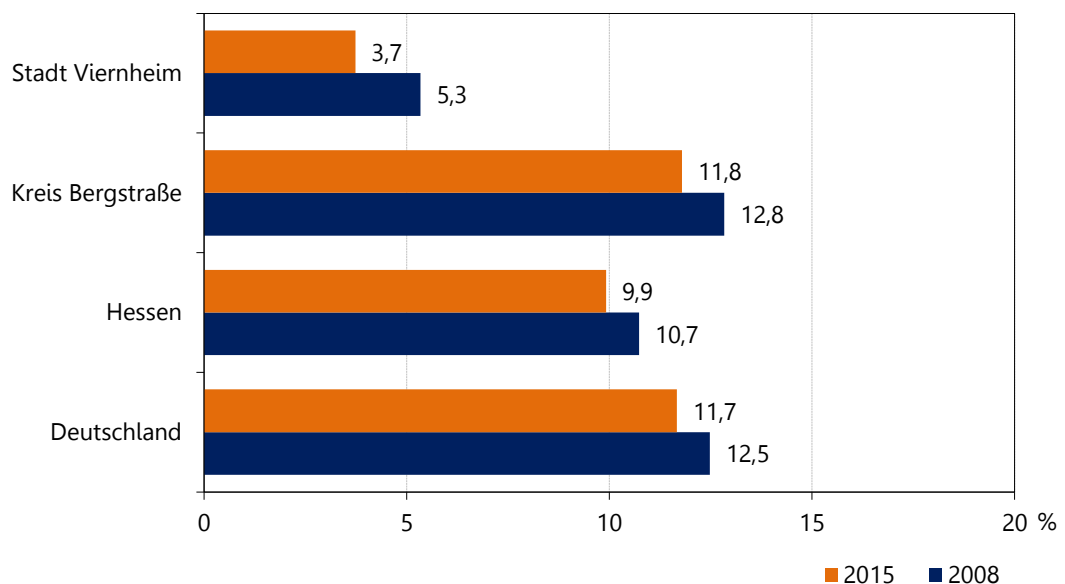
Prozent mehr beschäftigt als noch 2008. An vierter Stelle folgt das Baugewerbe mit 697 Beschäftigten.

Auch in Viernheim zeigt sich ein wissensbasierter Strukturwandel, der die Dienstleistungs- und Industrieunternehmen betrifft. Im Zuge dieser Entwicklung steigt die Bedeutung von hoch qualifizierten Arbeitskräften sowie von technologischem Fortschritt für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit von Wirtschaftsstandorten.

In Viernheim ist der Beschäftigungsanteil in wissensintensiven Industrien, in denen 348 Beschäftigte ihren Arbeitsplatz haben, von 2008 bis 2015 um 1,6 Prozentpunkte zurückgegangen und lag im Juni 2015 bei 3,7 Prozent. Dies liegt deutlich unter dem entsprechenden Anteil im Kreis Bergstraße und deutschen Durchschnitt. In allen Vergleichsregionen ist dieser Anteil seit 2008 jedoch ebenfalls zurückgegangen (vgl. Abbildung 29). Beispiele für wissensintensive Industrien sind der Maschinenbau, die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten und die Herstellung von chemischen Erzeugnissen.

Bei der Beschäftigung in wissensintensiven Dienstleistungen, deren Anteil steigt, weist Viernheim eine deutlich bessere Positionierung als bei den wissensintensiven Industrien auf. 15,7 Prozent der Beschäftigten waren im Juni 2015 in entsprechenden Dienstleistungsunternehmen tätig, was in etwa dem Niveau des Kreises Bergstraße (15,9 %) entsprach, aber unter dem hessischen (24,4 %) und deutschen (20,6 %) Durchschnittswert lag (vgl. Abbildung 30). Zu den wissensintensiven Dienstleistungen zählen beispielsweise Dienstleistungen der Telekommunikation und Information, Finanzdienstleistungen und Forschung und Entwicklung.

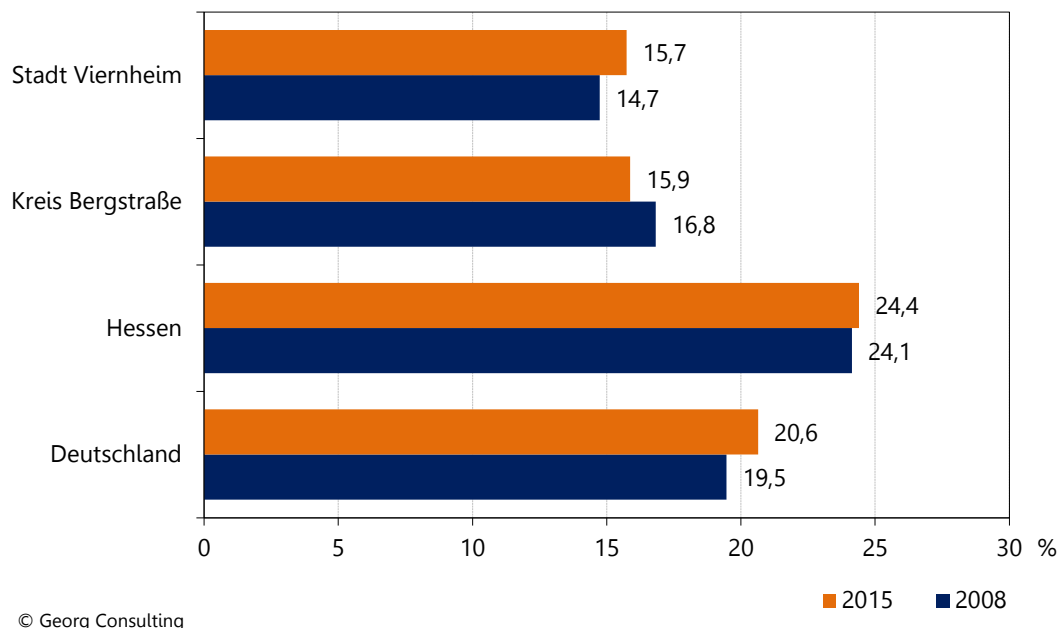
ABBILDUNG 29: ANTEILE WISSENSINTENSIVE INDUSTRIE AN ALLEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008 UND 2015, STICHTAG 30. JUNI



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); NIW/ISI/ZEW (2010); GEORG CONSULTING (2017).

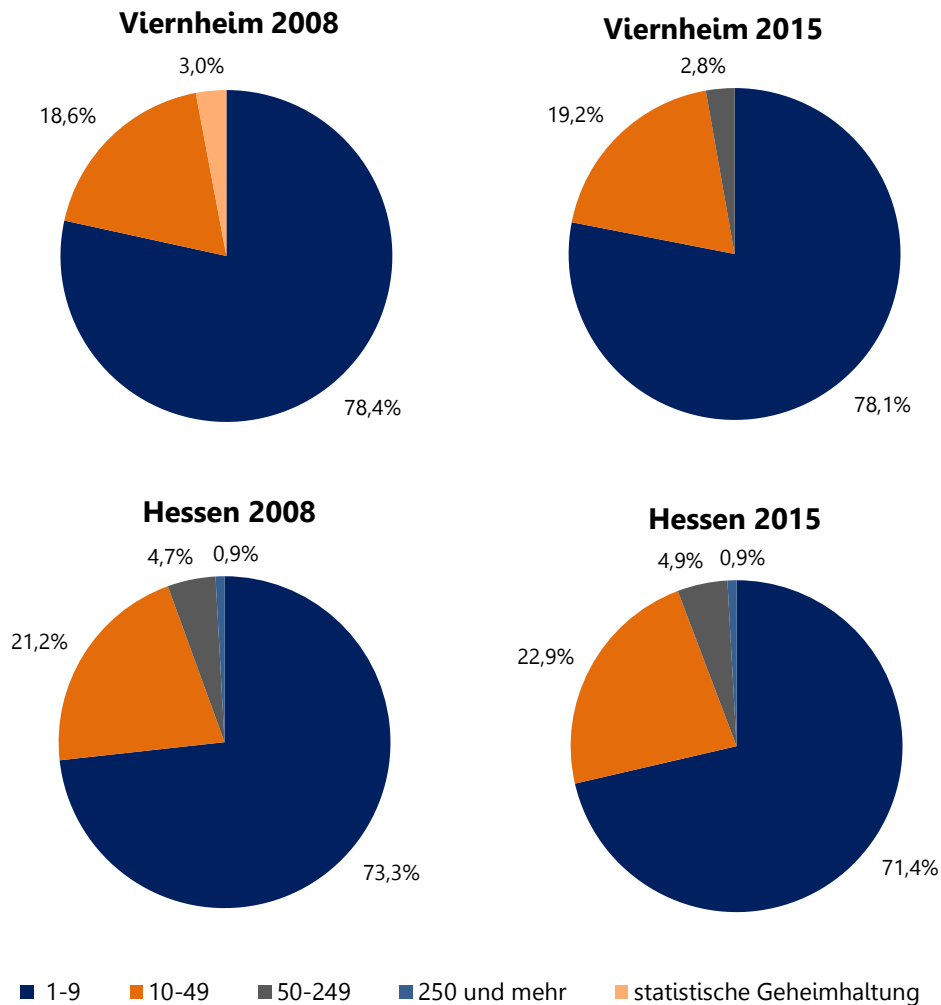
ABBILDUNG 30: ANTEILE WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN AN ALLEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008 UND 2015, STICHTAG 30. JUNI



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); NIW/ISI/ZEW (2010); GEORG CONSULTING (2017).

Relevant für die weitere wirtschaftsstrukturelle Entwicklung Viernheims ist neben der absoluten Bedeutung einzelner Wirtschaftszweige die Betriebsgrößenstruktur. Insgesamt gab es im Juni 2015 1.044 Betriebe in der Stadt Viernheim, von denen kein Betrieb mehr als 250 Mitarbeiter hatte (vgl. Abbildung 31). 29 Betriebe gehörten zu der Betriebsgrößenklasse von 50 bis 249 Mitarbeiter. Dieser Anteil ist mit 2,8 Prozent an allen Betrieben geringer als im hessischen Durchschnitt (4,9 %). Der Anteil der Betriebe mit unter zehn Mitarbeitern fällt in der Stadt dagegen mit 78,1 Prozent höher aus als im Landesdurchschnitt (71,4 %). Die Wirtschaftsstruktur wird also überdurchschnittlich von kleinen und Kleinstunternehmen geformt.

ABBILDUNG 31: GRÖSSENSTRUKTUR DER BETRIEBE* IN VIERNHEIM UND HESSEN 2008 UND 2015, STICHTAG 30. JUNI



© Georg Consulting

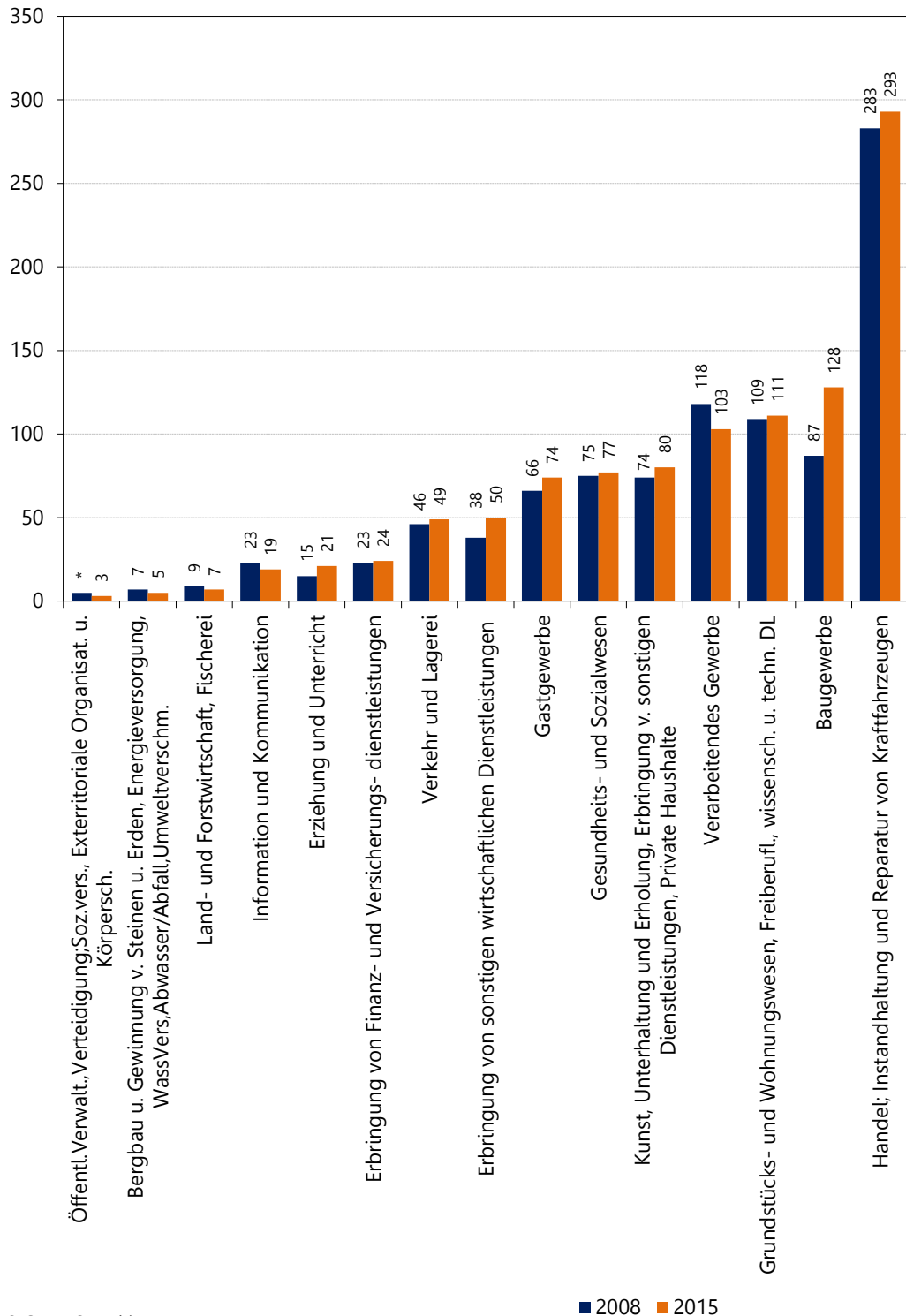
*BETRIEB IM SINNE DER BESCHÄFTIGTENSTATISTIK IST EINE REGIONAL UND WIRTSCHAFTSFACHLICH ABGEGRENZTE EINHEIT, IN DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER TÄTIG SIND. DER BETRIEB KANN AUS EINER ODER MEHREREN NIEDERLASSUNGEN EINES UNTERNEHMENS BESTEHEN. ALS BETRIEB WIRD IMMER DIE EINHEIT BEZEICHNET, FÜR DIE DER BETRIEBNUMMERN-SERVICE IN SAARBRÜCKEN EINE BETRIEBNUMMER VERGEBEN HAT. DABEI ERFOLGT DIE REGIONALE ABGRENZUNG AUF DER GRUNDLAGE DES GEMEINDESCHLÜSSELS.

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Abbildung 32 stellt die Betriebe in Viernheim nach Wirtschaftszweigen dar. 28,1 Prozent aller Betriebe gehören zum Wirtschaftszweig Handel inklusive der Instandhaltung und Reparatur von Kfz, dem beschäftigungsstärksten Wirtschaftszweig. Es folgt das Baugewerbe, dem 12,3 Prozent aller Betriebe zugeordnet werden können und welches bei den Beschäftigungszahlen an vierter Stelle liegt. Während in diesen Wirtschaftszweigen die Zahl der Betriebe seit 2008 gewachsen ist (Handel: +3,5 % bzw. Baugewerbe: +47,1 %), hat sie zum Beispiel im Verarbeitenden Gewerbe, wo ebenfalls mehr als 100 Viernheimer Betriebe gezählt werden, abgenommen (-12,7 %).

ABBILDUNG 32: BETRIEBE* IN DER STADT VIERNHEIM NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008 UND 2015, STICHTAG 30. JUNI

Anzahl



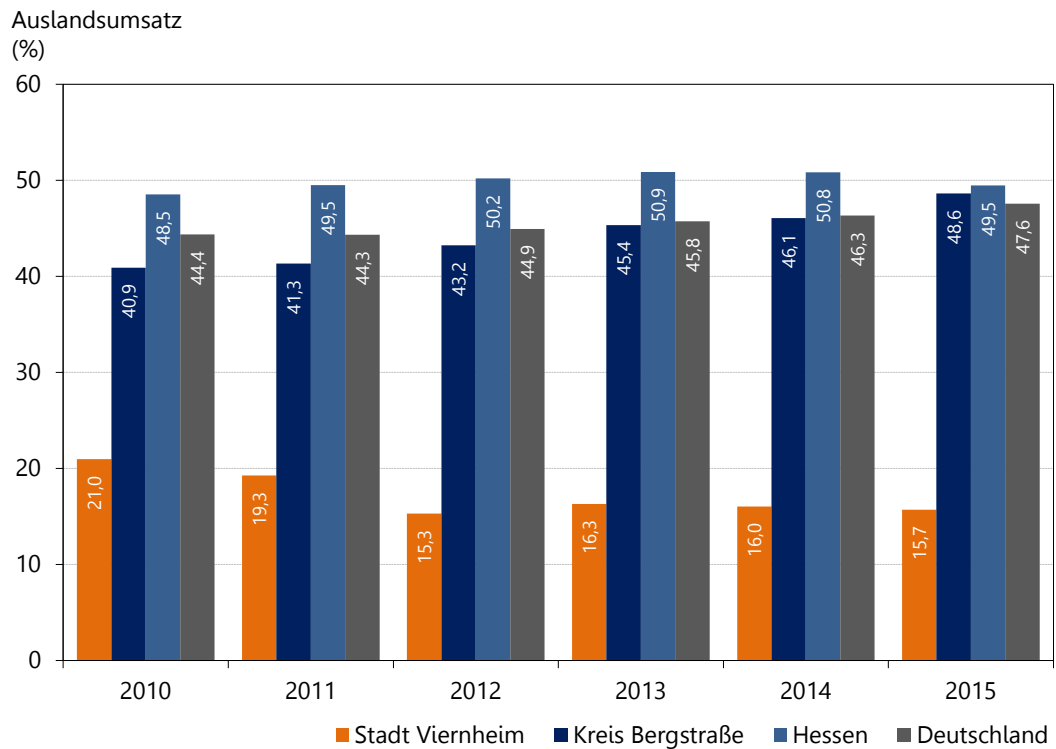
© Georg Consulting

*BETRIEB IM SINNE DER BESCHÄFTIGTENSTATISTIK IST EINE REGIONAL UND WIRTSCHAFTSFACHLICH ABGEGRENZTE EINHEIT, IN DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER TÄTIG SIND. DER BETRIEB KANN AUS EINER ODER MEHREREN NIEDERLASSUNGEN EINES UNTERNEHMENS BESTEHEN. ALS BETRIEB WIRD IMMER DIE EINHEIT BEZEICHNET, FÜR DIE DER BETRIEBNUMMERN-SERVICE IN SAARBRÜCKEN EINE BETRIEBNUMMER VERGEBEN HAT. DABEI ERFOLGT DIE REGIONALE ABGRENZUNG AUF DER GRUNDLAGE DES GEMEINDESCHLÜSSELS.

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Ein Indikator für die Außenverflechtung der Industrie sind die Auslandsumsätze des Verarbeitenden Gewerbes. Die Unternehmen Viernheims generieren nur rund 16 Prozent ihrer Umsätze im Ausland (vgl. Abbildung 33) und dieser Anteil ist seit 2010 zurückgegangen. In Hessen liegt der Exportanteil bei über 50 Prozent, in Deutschland und dem Kreis Bergstraße bei rund 46 Prozent.

ABBILDUNG 33: ANTEIL DER AUSLANDSUMSÄTZE (%) IN DEN BETRIEBEN DES VERARBEITENDEN GEWERBES 2010–2015



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

2.5 ZWISCHENFAZIT

Die Stadt Viernheim zeichnet sich durch ihre positive Makrolage und gute verkehrliche Erreichbarkeit in einem wirtschaftlich dynamischen Landkreis, mit einer wachsenden Anzahl von Arbeitsplätzen und steigender Bruttowertschöpfung aus. In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl Viernheims stetig gestiegen. Zuletzt hatten 34.146 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt. Ursache für das Bevölkerungswachstum waren insbesondere die positiven und in der Tendenz steigenden Wanderungsgewinne – auch aus dem Ausland. Infolge dessen ist auch der Ausländeranteil an der Bevölkerung angestiegen und lag 2015 bei 19,1 Prozent. Bei der Altersstruktur der Zu- und Fortgezogenen zeigt sich, dass besonders die Zahl der „Familienwanderer“ in der Altersgruppe 30 bis unter 50 Jahre zugenommen hat, ebenso wie die Zahl der Zugezogenen in den Altersgruppe unter 30 Jahren.

Als Stadt mit einer ausgeprägten Wohnfunktion weist Viernheim einen Auspendlerüberschuss auf. Besonders mit dem nahe gelegenen Mannheim bestehen starke Pendlerverflechtungen. Die Zahl der Arbeitsplätze ist aber auch in Viernheim in den letzten Jahren gestiegen, sodass es hier auch positive Tendenzen für die Entwicklung als Wirtschaftsstandort gibt. 2015 waren am Arbeitsort Viernheim 9.317 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 6,3 Prozent mehr als im Jahr 2008. Die Arbeitslosenzahlen sind in Viernheim in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken. Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2015 bei 5,1 Prozent, was jedoch über der sehr niedrigen Quote im Kreis Bergstraße liegt. Hier liegt die Arbeitslosigkeit bei nur vier Prozent bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen.

Die positiven Entwicklungen von Wertschöpfung und Produktivität im Kreis Bergstraße bieten günstige Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort Viernheim. Besonders im Verarbeitenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen gab es überdurchschnittliche Wertschöpfungszuwächse. Die Wirtschaftsstruktur in Viernheim ist geprägt von hohen Anteilen des Handels und des Verarbeitenden Gewerbes an der Gesamtbeschäftigung. Bezogen auf die Betriebe weisen auch das Baugewerbe und das Grundstücks- und Wohnungswesen zusammen mit freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen hohe Konzentrationen auf.

Ein unterdurchschnittlicher Anteil der Beschäftigten ist in Viernheim in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen tätig, die maßgeblich den wissensbasierten Strukturwandel mitbestimmen. Der Anteil der wissensintensiven Dienstleistungen hat sich jedoch seit 2008 positiv entwickelt, während die Anzahl wissensintensiver Industriearbeitsplätze rückläufig ist. Die relativ geringe Wissensintensität der Wirtschaftsstruktur spiegelt sich im Qualifikationsniveau wider. Ein vergleichsweise hoher Anteil der Viernheimer Beschäftigten verfügt als höchsten Abschluss über eine abgeschlossene Berufsausbildung. Der Anteil der Akademiker an allen Beschäftigten ist aber verhältnismäßig gering. Die Internationalität der Viernheimer Unternehmen, gemessen am Auslandsumsatz, ist mit einem Anteil von knapp 16 Prozent sehr gering.

3 WOHNEN

3.1 ALLGEMEINE TRENDS

Haushalte treten auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auf. Deren Struktur, Einkommenssituation und Präferenzen bestimmen die strukturelle und quantitative Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Abnehmende Bevölkerungszahlen wirken sich restriktiv auf die Wohnungsnachfrage aus. In die entgegengesetzte Richtung wirken die steigende Lebensdauer der Bevölkerung und der Trend zu kleineren Haushalten.

Auch die qualitativen Ansprüche an Wohnraum verändern sich kontinuierlich, unter anderem durch die zunehmende Diversität der Bevölkerung. Unterschiedliche Nationalitäten, Lebensstile, Einkommenssituationen und steigende Qualitätsansprüche formen neben der demografischen Alterung die Nachfragemerkmale. Damit geht auch das Entstehen neuer Wohnformen einher.

Phänomene wie Wanderungen vom Land in die Stadt, nachdem über viele Jahre hinweg eine Suburbanisierung beobachtet wurde, können außerdem kurz- bis langfristige Effekte auf die Wohnungsnachfrage haben. Vielerorts treten bereits Senioren als wachsende Nachfragegruppe nach Wohnungen in attraktiven Innenstadtlagen auf.

Insgesamt kann aufgrund der oben genannten Trends eine zunehmende Differenzierung des Wohnungsmarktes beobachtet werden. Diese Differenzierung verläuft zum einen vertikal und prägt sich in unterschiedlichen Preis- und Qualitätsniveaus aus. Zum anderen findet eine horizontale Differenzierung in Form einer größeren Vielzahl an Produkttypen von Wohnen statt.

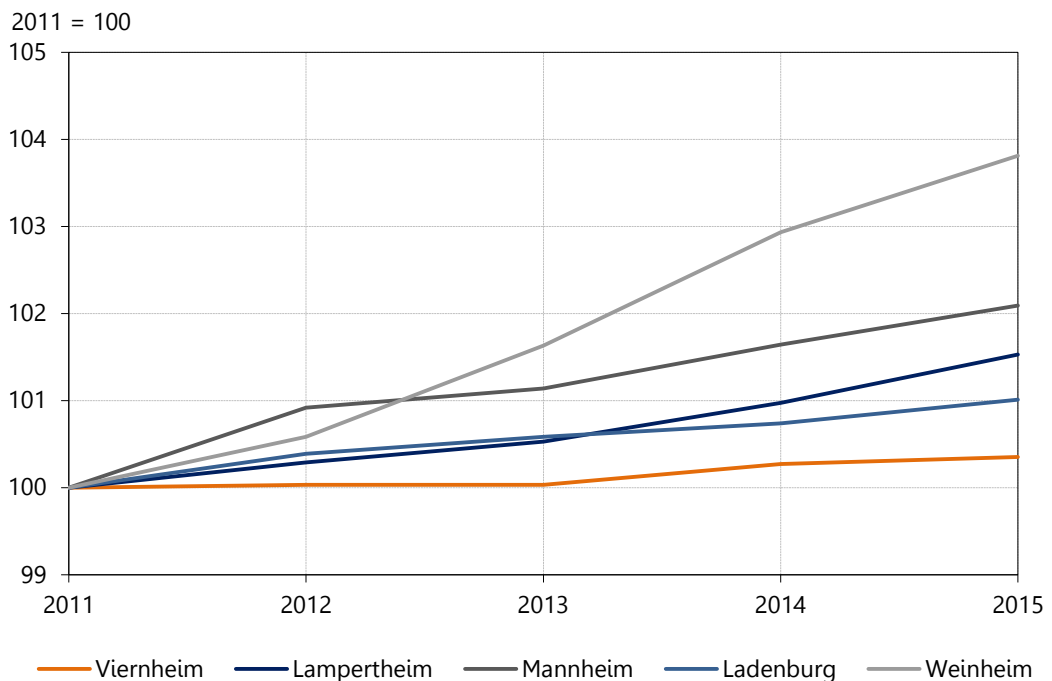
Auch die Stadt Viernheim betrifft eine kontinuierliche Zunahme der Nachfrage nach Wohnungen und gleichzeitig Veränderungen im Bereich der Wohnungsqualitäten. Im Folgenden wird zunächst der Wohnungsbestand in der Stadt Viernheim beschrieben. Daran schließt sich ein Blick auf die aktuelle Nachfragesituation sowie auf die zukünftige Entwicklung der Nachfrage an. Schließlich wird ein Orientierungsrahmen für den Wohnungs- und Baulandbedarf in Viernheim bis zum Jahr 2030 definiert.

3.2 WOHNUNGSBESTAND

Die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Viernheim wird unter anderem von dem dortigen Angebot an Wohnungen, aber auch von den Entwicklungen in den Nachbarkommunen beeinflusst (vgl. Kapitel 3.5).

In der Stadt Viernheim befanden sich mit 6.212 Wohngebäuden zu Jahresende 2015 rund 9,2 Prozent des Wohngebäudebestandes des Kreises Bergstraße. In Lampertheim gab es zu Jahresende 8.024, in Ladenburg 2.592 und in Weinheim 10.478 Wohngebäude. In der Metropole Mannheim wurden Ende 2015 40.507 Wohngebäude notiert. In Viernheim hat die Zahl der Wohngebäude seit 2011 um 22 Gebäude zugenommen. Im Vergleich der in Abbildung 34 dargestellten Städte war das die am wenigsten dynamische Entwicklung. Am stärksten war der Zuwachs in Weinheim: Hier gab es 2015 fast 400 Wohngebäude mehr als 2011.

ABBILDUNG 34: ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER WOHNGBÄUDE 2011–2015 (INDEX, 2011=100)



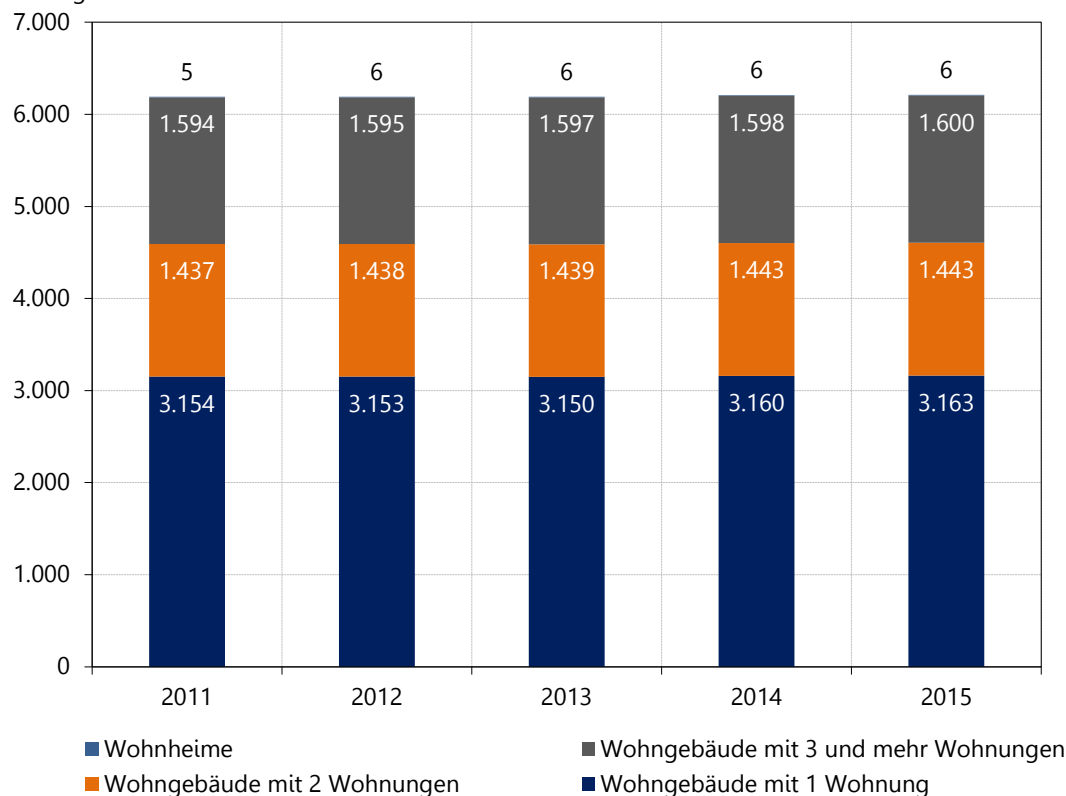
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Wird die Struktur des Wohngebäudebestandes nach Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (vgl. Abbildung 35) betrachtet, lässt sich ablesen, dass der Zuwachs mit neun Gebäuden auf Wohngebäude mit einer Wohnung, mit sechs Gebäuden auf Wohngebäude mit zwei Wohnungen und mit ebenfalls sechs Gebäuden auf Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen entfällt. Außerdem kam 2012 ein neues Wohnheim in der Stadt hinzu. Insgesamt entfielen 2015 74,1 Prozent der Wohngebäude in Viernheim auf Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen.

ABBILDUNG 35: WOHNGEBÄUDE NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN IN VIERNHEIM 2011–2015

Wohngebäude

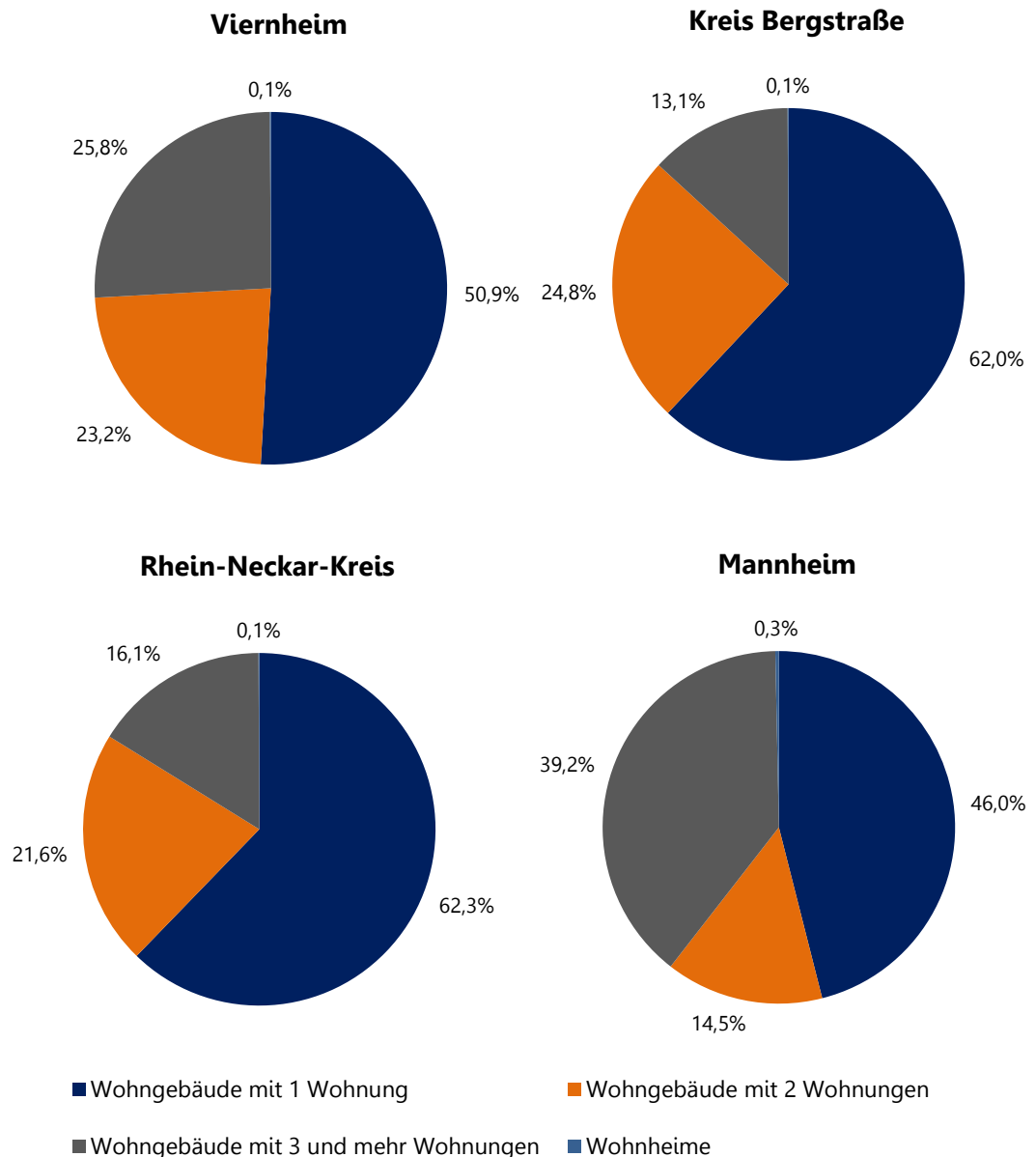


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Im Vergleich der Struktur des Wohngebäudebestandes mit dem Kreis Bergstraße, dem Rhein-Neckar-Kreis und Mannheim gibt es in Viernheim einen höheren Anteil an Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen und einen kleineren Anteil an Wohngebäuden mit einer Wohnung als in den Landkreisen (vgl. Abbildung 36). Der Anteil von Wohngebäuden mit einer Wohnung ist mit 50,9 Prozent in Viernheim nur etwas höher als in Mannheim (46,0 %). Jedoch ist in der Stadt an Rhein und Neckar der Anteil von Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen mit fast 40 Prozent deutlich höher als in Viernheim (25,8 %), wo es verhältnismäßig mehr Wohngebäude mit zwei Wohnungen gibt.

ABBILDUNG 36: WOHNGEBÄUDE NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2015 IM VERGLEICH

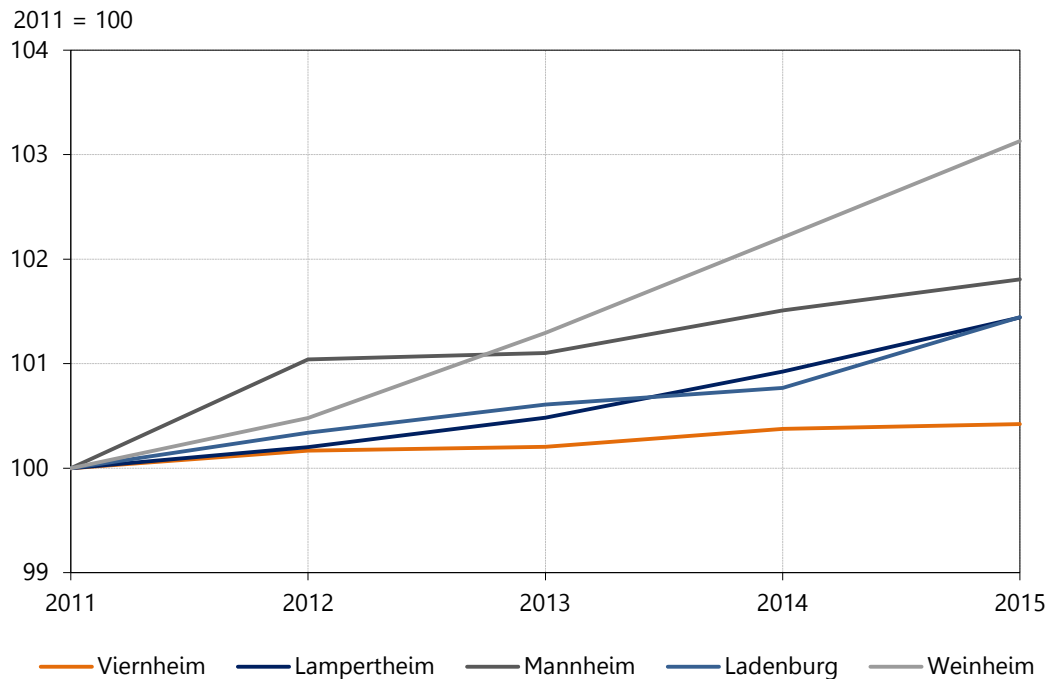


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (vgl. Abbildung 37) verläuft in etwa parallel zur Entwicklung der Zahl der Wohngebäude. In Viernheim gab es Ende 2015 15.758 Wohnungen. Das sind 12,6 Prozent des Bestandes im Kreis Bergstraße. Im Vergleich zu 2011 gab es 2015 66 zusätzliche Wohnungen in Viernheim. Besonders dynamisch war auch hier die Entwicklung in Weinheim, wo es 672 zusätzliche Wohnungen im Vergleich zu 2011 gab. Die Mehrzahl der Wohnungen entstand hier also in Wohngebäuden mit einer Wohnung.

ABBILDUNG 37: ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHN-
GEBÄUDEN 2011–2015 (INDEX, 2011=100)

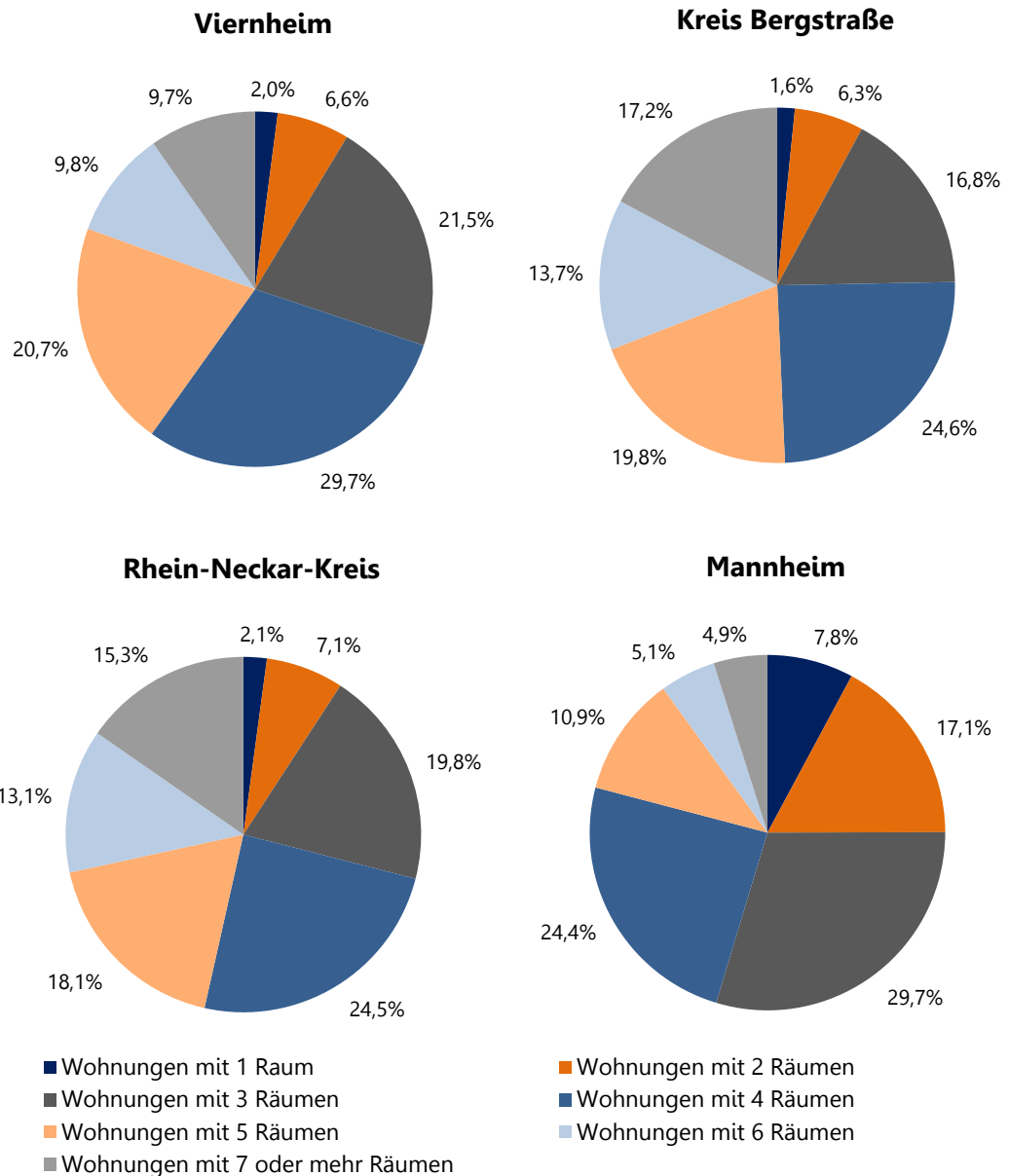


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Betrachtet man die Struktur der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach der Anzahl der Räume (vgl. Abbildung 38), fällt auf, dass es in Viernheim weniger Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen gibt als im Kreis Bergstraße und im Rhein-Neckar-Kreis. Diese höheren Durchschnitte entstehen durch ein höheres Aufkommen von großen Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen in ländlichen Regionen der Kreise. In der Stadt Viernheim gibt es dagegen verhältnismäßig mehr Wohnungen mit drei bis fünf Räumen. In der Stadt Mannheim hat der Wohnungsbestand eine deutlich abweichende Struktur. Knapp ein Viertel der Wohnungen hat ein oder zwei Räume. Nur knapp 21 Prozent der Wohnungen verfügen über fünf oder mehr Räume.

ABBILDUNG 38: WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN NACH ANZAHL DER RÄUME 2015 IM VERGLEICH

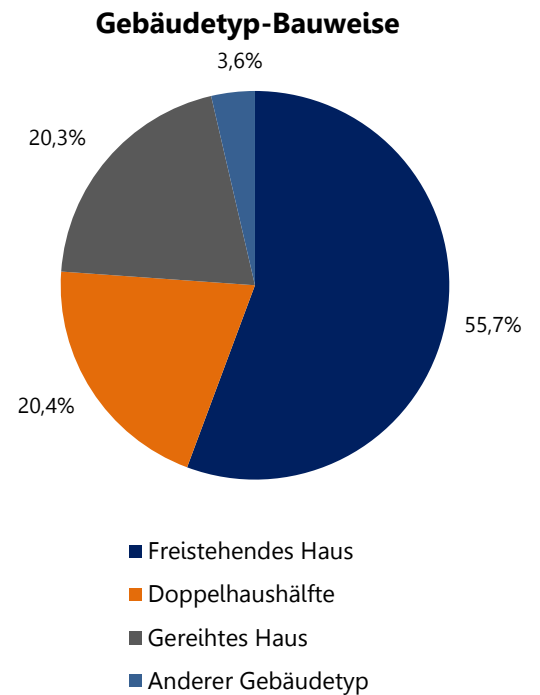
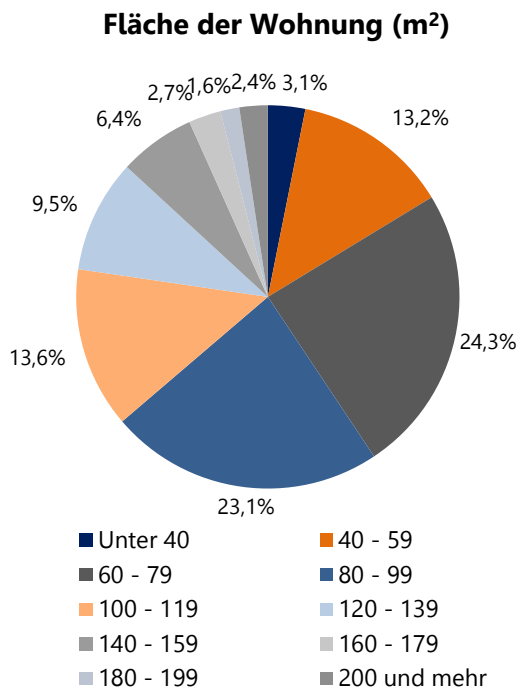
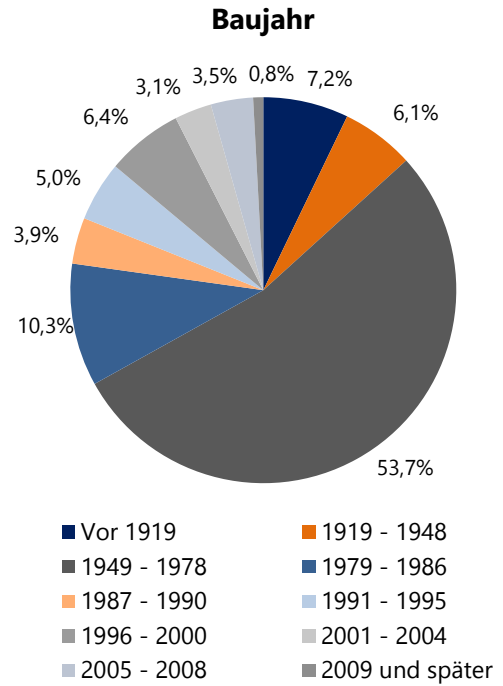
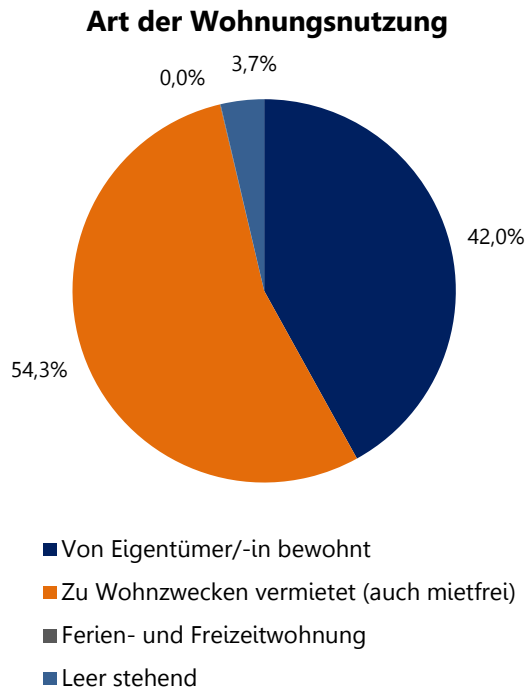


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Für den Zensuszeitpunkt Mai 2011 lassen sich detaillierte Aussagen über den Wohnungsbestand in der Stadt Viernheim treffen (vgl. Abbildung 39). 2011 wurden 42 Prozent der Wohnungen vom Eigentümer bewohnt. Der Anteil der vermieteten Wohnungen betrug etwas mehr als 54 Prozent. Der Anteil der freistehenden Häuser betrug 55,7 Prozent. Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1950 lag bei 13,3 Prozent. Nur 16,3 Prozent der Wohnungen in Viernheim verfügten 2011 über weniger als 60 Quadratmeter. Fast die Hälfte (47,4 %) entfiel auf Wohnungen mit 60 bis 100 Quadratmetern Fläche.

ABBILDUNG 39: STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES VIERNHEIM 2011 (ZENSUSERGEBNISSE)

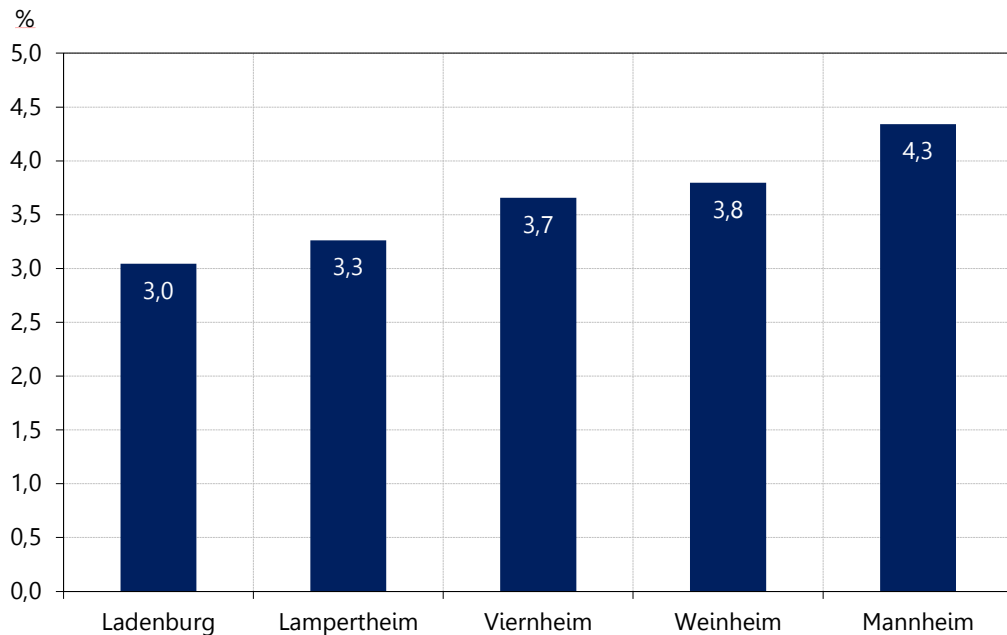


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014); GEORG CONSULTING (2017).

In Viernheim wurden 3,7 Prozent des Wohnungsbestandes im Jahr 2011 als leerstehend klassifiziert (vgl. Abbildung 40). Abbildung 35 vergleicht den Leerstand im Jahr 2011 in benachbarten Städten. Die niedrigste Leerstandsrate gab es 2011 in Ladenburg mit 3,0 Prozent. Nur etwas höher lag der Leerstand in Lampertheim mit 3,3 Prozent. Eine knapp höhere Leerstandsrate als in Viernheim wurde in Weinheim verzeichnet. In Mannheim lag der Leerstand deutlich höher, auch aufgrund höherer städtischer Fluktuationen, bei 4,3 Prozent.

ABBILDUNG 40: WOHNUNGSLEERSTAND 2011 (ZENSUSERGEBNISSE)



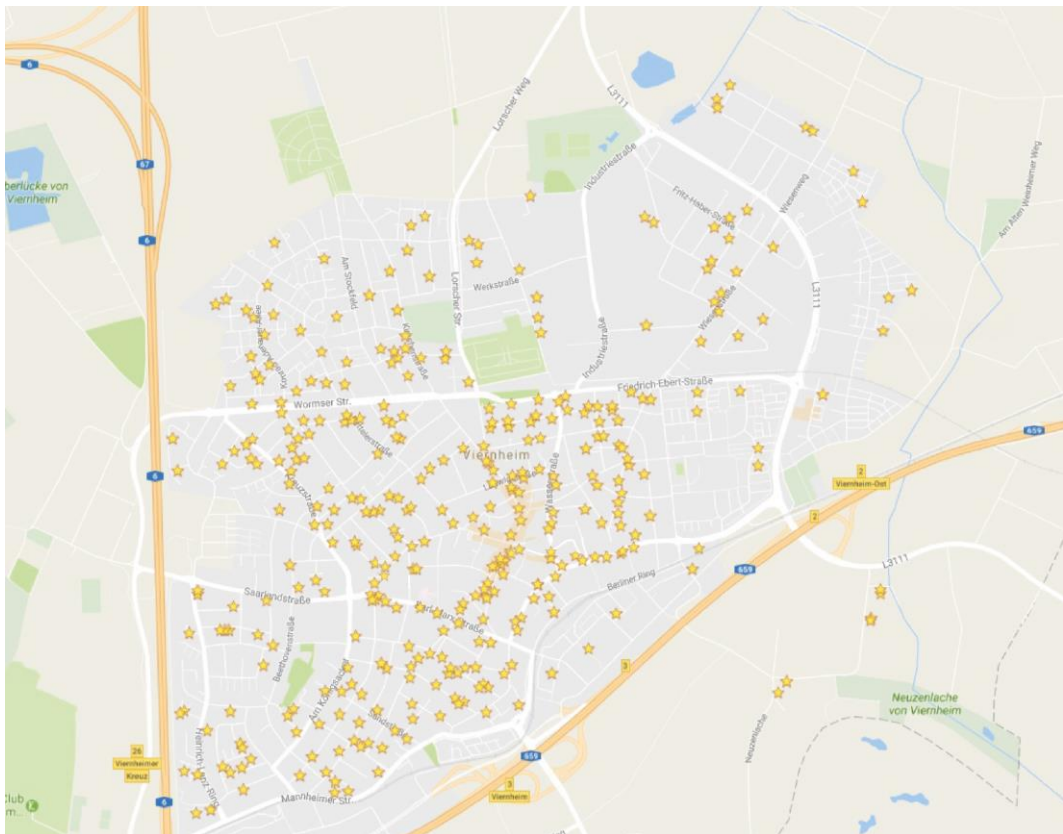
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014); GEORG CONSULTING (2017).

Die Wohnungsleerstände in Viernheim lassen sich aktuell auf Basis von Angaben durch die Stadtwerke Viernheim, die inaktive Strom- und Wasserzähler aufgelistet haben, erfassen und sind in Abbildung 41 kartografisch dargestellt.

Nach Angaben der Stadtwerke Viernheim standen zum Auswertungszeitpunkt Dezember 2016 etwa 490 Wohneinheiten leer. Im Vergleich zu den Zensusangaben (573 leerstehende Wohnungen im Jahr 2011) ist dies ein deutlicher Rückgang. Die Karte zeigt die räumliche Verteilung des Leerstands. Jeder Stern steht für eine Immobilie, in der eine oder mehrere Wohneinheiten leer stehen. Der Leerstand ist dezentral über das Stadtgebiet verteilt. Im Stadtzentrum ist ein höherer Leerstand zu erkennen. Hier sind jedoch auch die Bebauungsdichte und der Anteil der Mietobjekte höher. In den neueren Wohngebieten, wie zum Beispiel am Bannholzgraben, ist der Wohnungsleerstand wesentlich geringer.

ABBILDUNG 41: WOHNUNGSLEERSTAND VIERNHEIM DEZEMBER 2016



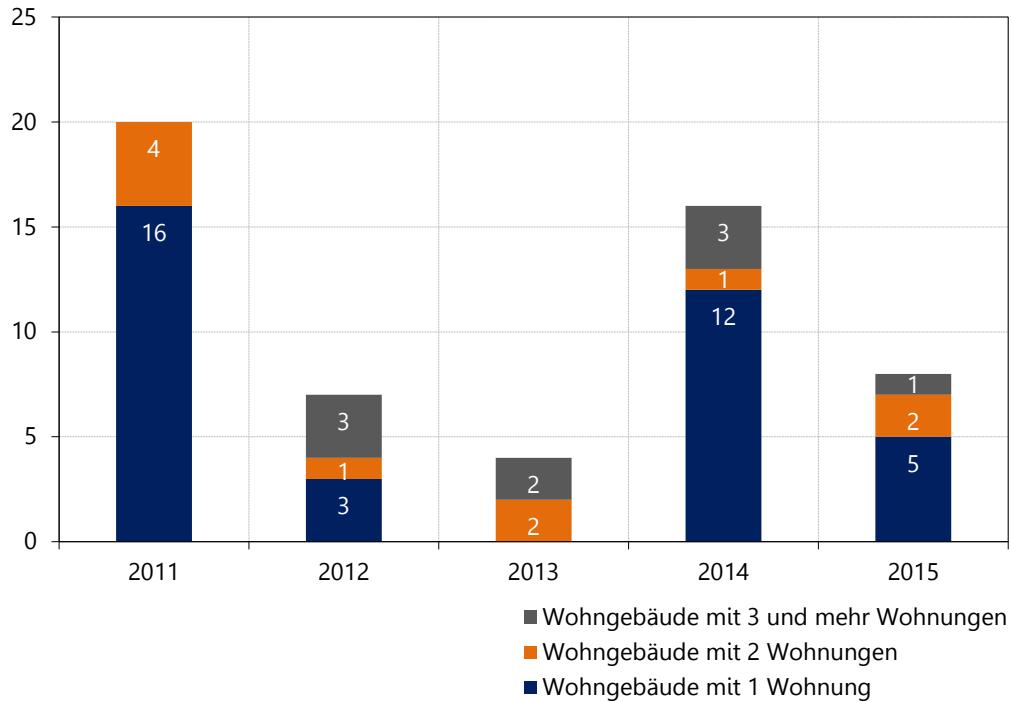
QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); STADTWERKE VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Um das Wohnungsbaugeschehen in Viernheim während der letzten Jahre zu beschreiben, werden im Folgenden die Baufertigstellungen und Baugenehmigungen betrachtet. 2015 wurden in Viernheim acht Wohngebäude fertiggestellt (vgl. Abbildung 42), davon fünf mit einer Wohnung, zwei mit zwei Wohnungen und eins mit mehr als zwei Wohnungen. Im Zeitablauf schwankt das Fertigstellungsgeschehen deutlich. Insgesamt wurden in den Jahren 2001 bis 2015 55 Wohngebäude fertiggestellt. Davon 36 mit einer Wohnung, 20 mit zwei Wohnungen und neun mit mehr als zwei Wohnungen.

Im Vergleich mit der Entwicklung zu Nachbarkommunen (vgl. Abbildung 43) wurden in Viernheim verhältnismäßig wenige Wohnungen fertiggestellt. 2015 wurden in Viernheim 19 Wohnungen in Wohngebäuden neu fertiggestellt. In Ladenburg waren es 36 Wohnungen, in Lampertheim 75 und in Weinheim 134 neue Wohnungen.

ABBILDUNG 42: BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNGBÄUDEN IN VIERNHEIM NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2011–2015

Wohngebäude

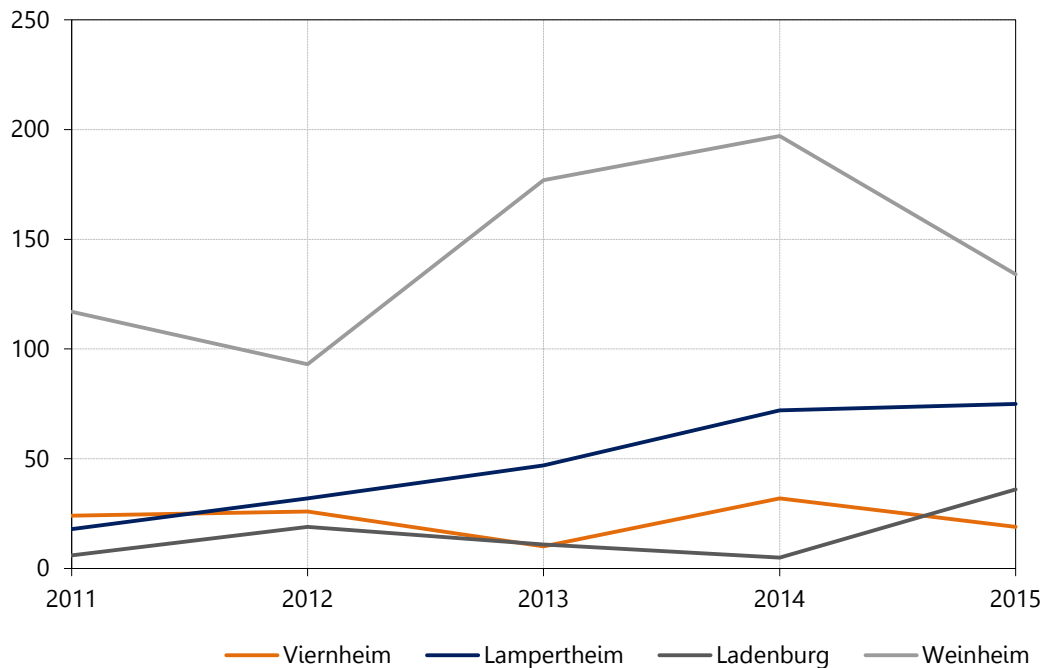


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 43: BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN (NEUBAU) 2011–2015 IM VERGLEICH

Wohnungen

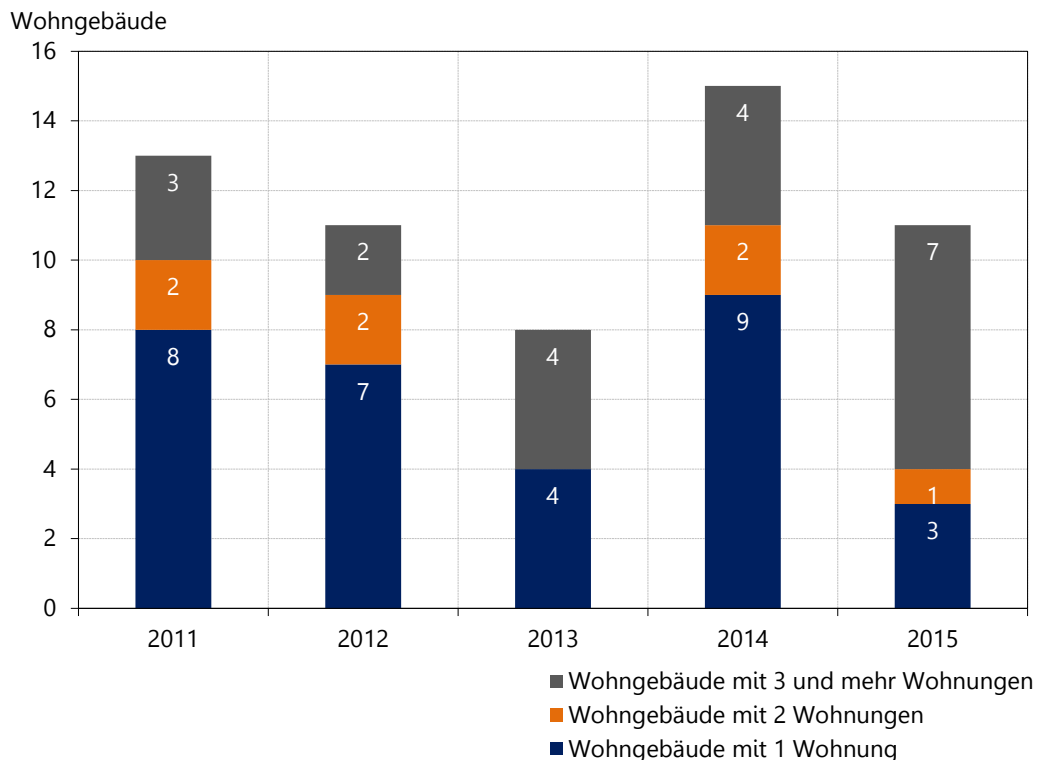


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Auch die Anzahl der Baugenehmigungen schwankt im Zeitablauf 2011 bis 2015 (vgl. Abbildung 44). Auffällig ist, dass in den vergangenen Jahren deutlich mehr Gebäude mit drei und mehr Wohnungen genehmigt als fertiggestellt wurden. Von elf genehmigten Wohngebäuden entfielen 2015 sieben auf diesen Gebäudetyp. Insgesamt wurde von 2011 bis 2015 der Bau von 58 neuen Gebäuden genehmigt. Hiervon waren 31 Wohngebäude mit einer Wohnung, sieben Wohngebäude mit zwei Wohnungen und 20 Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen.

ABBILDUNG 44: BAUGENEHMIGUNGEN VON WOHNGBÄUDEN IN VIERNHEIM NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2011–2015



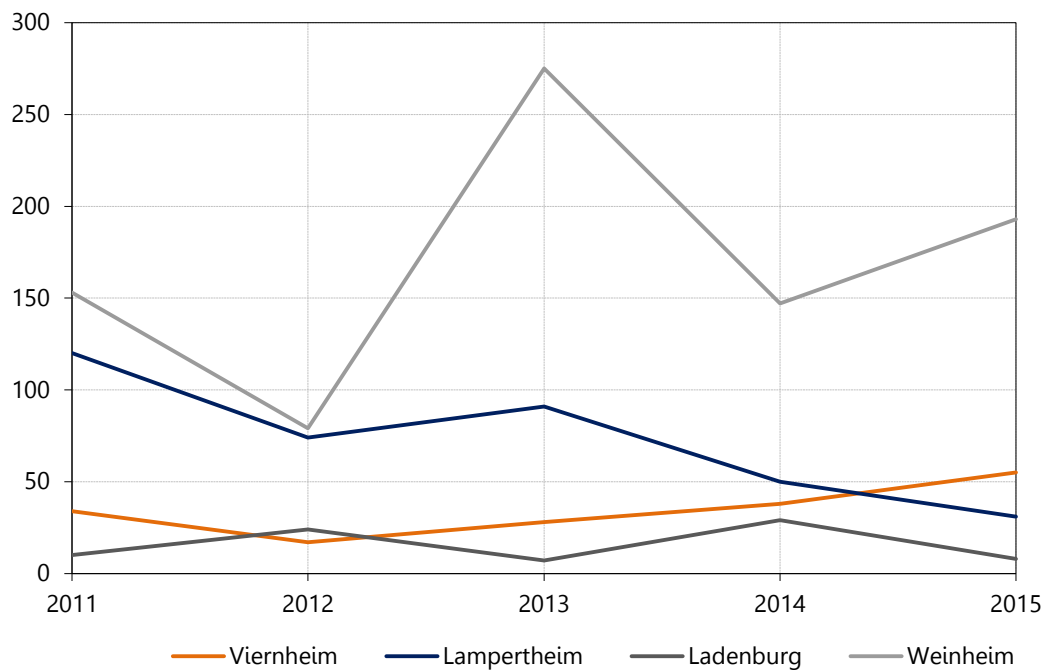
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Im Vergleich der benachbarten Städte (vgl. Abbildung 45) wurden in Viernheim in den letzten Jahren mehr Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau) genehmigt als in Ladenburg. 2015 lag die Zahl der Genehmigungen außerdem höher als in Lampertheim. Während in Lampertheim die Zahl der Baugenehmigungen seit 2011 deutlich zurückgegangen ist, ist sie in Viernheim seit 2011 deutlich angestiegen. Die höchste Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde in Weinheim genehmigt. Im Jahr 2013 wurden hier sogar 275 neue Wohnungen genehmigt.

ABBILDUNG 45: BAUGENEHMIGUNGEN VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (NEUBAU) 2011–2015 IM VERGLEICH

Wohnungen



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2017); GEORG CONSULTING (2017).

3.3 WOHNUNGSNACHFRAGE

In Viernheim gab es 2014 insgesamt 14.630 Haushalte (vgl. Tabelle 4). Das sind 2,2 Prozent mehr als 2007. In diesem Zeitraum hat die Anzahl der deutschen Haushalte leicht abgenommen, während die der ausländischen Haushalte um 26,8 Prozent zugenommen hat.

Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern und die Anzahl der Singlehaushalte sind seit 2007 gestiegen, während die Zahl der Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder zurückging. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verlief – mit leichten Schwankungen – relativ stabil und lag 2014 wie 2007 bei etwas mehr als zwei Personen pro Haushalt.

TABELLE 4: STRUKTUR DER HAUSHALTE VIERNHEIM 2007–2014

	2007	2009	2010	2012	2013	2014	2007–2014
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
SINGLEHAUSHALTE	4.857	4.837	5.136	5.128	5.224	5.115	5,3
MEHRPERSONEN- HAUSHALTE OHNE KIN- DER	4.998	5.149	4.897	4.923	4.902	4.549	-9,0
MEHRPERSONENHAUS- HALTE MIT KINDERN	4.459	4.602	4.563	4.481	4.451	4.966	11,4
DEUTSCHE HAUSHALTE	12.530	12.606	12.566	12.533	12.507	12.367	-1,3
AUSLÄNDER- HAUSHALTE	1.784	1.982	2.030	1.999	2.070	2.263	26,8
GESAMT	14.314	14.588	14.596	14.532	14.577	14.630	2,2
Ø HAUSHALTSGRÖSSE VIERNHEIM	2,27	2,23	2,23	2,26	2,27	2,27	–

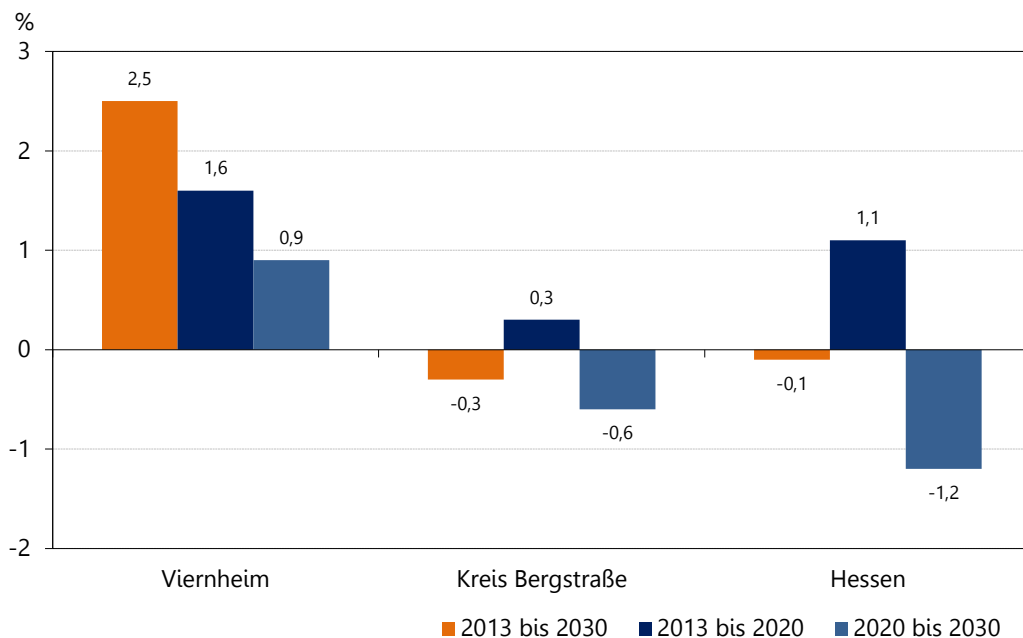
QUELLEN: STADT VIERNHEIM (2016)/GFK (2015); GEORG CONSULTING (2016).

Die Entwicklung der Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt wird im Wesentlichen durch die allgemeine Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Die Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur prognostiziert eine Zunahme der Bevölkerung Viernheims um 2,5 Prozent bis zum Jahr 2030 (vgl. Abbildung 46).

Die demografische Entwicklung wird damit deutlich positiver als im Kreis Bergstraße und Hessen insgesamt verlaufen. Das Durchschnittsalter wird von 43,7 Jahren im Jahr 2013 auf 45,6 Jahre im Jahr 2030 steigen.

Der **Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur** liegt das Basisjahr 2013 zu Grunde als rund 33.100 Personen in Viernheim lebten. Im Jahr 2015 waren es bereits rund 34.100 und der für das Jahr 2030 prognostizierte Wert von 33.900 Einwohnern bereits überschritten. Die prognostizierte Wachstumsrate von 2,5 Prozent ist jedoch plausible Grundlage für die nachfolgende Prognose der Wohnungsnachfrage. In einer von der Hessen Agentur mittlerweile aktualisierten Vorausberechnung mit Basisjahr 2015 wird für das Jahr 2030 ein Bevölkerungsstand von 35.600 Einwohnern prognostiziert. Der im Folgenden dargestellte zusätzliche Wohnbaulandbedarf in Viernheim dürfte bei Zutreffen der „neuen Prognose“ somit noch deutlich übertroffen werden.

ABBILDUNG 46: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE* 2015–2030



© Georg Consulting

*ANMERKUNG ZUR PROGNOSE DURCH HESSEN AGENTUR: BASIS DER BEVÖLKERUNGSVORAUSCHÄTZUNGEN SIND DIE BEOBSACHTUNGEN IM ZEITRAUM 2000-2013. ES HANDELT ES SICH ALSO UM EINE STATUS-QUO-FORTSCHRIBUNG DER VERGANGENHEITSENTWICKLUNG. DIE VORAUSCHÄTZUNGSERGEBNISSE ZEIGEN, WELCHE VERÄNDERUNGEN BEI DER BEVÖLKERUNGSZAHL UND DER ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN DEN HESSISCHEN REGIONEN LANGFRISTIG ZU ERWARTEN SIND, WENN DIE ENTWICKLUNGSMUSTER DES BASISZEITRAUMS AUCH IN DEN NÄCHSTEN JAHREN GÜLTIGKEIT HABEN. DIES BETRIFFT DIE ENTWICKLUNG DER GEBURTENRATE, DER LEBENSERWARTUNG UND DER WANDERUNGEN. IN EINIGEN REGIONEN, DIE IN DER VERGANGENHEIT RELATIV GROSSE BEVÖLKERUNGSVERLUSTE VERZEICHNET HABEN, FALLEN BEI EINER FORTSCHRIBUNG IN DIE ZUKUNFT DIE VORAUSGESCHÄTZTEN BEVÖLKERUNGSRÜCK-GÄNGE SEHR KRÄFTIG AUS. ZIEL VON MODELLRECHNUNGEN IST ES, EINE ORIENTIERUNG ZU GEBEN, UM SICH AKTIV MIT DEN HERAUSFORDERUNGEN DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS AUSEINANDER ZU SETZEN UND MASSNAHMEN AUF DEN WEG ZU BRINGEN BZW. POSITIVES ZU STÄRKEN UND RISIKEN ENTGEGEN ZU WIRKEN.

QUELLEN: HA HESSEN AGENTUR GMBH (2015); GEORG CONSULTING (2017).

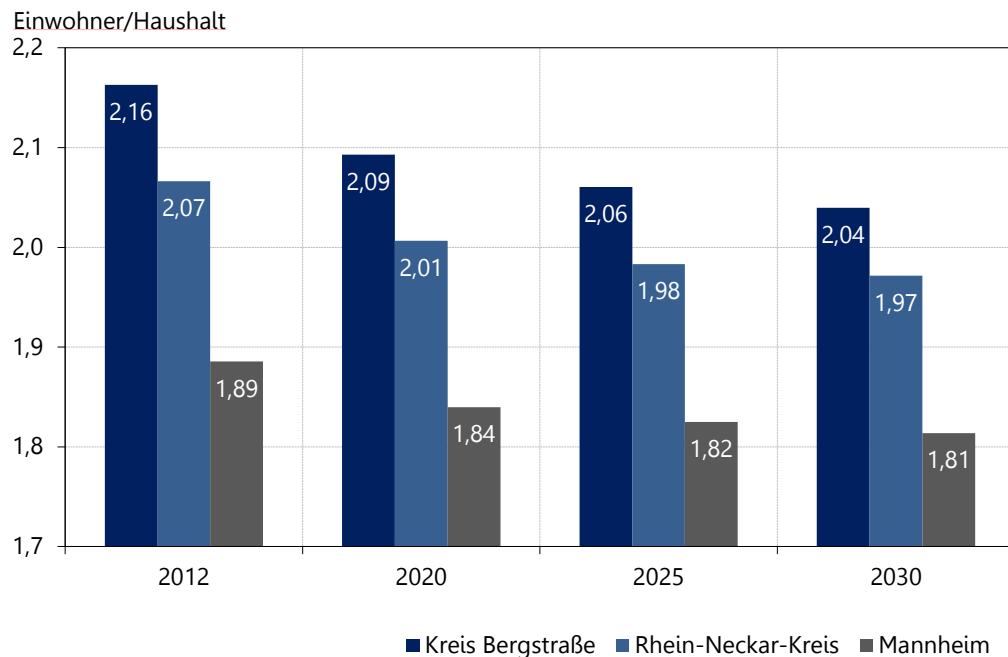
Um von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Viernheim zur voraussichtlichen zukünftigen Entwicklung der Haushalte zu gelangen, ist die zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen maßgeblich.

Generell lässt sich ein Trend zu kleineren Haushalten beobachten, der auch die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Viernheim betreffen wird. Dies zeigt auch die Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und

Raumforschung (BBSR), die auch auf übergeordneter Ebene für hessische Landkreise verfügbar ist (aber nicht für die Stadt Viernheim).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Kreis Bergstraße sinkt in dieser Prognose bis 2030 von 2,2 auf 2,0 Einwohner je Haushalt (vgl. Abbildung 47). Sie wird damit aber auch 2030 noch über der Haushaltsgröße im Kreis Rhein-Neckar und in Mannheim liegen, was durch eine höhere Bedeutung von Familienhaushalten begründet werden kann.

ABBILDUNG 47: DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSE (BASISJAHR 2012), 2012–2030*



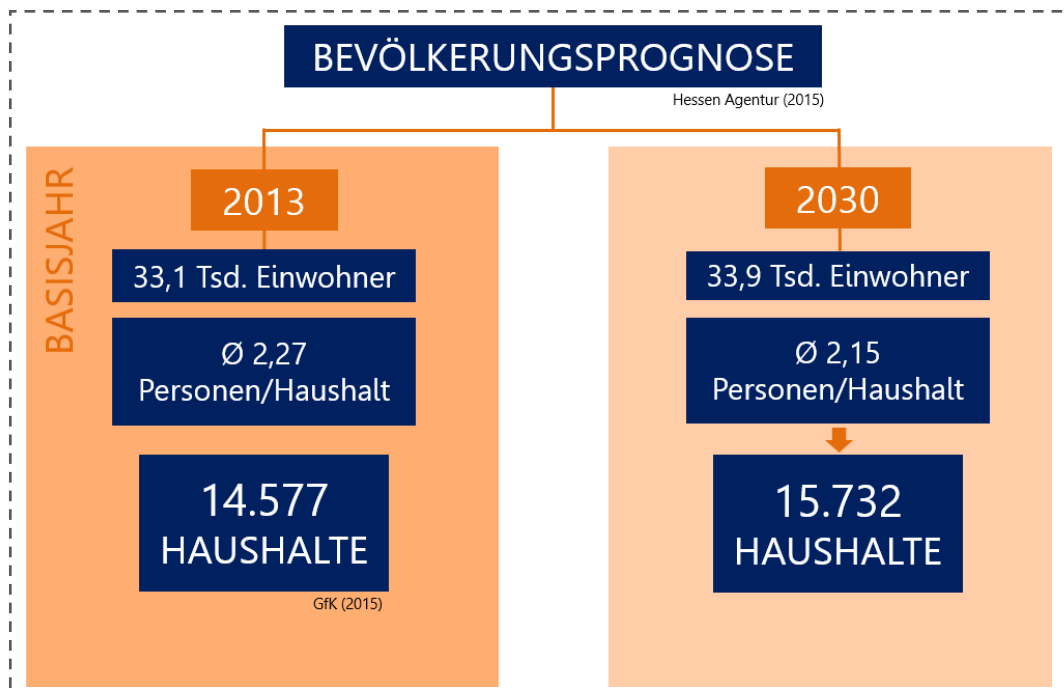
© Georg Consulting

QUELLEN: BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG – RAUMORDNUNGSPROGNOSE (2015); GEORG CONSULTING (2017).

3.4 ORIENTIERUNGSRAHMEN WOHNEN 2030

Für die Quantifizierung des zukünftigen Wohnraum- und Baulandbedarfs in Viernheim wurde auf Basis der Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur für Viernheim eine Abschätzung für die zu erwartende Entwicklung der Haushaltszahlen erstellt. Diese basiert auf der Annahme, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Viernheim, von 2,27 Personen je Haushalt ausgehend, bis zum Jahr 2030 um dieselbe Rate wie im Kreis Bergstraße reduzieren wird. Unter dieser Annahme und unter Berufung auf die Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur (2015), nach der die Bevölkerung in Viernheim von 2013 bis 2030 um 2,5 Prozent steigt, wird es im Jahr 2030 voraussichtlich 15.732 Haushalte in Viernheim geben. Laut dieser Abschätzung werden im Jahr 2030 durchschnittlich 2,15 Personen in einem Haushalt leben (vgl. Abbildung 48).

ABBILDUNG 48: PROGNOSE DER HAUSHALTSENTWICKLUNG STADT VIERNHEIM



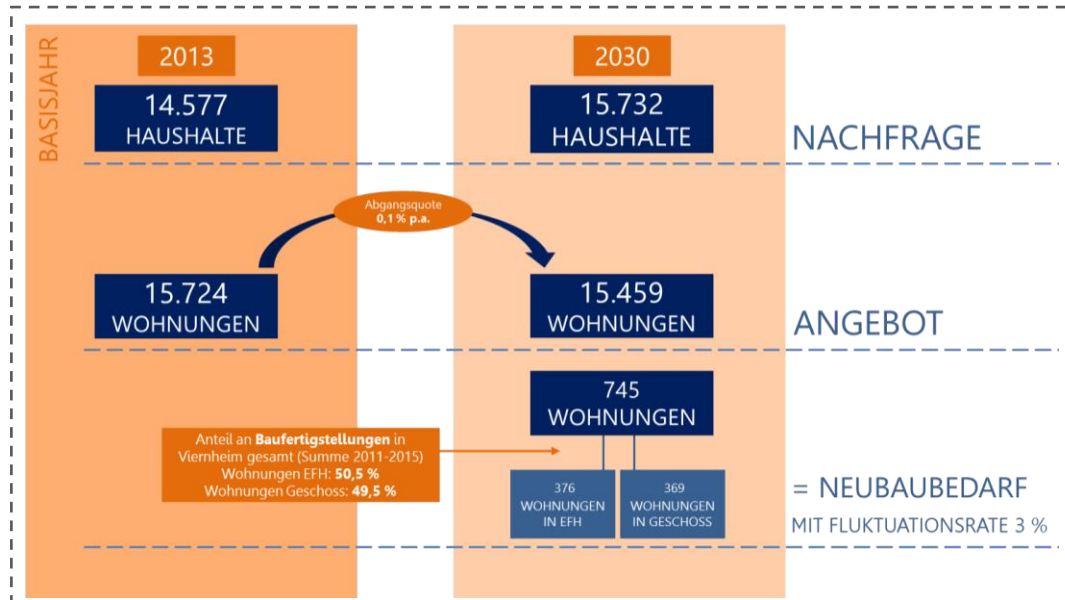
QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Wohnungsbestand in Viernheim reduziert sich jährlich im Durchschnitt um etwa 0,1 Prozent. Dies ergibt ausgehend vom Wohnungsbestand 2013 (Stützjahr der Bevölkerungsprognose) einen Wohnungsbestand von 15.459 Wohnungen in Viernheim im Jahr 2030. Bei einer Fluktuationsreserve von 3,0 Prozent ergibt sich nach dem Abgleich mit der prognostizierten Nachfrage ein Neubaubedarf von 745 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Geht man davon aus, dass sich dieser Neubau ähnlich wie in der Vergangenheit (Durchschnitt der Baufertigstellungen 2011 bis 2015) auf Einfamilienhäuser² und Geschosswohnungsbau aufteilen wird, ergibt sich bis

² Der Begriff „Einfamilienhäuser“ umfasst im Folgenden Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

2030 ein Neubaubedarf von 376 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 369 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (vgl. Abbildung 49). Der Neubaubedarf liegt im entsprechenden Zeitraum bei durchschnittlich 44 Wohnungen pro Jahr.

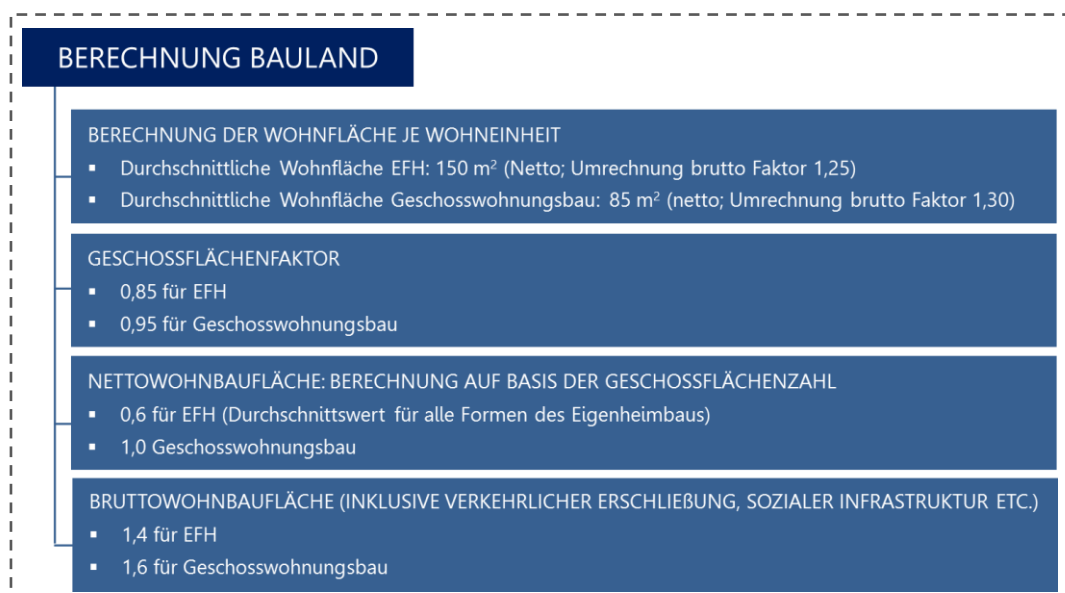
ABBILDUNG 49: ABGLEICH PROGNOSE DER NACHFRAGE MIT DEM WOHNUNGSANGEBOT



QUELLE: GEORG CONSULTING (2016).

Unter Zugrundelegung von Erfahrungswerten (vgl. Abbildung 50), u. a. zur Netto- und Bruttowohnbaufläche für Einfamilienhäuser und für den Geschosswohnungsbau lässt sich somit der Wohnbaulandbedarf ermitteln (vgl. Abbildung 50).

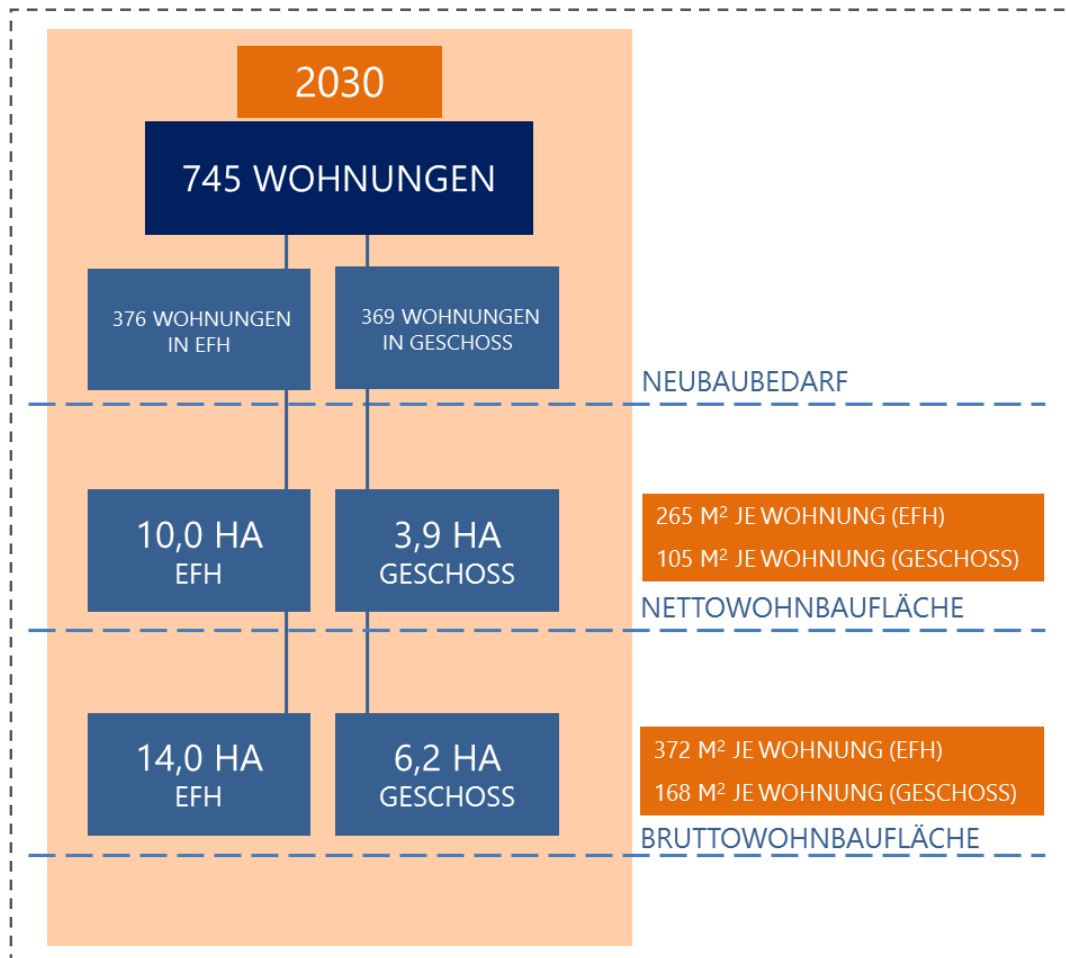
ABBILDUNG 50: BERECHNUNG BAULAND



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Wohnbaulandbedarf für Viernheim mit Zielhorizont 2030 (Basisjahr 2013) liegt demnach bei insgesamt 20,2 Hektar (brutto), davon 14,0 Hektar für Einfamilienhäuser und 6,2 Hektar für den Geschosswohnungsbau (vgl. Abbildung 51).

ABBILDUNG 51: PROGNOSE BAULANDBEDARF



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

3.5 REGIONALER WOHNUNGSMARKT IM BLICK

Der Wohnungsmarkt in Viernheim zeigt sich, wie skizziert, expansiv und profitiert vor allem durch Zuwanderung von außen. Diese wird mit beeinflusst von dem Wohnungsangebot, den Preisen und der Baulandentwicklung. In Kapitel 3.2 wurde bereits deutlich, dass der Wohnungsmarkt in einigen Gemeinden der Region in der Vergangenheit dynamischer war als in Viernheim. Diese Entwicklung spiegelt sich z. B. auch bei der Betrachtung der Kauffälle nach Wohnbaugrundstücken wieder (vgl. Tabelle 5). Weinheim und Lampertheim haben im Zeitraum von 2006 bis 2015 wesentlich mehr Wohnbaugrundstücke verkauft als Viernheim.

TABELLE 5: ZAHL DER KAUFFÄLLE VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN

KOMMUNE/STADTTTEIL	KAUFFÄLLE INSGESAMT 2006 BIS 2015
VIERNHEIM	117
LADENBURG	k. A.
LAMPERTHEIM	323
WEINHEIM	518
MANNHEIM	797
<i>DAVON MANNHEIM-KÄFERTAL</i>	<i>22</i>
<i>DAVON MANNHEIM-FEUDENHEIM</i>	<i>6</i>
<i>DAVON MANNHEIM-SECKENHEIM</i>	<i>28</i>
<i>DAVON MANNHEIM-VOGELSTANG</i>	<i>1</i>

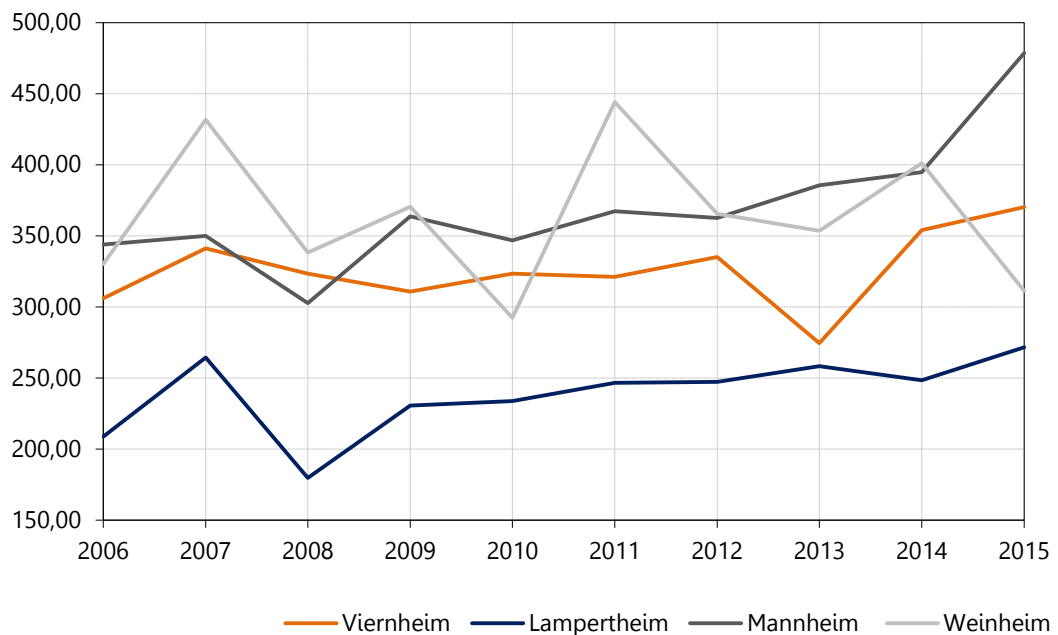
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die regionale Nachfrage und die regionalen Wanderungsbewegungen werden, neben der Verfügbarkeit von Wohnraum und Wohnbaugrundstücken, auch von den Kauf- und Mietpreisen mit beeinflusst.

Im Jahr 2015 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnbaugrundstücke in Viernheim bei 370 Euro pro Quadratmeter (vgl. Abbildung 52). Damit war Viernheim um rund 100 Euro teurer als Lampertheim, wo es fast dreimal so viele Verkäufe im Zeitraum 2006 bis 2015 gegeben hat als in Viernheim. Auch der durchschnittliche Preis in Weinheim lag mit 311 Euro deutlich unter dem von Viernheim. In Mannheim ist das Wohnbauland (479 Euro) wesentlich teurer als in Viernheim, wobei es starke Unterschiede hinsichtlich einzelner Stadtteile gibt. In Mannheim-Käfertal lag der durchschnittliche Kaufpreis im vergangenen Jahr bei rund 427 Euro, im Stadtteil Seckenheim bei 454 Euro und in Mannheim-Feudenheim sogar bei rund 908 Euro.

ABBILDUNG 52: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE FÜR WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

EUR/m²



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Während die Preise für Wohnbaugrundstücke in Weinheim lange Jahre über dem Niveau von Viernheim und teilweise sogar über dem von Mannheim lagen, sind sie im Zeitraum von 2006 bis 2015 um knapp sechs Prozent gesunken. Angesichts der anhaltenden Zuwanderung und begrenzter Baulandangebote stieg der durchschnittliche Kaufpreis in Viernheim im genannten Zeitraum um rund 21 Prozent an. In Lampertheim lag der Zuwachs bei 30 Prozent und in Mannheim bei rund 39 Prozent.

Eine tendenziell ähnliche Situation und Entwicklung zeigt sich bei den Angebotsmieten. Im Jahr 2016 lag die durchschnittliche Angebotsmiete in Viernheim bei 8,56 Euro je Quadratmeter (vgl. Tabelle 6). Im intraregionalen Vergleich waren nur noch Lampertheim (6,84 Euro) und Mannheim-Vogelstang (7,49 Euro) günstiger.

Die Spitzenwerte halten Ladenburg mit 11,59 Euro und Mannheim mit 10,40 Euro, gefolgt von Weinheim mit 9,86 Euro (vgl. Tabelle 6). Am stärksten sind die Angebotsmieten in Ladenburg (+44,5 %) und in Mannheim (+24,0 %) angestiegen. Auch in Viernheim haben sich die Mieten deutlich erhöht und zwar um 22,6 % seit dem Jahr 2013.

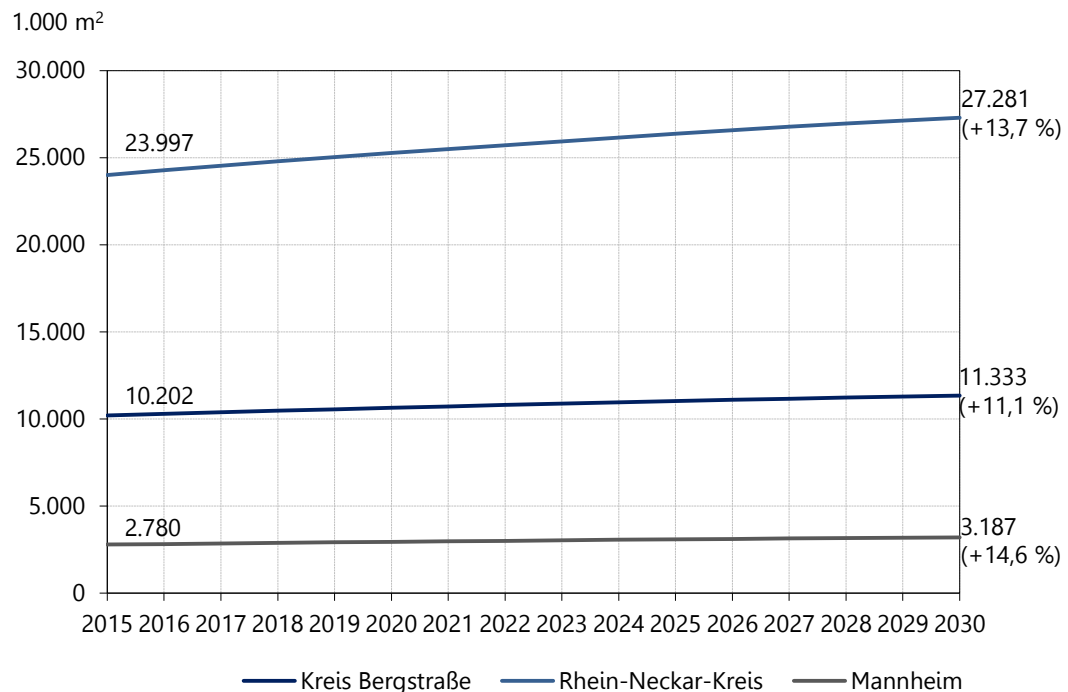
TABELLE 6: ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN

	DURCHSCHNITTLICHE ANGEBOTSMIETE 2016 IN EUR/M ²	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN 2013 BIS 2016, IN %
VIERNHEIM	8,56	+22,6
LADENBURG	11,59	+44,5
LAMPERTHEIM	6,84	+10,1
WEINHEIM	9,86	+29,1
MANNHEIM	10,40	+24,0
<i>DAVON MANNHEIM-KÄFERTAL</i>	<i>9,18</i>	<i>+15,0</i>
<i>DAVON MANNHEIM-FEUDENHEIM</i>	<i>9,76</i>	<i>+16,5</i>
<i>DAVON MANNHEIM-SECKENHEIM</i>	<i>9,46</i>	<i>+23,0</i>
<i>DAVON MANNHEIM-VOGELSTANG</i>	<i>7,49</i>	<i>-14,1</i>

QUELLEN: IMMOWELT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Marktabsorption neuer Wohnbaugrundstücke in Viernheim hängt auch mit der Nachfrage- und Angebotsentwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt zusammen. Nach Angaben des BBSR gibt es eine anhaltend hohe Wohnflächennachfrage in der Region (vgl. Abbildung 53).

ABBILDUNG 53: WOHNFLÄCHENNACHFRAGE IN DER REGION



© Georg Consulting

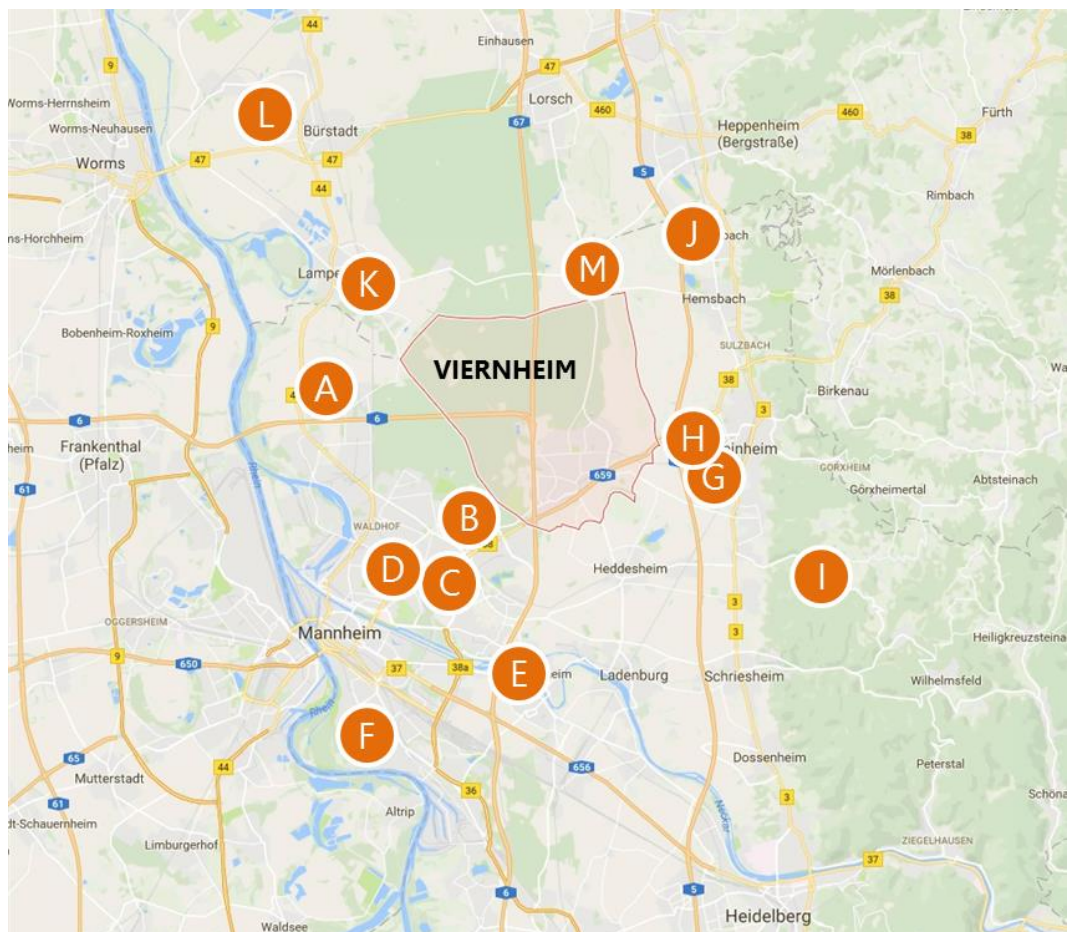
QUELLEN: BBSR-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2030 – WOHNUNGSMARKTPROGNOSE (2015); GEORG CONSULTING (2017).

Die Stadt Mannheim benötigt laut BBSR-Prognose im Zeitraum von 2015 bis 2030 rund 13.620 Wohnungen. Das entspricht einem Neubaubedarf von 850 Wohnungen pro Jahr. Die Fertigstellungen in den letzten Jahren lagen jedoch lediglich bei 505 Wohnungen jährlich (Durchschnitt 2011 bis 2015).

Im Rhein-Neckar-Kreis werden laut BBSR bis zum Jahr 2030 rund 32.680 Wohnungen benötigt. Das entspricht einem jährlichen Bedarf von über 2.000 Wohnungen. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (2011 bis 2015) wurden 1.325 Wohnungen jährlich fertiggestellt. Auch im Kreis Bergstraße wird bis zum Jahr 2030 mit einem steigenden Wohnungsbedarf gerechnet. Das BBSR geht hier von einem jährlichen Wohnungsbedarf von rund 814 Wohnungen aus (insgesamt 13.020 Wohnungen bis 2030). Die Fertigstellungen lagen hier in den letzten Jahren bei 395 Wohnungen jährlich (Durchschnitt 2011 bis 2015).

Um den Bedarf im Hinblick auf die Angebotsentwicklung grob einschätzen zu können, wurden im Rahmen einer fokussierten Aufnahme 13 Wohnbaugebiete in der Region beziehungsweise in der Nähe zu Viernheim hinsichtlich der Wohnungsbau-potenziale erfasst (vgl. Abbildung 54).

ABBILDUNG 54: ERFASSTE WOHNBAUGEBIETE IN DER REGION*



*A: COLEMAN BARRACKS, MANNHEIM; B: BENJAMIN-FRANKLIN-VILLAGE, MANNHEIM; C: SPINELLI BARRACKS, MANNHEIM; D: TURLEY BARRACKS, MANNHEIM; E: HAMMONDS BARRACKS, MANNHEIM; F: SPORTPLATZ RHEINGOLDSTRASSE, MANNHEIM; G: LÜTZELSACHSEN EBENE, WEINHEIM; H: ALLMENDÄCKER, WEINHEIM; I: STEINGRUND-SÜD, WEINHEIM; J: KISSELFLEISS, LAUDENBACH; K: ROSENSTOCK III, LAMPERTHEIM; L: RHEINLÜSSEN III+IV, LAMPERTHEIM; M: AM LANDGRABEN-HÜTTENFELD, LAMPERTHEIM. **HINWEIS:** DIE STANDORTE SIND IN EINER GESONDERTEN DOKUMENTATION/ANLAGE ERFASST.

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

In Mannheim kommen vor allem durch die Umnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen neue Wohnbaustandorte auf den Markt. Allein in den betrachteten Mannheimer Standorten können rund 5.900 neue Wohneinheiten errichtet werden, wobei sich die Standorte noch überwiegend in Planungsverfahren befinden. Im Abgleich mit der prognostizierten Wohnungsnachfrage in Mannheim reicht auch dieses Potenzial für die Zukunft nicht aus. Das Wanderungsverhalten zwischen Viernheim und Mannheim dürfte von der Entwicklung dieser Gebiete tendenziell nicht verändert werden.

In den untersuchten Weinheimer Wohnungsbaugebieten werden rund 655 Wohneinheiten realisiert. Rund 200 Wohneinheiten wurden bereits realisiert bzw. deren Realisierung steht kurz bevor. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden in Weinheim jährlich 52 Kauffälle nach Wohnbaugrundstücken realisiert. Sollte diese Dynamik anhalten, wären die Baulandpotenziale in Viernheim spätestens in zehn Jahren aufgebraucht.

In Lampertheim wurden Baulandpotenziale in der Größenordnung von rund 480 Wohneinheiten identifiziert. Davon dürften schätzungsweise 250 bereits realisiert sein, sodass das Angebot an Wohnbauland mittelfristig knapp ist.

3.6 FLÄCHENSZENARIEN WOHNEN

Der Orientierungsrahmen für Wohnbauland im Zeitraum von 2013 bis 2030 zeigt einen Bruttobaulandbedarf von 20,2 Hektar (schwerpunktmäßig für das Eigentumssegment). Der Orientierungsrahmen bezieht sich auf das Ausgangsjahr 2013. Mit der Wohnbauprojektentwicklung „Am Schmittsberg II“ wurde ein Teil der abgeleiteten Baulandnachfrage in Viernheim bereits gebunden. Das Wohnbaugebiet „Am Schmittsberg II“ umfasst ca. 3,8 Hektar Netto- und 5,2 Hektar Bruttowohnbauland. Insofern reduziert sich der zukünftige Wohnbaulandbedarf auf 15 Hektar (brutto).

Nachfolgend werden sieben potenzielle Standortbereiche für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung steckbriefartig aufgezeigt und bewertet (vgl. Abbildung 55).

Die folgende Abbildung zeigt bereits eine Priorisierung der Standortbereiche auf.

ABBILDUNG 55: MÖGLICHE WOHNBAUENTWICKLUNGSFLÄCHEN IN VIERNHEIM



QUELLEN: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2017); GEORG CONSULTING (2017).

STANDORTBEREICH BANNHOLZGRABEN II (1. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 56: WOHNBAULANDPOTENZIAL BANNHOLZGRABEN II



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 7: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH BANNHOLZGRABEN II

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)00	5,4 ha
Umfeld	Das potenzielle Wohnbaugebiet stellt eine logische Erweiterung der Wohnstandorte am Bannholzgraben dar. So ist das westliche Umfeld geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung. Im Osten des Standortes verläuft der Bannholzgraben und weitergehend finden sich landwirtschaftliche Betriebe. Der Reitverein Viernheim hat unweit des Gebietes seinen Standort.
Potenziale und Restriktionen	Der Standortbereich ist für Wohnen gut geeignet. Die neueren Wohnstandorte am Bannholzgraben grenzen direkt an den Standortbereich an. Dieser ist über die bestehenden Wohngebiete gut zu erschließen und an den bestehenden Siedlungsraum anzubinden. Bei der inneren Erschließung des Standortbereichs sollten die verkehrlichen Anknüpfungspunkte für die Entwicklung des Standortbereichs Bannholzgraben IV mitgedacht werden. Die A 659 ist vom Standort aus gut erreichbar. Das Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum (u. a. REWE) an der „Janusz-Korczak-Allee“ liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Laut Regionalplan Südhessen sind die Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung beplant.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 4,0 ha
Zielgruppen	Familien (Mietgeschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, eventuell Eigentumswohnungen); wichtig ist eine gute soziale Mischung.
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 120 bis 130 (Die Anzahl der Baugrundstücke ist abhängig von der Nutzungsmischung bzw. den Wohnungsmarktsegmenten.)
Vermarktungsbeginn	Die Flächen wurden bereits von der Stadt aufgekauft und dienen der Erweiterung der Wohnstandorte am Bannholzgraben. Der Vermarktungshorizont nach Vermarktungsbeginn liegt bei ca. drei bis vier Jahren.
Einwohner	Ca. 550 bis 600 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	Ca. 275.000 bis 300.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Mit der Entwicklung der potenziellen Wohnbauflächen sollte zeitnah begonnen werden, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland in Viernheim befriedigen zu können. Daher hat die Entwicklung dieses Standortes die erste Priorität.

STANDORTBEREICH BEIM FRIEDHOF (1./2. Priorität)

ABBILDUNG 57: WOHNBAULANDPOTENZIAL BEIM FRIEDHOF



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 8: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH BEIM FRIEDHOF

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	1,7 ha
Umfeld	Das potenzielle Wohnbaugebiet befindet sich südlich des neuen Friedhofs von Viernheim. Im Süden grenzt der Standortbereich an den Siedlungsraum der Nordweststadt. Über den Siedlungsraum ist der Standortbereich erschließbar (z. B. über die Straßen „Am Stockfeld“ und „Heinrich-von-Brentano-Allee“). Der südlich angrenzende Siedlungsraum der Nordweststadt ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung.
Potenziale und Restriktionen	Der Standortbereich ist vergleichsweise gut und wahrscheinlich günstig zu erschließen. Städtebaulich stellt die Entwicklung dieses Bereichs eine Komplettierung der Entwicklungsflächen zur Arrondierung der Nordweststadt dar. Von Lärmemissionen durch die A 6 ist der Standortbereich aufgrund seiner Mikrolage nicht betroffen. Als Vermarktungsvorteil kann die Nähe und fußläufige Erreichbarkeit der Waldgebiete (Erholungsflächen) gelten.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Laut Regionalplan Südhessen sind die Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung beplant.
Vermarktungsfähige Flächen	ca. 1,3 ha
Zielgruppen	Familien (Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften)
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 50 bis 60
Vermarktungsbeginn	Die Entwicklung und Vermarktung des Standortbereichs könnte zeitnah bis mittelfristig (drei bis fünf Jahre) erfolgen, da er vergleichsweise gut zu erschließen ist.
Einwohner	Ca. 180 bis 200 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	90.000 bis 100.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Standortbereich ist klein und könnte daher auch nachfrageseitig parallel zu den Standortbereichen Bannholzgraben II oder zur Arrondierung Nordweststadt entwickelt werden.

STANDORTBEREICH ARRONDIERUNG NORDWESTSTADT (2. Priorität)

ABBILDUNG 58: WOHNBAULANDPOTENZIAL ARRONDIERUNG NORDWESTSTADT



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 9: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH ARRONDIERUNG NORDWESTSTADT

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	13,8 ha
Umfeld	Das potenzielle Wohnbaugebiet erstreckt sich nordwestlich des Siedlungsraums von Viernheim. Im Osten grenzt der Standortbereich an die A 6 an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der Siedlungsraum ist hier schwerpunktmäßig durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.
Potenziale und Restriktionen	Der Standortbereich stellt ein vergleichsweise großes Flächenpotenzial für Wohnen dar. Durch die Nähe zur A 6 muss ein Abstand zur Autobahn eingehalten werden (Lärmemissionen). Der Standortbereich (Nordweststadt) ist insgesamt als Wohnstandort akzeptiert bzw. etabliert. Erschließbar wäre der Standortbereich z. B. über den Kreisel an der „Wormser Straße“ im Süden.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Laut Regionalplan Südhessen sind die Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung beplant.
Vermarktungsfähige Flächen	ca. 10,0 ha
Zielgruppen	Familien (Mietgeschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, evtl. Eigentumswohnungen); wichtig gute soziale Mischung.
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 300 bis 320 (Die Anzahl der Baugrundstücke ist abhängig von der Nutzungsmischung bzw. den Wohnungsmarktsegmenten)
Vermarktungsbeginn	Nach der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke am Bannholzgraben II
Einwohner	Ca. 1.200 bis 1.300 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	600.000 bis 650.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Standort ist mit einem vermarktungsfähigen Flächenpotenzial von rund zehn Hektar vergleichsweise groß. Die Entwicklung dieses Bereichs für Wohnzwecke würde die Nordweststadt hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklung abrunden. Die potenziellen Wohnbauflächen sollten sukzessive, entsprechend der Nachfrage im Zeitverlauf, entwickelt werden. Die Entwicklung könnte im Hinblick auf Erschließungsaspekte zunächst im südlichen Teil beginnen und sich im Zeitverlauf in Richtung Norden fortsetzen. Die Entwicklung dieses Standortbereichs könnte nach der Vermarktung der Baugrundstücke im Entwicklungsgebiet Bannholzgraben II erfolgen (II. Priorität). Alternativ zur Entwicklung dieses Standortbereichs könnte auch über eine Entwicklung des Standortbereichs Bannholzgraben III nachgedacht werden. Ebenfalls mit erster oder zweiter Priorität könnten Wohnbaufläche im Standortbereich „Beim“ Friedhof aktiviert werden.

STANDORTBEREICH BANNHOLZGRABEN III (3. Priorität)

ABBILDUNG 59: WOHNBAULANDPOTENZIAL BANNHOLZGRABEN III



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 10: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH BANNHOLZGRABEN III

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	10,5 ha
Umfeld	Das westliche Umfeld des Standortbereichs ist geprägt durch die bestehende Wohnbebauung. Im Osten des Standortes verlaufen der Bannholzgraben und die Straße „Am alten Weinheimer Weg“. Im weiteren Umfeld grenzt der Standort an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden wird der Standortbereich von einer eingleisigen Bahntrasse begrenzt.
Potenziale und Restriktionen	Das potenzielle Wohnbaugebiet stellt ebenfalls eine Erweiterung der Wohnstandorte am Bannholzgraben dar. Erschlossen werden kann der Standort über die bestehenden Wohngebiete am Bannholzgraben sowie über den „Alten Weinheimer Weg“. Die A 659 ist vom Standort aus gut erreichbar. Das Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum (u. a. REWE) an der „Janusz-Korczak-Allee“ liegt nur wenige Geh- und Fahrminuten entfernt.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Laut Regionalplan Südhessen sind die Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung beplant.
Vermarktungsfähige Flächen	ca. 7,8 ha
Zielgruppen	Familien (Mietgeschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, evtl. Eigentumswohnungen); wichtig ist eine gute soziale Mischung.
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 230 bis 240 (Die Anzahl der Baugrundstücke ist abhängig von der Nutzungsmischung bzw. den Wohnungsmarktsegmenten)
Vermarktungsbeginn	Der Vermarktungsbeginn wäre langfristig zu sehen, da zunächst andere potenzielle Wohnbaureiche eine höhere Priorität haben.
Einwohner	1.000 bis 1.100 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	Ca. 500.000 bis 550.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Standortbereich ist vergleichsweise groß und seine Entwicklung sollte nach der oder als Alternative zur Arrondierung der Nordweststadt erfolgen.

STANDORTBEREICH BANNHOLZGRABEN IV (4. Priorität)

ABBILDUNG 60: WOHNBAULANDPOTENZIAL BANNHOLZGRABEN IV



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 11: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH BANNHOLZGRABEN IV

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	5,7 ha
Umfeld	Der Standortbereich grenzt an die bestehenden Wohngebiete am Bannholzgraben an. Im weiteren Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und vereinzelt auch landwirtschaftliche Betriebe an den Standort. Zum Teil wird der Standort durch den Bannholzgraben begrenzt.
Potenziale und Restriktionen	Die Flächenentwicklung des Standortbereichs würde den „Stadtteil Bannholzgraben“ komplettieren. Der Standortbereich lässt sich über die bestehenden Wohngebiete gut erschließen (z. B. „Jakob-Beikert-Straße“). Eine weitere Erschließung ergibt sich über den nordwestlich des Standortbereichs verlaufenden „Wiesenberg“, der aber zugleich als Erschließung der Gewerbegebiete 1 und 2 fungiert. Da der Standortbereich in seiner Priorität nach der Entwicklung des Bereichs Bannholzgraben II erfolgen sollte, könnte er auch über diesen zusätzlich verkehrlich erschlossen werden. Die A 659 ist vom Standort aus gut erreichbar.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 4,2 ha
Zielgruppen	Familien (Mietgeschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, evtl. Eigentumswohnungen); wichtig ist eine gute soziale Mischung.
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 120 bis 130 (Die Anzahl der Baugrundstücke ist abhängig von der Nutzungsmischung bzw. den Wohnungsmarktsegmenten.)
Vermarktungsbeginn	Der Standortbereich sollte im Bedarfsfall erst nach der Vermarktung des Bereichs Bannholzgraben III entwickelt werden.
Einwohner	Ca. 590 bis 620 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	295.000 bis 310.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Entwicklung dieses Standortbereichs würde den „neuen Stadtteil“ „Bannholzgraben“ abrunden. Mit der Entwicklung dieses Bereichs dürfte die Siedlungsentwicklung im Osten Viernheims abgeschlossen werden.

STANDORTBEREICH ZIEGELHÜTTE (5. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 61: WOHNBAULANDPOTENZIAL ZIEGELHÜTTE



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 12: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH ZIEGELHÜTTE

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	14,2 ha
Umfeld	Der Standortbereich befindet sich südlich der A 659 und außerhalb des Siedlungsbereichs von Viernheim. Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden an der Straße „Neuzenlache“ und im Osten an der Straße „in der Ziegelhütte“ gibt es Streusiedlungen.
Potenziale und Restriktionen	Der Standortbereich umfasst ein großes Flächenpotenzial. Er liegt nahe der Anschlussstelle der A 659. Über die L 3111 und die Straße „In der Ziegelhütte“ ist der Standortbereich gut zu erschließen. Die Autobahn ist weit genug vom Standortbereich entfernt, sodass es keine Probleme mit Lärmemissionen geben dürfte. Die nicht integrierte Standortlage erfordert eventuell den Aufbau einer wohnortnahen Nahversorgung und sozialer Infrastruktur. Dies gilt insbesondere, wenn die Entwicklung des Standortbereichs Neuzenlache mitgedacht wird.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert. Darüber hinaus ist die Fläche Teil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen.
Vermarktungsfähige Flächen	10,2 ha
Zielgruppen	Familien (schwerpunktmäßig Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, evtl. Eigentumswohnungen); tendenziell eher geringer Anteil von Mietgeschosswohnungsbau.
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 430 bis 450
Vermarktungsbeginn	Der Standort sollte, wenn überhaupt, perspektivisch nach 2030+ in Betracht genommen werden.
Einwohner	Ca. 1.500 bis 1.600 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	Ca. 750.000 bis 800.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Zur Entwicklung dieses Standortbereiches, ebenso wie des Bereichs Neuzenlache, sollten zum gegebenen Zeitpunkt der Bedarf und die Zielgruppen erneut überprüft werden.

STANDORTBEREICH NEUZENLACHE (6. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 62: WOHNBAULANDPOTENZIAL NEUZENLACHE



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 13: BEWERTUNGSMATRIX WOHNBAULANDBEREICH NEUZENLACHE

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	5,7 ha
Umfeld	Der Standortbereich befindet sich ebenfalls südlich der A 659 außerhalb des Siedlungsbereichs von Viernheim. Er erstreckt sich westlich der Straße „Neuzenlache“, die auf ihrer östlichen Seite Wohnbebauung aufweist. Das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.
Potenziale und Restriktionen	Die Erschließung des Standortbereichs erfolgt über die Straße „Neuzenlache“, die nördlich weiterführend über die Straße „In der Ziegelhütte“ die Verbindung zur L 3111 darstellt. Die Entwicklung dieses Standortbereichs würde eine beiderseitige Wohnbebauung der Straße „Neuzenlache“ eröffnen.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert. Darüber hinaus ist die Fläche Teil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen.
Vermarktungsfähige Flächen	5,2 ha (geringe Erschließungsflächen, da straßenseitige Bebauung entlang der Straße „Neuzenlache“)
Zielgruppen	Familien (schwerpunktmäßig Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser)
Anzahl Baugrundstücke	Ca. 170 bis 180
Vermarktungsbeginn	Der Standort sollten, wenn überhaupt, perspektivisch nach 2030+ in Betracht genommen werden.
Einwohner	Ca. 700 bis 720 Einwohner
Einkommensteuer (bei 500 Euro/Einwohner)	Ca. 350.000 bis 360.000 Euro p. a.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Entwicklung dieses Standortbereiches sollte nach der Entwicklung des Standortbereichs „in der Ziegelhütte“ erfolgen. Im zeitlichen Verlauf sind der Bedarf und die Zielgruppen für diesen Standortbereich erneut zu überprüfen.

3.7 ZWISCHENFAZIT

Der Wohnungsmarkt Viernheim wird von vielfältigen Entwicklungen und Trends beeinflusst. Der Wohnungsbestand hat sich seit dem Jahr 2011 (Mikrozensus) leicht erhöht. In anderen Städten und Gemeinden der Region verlief die Entwicklung dynamischer. Fast drei Viertel des Wohnungsbestands in Viernheim sind Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen. Rund zwei Fünftel der Wohnungen werden in Viernheim von Eigentümern bewohnt. Der Leerstand in Viernheim und auch in den umliegenden Städten ist relativ gering. Die Anzahl der Baufertigstellungen der letzten Jahre war in Viernheim im interregionalen Vergleich niedriger. Beispielsweise wurden in Weinheim und Lampertheim wesentlich mehr Wohnungen gebaut als in Viernheim.

Träger der Wohnungsnachfrage sind Haushalte. Deren Zahl hat in Viernheim, wie in anderen Städten der Region auch, in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte und die der Singlehaushalte sind in Viernheim besonders stark angestiegen. Ein deutlicher Anstieg konnte bei der Anzahl der ausländischen Haushalte beobachtet werden. Die durchschnittliche Haushaltgröße liegt in Viernheim bei etwas mehr als zwei Personen pro Haushalt.

Vorliegende Prognosen der Hessen Agentur gehen von einem deutlichen Bevölkerungsanstieg in Viernheim bis zum Jahr 2030 aus. Zusammen mit dem Trend zu kleineren Haushalten wird dies zu einer anhaltend dynamischen Wohnungsnachfrage beitragen. Der aus der Bevölkerungsprognose abgeleitete Orientierungsrahmen für den Bedarf an Wohnbauland in Viernheim beträgt 20,2 Hektar (brutto) bis zum Jahr 2030. Ein Teil des Bedarfs wurde in jüngster Vergangenheit bereits im Wohnbaugebiet „Am Schmittsberg“ realisiert, sodass von einem Bedarf in der Größenordnung von 15 Hektar (brutto) auszugehen ist. Der Bedarf bezieht sich schwerpunktmäßig auf Einfamilienhäuser, wobei zukünftig der Mietwohnungsmarkt und der Markt für Eigentumswohnungen tendenziell an Bedeutung gewinnen könnten.

Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs wurden verschiedene Standortbereiche untersucht. Allein mit den drei ersten priorisierten Flächen „Bannholzgraben II“, „Arrondierung Nordweststadt“ und „Beim Friedhof“ (zusammen rund 21 Hektar) kann die Wohnbaulandnachfrage Viernheims bis zum Jahr 2030 mehr als gedeckt werden. Nach 2030+ stehen vor allem weitere potenzielle Entwicklungsflächen am Bannholzgraben (Bannholzgraben III und IV) im Fokus. Ihre Entwicklung würde den „neuen Stadtteil“ Bannholzgraben komplettieren. Langfristig (2040+) müsste über neue Wohnbaugebiete auch außerhalb des heutigen Siedlungsraums, zum Beispiel südlich der A 659, nachgedacht werden – sofern die positive Nachfragentwicklung in dem Umfang wie bisher anhält.

4 GEWERBE

4.1 ALLGEMEINE TRENDS

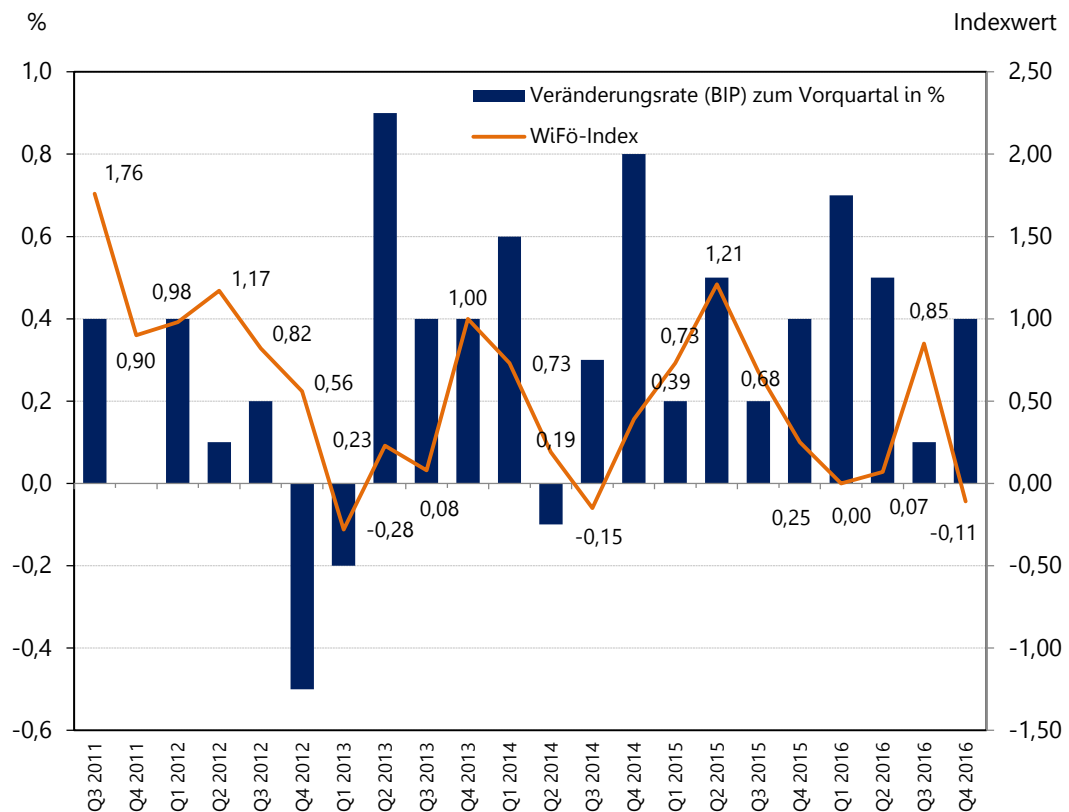
Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Davon ist, trotz der regionalspezifischen Ausprägung der Nachfrage, übergeordnet auch der Gewerbeflächenstandort Viernheim betroffen. Zu den relevanten übergeordneten Trends zählen die anhaltende Internationalisierung und Integration der Märkte. Dies führt unter anderem zur Verschärfung des Standortwettbewerbs. Der Bedeutungszuwachs der Informations- und Kommunikationstechnologien geht einher mit der Technisierung und Digitalisierung (Industrie 4.0). Sie ist Treiber des Strukturwandels zu einer Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie. In diesem Zusammenhang stellt ein Anschluss an das Breitbandnetz (schnelles Internet) einen zentralen Standortfaktor dar. Auch innerhalb der Sektoren und Branchen vollziehen sich bedeutende Veränderungen. Beispielhaft hierfür kann die vergleichsweise starke Zunahme der Beschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungen innerhalb des Dienstleistungssektors genannt werden. Weiterhin gibt es im sekundären Sektor (Produzierendes Gewerbe) ein Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung (Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes). Die Veränderungen führen nicht zuletzt zu steigenden Standort- und Flächenansprüchen von Unternehmen.

Die Flächennachfrage wird zudem von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Dies zeigt der WiFö-Index Gewerbe, der von Georg Consulting bundesweit durch die Befragung regionaler Wirtschaftsförderer erhoben wird. Der Index ist ein Stimmungsbarometer und kann Werte zwischen +5 (hohe Vermarktung) und -5 (schwache Vermarktung) aufweisen. Unternehmen reagieren leicht zeitversetzt auf die konjunkturelle Entwicklung, was sich am Stimmungsbarometer der Gewerbeflächennachfrage ablesen lässt (vgl. Abbildung 63). Georg Consulting erfasst mit dem WIFÖ-Index Gewerbe weiterhin die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die wichtigsten Erkenntnisse der laufenden bundesweiten Marktbeobachtung sind:

- Bereits seit Mitte der 1990er Jahren ist in weiten Teilen eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen (mit Ausnahme bei Logistik und großflächigem Einzelhandel). Die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen die Flächennachfrage.
- Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen (ohne Logistik) bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern.

- Insgesamt kommen 80 bis 90 Prozent der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus der Bestandsentwicklung beziehungsweise einem Umkreis von nur ca. 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch Logistik, großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen getragen.
- Technologieorientierte Unternehmen gelten zwar als relativ standorttreu, suchen jedoch vielfach auch die Nähe zu Wissensstandorten.
- Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort beziehungsweise die Standortgemeinde.

ABBILDUNG 63: WIFÖ-INDEX GEWERBE UND BIP-ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND



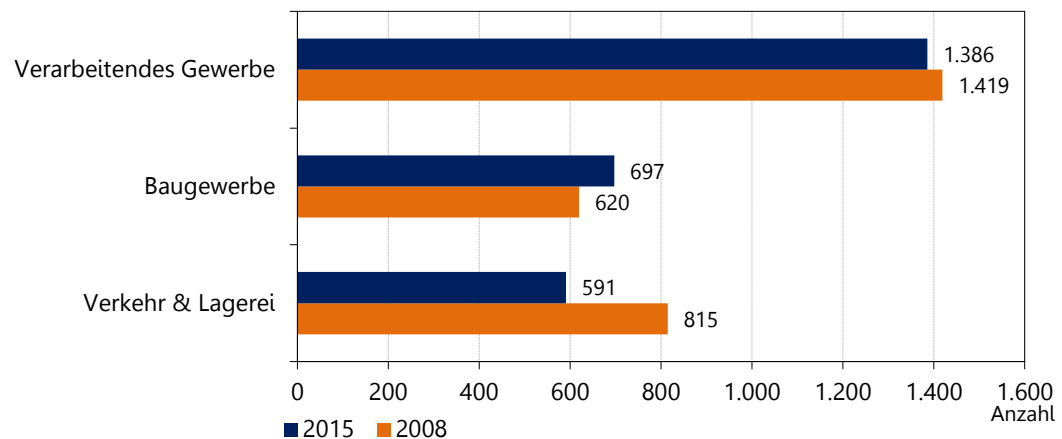
© Georg Consulting

QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Erkennbar für Viernheim ist eine deutliche Abnahme der Beschäftigung in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen um -6,3 Prozent (2008 bis 2015). Die direkt gewerbeflächenrelevanten Bereiche umfassen die Wirtschaftszweige Verarbeitendes Gewerbe, Verkehr und Lagerei sowie das Baugewerbe. Der Beschäftigtenverlust beruht auf einem deutlichen Rückgang bei den Logistikbeschäftigten und einem leichtem Rückgang bei den Industriebeschäftigten. Die Bauwirtschaft hat einen Beschäftigtenzuwachs aufzuweisen (vgl. Abbildung 64). Der leichte Beschäftigtenverlust im Verarbeitenden Gewerbe geht einher mit einer deutlichen Reduzierung der Betriebsstätten von 118 (2008) auf 103 (2015), während die Zahl der Betriebsstätten im Baugewerbe deutlich auf 128 und im Bereich Verkehr und Lagerei leicht auf 49 Betriebsstätten angestiegen ist.

Im Jahr 2015 war etwa jeder vierte Arbeitsplatz in Viernheim gewerbeflächenrelevant. Im Jahr 2008 war es noch jeder dritte. Der Rückgang der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung kann verschiedene Ursachen haben. So können Produktivitätsanpassungen, Unternehmensabwanderungen zum Beispiel aufgrund eines mangelnden Gewerbeflächenangebots sowie spezifische Unternehmensentwicklungen zu einem Rückgang der Beschäftigung führen.

ABBILDUNG 64: BESCHÄFTIGUNG IN DEN DIREKT GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN BEREICHEN IN VIERNHEIM

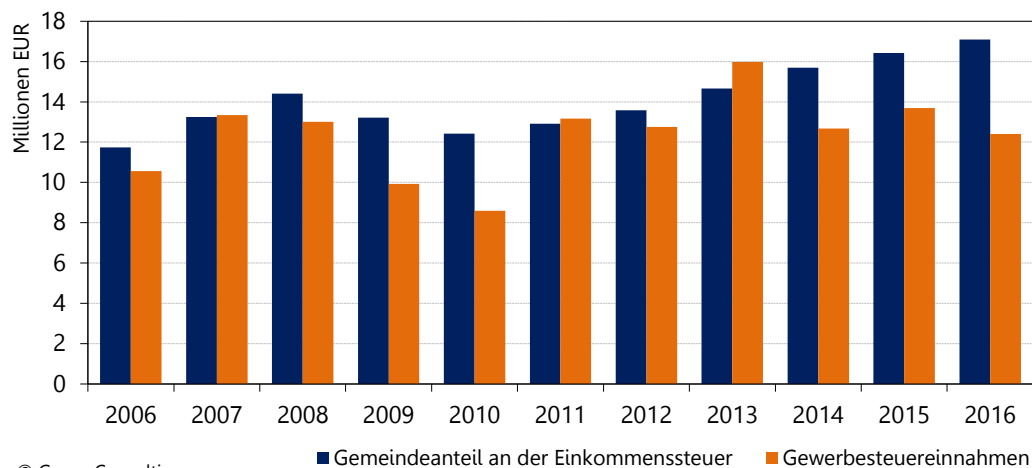


© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die Einnahmen aus der Einkommenssteuer sind in Viernheim seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2016 lag der Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer bei mehr als 17 Millionen Euro. Die Gewerbesteureinnahmen fluktuieren stärker als die Einnahmen aus der Einkommenssteuer und hatten einen Höhepunkt im Jahr 2013. 2016 lagen die Einnahmen aus diesem Bereich bei 12,4 Millionen Euro (vgl. Abbildung 65). Es wird deutlich, dass die Gewerbesteuer einen erheblichen Beitrag zum kommunalen Haushalt leistet. Deshalb stellt eine ausreichende quantitative und qualitative Versorgung mit Gewerbeflächen eine wichtige Grundlage für die Stadtentwicklung dar.

ABBILDUNG 65: ENTWICKLUNG DER STEUEREINNAHMEN DER STADT VIERNHEIM



© Georg Consulting

QUELLEN: STADT VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

4.2 GEWERBEFLÄCHENBESTAND

Die Stadt Viernheim verfügt über eine Reihe von Industrie- und Gewerbestandorten, die unterschiedlich strukturiert sind. Es gibt ältere Industriestandorte mit Handlungsbedarf hinsichtlich ihrer Gestaltung sowie neuere Gebiete mit einem hohen Dienstleistungsanteil.

ABBILDUNG 66: ÜBERSICHT GEWERBESTANDORTE IM NORDOSTEN VIERNHEIMS



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Das Gewerbegebiet 1 ist ein gewachsener Standort aus den 1960er Jahren. Die Gewerbeflächen sind vollständig erschlossen und bebaut. Es gibt eine heterogene Nutzungsmischung aus Gewerbe, Industrie, Logistik, Handwerk sowie vereinzelt historisch bedingt Wohnbebauung. Flächenpotenziale ergeben sich aus teilweise mindergenutzten Grundstücken oder aufgrund von Leerstand (Brachflächen). Im Jahr 2009 wurde ein Entwicklungs- und Optimierungskonzept für den Standort erarbeitet.

Das Gewerbegebiet 2 stellt eine Erweiterung des Gewerbegebiets 1 dar. Der Standort wurde im Zeitraum von 1970 (südwestlicher Bereich) bis in die 1980er Jahre entwickelt (nordöstlicher Bereich). Die Gewerbeflächen sind vollständig erschlossen und bebaut. Es gibt eine ähnliche heterogene Nutzungsmischung wie im Gewerbegebiet 1 sowie vereinzelt Wohnbebauung.

Das Gewerbegebiet 3 umfasst im Wesentlichen den Bereich des Rhein-Neckar-Zentrums und das Gewerbegebiet 4 den Gewerbebereich entlang der Heidelberger Straße.

Im Gewerbestandort am Bannholzgraben haben sich emissionsarme Gewerbebetriebe niedergelassen. Der Standort übernimmt als Gewerberiegel eine Pufferfunktion zwischen der Landesstraße 3111 und dem Wohngebiet am Bannholzgraben ein. Der Nutzungsfokus liegt auf Dienstleistungen sowie Kfz-bezogenen Nutzungen. Im südlichen Bereich unterhalb der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich ein Mischgebiet. Dort sind ein Nahversorgungszentrum (REWE, Rossmann, KiK, Sparkasse, Apotheke) sowie Büroimmobilien angesiedelt. Die gewerblich genutzten Flächen am Bannholzgraben umfassen insgesamt rund 6,3 Hektar, auf das Mischgebiet entfallen weitere 2,7 Hektar. Die Gewerbeflächen im Entwicklungsgebiet sind komplett vermarktet.

ABBILDUNG 67: BLICK ÜBER DIE GEWERBEGEBIETE 1 UND 2 SOWIE BANNHOLZGRABEN



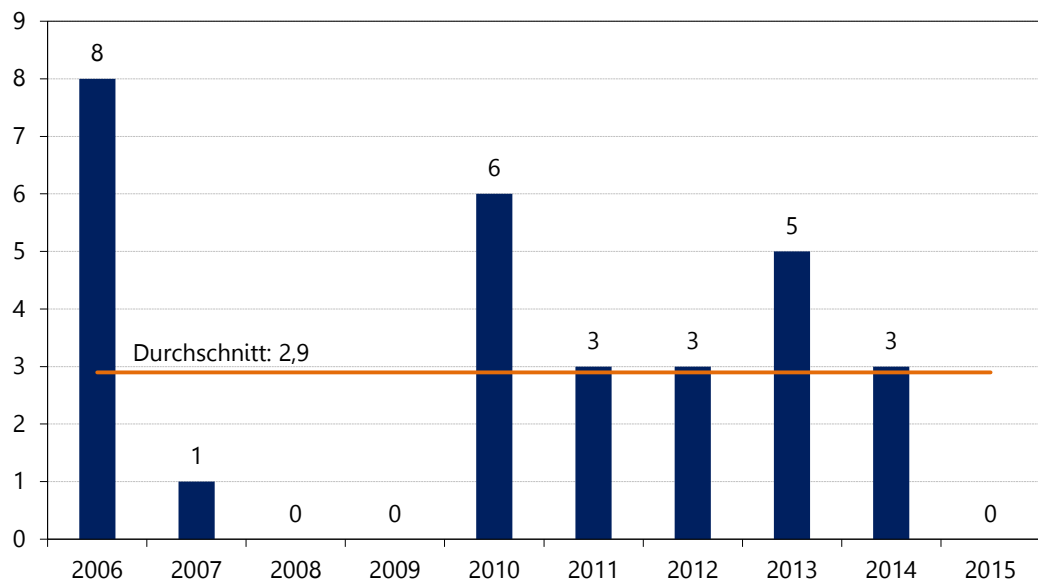
QUELLE: STADT VIERNHEIM (2017).

4.3 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die Zahl der Kauffälle für Gewerbebaugrundstücke schwankt in Viernheim stark. Im Zeitraum von 2006 bis 2015 konnten in Viernheim insgesamt 29 Kauffälle registriert werden (vgl. Abbildung 68). Das entspricht knapp drei Kauffällen pro Jahr und ist im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden in der Region gering (vgl. Tabelle 14). So wurden zum Beispiel in Weinheim und Bensheim im Vergleichszeitraum mehr als doppelt so viele Kauffälle für Gewerbebaugrundstücke getätigt als in Viernheim.

ABBILDUNG 68: ZAHL DER KAUFFÄLLE FÜR GEWERBAUGRUNDSTÜCKE IN VIERNHEIM

Kauffälle



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS KREIS BERGSTRASSE (2016); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 14: ZAHL DER KAUFFÄLLE FÜR GEWERBAUGRUNDSTÜCKE

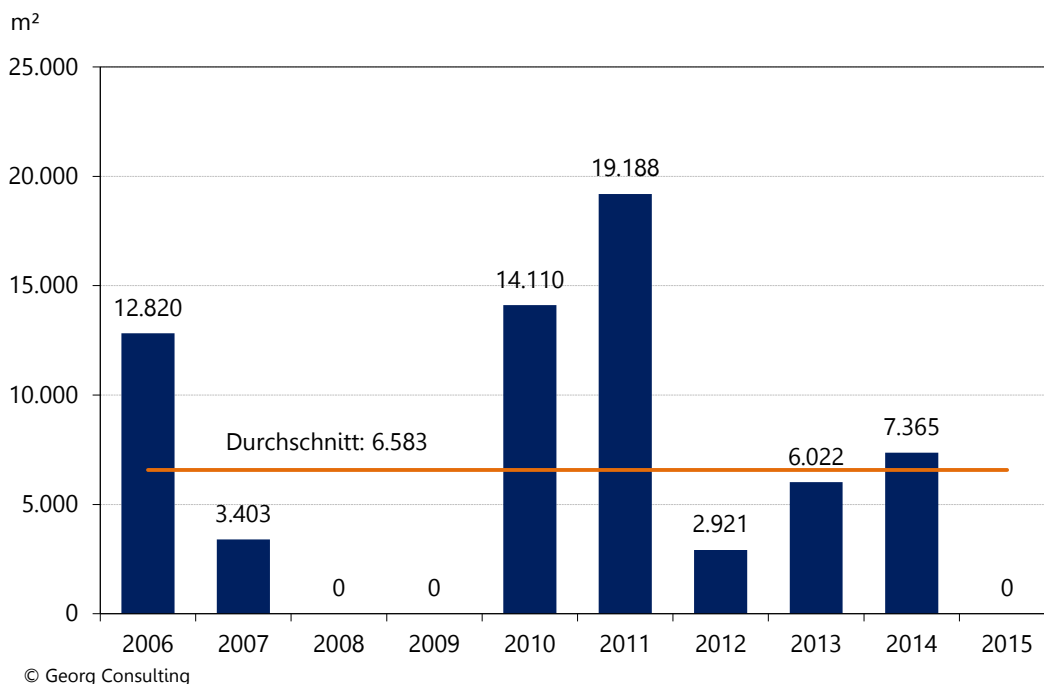
STÄDTE/GEMEINDEN	ANZAHL KAUFFÄLLE
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	65
HEPPENHEIM	22
WEINHEIM	64
LORSCH	51
MANNHEIM	223
HIRSCHBERG	18
VIERNHEIM	29

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Auch die Höhe des Flächenumsatzes mit gewerblichen Baugrundstücken schwankt in Viernheim im Zeitverlauf deutlich. Im Zeitraum von 2006 bis 2015 wurden 6,6 Hektar Gewerbeflächen vermarktet. Das entspricht einem durchschnittlichen Flächenumsatz von rund 0,7 Hektar pro Jahr (vgl. Abbildung 69). Auch hier zeigt der

interregionale Vergleich, dass andere Standorte in der Region einen wesentlich höheren Flächenumsatz hatten (vgl. Tabelle 15). So lag der Gewerbeflächenumsatz zum Beispiel im benachbarten Weinheim doppelt so hoch wie in Viernheim. Da Viernheim über eine ähnlich gute Makrolage verfügt wie konkurrierende Standorte (z. B. Bensheim, Heppenheim, Weinheim, Lorsch, Hirschberg), ist der geringe Flächenumsatz nicht auf eine geringere Nachfrage in Viernheim zurückzuführen, sondern auf ein mangelndes Flächenangebot.

ABBILDUNG 69: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBAUGRUNDSTÜCKEN IN VIERNHEIM



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS KREIS BERGSTRASSE (2016); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 15: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBAUGRUNDSTÜCKEN

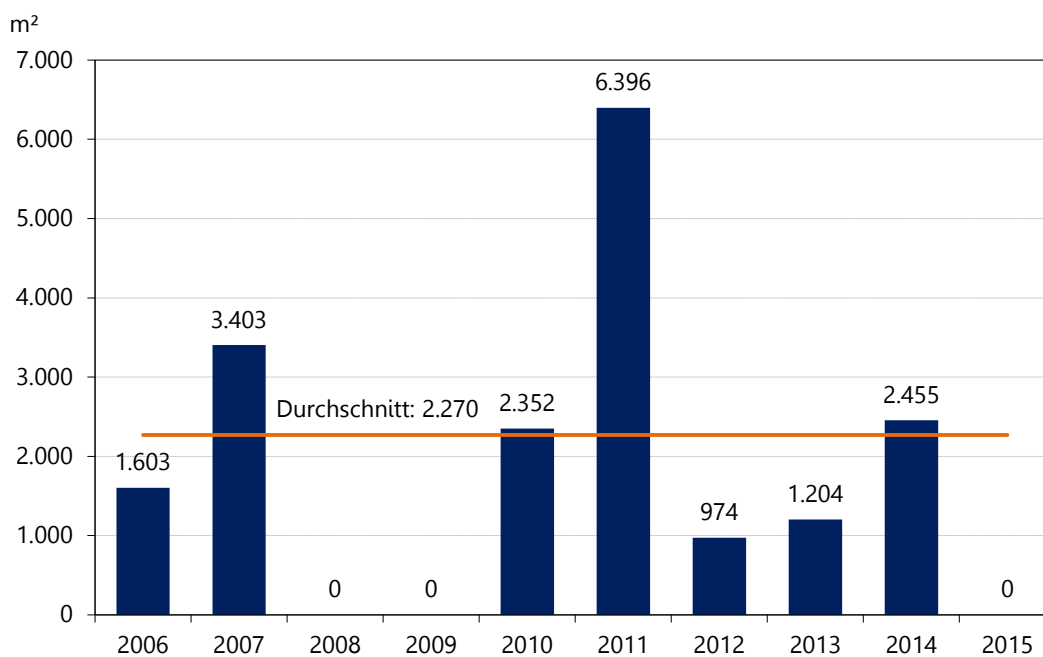
STÄDTE/GEMEINDEN	FLÄCHENUMSATZ IN M ²
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	312.768
HEPPENHEIM	113.500
WEINHEIM	133.500
LORSCH	284.978
MANNHEIM	767.288
HIRSCHBERG	45.421
VIERNHEIM	65.829

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die durchschnittlich nachgefragte Grundstücksgröße schwankte ebenfalls und lag in Viernheim im Betrachtungszeitraum bei 2.270 Quadratmetern, was schwerpunktmäßig auf Betriebserweiterungen und/oder Handwerk und Kleingewerbe

schließen lässt. An den Vergleichsstandorten in der Region war die durchschnittliche Grundstücksgröße deutlich größer, was ein Erklärungsfaktor für den höheren Flächenumsatz an diesen Standorten ist (vgl. Tabelle 16). Hier haben sich verstärkt produzierende und technologieorientierte mittelständische Unternehmen sowie Logistikunternehmen niedergelassen.

ABBILDUNG 70: DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE PRO KAUFFALL GEWERBAULAND IN VIERNHEIM



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS KREIS BERGSTRASSE (2016); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 16: DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE PRO KAUFFALL GEWERBAULAND

STÄDTE/GEMEINDEN	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M²
MITTEL IM ZEITRAUM 2006 BIS 2015	
BENSHEIM	4.812
HEPPENHEIM	5.159
WEINHEIM	2.086
LORSCH	5.588
MANNHEIM	3.440
HIRSCHBERG	2.523
VIERNHEIM	2.270

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2017); GEORG CONSULTING (2017).

In Viernheim sind Gewerbeflächen vergleichsweise teuer. Der im Jahr 2014 realisierte Kaufpreis je Quadratmeter erreichte mehr als 174 Euro. Im Jahr 2015 wurde ein Durchschnittspreis von knapp 250 Euro je Quadratmeter erzielt. Das Preisniveau in Viernheim liegt damit über dem von Mannheim und anderer Städte bzw. Ge-

meinden in der Region (vgl. Tabelle 17). Die relativ günstigen Standorte (z. B. Bensheim, Heppenheim und Lorsch) haben höhere Gewerbeflächenumsätze als Viernheim erzielt. Die Bereitschaft hohe Grundstückspreise zu zahlen, haben vor allem Dienstleistungs- und Technologieunternehmen sowie großflächiger Einzelhandel. Auf mittelständische produzierende Unternehmen, Handwerk und Kleingewerbe sowie auf Logistikbetriebe wirken sich hohe Preise eher restriktiv auf das Ansiedlungsgeschehen aus.

TABELLE 17: DURCHSCHNITTLICHE GRUNDSTÜCKSPREISE FÜR GEWERBEBAULAND

STÄDTE/KOMMUNEN	Ø GRUNDSTÜCKSPREIS IN EURO JE M²	
	IM ZEITRAUM 2006 BIS 2015	2014
BENSHEIM	81,33	93,00
HEPPENHEIM	93,24	80,00
WEINHEIM	139,45	143,50
LORSCH	82,72	89,35
MANNHEIM	138,36	145,60
HIRSCHBERG	k. A.	118,40
VIERNHEIM	187,14	174,60

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2017); GEORG CONSULTING (2017).

4.4 UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Im Dezember 2016 wurden mit Unterstützung der IHK Darmstadt und der Wirtschaftsförderung Viernheim 393 Unternehmen in Viernheim befragt. Von den angeschriebenen Unternehmen haben 42 geantwortet. Die Rücklaufquote von 11 Prozent bewegt sich in der üblichen Spanne der Rücklaufquote von acht bis zwölf Prozent. Befragt wurden die Unternehmen zur Zufriedenheit mit dem Betriebsstandort, zu Expansionsplänen sowie zur Bedeutung und Bewertung von Standortaspekten. An der Befragung haben sich Dienstleistungsunternehmen (33 %), produzierende Unternehmen (24 %), Großhandelsunternehmen (21 %) und Logistikunternehmen (12 %) beteiligt.

Auffällig ist die hohe Zufriedenheit der befragten Unternehmen mit dem Standort Viernheim. Rund 98 Prozent der befragten Unternehmen gaben an, mit dem Betriebsstandort zufrieden bis sehr zufrieden zu sein.

In der Autobahnnähe und guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit Viernheims sieht die überwiegende Mehrheit der antwortenden Unternehmen (60 %) die zentrale Standortstärke von Viernheim. Nur zwei Prozent der befragten Unternehmen betrachten jedoch den lokalen Arbeitsmarkt als Standortstärke. Knapp 20 Prozent der Unternehmen konstatieren sogar einen Fachkräftemangel. Als Problem am Standort Viernheim werden zudem die Verkehrsverhältnisse (Stausituationen, ÖPNV-Anbindung/-Taktung) betrachtet.

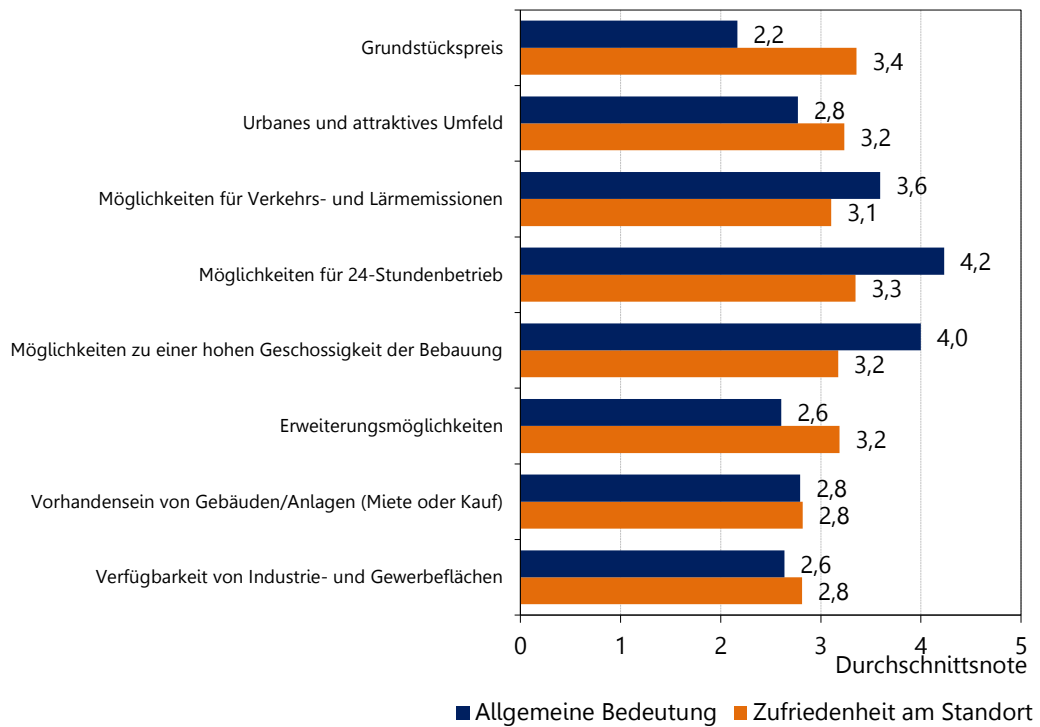
Jedes zehnte der antwortenden Unternehmen bemängelt, dass es nicht genügend städtische Flächen für Gewerbebau gibt. Auch weisen die Unternehmen darauf hin, dass in Viernheim zu wenig Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Jedes dritte der befragten Unternehmen hat Expansionspläne. An Gewerbebaugrundstücken wurde von den antwortenden Unternehmen ein aktueller Bedarf in der Größenordnung von insgesamt 1,5 Hektar genannt, was den durchschnittlichen Flächenumsatz von 0,7 Hektar deutlich überschreitet. An Mietflächen wurde ein Bedarf in der Größenordnung von 11.250 Quadratmetern geäußert. Nur bei rund elf Prozent der Unternehmen mit Expansionsbedarf kann dieser am Betriebsstandort gedeckt werden. Die Gefahr, dass expandierende Unternehmen den Standort Viernheim verlassen, ist bei einem anhaltenden Gewerbeflächenmangel groß.

Wichtige Standortaspekte für die Unternehmen sind vor allem der Grundstückspreis und die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Verbindung mit Erweiterungsmöglichkeiten (vgl. Abbildung 71). Bei den genannten wichtigen Standortaspekten fällt die Zufriedenheit am Standort Viernheim jedoch lediglich befriedigend bis ausreichend aus.

Die für Industrieunternehmen wichtigen Aspekte, wie „Möglichkeiten für einen 24-Stundenbetrieb“ und „Möglichkeiten für eine hohe Geschossigkeit der Bebauung“, wird von den Viernheimer Unternehmen als weniger bedeutsam erachtet, was mit dem Unternehmensbesitz zusammenhängen könnte. In Städten mit einem geringen Gewerbeflächenangebot hat der sogenannte Bestands- und Mietmarkt eine hohe Bedeutung. Dieser Markt wird auch von den Viernheimer Unternehmen als bedeutender Standortfaktor eingeschätzt und vergleichsweise gut benotet.

ABBILDUNG 71: BEWERTUNG STANDORTASPEKT FLÄCHE



© Georg Consulting

1 = SEHR HOHE BEDEUTUNG BIS 6 = SEHR GERINGE BEDEUTUNG / 1 = SEHR ZUFRIEDEN BIS 6 = SEHR UNZUFRIEDEN

HINWEIS: DIE ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG SIND IN EINER GESONDERTEN ANLAGE DOKUMENTIERT.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

4.5 ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBE 2030

Wie die Ausführungen zur Gewerbeflächendynamik in Viernheim und in der Region gezeigt haben (vgl. Kapitel 4.3), treffen vor allem die Standorte entlang der Autobahnachsen auf eine hohe und nachhaltige Nachfrage. Da Viernheim in den letzten Jahren nur ein geringes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung hatte, hat die Stadt kaum an dieser Nachfrage partizipiert. Bei anhaltenden Flächenengpässen besteht die Gefahr, dass wachsende Unternehmen aus Viernheim abwandern.

Wird der durchschnittliche Verbrauchswert des Flächenumsatzes von jährlich 0,7 Hektar bis zum Jahr 2030, ausgehend vom Jahr 2016, fortgeschrieben, ergibt sich ein Orientierungswert von ca. 10,5 Hektar (netto) (vgl. Tabelle 18).

Wird der Flächenverbrauch in Relation zur konjunkturellen Entwicklung gesetzt, ergibt sich ein Referenzwert von 0,5 Hektar je einem Prozent Wirtschaftswachstum. In einem optimistischen Ansatz (durchschnittliches Wirtschaftswachstum von jährlich 1,5 %) würde Viernheim bis zum Jahr 2030 rund 11,3 Hektar (netto) an Gewerbeflächen benötigen. Läge das Wirtschaftswachstum im Durchschnitt bei lediglich einem Prozent pro Jahr, sänke der Orientierungsrahmen auf rund acht Hektar bis zum Jahr 2030.

Hätte Viernheim mehr Flächen für die Vermarktung zur Verfügung stellen können, wäre der Flächenumsatz aufgrund der dynamischen regionalen und überregionalen Nachfrage wahrscheinlich höher ausgefallen. So haben die Wettbewerbsstandorte Weinheim und Heppenheim, die über eine ähnliche Lagequalität wie Viernheim verfügen, im Jahresdurchschnitt 1,2 Hektar und damit fast doppelt so viele Gewerbeflächen wie Viernheim vermarkten können. Bei einem entsprechenden Flächenangebot könnte Viernheim aufgrund seiner Standortattraktivität diesen Referenzwert ebenfalls erreichen. Bei diesem vergleichenden Ansatz ergibt sich ein Flächenbedarf für Viernheim von rund 18 Hektar (netto) bis zum Jahr 2030 (vgl. Tabelle 18).

Bei dem Ziel, zukünftig stärker an der regionalen und überregionalen Nachfrage partizipieren zu können, läge der Orientierungsrahmen für Viernheim bis zum Jahr 2030, schwerpunktmäßig ohne Logistik, somit bei ca. 15 Hektar (netto). Dieser Wert stellt das Mittel aus rund 11 Hektar in der Trendfortschreibung und 18 Hektar des Vergleichswerts dar (vgl. Tabelle 18).

Daraus lässt sich ein Bruttoflächenbedarf für Industrie und Gewerbe in der Größenordnung von schätzungsweise rund 20,0 Hektar für Viernheim mit Zielhorizont 2030 ableiten.

TABELLE 18: ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE VIERNHEIM 2030

REFERENZBASIS	IN HA	SZENARIO VERBRAUCH 2016 BIS 2030	SZENARIO VERBRAUCH NACH BIP WACHSTUM (2016 BIS 2030)		
			Ø 1,0 % IN HA	Ø 1,3 % IN HA	Ø 1,5 % IN HA
Ø Flächenumsatz/Jahr im Referenzzeitraum 2006 bis 2015	0,7	10,5			
Ø Flächenumsatz je 1 %- BIP-Wachstum im Referenzzeitraum 2006 bis 2015	0,5		7,5	9,8	11,3
Flächenumsatz/Jahr im Ø der Konkurrenz- standorte Weinheim und Heppenheim im Referenzzeitraum 2006 bis 2015	1,2	18,0			
Orientierungsrahmen Gewerbeflächenbedarf Viernheim 2030		ca. 15 ha (Netto) ca. 20 ha (Brutto)			

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

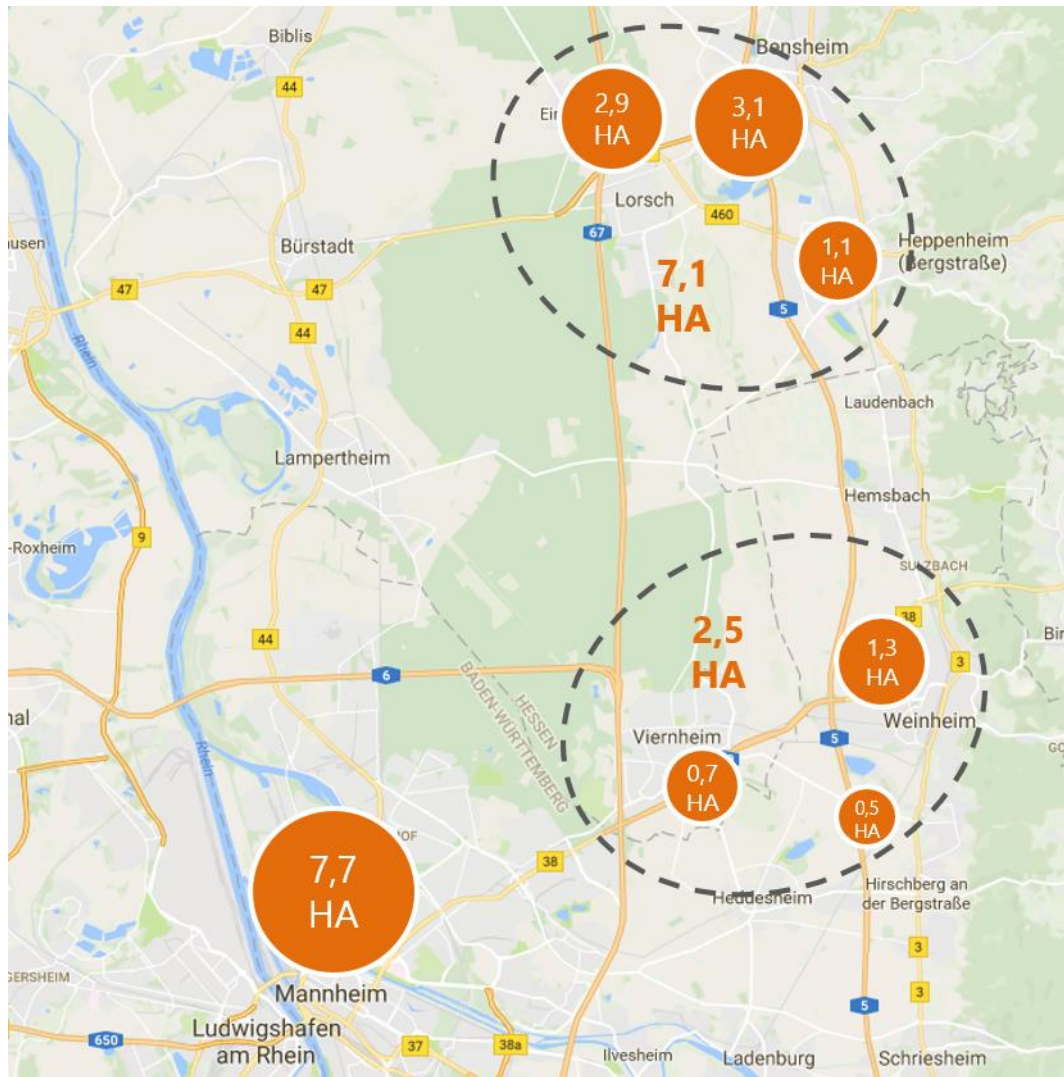
4.6 REGIONALER GEWERBEFLÄCHENMARKT IM BLICK

Die Region zwischen Mannheim und Frankfurt am Main gilt als wirtschaftsstark. Dies zeigt sich unter anderem in einer hohen Gewerbeflächendynamik im Betrachtungsraum. Im Kontext des STEK Viernheim Wohnen und Gewerbe 2030 wurden ausgewählte Gewerbestandorte entlang der Autobahnachsen im Abschnitt von Mannheim bis Bensheim untersucht und vor Ort besichtigt.

Im Betrachtungsraum werden jährlich rund 10 Hektar Gewerbeflächen vermarktet (ohne Mannheim), wovon Viernheim einen Anteil von 0,7 Hektar und beispielsweise Bensheim einen Anteil von 3,1 Hektar hat. Der nördliche Teil des Betrachtungsraumes (Bensheim, Lorsch, Heppenheim) zeigt sich dabei mit einem Flächenumsatz von 7,1 Hektar pro Jahr wesentlich ansiedlungsintensiver als der südliche Teil (Viernheim, Hirschberg, Weinheim) mit jährlich rund 2,5 Hektar (vgl. Abbildung 72).

In Mannheim lag der durchschnittliche Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken bei jährlich rund 7,7 Hektar. Die Kommunen im nördlichen Betrachtungsraum sind preislich deutlich günstiger.

ABBILDUNG 72: DURCHSCHNITTLICHER GEWERBEFLÄCHENUMSATZ PRO JAHR (ZEITRAUM 2006 BIS 2015)*



*ANM: IN HEDDESHEIM UND HEMSBACH ENTWEDER KEINE ANGABEN BZW. KEIN FLÄCHENUMSATZ.

HINWEIS: DIE ERGEBNISSE DER REGIONALEN STANDORT- UND MARKTBETRACHTUNG SIND IN EINER GESONDERTEN ANLAGE DOKUMENTIERT.

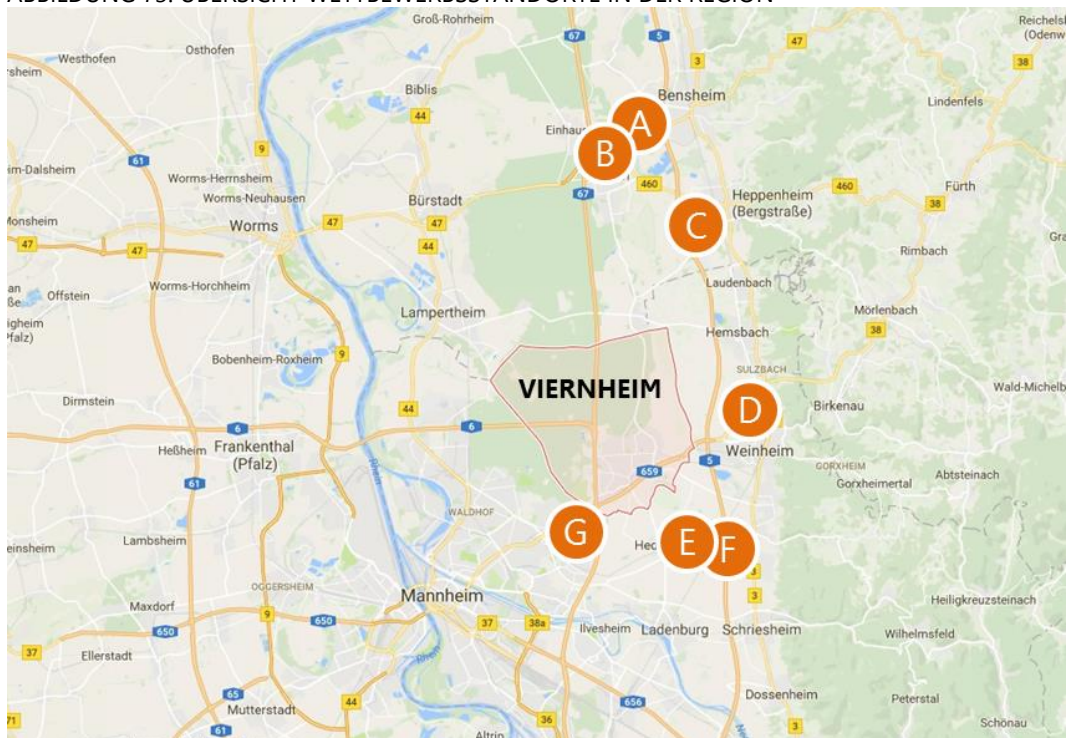
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER STÄDTE UND GEMEINDEN (2016); GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Ausgewählte Wettbewerbsstandorte wurden vor Ort besichtigt (vgl. Abbildung 73).

Zu diesen Standorten gehören:

- Gewerbegebiet Stubenwald, Bensheim (A)
- Gewerbegebiet Im Daubhart, Lorsch (B)
- Gewerbegebiet Tiergartenstraße/Süd, Heppenheim (C)
- Technologiepark Weinheim (D)
- Gewerbegebiet Nord & Süd, Heddesheim (E)
- Gewerbepark Hirschberg (F)
- Gewerbegebiet Taylor Barracks, Mannheim-Vogelstang (G)

ABBILDUNG 73: ÜBERSICHT WETTBEWERBSSTANDORTE IN DER REGION



HINWEIS: DIE ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG SIND IN EINER GESONDERTEN ANLAGE DOKUMENTIERT.

QUELLEN: GOOGLE MAPS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Die Vor-Ort-Besichtigungen gaben Aufschluss über das Ansiedlungsspektrum im Betrachtungsraum (vgl. Tabelle 19). Hierbei war auffällig, dass sich in den Standorten entlang der Autobahnachsen, neben produzierende Unternehmen, Handwerksbetrieben, Autohäusern und Logistikunternehmen, auch zahlreiche Technologieunternehmen und größere Dienstleistungsunternehmen angesiedelt haben. Zum Teil gibt es ausgewiesene und profilierte Standorte für wissensintensives Gewerbe und wissensintensive Dienstleistungen (z. B. das Gebiet Stubbenwald in Bensheim und der Technologiepark in Weinheim). Von diesem Ansiedlungsspektrum hat Viernheim aufgrund von fehlender Flächen in Autobahnnähe bisher nicht profitieren können.

ABBILDUNG 74: IMPRESSIONEN AUS DEM GEBIET STUBBENWALD IN BENSHEIM



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 75: IMPRESSIONEN AUS DEM TECHNOLOGIEPARK WEINHEIM



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

In den besichtigten Standorten (A–C) stehen im nördlichen Teil (Bensheim, Lorsch, Heppenheim) noch knapp 19 Hektar für die Flächenvermarktung zur Verfügung. Es gibt Standorte mit Erweiterungsflächen (Heppenheim, ca. 22 ha). Trotz der Betrachtung nur eines Teils der Gewerbegebiete kann davon ausgegangen werden, dass die statistische Reichweite des aktuell zur Verfügung stehenden Flächenangebotes in Relation zur Nachfrage gering ist. Dies trifft sowohl auf den nördlichen als auch auf den südlichen Teil des Betrachtungsraums zu.

Die Ansiedlungsdynamik entlang der Autobahnachsen im Betrachtungsraum zeigt, dass sich neue Gewerbeflächen in Viernheim in Autobahnnähe gut vermarkten lassen würden und zur besseren Versorgung der gesamten Region mit attraktiven und nachfragegerechten Gewerbeflächen beitragen würden.

Neben den besichtigten Gewerbegebieten gibt es weitere Wettbewerbsstandorte in der Region. Hierbei handelt es sich aber zum größten Teil um traditionelle Bestandsgebiete mit einem überschaubaren Flächenpotenzial für die zukünftige Vermarktung:

- Industriepark Weinheim
- Weiherhausstraße/Kalterer Straße, Heppenheim
- Gewerbegebiet Süd, Bensheim
- Gewerbegebiet West, Bensheim
- In der Wolfshecke/Im Rödchesberg, Lorsch
- In der Dieterswiese, Lorsch
- Viehweide, Lorsch
- Im Lagerfeld, Lorsch
- Industriestraße, Lorsch
- An der Tuchbleiche, Lampertheim

TABELLE 19: INFORMATIONEN ZU AUSGEWÄHLTEN WETTBEWERBSSTANDORTEN

STANDORT	GRÖSSE (INSGESAMT)	VERFÜGBARE FLÄCHEN	BRANCHEN-SCHWERPUNKTE	ANMERKUNGEN
Stubbenwald (Bensheim)	45 ha (brutto)	7,5 ha	IT/Elektronik Automotive Pharma und Medizintechnik	Der Standort ist hochwertig entwickelt mit einem hohen Büroflächenanteil und ergänzenden Freizeitnutzungen. Hier haben sich internationale Unternehmen wie TE Connectivity, SUZUKI und Jungheinrich angesiedelt.
Im Daubhart (Lorsch)	30 ha (brutto)	1,6 ha*	Maschinenbau Produktion (sonstige) Logistik & Transport	keine
Tiergartenstraße/Süd (Heppenheim)	unbekannt	9,8 ha	Pharma und Medizintechnik Nahrungsmittelindustrie Elektronik Logistik & Transport Autohäuser	Das Gewerbegebiet ist ein traditionell gewachsener Standort und weist eine hohe Nutzungsmischung auf. Auch Dienstleister haben hier ihren Standort (Büropark). Das Gebiet wird derzeit um 22 Hektar erweitert.
Technologiepark Weinheim	7,1 (netto)	3,2 ha	Technologieorientierte Unternehmen und Dienstleister	Bei dem Standort handelt es sich um nicht mehr betriebsnotwendige Flächen des angrenzenden Industrieparks Freudenberg. Der Standort ist hochwertig entwickelt und die Flächen werden zum Teil an Unternehmen der Unternehmensgruppe Freudenberg vermarktet (Vileda).
Gewerbegebiet Nord & Süd (Heddesheim)	80,0 (brutto)	unbekannt	Logistik Dienstleistungen Handwerk & Kleingewerbe Autohäuser	Der Standort soll kurzfristig an das S-Bahnnetz angeschlossen werden.
Gewerbepark Hirschberg	20 ha (brutto)	keine	Produktion Logistik Autohäuser	Es bestehen Erweiterungspotenziale südlich des Standortes. Auch dieser Standort soll kurzfristig an das S-Bahnnetz angeschlossen werden.
Taylor Barracks (Mannheim)	45 ha (brutto)	unbekannt	Logistik & Transport Einkaufszentrum (Kurfalz Center) & Möbelfachmärkte	Bei dem Standort handelt es sich um einen Konversionsstandort direkt am Viernheimer Kreuz (A 6/A 659) mit hohem Handelsbesatz.

* VERKAUFVERHANDLUNGEN ZU DEN RESTLICHEN FLÄCHEN LAUFEN. QUELLEN: HOMEPAGES DER EINZELNEN GEMEINDEN; STANDORTBESICHTIGUNGEN GEORG CONSULTING (2016).

4.7 FLÄCHENSZENARIEN GEWERBE

Der abgeleitete Orientierungsrahmen 2030 für gewerbliches Bauland beträgt rund 20 Hektar (brutto). Da keine nennenswerten Flächenreserven mehr vorhanden sind, müssten zur Bedarfsdeckung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage neue Standorte entwickelt werden. Im gültigen Regionalplan sind jedoch keine gesicherten Gewerbeflächen mehr für Viernheim enthalten.

Neben der eventuellen Entwicklung des Standortbereichs „Walter-Gropius-Allee“ und der nördlichen Erweiterung des traditionellen Industrie- und Gewerbestandortes 2 müsste in Viernheim über den sogenannten „Sprung über die Autobahnen“ nachgedacht werden.

Nachfolgend werden vier potenzielle Standortbereiche für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung steckbriefartig aufgezeigt und bewertet (vgl. Abbildung 76). Die folgende Abbildung zeigt bereits eine Priorisierung der Standortmöglichkeiten auf.

ABBILDUNG 76: MÖGLICHE GEWERBLICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN IN VIERNHEIM



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

STANDORTBEREICH „WALTER-GROPIUS-ALLEE“ (1. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 77: GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL „WALTER-GROPIUS-ALLEE“



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 20: BEWERTUNGSMATRIX GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL „WALTER-GROPUS-ALLEE“

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	5,1 ha
Umfeld	Westlich grenzt die (ehemalige) Eissporthalle, die abgerissen und durch einen Hotelneubau ersetzt wird, an die gewerbliche Potenzialfläche. Im Süden wird der Standort durch die Bahngleise und die A 659 begrenzt. Im Norden schließt sich ein Mischgebiet und weitergehend Wohnbebauung an. Im Osten grenzt der Standort an den Bannholzgraben und landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Potenziale und Restriktionen	Positiv ist die Lage direkt an der Anschlussstelle Viernheim-Ost der A 659. Die Erschließung wäre über die „Walter-Gropius-Allee“ möglich (nahezu ortsdurchfahrtsfrei). Die nahe Wohnbebauung im Norden schränkt die Art der Nutzungen bzw. des Gewerbes ein (keine Lärmemissionen).
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen ist der Standortbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Darüber hinaus übernimmt die Fläche eine Funktion für den Grundwasserschutz.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 3,6 ha
Zielgruppen	Nichtstörendes Handwerk, Kleingewerbe und Großhandel, evtl. auch Dienstleister (kleinteilige Vermarktung, Ø Grundstücksgröße 2.000 bis 3.000 m ²).
Anzahl Unternehmen	Ca. 12 bis 18 Unternehmen
Vermarktungshorizont nach Vermarktungsstart	Kurz- bis mittelfristig (drei bis fünf Jahre)
Arbeitsplatzdichte	Ca. 220 bis 250 Arbeitsplätze
Wertschöpfung* (direkt)	Ca. 14,5 Mio. bis 16,9 Mio. Euro (ohne indirekte und induzierte Effekte) p.a.
Gewerbesteuer (bei 1.000 Euro/AP)	216.000 bis 252.000 Euro p. a.

*67.079 EURO BWS/ERWERBSTÄTIGE GESAMTWIRTSCHAFT IM KREIS BERGSTRASSE.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Standort „Walter-Gropius-Allee“ ist von allen Standort am „einfachsten“ und am kurzfristigsten zu entwickeln. Seine Entwicklung sollte zeitnah erfolgen, um die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen decken zu können. Seine Entwicklung nimmt somit eine hohe Priorität ein.

STANDORTBEREICH SÜDLICH DER A 659 (OST) (2. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 78: GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL SÜDLICH DER A 659 (OST)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 21: BEWERTUNGSMATRIX GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL SÜDLICH DER A 659 (OST)

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	9,8 ha
Umfeld	Der Standortbereich grenzt südlich die A 659. Die Anbindung an die A 659 erfolgt über die Anschlussstelle Viernheim-Ost. Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im weiteren Umfeld im Osten gibt es an der Straße „In der Ziegelhütte“ Wohnbebauung ebenso im Süden im Bereich der Straße „Neuzenlache“.
Potenziale und Restriktionen	Positiv ist die Lage direkt an der Anschlussstelle der A 659 Viernheim-Ost. Die Erschließung kann über die L 3111 optimal erfolgen (ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit). Die nächste Wohnbebauung befindet sich relativ weit vom Standort entfernt, sodass hierdurch keine Einschränkungen auf die Gewerbeansiedlungen bestehen dürften.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert. Darüber hinaus ist die Fläche Teil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 7 ha
Zielgruppen	Kleine und mittlere Unternehmen (produzierende und technologieorientierte Unternehmen), Handwerk sowie ergänzend auch transportintensives Gewerbe, Ø Grundstücksgröße 3.000 bis 5.000 m ² .
Anzahl Unternehmen	Ca. 14 bis 23 Unternehmen
Vermarktungshorizont nach Vermarktungsstart	Mittel- bis langfristig (ca. fünf bis zehn Jahre)
Arbeitsplatzdichte	Ca. 350 bis 420 Arbeitsplätze
Wertschöpfung* (direkt)	Ca. 23 Mio. bis 28 Mio. Euro p. a. (ohne indirekte und induzierte Effekte) p.a.
Gewerbesteuer (bei 1.000 Euro/AP)	Ca. 350.000 bis 420.000 Euro p.a.

*67.079 EURO BWS/ERWERBSTÄTIGE GESAMTWIRTSCHAFT IM KREIS BERGSTRASSE.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Standort südlich der A 659 (Ost) sollte mittelfristig und leicht zeitversetzt zum Standort „Walter-Gropius-Allee“ für gewerbliche Ansiedlungen entwickelt werden. Zusammen mit diesem Standort könnte Viernheim die Gewerbeflächennachfrage der nächsten zehn Jahre abdecken und aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppen für die Standorte auch ein breites Spektrum der Nachfrage bedienen. Der Standort nimmt somit die zweite Priorität für Viernheim ein.

STANDORTBEREICH SÜDLICH DER A 659 (MITTE) (3. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 79: GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL SÜDLICH DER A 659 (MITTE)



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 22: BEWERTUNGSMATRIX GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL SÜDLICH DER A 659 (MITTE)

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	35,4 ha
Umfeld	Der Standortbereich grenzt südlich an die A 659. Die Anbindung an die A 659 erfolgt über die Anschlussstelle Viernheim. Die Flächen befinden sich beiderseits der Anschlussstelle bzw. des „Heddesheimer Wegs“. Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich angrenzend, befinden sich im westlichen Teil gewerbliche Nutzungen an der Straße „Am Straßenheimer Weg“ (Recycling und Autoverwertung sowie ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb). Im weiteren östlichen Umfeld befindet sich Wohnbebauung entlang der Straße „Neuzenlache“.
Potenziale und Restriktionen	Die Lage direkt an der Anschlussstelle Viernheim der A 659 ist als positiv zu bewerten und ein wichtiger Standortfaktor für die Vermarktung des Standortes. Die Erschließung kann über die L 631 (Heddesheimer Weg) erfolgen (ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit). Die nächste Wohnbebauung befindet sich relativ weit vom Standort entfernt, sodass hierdurch keine Einschränkungen auf die Gewerbeansiedlungen bestehen dürften.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert. Darüber hinaus ist die Fläche Teil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen. Der Bereich südlich der Anschlussstelle gilt als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 27 ha
Zielgruppen	Produzierende und technologieorientierte mittelständische Unternehmen (KMU), Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel sowie transportintensives Gewerbe als Lärmschutz zur Autobahn, Ø Grundstücksgröße 0,3 bis 1,0 ha.
Anzahl Unternehmen	Ca. 30 bis 90 Unternehmen (je nachdem wie viel Handwerksunternehmen, Kleingewerbe oder KMU und Transportunternehmen)
Vermarktungshorizont nach Vermarktungsstart	Langfristig (über zehn Jahre) – Perspektive 2025+
Arbeitsplatzdichte	Ca. 1.350 bis 1.620 Arbeitsplätze
Wertschöpfung* (direkt)	Ca. 91 bis 100 Mio. Euro p. a. (ohne indirekte und induzierte Effekte)
Gewerbsteuer (bei 1.000 Euro/AP)	Ca. 900.000 bis 1.000.000. Euro p. a.

*67.079 EURO BWS/ERWERBSTÄTIGE GESAMTWIRTSCHAFT IM KREIS BERGSTRASSE.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Flächen südlich der Anschlussstelle Viernheim sind perspektivisch zu entwickeln, wenn die anderen Flächen knapp werden (2025+). Aufgrund der Größe des Flächenpotenzials könnten sich hier auch größere Unternehmen ansiedeln. Mit der

Entwicklung eines solchen großen Standortes würde Viernheim in die Lage versetzen, noch stärker von der regionalen und überregionalen Nachfrage profitieren zu können.

ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET 2 (4. PRIORITÄT)

ABBILDUNG 80: GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET 2



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 23: BEWERTUNGSMATRIX GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL ERWEITERUNG
GEWERBEGEBIET 2

ASPEKTE	BEWERTUNG
Größe (brutto)	10,3 ha
Umfeld	Der Standortbereich grenzt im Süden an das Gewerbegebiet 2. Im nördlichen Bereich stellt der Bannholzgraben die natürliche Grenze dar. Nördlich des Bannholzgrabens und östlich des Standortbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordwestlich schließt sich ein ausgedehntes Waldareal an den Standortbereich an. Innerhalb des Standortbereichs befinden sich „Sprenkel“ von mindergenutzten Grundstücken sowie Gartennutzungen.
Potenziale und Restriktionen	Die Lage direkt am Gewerbegebiet 2 ist als positiv zu bewerten. Die Anbindung des Standortbereichs an das bestehende Gewerbegebiet 2 müsste wahrscheinlich über den Wiesenweg erfolgen, was sich unter Umständen verkehrlich schwierig darstellt. Verkehrsintensive Ansiedlungen in diesem Bereich könnten zu einem deutlichen Anstieg des innerstädtischen Verkehrs in Richtung der Autobahnanschlussstelle Viernheim-Ost führen.
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungskategorie	Im Regionalplan Südhessen wird die Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft klassifiziert. Teile des Areals sind Teil des Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen. Der nordwestliche Bereich gilt als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.
Vermarktungsfähige Flächen	Ca. 7,7 ha
Zielgruppen	Produzierende und technologieorientierte mittelständische Unternehmen (KMU), Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel, Ø Grundstücksgröße (0,5 bis 1,0 ha).
Anzahl Unternehmen	Ca. 8 bis 15 Unternehmen (je nachdem wie viel Handwerksunternehmen, Kleingewerbe oder mittelständische Unternehmen Ansiedlungsinteresse haben).
Vermarktungshorizont nach Vermarktungsstart	Langfristig (über zehn Jahre) – Perspektive 2025+
Arbeitsplatzdichte	Ca. 380 bis 460 Arbeitsplätze
Wertschöpfung* (direkt)	Ca. 25,5 bis 30,9 Mio. Euro p. a. (ohne indirekte und induzierte Effekte)
Gewerbesteuer (bei 1.000 Euro/AP)	Ca. 380.000 bis 460.000 Mio. Euro p. a.

*67.079 EURO BWS/ERWERBSTÄTIGE GESAMTWIRTSCHAFT IM KREIS BERGSTRASSE.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Aufgrund der nicht ortsdurchfahrtsfreien Erreichbarkeit der Autobahn vom Standortbereich und der eher schwierigen Erschließung wird die Erweiterung des Gewerbegebietes 2 im Vergleich mit den anderen betrachteten Standorten als nachrangig erachtet. Die Erweiterung des Gewerbegebietes 2 ist im Zeitverlauf zu prüfen und

rückt erst dann in den Fokus, wenn die Standorte in direkter Autobahnnähe nicht entsprechend unserer Empfehlungen und Vorschläge entwickelt werden können.

4.8 ZWISCHENFAZIT

Der wirtschaftliche Strukturwandel verändert auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Handwerk, produzierender und technologieorientierter Mittelstand sind die Hauptnachfragegruppen. Die überregionale Nachfrage ist vor allem durch Logistiksiedlungen geprägt, wobei der Übergang von Produktion und Logistik in einigen Fällen fließend ist. Wertschöpfungsrelevante Logistik übernimmt zunehmend auch einfache produzierende Tätigkeiten. Jeder vierte Arbeitsplatz in Viernheim ist direkt gewerbeflächenrelevant (Beschäftigte in den Wirtschaftszweigen Verkehr und Lagerei, Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe). Zählt man die großflächigen Einzelhandelsstandorte in Gewerbestandortlage hinzu, dürfte jeder dritte Arbeitsplatz „gewerbeflächenrelevant“ sein. Auffällig ist, dass sich die gewerbeflächenrelevante Beschäftigung in Viernheim insgesamt negativ entwickelt. Dies dürfte mit spezifischen Unternehmenskonjunkturen und konkret mit der Abwanderung von Unternehmen aus Viernheim zusammenhängen. Auch durch Produktivitätsfortschritte (z. B. Anschaffung neuer Maschinen, Automatisierung) können Arbeitskräfte in der Industrie freigesetzt werden.

Die Gewerbeflächendynamik in Viernheim war in den letzten Jahren insbesondere im Vergleich mit anderen Städten in der Region gering. Dies ist primär auf einen Mangel an geeigneten Flächen in Autobahnnähe in Verbindung mit dem hohen Kaufpreisniveau in Viernheim zurückzuführen. Die durchgeführte Unternehmensbefragung hat gezeigt, dass die Flächenverfügbarkeit einen wichtigen Standortfaktor für Viernheimer Unternehmen darstellt, die Zufriedenheit mit der Flächensituation vor Ort fällt aber eher gering aus. Diese Einschätzung ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass jedes dritte der befragten Unternehmen Expansionspläne hat. Insgesamt sind die befragten Unternehmen mit dem Standort Viernheim sehr zufrieden. Besonders die gute verkehrliche Erreichbarkeit wird als positiver Standortfaktor geschätzt.

Will Viernheim seine positive Standortlage zukünftig besser nutzen und stärker von der regionalen und überregionalen Flächennachfrage profitieren, zum Beispiel durch die Ansiedlung wertschöpfungsrelevanter technologieorientierter Unternehmen, müssen in ausreichendem quantitativen und qualitativen Maß Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Unter Berücksichtigung dieses Ziels liegt der Orientierungsrahmen für Gewerbeflächen in Viernheim bis zum Jahr 2030 bei ca. 15 Hektar (netto) bzw. 20,0 Hektar (brutto), schwerpunktmäßig ohne Logistik und großflächigem Einzelhandel. Derzeit verfügt Viernheim über keine vermarktungsfähigen Flächen. Im Regionalplan sind zudem keine entsprechenden Flächenpotenziale ausgewiesen. Mit dem Flächenpotenzial an der „Walter-Gropius-Allee“ und südlich der Anschlussstelle Viernheim-Ost könnte der Bedarf für die nächsten ca. zehn Jahre gedeckt werden. Mit beiden Standorten könnten unterschiedliche Nachfragegruppen angesprochen werden. Daher wäre es sinnvoll, beide Standorte zu entwickeln. Die Flächen südlich der Anschlussstelle Viernheim-Mitte sind perspektivisch zu betrachten, wenn die anderen Flächen knapp werden (2025+). Auch ist perspektivisch eine Erweiterung des Gewerbegebietes 2 in Richtung Norden im Zeitverlauf zu prüfen.

5 EXKURS: INNEN- UND NACHVERDICHTUNG

Gerade im Hinblick auf das übergeordnete Ziel, den Flächenverbrauch zu reduzieren müssen auf regionaler und lokaler Ebene auch die Innenentwicklungspotenziale im Blick behalten werden. Im Rahmen des Projektes "Städte der Zukunft" hat die Stadt Viernheim beschlossen, der Innenentwicklung Vorrang zu geben und sie der Außenentwicklung nachzuordnen.

Der Zielhorizont für die Abschätzung von Flächenpotenzialen innerhalb des Siedlungsbereichs beträgt entsprechend der Laufzeit eines Flächennutzungsplans zehn bis 15 Jahre. Berücksichtigt werden dabei insbesondere brachliegende Flächen, Flächen mit Nachverdichtungspotenzial sowie Baulücken. Von der weiteren Abschätzung der Innenentwicklungspotenziale wurden Flächen ausgeschlossen, die aufgrund von sonstigen Ordnungs- und Entwicklungskriterien nicht als Wohnbaulandpotenzial in Betracht kommen. Im Einzelnen sind dies:

- **Grünanlagen/Grünelemente:** Die Park- und Grünanlagen in der Stadt, welche als wertvolle Grünstrukturen auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Flächen, welche gemäß des Landschaftsplans als siedlungsklimatisch wirksame Grünflächen gesichert werden sollen, werden aufgenommen, jedoch separat gekennzeichnet.
- **Flächen mit städtebaulichen Großstrukturen:** Weiterhin wurden von Betrachtungen die Flächen ausgeschlossen, die sich zwar laut Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbau- oder gemischten Bauflächen befinden und damit für eine Wohnnutzung grundsätzlich in Frage kommen, die jedoch aufgrund der bestehenden Strukturen großflächig nicht in Betracht kommen. Hier sind z. B. Kirchen, Verwaltungen, Schulen, sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen zu nennen.

Mögliche städtische Entwicklungspotenziale für eine Wohn- oder Gewerbenutzung ergeben sich insbesondere in den folgenden Themenschwerpunkten:

- **Brachflächen:** Brachflächen lassen sich als ehemals baulich genutzte, jetzt aber verlassene Gewerbe-, Industrie- oder Verkehrsflächen von denen sich Investoren, Nutzer oder Eigentümer vorübergehend oder endgültig zurückgezogen haben, definieren. Eine adäquate Folgenutzung ist derzeit nicht absehbar. Städtebaulich sind Brachflächen Standorte mit Handlungsbedarf. Diese Flächen können für eine Neubebauung komplett als Flächenpotenzial gelten.

In der kompakten Siedlungsstruktur der Stadt Viernheim können lediglich die aufgegebenen Verkehrsflächen einer Bahnlinie entlang der Friedrich-Ebert-Straße als Brachflächen angesprochen werden. Hier ist allerdings anzumerken, dass diese im Landschaftsplan als klimatisch wertvolle Grünstrukturen bewertet werden. Die Fläche wird daher nur mit 75 Prozent einbezogen. Dies würde voraussetzen, dass die Funktion als innerstädtischer Grünzug im Landschaftsplan aufgegeben würde.

- **Nachverdichtung:** Weiterhin ergeben sich mögliche Potenziale dort, wo Wohnquartiere bzw. Blockbereiche untergenutzt und wenig dicht bebaut sind. Unter Nachverdichtung wird hier die Erhöhung der baulichen Dichte in bereits bebauten Gebieten durch Baumaßnahmen, wie zum Beispiel Aus- und Umbauten, Ersatzbauten oder zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe, verstanden. Dabei können einzelne oder mehrere zusammenhängende Flächen durch eine Neuordnung als Wohnbauland entwickelt werden. In diesem Zusammenhang spielt eine spätere Flächenmobilisierung durch aktive Bodenpolitik (Bodenordnung) eine wichtige Rolle (Teilung überlanger Grundstücke, Neuordnung gering genutzter Flächen, Bebauung zusammenhängender Gartenbereiche).

Viernheim verfügt über eine kompakte Stadtstruktur. Um die Bereiche hoher baulicher Dichte im Stadtkern vor städtebaulichen Fehlentwicklungen zu schützen, wurde 2008/09 eine Untersuchung für den Innenstadtbereich Viernheims durchgeführt. In diesem Zuge wurde ein Beurteilungsraster für eine verträgliche Innenentwicklung erstellt. Unter Berücksichtigung der Kriterien ergibt sich für insgesamt 56 Blöcke ein Potenzial zur Nachverdichtung. Die Zielvorstellung der Stadt, die Wohnqualität in diesen Bereichen zu sichern, schränkt die Nachverdichtung jedoch auf die Realisierung in maximal zweiter Reihe ein. Die restlichen Flächen besitzen aufgrund der bereits stattfindenden intensiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen kein weiteres Flächenpotenzial.

Die Verwertbarkeit ist hier durch die rückwärtige Lage und die Klärung der Erschließung eingeschränkt. Ferner wird eine Realisierung dieser Flächen als Wohnbauland als besonders schwierig angesehen, da dies eine Neuparzellierung des Bestandes und damit eine übergeordnete Organisation erfordern würde. Die Mobilisierung wird daher nur vereinzelt erfolgen können. Das entsprechende Flächenpotenzial wird daher nur mit 15 Prozent in die Betrachtung einbezogen (vgl. Tabelle 24).

- **Baulücken:** Auch Lücken in der vorhandenen Bebauung stellen Wohnbaupotenziale dar. Eine Baulücke liegt dann vor, wenn es sich um eine einzelne nicht bebaute Parzelle ausreichender Größe handelt, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Umgebung befindet. Diese Baulücken sind bereits hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung parzelliert und durch eine bereits gesicherte Erschließung relativ zügig im Rahmen einer Fortführung der Umgebungsbebauung kurzfristig mobilisierbar. Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfahrungen zur Mobilisierung von Baulücken in den vergangenen zehn Jahren werden diese zu 50 Prozent in die Potenzialfläche einbezogen (vgl. Tabelle 24).

Lücken bzw. ungenutzte Baugrundstücke befinden sich auch in den neueren Baugebieten. Aufgrund des Alters der Baugebiete und der geringen Aktivierung dieser Grundstücke muss von einer stark verfestigten Eigentümerstruktur ausgegangen werden. Diese Fläche wird daher nur mit 25 Prozent in die Betrachtung einbezogen (vgl. Tabelle 24).

- **Aufstockung und Erweiterung:** In manchen Quartieren ist eine Verdichtung vorstellbar, indem ein Dachgeschoss ausgebaut wird, aufgestockt wird oder eine vorhandene Bebauung durch eine größere Neubebauung ersetzt wird.

Diese Erweiterung wird jedoch zahlenmäßig nicht bewertet. In nur wenigen Fällen entstehen zusätzliche Wohnungen, weil die Stellplatzsatzung der Stadt für zusätzliche Wohnungen auch zusätzliche Stellplätze fordert.

Insgesamt ergeben sich Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauzwecke in der Größenordnung von 5,7 Hektar (vgl. Tabelle 24). Anzumerken ist jedoch, dass dieses Potenzial, ausgenommen der Brachflächen entlang der Friedrich-Ebert-Straße, außerhalb der Verfügbarkeit und Steuerung der Stadt Viernheim liegt.

TABELLE 24: ABSCHÄTZUNG DES WOHNBAULANDPOTENZIALS (INNENENTWICKLUNG)

ART DES POTENZIALS	FLÄCHENGRÖSSE	FAKTOR	ANRECHENBARE FLÄCHE
	M ²	%	HA
BRACHFLÄCHE	16.000	75	1,2
NACHVERDICHTUNG	128.800	15	1,9
BAULÜCKEN	36.100	50	1,8
	33.100	25	0,8
SUMME			5,7

QUELLE: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2017).

Gewerbliche Flächenpotenziale bestehen lediglich im Bereich „Auf dem Rod“ und im „Gewerbegebiet Nord“. Hierbei ist eine Unterscheidung zwischen Brachflächen und Baulücken kaum möglich. Insgesamt umfasst das Potenzial rund 6,5 Hektar (vgl. Tabelle 25).

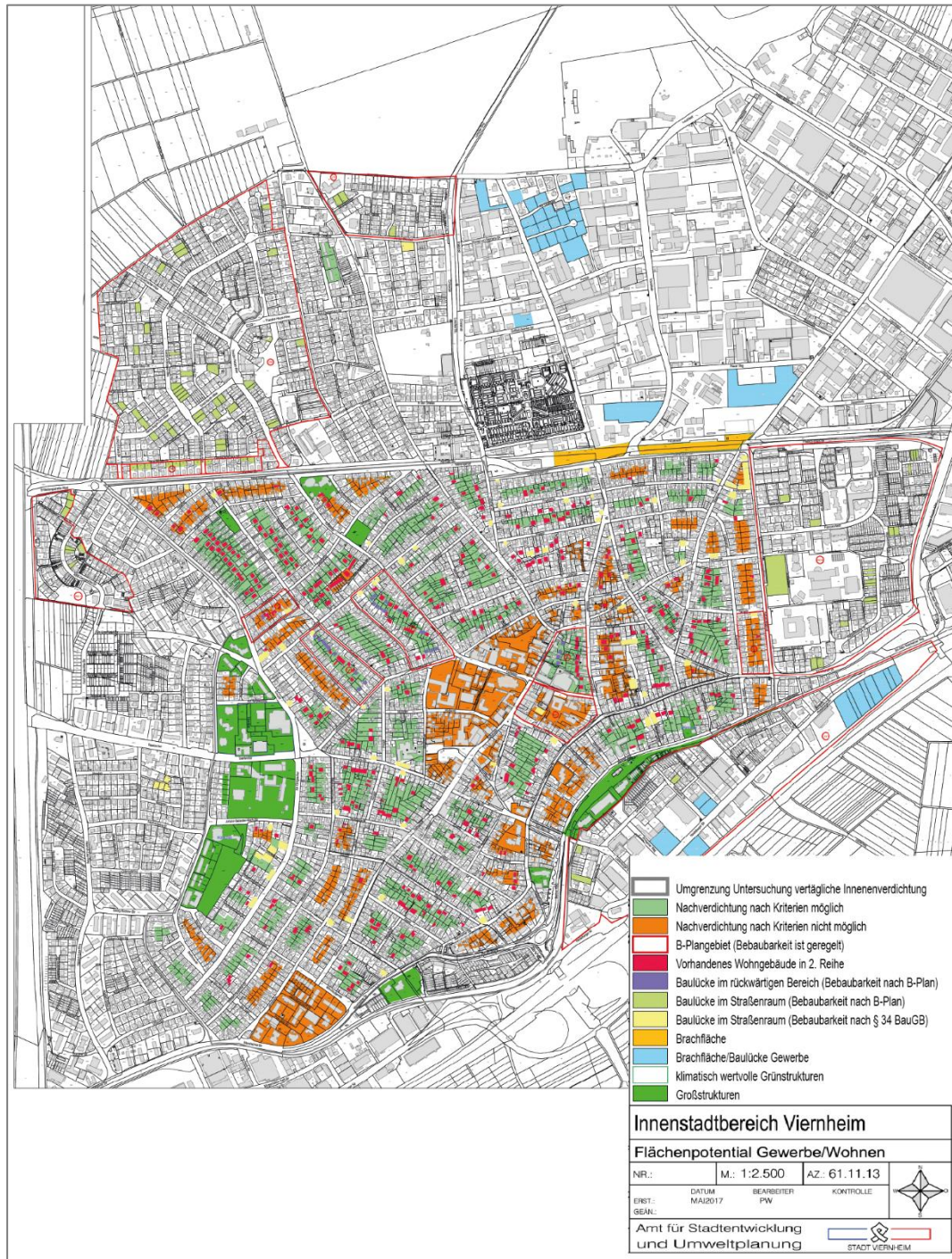
Die aufgeführten Gewerbe- und Industrieflächenverdichtungspotenziale befinden sich in der Vermarktung durch Investoren, Nutzer bzw. Eigentümer. Eine gezielte Ansiedlung und Steuerung durch die Stadt ist nicht möglich.

TABELLE 25: ABSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALS (INNENENTWICKLUNG)

ART DES POTENZIALS	GEBIET	ERSCHLOSSEN	FAKTOR	FLÄCHE
			%	M ²
BRACHFLÄCHE/ BAULÜCKE	„AUF DEM ROD“	NEIN	50	7.697
	„AUF DEM ROD“	JA	100	9.233
	GEWERBEGEBIET NORD	JA	100	48.370
SUMME				6,5 HA

QUELLE: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2017).

ABBILDUNG 81: INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE VIERNHEIM



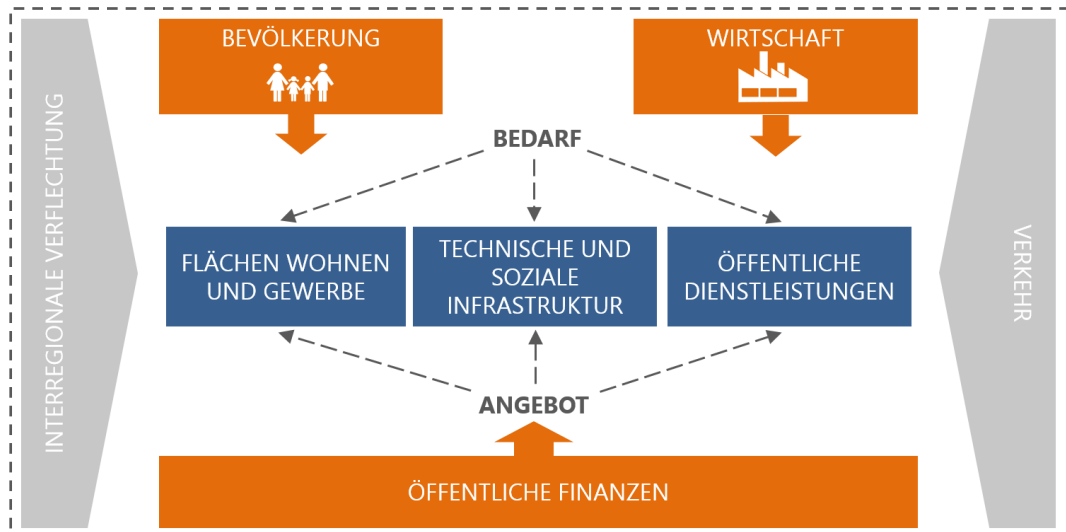
QUELLEN: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG DER STADT VIERNHEIM (2017); GEORG CONSULTING (2017).

6 SZENARIEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

6.1 SZENARIEN IM ÜBERBLICK

Das Angebot an Wohnbau- und Gewerbeflächen und die diesbezüglichen städtischen Strategien nehmen Einfluss auf zahlreiche Aspekte der Stadtentwicklung. Die Bevölkerungszahl und die wirtschaftliche Entwicklung beeinflussen die Steuereinnahmen, aber auch das Niveau der öffentlichen Ausgaben. Unterschiedliche demografische und wirtschaftliche Entwicklungen gehen mit differenzierten Investitionserfordernissen einher, beispielsweise für die Daseinsvorsorge und Infrastruktur (technisch, sozial, kulturell etc.). Das Verkehrsaufkommen und die Verkehrsverflechtungen mit angrenzenden Kommunen werden ihrerseits von der Entwicklung Viernheims als Gewerbe- und Wohnstandort beeinflusst. Die weitere Stadtentwicklung Viernheims ist immer im gesamträumlichen Kontext zu sehen. Es gibt zahlreiche räumliche Entwicklungszusammenhänge. Funktionale Verflechtungen mit anderen Kommunen sind unter anderem durch Wertschöpfungsketten, Pendlerverflechtungen und andere Mobilitätsformen gegeben (vgl. Abbildung 82).

ABBILDUNG 82: WIRKUNGSZUSAMMENHÄNGE STADTENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

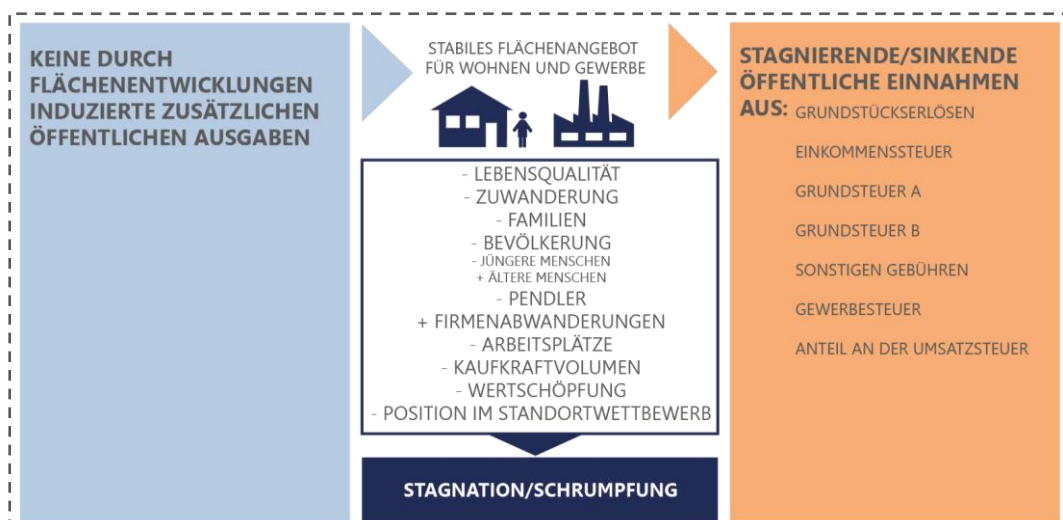
Im Folgenden werden vier Szenarien für die Stadtentwicklung beschrieben und ihre Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt der Stadt Viernheim qualitativ skizziert. Hierbei wird angenommen, dass die Stadt Viernheim (1) ihre Angebote im Bereich Wohnbauland und Gewerbeflächen nicht weiterentwickelt, sich (2) auf die Wohnbaulandentwicklung, (3) die Gewerbeflächenentwicklung konzentriert oder (4) eine Strategie der parallelen Entwicklung beider Flächenarten verfolgt.

6.2 KONSTANTER WOHNUNGS- UND GEWERBEFLÄCHENBESTAND

Eine Stabilisierung des Flächenangebotes für Wohnen und Gewerbe in Viernheim auf dem derzeitigen Niveau impliziert, dass die Stadtentwicklung nicht durch über die bereits initiierten Projekte hinausgehende, neue Projekte im Bereich der Gewerbeflächen- und Wohnbaulandentwicklung vorangetrieben wird. Werden keine neuen Wohnbauflächen und Gewerbeflächen ausgewiesen, wird die Entwicklung Viernheims im kurzfristigen Betrachtungszeitraum im besten Fall stagnieren. Mittel- bis langfristig sind auch Schrumpfungsprozesse möglich. Die Bevölkerung Viernheims wird aufgrund der restriktiven Baulandentwicklung sowie eines negativen natürlichen Bevölkerungssaldos abnehmen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt im Vergleich zu einer durch Zuwanderung wachsenden Stadt stärker an und die Anzahl von Kindern und Jugendlichen geht im höheren Maße zurück. Die Zahl der älteren Menschen, auch der Hochbetagten, nimmt zu. Das Erwerbspersonenpotenzial ist rückläufig. Durch einen vergleichsweise hohen Anteil von älteren Einwohnern stagniert oder sinkt das Kaufkraftvolumen in Viernheim, was sich restriktiv auf den örtlichen Einzelhandel auswirken würde.

Das sinkende Arbeitskräfteangebot am Wohnort Viernheim wirkt sich, wenn dieses nicht durch Produktivitätsfortschritte oder Einpendler kompensiert wird, negativ auf die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale aus. Fachkräftemangel führt möglicherweise zur Aufgabe von Unternehmensstandorten und schränkt die Wachstumspotenziale am Standort ein. Werden keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen, dann könnten Unternehmen mit Expansionswünschen abwandern. Damit verbunden sind Arbeitsplatzverluste und sinkende Steuereinnahmen, beispielsweise aus der Gewerbesteuer. Die abnehmende und alternde Bevölkerung beeinflusst die Einnahmen aus der Einkommenssteuer und die kommunalen Abgaben ebenfalls negativ.

ABBILDUNG 83: KONSTANTER WOHNUNGS- UND GEWERBEFLÄCHENBESTAND



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Eine Stagnation des Angebots an Siedlungsflächen kann von der Stadt Viernheim nur dann finanziell verkraftet werden, wenn die Einnahmesituation aus anderen Quellen stabil gehalten wird und/oder wenn öffentliche Ausgaben reduziert werden können. Eine Verbesserung der Einnahmesituation wäre beispielsweise durch die Steigerung von anderen Steuereinnahmen oder Mehreinnahmen durch den hessischen Finanzausgleich möglich. Einsparpotenziale im Infrastrukturbereich sind gegenwärtig aber nicht gegeben. Im Straßenbereich ist ein Investitionsstau festzustellen, der nicht alleine durch die Finanzierung durch die Anwohner zu bewältigen ist. Es ist auch nicht erkennbar, wie in anderen Bereichen der technischen und sozialen Infrastruktur, wie bei Bibliotheken, Hallenbädern, Freibädern oder dem Stadtbus, Einsparungen ohne eine starke Reduzierung des Angebotes realisiert werden können. Aufgrund der engen interkommunalen Verflechtungen in der Metropolregion Rhein-Neckar würde eine Stagnation in Viernheim in den Bereichen Wohnen und Gewerbe für zusätzliche Nachfrage in den umliegenden Städten und Gemeinden führen. Weil sich die umliegenden Kommunen auf Flächenwachstum eingestellt haben, wird der Bedarf dort voraussichtlich erfüllt werden können. Aus gesamtwirtschaftlicher Betrachtung reduzieren sich die negativen Effekte des Stagnationsszenarios, wenn nicht eine höhere Zahl von Kommunen der Metropolregion gleichzeitig die Strategie „Stagnation“ verfolgt.

ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN EINES KONSTANTEN WOHNUNGS- UND GEWERBEFLÄCHENBESTANDES

Demografie

- Stagnation des Wohnungsangebotes wirkt Bevölkerungswachstum entgegen
- Zuwanderung reicht nicht aus, um negativen natürlichen Bevölkerungssaldo dauerhaft zu kompensieren
- Bevölkerungsrückgang
- Relativ starke Alterung, Zahl der älteren Menschen, auch der Hochbetagten, nimmt zu
- Relativ starker Rückgang der Anzahl von Kindern und Jugendlichen
- Abnehmende Haushaltszahlen
- Deutlich rückläufiges Erwerbspersonenpotenzial

Infrastruktur und Daseinsvorsorge

- Notwendige Anpassung der Daseinsvorsorge an die wachsende ältere Bevölkerung (Pflegeplätze, Betreuungsangebote, Betreutes Wohnen, medizinische Versorgung etc.)
- Bedarf an Infrastruktur für die jüngeren Bewohner (Kitas, Schulen etc.) nimmt relativ stark ab
- Möglicherweise kann in bestimmten Stadtquartieren das Infrastrukturangebot in der angestammten Breite nicht aufrechterhalten werden
- Rückbau von Infrastruktur hat negativen Einfluss auf die Lebensqualität und die Attraktivität Viernheims als Wohnstandort (für Familien)
- Möglicher Rückgang der Qualität und Quantität der Nahversorgung bei rückläufigen Bevölkerungszahlen

Wohnen

- Keine weitere Entwicklung Viernheims als Wohnstandort
- Nur im geringen Umfang neue Angebote auf dem Wohnungsmarkt (Umwandlung und Umnutzung)
- Die Attraktivität der Stadt Viernheim als Wohnstandort entwickelt sich nur wenig weiter

Wirtschaft

- Stagnierendes bis sinkendes Kaufkraftvolumen
- Sinkendes Arbeitskräfteangebot am Wohnort Viernheim wirkt sich, wenn nicht durch Produktivitätsfortschritte oder Einpendler kompensiert, negativ auf die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale aus
- Fachkräftemangel kann potenziell zur Aufgabe von Unternehmensstandorten führen
- Ohne neue Gewerbeflächen wandern expandierende Unternehmen potenziell ab

Verkehr

- Kaum zunehmende Wirtschaftsverkehre
- Kaum Veränderungen des Ein- und Auspendleraufkommen und dem hiermit verbundenen Verkehr
- Gestaltungserfordernisse für die Mobilität älterer Menschen

Öffentliche Finanzen

- Potenziell rückläufige Einnahmen für die Stadt Viernheim bei sinkender Einwohnerzahl
- Potenzielle Abwanderung von Unternehmen und Verlust von Arbeitsplätzen reduziert die Gewerbesteuer und Einkommenssteuer

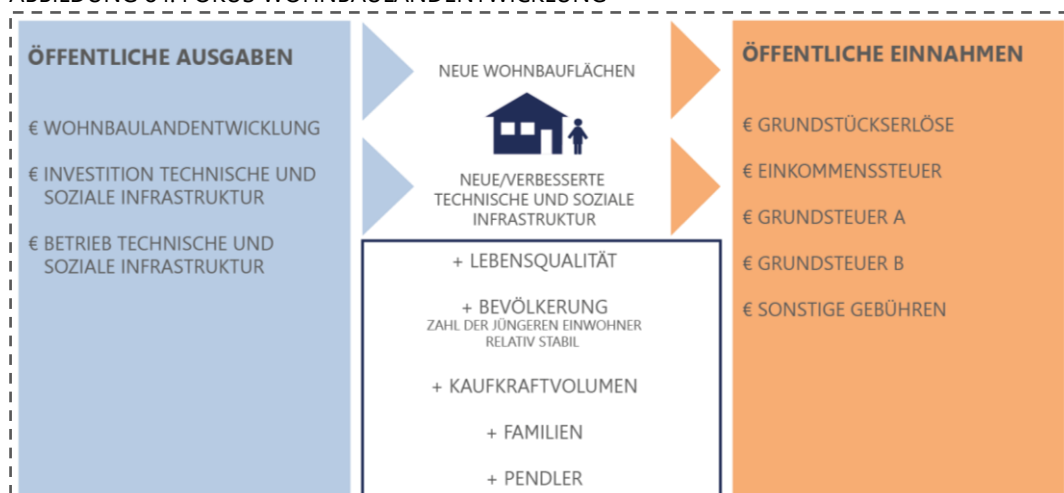
6.3 FOKUS WOHNBAULANDENTWICKLUNG

Die Stadt Viernheim fördert die Entwicklung von Wohnbauland im prognostizierten Umfang bis zum Jahr 2030 und schafft damit die Grundlage für weiteres Bevölkerungswachstum um rund 745 Haushalte. Das steigende Angebot an Wohnungen und neue Qualitäten des Wohnungsangebotes schaffen Anreize und Raum für anhaltenden Zuzug nach Viernheim. Wegen der Zuwanderung von Familien steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung langsamer und die Zahl der Kinder und Jugendlichen geht nur leicht zurück. Die Zahl der älteren Menschen, auch der Hochbetagten, nimmt gleichzeitig deutlich zu. Das lokale Erwerbspersonenpotenzial steigt aufgrund der Zuwanderung von relativ jungen Menschen.

Mehr Erwerbstätige, die in Viernheim wohnen, arbeiten außerhalb der Stadt und erzeugen zusätzliche Pendelverkehre. Der innerstädtische Verkehr nimmt damit und aufgrund der steigenden Einwohnerzahl zu. Dies erfordert den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, sowohl für den ÖPNV als auch für den Individualverkehr. Die steigende Zahl älterer Personen und Familien verändert die strukturellen Infrastrukturbedarfe. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen, Betreuungsangeboten, Betreutem Wohnen, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten für ältere Personen ist gestiegen. Gleichzeitig gibt es einen veränderten Bedarf an Infrastruktur für die jüngeren Bewohner (Kitas, Schulen, etc.). Die Attraktivität Viernheims als Wohnstandort für Familien bleibt durch deren Ausbau erhalten.

Das weitere Bevölkerungswachstum Viernheims erhöht insgesamt das Kaufkraftvolumen und beeinflusst die Einnahmen und Ausgabenentwicklung des öffentlichen Haushaltes der Stadt. Zusätzliche Einnahmen resultieren insbesondere aus der Einkommenssteuer, die an die Einwohner gekoppelt ist, und haushaltsbezogene Kommunalgebühren. Der zusätzliche Erwerb von Wohneigentum in der Stadt erhöht die öffentlichen Einnahmen aus Grundsteuern und Grunderwerb. Für die Wohnbaulandentwicklung ebenso wie für Investitionen in technische und soziale Infrastruktur und deren Betrieb sind zusätzliche kommunale Ausgaben erforderlich.

ABBILDUNG 84: FOKUS WOHNBAULANDENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Mit diesem Szenario würde die Stadt ihr Profil in der Region schärfen und sich für eine Entwicklung zur Wohnstadt entscheiden. Schon heute hat Viernheim eine größere Bedeutung als Wohnstadt denn als Gewerbestandort. Es fehlen Viernheim jedoch die Vorzüge anderer Städte mit sehr guten Wohnlagen. Hier haben andere Gemeinde des Landkreises Bergstraße landschaftlich und kulturell bessere Voraussetzungen. Viernheim hat zwar ausreichende potenzielle Wohnflächen im Regionalplan, aber auch diese Flächen sind entweder durch die Nähe zur Autobahn belastet oder Arrondierungsflächen wie im Bannholzgraben. Auch im Wohnbereich ist eine künftige Stadtentwicklung südlich der Autobahn prinzipiell denkbar. Eine Vergrößerung der Siedlung Neuzenlache wäre aber mit großen Nachteilen verbunden: Die Trennung von der Kernstadt würde zu einem Siedlungsschwerpunkt ohne Infrastruktur führen. Die gewerbliche Entwicklung würde in diesem Szenario nur auf vorhandenen Gewerbeflächen stattfinden. Dort kommt es zu einem Prozess, in dem die Nutzungen immer kleiner werden. Damit ist zwar eine höhere Vielfalt verbunden, in der Regel jedoch auch geringere Gewerbesteuererinnahmen. Zur Finanzierung der Infrastruktur müsste daher in höheren Maße als bisher Einnahmen aus der Einkommensteuer herangezogen werden. Bei dem Szenario wäre es daher von großer Bedeutung, dass das zusätzliche Wohnbauland in hohem Maße für hochwertiges Wohnen genutzt wird. Dies geht potenziell mit höheren Einkommenssteueranteilen für die Gemeinde einher.

ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN DER WOHNBAULANDENTWICKLUNG

Demografie

- Ausweitung des Wohnungsangebots ermöglicht weitere Zuwanderung
- Kontinuierlicher Zuzug, insbesondere auch von Familien
- Bevölkerungswachstum von 2013 bis 2030 um 2,5 Prozent
- Geringerer Anstieg des Durchschnittsalters als bei abnehmender Bevölkerung
- Leichter Rückgang der Anzahl von Kindern und Jugendlichen
- Deutlicher Anstieg der Zahl älterer Menschen
- Steigende Haushaltszahl
- Zunehmendes Erwerbspersonenpotenzial

Infrastruktur und Daseinsvorsorge

- Notwendige Anpassung der Daseinsvorsorge an die wachsende ältere Bevölkerung (Pflegeplätze, Betreuungsangebote, Betreutes Wohnen, medizinische Versorgung etc.)
- Leicht rückläufiger Bedarf an Infrastruktur für die jüngeren Bewohner (Kitas, Schulen etc.).
- Attraktivität als Wohnstandort für Familien ist gestärkt
- Rückbau von Infrastruktur ist nicht erforderlich

Wohnen

- Neue Angebote auf dem Wohnungsmarkt bei stärkerer Differenzierung der Qualitäten
- Steigende Nachfrage nach Wohnraum
- Gestärkte Attraktivität der Stadt Viernheim als Wohnstandort

Wirtschaft

- Steigendes Kaufkraftvolumen
- Keine Stärkung der Attraktivität Viernheims als Wirtschaftsstandort
- Abnehmendes Erwerbspersonenpotenzial erhöht den Fachkräftemangel vor Ort
- Keine weitere Expansionsmöglichkeiten für die Bestandsunternehmen
- Kein zusätzlicher Raum für Unternehmensansiedlungen

Verkehr

- Wirtschaftsverkehre verändern sich in der Tendenz nicht
- Potenziell Erhöhung des Auspendelns
- Gestaltungserfordernisse für die Mobilität älterer Menschen

Öffentliche Finanzen

- Ausgaben für Wohnbauflächenentwicklung und Infrastrukturausbau
- Steigende Steuereinnahmen aufgrund der zunehmenden Bevölkerungszahl

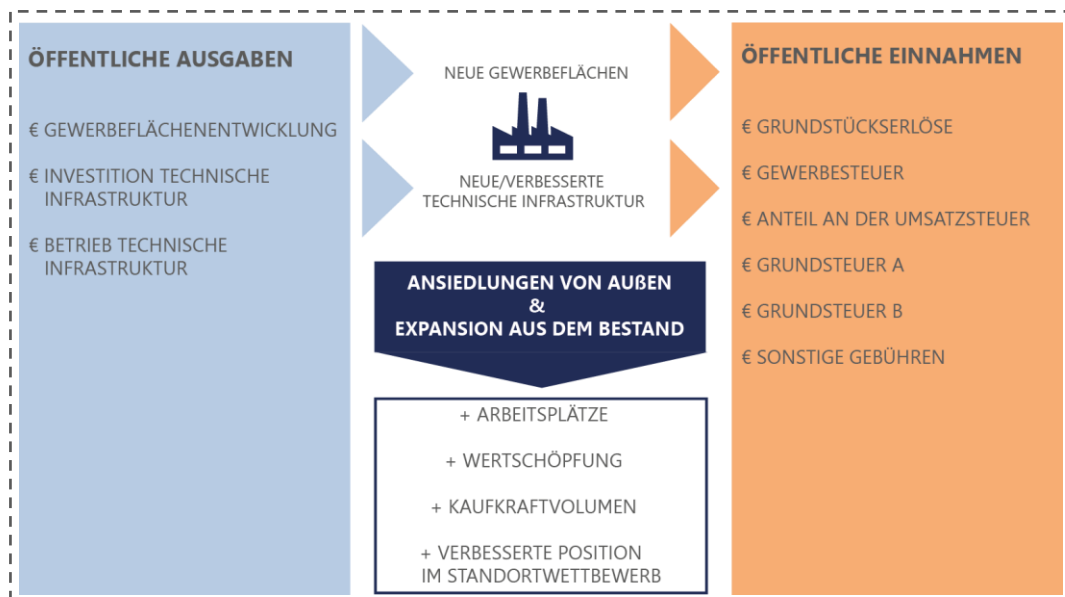
6.4 FOKUS GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Dieses Szenario berücksichtigt, dass Viernheim zwar aktuell keine Gewerbeflächen im Regionalplan Südhessen aufweisen kann, jedoch südlich der Autobahn A 659 Flächen vorhanden sind, die von ihrer Lage an der Autobahn sehr gut erschlossen sind und vorhandene Wohngebiete nicht beeinträchtigen würden. Durch die vorausschauende quantitative und qualitative Entwicklung von Gewerbeflächen bis zum Jahre 2030 stärkt die Stadt Viernheim ihre Position als Wirtschafts- und Arbeitsstandort. Im Zeitraum bis 2030 werden neue Gewerbeflächen in der Größenordnung des abgeleiteten Orientierungsrahmens entwickelt.

Die Attraktivität Viernheims als Gewerbestandort steigt im Zuge dieser Entwicklung ebenso wie die Position Viernheims im interregionalen Standortwettbewerb mit den Nachbargemeinden. Aufgrund der zunehmenden Anzahl von Unternehmen nehmen das Arbeitsplatzangebot und die Bruttowertschöpfung in Viernheim zu. Die Stadt Viernheim kann sich im Bereich der Industrie 4.0 und dem wissensbasierten Strukturwandel weiterentwickeln, wenn es gelingt, mit attraktiven Arbeitsplätzen vermehrt auch (hoch) qualifizierte Arbeitskräfte in die Stadt zu ziehen. Die wachsende Wirtschaftskraft Viernheims führt zu verstärkten Wirtschaftsverkehren und höherem Transportbedarf für Arbeitskräfte, sowohl innerstädtisch als auch von Pendlern über die Kommunalgrenzen. Der Zuwachs an Beschäftigung am Arbeitsort lässt in gewissem Umfang Kaufkraftzuflüsse erwarten.

Die Entwicklung von zusätzlichen Gewerbeflächen beeinflusst die Haushaltssituation der Stadt auf der Einnahmen- und Ausgabenseite. Bei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und steigenden Umsätzen der Unternehmen steigen unter anderem die Gewerbesteuereinnahmen um rund 1.000 Euro pro Arbeitsplatz, es können Erlöse für den Verkauf von Grundstücken realisiert werden, die Grundsteuereinnahmen steigen, die Anteile an der Grundsteuer sowie der Umsatzsteuer nehmen zu und die Gebühreneinnahmen sind höher. Demgegenüber steht insbesondere die Belastung des öffentlichen Haushaltes durch die Entwicklung der Gewerbeflächen sowie den Ausbau, den Betrieb und den Erhalt der technischen Infrastruktur.

ABBILDUNG 85: FOKUS GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Mit einem Verzicht auf die Neuerschließung von Wohnbaugebieten könnte die Stadt zunächst mit Wohnbaulandentwicklungen verbundene Folgeinvestitionen in Kitas oder Grundschulen vermeiden. Insgesamt würde die Bevölkerung aufgrund des wachsenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf jedoch leicht schrumpfen. Die Ansiedlung neuen Gewerbes würde zu wachsenden Gewerbesteuereinnahmen führen, mit welcher die vorhandene Infrastruktur finanziert werden kann. Sollte die Stadt aktive Bodenpolitik betreiben (Ziel: Verkauf von Gewerbefläche durch die Stadt), würde sich dies besonders vorteilhaft auf die finanzielle Lage auswirken.

ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN DER GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Demografie

- Stagnation des Wohnungsangebotes wirkt Bevölkerungswachstum entgegen
- Zuwanderung ist nicht ausreichend, um negativen natürlichen Bevölkerungssaldo dauerhaft zu kompensieren
- Bevölkerungsrückgang
- Relativ starke Alterung, auch Zahl der Hochbetagten nimmt zu
- Relativ starker Rückgang der Anzahl von Kindern und Jugendlichen
- Abnehmende Haushaltszahlen
- Deutlich rückläufiges Erwerbspersonenpotenzial

Infrastruktur und Daseinsvorsorge

- Notwendige Anpassung der Daseinsvorsorge an die wachsende ältere Bevölkerung (Pflegeplätze, Betreuungsangebote, Betreutes Wohnen, medizinische Versorgung etc.)
- Bedarf an Infrastruktur für die jüngeren Bewohner (Kitas, Schulen etc.) nimmt relativ stark ab
- Möglicherweise kann in bestimmten Stadtquartieren das Infrastrukturangebot in der angestammten Breite nicht aufrechterhalten werden
- Rückbau von Infrastruktur hat negativen Einfluss auf die Lebensqualität und Attraktivität Viernheims als Wohnstandort (für Familien)
- Möglicher Rückgang der Qualität und Quantität der Nahversorgung bei rückläufigen Bevölkerungszahlen
- Weiterer Ausbau der unternehmensbezogenen Infrastruktur

Wohnen

- Keine weitere Entwicklung Viernheims als Wohnstandort
- Nur im geringen Umfang neue Angebote auf dem Wohnungsmarkt (Umwandlung und Umnutzung)
- Die Attraktivität der Stadt Viernheim als Wohnstandort entwickelt sich nur wenig weiter

Wirtschaft

- Kaufkraftzuflüsse
- Zunehmende Attraktivität Viernheims als Wirtschafts- und Arbeitsstandort
- Höhere Erwerbstätigkeit und Wertschöpfung
- Steigende Nachfrage nach Arbeitskräften erfordert mehr Einpendler
- Expansionsmöglichkeiten für die Bestandsunternehmen
- Raum für Unternehmensansiedlungen

Verkehr

- Wachsende Wirtschaftskraft Viernheims führt zu mehr Wirtschaftsverkehren
- Steigende Anziehungskraft auf Einpendler
- Gestaltungserfordernisse für die Mobilität älterer Menschen

Öffentliche Finanzen

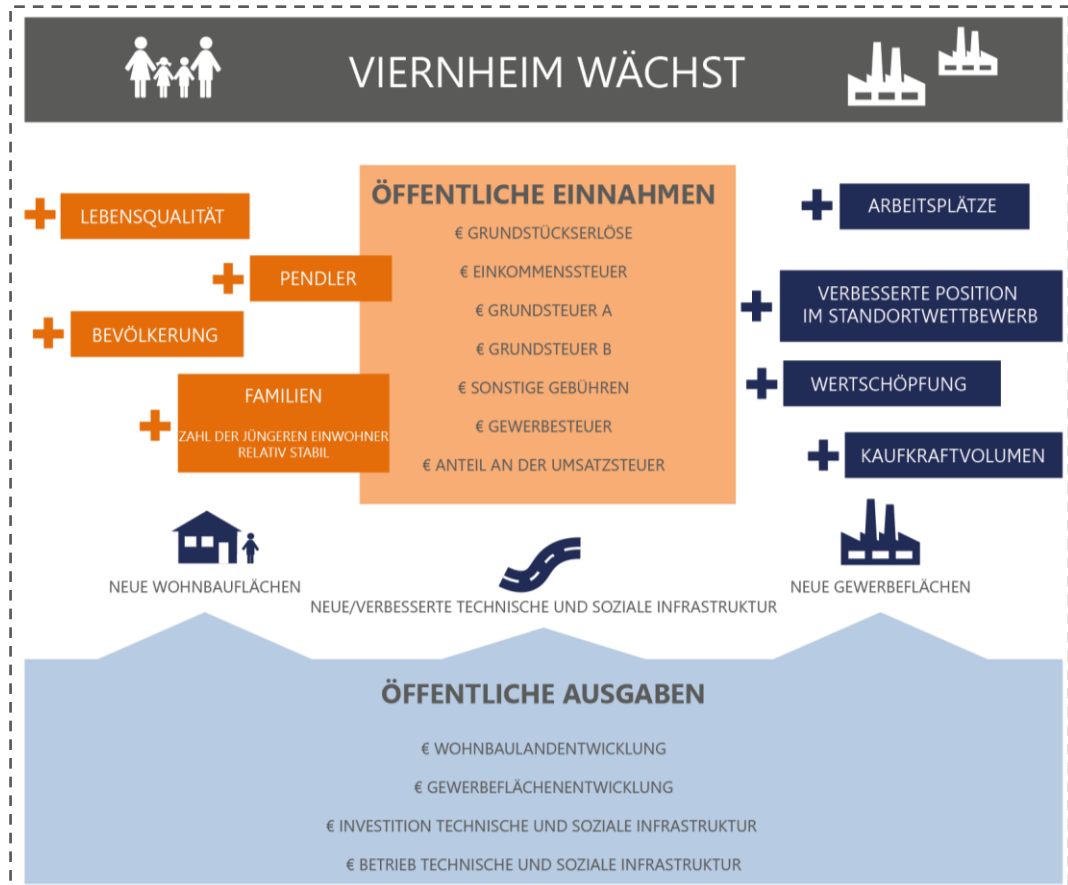
- Ausgaben für die Gewerbeflächenentwicklung und Infrastrukturausbau
- Positive Effekte des Wirtschaftswachstums auf die Einnahmen, unter anderem aus der Gewerbesteuer

6.5 WOHNBAULAND- UND GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Die Stadt Viernheim entwickelt gleichzeitig ihre Qualitäten als Wohn- und Gewerbestandort weiter. Wohnbauland und Gewerbeflächen werden in ausreichendem quantitativem und qualitativem Maß bereitgestellt. In diesem Szenario entwickeln sich sowohl die Bevölkerung als auch die Wirtschaft positiv. Das Arbeitskräfteangebot in Viernheim steigt an und die Gefahr des Fachkräftemangels wird reduziert. Aufgrund der wachsenden Wirtschaftskraft nehmen die Wirtschaftsverkehre zu. Bei einer steigenden Anzahl von Arbeitsplätzen steigt unter anderem die Anziehungskraft auf Einpendler mit entsprechenden Effekten auf das Verkehrsaufkommen. Die Auslastung des Verkehrsnetzes wird durch die steigende Bevölkerungszahl verstärkt. Die Investitionserfordernisse im Bereich der technischen und sozialen Infrastruktur sind höher als bei einer entweder auf „Wohnen“ oder „Gewerbe“ fokussierenden Entwicklungsstrategie. Der Zuwachs an Einwohnern und Beschäftigten erhöht das Kaufkraftvolumen in Viernheim deutlich.

Die Steuer- und Gebühreneinnahmen der Stadt Viernheim profitieren von der höheren Produktion der Unternehmen und der höheren Anzahl von Einwohnern. Gleichzeitig sind aber auch höhere Investitionen zu tätigen. Sowohl Gewerbeflächen als auch Wohnbauland sind zu entwickeln. Die technische und soziale Infrastruktur ist für gewerbliche Zwecke und für die Sicherung der Lebensqualität der Einwohner weiterzuentwickeln.

ABBILDUNG 86: WOHNBAULAND- UND GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN EINER WOHNBAULAND- UND GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Demografie

- Ausweitung des Wohnungsangebots ermöglicht weitere Zuwanderung
- Kontinuierlicher Zuzug, insbesondere auch von Familien
- Bevölkerungswachstum von 2013 bis 2030 um 2,5 Prozent
- Geringerer Anstieg des Durchschnittsalters als bei abnehmender Bevölkerung
- Leichter Rückgang der Anzahl von Kindern und Jugendlichen
- Deutlicher Anstieg der Zahl älterer Menschen
- Steigende Haushaltszahl
- Zunehmendes Erwerbspersonenpotenzial

Infrastruktur und Daseinsvorsorge

- Notwendige Anpassung der Daseinsvorsorge an die wachsende ältere Bevölkerung (Pflegeplätze, Betreuungsangebote, Betreutes Wohnen, medizinische Versorgung etc.)
- Ausbau der unternehmensbezogenen Infrastruktur
- Leicht rückläufiger Bedarf an Infrastruktur für die jüngeren Bewohner (Kitas, Schulen etc.).
- Attraktivität als Wohnstandort für Familien ist gestärkt
- Rückbau von Infrastruktur ist nicht erforderlich
- Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen der örtlichen Infrastruktur

Wohnen

- Neue Wohnungsangebote mit positiven Effekten auf die demografische Alterung und das Image Viernheims
- Neue Angebote auf dem Wohnungsmarkt bei stärkerer Differenzierung der Qualitäten
- Steigende Nachfrage nach Wohnraum
- Gestärkte Attraktivität der Stadt Viernheim als Wohnstandort

Wirtschaft

- Deutlicher Anstieg des Kaufkraftvolumens
- Zunehmende Attraktivität Viernheims als Wirtschafts- und Arbeitsstandort
- Steigendes Arbeitskräfteangebot reduziert den Fachkräftemangel
- Höhere Erwerbstätigkeit und Wertschöpfung
- Expansionsmöglichkeiten für die Bestandsunternehmen
- Raum für Unternehmensansiedlungen

Verkehr

- Wachsende Wirtschaftskraft Viernheims führt zu mehr Wirtschaftsverkehren
- Steigende Anziehungskraft auf Einpendler
- Gestaltungserfordernisse für die Mobilität älterer Menschen

Öffentliche Finanzen

- Ausgaben für die Gewerbeflächenentwicklung und Infrastrukturausbau
- Ausgaben für Wohnbauflächenentwicklung und Infrastrukturausbau
- Steigende Steuereinnahmen aufgrund der zunehmenden Bevölkerungszahl
- Positive Effekte des Wirtschaftswachstums auf die Einnahmen, unter anderem aus der Gewerbesteuer

Insgesamt kann in der Gesamtschau der Szenarien nicht genau beziffert werden, ob ein Wachstum im Bereich Gewerbe oder im Bereich Wohnen positivere finanzielle Effekte hat. Eine exakte Bezifferung der fiskalischen Effekte neuer Wohneinheiten oder neuer Gewerbeflächen ist aufgrund der komplexen Interdependenzen der sozioökonomischen Stadtentwicklung nicht möglich. Die Einnahmen aus dem Bereich Wohnen unterliegen generell weniger starken Schwankungen als die Gewerbesteureinnahmen. Bei einer älter werdenden und schrumpfenden Bevölkerung ist jedoch bei gleicher Siedlungsfläche tendenziell mit weniger Einkommensteuer zu rechnen. Das Gleiche gilt für die Gewerbesteureinnahme der Gemeinde, wenn expandierende Betriebe nicht gehalten werden können und keine neuen Betriebe angesiedelt werden können. Die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen kann jedoch erhebliche positive Impulse auf die Gemeindefinanzen haben, wenn die angesiedelten Unternehmen hohe Gewinne realisieren und dadurch auch auf die Ansiedlung weiterer Unternehmen Einfluss haben.

7 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Viernheim verfügt über einen stabilen Wohnungsmarkt mit einem relativ geringen Leerstand. Die Stadt Viernheim und die Region sollen laut Bevölkerungsprognosen weiter wachsen. Die Wachstumsprognose kann jedoch nur dann erfüllt werden, wenn in ausreichendem Maß Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Der Zuwachs beruht vor allem auf der Zuwanderung von außen bei gleichzeitig hohem Austausch der Wohnbevölkerung. Der abgeleitete Orientierungsrahmen geht von einem Bedarf an Wohnungen im Zeitraum 2013 bis 2030 von 745 Wohnungen aus (davon 376 in Einfamilienhäusern und 369 im Geschosswohnungsbau). Das entspricht 44 Wohnungen pro Jahr. Daraus ergibt sich ein Bruttowohnbaulandbedarf von rund 20 Hektar, unter Berücksichtigung (Abzug) des Wohnbaugebiets „Am Schmittsberg“ von ca. 15 Hektar. Der Bedarf ist schwerpunktmäßig auf das Eigentumssegment ausgerichtet, wenngleich der Mietwohnungssektor und das Marktsegment der Eigentumswohnungen im Zeitverlauf an Bedeutung gewinnen könnten.

Die neuen potenziellen Wohnbauflächen konzentrieren sich auf den westlichen und östlichen Stadtrand von Viernheim (vgl. Abbildung 87). Perspektivisch könnten auch Wohnbauflächen südlich der A 659 entwickelt werden. Im Abgleich mit den Flächenpotenzialen kann der Wohnbaulandbedarf mit Zeithorizont 2030 und darüber hinaus abgedeckt werden. Weitere Flächen liegen außerhalb der im Regionalplan gesicherten Wohnflächen. Einige befinden sich auch außerhalb des Siedlungsgebietes (Flächen südlich der A 659). Die Wohnbauflächen südlich der A 659 sind nachrangig zu betrachten, da sie nicht an den Siedlungsraum anknüpfen.

Viernheim verfügt über eine kompakte Stadtstruktur. Um die Bereiche hoher baulicher Dichte im Stadtkern vor städtebaulichen Fehlentwicklungen zu schützen, wurde eine Untersuchung für den Innenstadtbereich Viernheims durchgeführt. In diesem Rahmen wurde ein Beurteilungsraster für eine verträgliche Innenentwicklung erstellt. Unter Berücksichtigung der Kriterien ergibt sich für insgesamt 56 Blöcke ein Potenzial zur Nachverdichtung. Auch Baulücken in der vorhandenen Bebauung stellen Wohnbaupotenziale dar. Meist sind Baulücken bereits hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung parzelliert und durch eine bereits gesicherte Erschließung relativ zeitnah mobilisierbar. Über die Aktivierung von Brachflächen, Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken könnten nach Angaben der Stadtplanung rund 5,7 Hektar für Wohnungsbau genutzt werden.

Die zukünftigen Wohnbauflächen müssen ein Wohnungsangebot umfassen, welches alle Einkommensschichten anspricht. Insbesondere für die unteren Einkommensschichten ist bezahlbarer, das heißt „günstiger Wohnraum“, eine wesentliche Grundlage der Daseinsvorsorge. In Viernheim gab es im Jahr 2010 noch ca. 870 einkommensgebundene Wohnungen, aktuell sind es circa 700 Wohnungen. Bis zum Jahr 2020 wird der Bestand auf ca. 370 Wohnungen gesunken sein.

Viernheim sollte bestrebt sein, für das gesamte Spektrum der auf dem Wohnungsmarkt auftretenden Nachfragegruppen adäquaten Wohnraum bereitzustellen. In diesem Zusammenhang könnte der soziale Wohnungsbau wieder deutlich an Ge-

wicht gewinnen. Es gibt derzeit einen außerordentlichen Bedarf an Sozialwohnungen, der mittelfristig andauern wird. Dabei werden besonders Wohnungen gebraucht, für welche die Stadt Belegungsrechte hat. Neben dem Ankauf von Belegungsrechten wird die Stadt vermutlich verstärkt auf den Neubau eigener Wohnungen setzen müssen. Es sei an dieser Stelle auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch hingewiesen. Dieses Instrument setzt die Stadt in die Wertschöpfungskette bis zum baureifen Grundstück und ermöglicht den vorzeitigen Zugriff auf die Flächen.

Ein weiteres Phänomen, welches im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung im Blick behalten werden muss, ist der anstehende Generationswechsel in den umfangreichen Ein- und Zweifamiliengebieten. In diesem Segment sollte keine zu große Konkurrenz für Bauplätze auf der grünen Wiese geschaffen werden, um die Marktpreise stabil zu halten und Investitionen in den Bestand zu sichern. Dies entspricht auch den Vorgaben des Regionalplans, welcher für Viernheim eine Dichte von 35 bis 50 Wohneinheiten pro Hektar vorsieht.

Im Bereich der Gewerbeflächen gibt es fünf Bestandsgebiete mit unterschiedlicher Nutzungsprägung. Hier gibt es nur noch Restgrundstücke und mindergenutzte Grundstücke. Die neueren Gewerbeflächen im Bereich Bannholzgraben sind vermarktet. Der Orientierungsrahmen 2030 für gewerbliches Bauland beträgt rund 20 Hektar (brutto). Da keine nennenswerten Flächenreserven mehr vorhanden sind, müssten neue Gewerbestandorte entwickelt werden. Mit neuen Industrie- und Gewerbestandorten könnte Viernheim auch von der regionalen und überregionalen Nachfrage (z. B. wissensintensives Gewerbe) profitieren.

Im Regionalplan sind keine gesicherten Gewerbeflächen für Viernheim enthalten. Neben der eventuellen nördlichen Erweiterung des traditionellen Industrie- und Gewerbestandortes 2 müsste daher auch über den „Sprung über die Autobahn“ nachgedacht werden.

Mit den Flächen an der „Walter-Gropius-Allee“ und südlich der Anschlussstelle Viernheim-Ost könnte die Nachfrage für die nächsten ca. zehn Jahre gedeckt werden. Der Standort „Walter-Gropius-Allee“ müsste zeitnah entwickelt werden. Leicht zeitversetzt sollten auch die Flächen südlich der Anschlussstelle Viernheim-Ost entwickelt werden. Der Standort „Walter-Gropius-Allee“ ist kleinteiliger und sollte höherwertig entwickelt werden, da er direkt an den urbanen Raum anknüpft. Mit zwei unterschiedlichen Standorten können Nachfragegruppen gesteuert und Standortqualitäten gesichert werden. Die Flächen südlich der Anschlussstelle Viernheim sind perspektivisch zu entwickeln, wenn die anderen Flächen knapp werden (2025+). Auch ist perspektivisch eine Erweiterung des Gewerbegebietes 2 in Richtung Norden im Zeitverlauf zu prüfen. Die gewerblichen Innenentwicklungspotenziale belaufen sich auf rund 6,5 Hektar.

Im Bereich der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung kommt es darauf an, dass die entsprechenden Flächen frühzeitig gesichert werden. Hierzu sollte die Stadt Instrumente zur Gewerbeflächensicherung nutzen. Nur damit können gezielte Ansiedlungen und Preise gesteuert werden."

ABBILDUNG 87: GESAMTSCHAU FLÄCHENPOTENZIALE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Bevölkerungszahl und die wirtschaftliche Entwicklung beeinflussen die Steuereinnahmen und damit den Gestaltungsspielraum der Stadt. Will Viernheim sich den Gestaltungsspielraum erhalten, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen und auch von Gewerbebauland notwendig. Nur eine Fokussierung auf neue Wohnbauflächen und damit auf die Fortentwicklung als Wohnstadt kann und sollte aus gutachterlicher Sicht nicht zielführend sein. Damit würden Pendlerverkehre weiter zunehmen und Viernheim sich noch weiter zu einer „Schlafstadt“ im suburbanen Raum von Mannheim entwickeln. Die Stadt sollte ihre positive Makrolage auch verstärkt für die Ansiedlung von wissensintensiven Unternehmen und damit für einen Zuwachs an Wertschöpfung nutzen. Aktuell zeigen sich aufgrund fehlender Gewerbeflächen negative Entwicklungstendenzen (Arbeitsplatzverluste, Unternehmensabwanderungen) im Verarbeitenden Gewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei. Die Ausweisung von neuen attraktiven Gewerbeflächen trägt zu einer ausgewogenen Stadtentwicklung sowie dem Erhalt bestehender Arbeitsplätze und der Schaffung neuer Arbeitsplätze bei. Ziel der Stadtentwicklung sollte es sein, den in Viernheim lebenden Menschen vor Ort auch Beschäftigungsmöglichkeiten zu bieten. Die weitere Stadtentwicklung Viernheims ist immer im gesamträumlichen Kontext zu sehen.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung der Stadt Viernheim (2016): Auskunft Flächenpotenziale Wohnen und Gewerbe.

Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung der Stadt Viernheim (2017): Auskunft zur Abschätzung des Baulandpotenzials.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – Raumordnungsprognose (2015): Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – Wohnungsmarktprognose (2015): Wohnungsmarktprognose 2030, BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.

GfK Geomarketing (2016): RegioGraph Software 2016.

Google Maps (2017): Kartengrundlage, <https://www.google.de/maps>.

Gutachterausschuss Kreis Bergstraße (2016): Sonderauswertungen zu Wohn- und Gewerbeflächen.

Gutachterausschüsse der Städte und Gemeinden (2016): Sonderauswertungen zu Wohn- und Gewerbeflächen.

HA Hessen Agentur GmbH (2015): Datenbank zum demografischen Wandel in den hessischen Gemeinden. Datenblatt für Viernheim, St. (Stand: März 2015).

IMMOWELT (2017): durchschnittliche Angebotsmieten, <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/viernheim/mietspiegel>.

NIW/ISI/ZEW (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZEW-Listen 2010/2011, Studien zum deutschen Innovationssystem 19-2010, Berlin.

Stadt Viernheim (2016): Sonderauskunft zur Entwicklung der Einkommens- und Gewerbesteuer 2006 bis 2016.

Stadt Viernheim (2016)/GfK (2015): GfK Bevölkerungsstrukturdaten 2015, in: Statistischer Bericht. Fortschreibung 2016.

Stadtwerke Viernheim (2016): Sonderauskunft zu inaktiven Strom- und Wasserzählern (Wohnungsleerstand).

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2016): Sonderauswertungen zu sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Betrieben.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017): Regionaldatenbank Deutschland, <https://www.regionalstatistik.de>.

Statistisches Bundesamt (2017): Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung nach Quartalen, https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/02/PD17_062_811.html?jsessionid=2B493F28ABDE-BAC0DAA68ABD026C1454.cae1

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2016): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Kreisergebnisse, Berechnungsstand August 2015.

Statistisches Landesamt Hessen (2016): Sonderauswertungen zur Herkunft/zum Zielort der Zu- und Fortgezogenen der Stadt Viernheim 2009 bis 2015.

Statistisches Landesamt Hessen (2017): Hessische Gemeindestatistik 2016. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft 2015, 2. korrigierte Auflage.

TOP:

Viernheim, den 25.07.2017

Federführendes Amt

Bürgermeister / 1. Stadtrat

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	
Drucksache:	VL-87-2017/XVIII
Anlagen:	1
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Bürgermeister, 1. Stadtrat, Sozialamt, ASU, BVLA

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

Beschlussvorlage

Suche nach Wohnraum

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordneten-Versammlung ist mit der dargelegten Vorgehensweise einverstanden. Ungenutzter Wohnraum soll mittels der Aktion „Vermiete doch an die Stadt“ dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Die beabsichtigte Erhöhung der Anzahl der Wohnungen mit Belegungsrecht wird begrüßt.

Für neue städtische Wohnungen werden die Standorte Peter-Minnig-Straße und Friedrich-Ebert-Straße 31 priorisiert und die Verwaltung mit den weiteren Vorarbeiten beauftragt.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Bürgermeister Matthias Baaß, 1. Stadtrat Jens Bolze und mehrere Ämter der Stadtverwaltung sind weiterhin auf der Suche nach Wohnraum.

Vor einem Jahr startete die Aktion „Vermiete doch an die Stadt!“. Mit einer Mietzahlungsgarantie sollte im Stadtgebiet ungenutzter Wohnraum an den Markt gebracht werden. Nachdem die Aktion schleppend anlief sind mittlerweile 16 Mietverträge für Wohnungen abgeschlossen. So konnten gegenwärtig 60 Personen mit Wohnraum versorgt werden. Weitere Gespräche mit Eigentümern, die sich gemeldet haben, finden derzeit statt.

Der aktuelle und absehbare weitere Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor als hoch einzuschätzen.

Bei der Nachfrage sowohl von Bürgern, die in Viernheim aufgewachsen sind als auch von Bürgern, die zugewandert sind, geht es vor allem um kostengünstigen Wohnraum.

Überhaupt eine Wohnung zu haben bzw. eine, die zur Familiengröße und zum Einkommen wenigstens einigermaßen passt, ist Voraussetzung für ein Leben, in dem man die sich stellenden Herausforderungen bewältigen kann: Ort zum Lernen für Beruf oder Schule, Ort des Familienlebens, Treffpunkt auch für Spielkameraden. Ohne diesen zentralen Ort gerät vieles „ins Rutschen“.

Aktuell herausgefordert wird dieser Bereich des Wohnungsmarktes auch durch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Teilen der Europäischen Union und der Welt insgesamt:

Der Landkreis Bergstraße hat mitgeteilt, dass alle Städte und Gemeinden mit weiterem Zuzug von Flüchtlingen durch **Familienzusammenführung** rechnen müssen. Der Umfang sei zwar nur schwer einzuschätzen, es wird aber angenommen, dass dies bei jeder fünften derzeit in Viernheim untergebrachten Person der Fall sein kann. Wenn man weiterhin davon ausgeht, dass jeweils vier Personen nachziehen, dann würde dies bedeuten, dass weitere **160 Personen** unterzubringen wären. Diese Personen können nicht mehr in Gemeinschaftsunterkünften des Landkreises wohnen, sondern müssen – weil sie ansonsten durch Obdachlosigkeit bedroht wären – von den betroffenen Kommunen versorgt werden.

Weitere **110 Personen** leben derzeit als anerkannte Asylbewerber in einer Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises in Viernheim, **müssten dort aber eigentlich ausziehen**, was vom Kreis jederzeit verlangt werden kann.

Anfang Juni 2017 hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass Syrer in der Regel als Flüchtlinge anzuerkennen und frühere ablehnende Bescheide zu ändern sind. Gegen das Urteil kann Beschwerde eingelegt werden. Bleibt es beim Urteil kann dies erhebliche Folgen insbesondere im Bereich des **Familiennachzuges** haben.

Mit weiteren **Zuweisungen des Landkreises** an die Stadt Viernheim ist zu rechnen. Im Mai 2017 wurde eine unterdurchschnittliche Verteilungsquote für Viernheim mitgeteilt, somit wären noch **154 Personen** aufzunehmen.

Mit Ende 2018 läuft die vorübergehende Nutzungsmöglichkeit der Gebäude der BG in der Franz-Schubert-Straße aus. Zu diesem Zeitpunkt müssen für die dortigen bisherigen **53 Bewohner** Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

Um dem Bedarf Rechnung zu tragen und wirtschaftlich effizient zu handeln, wird an folgenden Sachverhalten gearbeitet:

- Fortsetzung der Aktion „Vermiete doch an die Stadt!“
- Ankauf von Belegungsrechten bei bestehendem Wohnraum
- Prüfung von stadteigenen Grundstücken, ob diese ohne durchzuführende Bodenordnungsmaßnahmen und ohne umfangreiche Bauleitplanung zur Verfügung stehen, um auf diesen zusätzliche städtische Wohnungen zu errichten. Damit soll einmal investiertes Geld dauerhaft einen Nutzen erbringen und u.a., aber ganz bewusst nicht ausschließlich, auch jenen Personengruppen zu einer Wohnung verholfen werden, die keinen Zugang in eine bestehende Sozialwohnung haben. Es geht dabei nicht um Obdachlosenunterkünfte, sondern um Mietwohnungsbau.

Die Wohnungen sollen allen Menschen zur Verfügung stehen, die in Viernheim nicht auf anderem Wege Wohnungen finden.

Die Stadt Viernheim soll den direkten Zugriff auf die Wohnungen haben, was nicht ausschließt, dass die Gebäude von Dritten erstellt werden.

Vor diesem Hintergrund hatte das Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt im Auftrag der Verwaltungsspitze eine Liste von Grundstücken angefertigt, auf denen die Stadt Viernheim möglicherweise Wohnungen für bedürftige Personen errichten könnte. Dabei handelte es sich nur um Grundstücke innerhalb des bebauten Bereiches.

Diese Liste von Grundstücken wurde vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung geprüft. Es wurden die rechtlichen Schritte zur Bebauung dargestellt und überschlägig die Zahl der maximal vorstellbaren Wohnungen ermittelt (Anlage 1).

Es wurden sechs Standorte betrachtet, bei denen die Stadt Eigentümer des Geländes ist. Ein Standort, der Bolzplatz an der August-Bebel-Straße, befindet sich im Eigentum der Kirche.

Das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung hat bei der Prüfung keine abschließende Bewertung vorgenommen, weil die Diskussion von Pro und Contra im Einzelfall stark davon abhängig sein wird, wie sich die Wohnraumknappheit in Viernheim zuspitzen wird. Es wird auch keine Aussage darüber gemacht, in wie weit es sich bei den zu erstellenden Wohneinheiten um temporäres Wohnen in Form von Containerlösungen oder um dauerhaftes Wohnen handeln wird. Trotzdem wird für die weitere Bearbeitung eine Priorisierung und Reihung der Grundstücke vorgeschlagen:

- An den sieben Standortbetrachtungen für die Errichtung neuer städtischer Wohngebäude werden die Standorte Peter-Minnig-Straße und Friedrich-Ebert-Straße 31 zur sofortigen Weiterverfolgung empfohlen.
- Die Fläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Rübemann-Gelände sollte zurück- gestellt werden, weil aufgrund der Lärmprobleme und des Tiefgaragenbaus Mehr- kosten entstehen. Darüber hinaus handelt es sich um einen Grünzug, der aus Sicht der Stadtplanung erhebliche Bedeutung hat.
- Die Fläche südlich des neuen Friedhofs gehört zu den wertvollsten Flächen der Stadt. Als einzige schnell verfügbare Fläche mit sehr guter Qualität sollte die Fläche als potentielle Verhandlungsmasse gegenüber Dritten zurückge- stellt werden.
- Die Fläche am T.i.B. wird zugunsten der Vereine zurückgestellt, die das Ge- bäude heute nutzen.
- Der Bolzplatz August-Bebel-Straße gehört nicht der Stadt. Die Option wird daher nur weiterverfolgt, wenn der kirchliche Eigentümer Zustimmung signa- lisieren sollte.

Für den Standort Peter-Minnig-Straße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforder- lich, um die rückwärtigen Grundstücksteile bebauen zu können. Ein Aufstellungsbeschluss wurde der Stadtverordnetenversammlung bereits zugeleitet. Für den Standort zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Rübemann-Gelände (ehemalige Bahntrasse) wurde zunächst eine Lärmuntersuchung beauftragt. Das Ergebnis liegt mittlerweile vor. Danach ist der zu erwartende Gewerbelärm durch den Baustoffhandel kein Ausschlussgrund für eine Wohn- bebauung. Vielmehr stellt die Friedrich-Ebert-Straße selbst die stärkste Lärmquelle dar. Der Verkehrslärm ist jedoch im Rahmen der Abwägung leichter zu überwinden als der

Gewerbelärm. Auch an diesem Standort müsste der Weg für einen Bebauungsplan durch einen Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung freigemacht werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Stadt nur wenige eigene Grundstücke besitzt die für eine schnelle Bebauung mit Wohnungen geeignet sind. Aber auch außerhalb des städtischen Eigentums sind in Viernheim aufgrund der außergewöhnlich kompakten Siedlungsform wenige entwickelbare Grundstücke erkennbar.

- Im Einzelfall wird geprüft, ob befristet auch leerstehende Büroflächen in soziale Unterkünfte umgewandelt werden können.

Mit all diesen Maßnahmen sollen teure Aufwendungen an anderer Stelle (Anmietung von Zimmern in Pensionen und Hotels) vermieden werden.

Mit in die Überlegungen einbezogen sind auch die Potentiale, die sich in den angestrebten Neubaugebieten Bannholzgraben II und NW-Stadt II ergeben. Mit deren Realisierung ist aber erst zu einem späten Zeitpunkt 2020/23 zu rechnen, so dass dort in den Bebauungsplänen entsprechende Festlegungen getroffen werden sollten, eine Wirkung für den akuten Bedarf aber nicht besteht.

AKTENNOTIZ



10.01.2017

DZ.: ah

AZ.: 61.

Schaffung von Wohnraum

Stellungnahme zu den Vorschlägen des BVLA vom 30.11.2016

Grundstück Flur 62 Nr. 50 hinter Eissporthalle



Das Grundstück war im Rahmen der Standortsuche zur neuen Kindertagesstätte bereits überprüft worden. Es besteht Einigkeit mit dem Kreisbauamt, dass es sich um Außenbereich nach §35 BauGB handelt.

Eine Genehmigung für „Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden“ ist nach § 246 Abs. 9 BauGB befristet bis 31.12.2019 möglich.

Die Befristung setzt voraus, dass es sich um temporäre Gebäude handelt, d.h. es kann nur ein Baukastenhaus oder eine Containerlösung sein.

Der bestehende Baumbestand stellt Wald im Sinne des Forstgesetzes dar, dies wurde zumindest vom Hessischen Forstamt so mitgeteilt. Eine Rodungsgenehmigung wäre daher erforderlich. Diese wird nur erteilt werden können, wenn an anderer Stelle im Außenbereich neuer Wald geschaffen wird.



Über einen regulären Bebauungsplan könnte an dieser Stelle aufgrund der Immissionen von Autobahn und Bahn ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. In einem Gewerbegebiet wären ebenfalls bis 31.12.2019 befristete Flüchtlingsunterkünfte realisierbar.

Fläche zwischen TIP und Industriestraße



Eine Bebauung nach §34 BauGB ist nach Auskunft der Bauaufsicht möglich.

Die Höhe nach §34 BauGB wird sich jedoch bei Wohnbebauung an die Höhe in der Friedrich-Ebert-Straße anlehnen müssen, d.h. 2 Vollgeschosse mit Staffel. Schon alleine wegen eines 3. oder 4. Vollgeschosses wird ein Bebauungsplan aus wirtschaftlichen Gründen Sinn ergeben. Bei einer Grundstücksgröße von 5.800qm könnte bei einem Abstand von mind. 10 Metern zum Gewerbegebiet 4.400 qm als Bauland gelten. Bei einer Maximalverdichtung von GRZ = 0,4 und vier Vollgeschossen könnten bis zu 7.000 qm Geschossfläche entstehen. Damit wären bis zu 4.900 qm Wohnungsfläche möglich. Dies entspricht bei einem durchschnittlichen Wohnungsmix und daraus hergeleitet einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 qm der Anzahl von rund 60 Wohnungen.



Der Landschaftsplan der Stadt sieht diesen Bereich Grünzug vor,



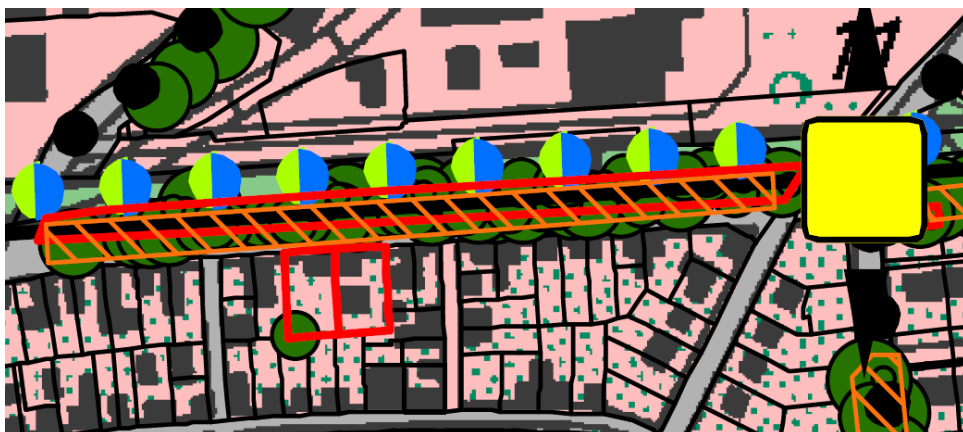
- Sicherung der siedlungsklimatisch wirksamen Grünflächen [4.3.2 + 4.5.2]
- Retentionssystem innerhalb des Grünzugs [4.2 + 4.3.2]

Fläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Rübelmangelände

Diese Fläche ist nur mit Bebauungsplan bebaubar. Der Grundstückszuschnitt ist nicht optimal, weil an der schmalsten Stelle nur ca. 14 Meter breit. Eine Zeilenbebauung mit nord-süd-orientierten Wohnungen ist jedoch möglich. Es ist mit erhöhtem passiven Lärmschutz sowohl nach der Straße als auch zum nördlichen Gewerbe zu rechnen. Während mittels eines Bebauungsplans für das Rübelmangelände ein neues Mischgebiet vorstellbar ist, ist die bestehende Genehmigung für den Baustoffmarkt hinderlich für ein dichtes Heranrücken der Wohnbebauung. Es wird daher in der Praxis nur ein Grundstücksteil von ca. 5.000qm Größe zur Bebauung übrig bleiben. Bei einer Wohnbebauung mit 3 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 wären 6.000qm Geschossfläche oder 4.200 qm Wohnfläche möglich. Dies ergäbe rund 52 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 qm.



Auch hier sieht der Landschaftsplan der Stadt bisher eine Stärkung des Grünzugs mit seinen Funktionen vor.



Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 31



Eine Neubebauung des Grundstücks ist nach §34 BauGB möglich. Allerdings ist das 4-geschossige Bestandsgebäude als „Ausreißer“ zu bewerten, d.h. ohne neuen Bebauungsplan wären 2 Vollgeschosse anzusetzen. Ein Bebauungsplan wäre daher für eine maximale Verdichtung ratsam. Damit könnte neben dem vorderen Baufeld mit zwei Vollgeschossen ein hinteres Baufeld mit 4 Vollgeschossen entstehen.

Es ist eine Geschossfläche von 825 qm (300qm x 2,75) an der Straße und 1.200 qm (300qm x 4) im rückwärtigen Bereich zu erzielen. Auf dieser Geschossfläche von zusammen rund 2.000qm können 1.400 qm Wohnfläche oder 17 Wohnungen errichtet werden.

Es ist damit aber eine Tiefgarage für die Stellplätze nach Stellplatzsatzung unumgänglich.





Fläche südlich des Friedhofs



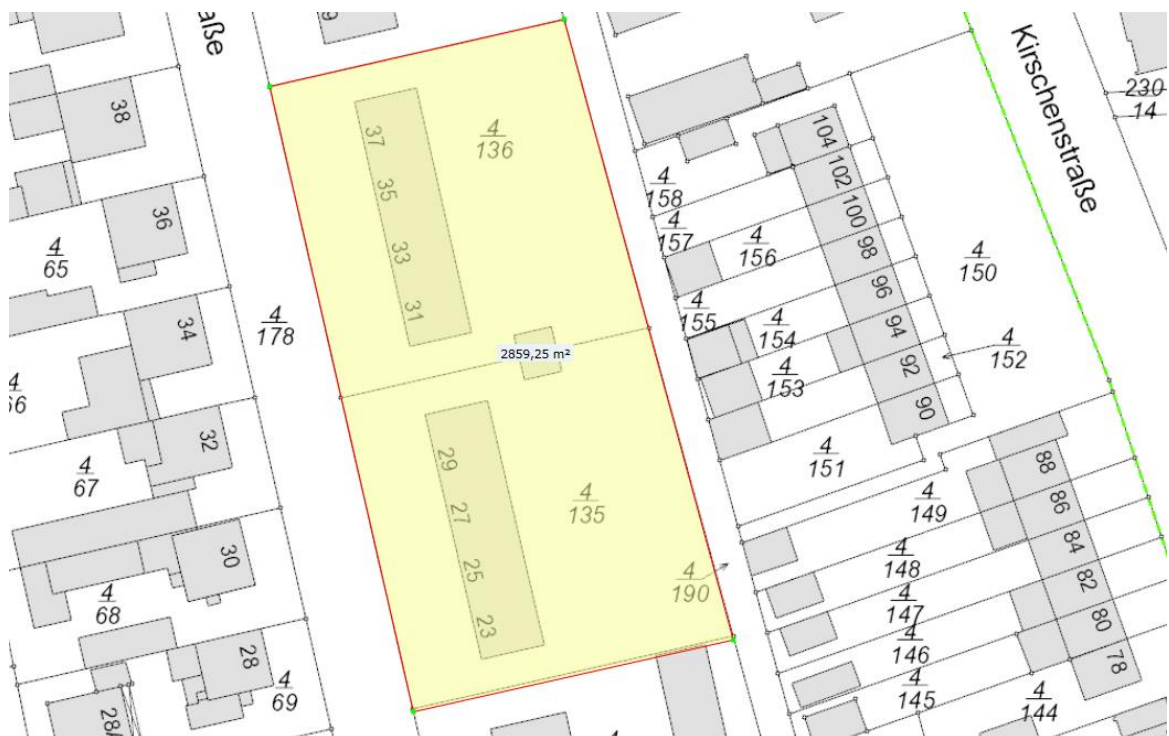
Der Bebauungsplan „Friedhof in der Oberlück“ sieht für diese Fläche Sondergebiet Friedhofsgewerbe vor. Eine Befreiung von den Festsetzungen könnte für befristete Nutzungsänderung nach §246 Abs. 12 oder Abs. 14 bis Ende 2019 erteilt werden.

Eine Bebauungsplanänderung könnte als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Eine maximale Bebauung auf dem Grundstück würden bei ca. 3.000qm Grundstücksfläche und einer 3-geschossigen Bebauung rund 3.600 qm Geschossfläche oder 2.520 qm Wohnfläche ergeben. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 qm etwa 32 Wohnungen.



Peter-Minning-Straße 23 – 37



Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB. Der Block hat noch keine Wohnbebauung im Blockinnenbereich. Damit ist eine rückwärtige Bebauung nach §34 ausgeschlossen. Eine gesetzliche Erleichterung besteht nur für die Nutzungsänderung bestehender Gebäude.



Für eine Bebauung des Blockinnenbereichs ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Ein Bebauungsplan könnte nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

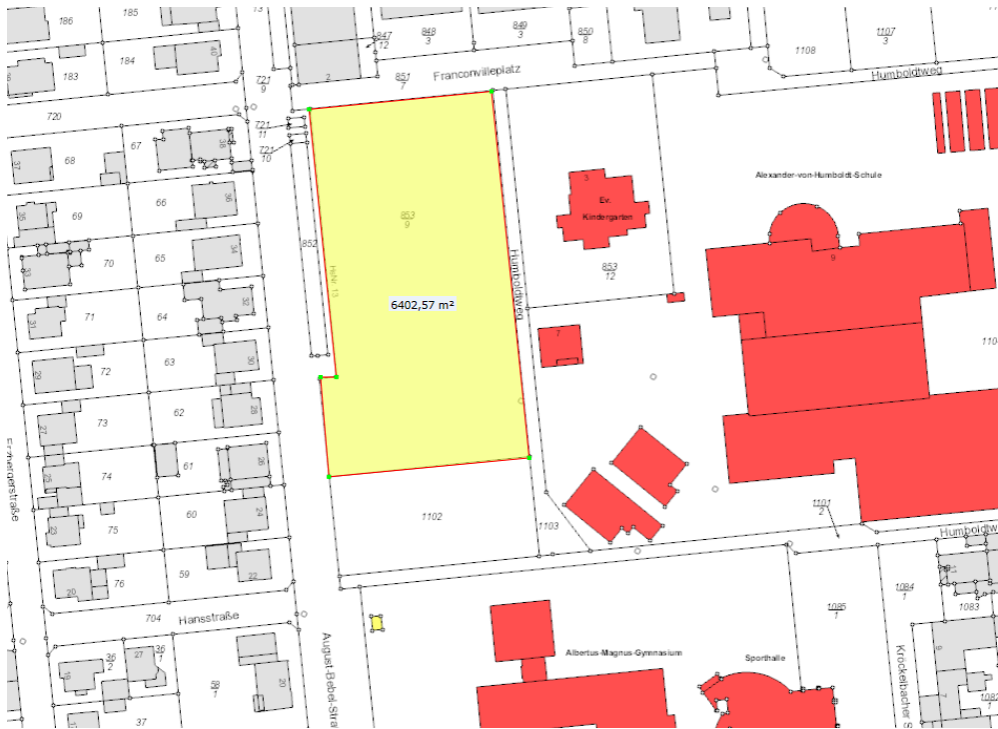


Es sind drei Gebäude mit den Abmessungen 10m x 19m vorstellbar. Bei drei Vollgeschossen ergäbe dies eine Geschossfläche von 1.710 qm und eine Wohnfläche von rund 1.200 qm. Damit wären bei einer Größe von durchschnittlich 80 qm etwa 15 Wohnungen möglich.

Die erforderlichen Stellplätze könnten im Vorgarten aufgereiht werden. Eine Tiefgarage ist dort nicht wirtschaftlich herzustellen (keine ausreichende Breite). Vor dem Hintergrund der Baumasse der vorhandenen Zeilen ist ein Abriss und Neubebauung des gesamten Areals zu erwägen.



Bolzplatz August-Bebel-Straße




Im Bebauungsplan ist diese Fläche als WA – Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche und soziale Zwecke gekennzeichnet. Eine befristete Genehmigung mit einer parallelen Änderung des Bebauungsplans wäre direkt möglich. Ob eine Befreiung möglich ist – (ist die kirchliche Nutzung ein Grundzug der Planung?) – wäre mit dem Kreisbauamt zu klären.



Auf der Fläche ist mit der maximalen Ausnutzung von GFZ 1,2 eine Geschossfläche von 7.600 möglich. Dies ergäbe ca. 5.400 qm Wohnfläche oder 67 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 qm.



 Sicherung der siedlungsklimatisch wirksamen Grünflächen

[4.3.2 + 4.5.2]

11.01.2017 R. Ahrnt

TOP:

Viernheim, den 03.08.2017

Federführendes Amt

00 Stadtwerke/Stadtentwässerung

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	MH
Drucksache:	VL-55-2017/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Stadtwerke / Stadtentwässerung

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	29.05.2017	vorberatend
Magistrat	17.07.2017	vorberatend
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	22.08.2017	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss (Wirt- schaftsförderung)	24.08.2017	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	25.08.2017	beschließend

Beschlussvorlage

Generalentwässerungsplan mit Stand April 2017 Hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz)

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass mit den Planungen für die geplanten Kanäle der Priorität 1 (Karl-Marx-Str., Einbindung Pumpwerk Saarlandstr., Kreuzstr., Siegfriedstr., Illertstr., Friedrich-Ebert-Str. Industriestr. bis auf Höhe Einfahrt städtischer Bauhof) begonnen werden soll.

Die Listen der überflutungsgefährdeten Straßen, die sich aus den Simulationsberechnungen bei 20- und 30 jährlichen Regenereignissen ergeben, sollen in geeigneter Form veröffentlicht werden.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Aufgrund der besonderen Lage Viernheims, der zunehmenden Versiegelung im Stadtgebiet und der zunehmenden Gefahr von Starkregenereignissen ist die Kapazität des Kanalnetzes nicht mehr ausreichend. Ohne weitere Maßnahmen ist die von den Bürgern erwartbare Entwässerung des Stadtgebietes nicht mehr gewährleistet. Umfangreiche Untersuchungen in den letzten Jahren unter Betrachtung kostengünstiger Alternativen haben

aufgezeigt, dass eine Erhöhung der Ableitungskapazitäten auf der Trasse Saarlandstr. / Industriestr. dringend erforderlich ist, um eine Entwässerung aufgrund der Regeln der Technik zu ermöglichen. Diese Maßnahme mit einem geschätzten Volumen von 12 Mio. € sollte möglichst bald unter Ausnutzung der noch günstigen Kapitalmarktzinsen umgesetzt werden. Sie ist die Voraussetzung für weitere Maßnahmen und wird nach Umsetzung bereits eine deutliche Verbesserung erbringen.

Basierend auf den Planzahlen 2017 und der Annahme, dass sich die prozentuale Verteilung der kalkulatorischen Kosten zwischen Schmutzwasser und Niederschlagswasser nicht verändert, könnten sich in Konsequenz durch die Maßnahme folgende Gebührenerhöhungen ergeben:

Schmutzwassergebühr mindestens um 0,06 € und maximal um 0,16 € pro m³

Niederschlagswassergebühr mindestens um 0,19 € und maximal um 0,30 € pro m²

wobei die Spannbreite die vorstellbaren unterschiedlichen Kapitalzinsen abbildet.

Hintergrund

Vergangenheit

Am 12.06.2007, am 26.07.2008, am 30.06.2009 und am 09.06.2010 traten in Viernheim Starkregenereignisse auf mit Jährlichkeiten zwischen einmal in 5 Jahren bis zu einmal in 50 Jahren entsprechend dem Starkregenkatalog KOSTRA-DWD-2000 des Deutschen Wetterdienstes. Die Feuerwehr verzeichnete 309 Einsätze in 2007 und 209 Einsätze in 2008.

Rechtlicher Rahmen

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Definitionsgemäß ist Niederschlagswasser auch Abwasser. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) für Abwasseranlagen werden in DIN-Normen und im Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) früher ATV (Abwassertechnische Vereinigung) festgelegt.

Im Arbeitsblatt DWA-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, Stand 2006, ist die Überstauhäufigkeit des Kanalnetzes bei Neuplanungen und Sanierungen festgelegt. In Wohngebieten darf ein Kanaldeckel einmal in drei Jahren überstaut werden und in Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebieten seltener als einmal in fünf Jahren.

Die DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“, Stand 04/2008, regelt die zulässigen Überflutungshäufigkeiten von Kanalnetzen mit einmal in 20 Jahren in Wohngebieten und einmal in 30 Jahren in Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit hydrodynamischen Kanalnetzrechnungen wird die Überstauhäufigkeit von Kanalnetzen nachgewiesen.

Für die Berechnung zur Überflutungshäufigkeit werden hydrodynamische Kanalnetzrechnungen mit Überflutungsberechnungen auf der Geländeoberfläche gekoppelt.

Das im November 2016 erschienene Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“, das auf die Vorgaben und Empfehlungen der Norm DIN EN 752 und des Arbeitsblattes DWA-A 118 zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der Kanalnetze aufbaut, befasst sich mit der Analyse der Überflutungsgefährdung und des Schadenspotenzials zur Bewertung der daraus resultierenden Überflutungsrisiken durch lokale Starkregen in Bezug auf kommunale Entwässerungssysteme.

Entwässerungssituation Viernheim

Im kanalisiertem Stadtgebiet von Viernheim gibt es keinen Vorfluter (Gewässer wie z.B. einen Bach oder Fluss) in dem bei Regenereignissen Mischwasser entlastet werden kann. Jeder Tropfen Regenwasser der im Stadtgebiet fällt und ins Kanalnetz gelangt, fließt zum Tiefpumpwerk und wird dort über Pumpen bis zum zweifachen Trockenwetterabfluss zur Gemeinschaftskläranlage weitergeleitet. Das darüber hinaus anfallende Mischwasser wird im Kanalnetz zwischengespeichert und bei entsprechenden Wasserständen im Tiefpumpwerk ins Tosbecken und weiter in die Regenüberlaufbecken gepumpt von wo es in den Ableitungsgraben und weiter in den Bannholzgraben entlastet wird.

Die Kanalnetzplanung stellt deshalb eine besondere Herausforderung dar auch aufgrund des vorhandenen vermaschten Netzes mit dem sehr flachen Gefälle.

Generalentwässerungsplan Viernheim mit Stand April 2017

Im April 2007 wurden die Ingenieurleistungen zur Erstellung eines Generalentwässerungsplanes, der letztlich ein Simulationswerkzeug zur Erfassung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist, vergeben.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes für den Istzustand im Jahre 2007 wurde mit dem so erstellten hydrodynamischen Berechnungsprogramm für ein 3-jährliches und ein 5-jährliches Regenereignis berechnet.

Im rechnerischen Ergebnis waren 556 Schächte (rund 22 %) von 2.580 Schächten bei einem 3-jährlichen und 825 Schächte (rund 32 %) beim 5-jährlichen Regenereignis überstaut.

Die überstauten Schächte lagen im Gebiet zwischen den Straßen Berliner Ring, Mannheimer Straße, Heinrich-Lanz-Ring, Königsberger Straße, Am Schmittsberg, Kreuzstraße, Wormser-/Nibelungenstraße, Kirschenstraße, An der Oberlück, Großer Stellweg, Friedrich-Ebert-Straße und August-Bebel-Straße, also im Wesentlichen um die Innenstadt mit ihren vor 1960 gebauten Kanälen für das 3-jährliche Regenereignis.

Beim 5-jährlichen Regenereignis verschärft sich die Situation für das bereits beim 3-jährlichen Ereignis betroffene Gebiet und weitere Gebiete wie die Oststadt im Bereich der Bensheimer Straße kommen hinzu.

Für das 3-jährliche Regenereignis wurde ein Sanierungskonzept aufgestellt mit einer Kostenschätzung die bei ca. 24.300.000 Euro für ein saniertes Kanalnetz lag.

Das Konzept sah die Südspange (Mannheimer Straße, Mönchhofstraße, Am Königsacker, Beethovenstraße) und den Bau des Kanals in der Heidelberger Straße vor, die in den Jahren 2009 bis 2012 umgesetzt wurden.

Weiterhin waren Überleitungen aus dem Stadtsammler (ausgehend vom Pumpwerk Saarlandstraße, Kreuzstraße, Alexanderstraße, Kirschenstraße, Wormser Straße usw.) in den Nordwestsammler (Ludwig-Erhard-Straße, Georg-August-Zinn-Allee, Konrad-Adenauer-Allee, Kurt-Schuhmacher-Allee, Theodor-Heuß-Allee, Bürgermeister-Reisenbach-Straße, Kirschenstraße, Wernherstraße usw.) vorgesehen, weil der Nordwestsammler bei einem 3-jährlichen Regenereignis noch freie Kapazitäten hat. Das Entwässerungssystem in der Nordweststadt wäre mit diesen Überleitungen zusätzlich belastet worden.

Das rechnerisch sanierte Kanalnetz für ein 3-jährliches Regenereignis wurde mit einem 5-jährlichen Regenereignis nachgerechnet und es zeigte sich, dass rechnerisch in der Nordweststadt Schächte überstaut werden, die nicht überstaut werden, wenn das bestehende Kanalnetz nicht saniert wird.

Diese hydraulische Verschlechterung des bestehenden Kanalnetzes in der Nordweststadt ist nicht zulässig. Der obige Sanierungsansatz musste daher verworfen werden und es wurde als „Sofortmaßnahme“ nur die Südspange angegangen, die bereits konzeptionell im letzten Jahrhundert vorbereitet worden war und deren Erfordernis unzweifelhaft war.

Für Viernheim war somit die weitere Sanierung des städtischen Kanalnetzes für ein dreijähriges Regenereignis nicht ausreichend. Die Sanierung des Kanalnetzes ist auf ein Regenereignis, das statistisch gesehen nur einmal alle fünf Jahre auftritt, auszulegen.

Um das städtische Kanalnetz für ein fünfjähriges Regenereignis zu ertüchtigen, fielen dann aber in der ersten Kostenschätzung ca. 51.200.000 Euro für die erforderlichen Baumaßnahmen an. Von diesen 51.200.000 Euro sind ca. 6.600.000 Euro für die Südspange und die Heidelberger Straße abzuziehen, so dass ca. 44.600.000 Euro übrigblieben.

Als wesentlich Maßnahme ist hierbei ein neuer Sammler zu nennen, der beginnend am Tiefpumpwerk durch die Industriestraße, Friedrich-Ebert-Straße, Wormser Straße, Illertstraße, Siegfriedstraße, Kreuzstraße bis zum Pumpwerk Saarlandstraße führt mit Durchmessern von DN 2100 bis DN 2600. Die Kostenschätzung allein für diese Maßnahme lag bei ca. 24.200.000 Euro.

Da aber bei den Starkregenereignissen in den Jahren 2007 bis 2010 eine geringere Anzahl von Überstauungen aufgetreten waren, als das Berechnungswerkzeug vorhergesagt hatte, wurde im Hinblick auf die geschätzten Investitionskosten beschlossen, das Berechnungsmodell durch gezielte Messungen von Niederschlägen und Abflüssen im Kanalnetz mit einer anschließenden Kalibrierung auf ihre Genauigkeit hin zu überprüfen.

Im Mai 2012 wurden die Arbeiten für die Niederschlag-Abfluss-Messungen vergeben. Insgesamt wurden 13 Durchflußmesseinrichtungen und fünf Niederschlagschreiber eingerichtet und über die Messdauer von Anfang Juni 2012 bis Ende Oktober 2012 betrieben. In der Zeit wurden 20 Regenereignisse registriert und hinsichtlich Volumen, Dauer, maximaler Wiederkehrzeit und Regenspende analysiert.

Für die Kalibrierung des Berechnungsmodells blieben nach Prüfung acht Regenereignisse übrig, die genutzt werden konnten.

Obwohl die zur Verfügung stehenden Unterlagen (digitales Kataster, Luftbildaufnahmen und Insiderwissen des Betriebspersonals) bei der Erarbeitung des Generalentwässerungsplans sorgfältig ausgewertet wurden, ergaben sich aus der Niederschlags-Abflussbilanzierung, dass der Anteil der abflusswirksamen Flächen stellenweise bis zu 40 % unter den bisherigen angenommenen Ansätzen liegt. Diese Ergebnisse liegen in einer Größenordnung, wie sie dem Dienstleister aus vergleichbaren Projekten bekannt ist.

Im Ergebnis konnten die angenommenen abflusswirksamen Flächen für die Berechnung des Istzustandes des Kanalnetzes (2012) auf 60 bis 80 % reduziert werden.

In den letzten Jahren wurde zudem in der Branche begonnen diese Berechnungswerkzeuge so zu erweitern, dass auch Wasser, das an der Oberfläche „transportiert“ wird, berücksichtigt wird. Dies passiert zum Beispiel bei Austritt des Wassers aus einem Schacht und Zuführung des Wassers über den Straßenraum zu einem anderen Schacht.

Im Februar 2016 wurden die erforderlichen Arbeiten für die hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz) einschließlich der Aktualisierung des Generalentwässerungsplanes mit Berücksichtigung folgender Punkte vergeben:

- Um die hydraulische Gefährdungsanalyse durchführen zu können ist der Generalentwässerungsplan mit Stand 2011 vorab zu aktualisieren.
- Die Erkenntnisse aus den Niederschlag-Abfluss-Messungen sind zu übernehmen.
- Die Bestandsdaten der bisher durchgeführten Kanalbaumaßnahmen: Südspange, Heidelberger Straße und Einsteinstraße / Werkstraße sind in das Kanalnetzmodell einzupflegen.
- Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes mit Stand 2016 wurde hydrodynamisch berechnet für ein 5-jährliches Regenereignis.
- Im Vergleich zur Berechnung von 2011 mit Istzustand 2007 sind jetzt nur noch 262 Schächte überstaut anstatt 825 Schächte.
- Für die Sanierungsberechnung wurden die befestigten abflusswirksamen Prognoseflächen überprüft und an die neuesten Erkenntnisse angepasst.

Im Ergebnis wurde das 2011 erarbeitete hydraulische Sanierungskonzept angepasst. Auf einen Teil der Kanalerneuerungen kann nun verzichtet werden. Anstatt ca. 13.900 m Kanal in 2011 sind nur noch ca. 8.700 m Kanal neu zu bauen. Der Durchmesser von neu zu bauenden Kanälen kann zum Teil verringert werden.

Die Kostenschätzung liegt bei Verwendung der gleichen Ansätze wie schon 2011 bei ca. 19.590.000 Euro. Dieser Betrag ist um die Kostensteigerung in den letzten 6 Jahren anzuheben.

Die Primär-Maßnahme, die auch die Grundlage für weitere Einzelmaßnahmen ist, bleibt jedoch weiterhin die Schaffung einer leistungsfähigen Ableitung vom Pumpwerk Saarlandstraße in Richtung Tiefpumpwerk. Zu einer Reduzierung der Kosten trägt jedoch bei, dass der neue Hauptsammler beginnend in der Karl-Marx-Straße über Kreuzstraße, Siegfriedstraße, Illertstraße, Friedrich-Ebert-Straße im Bereich der alten Einfahrt zum städtischen Bauhof in der Industriestraße an den dortigen Sammler angeschlossen werden kann. Die Fortführung bis zum Tiefpumpwerk ist nicht mehr erforderlich. Die Durchmesser des neuen Kanals liegen in der Karl-Marx-Straße bei DN 1000 und DN 1200 und im restlichen Verlauf bei DN 2000.

Die Kostenschätzung für diesen Sammler einschließlich Einbindung Friedrich-Ebert-Straße, Bürgermeister-Kempff-Straße und Pumpwerk Saarlandstraße, insgesamt ca. 2.500 m, liegen bei ca. 8.700.000 Euro (Stand 2011, ohne Nebenkosten wie Umlegungen vorhandener Leitungssysteme etc.). So dass derzeit mit Kosten von bis zu 12 Mio. € gerechnet werden muss.

Hydraulische Gefährdungsanalyse (Überflutungsschutz)

Bei der hydraulischen Gefährdungsanalyse für das Kanalnetz mit Istzustand 2016 werden die Regenereignisse mit der Häufigkeit von einmal in 20 Jahren und einmal in 30 Jahren gemäß DIN EN 752 betrachtet.

Rechnerisch nachgewiesen wird dies ausschließlich von bidirektional gekoppelten Kanalnetz- und Oberflächenabflussmodellen. Es lassen sich damit zu den hydraulischen Prozessen im Kanalnetz zeitgleich die Abflüsse auf der Geländeoberfläche abbilden. Durch die Verknüpfung beider Rechenmodelle kann auf der Oberfläche abfließendes Regenwasser dem Kanalnetz über Straßeneinläufe zufließen oder auch ausgetretenes Regenwasser aus dem Kanalnetz oberirdisch abfließen.

Der rechnerische Nachweis ist erst seit wenigen Jahren möglich.

Die Wasserstände über der Geländeoberkante wurden für den Ist- und Sanierungszustand des Kanalnetzes jeweils für die Jährlichkeiten einmal in 20 Jahren und einmal in 30 Jahren ermittelt.

Bei der Berechnung für den Istzustand des Kanalnetzes für die Wiederkehrzeit einmal in 20 Jahren wurden maximale Wasserstände von mehr als 30 cm in folgenden Straßen ermittelt: Bürgermeister-Kempf-Straße, Kettelerstraße zwischen Kühnerstraße und Lampertheimer Straße, Seegartenstraße im Bereich Molitorstraße, Neuhäuser Straße zwischen Jahnstraße und Wilhelm-Leuschner-Straße, Wilhelm-Leuschner-Straße im Bereich der Neuhäuser Straße, die L 3111 im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße und noch mehrere Grundstücke, die hier nicht mehr angegeben werden.

Für eine Wiederkehrzeit von 30 Jahren erhöhen sich natürlich die maximalen Wasserstände in den bereits genannten Straßen. Folgende Straßen kommen hinzu: Wasserstraße im Kreuzungsbereich Friedrichstraße, Dossenheimer Straße im Bereich Zeppenweg, Bensheimer Straße im Bereich des Grundstückes Bensheimer Straße 19 und weitere Einzelgrundstücke kommen hinzu.

TOP:

Viernheim, den 07.09.2017

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.14.27
Diktatzeichen:	
Drucksache:	VL-96-2017/XVIII
Anlagen:	1. Abwägungsvorschlag, 2. Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung
Produkt/Kostenstelle:	679001
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	keine
Protokollauszüge an:	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	21.08.2017	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	22.08.2017	
Stadtverordneten-Versammlung	25.08.2017	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda 21)	28.09.2017	
Stadtverordneten-Versammlung	29.09.2017	

Beschlussvorlage

Einzelhandelskonzept/ Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Viernheim

- 1) Beschluss über den Abwägungsvorschlag**
- 2) Kenntnisnahme der weiteren Vorgehensweise**

Beschlussvorschlag:

- 1) Es wird beschlossen, den Abwägungsvorschlägen über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und der Beteiligung der Nachbargemeinden zuzustimmen.
- 2) Die vorgeschlagene Vorgehensweise zur Überführung der Inhalte in eine Gesamtkonzeption wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.07.2016 die Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Viernheim zur Durchführung der Beteiligung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der aktualisierte Konzeptentwurf vom Büro Junker und Kruse zur Kenntnis genommen. Das vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Aktualisierung, September 2016) bildete eine wesentliche Planungsgrundlage für die Formulierung der Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung.

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 Erarbeitung des Konzeptes unterrichtet und bis zum **26.08.2016** um Stellungnahme zum Entwurf gebeten. Parallel dazu fand vom **12.07.2016 bis 19.08.2016** eine Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang der Unterlagen im Rathaus und Information der Einzelhändler und Geschäfte in Viernheim statt.

lfd. Nr.	Behörde/ Nachbargemeinde	Ort
1.	Gemeinde Heddesheim	Heddesheim
2.	Gemeinde Hemsbach	Hemsbach
3.	Handwerkskammer Rhein-Main	Darmstadt
4.	Industrie- und Handelskammer, Darmstadt	Darmstadt
5.	Kreisausschuss des Kreises Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde (Bündelungsstelle)	Heppenheim
6.	Kreishandwerkerschaft Bergstraße	Bensheim
7.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
8.	Stadtverwaltung Heppenheim	Heppenheim
9.	Stadtverwaltung Lampertheim	Lampertheim
10.	Stadtverwaltung Mannheim	Mannheim
11.	Stadtverwaltung Weinheim	Weinheim
12.	Verband Region-Rhein-Neckar	Mannheim

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

lfd. Nr.	Behörde, Nachbargemeinde, Öffentlichkeit	Datum	Anregungen
1	Kreis Bergstraße, Bauaufsicht u. Umwelt	03.02.2017	Anregungen
2	Regierungspräsidium Darmstadt	11.02.2017	Anregungen
3	Verband Region Rhein-Neckar	09.01.2017	Anregungen
4	IHK Darmstadt	13.01.2017	Anregungen
5	Stadtverwaltung Weinheim	30.11.2016	Anregungen
6	Stadt Lorsch	20.12.2016	Anregungen
7	ECE	24.11.2016	Anregungen
8	Scheck-In-Center, Baugemeinschaft Schlampp/Langlotz	13.12.2016	Anregungen
9	Edeka, Zimmermann Lebensmittelmärkte KG	14.12.2016	Anregungen

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurde mehrfach auf Bitten von Trägern öffentlicher Belange/ Behörden verlängert. Zwischenzeitlich kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt des vorgelegten Konzeptes und der Eckpunkte im Rahmen der öffentlichen Auslegung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

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

Weitere Vorgehensweise:

Die Berücksichtigung der vorgeschlagenen Anregungen hat im Wesentlichen folgende Auswirkungen auf die Einzelhandelskonzeption:

Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt, welche die Inhalte des Gutachtens Junker & Kruse und die Ergebnisse der Beratungen der politischen Gremien zusammenführt.

In der Begründung

- erfolgt eine kritische und standortgerechte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben
- werden Aussagen zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Gebiete und deren Abgrenzung ergänzt
- werden Möglichkeiten der Umsetzung der geplanten Steuerung erörtert und Zielhorizonte angesprochen
- werden die Abweichungen der Viernheimer Sortimentsliste zur Liste des Einzelhandels-erlasses begründet

In den Grundsätzen der Eckpunkte

- werden die Formulierungen zum Annexhandel vereinheitlicht
- die Ausführungen zum Profil des Stadtzentrums ergänzt
- die begünstigenden Tatbestände beim Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum gestrichen

In der Sortimentsliste

- wird geprüft das Sortiment Schreibwaren auch als nahversorgungsrelevant aufzunehmen

Die Eckpunkte mit Begründung werden in eine Form überführt, die den rechtlichen Rahmen eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskonzepts auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, einer informellen Planung mit Rahmenplancharakter erfüllt. Für die Rechtssicherheit ist es entscheidend, dass das dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zugrunde liegende Konzept (Eckpunkte mit Begründung unter Einarbeitung/Wertung der Ergebnisse des Konzeptes Junker & Kruse) die städtebaulich angestrebte Entwicklung nachvollziehbar und widerspruchsfrei, d. h. begründet darlegt.

Das Gesamtkonzept wird den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und kann so in die Verbindlichkeit überführt werden.

Auf der Grundlage der Beschlussfassung könnten die Bebauungsplanverfahren im Bereich der Heidelberger Straße „Ost“ und „West“ zu Ende geführt werden. Hier wurden in der Vergangenheit zur Sicherung der in den Eckpunkten verankerten Ziele Aufstellungsbeschlüsse gefasst und Veränderungssperren sowie deren Verlängerung beschlossen, deren Gültigkeit jedoch zeitlich befristet ist.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB			
1.	<p>Kreis Bergstraße vom 03.02.2017</p> <p>Die Kreisverwaltung Bergstraße begrüßt es sehr, dass die Stadt Viernheim ein umfassendes und grundlegendes Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben hat, welches nunmehr Grundlage war für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von „Eckpunkten für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim“ vom 13.10.2016. Das vom Büro Junker + Kruse erstmals 2009 gefasste und letztmals im September 2016 aktualisierte Einzelhandelskonzept (im Folgenden Konzept genannt) wurde in derselben Sitzung zur Kenntnis genommen und ist damit nicht Bestandteil des Beschlusses eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskonzepts auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.</p> <p>Die Stadt Viernheim hat damit einen wichtigen Schritt vollzogen, ihre Aufgabe als Mittelzentrum und den damit verbundenen Versorgungsauftrag wahrzunehmen und zu steuern. Auf die Relevanz einer solchen Steuerung des Einzelhandels hatten wir in der Vergangenheit wiederholt hingewiesen, da die einzigartige Einzelhandelskonzentration in Viernheim und ihr Einzugsbereich nicht allein Auswirkungen auf Viernheim selbst, sondern auch auf die betroffenen Kommunen des Kreises Bergstraße und benachbarte Kommunen in der Metropolregion Rhein-Neckar sowie der südlichen Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main hat. Der Kreis Bergstraße hat daher die Aufgabe, sowohl als Träger öffentlicher Belange als auch als übergeordnete Behörde, im Sinne aller ihm angehörenden Kommunen darauf hinzuwirken, dass negative städtebauliche Auswirkungen vermieden werden und das System der zentralen Orte eingehalten wird.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist zutreffend, das vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Anlage: Fortschreibung Einzelhandelskonzept September 2016: Bericht Büro Junker & Kruse) bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Ausformulierung der Eckpunkte. Die im Weiteren zu ergänzende Begründung der Eckpunkte wird die Konzeption vervollständigen und sollte Bestandteil der Beschlussfassung werden.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Position des Landkreises ist aus mehreren Vorgesprächen bekannt, es wird jedoch seitens der Stadt Viernheim darauf verwiesen, dass die erwünschte kommunale Steuerung eine rechtssichere Basis haben muss – ausschlaggebend können hier nicht die Wünsche der Nachbarkommunen sein.</p> <p>Bereits hier ist anzumerken, dass nach Ansicht der Stadt Viernheim das System der zentralen Orte als modellhafte Beschreibung insbesondere in Regionen städtischer Agglomerationen nicht ausreichend differenziert und somit nicht rechtssicher anwendbar ist.</p> <p>Der Kreis Bergstraße betont immer wieder die „Einzigartigkeit des Einzelhandelsbesatzes“ in Viernheim. Diese Aussage muss relativiert werden. Im Einzugsbereich des Regionalplanes Südhessen hat die Stadt Viernheim bereits mehrfach auf vergleichbare Konstellationen hingewiesen. In direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Darmstadt mit ca. 155.000 Einwohnern</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen;</p> <p>Auswirkungen auf die Einzelhandelskonzeption: Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt.</p> <p><u>In der Begründung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - erfolgt eine kritische und standortgerechte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben bezogen auf das Mittelzentrum und die konkreten räumlich definierten Versorgungsstandorte bezogen auf das Mittelzentrum und die konkreten räumlich definierten Versorgungsstandorte - werden Aussagen zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Standorte ergänzt - werden Möglichkeiten der Umsetzung der geplanten Steuerung erörtert - werden die Abweichungen der Viernheimer Sortimentsliste zur Liste des Einzelhandelsbesatzes begründet. <p><u>In den Grundsätzen der Eckpunkte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - werden die Formulierungen zum Annexhandel vereinheitlicht - die Ausführungen zum Profil des Stadtzentrums konkretisiert - die begünstigenden Tatbestände beim Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum gestrichen <p><u>In der Sortimentsliste</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - wird geprüft das Sortiment Schreibwaren auch als nahversorgungsrelevant aufzunehmen <p>Die Eckpunkte mit Begründung werden in eine</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>Der Beschluss eines Entwicklungskonzepts auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist daher ein erster wichtiger und grundlegender Schritt zur Steuerung des Einzelhandels. Um dessen Ergebnisse und Ziele verbindlich regeln, weiterverfolgen und einfordern zu können, ist in einem weiteren Schritt die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Für deren Rechtssicherheit wiederum ist es entscheidend, dass das dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zugrunde liegende Konzept die städtebaulich angestrebte Entwicklung nachvollziehbar und widerspruchsfrei, d. h. begründet darlegt. Dann kann für die Stadt einerseits und die existierenden und zukünftigen Investoren andererseits eine verbindliche und abwägungssichere Festsetzung in der Bauleitplanung getroffen werden.</p> <p>Diese notwendige Begründung und Herleitung der städtebaulichen Ziele und Inhalte für die Einzelhandelssteuerung umfassen die beschlossenen „Eckpunkte“ nicht. Das Einzelhandelskonzept vom September 2016, auf dem die „Eckpunkte“ basieren, beinhaltet zwar die Herleitung der Ziele, ist aber nicht Bestandteil der Beschlussfassung vom 13.10.2016. Insofern bestehen rechtliche Bedenken, dass die Verabschiedung des vorliegenden Entwurfs der bloßen „Eckpunkte“ ohne eigene Begründung und Herleitung</p>	<p>(Rhein-Main-Region, Landkreis Darmstadt-Dieburg) befindet sich das Mittelzentrum Weiterstadt (ca. 24.400 Einwohner) mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von 159.250m² (Ermittlung GfK 2008, zuzüglich VK Einkaufszentrum Loop5). Demgegenüber steht hier dem Oberzentrum Mannheim mit 327.000 Einwohnern (Region-Rhein-Neckar, Landkreis Bergstraße) das Mittelzentrum Viernheim (ca. 33.100 Einwohner) in unmittelbarer Nachbarschaft mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 123.000m².</p> <p>Der Einschätzung wird zugestimmt. Die hohen rechtlichen Anforderungen an eine rechtssichere Einzelhandelskonzeption sind bekannt. Das vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Anlage: Fortschreibung Einzelhandelskonzept September 2016: Bericht Büro Junker & Kruse) bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Ausformulierung der zu ergänzenden Begründung der vorliegenden Eckpunkte. Die im Weiteren zu ergänzende Begründung der Eckpunkte wird die Konzeption vervollständigen und sollte Bestandteil der Beschlussfassung werden. Der Anregung kann gefolgt werden.</p> <p>Über die Umsetzung der Zielvorgaben der als Entwurf beschlossenen Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung in entsprechende Bebauungspläne entscheiden die politischen Gremien der Stadt Viernheim.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept soll als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung dienen, den Gesamtrahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen sowie Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel schaffen und muss insoweit den rechtlichen Anforderungen entsprechen.</p>	<p>Form überführt, die den rechtlichen Rahmen eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskonzepts auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfüllt. Das Gesamtkonzept wird den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und kann so in die Verbindlichkeit überführt werden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>der darin genannten Ziele ausreichend sein können für den Einzelhandel steuernde Bauleitpläne und damit für die Entwicklungsmöglichkeiten Viernheims. Wir regen daher an, die „Eckpunkte“ um eine Begründung zu ergänzen bzw. das Konzept vom September 2016 als Basis der „Eckpunkte“ in den Beschluss eines Entwicklungskonzepts nach § 11 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einzubeziehen, so dass diese eine nachvollziehbare und widerspruchsfreie Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in Viernheim durch die noch zu erfolgende Bauleitplanung bilden kann. Ferner sollte Inhalt des Beschlusses sein, dass die „Eckpunkte“ und ggf. das Konzept bei den zukünftigen Bauleitplanungen berücksichtigt werden.</p> <p>In Zusammenarbeit der Fachbereiche Raumentwicklung sowie Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht nimmt der Kreis Bergstraße daher wie folgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellung mit der Bitte, diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>Raumentwicklung</p> <p>Die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzepts für die Stadt Viernheim wird für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt sehr begrüßt.</p> <p>Die Stadt Viernheim weist für ein Mittelzentrum hohe Werte im Hinblick auf die Umsätze und Zentralitäten auf. Der Umsatz beträgt jährlich rund 407 Mio. EUR bei einem auf die Einwohner (ca. 33.100) bezogenen Kaufkraftpotential von 184 Mio. Euro. Über alle Warengruppen verteilt liegt damit der Zentralitätsindex bei 2,21. Der Einzelhandel in Viernheim besitzt somit eine starke Ausstrahlungskraft, auch über das Stadtgebiet</p>	<p>Die entsprechende Ergänzung sollte vorgenommen werden.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Die reinen Zahlen müssen nach Ansicht der Stadt Viernheim aufgrund der Lage des Mittelzentrums im Verdichtungsraum einer differenzierten Bewertung unterzogen werden. Entweder müsste man, wenn man die Sondersituation des Rhein-Neckar-Zentrums würdigt und den Verflechtungsbereich entsprechend erweitert, die idealtypische Zentralität insgesamt erhöhen - oder man dürfte die Verkaufsflächen nicht vollständig</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 1.	<p>hinaus. Aufgrund dessen ist eine Steuerung erforderlich, um die Versorgungssituation und die städtebaulich-funktionale Struktur zu sichern.</p> <p>Die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, nach § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbarkommunen abzustimmen und muss nach § 4 Abs. 1 ROG den raumordnerischen Vorgaben entsprechen. Der Regionalplan Südhessen und der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legen für die Stadt Viernheim zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte fest, in denen regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollen. Es wird angeregt, dass insbesondere die städtebauliche Analyse und die abgeleiteten Planungsabsichten hierauf Bezug nehmen sollten.</p>	<p>der Stadt Viernheim zuordnen. Dies zeigt im Ansatz die Karte auf Seite 13 des Gutachtens Junker & Kruse. Hier wird der aus Kundenerfassungen belegte Einzugsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums dargestellt. Die Versorgungssituation ist insbesondere im aperiodischen bzw. mittelfristigen Bedarf (Bekleidung, Schuhe) nicht nur in der Fläche sondern auch im Preissegment überdurchschnittlich und ist auf die verkehrsgünstige Lage im Verdichtungsraum in Nachbarschaft des Oberzentrums zurückzuführen.</p> <p>Die für den gesamten Planungsraum des Regionalplanes Südhessen geltenden regionalplanerischen Grundlagen sind bekannt. Die Begründung sollte insbesondere auch die regionalplanerischen Vorgaben in die Bewertung einbeziehen, welche die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) konkretisieren. Die <u>Darstellung des Regionalplanes</u> nimmt den Bereich des Rhein-Neckar-Zentrums und die angrenzende Heidelberger Straße West (Bezeichnung Gewerbegebiet 3) als „<u>Einzelhandel Bestand</u>“ auf. Die rechtsverbindliche kommunale Bauleitplanung weist hier im Flächennutzungsplan (17. Änderung) Sonderbauflächen aus. Der Bebauungsplan Nr. 217 für das Gebiet östlich der Bürgermeister-Neff-Straße aus dem Jahr 1992 legt 3/4 der Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Die zulässigen Sortimente sind als „nicht zentrenrelevant“ zu charakterisieren. Hier wurden in der Vergangenheit auch Befreiungen von den zulässigen Sortimenten für nicht großflächige Fachmärkte erteilt. Die Bezeichnung „Gewerbegebiet“ entspricht nicht dem geltenden Planungsrecht. Es handelt sich nicht um einen Altbebauungsplan, in welchem aufgrund der Anwendung der alten BauNVO großflächiger Einzelhandel zuzulassen ist, sondern um Sondergebiete. Der Bereich westlich der Bürgermeister-Neff-Straße ist durch die Nichtigkeit</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>Auch sollte auf die vier regionalplanerischen Gebote bzw. Verbote</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Konzentrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte sind Orten mit bestimmter Zentralität vorbehalten), 2. Kongruenzgebot (Einzugsbereich der Vorhaben darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten), 3. Beeinträchtigungsverbot (die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden) und 4. Integrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten werden den Stadt- und Ortskernen zugeordnet, nahversorgungsrelevante Sortimente auch dem Wohnungsumfeld) 	<p>des Bebauungsplanes planungsrechtlich als 34er Bereich zu bewerten. Als <u>Ergänzungsstandort</u> ist die Heidelberger Straße Ost dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist hier Gewerbeflächen aus und lässt Fachmärkte unterhalb der Vermutungsgrenze regionalplanerischer Auswirkungen von 800 m² Verkaufsfläche ausdrücklich zu.</p> <p>Die regionalplanerischen Ge- und Verbote sollten differenziert auf die einzelnen Standorte in Viernheim hin behandelt und analysiert werden.</p> <p>Wie die relativ aktuelle Bewertung der Anwendung dieser regionalplanerischen Gebote bzw. Verbote bei der Realisierung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben durch das Regierungspräsidium Darmstadt zeigt, geschieht dies auch kritisch. In einer Vorlage für die Regionalversammlung Südhessen im Rahmen der Evaluierung und Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) vorgenommen (Drucksache Nr. VIII/76.6) wurde in den Empfehlungen u.a. formuliert:</p> <p><i>Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels orientiert sich gemäß REHK an den Prinzipien des Konzentrationsgebotes, des Kongruenzgebotes, des Integrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes. Die Siedlungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet führt in vielen Fällen jedoch dazu, dass die klar abgegrenzten Funktionswahrnehmungen des Zentrale-Orte-Prinzips immer schwieriger werden, da die Verflechtungsräume sich im Verdichtungsraum nicht mehr klar abgrenzen lassen und - auch aufgrund der hochmobilen Gesellschaft - vielfältige Überlagerungen stattfinden. Die Orientierung an den drei Gliederungsstufen des Zentrale-Orte-Systems entspricht oftmals nicht mehr der Realität und wird sich in der dynamisch wachsenden Region innerhalb kurzer Zeit überholen. Auf der anderen Seite ist das Zentrale-Orte-Prinzip als raum-</i></p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 1.		<p><i>ordnerisches Steuerungsinstrument weiterhin von Bedeutung und wird vom Bund als auch vom Land weiterhin als wichtiges Strukturierungssystem angesehen. Auf der Grundlage dieser Überlegung sollen die raumordnerischen Prinzipien Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot dahingehend überprüft werden, ob es Verbesserungsmöglichkeiten bei der Umsetzung gibt, oder ob möglicherweise zusätzliche raumordnerische Vorgaben erforderlich sind.</i></p> <p>Dieser Einschätzung schließt sich die Stadt Viernheim vollumfänglich an.</p> <p>Durch das Kongruenzgebot soll geregelt werden, dass sich ein Einzelhandelsvorhaben in seiner Dimensionierung angemessen in die Umgebung einbindet. Dies soll erreicht werden, indem der Einzugsbereich des Vorhabens sich mit dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich decken soll. Die Stadt Viernheim ist im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Mittelzentrum befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Stadt Mannheim in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die im Dreiländereck von Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz liegende Metropolregion Rhein-Neckar gehört mit rund 2,5 Mio. Einwohnern zu den größten Ballungsräumen in Deutschland. Mannheim ist mit rund 327.000 Einwohnern das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in einer aus den benachbarten Oberzentren Ludwigshafen und Heidelberg sowie einer Reihe von Mittelzentren gebildeten polyzentrischen Gebietsstruktur.</p> <p>Das System der zentralen Orte ist als modellhafte Beschreibung insbesondere in Regionen städtischer Agglomerationen nach Ansicht der Stadt Viernheim fachlich nicht ausreichend fundiert und somit nicht rechtssicher anwendbar. So stellt auch der Regionalplan Südhessen im Textteil fest; „Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren - anders als im</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 1.		<p><i>ländlichen und teilweise im Ordnungsraum - <u>keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich auf.</u></i></p> <p>Das nicht zuletzt vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, des Wachstums der Ballungsräume, der Entwicklungen im Internethandel und der zunehmenden Mobilität längst überholte Zentrale-Orte-System, also die landesweiten raumordnerischen Vorgaben für die Entwicklung der Raumstruktur und der Daseinsvorsorge und damit die für Städte und Gemeinden zentralsten Regelungsbereiche wurde im Rahmen der momentan im Verfahren befindlichen 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in ein späteres landesplanerisches Verfahren verschoben. Eine erste Beurteilung des Regierungspräsidiums im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zum Regionalplan stellt für den vergleichbaren Verdichtungsraum Frankfurt fest: <i>„Die Siedlungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet führt in vielen Fällen jedoch dazu, dass die klar abgrenzbaren Funktionswahrnehmungen des Zentrale-Orte-Prinzips immer schwieriger werden, da die Verflechtungsräume sich im Verdichtungsraum nicht mehr klar abgrenzen lassen und – auch aufgrund der hochmobilen Gesellschaft – vielfältige Überlagerungen stattfinden. Die Orientierung an den drei Gliederungsstufen des Zentrale-Orte-Prinzips entspricht oftmals nicht mehr der Realität und wird sich in der dynamisch wachsenden Region innerhalb kurzer Zeit überholen.“</i>(Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen, Nr.VIII/67.6, Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für die Region Südhessen)</p> <p>Die landesplanerischen Regelungen in Deutschland werden außerdem derzeit durch die EU-Kommission hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Vorgaben der EU zur garantierten Niederlassungsfreiheit geprüft.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>Bezug genommen und die zukünftige Bevölkerungsentwicklung (kleinräumige Bevölkerungsprognose) stärker in den Blick genommen werden (in Punkt 4.3).</p> <p>Die Stadt Viernheim weist innerhalb des Stadtgebietes Konkurrenzen zum Stadtzentrum und somit zum zentralen Versorgungsbereich auf. Das RNZ stellt mit 55.000 m² Verkaufsfläche 44,8 % der Gesamtverkaufsfläche Viernheims, das Gewerbegebiet 3 weist 35.000 m² auf (28,5 % des gesamt- städtischen Angebots) und das Gewerbegebiet 4 umfasst 9.000 m² (7,4 % am gesamtstädtischen Angebotes). Auf sonstige städtebaulich nicht integrierte Streulagen entfallen 7,9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Das Stadtzentrum hat mit einem Anteil von 5 % (ca. 6.100 m² Verkaufsfläche) an der Gesamtverkaufsfläche nur eine geringe Bedeutung für Viernheim. Es übernimmt nach Angaben des Konzeptes eine Versorgungsfunktion als Stadtteil- und Grundversorgungszentrum. Neben den zentrenrelevanten Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten sind es insbesondere auch die nahversorgungsrelevanten Warengruppen an diesen Standorten, die eine Beeinträchtigung für die Innenstadt mit sich bringen können. Dies sollte bei zukünftigen Planungen verstärkt berücksichtigt werden, um die Versorgungsfunktion des Stadtzentrums nicht weiter zu verringern.</p>	<p>Seitens der Stadt Viernheim werden die geschilderten Stellungnahmen zu den raumordnerischen Prinzipien Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot so bewertet, dass insbesondere in den Verdichtungsräumen/Regionen eine Überprüfung und Anpassung, bzw. ein regional-räumlich anwendbarer Ansatz gefunden werden muss.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden. Die aktuellste Prognose entstammt der 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen.</p> <p>Nach der Auffassung der Stadt Viernheim ist es nicht zielführend, die reinen Gesamtverkaufsflächen zu betrachten. Vielmehr muss entsprechend der regionalplanerischen Zielvorgaben die Großflächigkeit der Verkaufsfläche und die Art des Sortiments untersucht werden, d.h. in welchem Umfang werden an den Standorten diese regionalplanerisch kritischen zentrenrelevanten Sortimente angeboten. Am Beispiel des offiziell als „Gewerbegebiet 3“ bezeichneten Gebietes in der westlichen Heidelberger Straße und der differenzierten Darstellung der Verkaufsflächen erfolgt dies nachfolgend unter Berücksichtigung der seit 2013 erfolgten Veränderungen. Im Bereich der Großflächigkeit überwiegen hier nicht-zentrenrelevante Warengruppen wie Möbel und Baumarktsortimente, welche in dieser nicht-integrierten Lage und verkehrsgünstigen Erreichbarkeit aus städtebaulicher Sicht ihren richtigen Standort haben. Großflächig ist weiterhin der Elektrofachmarkt. Für dieses Sortiment wird bei einem hohen Anteil an der sog. „weißen Ware“ (sperrige Güter) ebenfalls ein Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche akzeptiert. Der Stadt Viernheim ist kein Mittelzentrum bekannt, in welchem die Ansiedlung eines derartigen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>Die im Konzept enthaltene gemeindespezifische Sortimentsliste soll als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen von Bauleitplanverfahren einbezogen werden. Der Regionalplan Südhessen enthält eine nicht abschließende Sortimentsliste, die im Einzelfall angepasst werden kann. Die Abweichungen von der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen sind zu begründen. Grundlage hierfür sind eine sachkundige Erhebung und eine planerische Entscheidung durch den Träger der verbindlichen Bauleitplanung im Einvernehmen mit der Regionalversammlung Südhessen als Träger der Regionalplanung.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept sollte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als verbindlicher Orientierungs- und Steuerungsrahmen verabschiedet werden, um als Abwägungsgrundlage in Bauleitplanverfahren zu fungieren. Die Selbstbindung der Kommune kann darüber hinaus den vorhandenen Gewerbetreibenden und Ansiedlungswilligen eine verbesserte Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit bieten. Es wird angeregt, das Einzelhandelskonzept und das Eckpunktepapier der Stadtverwaltung Viernheim stärker miteinander zu verknüpfen. Darüber hinaus sollte im Eckpunktepapier ein zeitlicher Zielhorizont festgelegt werden.</p>	<p>Marktes im zentralen gewachsenen Versorgungsbe- reich gelang. In dem benachbarten Mittelzentrum Weinheim befindet sich der gleiche Fachmarkt z.B. im Fachmarktzentrum „ehemaliger Güterbahnhof“ in Ag- glomeration mit einem Bau- und Gartenfachmarkt, ei- nem Möbelmarkt, Betten- und Matratzenfachmarkt und einem Zoomarkt. Die im Gutachten aufgeführten Sor- timente Bekleidung und Schuhe beschränken sich ins- gesamt auf 3 nicht großflächige Anbieter. Der Bereich Sport und Freizeit wird nicht mehr abgedeckt. Mit der Verlagerung des Edeka-Marktes hat sich die Fläche der nahversorgungs- und zentrenprägende Waren- gruppe Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 860m² reduziert. Bei dem großflächigen Anbieter handelt es sich um einen Spezialisten - einen Biofachmarkt, wel- cher gezielt aufgesucht wird. Eine direkte Konkurrenz zu den Nahversorgungsmärkten vor Ort wird daher ausgeschlossen.</p> <p>Auch im Gewerbegebiet 4 entfallen die größten Anteile auf die Warengruppen Möbel und Nahrungs- und Ge- nussmittel. Die Standorte der nahversorgungsrelevan- ten Sortimente (Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl) werden von der Regionalplanung kritisch gesehen. Sie weisen jedoch in fußläufiger Entfernung Wohnbe- bauung auf und haben somit eine Nahversorgungsfunktion. Da sie jeweils der einzige Vertreter am Ort sind, übernehmen Sie auch eine starke gesamtstädti- sche Versorgungsfunktion. Dies erfordert bedingt durch das geänderte Einkaufsverhalten der Verbrau- cher eine gewisse Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr. Dies ist in Viernheim aufgrund des kompakten Siedlungsgefüges nur an wenigen Standor- ten zu gewährleisten. Die regionalplanerisch konforme Ansiedlung in weniger verkehrsgünstige Lagen, er- scheint in Mittelzentren betriebswirtschaftliche schwie- rig, wie die Schließung des Lidl-Discountermarktes am Standort Grundelbachstraße in Weinheim vermuten</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht I.</p> <p>Wie in der Vergangenheit im Rahmen von Bebauungsplanverfahren (z. B. „Bürgermeister-Neff-Straße“) oder Bauantragsverfahren (Nachnutzung Scheck-In-Center) wiederholt von uns angesprochen, verfügt Viernheim als Mittelzentrum über eine deutschlandweit einzigartige Einzelhandelsstruktur, vornehmlich in seinem südlichen Stadtgebiet im RNZ und den Gewerbegebieten 3 und 4. Entsprechend weitreichend sind die dadurch verursachten negativen städtebaulichen Auswirkungen in Viernheim selbst, insbesondere auf das Stadtzentrum, und auf die Kommunen im Einzugsbereich (vornehmlich) des RNZ. Zur Vermeidung weiterer negativer städtebaulicher Auswirkungen wurde seitens des Kreises Bergstraße ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gesehen und gegenüber der Stadt gefordert, das 2009 erstmals erstellte Einzelhandelskonzept weiterzuverfolgen und durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Einzelhandelsnutzungen zu steuern. Dieses Planungserfordernis wurde auch seitens des Verwaltungsgerichts Darmstadt im Verwaltungsstreitverfahren zum Bauantrag auf Nutzungsänderung des Scheck-In-Centers zu einem großflächigen Schuhfachmarkt ausgesprochen.</p>	<p>lässt.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept und die Sortimentsliste sollen nach den Vorstellungen der Stadt standortspezifische, individuelle Lösungen ermöglichen. Insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen gesteuert werden. Insoweit sollten die formalen Hinweise zur erforderlichen Begründung der Eckpunkte und der Sortimentsliste berücksichtigt werden. Ebenso der Verweis auf die erforderliche verbindliche Beschlussfassung. Die möglichen Ansätze zur Umsetzung und entsprechende zeitliche Abläufe sollten geprüft werden.</p> <p>Der Kreis Bergstraße spricht auch hier wieder im Bezug auf den Standort des Rhein-Neckar-Zentrums über eine nun sogar deutschlandweit einzigartige Einzelhandelsstruktur obwohl, wie bereits angesprochen in 50km nördlicher Entfernung an der A5 im Einzugsbereich des Regionalplanes Südhessen eine vergleichbare, berücksichtigt man die Erfassung durch die GfK GeoMarketing GmbH 2008 in der Wirkungsanalyse für das „Opel Forum“ in Rüsselsheim (zuzüglich VK Einkaufszentrum Loop5) sogar weitaus kritischere Konstellationen in der Nähe zu finden ist. Das Mittelzentrum Weiterstadt hat nur ca. 24.400 Einwohner, das direkt angrenzende Oberzentrum Darmstadt ca. 155.000 Einwohnern (Rhein-Main-Region, Landkreis Darmstadt-Dieburg) verfügt es über ca. 36.510m² Einzelhandelsverkaufsfläche mehr als die Stadt Viernheim (Ermittlung GfK 2008, zuzüglich VK Einkaufszentrum Loop5). Der von der GfK ermittelte Einzelhandelsumsatz lag ohne das Einkaufszentrum Loop5 bereits bei 431,1 Mio. € und somit höher als der 2013 für Viernheim ermittelte mit 407,1 Mio. €. Der Anteil der Verkaufsfläche im Stadtzentrum liegt bei 2% (Viernheim 5%). Ein Einzelhandelskonzept besitzt das Mittelzentrum nicht. Der großflächige Einzelhandelsbestand wird</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>II. Dieser Schritt soll nunmehr durch den Beschluss von „Eckpunkten“ vollzogen werden. In diesem Entwurf werden zu den verschiedenen Zielen und einzelnen Stadtgebieten Grundsätze formuliert, eine Begründung und Herleitung derselben erfolgt in den „Eckpunkten“ nicht. Ferner umfassen diese Grundsätze zahlreiche inhaltlich unbestimmte Formulierungen, wie beispielsweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Folie 7 zum Stadtzentrum: „Entwicklung eines eigenen Profils“ – Hierzu fehlen nähere Inhalte. - Folie 13 zu Nahversorgungsstandorten: „moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen“ – Wie umfassend ist „moderat“? Soll dies auch großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung umfassen? „Bestandsschutz“ – Soll dieser auch Erweiterungen umfassen oder lediglich den genehmigten Bestand? - Folie 15 zum Sonderstandort RNZ: „zusätzlichen Veränderungen“ – Welche sind hier gemeint? Sind die im Folgenden genannten „begünstigenden Tatbestände“ abschließend oder 	<p>nicht durch eine Bauleitplanung gesteuert. Es ist nicht bekannt ob ein vergleichbares Planungserfordernis durch die Behörden angemahnt wurde. In der derzeitigen Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend dem vorhanden Bestand eine Überführung von vormals GE-Flächen in SO Gebiet vorgesehen.</p> <p>Die Stadt Viernheim erhebt den Anspruch auf eine regionalplanerische Gleichbehandlung, welche nicht von dem Verlauf administrativer Landesgrenzen abhängig gemacht werden darf. Sie regt nachdrücklich eine ergebnisorientierte Erörterung und Suche nach echten Ansätzen für die Raumordnung in den Verdichtungsräumen an.</p> <p>Eine entsprechende Begründung der Eckpunkte sollte ergänzt werden.</p> <p><u>Folie 7 zu Stadtzentrum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Begründung werden hier die Ausführungen des Konzeptes Junker & Kruse (S. 110) aufgenommen, welche nicht abschließend sind ... <i>das eigene Profil 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, Bioladen) vorhanden und auch der samstags stattfindende Wochenmarkt kann zur Profilierung beitragen.</i> - <u>Folie 13 Nahversorgungsstandorte</u> - die Formulierung ist nicht vollständig weitergegeben „hier heißt es weiter... <i>sofern keine negativen Auswirkungen</i>“ daraus entstehen. Dies ist der Rahmen der regionalplanerischen Vorgaben. Aus den Entwicklungen der Verkaufsflächen ist zu vermuten, dass durch die zukunftsfähige Umgestaltung über- 	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>nur beispielhaft? „nur unter klaren Regelungen“ – Welche sind dies konkret? - Folie 19 zum Gewerbegebiet 4: „Fixierung kritischer Sortimente“ – Welche sind dies?</p>	<p>wiegend der Rahmen der Großflächigkeit erreicht wird. Dann ist in jedem Fall eine Bauleitplanung mit einer Wirkungsanalyse und in deren Auswertung die Fixierung kritischer Sortimente wie Aktionswaren, auf max. Flächen erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung auf den reinen Bestandsschutz ...nach der gängigen rechtlichen Beurteilung ist ein derart massiver Eingriff durch das Gewicht der öffentlichen Steuerungsbelange nicht bzw. nur in Ausnahmefällen zu rechtfertigen. Eine solche Beschränkung wird im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan zu einem erweiterten Bestandsschutz zu ändern sein. - <u>Folie 15 zum Sonderstandort RNZ:</u> - „zusätzlichen Veränderungen“ ...es erscheint nicht zielführend diese Veränderungen zu beziffern oder mit einer konkreten Größenordnung zu versehen. Vielmehr sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung die konkreten Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu erfassen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse werden Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, welcher „klare Regelungen“ trifft. Einer „zusätzlichen Veränderung“ muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu Grunde liegen. - <u>begünstigenden Tatbestände</u>“: Da solche Tatbestände regelmäßig in den vorhabenbezogenen Untersuchungen thematisiert werden, wird empfohlen, diese aus den Eckpunkten zu streichen. - <u>Folie 19 Ergänzungsstandort (Gewerbegebiet 4)</u> - kritische Sortimente sind vordergründig die nach der Viernheimer Liste zentrenrelevanten Sortimente...können jedoch im Ergebnis der vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse auch weitere Sortimente sein. 	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>Zu vielen dieser Beispiele bietet das Einzelhandelskonzept Herleitungen und Inhalte, die sich in den „Eckpunkten“ nicht wiederfinden. Da das Konzept jedoch nicht Inhalt der Beschlussfassung ist, kann es nicht als weitere verbindliche Steuerungsgrundlage in Bauleitplanverfahren dienen.</p> <p>III. Zur Vermeidung von weiteren negativen städtebaulichen Auswirkungen wird im Konzept u. a. angeregt, standortbezogen im Stadtgebiet die maximale Verkaufsflächengröße einzelner Sortimente festzulegen (S. 123). Dies ist nachvollziehbar, da etwa auch kleinflächige Märkte unterschiedlicher Größe sich in ihren Auswirkungen unterscheiden und städtebaulich relevant sein können (z. B. Drogeriemarkt, der bei einer Größe von 400-500 m² zwar kleinflächig ist, aber einen Einzugsbereich von 20.000 Einwohnern umfasst).</p> <p>Ferner wurde im Konzept in Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine Analyse von Potenzialflächen vorgenommen (Kap. 13, S. 127ff.). Deren Ergebnis findet sich nicht in den „Eckpunkten“ wieder. Um die Ziele der angestrebten Einzelhandelssteuerung und -entwicklung im gesamten Stadtgebiet zu verdeutlichen und berücksichtigen zu können, sollten die Potenzialflächen in die „Eckpunkte“ aufgenommen werden.</p> <p>Allein der Beschluss der „Eckpunkte“ in seiner uns vorliegenden Entwurfsfassung ohne begründete Herleitung der Ziele und Grundsätze kann u. E. eine konkrete gutachterliche Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen in der Bauleitplanung oder auch einem Bauantragsverfahren nicht ersetzen. Dies wird zu zahlreichen weiteren umfassenden</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Eckpunkte werden um eine Begründung ergänzt.</p> <p>Diese Empfehlung erfolgt im Gutachten Junker & Kruse im Zusammenhang mit Randsortimenten bei der Ansiedlung großflächiger nicht zentrenrelevanter Nutzungen – nicht pauschal. Einzelhandelssteuerung kann jedoch auch bereits größere Betriebsformen > 400 m² umfassen. Dies wird im Ergebnis des Gutachtens Junker & Kruse nicht gefordert, da der Ausschluss in den Gewerbegebieten empfohlen wird.</p> <p>Die Potentialflächen sind zwischenzeitlich anderweitig beplant, eine Aufnahme ist daher nicht erforderlich. Potentiale ergeben sich lediglich im Bereich Lebensmittel/Nahversorgung im Nordwesten aufgrund der räumlichen Verteilung und fußläufigen Abdeckung.</p> <p>Dies ist der Stadt Viernheim bewusst. Sie sieht das vorliegende Gutachten als Rahmen. Für das konkrete Sortiment ist ggf. eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Der Stadt Viernheim liegt im Rahmen der Beteiligung eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA für das Rhein-Neckar-Zentrum zu den darin ermittelten Auswirkungen vor. Die Regionalplanung hat in ihren</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>Gutachten zur Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen und Beteiligungen im Rahmen der einzelnen Verfahren führen und erschwert eine zielgerichtete Steuerung des Einzelhandels auch im Sinne der innerörtlichen verträglichen Entwicklung Viernheims sowie die Planungssicherheit für Investoren.</p> <p>IV. In den „Eckpunkten“ wird bezüglich des RNZ ausgeführt, dass bei Nichtvorliegen negativer Auswirkungen eine Betriebsverlagerung von einem anderen Standort Viernheims außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden könne. Das Konzept beinhaltet die weitere Forderung, dass dies „nur unter der Maßgabe (erfolgen solle), dass der Altstandort des verlagernden Betriebes nicht mehr durch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten genützt würde.“ Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass bei einer Verlagerung von Betrieben, die über eine baurechtliche Genehmigung ihrer Nutzung verfügen, diese Genehmigung weiter Bestand hat mit der Folge, dass eine Einzelhandelsnachnutzung rechtlich nicht verhindert werden kann. Im Sinne der Formulierung der „Eckpunkte“ käme es in einem solchen Fall also zu einer Ausweitung der Einzelhandelsnutzungen bzw. einzelner Sortimentsgruppen (Verlagerung + Nachnutzung) und nicht nur zu einer Verlagerung des vorhandenen Betriebs, was entsprechende mögliche negative städtebauliche Auswirkungen haben kann. Dies ist zu berücksichtigen und die „Eckpunkte“</p>	<p>Empfehlungen zur Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes auch die Thematik der zahlreichen Gutachten und Gegengutachten angesprochen. Die Stadt Viernheim kann nur in begrenztem Umfang die Erhebungsmethoden und verwendeten Datengrundlagen beurteilen. Sie begrüßt daher die Empfehlung der Regionalplanung im Rahmen der Fortschreibung, Methodische Anforderungen zur Vereinheitlichung und Vergleichbarkeit der Auswirkungsanalysen aufzunehmen. Es ist nach Auffassung der Stadt sogar eine unabdingbare Voraussetzung für die geforderte steuernde Überplanung und der rechtssicheren Abwägung der eigentumsrechtlichen Belange.</p> <p>Der Hinweis ist zutreffend. Insbesondere bei einer Verlagerung von Betrieben, die über eine baurechtliche Genehmigung ihrer Nutzung verfügen und deren Eigentümer als Vermieter fungiert, ist eine vertragliche Regelung mit dem Vermieter durch einen städtebaulichen Vertrag nur bedingt zielführend. Die Bestandsgenehmigung hat für den Eigentümer weiterhin Bestand. Die Eckpunkte formulieren eher so, dass in einem solchen Fall keine Auswirkungen zu erwarten wären, da sich im Bestand an der Gesamtverkaufsfläche keine Veränderung ergibt. Daher wird dies in den Eckpunkten als begünstigender Tatbestand aufgeführt. Festzustellen ist allerdings, dass genehmigte zentrenrelevante Verkaufsflächensortimente, die für eine Verlagerung in Frage kämen, nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Eine realistische Fallkonstellation ist schwer zu entwickeln. Im Falle des Eintretens würde diese Erwägung jedoch auch durch ein Verträglichkeitsgutachten untersucht und als begünstigend erkannt, soweit es gelingt eine Übernahme der Bestandsgenehmigung nachhaltig auszuschließen. Es wird daher empfohlen, die Anregung insofern zu berücksichtigen, dass diese Option aus den Eckpunk-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>sollten entsprechend umformuliert werden.</p> <p>V. Die „Eckpunkte“ treffen zwar Grundsätze zu den Einzelhandelsnutzungen, schränken aber deren Umfang nicht wirklich ein. Auch Neuansiedlungen in bestimmten Sortimentsbereichen sollen weiterhin möglich bleiben. Hier stellt sich zum einen die Frage der negativen städtebaulichen Auswirkungen und inwieweit diese Grundsätze den Zielen der Raumordnung entsprechen, zum anderen die Frage der ausreichenden gesicherten Erschließung. Bereits jetzt ist die Verkehrsanbindung im Bereich der Gewerbegebiete 3 und 4 sowie des RNZ teilweise überlastet. Bei Ansiedlung weiterer verkehrintensiver Vorhaben oder Attraktivitätssteigerung dieses Bereichs durch weiteren Einzelhandel kann die Erschließung in Frage gestellt sein. Aufgrund dessen scheint es u. E. erforderlich, den auch baurechtlich relevanten Aspekt der Verkehrsinfrastruktur in das Einzelhandelskonzept einzubeziehen (auch hinsichtlich der Vermeidung innerörtlicher Verkehrsströme, ausgelöst etwa durch die Konzentration von Nahversorgern im Süden des Stadtgebiets). Anderenfalls müsste die gesicherte Erschließung ggf. in Antragsverfahren gutachterlich für jeden Einzelfall nachgewiesen werden.</p> <p>VI. Für Viernheim wurde eine eigene Sortimentsliste erarbeitet, die von der des Regionalplans Südhessen 2010 abweicht. Eine Begründung hierzu fehlt, ist aber erforderlich (siehe Stellungnahme des Fachbereichs Raumentwicklung). Nicht nachvollziehbar bleibt so z. B., weshalb das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment „Schreibwaren“ und „Schulbedarf“ für Viernheim lediglich zentrenrelevant ist und folglich bei Standorten zur Sicherung der Nahversorgungsfunk-</p>	<p>ten gestrichen wird.</p> <p>Hiermit sind die Erweiterungsmöglichkeiten angesprochen, die unter Würdigung der Eigentumsrechte § 14 GG durch den Bestandsschutz gedeckt sind. In den Eckpunkten zur Einzelhandelsentwicklung wird für die Gewerbegebiete 3 und 4 sehr wohl die Neuansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen. Der Vorbehalt der Prüfung schließt aus, dass damit eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsgebiete im Einzugsbereich erfolgt. Dies entspricht den regionalplanerischen Vorgaben. Es werden 2 Ergänzungsstandorte benannt und räumlich abgegrenzt, insoweit ist auch der Umfang insgesamt begrenzt. Die gesicherte verkehrliche Erschließung wurde im Rahmen der Bauleitplanung zur Realisierung des Kinopolis geprüft und nachgewiesen. Zu Spitzenzeiten bzw. an bestimmten Tagen kommt es zu einer erhöhten Auslastung der Verkehrsinfrastruktur. Ein Unfallschwerpunkt ist hier jedoch nicht bekannt. Auch die innerörtlichen Verkehrsströme zu den Nahversorgern werden durch die Zubringer problemlos gelenkt. Die Ausrichtung der Gewerbegebiete auf nicht zentrenrelevante Sortimente verstärkt die Frequentierung nicht. Im Zweifel muss gutachterlich der Nachweis erbracht werden.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden. Die Abweichungen der Sortimentsliste werden entsprechend der Ausführungen von Junker & Kruse ergänzt. Das Sortiment „Schreibwaren“ und „Schulbedarf“ für Viernheim sollte hinsichtlich seiner Nahversorgungsrelevanz geprüft werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>tion nicht als Sortimente zulässig sind, obwohl gerade diese von der fußläufigen Bevölkerung (z. B. Schüler) benötigt werden. Wir bitten daher um Prüfung und Begründung aller Änderungen der Sortimentsliste. Zum Aspekt der Nahversorgung der Wohnstandorte/Fußläufigkeit bietet das Konzept an mehreren Stellen Erläuterungen (z. B. S. 74, 86, 88), nicht hingegen die „Eckpunkte“.</p> <p>VII. Sowohl die „Eckpunkte“ als auch das Konzept geben Raum für Einzelhandelsentwicklungen in den beiden Gewerbegebieten 3 und 4. Darzulegen bleibt dabei, ob ein Gewerbegebiet bei weiteren neuen Einzelhandelsansiedlungen noch entsprechend den RPS-Zielen als Gewerbegebiet bestehen bzw. entwickelt werden kann. Da Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist u. E. im zu beschließenden Konzept hinsichtlich der bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu prüfen, ob und ggf. inwieweit diesen städtebaulich verträglich Entwicklungsoptionen inkl. Nutzungsänderungen im Einzelhandel ermöglicht werden können. Hierbei wäre auch die Festsetzung von Sortimenten und deren maximaler Verkaufsfläche erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme. Diese werden als Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beschrieben. Für das Gewerbegebiet 4 entspricht dies der Darstellung im Regionalplan (Kartenteil). Für das Gewerbegebiet 3 entspricht dies der Darstellung des Bebauungsplanes als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in etwa ¼ der Fläche und dem damit verbundenen Vertrauensschutz.</p> <p>Das Gutachten Junker & Kruse weist im Bereich „Bau- und Gartenfachmarktsortiment Zentralitäten von 0,95 und somit verträgliche Entwicklungsoptionen nach. Diese werden sich noch verstärken, da der bestehende Baumarkt – bedingt durch die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten den Standort verlassen wird. Er wird exakt in Gegenanlage an einen nicht integrierten autobahnorientierten Standort nach Mannheim umsiedeln.</p> <p>Die Festsetzung von Sortimenten und deren maximaler Verkaufsfläche kann nach Ansicht der Stadt Viernheim erst für ein konkretes Vorhaben und dessen Sortimentszusammensetzung geprüft werden. Anzumerken ist weiterhin, dass die ermittelten Zentralitäten nicht den tatsächlichen Einzugsbereich der Verkaufsflächen am Sonderstandort RNZ berücksichtigen. Ohne die Berücksichtigung der besonderen Lage des Mittelzentrums im Verdichtungsraum ist eine rechtlich belastbare Ermittlung von Verkaufsflächenpotentialen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 1.</p>	<p>VIII. In den Übersichtskarten sind nicht alle Einzelhandelsnutzungen erfasst. So fehlt z. B. der Edeka-Markt in der Heidelberger Straße. Wir bitten um Ergänzung und entsprechende Änderung der Textstellen.</p> <p>IX. In das Konzept sollte eine zeitliche Perspektive aufgenommen werden, um die Ziele verbindlich in der Bauleitplanung umzusetzen. Erst dann werden die gesetzlichen Forderungen des § 1 Abs. 3-6 BauGB erfüllt und es wird Planungssicherheit für alle Beteiligten (Viernheim selbst, Investoren, Eigentümer, betroffene Kommunen) geschaffen.</p>	<p>nicht möglich. Nach Ansicht der Stadt würde dies auch den Rahmen des Konzeptes übersteigen.</p> <p>Die Erfassung/Aktualisierung der Verkaufsflächen erfolgte 2013. Zu diesem Zeitpunkt war die Verlagerung des Edeka-Fachmarktes noch nicht abgeschlossen. Daher ist die Darstellung des Check-In in der westlichen Heidelberger Straße zutreffend. Es wird empfohlen, eine Ergänzung der Kartendarstellung GE3 und 4 anhand der erfolgten Genehmigungen zu prüfen.</p> <p>Der Anregung kann nur bedingt gefolgt werden. Die Ableitung einer zeitlichen Perspektive aus § 1 Abs. 3-6 BauGB wird seitens der Stadt Viernheim nicht gesehen. Hinsichtlich der Umsetzung der formulierten Eckpunkte wie dem formulierten Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel bzw. einer sortimentsbezogenen Maximalvorgabe sollten jedoch Strategien aufgezeigt werden.</p>	
<p>2.</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 28.02.2017</p> <p>In dem Entwurf des KEHK wird lediglich auf den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 Bezug genommen ohne auf den Regionalplan Südhessen 2010 einzugehen, der die landesplanerischen Zielsetzungen für die Städte und Gemeinden noch weiter konkretisiert. Die Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Zielaussagen und Grundsätzen ist somit noch in den Entwurf aufzunehmen.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Eingangs wird darauf hingewiesen, dass das vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Anlage der Beteiligung: Fortschreibung Einzelhandelskonzept September 2016: Bericht Büro Junker & Kruse) durch die politischen Gremien zur Kenntnis genommen wurde und somit nicht vollumfänglich Bestandteil der beschlossenen Eckpunkte ist. Es bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Ausformulierung der Eckpunkte. Die im Weiteren zu ergänzende Begründung wird die Konzeption vervollständigen und sollte Bestandteil der Beschlussfassung werden. Der Landesentwicklungsplan gibt den Rahmen vor, welcher im Regionalplan Südhessen konkretisiert wird.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen;</p> <p>Auswirkungen auf die Einzelhandelskonzeption: Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt. <u>In der Begründung</u> - erfolgt eine kritische und standortgerechte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben bezogen auf das Mittelzentrum und die konkreten räumlich definierten Versorgungsstandorte - werden Aussagen zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Standorte ergänzt - werden Möglichkeiten der Umsetzung der geplanten Steuerung erörtert</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 2.		<p>Die regionalplanerischen Ge- und Verbote sollten differenziert bezogen auf die einzelnen Standorte in Viernheim hin behandelt und analysiert werden.</p> <p>Wie die relativ aktuelle Bewertung der Anwendung dieser regionalplanerischen Gebote bzw. Verbote bei der Realisierung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben durch das Regierungspräsidium Darmstadt zeigt, geschieht dies auch kritisch. In einer Vorlage für die Regionalversammlung Südhessen im Rahmen der Evaluierung und Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) (Drucksache Nr. VIII/76.6) wurde in den Empfehlungen u.a. formuliert: <i>Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels orientiert sich gemäß REHK an den Prinzipien des Konzentrationsgebotes, des Kongruenzgebotes, des Integrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes. Die Siedlungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet führt in vielen Fällen jedoch dazu, dass die klar abgegrenzten Funktionswahrnehmungen des Zentrale-Orte-Prinzips immer schwieriger werden, da die Verflechtungsräume sich im Verdichtungsraum nicht mehr klar abgrenzen lassen und - auch aufgrund der hochmobilen Gesellschaft - vielfältige Überlagerungen stattfinden. Die Orientierung an den drei Gliederungsstufen des Zentrale-Orte-Systems entspricht oftmals nicht mehr der Realität und wird sich in der dynamisch wachsenden Region innerhalb kurzer Zeit überholen. Auf der anderen Seite ist das Zentrale-Orte-Prinzip als raumordnerisches Steuerungsinstrument weiterhin von Bedeutung und wird vom Bund als auch vom Land weiterhin als wichtiges Strukturierungssystem angesehen. Auf der Grundlage dieser Überlegung sollen die raumordnerischen Prinzipien Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot dahingehend überprüft werden, ob es Verbesserungsmöglichkeiten bei der Umsetzung gibt, oder ob möglicherweise zusätzliche raumordnerische Vorga-</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - werden die Abweichungen der Viernheimer Sortimentsliste zur Liste des Einzelhandelserlasses begründet. In den <u>Grundsätzen der Eckpunkte</u> - werden die Formulierungen zum Annexhandel vereinheitlicht - die Ausführungen zum Profil des Stadtzentrums konkretisiert - die begünstigenden Tatbestände beim Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum gestrichen In der <u>Sortimentsliste</u> - wird geprüft das, Sortiment Schreibwaren auch als nahversorgungsrelevant aufzunehmen <p>Die Eckpunkte mit Begründung werden in eine Form überführt, die den rechtlichen Rahmen eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskonzepts auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfüllt. Das Gesamtkonzept wird den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und kann so in die Verbindlichkeit überführt werden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 2.		<p><i>ben erforderlich sind.</i></p> <p>Durch das Kongruenzgebot soll geregelt werden, dass sich ein Einzelhandelsvorhaben in seiner Dimensionierung angemessen in die Umgebung einbindet. Dies soll erreicht werden, indem der Einzugsbereich des Vorhabens sich mit dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich decken soll. Die Stadt Viernheim ist im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Mittelzentrum befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Stadt Mannheim in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die im Dreiländereck von Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz liegende Metropolregion Rhein-Neckar gehört mit rund 2,5 Mio. Einwohnern zu den größten Ballungsräumen in Deutschland. Mannheim ist mit rund 327.000 Einwohnern das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in einer aus den benachbarten Oberzentren Ludwigshafen und Heidelberg sowie einer Reihe von Mittelzentren gebildeten polyzentrischen Gebietsstruktur.</p> <p>Das System der zentralen Orte ist als modellhafte Beschreibung insbesondere in Regionen städtischer Agglomerationen nach Ansicht der Stadt Viernheim fachlich nicht ausreichend fundiert und somit nicht rechtssicher anwendbar. So stellt auch der Regionalplan im Textteil fest: <i>„Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren - anders als im ländlichen und teilweise im Ordnungsraum - keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich auf.“</i></p> <p>Das nicht zuletzt vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, des Wachstums der Ballungsräume, der Entwicklungen im Internethandel und der zunehmenden Mobilität längst überholte Zentrale-Orte-System, also die landesweiten raumordnerischen Vorgaben für die Entwicklung der Raumstruktur und der Daseinsvorsorge und damit die für Städte und Gemeinden zentralsten Regelungsbereiche wurde im</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 2.		<p>Rahmen der momentan im Verfahren befindlichen 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in ein späteres landesplanerisches Verfahren verschoben. Eine erste Beurteilung des Regierungspräsidiums im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zum Regionalplan stellt für den Raum Frankfurt fest: <i>„Die Siedlungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet führt in vielen Fällen jedoch dazu, dass die klar abgrenzbaren Funktionswahrnehmungen des Zentrale-Orte-Prinzips immer schwieriger werden, da die Verflechtungsräume sich im Verdichtungsraum nicht mehr klar abgrenzen lassen und – auch aufgrund der hochmobilen Gesellschaft – vielfältige Überlagerungen stattfinden. Die Orientierung an den drei Gliederungsstufen des Zentrale-Orte-Prinzips entspricht oftmals nicht mehr der Realität und wird sich in der dynamisch wachsenden Region innerhalb kurzer Zeit überholen.“</i>(Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen, Nr.VIII/67.6, Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für die Region Südhessen)</p> <p>Die landesplanerischen Regelungen in Deutschland werden außerdem derzeit durch die EU-Kommission hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Vorgaben der EU zur garantierten Niederlassungsfreiheit geprüft. Seitens der Stadt Viernheim werden die geschilderten Stellungnahmen zu den raumordnerischen Prinzipien Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot so bewertet, dass insbesondere in den Verdichtungsräumen/Regionen eine Überprüfung und Anpassung bzw. ein regionalräumlich anwendbarer Ansatz gefunden werden muss.</p> <p>Abschließend möchte die Stadt Viernheim zu der geforderten Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Zielaussagen und Grundsätzen und deren Anwendung folgendes feststellen:</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 2.		<p>In 50km nördlicher Entfernung an der A5 im Geltungsbereich des Regionalplanes Südhessen befindet sich eine vergleichbare Einzelhandelskonstellation. Im Rahmen der Wirkungsanalyse für das „Opel Forum“ in Rüsselsheim wurden durch die GfK GeoMarketing GmbH 2008 die Verkaufsflächen der betroffenen Mittelzentren erfasst. Berücksichtigt man das zwischenzeitlich entstandene Einkaufszentrum Loop5, ist diese Agglomeration aus regionalplanerischer Sicht weitaus kritischer zu bewerten als der Bestand in Viernheim. Das Mittelzentrum Weiterstadt hat nur ca. 24.400 Einwohner, das direkt angrenzende Oberzentrum Darmstadt ca. 155.000 Einwohner (Rhein-Main-Region, Landkreis Darmstadt-Dieburg). Das Mittelzentrum Weiterstadt verfügt über ca. 159.250m² Einzelhandelsverkaufsfläche. Das sind ca. 36.510m² mehr als die Stadt Viernheim (im Vergleich 33.500 Einwohner, angrenzendes Oberzentrum Mannheim ca. 327.00 Einwohner, Region-Rhein-Neckar, Landkreis Bergstrasse) ermittelt wurden. Der von der GfK ermittelte Einzelhandelsumsatz lag ohne das Einkaufscenter Loop5 bereits bei 431,1 Mio. € und somit höher als der 2013 für Viernheim ermittelte mit 407,1 Mio. €. Der Anteil der Verkaufsfläche im Stadtzentrum liegt bei 2% (Viernheim 5%). Ein Einzelhandelskonzept besitzt das Mittelzentrum nicht. Der großflächige Einzelhandelsbestand wird nicht durch eine Bauleitplanung gesteuert. Es ist nicht bekannt, ob vergleichbar zur Stadt Viernheim ein Planungserfordernis durch die Behörden angemahnt wurde. In der derzeitigen Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend dem vorhanden Bestand eine Überführung von vormals GE-Flächen in SO Flächen mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen.</p> <p>Die Stadt Viernheim erhebt den Anspruch auf eine regionalplanerische Gleichbehandlung, welche nicht</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 2.</p>	<p>Abweichungen von der regionalplanerischen Sortimentsliste sind zu begründen.</p> <p>Insofern stehen die Inhalte des Entwurfes des KEHK insbesondere dem regionalplanerisch festgelegten Einzelhandelsausschluss in Industrie- und Gewerbegebieten entgegen.</p> <p>Unter dieser Einschränkung nehme ich zu den einzelnen Kapiteln wie folgt Stellung:</p>	<p>von dem Verlauf administrativer Landesgrenzen abhängig gemacht werden darf. Sie regt nachdrücklich eine ergebnisorientierte Erörterung und Suche nach echten Ansätzen für die Raumordnung in den Verdichtungsräumen an.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden. Abweichungen von der regionalplanerischen Sortimentsliste sollten begründet werden.</p> <p>Die Stadt Viernheim verweist diesbezüglich ergänzend auf die aktuelle planungsrechtliche Situation. Die als Gewerbegebiet 3 & 4 benannten Bereiche werden in den Eckpunkten als Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beschrieben. Für das Gewerbegebiet 4 entspricht dies der Darstellung im Regionalplan (Kartenteil). Für das Gewerbegebiet 3 entspricht dies der Darstellung des Bebauungsplanes als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in etwa 3/4 der Fläche und dem damit verbundenen Vertrauensschutz. Die Bezeichnung „Gewerbegebiet“ entspricht nicht dem geltenden Planungsrecht. Es handelt sich nicht um einen Altbebauungsplan, in welchem aufgrund der Anwendung der alten BauNVO großflächiger Einzelhandel zuzulassen ist, sondern um Sondergebiete. Der Bereich westlich der Bürgermeister-Neff-Straße ist durch die Nichtigkeit des Bebauungsplanes planungsrechtlich als 34er Bereich zu bewerten. Es erscheint schwer nachvollziehbar, dass am Ergänzungsstandort und im rechtskräftigen Sondergebiet der pauschale Ausschluss von Einzelhandel durch das Gewicht der öffentlichen Steuerungsbelange diesen massiven Eingriff in die Eigentumsbelange rechtfertigt. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan würde der Ausschluss vermutlich zu einem erweiterten Bestandsschutz zu ändern sein.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 2.</p>	<p>Zu Kap. 2: Die Trends im Einzelhandel darzustellen macht nur Sinn, wenn ein entsprechender Bezug zur Stadt Viernheim hergestellt wird.</p> <p>Zu Kap.3: Die letzte Vollerhebung erfolgte 2013, so dass in 2016 nochmals eine Aktualisierung hätte erfolgen sollen.</p> <p>Die nicht-integrierte Lage wird definiert und sogar lokalisiert in den Gewerbegebieten 4 und 3. Leider wird in den folgenden Kapiteln auf diese Aussage keinerlei Bezug mehr genommen und bleibt ohne jegliche Konsequenz.</p> <p>Zu Kap. 4: Die Aussagen zur verkehrlichen Erreichbarkeit sind angesichts der eingangs dargestellten steigenden Mobilitätsbereitschaft und den demographischen Entwicklungen wenig aussagekräftig dargestellt. Aussagen zu Taktfrequenzen zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV wären hier hilfreich, ebenfalls eine aussagekräftige Kartendarstellung.</p>	<p>In der zu ergänzenden Begründung wird ein Bezug zur Stadt Viernheim dargestellt.</p> <p>Die Aktualisierung/Fortschreibung bereits vergleichbarer Konzepte erfolgt in 5-10 Jahresschritten. Eine Aufnahme der Veränderungen in den vergangenen Jahren anhand der erfolgten Genehmigungen und Ergänzung der Darstellung sollte geprüft werden.</p> <p>Die Stadt Viernheim teilt die Einschätzung des Gutachters bezüglich der beiden Gebiete 3 & 4 nicht. Einzelhandelsbetriebe in integrierten Lagen befinden sich innerhalb des Siedlungsgefüges und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen. Beide Kriterien treffen auf das Gewerbegebiet 4 zu. Aufgrund des kompakten Siedlungsgefüges der Stadt ist auch für das Gewerbegebiet 3 eine Nähe zur Wohnbebauung gegeben. Eine fußläufige Anbindung durch den Bahnübergang am Kapellenberg besteht. Als typische nicht-integrierte Lage, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfall- bzw. Bundesstraßen kann man sie nicht charakterisieren.</p> <p>Die Standorte sind verkehrsgünstig gelegen, dies trifft aber auch auf die ÖPNV Anbindung zu. Über die direkt nördlich in fußläufiger Entfernung angrenzende Regionalbahn des RNV ist in der Spitzenzeit (6-9 und 15-20 Uhr) ein 10-Minutentakt in Richtung Weinheim oder Mannheim gegeben. Innerhalb von 6 Minuten ist die östlichste Haltestelle Eishalle erreicht. Zu den restlichen Tageszeiten fährt die Bahn im 20min-Takt. Eine entsprechende Übersicht sollte in der Begründung ergänzt werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 2.</p>	<p>Angaben zur Bevölkerungsstruktur sowie eine stadtteilbezogene Betrachtung fehlen.</p> <p>Zu Kap. 5: Zum Gewerbegebiet 4 (Ost) findet sich die Aussage, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (ALDI und LIDL) aufgrund der sehr geringen Nahversorgungsfunktion sehr kritisch zu sehen sind. Auch diese gutachterliche Feststellung bleibt im weiteren Verlauf des KEHK ohne jegliche Konsequenz.</p> <p>Unter 5.2.2 wird die Nahversorgungsausstattung gut dargestellt und ins Verhältnis zur vorhandenen Wohnbevölkerung gesetzt. Dabei wird der Handlungsbedarf in der Nordweststadt sehr deutlich formuliert, in den weiteren Ausführungen und in den Eckpunkten jedoch nicht entsprechend formuliert. Gerade dafür soll das Instrument eines KEHK jedoch dienen und steuern.</p> <p>Karte 4 zeigt, dass manche Stadtgebiete bzgl. der fußläufigen Erreichbarkeit unterversorgt sind und wo Gefährdungen vorliegen. Auch wird die starke Ausstat-</p>	<p>Die Begründung sollte um Aussagen zur Bevölkerungsstruktur, möglichst stadtteilbezogen, ergänzt werden.</p> <p>Die Standorte der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl) werden im Gutachten (Junker & Kruse) kritisch gesehen. Sie weisen jedoch in fußläufiger Entfernung Wohnbebauung auf und haben somit eine Nahversorgungsfunktion. Da sie jeweils der einzige Vertreter am Ort sind, übernehmen Sie auch eine starke gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Dies erfordert bedingt durch das geänderte Einkaufsverhalten der Verbraucher eine gewisse Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr. Dies ist in Viernheim aufgrund des kompakten Siedlungsgefüges nur an wenigen Standorten zu gewährleisten. Die regionalplanerisch konforme Ansiedlung in weniger verkehrsgünstige Lagen erscheint in Mittelzentren betriebswirtschaftlich schwierig, wie die Schließung des Lidl-Discountermarktes am Standort Grundelbachstraße in Weinheim vermuten lässt. Die Eckpunkte formulieren eine Konsequenz. Bestandserweiterungen im Zuge zukunftsfähiger Ausgestaltung erfordern einen Bebauungsplan und fixieren die Randsortimente bzw. frieren diese auf den Bestand ein.</p> <p>Potentiale ergeben sich lediglich im Bereich Lebensmittel/Nahversorgung im Nordwesten aufgrund der räumlichen Verteilung und fußläufigen Abdeckung. Sie sollten ergänzend im Konzept thematisiert werden. Der Anregung kann so gefolgt werden.</p> <p>Der Treff-Lebensmittelmarkt wurde zwischenzeitlich geschlossen. Ausschlaggebend ist die geringe und nicht zeitgemäße Verkaufsfläche. Eine quantitative und qua-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 2.</p>	<p>tung in den nicht- integrierten Lagen benannt, die die notwendige quantitative und qualitative Angebotsausweitung im Stadtzentrum verhindern. Aufgrund dieser Aussagen ist die LIDL-Erweiterung kritisch zu sehen.</p> <p>Zu Kap. 7: Es zeigen sich nur marginale Erweiterungsspielräume in lediglich folgenden Warengruppen Blumen (Indoor)/Zoo, Spielwaren/Hobbyartikel sowie Gartenmarktsortimente. Allerdings ist zu beachten, dass die Erhebung 2013 erfolgte.</p> <p>Zu Kap. 8: Unter Hinweis auf die Ergebnisse aus Kap. 7 werden dennoch Entwicklungsperspektiven entwickelt. Diese stehen im Widerspruch zu den aufgezeigten Ist-Beständen und den gutachterlichen Empfehlungen zur Nahversorgung. Diese überzeichneten Szenarien sind für mich nicht schlüssig.</p> <p>Zu Kap. 10: Das Ablaufschema in Abb. 3 zeigt die Schritte bei der Ermittlung der Zentrenrelevanz der Sortimente. Diese werden jedoch in dem Entwurf nicht aufgezeigt und es wird die fertige Sortimentsliste benannt, die somit nicht nachvollziehbar ist. Auch erfolgt keine Begründung zu abweichenden Zuordnungen gegenüber der regionalplanerischen Sortimentsliste</p> <p>Zu Kap. 11: Für die Gewerbegebiete 3 und 4 erfolgt die gutachterliche Empfehlung, dass zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren keine An-</p>	<p>litative Angebotsausweitung setzt entsprechende Räumlichkeiten bzw. Flächenpotential im Stadtzentrum voraus. Der Zusammenhang mit der Erweiterung des LIDL-Marktes wird bei einer Fixierung der kritischen Bestandteile (Randsortimente und Aktionswaren) auf den Status quo nicht gesehen.</p> <p>Zu Kap. 7 & 8 Das Gutachten Junker & Kruse weist im Bereich „Bau- und Gartenfachmarktsortiment Zentralitäten von 0,95 und somit verträgliche Entwicklungsoptionen nach. Diese werden sich noch verstärken, da der bestehende Baumarkt – bedingt durch die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten - den Standort verlassen wird. Er wird exakt in Gegenlage an einen nicht integrierten autobahnorientierten Standort nach Mannheim umsiedeln. Ähnliches lässt sich für die Warengruppen Spielwaren/Hobbyartikel feststellen, da seit der Erhebung der Spielwarenanbieter Toys R us aus dem RNZ ebenfalls nach Mannheim an den nicht integrierten Standort im Kurpfalzcenter direkt gegenüber der A6 verzogen ist. Die Entwicklungsspielräume haben sich somit seit der Erhebung 2013 noch vergrößert.</p> <p>Die Begründung der Sortimentsliste sollte ergänzt werden.</p> <p>Die Eckpunkte nehmen das Verbot von Neuansiedlungen auf. Bezogen auf den genehmigten Bestand werden jedoch Erweiterungen im Zuge einer zukunftsfähigen räumlichen Ausgestaltung (Gangbreiten,</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 2.</p>	<p>siedlung noch Verkaufsflächenerweiterungen vorhandener Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein sollen.</p> <p>Zu Kap. 12: In 12.1 werden zwar die Zielaussagen des Regionalplans Südhessen 2010 nicht aufgeführt, sondern stattdessen erneut die Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2000. Aber in Grundsatz 1 ist formuliert, dass Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden sollen. Die dann folgenden Ausnahmen, ebenso in 12.2, sind nicht einheitlich.</p> <p>Kap. 13: Die Analyse von Potenzialflächen macht m. E. nur in den Bereichen Sinn, in denen Bedarf gesehen wird. Die Fläche Rübemann im Gewerbegebiet ist somit nicht nachvollziehbar und auch nicht zielführend zu den übrigen Aussagen im Konzept.</p> <p>Die Eckpunkte vom August 2016 sollten als Ziel ebenfalls den Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet entsprechend des KEHK-Entwurfes enthalten. Ansonsten ist eine Steuerung durch das KEHK nicht gegeben.</p>	<p>Regalhöhen, energetische Verbesserungen) bei gleichzeitiger Fixierung der Randsortimente zur Erhaltung des Standortes und damit der qualitativen Gesamtabdeckung für vertretbar gehalten.</p> <p>Die Ausnahmen 1 und 3 betreffen den sog. Annexhandel und wurden in den Eckpunkten zusammengefasst. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Potentialflächen wurden zwischenzeitlich anderweitig überplant und entfallen daher.</p> <p>In den Grundsätzen sind die echten Gewerbegebiete 1 & 2 als Tabubereiche mit dem Ziel des Ausschlusses von Einzelhandel aufgenommen. Für die Ergänzungsbereiche wurde der Ausschluss auf die zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Hierdurch ist eine Steuerung möglich. Die regionalplanerischen Vorgaben decken nach Ansicht der Stadt nicht die Pflicht der Gemeinde, städtebaulich nicht integrierte Altstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu überplanen, dabei zukünftigen zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und die bestehenden Einzelhandelsbetriebe generell nur auf den passiven Bestandsschutz zu beschränken. Ein derart massiver Eingriff ist durch das Gewicht der öffentlichen Steuerungsbelange nicht zu rechtfertigen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3.	<p>Verband Region Rhein-Neckar vom 09.01.2017 Aufgrund der sehr heterogenen planungsrechtlichen Voraussetzungen in der Einzelhandelslandschaft im Stadtgebiet Viernheim hat die Entwicklung in der Vergangenheit häufig dazu geführt, dass Einzelhandelsvorhaben kontrovers diskutiert und bis hin zur gerichtlichen Überprüfung gebracht worden sind. Der Mangel an Steuerung des Einzelhandels hat bekanntermaßen oft negative Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie für die wirtschaftliche und ökologische Situation in den Kommunen als auch in den Nachbarkommunen.</p> <p>Wir sehen aus diesem Grunde ein hohes Erfordernis darin, dass ein Einzelhandelskonzept für Viernheim verabschiedet wird, das zielgerichtet Planungs- und Zeithorizonte aufzeigt, damit die weitere Einzelhandelsentwicklung den rechtlichen Erfordernissen mit Blick auf das Baugesetzbuch § 1 (4) (Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung), § 2 (2) (Abstimmung der Bauleitpläne mit benachbarten Kommunen) und den raumordnerischen Vorgaben nach § 4 (1) ROG angepasst wird und künftig entspricht. Grundsätzlich fällt auf, dass die Ebene der Regionalplanung im vorliegenden Konzept zunächst nicht im Fokus steht. So sollte unter „3.3 Städtebauliche Analyse“ der Bezug zu dem im Regionalplan Südhessen und Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar festgelegten zentralen Versorgungsbereich und den Ergänzungsstandorten hergestellt werden. Die Querbeziehungen zwischen regionalen Vorgaben und den städtebaulichen Planungsansätzen müssten hier viel stärker sicht-</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. In den zahlreichen Vorgesprächen ist deutlich geworden, dass insbesondere auch Behörden der Regionalplanung und die Bauaufsicht eine grundsätzliche Regelung und Konzeption zum Einzelhandel in Viernheim begrüßen würden.</p> <p>Eingangs wird darauf hingewiesen, dass das vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Anlage der Beteiligung: Fortschreibung Einzelhandelskonzept September 2016: Bericht Büro Junker & Kruse) durch die politischen Gremien zur Kenntnis genommen wurde und somit nicht vollumfänglich Bestandteil der beschlossenen Eckpunkte ist. Es bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Ausformulierung der Eckpunkte. Die im Weiteren zu ergänzende Begründung wird die Konzeption vervollständigen und sollte Bestandteil der Beschlussfassung werden.</p> <p>Die für den gesamten Planungsraum des Regionalplanes Südhessen geltenden regionalplanerischen Grundlagen sind bekannt. Die Begründung sollte insbesondere auch die regionalplanerischen Vorgaben in die Bewertung einbeziehen, welche die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) konkretisieren.</p> <p>Die <u>Darstellung des Regionalplanes</u> nimmt den Bereich des Rhein-Neckar-Zentrums und die angrenzende Heidelberger Straße West (Bezeichnung Gewerbegebiet 3) als „<u>Einzelhandel Bestand</u>“ auf. Die rechtsverbindliche kommunale Bauleitplanung weist hier im Flächennutzungsplan (17. Änderung) Sonderbauflächen aus. Der Bebauungsplan Nr. 217 für das Gebiet östlich der Bürgermeister-Neff-Straße aus dem Jahr 1992 legt 3/4 der Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Die zulässigen Sortimente sind als „nicht zentrenrelevant“ zu charakterisieren. Hier wurden in der Vergangenheit auch Befreiungen von den zulässigen Sortimenten für nicht großflächige</p>	<p>Auswirkungen auf die Einzelhandelskonzeption: Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt.</p> <p><u>In der Begründung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - erfolgt eine kritische und standortgerechte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben bezogen auf das Mittelzentrum und die konkreten räumlich definierten Versorgungsstandorte - werden Aussagen zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Standorte ergänzt - werden Möglichkeiten der Umsetzung der geplanten Steuerung erörtert - werden die Abweichungen der Viernheimer Sortimentsliste zur Liste des Einzelhandelsrates begründet. <p><u>In den Grundsätzen der Eckpunkte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - werden die Formulierungen zum Annexhandel vereinheitlicht - die Ausführungen zum Profil des Stadtzentrums konkretisiert - die begünstigenden Tatbestände beim Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum gestrichen <p><u>In der Sortimentsliste</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - wird geprüft, das Sortiment Schreibwaren auch als nahversorgungsrelevant aufzunehmen. <p>Die Eckpunkte mit Begründung werden in eine Form überführt, die den rechtlichen Rahmen eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskonzepts auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfüllt. Das Gesamtkonzept wird den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und kann so in die Verbindlichkeit überführt werden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 3.	<p>bar werden. Erst im Kapitel 8 auf S. 82 wird erstmalig der Bezug zur Landesplanung (LEP Hessen 2002 bzw. zu den hessischen Hinweisen und Erläuterungen aus dem Jahr 2005 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht) hergestellt. Die Vorgaben der Regionalplanung zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten mit den vier maßgeblichen Geboten/Verboten sollten dementsprechend im Kapitel 1, spätestens jedoch unter „4.1. Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung“ genannt werden.</p> <p>Die folgenden Verweise sind im Einzelhandelskonzept aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzentrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte werden Orten bestimmter Zentralität vorbehalten), • Kongruenzgebot (Einzugsbereich der Vorhaben darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten) • Beeinträchtigungsverbot (die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, • Integrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte mit zentren-relevanten Sortimenten werden den Stadt- und Ortskernen zugeordnet, nahversorgungsrelevante Sortimente auch dem Wohnungsumfeld.) 	<p>Fachmärkte erteilt. Die Bezeichnung „Gewerbegebiet“ entspricht nicht dem geltenden Planungsrecht. Es handelt sich nicht um einen Altbebauungsplan, in welchem aufgrund der Anwendung der alten BauNVO großflächiger Einzelhandel zuzulassen ist, sondern um Sondergebiete. Der Bereich westlich der Bürgermeister-Neff-Straße ist durch die Nichtigkeit des Bebauungsplanes planungsrechtlich als 34er Bereich zu bewerten. Als <u>Ergänzungsstandort</u> ist die Heidelberger Straße Ost dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist hier Gewerbeflächen aus und lässt Fachmärkte unterhalb der Vermutungsgrenze regionalplanerischer Auswirkungen von 800 m² Verkaufsfläche ausdrücklich zu.</p> <p>Die regionalplanerischen Ge- und Verbote sollten differenziert auf die einzelnen Standorte in Viernheim hin behandelt und analysiert werden. Die Stadt Viernheim weist hierbei nachdrücklich auf die zu berücksichtigende Lage im Verdichtungsraum Rhein-Neckar hin. Sie verweist weiterhin inhaltlich auf die nachfolgende zitierte relativ aktuelle Bewertung der Anwendung dieser regionalplanerischen Gebote bzw. Verbote bei der Realisierung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben durch das Regierungspräsidium Darmstadt. In einer Vorlage für die Regionalversammlung Südhessen im Rahmen der Evaluierung und Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) (Drucksache Nr. VIII/76.6) wurde in den Empfehlungen u.a. formuliert:</p> <p><i>Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels orientiert sich gemäß REHK an den Prinzipien des Konzentrationsgebotes, des Kongruenzgebotes, des Integrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes. Die Siedlungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet führt in vielen Fällen jedoch dazu, dass die klar abgegrenzten Funktionswahrnehmungen des Zentrale-Orte-Prinzips immer schwieriger werden, da die Verflechtungsräume</i></p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 3.		<p><i>sich im Verdichtungsraum nicht mehr klar abgrenzen lassen und - auch aufgrund der hochmobilen Gesellschaft - vielfältige Überlagerungen stattfinden.</i> <i>Die Orientierung an den drei Gliederungsstufen des Zentrale-Orte-Systems entspricht oftmals nicht mehr der Realität und wird sich in der dynamisch wachsenden Region innerhalb kurzer Zeit überholen. Auf der anderen Seite ist das Zentrale-Orte-Prinzip als raumordnerisches Steuerungsinstrument weiterhin von Bedeutung und wird vom Bund als auch vom Land weiterhin als wichtiges Strukturierungssystem angesehen. Auf der Grundlage dieser Überlegung sollen die raumordnerischen Prinzipien Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot und das Beeinträchtungsverbot dahingehend überprüft werden, ob es Verbesserungsmöglichkeiten bei der Umsetzung gibt, oder ob möglicherweise zusätzliche raumordnerische Vorgaben erforderlich sind.</i> Dieser Einschätzung schließt sich die Stadt Viernheim an.</p> <p>Durch das Kongruenzgebot soll geregelt werden, dass sich ein Einzelhandelsvorhaben in seiner Dimensionierung angemessen in die Umgebung einbindet. Dies soll erreicht werden, indem der Einzugsbereich des Vorhabens sich mit dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich decken soll. Die Stadt Viernheim ist im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Mittelzentrum befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Stadt Mannheim, Oberzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die im Dreiländereck von Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz liegende Metropolregion Rhein-Neckar gehört mit rund 2,5 Mio. Einwohnern zu den größten Ballungsräumen in Deutschland. Mannheim ist mit rund 327.000 Einwohnern das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in einer aus den benachbarten Oberzentren Ludwigsha-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 3.		<p>fen und Heidelberg sowie einer Reihe von Mittelzentren gebildeten polyzentrischen Gebietsstruktur. Das System der zentralen Orte ist als modellhafte Beschreibung insbesondere in Regionen städtischer Agglomerationen nach Ansicht der Stadt Viernheim fachlich nicht ausreichend fundiert und somit nicht rechtssicher anwendbar. So stellt auch der Regionalplan im Textteil fest: <i>„Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren - anders als im ländlichen und teilweise im Ordnungsraum - <u>keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich auf.</u>“</i></p> <p>Das nicht zuletzt vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, des Wachstums der Ballungsräume, der Entwicklungen im Internethandel und der zunehmenden Mobilität längst überholte Zentrale-Orte-System, also die landesweiten raumordnerischen Vorgaben für die Entwicklung der Raumstruktur und der Daseinsvorsorge und damit die für Städte und Gemeinden zentralsten Regelungsbereiche wurde im Rahmen der momentan im Verfahren befindlichen 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in ein späteres landesplanerisches Verfahren verschoben. Eine erste Beurteilung des Regierungspräsidiums im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zum Regionalplan stellt für den Raum Frankfurt fest: <i>„Die Siedlungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet führt in vielen Fällen jedoch dazu, dass die klar abgrenzbaren Funktionswahrnehmungen des Zentrale-Orte-Prinzips immer schwieriger werden, da die Verflechtungsräume sich im Verdichtungsraum nicht mehr klar abgrenzen lassen und – auch aufgrund der hochmobilen Gesellschaft – vielfältige Überlagerungen stattfinden. Die Orientierung an den drei Gliederungsstufen des Zentrale-Orte-Prinzips entspricht oftmals nicht mehr der Realität und wird sich in der dynamisch wachsenden Region innerhalb kurzer Zeit überholen.“</i>(Drucksache für die Regionalversammlung Süd-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 3.	<p>1. Anmerkungen zur Bestandsaufnahme und Analyse</p> <p>Allein die Ergebnisse der Datenerhebung (Basis 2009, Aktualisierung 2013) machen deutlich, dass konsequent verfolgte öffentliche Planungsziele notwendig sind, um weitere Fehlentwicklungen in der Einzelhandelsstruktur Viernheims zu unterbinden.</p> <p>Die Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht-integrierten Standorten hat dazu geführt, dass sich die Nachfrage nach Standorten außerhalb des Innenstadtkontextes weiter verschärft hat. Neben den zentrenrelevanten sind es dort auch die insbesondere nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Innenstadt Beeinträchtigungen mit sich bringen. Die Funktionsverluste der Innenstadt sind als Ergebnis der Analyse deutlich erkannt. Die Gesamtverkaufsfläche in den städtebaulich integrierten Lagen hat nur noch einen Anteil von 6% an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Viernheim (bei Lebensmittel liegt der Anteil bei 22%, bei Gesundheit/Körperpflege</p>	<p><i>hessen, Nr.VIII/67.6, Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für die Region Südhessen)</i></p> <p>Die landesplanerischen Regelungen in Deutschland werden außerdem derzeit durch die EU-Kommission hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Vorgaben der EU zur garantierten Niederlassungsfreiheit geprüft. Seitens der Stadt Viernheim werden die geschilderten Stellungnahmen zu den raumordnerischen Prinzipien Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot so bewertet, dass insbesondere in den Verdichtungsräumen/Regionen eine Überprüfung und Anpassung bzw. ein regional-räumlich anwendbarer Ansatz gefunden werden muss. Unter Würdigung dieser kritischen Grundhaltung werden die teilweise sehr idealtypischen Einschätzungen des Verbandes Region Rhein-Neckar nur bedingt geteilt.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Bezug auf das Stadtzentrum wird der Herleitung nur bedingt gefolgt. Die Probleme der Viernheimer Innenstadt sind auch historisch städtebaulich bedingt. Aufgrund der prognostizierten Einwohnerzuwächse wurden Großstrukturen im Stadtzentrum geschaffen und Atmosphäre schaffende Baukultur wurde vernichtet. Die vorhandenen Geschäfte konzentrieren sich nur bedingt im Zentrum. Im Bereich der Nahversorgung ist die vor kurzem erfolgte Aufgabe des Treff-Marktes auf die aus heutiger Sicht nicht mehr betriebswirtschaftliche Verkaufsflächengröße zurückzuführen. Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in der Viernheimer Innenstadt ist seit Jahren rückläufig. Durch die bestehende</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 3.</p>	<p>bei 19%). Das Stadtzentrum und damit der gesetzlich geschützte zentrale Versorgungsbereich (vgl. §1 (6) 4 BauGB) hat als Einzelhandelsstandort mit einem Anteil von lediglich 5 % (ca. 6100 m² Verkaufsfläche) an der Gesamtverkaufsfläche nur noch eine sehr geringe Bedeutung für Viernheim (davon 10% Anteil in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, 2% Anteil an Gesamtverkaufsfläche im Bereich Bekleidung). Es übernimmt damit laut Gutachten nur noch eine Versorgungsfunktion als sog. Stadtteil- und Grundversorgungszentrum. Auf Grund der innerkommunalen Konkurrenzen durch das Rhein-Neckar-Zentrum (RNZ) und den Einzelhandelsbeständen in den Gewerbegebieten 3 und 4 sind die Entwicklungsspielräume für die Innenstadt deutlich eingeschränkt.</p> <p>Besonders in diesen zuletzt genannten drei großen Standortbereichen entfallen auf das RNZ mit 55.000 m² Verkaufsfläche 45 % der Gesamtverkaufsfläche Viernheims, auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet 3 entfallen 35.000 m² (entsprechend 29% des gesamtstädtischen Angebots). Die Verkaufsflächen im Gewerbegebiet 4 belaufen sich auf 9.000 m² und stellen damit einen Anteil von 7% am gesamtstädtischen Angebot dar. Auf sonstige städtebaulich nicht integrierte Streulagen entfallen 8% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.</p> <p>2. Anmerkungen zur Nachfrageanalyse Neben den Erkenntnissen aus der städtebaulichen Angebotsanalyse spiegeln sich bei der Nachfrageanalyse weitere Auffälligkeiten wider, die deutlich machen, wie wichtig eine zukünftige gezielte und den Vorgaben der Regionalplanung angepasste Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist. Die Analyse zeigt, dass die einwohnerbezogene Ver-</p>	<p>ungünstige sehr lineare und lückenhafte Aufreihung entstehen kaum die erforderlichen wirtschaftlichen Synergieeffekte. Gründe für den weiteren Rückgang sind vielfältig, häufig Nachfolgeprobleme inhabergeführter Fachgeschäfte, die zunehmenden Filialisierung und Konzentration in einigen Branchen, wie z.B. im Bereich der Drogeriefachmärkte. Bestehende schwierige Eigentumsverhältnisse, so dass Leerstände teilweise am Markt nicht verfügbar sind. Die ungünstigen Voraussetzungen werden komplettiert durch eine komplizierte Erschließung über schmale Straßen und ein fehlendes verfügbares Flächenpotential um den wirtschaftliche Anforderungen entsprechende Verkaufsflächengrößen zu aktivieren. Der gesetzlich geschützte Versorgungsbereich nimmt eine Funktion als sog. Stadtteil- und Grundversorgungszentrum war.</p> <p>Nach der Auffassung der Stadt Viernheim ist es nicht zielführend die reinen Gesamtverkaufsflächen zu betrachten. Vielmehr muss entsprechend der regionalplanerischen Zielvorgaben die Großflächigkeit der Verkaufsfläche und die Art des Sortiments untersucht werden, d.h. in welchem Umfang werden an den Standorten diese regionalplanerisch kritischen zentrenrelevanten Sortimente angeboten.</p> <p>Die Anmerkungen zur Nachfrageanalyse werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Versorgungssituation ist insbesondere im aperiodi-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 3.	<p>kaufsfächenausstattung bei etwa 3,8 m² / Einwohner liegt. Unabhängig von branchenbezogenen Betrachtungen liegt dieser Wert sehr deutlich über dem Durchschnittswert vergleichbarer Kommunen (ca. 2,0 m² /Ew). Der Viernheimer Einzelhandel bietet auf 56.000 m² (45 % der Gesamtverkaufsfläche) Hauptwarengruppen des mittelfristigen Bedarfs, davon entfallen 39.000 m² auf Bekleidung. Für den langfristigen Bedarf werden 40.000 m² VF genutzt (davon entfällt ein Drittel auf Möbel). Bezogen auf den kurzfristigen Bedarf wird die Verkaufsfläche auf 26.000 m² beziffert. Auch hier liegt die Verkaufsflächenausstattung / Einwohner in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel mit 0.5 m² deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Kommunen (bundesweiter Referenzwert: 0.35 – 0.40 m²). Diese Fakten verweisen einerseits auf die sehr gute Versorgungssituation, sind gleichzeitig aber auch Indizien für eine angespannte Wettbewerbssituation. Der Blick auf die Umsätze und Zentralitäten (2013) zeigt einen Umsatz in Viernheim von jährlich 407 Mio. Euro bei einem auf die Einwohner (ca. 33.100) bezogenen Kaufkraftpotential von 184 Mio. Euro. Über alle Warengruppen verteilt liegt damit der Zentralitätsindex bei 2.21. Für das RNZ gelten für die Warengruppe Bekleidung ein Zentralitätsfaktor von 7.3, für Schuhe/Lederwaren 5.9. Für ein Mittelzentrum sind dieses absolut untypische Werte.</p> <p>Auch im langfristigen Bedarfsbereich sind für ein Mittelzentrum insgesamt leicht erhöhte Zentralitätswerte festzustellen. Die großflächigen Anbieter wie Bauhaus, MediaMarkt oder Möbelanbieter in den Gewerbegebieten haben eine deutlich über Viernheim hinausgehende Ausstrahlungskraft.</p> <p>Mit Blick auf die Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse wird deutlich, in welche Richtung die</p>	<p>schen bzw. mittelfristigen Bedarf (Bekleidung, Schuhe) nicht nur in der Fläche sondern auch im Preissegment überdurchschnittlich und ist auf die verkehrsgünstige Lage im Verdichtungsraum in Nachbarschaft des Oberzentrums Mannheim zurückzuführen. Entweder müsste man, wenn man die Sondersituation des Rhein-Neckar-Zentrums würdigt und den Verflechtungsbereich entsprechend erweitert, die idealtypische Zentralität insgesamt erhöhen - oder man dürfte die Verkaufsflächen nicht vollständig der Stadt Viernheim zuordnen. Dies zeigt im Ansatz die Karte auf Seite 13 des Gutachtens Junker & Kruse. Hier wird der aus Kundenerfassungen belegte Einzugsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums dargestellt. Die Ergebnisse der Analyse bezüglich des Rhein-Neckar-Zentrums überraschen nicht. Es erscheint nicht zielführend die Auswertung nur auf das Mittelzentrum zu beziehen. Im Rahmen der Beteiligung zur Einzelhandelskonzeption liegt der Stadt Viernheim eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA für das Rhein-Neckar-Zentrum zu den darin ermittelten Auswirkungen vor. Die Regionalplanung hat in ihren Empfehlungen zur Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes auch die Thematik der zahlreichen Gutachten und Gegengutachten angesprochen. Die Stadt Viernheim kann nur in begrenztem Umfang die Erhebungsmethoden und verwendeten Datengrundlagen beurteilen. Sie begrüßt daher die Empfehlung der Regionalplanung im Rahmen der Fortschreibung methodische Anforderungen zur Vereinheitlichung und Vergleichbarkeit der Wirkungsanalysen aufzunehmen. Es ist nach Auffassung der Stadt sogar eine unabdingbare Voraussetzung für die geforderte steuernde Überplanung und der rechtssicheren Abwägung der eigentumsrechtlichen Belange.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Die hier dargestellte Auswer-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 3.	<p>städtebaulichen Handlungsempfehlungen insbesondere für die Versorgungszentren der Stadt gehen müssen. Die Bestandserhebung verdeutlicht noch einmal, zu welcher Polarisierung die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim bezogen auf die städtebauliche und siedlungsstrukturelle Lage der Betriebe geführt hat und in welchem Maße diese Entwicklung der regionalplanerischen Steuerung und ihrer rechtlich bindenden Vorgaben zuwiderläuft.</p> <p>3. Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung der identifizierten Angebotsstandorte</p> <p>Stadtzentrum / zentraler Versorgungsbereich Das Gutachten bestätigt die mittlerweile sehr geringe Bedeutung des Stadtzentrums als Einzelhandelsstandort. Die innerkommunale Konkurrenz durch das RNZ und den Gewerbegebieten 3 und 4 haben die Entwicklungsspielräume in den letzten Jahren deutlich eingeschränkt. Den großflächigen Einzelhandelsbetrieben kommt in Viernheim eine prägende Rolle zu. 70% aller Einzelhandelsnutzungen (85.000 m² VF) sind großflächig (Verteilung Karte 5, S. 42). Die Einzelhandelsnutzung wird zunehmend aus dem Innenstadtbereich verdrängt (Karte 7 zeigt die verbliebenen Anbieter im Stadtzentrum). Der Einzelhandelsbesatz hat sich gegenüber der ersten Erhebung 2008 im Vergleich zum Aktualisierungsjahr 2013 weiter ausgedünnt und tritt zunehmend hinter weiteren innerstädtischen Funktionen zurück.</p> <p><u>Einschätzung der Handlungserfordernisse / Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung</u> Wir unterstützen das im Gutachten formulierte Ziel, eine zentrenverträgliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu verfolgen. Die Gutachter sehen grundsätzlich für Viernheim in fast allen Waren-</p>	<p>tung der Erhebungen ohne die entsprechende Würdigung der Lage im Verdichtungsraum und der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wird seitens der Stadt Viernheim kritisch gesehen.</p> <p>Wie bereits dargelegt, wird in Bezug auf das Stadtzentrum der Herleitung rein aus der innerkommunalen Konkurrenz nur bedingt gefolgt. Die Probleme der Viernheimer Innenstadt sind auch historisch und städtebaulich bedingt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Eckpunkte formulieren die entsprechenden Zielsetzungen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 3.	<p>gruppen nur noch marginale oder gar keine weiteren Entwicklungspotentiale. Dementsprechend sollten Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben nur unter klaren Ziel- und Rahmenbedingungen (quantitativ und räumlich) ermöglicht werden. Hierzu bedarf es eindeutiger politischer und planerischer Aussagen der Stadt Viernheim.</p> <p>Das formulierte Ziel der Funktionssicherung des Stadtzentrums (wenn auch nur noch als Grundversorgungs- und Stadtteilzentrum) bedarf nach unserer Auffassung mehr als nur der Entwicklung eines eigenen Profils (Nische) als Abgrenzung zum Angebot außerhalb der Innenstadt. Wichtig ist hier die Korrelation mit klaren Restriktionen an anderen Standorten. Deshalb stimmen wir der Aussage zu, dass großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. –standortgemeinschaften wie im RNZ oder den Gewerbegebieten 3 und 4 ausschließlich als funktionale Ergänzungsstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu behandeln sind (S. 86). Viele der aufgeführten qualitativen Aufwertungsempfehlungen und Leitbildformulierungen für das Stadtzentrum (S. 102 ff) lassen sich ohne diese klaren Grundvoraussetzungen nicht nachhaltig realisieren. Förderprogramme wie „Aktive Kernbereiche“ zur Revitalisierung der Zentren entfalten dementsprechend keine Wirkung. Wichtig ist auch, dass der kleinflächige Einzelhandel nur noch dann außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden kann, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Im Rahmen der Einzelfallprüfung muss nachgewiesen werden, dass zentrenrelevante Hauptsortimente lediglich der ergänzenden Versorgung im unmittelbaren Einzugs- und Nahbereich dienen (Nah- und Gebietsversorgung).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Restriktionen sind in den Eckpunkten formuliert, für den kleinflächigen Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollte ggf. eine Untergrenze (z.B. 50m²) für die Einzelfallprüfung geprüft werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 3.	<p>Auch die zentrenrelevanten Randsortimente führen nach wie vor zu Problemen. Es muss darauf geachtet werden, dass über eine bauplanungsrechtliche Vorgabe die Randsortimentsfläche insgesamt bzw. bezogen auf das einzelne Sortiment begrenzt wird. Die Randsortimente sollen einen direkten funktionalen Bezug zum Hauptsortiment haben und sie sollten nicht nur von einem einzigen Sortiment belegt sein (vgl. S. 123). Nur so kann unserer Meinung nach eine zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung garantiert werden.</p> <p>Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben</p> <p>Mit diesen beiden Nahversorgungszentren wird eine bedarfsgerechte Versorgung für die umliegende Wohnbevölkerung erreicht (Bannholzgraben mit 0.9 m² VF gute Verkaufsflächenausstattung, Theodor-Heuss-Allee im Nordwesten mit ca. 5500 Ew. schwächere Versorgungssituation im Lebensmittelsegment).</p> <p><u>Einschätzung der Handlungserfordernisse / Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung</u></p> <p>Zur Sicherung der Nah- und Gebietsversorgung muss die unter den Eckpunkten angesprochene Ergänzung mit kleinflächigen zentrenrelevanten Kernsortimenten im Einzelfall geprüft werden. Das gilt auch für die angesprochenen bestandssichernden Ausbau- und Anpassungen der Betriebsgrößen. Richtig ist, dass aufgrund der guten Versorgung im Bereich Bannholzgraben keine weitere Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandel stattfinden darf.</p> <p>Rhein-Neckar-Zentrum (RNZ)</p> <p>Das große Angebot von kurzfristigen Bedarfsgütern (7.100 m² VF) und mittelfristigen Bedarfsgütern (44.200 m² VF) ist kritisch zu bewerten, da insbeson-</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im konkreten Planungsfall sollte eine entsprechende sortimentsbezogene Festsetzung der Randsortimente geprüft werden.</p> <p>Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes Bannholzgraben bestand die Möglichkeit, Flächen in geeigneter und verkehrsgünstiger Lage und Größe als Nahversorgungsstandort zu entwickeln.</p> <p>Die Einschätzung entspricht der Darstellung der Eckpunkte. Für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen stehen nach Kenntnisstand der Stadt keine Flächen zur Verfügung.</p> <p>Das RNZ besitzt im Rahmen seiner Genehmigungen einen Bestandsschutz. Nach der gängigen Rechtsauffassung ist auch bei einer Überplanung das Gewicht</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 3.</p>	<p>dere die Angebote eine unmittelbare Konkurrenz zum kleinteilig strukturierten Stadtzentrum darstellen. Im Gutachten wird eine Stellungnahme der GfK geomarketing GmbH zur Einzelhandelsentwicklung Viernheim (Juni 2015, S. 7) zitiert, wonach von einem Einzugsbereich des RNZ auszugehen sei, das ein Einwohnerpotential von rd. 1,6 Millionen erreicht (vgl. Karte 13). Nach Angaben des ECE Centermanagements stammen 97% der Kunden des RNZ aus dem Umland und nicht aus der Stadt Viernheim (vgl. Fußnote S. 62). Damit stellt das Gutachten klar, dass der mittelzentrale Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Viernheim deutlich überschritten ist.</p> <p><u>Einschätzung der Handlungserfordernisse / Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung</u></p> <p>Das RNZ steht mit seinen überwiegenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten in deutliche Konkurrenz zum Stadtzentrum mit seinen Nachteilen in Bezug auf verkehrliche Erreichbarkeit, Parkplatzsituation, Flächenpotential. Darüber hinaus hat das RNZ Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Einzelhandel der Nachbarkommunen (Überschreitung des mittelzentralen Verflechtungsbereichs Viernheims).</p> <p>Wir teilen die Forderung, dass das RNZ zukünftig lediglich in seinem Bestand gesichert werden soll. Es dürfen keine Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden.</p> <p>Die auf S. 122 formulierte Ausnahme 4, dass Betriebsverlagerungen von Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bei Einzelprüfung und mit der Maßgabe, dass der Altstandort nicht als Einzelhandelsstandort weitergenutzt bzw. mit nicht zentrenrele-</p>	<p>der öffentlichen Steuerungsbelange der Raumplanung nicht so hoch zu gewichten, dass eine Reduzierung auf den reinen Bestandsschutz rechtssicher haltbar wäre. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan würde ein vollständiger Ausschluss wahrscheinlich in einen erweiterten Bestandsschutz zu ändern sein.</p> <p>Wie bereits vorab angesprochen, ist dieser Sachverhalt in einem Verdichtungsraum durchaus nachvollziehbar.</p> <p>Die direkte Konkurrenz besteht hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente, jedoch nicht im Preissegment. Es ist davon auszugehen, dass die hoch- und mittelpreisigen Geschäfte sich nicht alternativ im Stadtzentrum Viernheim ansiedeln würden.</p> <p>Das RNZ besitzt im Rahmen seiner Genehmigungen einen Bestandsschutz.</p> <p>Der Hinweis ist zutreffend. Insbesondere bei einer Verlagerung von Betrieben, die über eine baurechtliche Genehmigung ihrer Nutzung verfügen und deren Eigentümer als Vermieter fungiert, ist eine vertragliche Regelung mit dem Vermieter durch einen städtebauli-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 3.	<p>vanten Sortimenten nachgenutzt wird, sehen wir kritisch. Vielmehr muss erreicht werden, dass die bauplanungsrechtliche Ausrichtung für die in den Gewerbegebieten liegenden Einzelhandelsnutzungen so formuliert wird, dass Einzelhandelsnachnutzung dort grundsätzlich nicht mehr möglich ist. Hierzu sind die jeweiligen Bebauungspläne zu ändern bzw. für die nach § 34 BauGB entstandenen Standorte Bebauungspläne aufgestellt werden. Nur so würde die Verlagerungsoption aus den Gewerbegebieten 3 und 4 städtebaulich Sinn machen.</p> <p>Als Entwicklungsperspektive stimmen wir der Zielrichtung zu, nur noch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zuzulassen. Um dieses Ziel zu erreichen sehen wir ebenfalls die dringende Notwendigkeit, einen Bebauungsplan für das RNZ aufzustellen (S. 110). Er muss die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche und eine max. sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße beinhalten. Die im Gutachten diskutierte Viernheimer Sortimentsliste (S. 97) soll hier als Grundlage im Bauleitplanverfahren einbezogen werden. Die Abweichungen von der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen sind zu begründen. In der Karte 21 (S. 111) sollte die Abgrenzung des Standortbereichs RNZ enger gefasst werden, um dem Eindruck entgegenzuwirken, dass ein weiteres Bauflächenpotential bestünde.</p>	<p>chen Vertrag nur bedingt zielführend. Die Bestandsgenehmigung hat für den Eigentümer weiterhin Bestand. Die Eckpunkte formulieren eher so, dass in einem solchen Fall keine Auswirkungen zu erwarten wären, da sich im Bestand an der Gesamtverkaufsfläche keine Veränderung ergibt. Daher wird dies in den Eckpunkten als begünstigender Tatbestand aufgeführt. Festzustellen ist allerdings, dass genehmigte zentrenrelevante Verkaufsflächensortimente, die für eine Verlagerung in Frage kommen, nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Eine realistische Fallkonstellation ist schwer zu entwickeln. Im Falle des Eintretens würde diese Erwägung jedoch auch durch ein Verträglichkeitsgutachten untersucht und als begünstigend erkannt, soweit es gelingt eine Übernahme der Bestandsgenehmigung nachhaltig auszuschließen.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die Anregung insofern zu berücksichtigen, dass diese Option aus den Eckpunkten gestrichen wird.</p> <p>Nach der gängigen Rechtsauffassung ist auch bei einer Überplanung das Gewicht der öffentlichen Steuerungsbelange der Raumplanung nicht so hoch zu gewichten, dass eine Reduzierung auf den reinen Bestandsschutz rechtssicher haltbar wäre. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan würde ein vollständiger Ausschluss wahrscheinlich in einen erweiterten Bestandsschutz zu ändern sein.</p> <p>Der Stadt Viernheim liegt im Rahmen der Beteiligung eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA für das Rhein-Neckar-Zentrum zu den darin ermittelten Auswirkungen vor. Die Regionalplanung hat in ihren Empfehlungen zur Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes auch die Thematik der zahlreichen Gutachten und Gegengutachten angesprochen. Die Stadt Viernheim kann nur in begrenztem Umfang die Erhebungsmethoden und verwendeten Datengrundla-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 3.	<p>Gewerbegebiet 3 Bei diesem zweitgrößten Angebotsstandort in Viernheim (35.000 m² VF / gesamtstädtischer Anteil von 29%) nehmen besonders die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppe eine maßgebliche Rolle ein (Anteil von 58% Elektronik/Multimedia, 24% Nahrungs- und Genußmittel jeweils an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in diesem Segment). Auch hier kommt das Gutachten zur richtigen Erkenntnis, dass die hohen Anteile an zentrenrelevanten Sortimenten an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort auf Grund der innerkommunalen Konkurrenz zum Stadtzentrum und dessen geringen Nahversorgungsfunktion als sehr kritisch einzustufen ist (S. 32). Hinzu kommen noch die nicht-zentrenrelevanten Warengruppen der Möbel- und Baumarkthäuser, die wiederum häufig zentrenrelevante Randsortimente anbieten.</p> <p><u>Einschätzung der Handlungserfordernisse gem. Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung</u> Der zentrenrelevante Einzelhandel ist definitiv auszuschließen. Die angeführte Ausnahme über einen sog. Handwerkerprivileg oder Fabrikverkauf muss ganz eng gefasst werden (nur in Verbindung mit Produktions- oder Vertriebsstandorten). Über die Aufstellung von Bebauungsplänen muss gewährleistet werden, dass</p>	<p>gen beurteilen. Sie begrüßt daher die Empfehlung der Regionalplanung im Rahmen der Fortschreibung, Methodische Anforderungen zur Vereinheitlichung und Vergleichbarkeit der Auswirkungsanalysen aufzunehmen. Es ist nach Auffassung der Stadt sogar eine unabdingbare Voraussetzung für die geforderte steuernde Überplanung und der rechtssicheren Abwägung der eigentumsrechtlichen Belange.</p> <p>Die Einschätzung der Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der Auffassung der Stadt Viernheim ist es nicht zielführend, die reinen Gesamtverkaufsflächen zu betrachten. Vielmehr muss entsprechend der regionalplanerischen Zielvorgaben die Großflächigkeit der Verkaufsfläche und die Art des Sortimentes untersucht werden, d.h. in welchem Umfang werden an den Standorten diese regionalplanerisch kritischen zentrenrelevanten Sortimente angeboten.</p> <p>Darstellung der Verkaufsflächen erfolgt dies nachfolgend. Im Bereich der Großflächigkeit überwiegen hier auch unter Berücksichtigung der seit 2013 erfolgten Veränderungen nicht-zentrenrelevante Warengruppen wie Möbel und Baumarktsortimente. Diese haben in dieser nicht-integrierten Lage und verkehrsgünstigen Erreichbarkeit aus städtebaulicher Sicht ihren richtigen Standort. Hervorzuheben ist weiterhin, dass der Standort in fußläufiger Entfernung über die Regionalbahn des RNV an den ÖPNV angeschlossen ist, welche durch ihren Verlauf die Grenze zur Wohnbebauung markiert. Großflächig ist weiterhin der Elektrofachmarkt. Für dieses Sortiment wird bei einem hohen Anteil an der sog. „weißen Ware“ (sperrige Güter) ebenfalls ein Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche akzeptiert. Der Stadt Viernheim ist kein Mittelzentrum bekannt, in welchem die Ansiedlung eines derartigen Marktes im zentralen gewachse-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 3.</p>	<p>nur noch die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente zulässig sind. Besonders die hier weitgehend nach § 34 genehmigten Einzelhandelsnutzungen sind als Hauptproblem für die im Gutachten vorgeschlagenen Entwicklungsperspektiven der „Viernheimer Systematik“ anzusehen (vgl. laufendes Verfahren zur Nachnutzung des Edeka-Scheck-Inn Marktes durch einen Schuhhandel). Nur mit der konsequenten Überplanung der Gewerbegebiete 3 und 4 können die im Gutachten verfassten öffentlichen Planungsziele umgesetzt werden (klare Regelung, Fixierung kritischer Sortimente).</p>	<p>nen Versorgungsbereich gelang. In dem benachbarten Mittelzentrum Weinheim befindet sich der gleiche Fachmarkt z.B. im Fachmarktzentrum „ehemaliger Güterbahnhof“ in Agglomeration mit einem Bau- und Gartenfachmarkt, einem Möbelmarkt, Betten- und Matratzenfachmarkt und einem Zoomarkt. Die im Gutachten aufgeführten Sortimente Bekleidung und Schuhe beschränken sich insgesamt auf 3 nicht großflächige Anbieter. Der Bereich Sport und Freizeit wird nicht mehr abgedeckt. Mit der Verlagerung des Edeka-Marktes hat sich die Fläche der nahversorgungs- und zentrenprägende Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 860m² reduziert. Bei dem großflächigen Anbieter handelt es sich um einen Spezialisten - einen Biofachmarkt, welcher gezielt aufgesucht wird. Eine direkte Konkurrenz zu den Nahversorgungsmärkten vor Ort wird daher ausgeschlossen.</p> <p>Die rechtsverbindliche kommunale Bauleitplanung weist hier im Flächennutzungsplan (17. Änderung) Sonderbauflächen aus. Der Bebauungsplan Nr. 217 für das Gebiet östlich der Bürgermeister-Neff-Straße aus dem Jahr 1992 legt 3/4 der Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Die zulässigen Sortimente sind als „nicht zentrenrelevant“ zu charakterisieren. Hier wurden in der Vergangenheit auch Befreiungen von den zulässigen Sortimenten für nicht großflächige Fachmärkte erteilt. Die Bezeichnung „Gewerbegebiet“ entspricht nicht dem geltenden Planungsrecht. Es handelt sich nicht um einen Altbebauungsplan, in welchem aufgrund der Anwendung der alten BauNVO großflächiger Einzelhandel zuzulassen ist, sondern um Sondergebiete. Der Bereich westlich der Bürgermeister-Neff-Straße ist durch die Nichtigkeit des Bebauungsplanes planungsrechtlich als 34er Bereich zu bewerten. Die Eckpunkte formulieren als Grundsatz den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels für das Gebiet. Unter Würdigung der Rechte</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 3.</p>	<p>Gewerbegebiet 4 Das Gewerbegebiet 4 (7000 m² / gesamtstädtischer Anteil von 7%) weist zwar eine deutlich geringe Einzelhandelsverkaufsfläche auf, allerdings konstatiert auch hier das Gutachten, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente, insbesondere der Anteil der nahversorgungsrelevanten Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter) auf Grund der sehr geringen Nahversorgungsfunktion als sehr kritisch anzusehen sei.</p> <p><u>Einschätzung der Handlungserfordernisse / Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung</u> Grundsätzlich muss hier die gleiche Entwicklung verfolgt werden wie im Gewerbegebiet 3. Besonders die zentrenrelevanten Sortimente müssen ausgeschlossen werden. Wir stimmen dem Entwicklungsziel der räumlichen Konzentration von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Ergänzung durch Dienstleistungen zu (z.B. Hotel). Grundsätzlich muss allerdings gelten, dass das Gewerbegebiet nach seiner eigentlichen Zweckbestimmung „Gewerbe“ weiterzuentwickeln ist. Die vorgeschlagene Möglichkeit der „moderaten Erweiterungen oder Umstrukturierung“ bei Betrieben sollte unterbunden werden. Erst vor kurzem hatten wir uns gegen eine aus baulichen Gründen argumentierte Aldi-Erweiterung zur Großflächigkeit kritisch geäußert. An diesen Fällen erkennt man, dass nur eine klare bauleitplanerische Positionierung tatsächlich hilft, der an vielen Stellen bemängelten und im Gutachten explizit belegten Fehlentwicklung entgegenzutreten.</p>	<p>des genehmigten Bestandes sollte dies über eine Bauleitplanung umgesetzt werden.</p> <p>Auch im Gewerbegebiet 4 entfallen die größten Anteile auf die Warengruppen Möbel und Nahrungs- und Genussmittel. Die Standorte der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl) werden von der Regionalplanung kritisch gesehen. Sie weisen jedoch in fußläufiger Entfernung Wohnbebauung auf und haben somit eine Nahversorgungsfunktion. Da sie jeweils der einzige Vertreter am Ort sind, übernehmen Sie auch eine starke gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Dies erfordert bedingt durch das geänderte Einkaufsverhalten der Verbraucher eine gewisse Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr. Dies ist in Viernheim aufgrund des kompakten Siedlungsgefüges nur an wenigen Standorten zu gewährleisten. Die regionalplanerisch konforme Ansiedlung in weniger verkehrsgünstige Lagen erscheint in Mittelzentren betriebswirtschaftliche schwierig, wie z.B. die Schließung des Lidl-Discountmarktes am Standort Grundelbachstraße in Weinheim, vermuten lässt.</p> <p>Seitens der Stadt wurde bereits auf die Besonderheit der Lebensmittelstandorte an der Heidelberger Straße Ost hingewiesen. Die Einschätzung, dass diese Standorte als „nicht integrierten Lagen“ zu beurteilen sind wird nur bedingt geteilt. Die Nahversorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung in und um die Schwetzingen Straße soll durch die Verbesserung der Einbindung für den Fuß- und Radverkehr bestärkt werden. Die Stadt ist weiterhin der Ansicht, dass eine moderate Erweiterung bedingt durch die Vergrößerung der Gangbreiten, Verringerung der Regalhöhen bei gleichbleibendem Sortiment und Einfrieren der Flächen der kritischen Sortimente gesamtstädtisch verträglich ist.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 3.</p>	<p>Sonstige integrierte und nicht integrierte Streulagen Von den sechs Anbietern befinden sich drei in integrierten Lagen. Im westlichen Siedlungsbereich Schmittsberg / Heinrich-Lanz-Ring übernehmen einzelne Lebensmittelmärkte die Versorgung, in allen anderen Siedlungsbereichen bezeichnet das Gutachten die Versorgungssituation mit einer einwohnerbezogenen Verkaufsausstattung zwischen 0.03 und 0.09 m² als deutlich unterdurchschnittlich. In diesem Zusammenhang gibt die in der aktualisierten Fassung des Einzelhandelskonzepts aufgenommene Isochronendarstellung (Karte 4, S. 40) einen guten Überblick über die Defiziträume der Nahversorgung in der Stadt. Mit Blick auf die starke Konkurrenzsituation durch Lebensmittelangebote vor allem in den städtebaulich nicht integrierten Lagen ist eine Angebotsverbesserung laut Gutachten nicht realistisch. Hierzu zählen auch die drei Anbieter in der Nähe des RNZ, die hauptsächlich auf den autokundenorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet sind und dessen Beitrag zur Nahversorgungsfunktion gem. Gutachten als marginal bezeichnet wird.</p> <p><u>Einschätzung der Handlungserfordernisse / Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung</u> Die Nahversorgungsfunktion soll gesichert werden. Es sollen keine weiteren Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel entstehen. Nur wenn keine negativen Auswirkungen nachgewiesen werden können, kann eine „moderate“ Erweiterung oder Umstrukturierung möglich sein. Hier verweisen wir auf die besondere Bedeutung einer jeweils spezifischen Einzelfallprüfung.</p> <p>4. Zusammenfassendes Fazit</p>	<p>Die Einschätzung wird seitens der Stadt nicht geteilt. Die angesprochene Darstellung der Isochronendarstellung zeigt deutlich ein Standortpotential im Westen Nordwesten der Stadt. Entgegen der Rückschlüsse des Anregungsträgers ist hier die Neuansiedlung eines Nahversorgungsstandortes bei entsprechend wirtschaftlicher Verkaufsflächengröße durchaus realisierbar, dies zeigen verschiedene Anfragen und Gespräche. Eine solche Ansiedlung würde vor allem zu Lasten des Standortes in der Nordweststadt gehen, welcher aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche als wenig zukunftsfähig zu betrachten ist. Die Planungen in diesem Bereich sind daher eng auf die weitere bauliche Entwicklung und den Bestand der Nordweststadt abzustimmen.</p> <p>Aktuell ist ein Anbieter im RNZ (Aldi), der nicht großflächig ist, anzusprechen und der Biofachmarkt „Alnatura“ ein Spezialmarkt, der aufgrund seines Sortiments nicht als typischer Nahversorger zu bewerten ist.</p> <p>Die Einschätzung entspricht den Eckpunkten.</p> <p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. Die Einschät-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 3.</p>	<p>Während wir die Herleitung und Analyseergebnisse inhaltlich zustimmend nachvollziehen können, bleiben die letztendlich vorgeschlagenen Handlungsnotwendigkeiten deutlich hinter dem notwendigen Erfordernis zurück, wenn den Fehlentwicklungen erfolgsversprechend im Sinne der im Gutachten formulierten öffentlichen Planungsziele begegnet werden soll. Es muss deutlicher dargestellt werden, dass die angestrebten Ziele für die Zentrenentwicklung nur durch entsprechende Reduzierung bzw. Umlenkung des Angebots aus den nicht-integrierten Lagen realisiert werden können. Ein weiterer Zuwachs von Einzelhandelsflächen ist grundsätzlich zu verhindern.</p> <p>Wie schon bei verschiedenen Einzelfällen immer wieder gefordert, sehen wir die Notwendigkeit, dass das Einzelhandelskonzept gem. § 1 (6) 11 BauGB als verbindlicher Orientierungs- und Steuerungsrahmen für die notwendigen zukünftigen Bauleitplanverfahren verbindlich verabschiedet werden muss (Abwägungsgrundlage). Die Rahmenbedingungen wie Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsstrukturelle und verkehrliche Situation, Lagebeziehungen und Auswirkungen auf die Nachbarkommunen und die aufgezeigten Herausforderungen für die zukünftige Versorgungssituation müssen stets herangezogen werden. Wichtig ist auch, dass der Prozess nun zügig vorangebracht wird, da sich weitere Verzögerungen negativ auswirken (das Konzept wurde bereits einmal aktualisiert, um die Datenlage zu erneuern). Neben der Selbstbindung der Kommune, sollte damit auch nach außen das Signal für vorhandene Gewerbetreibende und potentielle Investoren gesetzt werden mit dem Ziel der verbesserten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit. Verschiedene Klagen und auch die Notwendigkeit, dass die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten</p>	<p>zung, dass die vorgeschlagenen Handlungsnotwendigkeiten hinter dem notwendigen Erfordernis zurückbleiben um den Fehlentwicklungen zu begegnen, wird nicht geteilt.</p> <p>Der Einschätzung wird zugestimmt. Die hohen rechtlichen Anforderungen an eine rechtssichere Einzelhandelskonzeption sind bekannt. Das vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Anlage: Fortschreibung Einzelhandelskonzept September 2016: Bericht Büro Junker & Kruse) bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Ausformulierung der zu ergänzenden Begründung der vorliegenden Eckpunkte. Die im Weiteren zu ergänzende Begründung der Eckpunkte wird die Konzeption vervollständigen und sollte Bestandteil der Beschlussfassung werden. Der Anregung kann gefolgt werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 3.</p>	<p>sind, sind eindeutige Zeichen zum Handeln.</p> <p>In der fehlenden Anpassung älterer Bebauungspläne oder Überplanung unbepannter Innenbereiche mit dem Ziel der Anpassung an Ziele der Raumordnung liegt maßgeblich die Ursache für die Fehlentwicklungen in der Viernheimer Einzelhandelslandschaft. Deshalb muss das Einzelhandelskonzept auch so beschlossen werden, dass explizit daran die bauleitplanerische Neuordnung der identifizierten Problemlagen geknüpft wird.</p> <p>Die Anpassung insbesondere älteren Baurechts an die Ziele der Landes- und Regionalplanung wird oftmals wegen des sehr hohen Komplexitätsgrades solcher Bebauungspläne, wegen befürchteter Planungsschäden und dem Erhalt von Entwicklungsspielräumen nicht oder nur unzureichend durchgeführt. Allerdings sei darauf verwiesen, dass die Befürchtung von Planungsschäden oftmals unbegründet ist. Sie sind durch die erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten in B-Plänen lösbar, wenn der planerische Eingriff in das Eigentum durch Einzelhandels- oder Gewerbesicherungskonzepte legitimiert wird. Unterstützungsmöglichkeiten der Kommune für als schwierig einzustufende Plananpassungen sollten gemeinsam mit dem Kreis Bergstraße, RP Darmstadt und VRRN geprüft werden.</p> <p>Abschließend empfehlen wir, das Einzelhandelskonzept von Junker und Kruse und das sog. begleitende Eckpunktepapier der Stadtverwaltung Viernheim besser zu verknüpfen. Um die Nachvollziehbarkeit für die politischen Entscheidungsträger zu erleichtern, sollte immer eindeutig dargelegt sein, wie die Umsetzung der Entwicklungsziele des Eckpunktepapiers über bauordnungsrechtliche Maßnahmen erfolgen muss. Die regi-</p>	<p>Über die Umsetzung der Zielvorgaben der als Entwurf beschlossenen Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung in entsprechende Bebauungspläne entscheiden die politischen Gremien der Stadt Viernheim.</p> <p>Die Einschätzung der Anregungsträger wird zur Kenntnis genommen, sie wird nur sehr bedingt geteilt. Die Stadt verweist dazu auf ihre Ausführungen zum planungsrechtlichen Bestand, zur Vergleichbarkeit von Gutachten und den zu Grunde zu legenden Datenerhebungen.</p> <p>Das vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Anlage: Fortschreibung Einzelhandelskonzept September 2016: Bericht Büro Junker & Kruse) bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Ausformulierung der zu ergänzenden Begründung der vorliegenden Eckpunkte. Die im Weiteren zu ergänzende Begründung der Eckpunkte wird die Konzeption vervollständigen und sollte Bestandteil der Beschlussfassung werden. Der Anregung kann gefolgt werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>onalplanerischen Vorgaben sollten in diesem Zusammenhang deutlich kommuniziert werden.</p>		
<p>4.</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Stellungnahme vom 13.01.2017</p> <p>In Viernheim sind schon seit vielen Jahren strukturelle Veränderungen in der Innenstadt zu beobachten. Der Einzelhandel suchte die peripheren Lagen auf, wo er den Anforderungen der Kunden nach größerer Fläche und größerer Angebotsvielfalt nachkommen konnte. Das Ergebnis für die Innenstadt ist Leerstand und eine verloren gegangene Attraktivität. Ein Trend der nur schwer aufzuhalten ist. Die Stadt Viernheim hat sich dieser Aufgabe gestellt und ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben, welches langfristige positive Veränderungen für die Innenstadt mit sich bringen soll. Dies begrüßen wir sehr und möchten die Stadt Viernheim durch unsere Anregungen unterstützen und ermutigen diesen richtigen und wichtigen Schritt bis hin zum Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung zu gehen.</p> <p>Die Stadt Viernheim setzt dadurch ein wichtiges Signal, um Planungssicherheit für Unternehmer, Investoren und auch für die Umlandkommunen zu erreichen. Jedoch nur, wenn das Konzept durch die Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept (im Sinne von § 1 Abs. 6 (11) BauGB) beschlossen wird.</p> <p>Das vorliegende Einzelhandelskonzept von Junker und Kruse gibt in Teilen eine gute Übersicht auf die Einzelhandelslandschaft von Viernheim. Den genannten Zielen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Wiederbelebung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtzentrum • Sicherung der Nahversorgungsstandorte "Theodor-Heuss-Allee" und "Bannholzgraben" 	<p>Kenntnisnahme. Diese Entwicklungen entsprechen dem allgemeinen Trend im Einzelhandel. Je nach vorhandener Kaufkraft und baukulturellem Charakter der Innenstadt spiegeln sich dessen Auswirkungen in den Zentren wieder.</p> <p>Anzumerken ist bezüglich der Stadt Viernheim, dass die bestehenden Leerstände von derzeit drei Geschäften nicht auf dem Markt sind. Die Eigentümer sind derzeit an einer Vermietung nicht interessiert. Die zwischenzeitlich erfolgte Aufgabe des TIP-Marktes wurde seitens des Mieters mit der unwirtschaftlichen Größe und der mangelnden Entwicklungsfähigkeit begründet.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist zutreffend, das vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Anlage: Fortschreibung Einzelhandelskonzept September 2016; Bericht Büro Junker & Kruse) bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Ausformulierung der Eckpunkte. Die im Weiteren zu ergänzende Begründung der Eckpunkte wird die Konzeption vervollständigen und sollte Bestandteil der Beschlussfassung werden.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen:</p> <p>Auswirkungen auf die Einzelhandelskonzeption: Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt.</p> <p><u>In der Begründung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - erfolgt eine kritische und standortgerechte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben bezogen auf das Mittelzentrum und die konkreten räumlich definierten Versorgungsstandorte - werden Aussagen zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Standorte ergänzt - werden Möglichkeiten der Umsetzung der geplanten Steuerung erörtert - werden die Abweichungen der Viernheimer Sortimentsliste zur Liste des Einzelhandelsverlasses begründet. <p><u>In den Grundsätzen der Eckpunkte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - werden die Formulierungen zum Annexhandel vereinheitlicht - die Ausführungen zum Profil des Stadtzentrums konkretisiert - die begünstigenden Tatbestände beim Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum gestrichen <p><u>In der Sortimentsliste</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - wird geprüft, das Sortiment Schreibwaren auch als nahversorgungsrelevant aufzunehmen <p>Die Eckpunkte mit Begründung werden in eine Form überführt, die den rechtlichen Rahmen eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskon-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 4.	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung des Rhein-Neckar-Zentrums durch Aufstellung eines Bebauungsplans • Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten <p>stimmen wir zu.</p> <p>Handwerklich weist das vorliegende Konzept allerdings Lücken auf. Zum Beispiel werden bei der Untersuchung der wohnungsnahen Grundversorgung die Lebensmittel-Handwerksbetriebe nicht berücksichtigt. Außerdem weicht vorgeschlagene Sortimentsliste von der Sortimentsliste des Regionalplans ab. Die erforderliche Begründung fehlt. Allgemein sind die Handlungsempfehlungen nicht konkret genug.</p> <p>Zu einigen Punkten möchten wir gerne die folgenden konkreteren Anmerkungen geben:</p> <p>Aus anderen Kommunen zeigt die Erfahrung, dass es mittlerweile nicht mehr nur damit getan ist, nur ein gutes Konzept zu haben, sondern es muss schon während der Bearbeitung des Konzeptes an die spätere Umsetzung gedacht werden. Hier mangelt es dem Konzept teilweise an konkreten Handlungsempfehlungen.</p> <p><u>Viernheim in seiner Funktion als Mittelzentrum</u> Viernheim ist im Landes-Entwicklungsplan (LEP) und somit auch im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen. Hieraus ergeben sich vielfältige Versorgungsaufträge und entsprechend einzuhaltende Ziele. Die Vorgaben des Regionalplans Südhessen speziell im Hinblick auf die Steuerung von großflächigem Einzelhandel wurden in der Vergangenheit zu wenig beachtet. Auf eine baurechtliche Steuerung des Einzelhandels wurde größtenteils ver-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Lebensmittelhandwerksbetriebe zählen aufgrund der Ausübung in Verbindung mit dem Handwerk nicht zu den Einzelhandelbetrieben die im Rahmen der Thematik erfasst werden. Die Sortimentsliste wird eine Begründung erhalten. Eine standortspezifische Anpassung der Sortimentsliste ist im Einzelhandelserlass vorgesehen, wenn die Abweichungen begründet sind.</p> <p>Die Einschätzung kann dadurch berücksichtigt werden, dass in der zu ergänzenden Begründung Handlungsansätze diskutiert und Empfehlungen ausgesprochen werden.</p> <p>Die Einschätzung des Anregungsträgers wird zur Kenntnis genommen. Die für den gesamten Planungsraum des Regionalplanes Südhessen geltenden regionalplanerischen Grundlagen sind bekannt. Die Begründung sollte insbesondere auch die regionalplanerischen Vorgaben in die Bewertung einbeziehen, welche die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) konkretisieren. Die <u>Darstellung des Regionalplanes</u> nimmt den Be-</p>	<p>zepts auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfüllt. Das Gesamtkonzept wird den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und kann so in die Verbindlichkeit überführt werden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 4.</p>	<p>zichtet, was zweifellos als Ursache der Fehlentwicklung zu benennen ist. Der Bezug zum Regionalplan Südhessen und zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar kommt unseres Erachtens auch in vorliegendem Gutachten zu kurz. Der Einzelhandel von Viernheim hat nicht nur Auswirkungen auf die eigene Innenstadt, sondern auch auf die Nachbarkommunen.</p> <p>Außerdem kann insbesondere der großflächige Einzelhandel in Nichtinnenstadtlagen negative Auswirkungen auf andere Wirtschaftsbereiche haben. So könnte es z.B. an Flächen für produzierendes Gewerbe mangeln. Ob dies auch für Viernheim gilt wurde im Gutachten nicht untersucht. Dazu zählt auch mittelbar die verkehrliche Situation rund um das Viernheimer Kreuz, die hätte mitbetrachtet werden müssen.</p>	<p>reich des Rhein-Neckar-Zentrums und die angrenzende Heidelberger Straße West (Bezeichnung Gewerbegebiet 3) als „<u>Einzelhandel Bestand</u>“ auf. Die rechtsverbindliche kommunale Bauleitplanung weist hier im Flächennutzungsplan (17. Änderung) Sonderbauflächen aus. Der Bebauungsplan Nr. 217 für das Gebiet östlich der Bürgermeister-Neff-Straße aus dem Jahr 1992 legt 3/4 der Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Die zulässigen Sortimente sind als „nicht zentrenrelevant“ zu charakterisieren. Hier wurden in der Vergangenheit auch Befreiungen von den zulässigen Sortimenten für nicht großflächige Fachmärkte erteilt. Die Bezeichnung „Gewerbegebiet“ entspricht nicht dem geltenden Planungsrecht. Es handelt sich nicht um einen Altbebauungsplan, in welchem aufgrund der Anwendung der alten BauNVO großflächiger Einzelhandel zuzulassen ist, sondern um Sondergebiete. Der Bereich westlich der Bürgermeister-Neff-Straße ist durch die Nichtigkeit des Bebauungsplanes planungsrechtlich als 34er-Bereich zu bewerten. Als <u>Ergänzungsstandort</u> ist die Heidelberger Straße Ost dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist hier Gewerbeflächen aus und lässt Fachmärkte unterhalb der Vermutungsgrenze regionalplanerischer Auswirkungen von 800 m² Verkaufsfläche ausdrücklich zu.</p> <p>Hinsichtlich des Flächenmangels für produzierendes Gewerbe wird auf die bereits beschriebene planungsrechtliche Situation verwiesen. Die Flächen sind im „Gewerbegebiet 3“ nur teilweise für Gewerbe vorgesehen gewesen und von den Zuschnitten begrenzt geeignet. Im Gewerbegebiet 4 wurde produzierendes Gewerbe aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung explizit ausgeschlossen. Das im Auftrag der Stadt Viernheim erstellte „Gewerbe- und Wohnbauflächenkonzept“ stellt einen Bedarf an Gewerbeflächen fest,</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 4.	<p><u>Entwicklung des Stadtzentrums</u> Eine attraktive Innenstadt ist ohne vielfältigen Einzelhandelsbesatz schlicht undenkbar. Die Handelsunternehmen wirken als zentrale Frequenzbringer und sind damit Garanten für eine lebendige Stadt. Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen gehören ebenso zu einer funktionierenden Innenstadt, doch ohne den Handel können sie alle zusammen die Multifunktionalität einer City nicht gewährleisten. Wer Viernheim eine lebens- und erlebenswerte Innenstadt zurückgeben möchte, muss deshalb den innerstädtischen Handel stärken. Eine innenstadtorientierte Einzelhandelspolitik bedeutet nicht, Wettbewerb im Einzelhandel auszuschließen, sondern ein städtebaulich wichtiges Ziel von übergeordnetem Interesse zu realisieren, indem Einzelhandelsansiedlungen in dafür geeignete Flächen gelenkt werden. Ungebremstes und unkontrolliertes Flächenwachstum im Rhein-Neckar-Zentrum sowie in den Gewerbegebieten West und Ost konterkariert das Ziel die Innenstadt zu stärken.</p> <p><u>Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben</u></p>	<p>allerdings an verfügbaren Gewerbeflächen und größeren Einheiten. Diese Nachfrage kann in den gegenständlichen Flächen nicht gedeckt werden. Die verkehrliche Situation rund um das Viernheimer Kreuz wurde im Rahmen der Planungen für das Kinopolis geprüft. Die verkehrliche Erschließung wurde gutachterlich untersucht und als ausreichend beurteilt. Es ist bekannt, dass es an Tagen mit hoher Besucherfrequenz zu Überlastungen kommt. Ein Unfallschwerpunkt ist hier nicht bekannt. Da die Eckpunkte keine Erweiterungen der Einzelhandelsflächen vorsehen, wird eine vertiefende Betrachtung nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Die Anregung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass eine Lenkung des Einzelhandels in die Stadt geeignete und verfügbare, wirtschaftlich betreibbare Flächen voraussetzt.</p> <p>Die Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung formulieren entsprechende Grundsätze.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 4.	<p>Wir haben hier keine Einwände und unterstützen den Schutz der beiden Versorgungsbereiche. Erweiterungen oder Neuansiedlungen sollten jedoch immer einer Prüfung der Verträglichkeit hinsichtlich des vorliegenden Gesamtkonzeptes unterzogen werden.</p> <p><u>Entwicklung des Rhein-Neckar-Zentrums</u></p> <p>Das Rhein-Neckar-Zentrum ist ein etablierter Einzelhandelsstandort mit Versorgungsfunktion vor allem mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs. Der derzeitige Bestand ist planungsrechtlich nicht abgesichert - eine regionalplanerische sowie baurechtliche Steuerung fehlt. Wir empfehlen dringend die Aufstellung eines Bebauungsplans mit detaillierten Angaben zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche und maximaler sortimentspezifischer Verkaufsfläche. Einer Flächenerweiterung stehen wir kritisch gegenüber - vor allem, wenn es um zusätzliche Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente geht.</p> <p>Die in Viernheim als marginal erweiterungsfähig genannten Sortimente wie Blumen und Spielwaren etc. sollten unseres Erachtens in der Innenstadt etabliert werden und nicht im Rhein-Neckar-Zentrum.</p> <p>Die Verlagerung von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten aus den Gewerbegebieten 3 oder 4 sehen wir grundsätzlich positiv. Allerdings sollte zuallererst eine Ansiedlung im Stadtzentrum angestrebt werden. Eine Betriebsverlagerung aus den Gewerbegebieten in freiwerdende Flächen des Rhein-Neckar-Zentrums kann nach Überprüfung der Übereinstimmung mit den gesetzten Zielen vertretbar sein.</p>	<p>Zustimmende Kenntnisnahme.</p> <p>Das Rhein-Neckar-Zentrum genießt Bestandsschutz im Rahmen seiner Genehmigungen. Hierüber besteht auch eine gewisse Steuerung. Aufgrund der Vielzahl der vorhandenen und schwer zuzuordnenden Einzelgenehmigungen wurde in den Vorgesprächen bereits deutlich, dass die Genehmigungsbehörden auf eine Bauleitplanung mit der Festsetzung der Obergrenzen für die einzelnen Sortimente drängen. Die Entscheidung hierüber obliegt den politischen Gremien der Stadt Viernheim. Zusätzliche Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente sind in den Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung nicht vorgesehen.</p> <p>Dieser Auffassung wird zugestimmt. In diesem Zusammenhang wird bedauert, dass der Vertreter des Sortimentes Spielwaren aus dem Rhein-Neckar-Zentrum in den nicht integrierten Standort „Mannheim Kurpfalzcenter“ in direkter Gegenlage der Autobahn A6 verzogen ist.</p> <p>Der Ansatz wurde nochmals überprüft. Insbesondere bei einer Verlagerung von Betrieben, die über eine baurechtliche Genehmigung ihrer Nutzung verfügen und deren Eigentümer als Vermieter fungiert, ist eine vertragliche Regelung mit dem Vermieter durch einen städtebaulichen Vertrag nur bedingt zielführend. Die Bestandsgenehmigung hat für den Eigentümer weiterhin Bestand.</p> <p>Die Eckpunkte formulieren eher so, dass in einem solchen Fall keine Auswirkungen zu erwarten wären, da</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 4.	<p>Wir empfehlen das Rhein-Neckar-Zentrum als Ergänzungsstandort festzuschreiben, mit der Entwicklungsperspektive, nur noch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und begrenzten Randsortimenten zuzulassen, sofern sie die zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen.</p>	<p>sich im Bestand an der Gesamtverkaufsfläche keine Veränderung ergibt. Daher wird dies in den Eckpunkten als begünstigender Tatbestand aufgeführt. Festsustellen ist allerdings, dass genehmigte zentrenrelevante Verkaufsflächensortimente, die für eine Verlagerung in Frage kämen, nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Eine realistische Fallkonstellation ist schwer zu entwickeln. Im Falle des Eintretens würde diese Erwägung jedoch auch durch ein Verträglichkeitsgutachten untersucht und als begünstigend erkannt, soweit es gelingt eine Übernahme der Bestandsgenehmigung nachhaltig auszuschließen. Diese Option sollte daher aus den Eckpunkten gestrichen und in die Einzelfallprüfung verlagert werden.</p> <p>In der Stellungnahme des betroffenen und im Rahmen der Offenlage befragten Einzelhandelsbetriebes heißt es hierzu u.a. wörtlich: <i>Um die marktseitigen Realitäten in diesem Zusammenhang ganz deutlich zu machen: Wenn Junker & Kruse z.B. rät, Erweiterungen im zentrenrelevanten Bereich, also etwa Mode, im RNV auszuschließen, heißt dies praktisch, dass eine Ansiedlung attraktiver neuer Konzepte im RNV ausscheidet, sofern nicht gleichzeitig ein anderes, zufälligerweise ähnlich großes Konzept aus dem Center weicht. Während Mannheim und der Großraum Frankfurt / Darmstadt immer weiter aufrüsten und damit natürlich Kunden aus Viernheim und Umgebung abziehen, würde der Handel in Viernheim bestenfalls stagnieren, zumal man in der Regel ausschließen kann, dass sich moderne internationale Modehändler, wie sie im RNV völlig üblich sind, alternativ in der Viernheimer Innenstadt ansiedeln werden.... Junker & Kruse betrachten das RNV als Konkurrenz zur Innenstadt. Nach dem Prinzip der kommunizierenden Röhren sehen die Gutachter offenbar einen direkten Zusammenhang zwischen dem Zustand der In-</i></p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>Gewerbegebiete West (3) und Ost (4)</u></p> <p>Gewerbegebiete dienen vorrangig der Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen. In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsf lächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsf läche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.</p> <p>Dies sind die Vorgaben des Regionalplans und sind unseres Erachtens genau die Ziele, die verfolgt werden sollten. Um dies baurechtlich abzusichern ist die Aufstellung von Bebauungsplänen unerlässlich. Wir möchten auch hier noch einmal die Stadt Viernheim</p>	<p><i>nenstadt und dem des RNV - je stärker das RNV, desto schwächer die Innenstadt und umgekehrt. Einen solchen Zusammenhang gibt es aber nicht. Während die Viernheimer Innenstadt weitgehend auf preisgünstige Produkte sowie Nischen- und Nahversorgungsangebote ausgerichtet ist, deckt das RNV vor allem den mittel- und langfristigen Bedarf im mittleren bis gehobenen Qualitäts- und Preissegment ab. Mit dieser Positionierung richtet sich das RNV primär an Kunden aus dem Umland, während die Innenstadt in erster Linie die Einwohner Viernheims anspricht. Die Stadt Viernheim teilt diese Einschätzung des Betreibers insoweit, dass eine zeitgemäße Bewirtschaftung des Centers, das beinhaltet z.B. die regelmäßig anstehenden Mieterwechsel, möglich sein muss und dass bei einer Betrachtung möglicher Beeinträchtigungen nicht nur das Sortiment, sondern auch das Preissegment herangezogen werden muss.</i></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In den Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung ist der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels für beide Bereiche vorgesehen. Entsprechende Planungen wurden teilweise bereits eingeleitet und können nach Beschluss des Einzelhandelskonzeptes fortgeführt werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>ermutigen diesen Schritt zu gehen und Bebauungspläne aufzustellen und zentrenrelevanten Einzelhandel komplett auszuschließen. Lediglich als Randsortimente, sofern eine Verträglichkeit nachgewiesen wird, sowie zur Selbstvermarktung, sollten diese Sortimente noch zulässig sein.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Mit dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes hat sich Viernheim aus unserer Sicht auf einen guten Weg begeben. Es kann den Grundstein für eine strategische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde bilden. Hierzu bedarf es allerdings (mehr) noch</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Existenz klarer Ziele und Handlungsempfehlungen / Projekte mit wirtschaftlichem Mehrwert • des Einbezugs aller wichtigen Akteursgruppen (z.B. wurde keine Befragung der Kunden und Betriebe gemacht; die Handwerkskammer ist als TÖB nicht eingebunden) • eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zum Konzept (nach § 1 Abs. 6 (11) BauGB) • schließlich auch der baurechtlichen Steuerung in Form von Bebauungsplänen. 	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ziele sind in den Eckpunkten klar formuliert. Handlungsempfehlungen sollten in der Begründung ergänzend erörtert werden.</p> <p>Der Einschätzung kann nur bedingt gefolgt werden. Die TÖB und die örtlichen Einzelhandelsbetriebe wurden im Rahmen der Offenlage informiert und beteiligt.</p> <p>Die ergänzten Unterlagen sollen den politischen Gremien als Gesamtkonzept zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Kenntnisnahme.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen;</p> <p>Auswirkungen auf die Einzelhandelskonzeption: Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt. <u>In der Begründung</u></p>
5	<p>Stadt Weinheim vom 15.11.2016</p> <p>Die Stadt Weinheim hatte in der Vergangenheit bereits mehrfach gefordert, dass die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Viernheim eine Steuerung erfährt. Insofern begrüßen wir ausdrücklich die Aufstellung eines Einzelhandelskonzepts bzw. der Eckpunkte für eine Einzelhandelsentwicklung als einen ersten, dringend notwendigen Schritt. Gleichzeitig möchten wir</p>	<p>Die Stellungnahme der Stadt Weinheim wird zur Kenntnis genommen, bereits in ähnlichen Verfahren der Vergangenheit hat die Stadt zu der Thematik des Einzelhandels kritisch Stellung genommen. Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen kann nur bedingt gefolgt werden. Über die Umsetzung der Zielvorgaben der als Entwurf beschlossenen Eckpunkte zur Einzelhandelsentwick-</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen;</p> <p>Auswirkungen auf die Einzelhandelskonzeption: Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt. <u>In der Begründung</u></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>erneut hervorheben, dass unabhängig von der konzeptionellen Befassung mit dem Einzelhandel eine verbindliche bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Viernheim zwingend erforderlich ist, um weitere schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, z.B. in Weinheim, zu vermeiden. Nach der Rechtsprechung des BVerwG ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB eine Planungspflicht, wenn andernfalls eine weitere Schädigung der Nachbargemeinden in Kauf genommen wird (BVerwG U. v. 17.09.2003 – 4 C 14/01).</p>	<p>lung in entsprechende Bebauungspläne entscheiden die politischen Gremien der Stadt Viernheim. Die seitens der Stadt Weinheim zitierte Rechtsprechung aus dem Jahr 2003 ist aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen nicht übertragbar. Denn zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber den Handlungsbedarf erkannt und mit der Baugesetzbuch (BauGB)-Novelle 2004 den § 34 Abs. 3 BauGB zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche im nicht beplanten Innenbereich eingeführt. Hierdurch wurde eine ergänzende Zulässigkeitsvoraussetzung geschaffen, in der Form, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen.</p> <p>Mit dem § 2 (2) BauGB der Novelle von 2004 wurde das interkommunale Abstimmungsgebot gestärkt. Den Nachbargemeinden wurde eine Klagebefugnis bei der Abwehr eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs eröffnet.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben hat jede Ansiedlung bzw. Nutzungsänderung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Bauantrag/Antrag auf Nutzungsänderung) einen entsprechenden gutachterlichen Nachweis zu erbringen. Die seitens der Anrechnungsträgerin geschilderte, befürchtete weitere Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche in Weinheim zu verhindern bedarf es nach der Einführung des § 34(3) BauGB somit nicht zwingend einer kommunalen Planung. Unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Viernheim, welche auch durch nicht großflächige Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente gefährdet werden können, erscheint ein entsprechender Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in den Gewerbegebieten durch einen Bebauungsplan sinnvoll. Entsprechende Planungen wurden begonnen und durch Veränderungs-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - erfolgt eine kritische und standortgerechte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben bezogen auf das Mittelzentrum und die konkreten räumlich definierten Versorgungsstandorte - werden Aussagen zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Standorte ergänzt - werden Möglichkeiten der Umsetzung der geplanten Steuerung erörtert - werden die Abweichungen der Viernheimer Sortimentsliste zur Liste des Einzelhandelslases begründet. <p>In den <u>Grundsätzen der Eckpunkte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - werden die Formulierungen zum Annexhandel vereinheitlicht - die Ausführungen zum Profil des Stadtzentrums konkretisiert - die begünstigenden Tatbestände beim Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum gestrichen <p>In der <u>Sortimentsliste</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - wird geprüft, das Sortiment Schreibwaren auch als nahversorgungsrelevant aufzunehmen <p>Die Eckpunkte mit Begründung werden in eine Form überführt, die den rechtlichen Rahmen eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskonzepts auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfüllt. Das Gesamtkonzept wird den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und kann so in die Verbindlichkeit überführt werden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 5.</p>		<p>sperrten gesichert. Ergänzend ist anzumerken, dass die in dem zitierten Urteil behandelte Kommune um ein regionalplanerisch festgelegtes „Unterzentrum“ handelte, welches eine offensive Strategie im Bezug auf den Ausbau und die Neuansiedlung des großflächigen Einzelhandels betrieb. In Viernheim erfolgen bereits derzeit die Beratungen zu möglichen Nachnutzungen und den Nachfragen zu den wenigen noch freien Grundstücken im Sinne der vorgelegten Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung. Entgegen den Darstellungen der Stadt Weinheim wird keine aktive Ansiedlungsstrategie betrieben.</p> <p>Eingangs sei weiterhin darauf verwiesen, dass das vom Büro Junker + Kruse erstmals 2009 gefasste und letztmals im September 2016 aktualisierte Einzelhandelskonzept in den Gremien beraten wurde. Im Ergebnis der Beratungen erfolgte der Beschluss der „Eckpunkten für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2016. Die Stellungnahme der Stadt Weinheim setzt sich weitgehend nur mit dem Konzept auseinander. Dessen Inhalte wurden in derselben Sitzung <u>zur Kenntnis genommen</u> und sind damit nicht Bestandteil des Beschlusses eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskonzepts auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die Begründung der Eckpunkte, deren Bestandteil auch Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes sind, wird im Nachgang zur Beteiligung ergänzt.</p>	
<p>Zu 5.</p>	<p>1. Analyse und Bewertung des Status-Quo Aus unserer Sicht bedauerlich ist der Umstand, dass die maßgeblichen Grundlagendaten des vorgelegten Einzelhandelskonzeptes bereits aus dem Jahr 2013</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Vollerhebung, welche seitens der Stadt Viernheim 2x beauftragt wurde ist sehr aufwendig. Der Einzelhandel</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>stammen, sodass die Analyse des Status quo auf nicht mehr ganz aktuellen Zahlen basiert. Die verhältnismäßig lange Zeitspanne seit der erneuten Bestandserhebung ist für uns vor allem deshalb nicht nachvollziehbar, weil spätestens seit 2009 an dem Einzelhandelskonzept gearbeitet wurde. Zudem hatte bereits Ende 2012 das von Ihnen begonnene Bebauungsplanverfahren für den Bereich „Bürgermeister-Neff-Straße“ sowie die Bauvoranfrage für einen Schuh-Einzelhandelsfachmarkt im Jahr 2014 das dringende Bedürfnis nach einer konzeptionellen Grundlage zur überfälligen Steuerung des Einzelhandels mit konkreten Bauleitplanungen nochmals offenkundig werden lassen.</p> <p>Ein grundsätzliches und erhebliches Manko des Konzept-Entwurfs ist der Umstand, dass ein systematischer Abgleich des Status quo mit den Zielen der Raumordnung nicht stattfindet. Für die fachliche und rechtliche Einordnung der Bestandssituation ist dies aber eine unabdingbare Voraussetzung. Es ist wohl auf das Fehlen einer solchen Auseinandersetzung zurückzuführen, wenn im Konzeptentwurf an mehreren Stellen Aussagen getroffen werden, die im Wider-</p>	<p>und die bestehenden rechtlichen Regelungen sind ein komplexes Thema, welches nicht kurz abgehandelt werden kann. Es dürfte nachvollziehbar sein, dass die gewählten Gremien in ihre Überlegungen Punkte wie die Zufriedenheit der Bürger, einen hohen Anteil an Beschäftigten im Einzelhandel, die Interessen der ansässigen Betriebe, zu befürchtende dauerhafte Leerstände und ggf. zu erwartende rechtliche Auseinandersetzungen einbeziehen.</p> <p>Hinsichtlich der Daten wurde bereits im Gutachten festgestellt, dass es nur geringfügige Veränderungen gab. Ausgehend von der Ersterfassung 2009 gab es bis 2013 eine Abnahme der Gesamtverkaufsfläche.</p> <p>Die angeführte Bauvoranfrage für einen Schuh-Einzelhandelsfachmarkt im Jahr 2014 zeigt geradezu beispielhaft, wie bereits ohne Bebauungsplan die Regelungen des Baugesetzbuches im § 34 (3) greifen. Die beantragte Verkaufsfläche im Bereich Schuhe wurde im Rahmen der Prüfung durch die Bauaufsicht für unverträglich befunden, das vorgelegte Gutachten als inhaltlich nicht nachvollziehbar eingestuft. Wünschenswert wäre sicher in diesem Kontext, dass es allgemein verbindliche Vorgaben zu den Inhalten und Berechnungsmethoden dieser Gutachten gäbe. Der Antrag wurde abgelehnt. In der nachträglich erfolgten gerichtlichen Prüfung wurde diese Einschätzung bestätigt.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden, allerdings wird dies nicht als erhebliches Manko angesehen, da die Bewertung aus diesem Kontext erfolgt ist. Die Ziele der Raumordnung sollten ergänzend dargestellt werden.</p> <p>Anzumerken ist jedoch, dass aus Sicht der Stadt Viernheim diese sehr modellhafte Zuordnung nach dem Modell der zentralen Orte im Verdichtungsraum Rhein-Neckar, direkt angrenzend an das Oberzentrum</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>spruch zu den zwingend zu beachtenden Zielen der Raumordnung stehen. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Rhein-Neckar-Zentrum sowie den Gewerbegebieten 3 und 4, mit einem Umfang von insgesamt fast 90.000 m² Verkaufsfläche widersprechen gleich mehreren verbindlichen Vorgaben des Regionalplans sowie den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuchs und stellen somit einen eindeutig rechtswidrigen Zustand dar.</p> <p>Der Bestandsanalyse des Einzelhandelskonzepts können wir in Teilen folgen. Hervorzuheben ist aus unserer Sicht die in dem Konzept belegte, für ein Mittelzentrum als „absolut untypisch“ bezeichnete Ausstattung mit Einzelhandelsangeboten, insbesondere in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs. Die als idealtypische Zielstellung angegebene Zentralität von 1,2 im mittelfristigen Bedarf wird durch den Bestand in Viernheim in fast allen Sortimenten überschritten, teilweise um ein Vielfaches (z.B. Schuhe/Lederwaren 5,90; Bekleidung 7,31). Dies spiegelt sich nicht zuletzt in dem auf Seite 64 als Karte 13 des Konzept-Entwurfs dargestellten Einzugsbereich wider, der eindrucksvoll belegt, wie weit der vorhandene Einzelhandelsbesatz über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich Viernheims hinaus reicht. Unklar ist allerdings, ob diese Karte 13 des Konzeptentwurfs, bezeichnet mit „Einzugsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums“ tatsächlich nur den Einzugsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums darstellt oder des gesamten Einzelhandelsangebots in Viernheim, wie der einleitende Satz vermuten lässt („Nimmt man den Wirkungsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums hinzu...“). In jedem Fall ist es notwendig, den Einzugsbereich des gesamten Einzelhandelsangebots zu ermitteln und darzustellen. Sollte dies bislang nicht erfolgt sein, ist es unbedingt zu ergänzen.</p>	<p>Mannheim keine fundierte fachlich zutreffende Beschreibung liefert. So stellt auch der Regionalplan im Textteil fest: <i>Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren - anders als im ländlichen und teilweise im Ordnungsraum - keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich auf.</i></p> <p>Die landesplanerischen Regelungen in Deutschland wurden in einem Mahnschreiben der EU-Kommission im Vorgriff auf ein mögliches Vertragsverletzungsverfahren durch die EU aus dem Jahr 2011 thematisiert. Dort wird derzeit geprüft, ob die Regelungen der vereinbarten Ansiedlungsfreiheit entsprechen, bzw. ob die Einschränkungen ausreichend begründet sind.</p> <p>Aus den regionalplanerischen Zielen kann eine differenziertere Betrachtung der Verkaufsflächen hinsichtlich der einzelnen Sortimente begründet werden, die pauschale Addition die seitens des Anregungsträgers vollzogen wird, wirkt wenig sachlich.</p> <p>Der Regionalplan Südhessen trifft folgende Aussagen zur Stadt Viernheim:</p> <p>2.2.-6 Als Mittelzentren in der Planungsregion Südhessen sind im LEP ausgewiesen: u.a. Viernheim</p> <p>2.2.-4 Mittelzentren sind Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben.</p> <p>Die Berechnung nach den einzelnen Warengruppen und ihre Bewertung erfordert nach Ansicht der Stadt Viernheim eine differenziertere Betrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Entstehungszeit des Rhein-Neckar-Zentrums, welches in der Stellungnahme der Stadt Weinheim besonders kritisch gewürdigt wird. Die ursprüngliche Genehmigung geht auf das Jahr 1972 zurück, in verkehrsgünstiger Lage wurde ein Fachmarktzentrum erstellt. Die Lage entsprach dem neuen Einkaufsverhalten im Einzugsbereich und insbesondere dem der in Mannheim stationierten US-Streitkräfte. Mit dem wirtschaftlichen Erfolg wurde der Standort nach und nach ausgebaut. Regionalplanerische</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 5.</p>	<p>Die Feststellungen des Konzept-Entwurfs bestätigen eindrucksvoll, dass die derzeitige Einzelhandelsausstattung der Stadt Viernheim eindeutig zu Lasten des benachbarten Mittelzentrums Weinheim geht. Der Verflechtungsbereich von Viernheim deckt den im LEP Baden-Württemberg ausgewiesenen Mittelbereich von Weinheim vollständig ab und geht deutlich darüber hinaus. Dies stellt sowohl einen Widerspruch zu den Regelungen des BauGB (Erstplanungspflicht, Abstimmungsgebot, gerechte Abwägung) als auch zu den Zielen der Raumordnung (u.a. Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot) dar.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass gerade bei dieser Ausgangslage die Anforderungen an die Leitlinien und Eckpunkte für die zukünftige Entwicklung sehr hoch sind. Dabei muss das übergeordnete Ziel sein, eine noch weitergehende Überschreitung der zustehenden Spielräume unter allen Umständen zu verhindern und die bestehende Fehlentwicklung zu korrigieren. in den nicht integrierten Lagen stattfindet.</p>	<p>sche Einwände bestanden erst gegen den 1990 gewünschten Ausbau.</p> <p>Entweder müsste man, wenn man die Sondersituation des Rhein-Neckar-Zentrums würdigt und den Verflechtungsbereich entsprechend erweitert, die idealtypische Zentralität insgesamt erhöhen - oder man dürfte die Verkaufsflächen nicht vollständig der Stadt Viernheim zuordnen. Dann wäre die Überschreitung nicht so groß. Dies zeigt im Ansatz die Karte auf Seite 13. Hier wird der aus Kundenerfassungen belegte Einzugsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums dargestellt. Daraus lässt sich die Größe der zu berücksichtigenden Kaufkraft für das Sortiment bestimmen und resultiert bereits gutachterlich ermittelt, eine wesentlich geringere Beeinträchtigung einzelner Versorgungszentren im Einzugsbereich. Diese Daten liegen der Stadt Viernheim vor, denn auch das Rhein-Neckar-Zentrum hat gutachterlich unterstützt zu den vorliegenden Eckpunkten Stellung genommen. Die Regionalplanung hat in ihren Empfehlungen zur Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes auch die Thematik der zahlreichen Gutachten und Gegengutachten angesprochen. Die Stadt Viernheim kann nur in begrenztem Umfang die Erhebungsmethoden und verwendeten Datengrundlagen beurteilen. Sie begrüßt daher die Empfehlung der Regionalplanung im Rahmen der Fortschreibung, Methodische Anforderungen zur Vereinheitlichung und Vergleichbarkeit der Auswirkungsanalysen aufzunehmen. Es ist nach Auffassung der Stadt sogar eine unabdingbare Voraussetzung für die geforderte steuernde Überplanung und der rechtssicheren Abwägung der eigentumsrechtlichen Belange.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>2. Szenarien der Einzelhandels- und Stadtentwicklung</p> <p>Es ist für uns nicht erkennbar, welchen inhaltlichen Mehrwert die Szenarien im Kapitel 8 des Konzept-Entwurfs bringen sollen. Im Einzelnen ist festzustellen:</p> <p>Die Szenarien „Freies Spiel der Kräfte“, „Steuerung mit Ausnahmen“ und „Neues Zentrum“ sind nicht nur planerisch – wie im Konzeptentwurf zutreffend dargestellt – völlig untauglich, sondern auch rechtswidrig. Denn das Rhein-Neckar-Zentrums und die Gewerbegebiete 3 und 4 stellen bereits heute einen Zustand dar, der den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben (u.a. Beachtungspflicht der Ziele der Raumordnung (§ 4 Abs. 1 ROG), Planungspflicht zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen (§ 1 Abs. BauGB)) widerspricht. Eine zusätzliche Verstärkung oder Verfestigung dieses Zustands, wie sie mehr oder weniger Gegenstand der drei Szenarien ist, kann daher keine auch nur dem Ansatz nach denkbare Variante darstellen. Eine Behandlung innerhalb des Einzelhandelskonzepts ist daher entbehrlich.</p> <p>Das Szenario „Bewahrung“ stellt als einziges eine grundsätzlich sinnvolle und potentiell rechtskonforme Entwicklungsrichtung dar. Die pauschal negative Bewertung dieses Szenarios ist in der Sache nicht begründet. Zunächst ist festzustellen, dass die Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf zentrale Versorgungsbereiche, durchaus den planerischen Leitbildern und gesetzlichen Vorgaben entspricht. Die Tatsache, dass die städtebaulichen Rahmenbedingungen Schwierigkeiten mit sich bringen (z.B. kleinteilige Strukturen), trifft im Grunde auf jede Stadt zu und ist daher kein tragfähiges Argument gegen eine Stärkung der Innenstadtlagen als zentrale Versorgungsbe-</p>	<p>Die Szenarien wurden aufgenommen, um den Entscheidungsträgern intern die Situation zu verdeutlichen. Sie waren nicht Bestandteil der Beschlussfassung und werden auch in der Begründung zu den Eckpunkten entfallen. Insoweit wird diese Anregung berücksichtigt.</p> <p>Diese Einschätzung der Stadt Weinheim wird nicht geteilt. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen und lokalen Besonderheiten treffen vom Grunde her nicht auf jede Stadt gleich zu. Insbesondere Mittelstädte, ohne historische Zentren oder baulichen Charakter, mit geringer Kaufkraft und Lage in Verdichtungsräumen entwickeln zu wenig Anziehungskraft, um bestimmte mittelfristige Waren im mittel- und hochpreisigen Segment anzusiedeln. Die allgemeine Entwicklung im Einzelhandel, der Rückgang inhabergeführter Geschäfte und die fortschreitende Filialisierung verringern die Ansiedlungsoptionen zusätzlich. Die Stadt Weinheim kann auf ein historisch gewachsenes Zentrum verwei-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>reiche. Die Stadt Weinheim hat in den letzten Jahren selbst erhebliche Anstrengungen in diesem Sinne unternommen und kann daher sehr gut einschätzen, welcher Aufwand erforderlich ist, um eine Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort vorzunehmen.</p> <p>Völlig unverständlich ist die Aussage, die Schwierigkeiten bei der Innenstadtentwicklung könnten dazu führen, dass „andere Standorte und Nachbarkommunen [...] noch mehr an Attraktivität gewinnen [würden], was wiederum zu stärkeren Kaufkraftverlusten führte.“ Mit dieser Argumentation werden die tatsächlichen Verhältnisse völlig auf den Kopf gestellt. Schließlich verursacht die Stadt Viernheim enorme Kaufkraftabflüsse in anderen Kommunen, weit über ihren mittelfernen Verflechtungsbereich hinaus. Angesichts der um ein Vielfaches zu hoch liegenden Zentralitätskennziffern müssen Einbußen an anderer Stelle des Stadtgebiets hingenommen werden, insbesondere dann, wenn es zur Stärkung der eigenen Innenstadt dient, deren schlechter Zustand eine direkte Folge der jahrzehntelangen, selbst verursachten Fehlentwicklungen ist. Angesichts der viel zu hohen Einzelhandelsausstattung müssten zur konsequenten Vermeidung weiterer negativer Auswirkungen zunächst die Spielräume für die Innenstadt gewonnen werden, in dem zuvor eine entsprechende Reduzierung des Angebots.</p>	<p>sen, welches in der Örtlichkeit lokalisierbar ist. Auch die hier erwähnten Anstrengungen in Weinheim berücksichtigen marktwirtschaftliche Gesichtspunkte insoweit, dass die integrierten Standorte der Nahversorgung (3Glockencenter und Grindelbachstraße) über eine sehr gute verkehrliche Erschließung verfügen und dem allgemeinen Trend folgend ausreichend großflächige Verkaufsflächen zur Verfügung stellen.</p> <p>Diese Auffassung ist eine Aussage des Gutachtens von Junker & Kruse. Diese wird seitens der Stadt Viernheim nicht geteilt.</p> <p>Die geschilderten Kaufkraftabflüsse sind auf den Sonderstandort des Rhein-Neckar-Zentrums zurückzuführen. Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass das RNZ vor allem den mittel- und langfristigen Bedarf im mittleren bis gehobenen Qualitäts- und Preissegment abdeckt. Sortimente in diesem Preissegment werden überwiegend von Oberzentren vorgehalten. Aufgrund der Nähe des Oberzentrums Mannheims ist zu vermuten, dass dieser Kaufkraftabfluss sonst durch das Oberzentrum Mannheim abgeschöpft würde, von welchem keine Stellungnahme vorliegt.</p> <p>Die Stadt Viernheim die Einschätzung des Anregungsträgers zur Innenstadt nicht vollumfänglich. Die Probleme der Viernheimer Innenstadt sind auch historisch städtebaulich bedingt. Aufgrund der prognostizierten Einwohnerzuwächse wurden Großstrukturen im Stadtzentrum geschaffen und Atmosphäre schaffende Baukultur wurde vernichtet. Die vorhandenen Geschäfte konzentrieren sich nur bedingt im Zentrum. Durch die bestehende ungünstige sehr lineare und lückenhafte Aufreihung entstehen kaum die erforderlichen wirtschaftlichen Synergieeffekte. Gründe für den weiteren</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.		<p>Rückgang sind vielfältig, häufig Nachfolgeprobleme inhabergeführter Fachgeschäfte, die zunehmenden Filialisierung und Konzentration in einigen Branchen, wie z.B. im Bereich der Drogeriefachmärkte. Bestehende schwierige Eigentumsverhältnisse, so dass Leerstände teilweise am Markt nicht verfügbar sind. Die ungünstigen Voraussetzungen werden komplettiert durch eine komplizierte Erschließung über schmale Straßen und ein fehlendes verfügbares Flächenpotential um den wirtschaftliche Anforderungen entsprechende Verkaufsflächengrößen zu aktivieren.</p>	
	<p>3. Übergeordnete Zielstellungen</p> <p>Aus den übergeordneten Zielstellungen geht eindeutig hervor, dass die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungslagen durch eine quantitative und qualitative Ausweitung des Angebots angestrebt wird. Eine gleichzeitige Reduzierung oder zumindest ein „Einfrieren“ des äußerst umfassenden Bestands in den nicht integrierten Lagen wird hingegen nicht explizit vorgesehen. Vielmehr werden Erweiterungsvorhaben bestehender Betriebe auch im Rhein-Neckar-Zentrum bzw. den Gewerbegebieten 3 und 4 als grundsätzlich möglich, wenn auch unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Prüfung, beschrieben (s.u.).</p> <p>Eine weitergehende Vergrößerung der Einzelhandelsausstattung in Viernheim ist mit Blick auf die in vielen Sortimenten bereits weit über ein angemessenes Angebot hinausgehende Ausstattung nicht hinnehmbar. Aus der Tabelle auf Seite 69 des Konzept-Entwurfs geht eindeutig hervor, dass in fast allen zentrenrelevanten Sortimenten die Zentralität über 2,0 liegt, bei für Mittelzentren idealtypischen Zielwerten von 1,0 (kurzfristiger Bedarf) bzw. 1,2 (mittelfristiger Bedarf).</p>	<p>Hiermit sind die Erweiterungsmöglichkeiten angesprochen die unter Würdigung der Eigentumsrechte § 14 GG durch den Bestandsschutz gedeckt sind. In den Eckpunkten zur Einzelhandelsentwicklung wird für die Gewerbegebiete 3 und 4 sehr wohl die Neuansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen. Der Vorbehalt der Prüfung schließt aus, dass damit eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich erfolgt. Dies entspricht den regionalplanerischen Vorgaben.</p> <p>Die hohe Zentralität errechnet sich, wenn sämtliche Verkaufsflächen dem mittelzentralen Verflechtungsbereich Viernheims zugeordnet werden. Nachweislich, dies zeigen die Erhebungen des Rhein-Neckar-Zentrums, ist dessen Einzugsbereich jedoch größer. Betrachtet man den Sonderstandort des Rhein-Neckar-Zentrums separat und bezieht nur die Verkaufsflächen, die allein durch die Kaufkraft der der Stadt generiert werden in die Berechnung, wird eine</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Auch wenn das Bemühen um die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche verständlich ist, dürfen derartige Maßnahmen nicht zu Lasten anderer Kommunen gehen. Eine Ausweitung von Einzelhandelsangeboten muss daher im Regelfall mit einer gleichzeitigen Reduzierung an anderer Stelle im Viernheimer Stadtgebiet einhergehen. Dies muss bereits in den übergeordneten Zielstellungen verankert sein.</p>	<p>deutliche geringere Zentralität erreicht. Die Stadt Viernheim verweist hier auf die erforderliche Einzelfallprüfung.</p>	
<p>Zu 5.</p>	<p>4. Räumliches Leitbild Zunächst ist es bedauerlich und nicht nachvollziehbar, dass eine Umsetzung des räumlichen Leitbilds durch geeignete planungsrechtliche Instrumente zwar empfohlen wird, aber die zwingende Notwendigkeit sowohl zur verbindlichen Umsetzung und Durchsetzung des Konzepts als auch aufgrund der kommunalen Erstplanungspflicht (§ 1 Abs. 3 BauGB) nicht formuliert wird. Die diesbezügliche Zurückhaltung drückt sich auch in der Karte 18 aus, in der für den Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum eine Überplanung als sinnvoll bezeichnet wird, während für die Gewerbegebiete 3 und 4 keine Aussage zu einer möglichen Überplanung getroffen wird. Hätte man den ermittelten Status quo einer raumordnungs- und planungsrechtlichen Bewertung unterzogen, wäre offenkundig geworden, dass das Konzept hinsichtlich seiner rechtswirksamen Umsetzung deutlich konkretere und verbindlichere Vorgaben enthalten muss. Geboten ist eine Setzung von Handlungsprioritäten und Zeitschienen, aus denen sich die Dringlichkeit der erforderlichen bauleitplanerischen Schritte ergibt.</p>	<p>Die Stadt Viernheim verweist hier auf die Notwendigkeit einer regionalplanerischen Gleichbehandlung im Planungsraum Südhessen. Im Einzugsbereich des Regionalplanes Südhessen hat die Stadt Viernheim bereits mehrfach auf vergleichbare Konstellationen hingewiesen. In direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Darmstadt mit ca. 155.000 Einwohnern (Rhein-Main-Region, Landkreis Darmstadt-Dieburg) befindet sich das Mittelzentrum Weiterstadt (ca. 24.400 Einwohner) mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von 159.250m² (Ermittlung GfK 2008, zuzüglich VK Einkaufszentrum Loop5). Demgegenüber steht hier dem Oberzentrum Mannheim mit 327.000 Einwohnern (Region-Rhein-Neckar, Landkreis Bergstraße) das Mittelzentrum Viernheim (ca. 33.100 Einwohner) in unmittelbarer Nachbarschaft mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 123.000m². Das Mittelzentrum Weiterstadt weist diese Flächen derzeit im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebietsflächen aus. Nach unserem Kenntnisstand liegt hier keine bauplanungsrechtliche Steuerung vor. Eine Aufforderung zur Erstbeplanung ist nicht bekannt. Die Stadt Viernheim hat im Bereich „Gewerbegebiet 3 & 4“ bereits Planungen zur Steuerung des Einzelhandels eingeleitet. Die möglichen Ansätze zur Umset-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		zung und entsprechende zeitliche Abläufe sollten unter Würdigung der Anregung in der Begründung erörtert werden.	
Zu 5.	<p>5. Sortimentsliste</p> <p>Die Herleitung der Sortimentsliste ist zwar in weiten Teilen nachvollziehbar, nicht verständlich ist aber die alleinige Bezugnahme auf die Handlungsanleitung des Landes Hessen bzw. die Nichtbeachtung des Regionalplans Südhessen bzw. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Insbesondere ist es erforderlich, Abweichungen bzw. Widersprüche zwischen der „Viernheimer Sortimentsliste“ und den Listen der Regionalpläne zu begründen.</p> <p>Im Einzelnen halten wir folgende Korrekturen für erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme des Sortiments Baby- und Kinderartikel in die Liste und Zuordnung als zentrenrelevantes Sortiment. • Begründung, weshalb Lampen, Leuchten, Leuchtmittel entgegen der Zuordnung in den Regionalplänen nicht als zentrenrelevantes Sortiment geführt werden. • Die Sortimente Kfz- und Motorradzubehör sowie Reitsportartikel umfassen eine erhebliche Bandbreite von Artikeln, die teilweise aufgrund ihrer Transportfähigkeit und Integrationsfähigkeit durchaus als zentrenrelevant angesehen werden können, wie z.B. entsprechende Bekleidung, Pflegeprodukte, Schmuckgegenstände etc. Eine pauschale Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten halten wir für nicht gerechtfertigt. 	<p>Die Anregung wird insoweit gefolgt, dass die Begründung entsprechend ergänzt wird.</p> <p>Die Untersuchung des Einzelhandels ermöglicht insbesondere auch eine modifizierte und auf die Viernheimer Gegebenheiten abgestimmte Sortimentsliste. Der Bedarf von Korrekturen wird nicht gesehen.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, worauf diese Anregung beruht. In der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Hessen wird dieses Sortiment nicht separat geführt.</p> <p>In die zu ergänzende Begründung sollten entsprechende Aussagen aufgenommen werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>6. Entwicklungs- und Tabubereiche <u>Zentrale Versorgungsbereiche</u> Die Zielstellung, die drei, räumlich klar definierten zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und das Angebotsspektrum ggf. zu erweitern, ist aus unserer Sicht nachvollziehbar. Es ist auch unstrittig, dass die Erhaltung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche gewisse Entwicklungsspielräume erfordert. Es fehlen aber klare konzeptionelle Leitlinien. Für den Entwicklungsbereich Stadtzentrum wird als Zielstellung die Funktion eines „Grundzentrums/Stadtteilzentrums“ genannt, eine Konkretisierung dieser Zielstellung erfolgt leider nicht. Vor dem Hintergrund der ebenfalls als Zielstellung genannten „Stärkung der Versorgungsfunktion“ entsteht der Eindruck, dass aus Sicht des Konzepts im Stadtzentrum im Grunde jede Form des Einzelhandels vorstellbar ist. Aufgrund des in Viernheim vorhandenen, völlig überdimensionierten Einzelhandelsbesatzes insgesamt kann eine uneingeschränkte Einzelhandelsentwicklung, selbst innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, allerdings nicht ohne Weiteres toleriert werden. Denkbar wäre entweder eine auf die Funktionszuweisung als Grundzentrum angepasste Beschränkung des Einzelhandelsumfangs hinsichtlich der Sortimente und Verkaufsflächengrößen oder die Koppelung mit der weiteren Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Eine Ausweitung der Angebote in der Innenstadt muss also durch die Reduzierung des Angebots an anderer Stelle kompensiert werden. Für die beiden Nahversorgungszentren wird ebenfalls keine Einschränkung hinsichtlich der Sortimente vorgenommen, immerhin wird die Verkaufsflächengröße auf maximal 800 m², also nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, vorgegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stadt Viernheim kann diese Befürchtungen der Stadt Weinheim nicht nachvollziehen - die Funktion als „Grund-/Stadtteilzentrum“ gibt den Rahmen vor. Die bislang erfolglosen Bemühungen, einen Drogeriefachmarkt in der Innenstadt anzusiedeln, die Tendenzen im Einzelhandel, wie Filialisierung und der Rückgang Inhabergeführter Geschäfte, die bestehenden Eigentumsverhältnisse/Zuschnitte der Verkaufsflächen, die komplizierte verkehrliche Erschließung, die Kaufkraft im Gebiet lassen das dargestellte Szenario, dass sich in der Kernstadt eine Einzelhandelsagglomeration mit überregionalem Einzugsgebiet entwickelt sehr unrealistisch erscheinen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 5.</p>	<p>Anhand der innerhalb des Konzeptentwurfs hergeleiteten Sortimentsliste lässt sich ablesen, dass innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente nur ein kleiner Anteil auch tatsächlich nahversorgungsrelevant ist. Insofern stellt sich die Frage, weshalb für die Nahversorgungszentren keine differenzierte Vorgabe gemacht wird. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass durch die Agglomeration nicht großflächiger Betriebe durchaus Auswirkungen entstehen können, die denen großflächiger Einzelbetriebe entsprechen. Insgesamt ermöglichen auch die konzeptionellen Vorgaben für die Nahversorgungszentren eine deutliche Ausweitung des Einzelhandelsangebots in Viernheim, womit eine weitere Intensivierung der schädlichen Auswirkungen auf angrenzende Kommunen einhergehen kann. Letzteres muss unbedingt wirkungsvoll verhindert werden.</p> <p><u>Rhein-Neckar-Zentrum</u></p> <p>Die Abgrenzung des Ergänzungsstandorts Rhein-Neckar-Zentrum, die sich aus der Karte 21 des Konzept-Entwurfs ergibt, erlaubt in Kombination mit den konzeptionellen Zielsetzungen die Möglichkeit, das Rhein-Neckar-Zentrum massiv zu erweitern. Durch die Einbeziehung der gesamten Parkplatzflächen und der Gebäude jenseits der Robert-Schumann- Straße bzw. des Platzes (Kinopolis, Bauhaus) werden umfangreiche Flächen in den Ergänzungsstandort einbezogen, die bislang nicht durch zentrenrelevanten Einzelhandel belegt sind. Diesem Umstand kommt vor allem im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgrundsatz 2, Ausnahme 4 (s.u.) grundlegende Bedeutung zu.</p> <p>Die konzeptionelle Zielstellung, das Rhein-Neckar-Zentrum in seinem Bestand zu „sichern“ bedeutet</p>	<p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Aufgrund der Struktur, der Lage und der verfügbaren Flächen werden weitere Vorgaben für die Nahversorgungszentren nicht für notwendig erachtet.</p> <p>Die Abgrenzung erfolgt in einer groben Karte anhand der ungefähren Grenzen des alten Bebauungsplanes und somit des Gesamtobjekts. Es entspricht dem kritischen Grundgedanken hierin das Streben nach einer flächenhaften Erweiterung zu sehen. Die Grundsätze in den Eckpunkten widersprechen dieser Vermutung jedoch eindeutig.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Das RNZ besitzt im Rahmen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>zunächst die Aufrechterhaltung einer Fehlentwicklung, die entgegen der Vorgaben aus der Raumordnung und dem BauGB und zu Lasten der angrenzenden Kommunen entstanden ist. Das Rhein-Neckar-Zentrum widerspricht dem Integrationsgebot, dem Beeinträchtigungsverbot sowie dem Kongruenzgebot, wie sie sowohl im Regionalplan Südhessen als auch im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar niedergelegt sind. Aufgrund der absolut außergewöhnlich hohen Ausstattung mit insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten entstehen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (z.B. auch dem Stadtzentrum in Viernheim, wie im Entwurf des Einzelhandelskonzepts mehrfach dargelegt), sodass eine planungsrechtliche Steuerung, in Abstimmung mit den betroffenen Nachbarkommunen unabhängig von künftigen Entwicklungen obligatorisch ist.</p> <p>Aufgrund dieser massiven Verstöße gegen die maßgeblichen Rechtsvorschriften und zur perspektivischen Annäherung an eine regional ausgewogene Versorgungsstruktur, die dem in der Regionalplanung dargelegten Funktionszuweisungen für die zentralen Orte entspricht, kann als Zielstellung eines Einzelhandelskonzepts eigentlich nur eine Reduzierung des Bestands in Frage kommen. Dabei steht außer Frage, dass die behördlicherseits erzwungene Schließung bestehender, genehmigter Betriebe ausscheidet. Es besteht aber die Möglichkeit und Notwendigkeit, wegfallende Nutzungen nicht durch neue zentrenrelevante Angebote zu ersetzen.</p> <p>Der Konzept-Entwurf sieht lediglich vor, dass grundsätzlich „keine Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden“ sollten. Der Ersatz weg-</p>	<p>seiner Genehmigungen einen Bestandsschutz. Nach der gängigen Rechtsauffassung ist auch bei einer Überplanung das Gewicht der öffentlichen Steuerungsbelange der Raumplanung nicht so hoch zu gewichten, dass eine Reduzierung auf den reinen Bestandsschutz rechtssicher haltbar wäre. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan würde ein vollständiger Ausschluss wahrscheinlich in einen erweiterten Bestandsschutz zu ändern sein.</p> <p>Die Auffassung des Gutachters zur direkten Konkurrenz zum Zentrum wird seitens der Stadt nur bedingt geteilt. Da die Sortimente im Preissegment nicht übereinstimmen.</p> <p>Mittelfristiger Bedarf ist allerdings zentrenrelevant und insoweit könnte durch den in den Eckpunkten empfohlenen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in den Gebieten GE 3 & 4 die Zentralität in diesem Bereich gesenkt werden.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt, erfolgt die Beratung der Stadt Viernheim bei Anfragen zum Bestand in den Bereichen GE 3 & 4 entsprechend dem Entwurf der Eckpunkte. Ein Einfluss auf bestehende Genehmigungen besteht nicht.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt, das Konzept bewegt sich in einem rechtlich haltbaren Rahmen. Einfluss auf bestehende Genehmigungen besteht nicht. Unter den Bestandsschutz fällt, dass die Bewirt-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>fallender Betriebe durch neue wird für das Rhein-Neckar- Zentrum, im Gegensatz zu den Gewerbegebieten 3 und 4, nicht ausgeschlossen, sondern durch einen Verweis auf die formulierten Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung explizit zugelassen. Damit wird einer Fortführung und Verstärkung der bisherigen rechtswidrigen Fehlentwicklungen Vorschub geleistet. Neben möglichen Erweiterungen im Rhein-Neckar-Zentrum sollen auch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Nahversorgungsstandorten weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein. Insgesamt legt das Einzelhandelskonzept damit die Grundlage für eine weitere Ausweitung des zentrenrelevanten Einzelhandels an nicht integrierten Standorten in Viernheim.</p>	<p>schaftung des RNZ, d.h. die übliche Fluktuation und ein Mieterwechsel in Abständen von 5 – 10 Jahren zu managen sein muss.</p> <p>Der subjektiven Einschätzung des Anregungsträgers kann nicht gefolgt werden. Einer weiteren Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente insbesondere mit regionalplanerisch relevanten überregionalen Auswirkungen wird kein Vorschub geleistet.</p>	
	<p><u>Gewerbegebiete 3 und 4</u></p> <p>Auch die Abgrenzung der Ergänzungsstandorte Gewerbegebiete 3 und 4 ist umfassender, als es angesichts des bereits vorhandenen, üppigen Bestands an Einzelhandelsbetrieben, gerechtfertigt ist. Es drängt sich der Eindruck auf, dass bewusst Flächen für weitere potentielle Ansiedlungen konzeptionell vorgehalten werden sollen, obwohl es dafür weder planerisch noch rechtlich eine Rechtfertigung gibt.</p> <p>Im Gewerbegebiet 3 werden insbesondere die bislang nicht durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Flächen zwischen OEG und Heidelberger Straße sowie die Standorte der Unternehmen Auto Hoock und Busch GmbH, in den Ergänzungsstandort einbezogen, obwohl sie sich jeweils in Randlage befinden und damit ohne Weiteres ausgespart werden könnten. Im Gewerbegebiet 4 sind zumindest die Flächen des Unternehmens Auto Haas sowie des Gevierts Zeppen-</p>	<p>Die Vermutung der Stadt Weinheim kann hier nicht bestätigt werden. Die Abgrenzung des Gutachters basiert auf den kartenhaften Darstellungen des Regionalplanes zum Einzelhandel (Bestands und Ergänzungsstandort).</p> <p>Im Gewerbegebiet 4, welches hier wahrscheinlich gemeint ist, befinden sich nicht zentrenrelevante Warengruppen - Möbel, Autozubehör, Tierzubehör, Erotikartikel und Matratzen alles Angebote, welche auch in der Stadt Weinheim gut erreichbar an einer Hauptverkehrsstraße der B3 und in Fachmarktzentren verortet sind. Weiterhin befinden sich hier die Vertreter der einschlägigen Lebensmittelfachmärkte der Anbieter Lidl, Edeka, und Aldi. Sie betreiben jeweils den <u>einen</u> Markt für den Einzugsbereich Viernheim an diesem</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 5.</p>	<p>weg/Heidelberger Straße/Wallstadter Straße ohne nachvollziehbare Begründung dem Ergänzungsstandort zugeordnet worden. Auch im Bereich Ladenburger Straße/Schwetzingener Straße wurde die Abgrenzung recht großzügig gewählt.</p> <p>Die Gewerbegebiete 3 und 4 sollen künftig als „funktionale Ergänzungsstandorte der zentralen Versorgungsbereiche ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten“ fungieren. Zunächst ist positiv hervorzuheben, dass hier Erweiterungen und Neuansiedlungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nicht mehr stattfinden sollen.</p> <p>Die Zielstellung, in den Gewerbegebieten 3 und 4 auch künftig eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorzunehmen, läuft allerdings auf eine stetige Ausweitung des Einzelhandelsangebots in Viernheim hinaus. Das gilt umso mehr, als die Umgrenzung der Ergänzungsstandorte noch erhebliche Flächenpotentiale beinhalten.</p> <p>Als Begründung für diese Zielstellung wird angegeben, damit würde eine weitere „Zersiedelung“ des Stadtgebietes verhindert und Synergieeffekte generiert, die auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aus betriebswirtschaftlichen Gründen bräuchten. Diese Begründung ist nicht stichhaltig. Eine Zersiedelung ist umso wahrscheinlicher, umso mehr Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund wäre es die Aufgabe des Einzelhandelskonzepts bzw. der sonstigen städtebaulichen Planung und Steuerung, die Spielräume möglichst eng zu fassen.</p> <p>Unstrittig ist, dass durch die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe an einem Standort Synergieeffekte</p>	<p>Standort. Die Abgrenzung entspricht dem im Kartenteil des Regionalplanes dargestellten Ergänzungsstandort. Es werden somit nachweislich keine expansiven Ziele verfolgt.</p> <p>Zustimmende Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits betont beruht die Abgrenzung auf der Darstellung des Regionalplanes Südhessen. Erhebliche Flächenpotentiale werden nicht gesehen. Die Gefahr der hier geschilderten Zersiedlung lässt sich aufgrund des kompakten Siedlungskörpers und der Lage der beiden Ergänzungsgebiete nicht nachvollziehen. Auch wenn die Begründung des Gutachters Junker & Kruse der Anregungsträgerin nicht schlüssig erscheint, ergibt dies Sinn, wenn man nicht von einer stetigen Ausweitung sondern notwendigen Flächenpotentialen für die Umstrukturierungen/ Anpassungen des baulichen Bestandes ausgeht. Die bestehenden Immobilien haben teilweise erheblichen Sanierungsbedarf, die Infrastruktur insbesondere die für den ruhenden Verkehr ist nicht angemessen. Die Stadt Viernheim verweist diesbezüglich ergänzend auf die aktuelle planungsrechtliche Situation. Die als Gewerbegebiet 3 & 4 benannten Bereiche werden in den Eckpunkten als Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beschrieben. Für das Gewerbegebiet 4 entspricht dies der Darstellung im Regionalplan (Kartenteil). Für das Gewerbegebiet 3</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 5.</p>	<p>entstehen können. Hierbei sind insbesondere die größere Anziehungskraft durch die räumliche Nähe unterschiedlicher Angebote zu nennen sowie die Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung von z.B. Werbepylonen und Parkplätzen, wie dies beispielsweise bei Fachmarktzentren üblich ist. Die bestehende Agglomeration der einzelnen Betriebe in den Gewerbegebieten 3 und 4 ist vom Umfang her bereits heute mehr als ausreichend, um eine für ein Mittelzentrum übliche Anziehungskraft zu entfalten. Insofern wird das im Konzept-Entwurf angesprochene betriebswirtschaftliche Erfordernis der weitergehenden Konzentration nicht gesehen. Synergieeffekte durch gemeinsame Betriebseinrichtungen etc. sind unabhängig von der Verkaufsflächengröße und im Übrigen schon bisher kaum vorhanden.</p> <p>Zu befürchten sind aber negative Synergieeffekte dergestalt, dass sich die Kombination des Rhein-Neckar-Zentrums (derzeit 55.000 m² VK), das gemäß Konzept-Entwurf auch weiterhin zentrenrelevanten Einzelhandel beherbergen soll und der Gewerbegebiete 3 und 4 (derzeit 44.000 m² VK) mit zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Bestand und perspektivisch nicht zentrenrelevanten Betrieben, aber umfangreichen Randsortimenten, zu einer noch größeren Einzelhandelsagglomeration entwickelt, die sich noch schädlicher auf andere zentrale Versorgungsbe-</p>	<p>entspricht dies der Darstellung des Bebauungsplanes als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in etwa 3/4 der Fläche und dem damit verbundenen Vertrauensschutz für den Eigentümer. Die Bezeichnung „Gewerbegebiet“ entspricht nicht dem geltenden Planungsrecht. Es handelt sich nicht um einen Altbebauungsplan, in welchem aufgrund der Anwendung der alten BauNVO großflächiger Einzelhandel zuzulassen ist, sondern um Sondergebiete. Der Bereich westlich der Bürgermeister-Neff-Straße ist durch die Nichtigkeit des Bebauungsplanes planungsrechtlich als 34er Bereich zu bewerten. Es erscheint schwer nachvollziehbar, dass am Ergänzungsstandort und im rechtskräftigen Sondergebiet der pauschale Ausschluss von Einzelhandel, ein massiver Eingriff in die Eigentumsbelange durch das Gewicht der öffentlichen Steuerungsbelange im Sinne der Raumordnung gerechtfertigt wird. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan würde ein vollständiger Ausschluss wahrscheinlich in einen erweiterten Bestandsschutz zu ändern sein.</p> <p>Wie bereits erwähnt lassen sich auch in der Ansiedlungsstruktur des Einzelhandels in Weinheim die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse ablesen. Die Bedenken der Stadt Weinheim können daher nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Nach der Auffassung der Stadt Viernheim ist es nicht zielführend, die reinen Gesamtverkaufsflächen zu betrachten. Vielmehr muss entsprechend der regionalplanerischen Zielvorgaben die Großflächigkeit der Verkaufsfläche und die Art des Sortiments untersucht werden, d.h. in welchem Umfang werden an den Standorten die regionalplanerisch kritischen zentrenrelevanten Sortimente angeboten.</p> <p>Am Beispiel des offiziell als „Gewerbegebiet 3“ bezeichneten Gebietes in der westlichen Heidelberger Straße und der differenzierten Darstellung der Ver-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>reiche in Viernheim und den benachbarten Gemeinden auswirkt. Der Vorschlag im Konzept-Entwurf, die Gewerbegebiete 3 und 4 „als Standort für die Warengruppe Möbel und Einrichtungszubehör zu profilieren“ deutet genau in diese Richtung, denn gerade Möbelhäuser sind für ihr umfassendes zentrenrelevantes Randsortiment bekannt, das sich aufgrund der großen Verkaufsflächen in der Regel auch nur sehr schwer kontrollieren lässt.</p>	<p>kaufsfächen erfolgt dies nachfolgend unter Berücksichtigung der seit 2013 erfolgten Veränderungen. Im Bereich der Großflächigkeit überwiegen hier nicht-zentrenrelevante Warengruppen wie Möbel und Baumarktsortimente, welche in dieser nicht-integrierten Lage und verkehrsgünstigen Erreichbarkeit aus städtebaulicher Sicht ihren richtigen Standort haben. Großflächig ist weiterhin der Elektrofachmarkt. Für dieses Sortiment wird bei einem hohen Anteil an der sog. „weißen Ware“ (sperrige Güter) ebenfalls ein Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche akzeptiert. Der Stadt Viernheim ist kein Mittelzentrum bekannt, in welchem die Ansiedlung eines derartigen Marktes im zentralen gewachsenen Versorgungsbereich gelang. In Mittelzentrum Weinheim befindet sich der gleiche Fachmarkt z.B. im Fachmarktzentrum „ehemaliger Güterbahnhof“ in Agglomeration mit einem Bau- und Gartenfachmarkt, einem Möbelmarkt, Betten- und Matratzenfachmarkt und einem Zoomarkt. Die im Gutachten aufgeführten Sortimente Bekleidung und Schuhe beschränken sich insgesamt auf 3 nicht großflächige Anbieter. Der Bereich Sport und Freizeit wird nicht mehr abgedeckt. Mit der Verlagerung des Edeka-Marktes hat sich die Fläche der nahversorgungs- und zentrenprägende Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 860m² reduziert. Bei dem Anbieter handelt es sich um einen Spezialisten - einen Biofachmarkt, welcher gezielt aufgesucht wird. Eine direkte Konkurrenz zu den Nahversorgungsmärkten vor Ort wird daher ausgeschlossen. Die seitens der Anregungsträgerin befürchtete ausufernde Entwicklung zentrenrelevanter Randsortimente ist nicht erkennbar.</p>	
	<p>7. Grundsätze („Die Viernheimer Systematik“) Vorab ist festzustellen, dass die Beurteilung der</p>	<p>Die Behandlung der regionalplanerischen Grundsätze</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>Grundsätze anhand des LEP Hessen und der Handlungsanleitung für großflächige Einzelhandelsvorhaben nicht ausreichend ist. Selbstverständlich sind auch die Ziele des Regionalplans Südhessen sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar zu beachten, und die Konformität der Grundsätze mit diesen Zielen der Raumordnung ist nachzuweisen.</p> <p><u>Grundsatz 2</u> Der Grundsatz wird von unserer Seite begrüßt. Allerdings sind die vier zugehörigen Ausnahmen teilweise zu ungenau formuliert, sodass der Grundsatz deutlicher als erforderlich und vertretbar unterlaufen werden kann. Die Ausnahme 4 ist aus unserer Sicht nicht akzeptabel, weil sie zu einer Ausweitung des zentrenrelevanten Angebots im Rhein-Neckar- Zentrum und insgesamt zu einer Vergrößerung des Einzelhandelsbestandes in Viernheim führt.</p> <p>Zunächst wird davon ausgegangen, dass die Formulierung in Ausnahme 1: „Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten“ gleich zu setzen ist mit der Formulierung aus Ausnahme 3: „Ausnahmsweise können [...] zugelassen werden.“ Eine Vereinheitlichung der Wortwahl oder, wenn dies beabsichtigt ist, eine deutlichere Herausstellung der Unterschiede, würde die Verständlichkeit erleichtern.</p> <p>In der Begründung wird nicht erläutert, welchen Hintergrund die im Detail unterschiedliche, inhaltliche Ausgestaltung der Ausnahmen 1 und 3 hat. Nach unserem Verständnis geht es in beiden Fällen um die Zulassung von nicht großflächigen, aber ggf. zentrenrelevanten Sortimenten im Zusammenhang mit produzierenden, weiterverarbeitenden oder vertreibenden Betrieben. Weshalb in einem Fall (Ausnahme 1) ein</p>	<p>wird in der Begründung ergänzt. Das vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Anlage: Fortschreibung Einzelhandelskonzept September 2016: Bericht Büro Junker & Kruse) bildet eine wesentliche Planungsgrundlage für die Ausformulierung der zu ergänzenden Begründung der vorliegenden Eckpunkte bildet. Die verbindliche Formulierung der Grundsätze ergibt sich aus den als Entwurf beschlossenen Eckpunkten.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausnahme 4 verweist auf eine Einzelfallprüfung und Regelungen durch einen Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung bezieht sich auf den Konzeptentwurf (Junker & Kruse) S.122/123. Inhaltlich sind hier zwei unterschiedliche Tatbestände beschrieben, wie auch aus der Erläuterung auf der Seite 123 eindeutig hervorgeht: <i>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“ (Ausnahme 1) bzw. der sogenannte „Fabrikverkauf“ (Ausnahme 3), der in Verbindung mit Produktions- bzw. Vertriebsstandorten eine Rolle spielen kann.</i> In der gängigen Rechtsprechung werden die Ausnahmen 1 und 3 weitgehend unter dem Begriff „Annexhandel“ zusammengefasst. Auch in den Eckpunkten</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>betrieblicher Zusammenhang, im anderen Fall (Ausnahme 3) eine räumliche Zuordnung zum Fabrikstandort/Vertriebsstandort gefordert ist, erschließt sich nicht. Nachvollziehbar ist eine solche Ausnahmeregelung, wenn im betrieblichen Zusammenhang auch ein Verkauf von Produkten stattfindet, übrigens sowohl im GE als auch im GI. Löst sich die Verkaufsstelle von dem zugehörigen Gewerbebetrieb und wird damit zu einem eigenständigen Einzelhandelsbetrieb, gibt es keinen Grund mehr, von den Anforderungen abzuweichen, die für alle anderen Einzelhandelsbetriebe auch gelten. Insofern sollte die Regelung vereinheitlicht und auf den reinen Annexhandel (betrieblicher Zusammenhang) beschränkt werden.</p> <p>Des Weiteren wird die Zulassung eines privilegierten Verkaufs von Produkten im Zusammenhang mit einem Vertriebsstandort als problematisch angesehen. Denn während der Annexhandel eines produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebs (z.B. Handwerker) eindeutig eine Hauptnutzung in sich trägt, die nur mittelbar mit dem angehängten Einzelhandel in Verbindung steht, können zwischen einer ohnehin bestehenden Vertriebstätigkeit und dem Einzelhandel unmittelbare Wechselwirkungen bestehen. So kann durch Gestaltung des Vertriebsprogramms die Palette der für den Vor-Ort-Verkauf zulässigen Produkte direkt mitgestaltet werden. Zudem besteht die Gefahr, dass sich die Vertriebsformen z.B. Großhandel und Einzelhandel, vermischen und damit der Umfang des Einzelhandels nicht mehr erkennbar ist.</p> <p>Ausnahme 2 muss klarstellend auf integrierte Standorte innerhalb von Wohn- oder Mischgebieten beschränkt werden. Weiterhin ist klarzustellen, dass die Anforderung der ausschließlichen Nah- bzw. Gebietsversorgung unter Beachtung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe zu erfolgen hat.</p>	<p>zur Einzelhandelsentwicklung (Baustein 4/Grundsätze der räumlichen Entwicklung) wird die Differenzierung aus dem Gutachten Junker & Kruse nicht aufgenommen. In der Begründung der Eckpunkte und den Grundsätzen sollten eine Vereinheitlichung auf die rechtskonforme Bezeichnung „Annexhandel“ und dessen Beschreibung erfolgen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.	<p>Ausnahme 4 lässt entgegen der Grundsatzregeln auch weiterhin die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Rhein-Neckar-Zentrum zu. Dafür sind zwar drei Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen, dennoch bestehen von unserer Seite erhebliche Bedenken gegen diese Ausnahme. Die Voraussetzung, dass es sich bei der Ansiedlung um die Verlagerung eines bereits in Viernheim ansässigen Betriebs handeln muss, ändert nichts daran, dass es zu einer Angebotsausweitung im Rhein-Neckar-Zentrum kommt und damit die bestehende Fehlentwicklung weiter verstärkt und verfestigt wird. Die Anforderung, dass an dem Altstandort des verlagerten Betriebs keine Nachnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen soll, verhindert nicht, dass der Einzelhandelsbesatz in Viernheim insgesamt weiter zunimmt. Zudem können umfangreiche zentrenrelevante Randsortimente am Altstandort entstehen, die dann zusätzlich zu dem verlagerten zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb bestehen. Zutreffenderweise wird in der Begründung zu Grundsatz 2 auf die mögliche Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche durch zentrenrelevante Randsortimente hingewiesen. Als drittes Kriterium ist der Nachweis zu erbringen, dass sich durch die Umsiedlung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergeben. Die Wirkungsweise dieses Kriteriums wird durch die große Masse im Bestand des Rhein-Neckar-Zentrums erheblich eingeschränkt, wie sich am Beispiel des Sortiments Bekleidung deutlich zeigt. Würde ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Bekleidung auf einer Verkaufsfläche von 2.000 m² in das Rhein-Neckar-Zentrum verlagert, würde sich innerhalb des Zentrums die Verkaufsfläche für Bekleidung (derzeit 35.000 m²) um weniger als 6 % erhöhen. Diese relativ betrachtet recht kleine Ausweitung würde sich kaum in</p>	<p>Die Eckpunkte formulieren so, dass in einem solchen Fall keine Auswirkungen zu erwarten wären, da sich im Bestand an der Gesamtverkaufsfläche keine Veränderung ergibt. Daher wird dies in den Eckpunkten als begünstigender Tatbestand aufgeführt.</p> <p>Festzustellen ist allerdings, dass genehmigte zentrenrelevante Verkaufsflächensortimente, die für eine Verlagerung in Frage kämen, nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Eine realistische Fallkonstellation ist schwer zu entwickeln. Im Falle des Eintretens würde diese Erwägung jedoch auch durch ein Verträglichkeitsgutachten untersucht und als begünstigend erkannt, soweit es gelingt eine Übernahme der Bestandsgenehmigung nachhaltig auszuschließen.</p> <p>Den seitens der Stadt Weinheim angesprochenen Einzelhandelsbetrieb von 2000m² mit dem Sortiment Bekleidung gibt es im GE3 oder 4 nicht.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die Anregung insofern zu berücksichtigen, dass diese Option aus den Eckpunkten gestrichen wird.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Form schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche rechnerisch nachweisen lassen. Da bei der Verlagerung mehrerer Betriebe in das Rhein-Neckar- Zentrum keine kumulative Betrachtung vorgesehen ist, kann sukzessive eine erhebliche Vergrößerung des zentrenrelevanten Angebots im Rhein-Neckar-Zentrum erfolgen, ohne dass gegen die Inhalte des Einzelhandelskonzepts verstoßen würde. In diesem Punkt widerspricht der vorliegende Konzept-Entwurf nicht nur der planerischen Vernunft, sondern auch sämtlichen Vorgaben aus dem Raumordnungs- und Planungsrecht.</p> <p><u>Grundsatz 3</u> Der Grundsatz wird befürwortet, allerdings halten wir den räumlichen Umfang der Ergänzungs- und Sonderstandorte für überzogen (s.o.). Darüber hinaus ist es nicht nachvollziehbar und nicht akzeptabel, dass im Entwurf des Einzelhandelkonzepts selbst mit der Prüfung der Potentialfläche 2 (Kap. 13) eine diesem Grundsatz widersprechende Ansiedlung diskutiert wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zur Abgrenzung s.o.</p> <p>Die Potentialflächen sind bereits anderweitig beplant. Sie werden in den Eckpunkten nicht thematisiert.</p>	
Zu 5.	<p>8. Zusammenfassende Beurteilung</p> <p>Wie dargelegt wurde, ist der vorliegende Konzeptentwurf auf eine weitergehende Ausweitung sowohl der zentrenrelevanten als auch der nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsausstattung in Viernheim ausgerichtet. Der derzeitige Bestand in Viernheim, insbesondere das Rhein-Neckar-Zentrum sowie die Betriebe in den Gewerbegebieten 3 und 4, stehen eindeutig im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung. Schon die Beibehaltung des derzeitigen Zustands ohne jedwede planungsrechtliche Steuerung, noch mehr aber die in dem Konzept angelegte, konti-</p>	<p>Der Feststellung des Anregungsträgers „zu einer im Konzept angelegten kontinuierlichen Ausweitung der Einzelhandelsausstattung“ kann nicht gefolgt werden. Die Eckpunkte formulieren eindeutig den Grundsatz des Ausschlusses von zentrenrelevantem Einzelhandel für bestimmte Gebiete. Die Ansiedlung und Erhaltung nicht zentrenrelevanter Sortimente an Ergänzungsstandorten steht, unter Berücksichtigung des Kongruenzgebotes im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplans. Zutreffend ist, dass nur über eine Bauleitplanung der die in den Eckpunkten formulierten</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 5.</p>	<p>nuierliche Ausweitung des Einzelhandelsangebots, stehen eindeutig im Widerspruch zu den gesetzlichen Verpflichtungen aus dem Raumordnungs- und Planungsrecht, denen die Stadt Viernheim - wie jede andere Gemeinde auch - unterliegt.</p> <p>Unabhängig von einem Konzept für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Viernheim hätten schon längst die notwendigen planungsrechtlichen Schritte zur allgemeinverbindlichen Steuerung in den Bestandsgebieten eingeleitet werden müssen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen, die notwendig sind um weitere schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern, ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde (BVerwG U. v. 17.09.2003 – 4 C 14/01), die völlig unabhängig von dem Vorliegen eines Einzelhandelskonzeptes besteht und der bei Bedarf auch durch ein kommunalaufsichtliches Einschreiten nachgekommen werden kann.</p> <p>In Bezug auf das Einzelhandelskonzept ist festzuhalten, dass die Grundlage der weiteren Entwicklung nur eine sukzessive Korrektur der bisherigen Fehlentwicklungen sein kann. Eine Stärkung der erheblich geschädigten zentralen Versorgungsbereiche von Viern-</p>	<p>Ziele wie der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente und die Reglementierung der Randsortimente umgesetzt werden kann.</p> <p>In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bisher nicht abschließend geklärt, unter welchen bundesrechtlichen Voraussetzungen sich das gemeindliche Planungsermessen zu einer (nach Maßgabe des Landesrechts durchsetzbaren) Planungspflicht verdichtet.</p> <p>Das angeführte Urteil aus dem Jahr 2003 beschäftigt sich mit einer regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune, in welcher sich ein "Gewerbepark" zu einem "großen Einkaufszentrum" mit einer Verkaufsfläche von 120.000 qm (1996) entwickelte. Die benachbarten Städte (Mittelzentren) machten eine erhebliche Beeinträchtigung geltend, da die Ansiedlung von weiteren 30.000 qm in Form von 2 SB Warenhäusern und einer Verkaufshalle in Planung war. Der eingetretene Verdrängungswettbewerb sei mit einem deutlichen Kaufkraftabfluss aus den Nachbarstädten in den "Gewerbepark" verbunden gewesen. Die Stadt Viernheim sieht in beiden Fällen nur eine bedingte Vergleichbarkeit. Ohne Einzelhandelskonzept ist eine differenzierende Beplanung, d.h. der Ausschluss nur zentrenrelevanten Einzelhandels nicht rechtssicher begründbar. Ein pauschaler Ausschluss, z.B. um Gewerbeflächen zu sichern aufgrund mangelnder Entwicklungsfähigkeit – angreifbar.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erläutert, geht die Stadt Viernheim nicht davon aus, dass der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Viernheim bei der Orientierung „Grund-/ und Nahversorgungszentrum“ einen überregionale Aus-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 5.</p>	<p>heim, insbesondere des Stadtzentrums, darf nicht zu Einschränkungen in anderen Städten, z.B. Weinheim, führen. Konzeptionelle Grundlage muss daher ein „Einfrieren“ des Bestands sein (keine Erweiterung, keine Neuansiedlung). Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind durch eine entsprechende Reduzierung des Angebots an anderer Stelle zu kompensieren. Das muss jedenfalls für alle Sortimente gelten, für die eine Ausstattung mit einer Zentralität von über 1,0 (kurzfristiger und langfristiger Bedarf) bzw. 1,2 (mittelfristiger Bedarf) vorliegt. Diese idealtypische Zielzentralität (Konzept-Entwurf S. 73) muss die konzeptionelle Richtschnur eines überarbeiteten Einzelhandelskonzepts werden.</p> <p>Neben der planungsrechtlichen und konzeptionellen Steuerung ist es weiterhin erforderlich, auch auf der Ebene des konkreten, bauordnungsrechtlichen Vollzugs weitere Fehlentwicklungen konsequent zu verhindern. So ist bei der Verlagerung von Betrieben die Rückgabe der Baugenehmigung für den Altstandort einzufordern, weil andernfalls ggf. schädliche Nachfolgenutzungen nicht verhindert werden können. Eine rein vertragliche Regelung, wie sie z.B. bei der Verlagerung des Lebensmittelmarktes von dem Standort im Scheck-In-Center an die Heidelberger Straße vorgenommen wurde, ist, wie wir bereits zum damaligen Zeitpunkt dargestellt hatten, nicht ausreichend.</p> <p>Die Stadt Weinheim hat bereits in der Vergangenheit mehrfach auf das akut bestehende Regelungsbedürfnis hingewiesen. Auch weiterhin werden wir uns zum Schutz unserer zentralen Versorgungsbereiche gegen jedwede Entwicklung wenden, die sich potentiell schädlich auswirken kann. Zur Wahrung unserer Rechte schließen wir ausdrücklich auch rechtliche Schritte nicht aus.</p>	<p>strahlung erlangt.</p> <p>Die Auffassung wird nur bedingt geteilt. Diese Werte können nur bei einer gesonderten Bewertung der Verkaufsflächen des Rhein-Neckar-Zentrums erreicht werden.</p> <p>Bezüglich des kritisch zu bewertenden Bestandes weist auch der Landkreis Bergstraße auf den der Stadt Viernheim bekannten, aber in den Argumentationen der Stadt Weinheim stets verdrängten Rechtstatbestand hin, dass die Einzelhandelsnutzung von Betrieben die über eine baurechtliche Genehmigung verfügen, diese Genehmigung auch nach Überplanung durch einen Bebauungsplan nicht verlieren. Die Rückgabe einer im Rahmen einer Baugenehmigung genehmigten Nutzung kann nur mit dem Eigentümer der Immobilie verhandelt werden. Die in der Örtlichkeit anzutreffende Konstellation ist allerdings häufig das Mietverhältnis mit dem Nutzer.</p> <p>Kenntnisnahme, es bleibt der Stadt Weinheim unbenommen ihre Rechte zu wahren. Ergänzend wird folgendes angemerkt: Im Rahmen der letzten Bauleitplanung der Stadt Weinheim zum Nahversorgungszentrum „Nr. 1/03-15 „Nahversorgungszentrum Nordstadt“ (SO Nahversorgung – großflächiger Vollversorger & Discounter) wurde gutachterlich festgestellt, dass aufgrund der verkehrlichen und sied-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 5.		<p>lungsstrukturellen Rahmenbedingungen und der Wettbewerbslage nur von einem <u>lokalen Einzugsgebiet</u> der geplanten Erweiterungen auszugehen ist. Insbesondere auch aufgrund der Gesamtabdeckung im Einzugsbereich sei davon auszugehen, dass die Kaufkraftbindung mit zunehmender Entfernung abnimmt. Insoweit wird seitens der Stadt Viernheim davon ausgegangen, dass für die Nahversorgungsstandorte in Viernheim auch nur lokale Auswirkungen angenommen werden können.</p>	
6	<p>Stadt Lorsch Stellungnahme vom 20.12.2016</p> <p>1. In die Potentialanalyse sollten die seit der Erhebung 2013 erfolgten Veränderungen einbezogen werden, wie z.B. die Verlagerung einer Drogerie-Filiale von der Innenstadt ins RNZ und die Schließung des Edeka-Scheck-In-Centers im Gewerbegebiet östlich des RNZ mit ungeklärter Nachnutzung.</p> <p>2. Die Zielzentralität von 1,2 im mittelfristigen Bedarfsbereich sollte aufgrund der heute schon vorhandenen stark überdurchschnittlichen Zentralität etlicher Branchen reduziert werden. Sonst ist eine zunehmend negative Beeinflussung der benachbarten Mittelzentren, zu denen Lorsch gehört und die die gleiche Daseinsberechtigung haben, anzunehmen.</p>	<p>Die Anregungen der Stadt Lorsch werden in die Abwägung einbezogen.</p> <p>Zu 1) Die erneute Vollerhebung fand 2013 statt. Hierfür ist ein erheblicher Aufwand erforderlich. Auch die Einzelhandelskonzepte anderer Kommunen weisen in der Erfassung auf einen Stichtag zurück. Die Erfassung/ Aktualisierung der Verkaufsflächen erfolgte 2013. Zu diesem Zeitpunkt war die Verlagerung des Edeka-Fachmarktes noch nicht abgeschlossen. Daher ist die Darstellung des Scheck-in in der westlichen der Heidelberger Straße zutreffend. Es wird empfohlen, eine Ergänzung der Kartendarstellung GE3 und 4 anhand der erfolgten Genehmigungen zu prüfen.</p> <p>Der Zentralitätswert lässt sich wie folgt beschreiben: 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 Struktur-schwächen des Einzelhandels hinweisen können. Mittelfristige Sortimente sind insbesondere Schuhe und Bekleidung. Die hohen Zentralitäten lassen sich hierbei eindeutig auf das Angebot des Rhein-Neckar-Zentrums zurückführen. Die Versorgungssituation ist insbesondere im aperiodischen bzw. mittelfristigen Bedarf (Bekleidung, Schuhe) nicht nur in der Fläche</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 6.		<p>sondern auch im Preissegment überdurchschnittlich und ist auf die verkehrsgünstige Lage im Verdichtungsraum in Nachbarschaft des Oberzentrums zurückzuführen. Entweder müsste man, wenn man die Sonder-situation des Rhein-Neckar-Zentrums würdigt und den Verflechtungsbereich entsprechend erweitert, die idealtypische Zentralität insgesamt erhöhen - oder man dürfte die Verkaufsflächen nicht vollständig der Stadt Viernheim zuordnen. Dies zeigt im Ansatz die Karte auf Seite 13 des Gutachtens Junker & Kruse. Hier wird der aus Kundenerfassungen belegte Einzugsbereich des Rhein-Neckar-Zentrums dargestellt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Das RNZ besitzt im Rahmen seiner Genehmigungen einen Bestandsschutz. Nach der gängigen Rechtsauffassung ist auch bei einer Überplanung das Gewicht der öffentlichen Steuerungsbelange der Raumplanung nicht so hoch zu gewichten, dass eine Reduzierung auf den reinen Bestandsschutz rechtssicher haltbar wäre. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan würde ein vollständiger Ausschluss wahrscheinlich in einen erweiterten Bestandsschutz zu ändern sein. Es ist also nicht realistisch.</p> <p>Mittelfristiger Bedarf ist allerdings zentrenrelevant und insoweit könnte durch den in den Eckpunkten empfohlenen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in den Gebieten GE 3 & 4 die Zentralität in diesem Bereich gesenkt werden.</p>	
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB / Stellungnahmen der Öffentlichkeit			
7	<p>Stellungnahme ECE vom 24.11.2016 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind wir von Ihnen auf den aktuellen Entwurf des Einzelhandelskonzeptes von Junker & Kruse aufmerksam gemacht worden. Erfahrungsgemäß kommt einem Einzelhan-</p>	<p>Die Einschätzung ist zutreffend. Die Eckpunkte mit Begründung sollen in eine Form überführt werden, die den rechtlichen Rahmen eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskonzepts auf der Grundlage des § 1 Abs.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen; Auswirkungen auf die Einzelhandelskon-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 7.	<p>delskonzept nicht nur eine rechtliche, sondern auch eine erhebliche politische Bedeutung zu. Jede künftige Einzelhandelsentwicklung wird an einem beschlossenen Einzelhandelskonzept gemessen werden, natürlich auch jede Umstrukturierung und I oder Erweiterung des Rhein-Neckar-Zentrums (im folgenden RNV). Insofern möchten wir Ihnen anbei unsere Stellungnahme, verbunden mit einer Expertise des renommierten Gutachterbüros GfK zuleiten.</p> <p>Die Anmerkungen der GfK beziehen sich vor allem auf die Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzeptes aus 2009 I 2013. Leider haben aber aus Sicht des RNV die nachfolgenden Überarbeitungen, so auch die nun vorgelegte Fassung, keine wesentlichen Verbesserungen ergeben. Zusammenfassend lässt sich immer noch sagen, dass der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes mehrere für die langfristige Existenzsicherung des RNV entscheidende Weichen in die falsche Richtung stellt.</p> <p>Wir möchten an dieser Stelle davon absehen, uns in Details zu verlieren, sondern vielmehr zu den sich durch die gesamte Untersuchung durchziehenden Kernthesen der Gutachter Stellung nehmen. Dabei geht es uns vorliegend nicht darum, die teilweise recht akademisch-theoretischen Ausführungen von Junker & Kruse in ähnlicher Weise zu beantworten, sondern vielmehr den Blick auf die praktischen und oftmals ganz simplen Marktrealitäten zu richten.</p>	<p>6 Nr. 11 BauGB erfüllt. Das Gesamtkonzept wird den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und kann so in die Verbindlichkeit als Rahmenkonzeption überführt werden.</p> <p>Einleitend sei jedoch folgendes angemerkt. Das Land Hessen legt ähnlich wie alle anderen Bundesländer in seiner Landesplanung/Regionalplanung Regelungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel fest. Großflächig sind nach der gängigen Rechtsprechung auch mehrere kleinflächige Läden mit gemeinsamem Management und Zugang. In der Regionalplanung findet das „Zentrale-Orte-Prinzip“ Anwendung, welches den Städten die Funktion eines Unter-, Ober- oder Mittelzentrums zuordnet. Mit dieser Funktion sind im Weiteren Vorgaben zur Ausstattung verbunden. Die Stadt Viernheim ist Mittelzentrum. Als Mittelzentrum ist sie grundsätzlich als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Die Standorte unterliegen jedoch den folgenden vier regionalplanerischen Geboten bzw. Verboten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Konzentrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte sind Orten mit bestimmter Zentralität vorbehalten), 2. Kongruenzgebot (Einzugsbereich der Vorhaben darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten), 3. Beeinträchtigungsverbot (die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden) und 4. Integrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten werden den Stadt- und Ortskernen zugeordnet, nahversorgungsrelevante Sortimente auch dem Wohnungsumfeld) <p>Mit diesen Vorgaben soll der Einzelhandel zurück in die Innenstädte gebracht, bzw. dort gehalten werden.</p>	<p>zeption: Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt. <u>In der Begründung</u> - erfolgt eine kritische und standortspezifische Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben und Zielen. Z3.4.3-3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Derartige Handelsbetriebe sind unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie des Immissionsschutzes in das Siedlungsgebiet einzufügen. Standorte außerhalb der gewachsenen zentralörtlichen Siedlungsbereiche sind auszuschließen, soweit es sich nicht um Vorhaben handelt, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Brennstoffmärkte). Die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden darf nicht beeinträchtigt werden. Z3.4.3-4 Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadtbereiche/Ortskerne/Stadtteilzentren sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht beeinträchtigen. Z3.4.3-7 In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Bestand und Zuwachs“ widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflä-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 7.	<p>Konkurrenz zur Innenstadt</p> <p>Junker & Kruse betrachten das RNV als Konkurrenz zur Innenstadt. Nach dem Prinzip der kommunizierenden Röhren sehen die Gutachter offenbar einen direkten Zusammenhang zwischen dem Zustand der Innenstadt und dem des RNV - je stärker das RNV, desto schwächer die Innenstadt und umgekehrt. Einen solchen Zusammenhang gibt es aber nicht. Während die Viernheimer Innenstadt weitgehend auf preisgünstige Produkte sowie Nischen- und Nahversorgungsangebote ausgerichtet ist, deckt das RNV vor allem den mittel- und langfristigen Bedarf im mittleren bis gehobenen Qualitäts- und Preissegment ab. Mit dieser Positionierung richtet sich das RNV primär an Kunden aus dem Umland, während die Innenstadt in erster Linie die Einwohner Viernheims anspricht. Das RNV ist also weniger Konkurrenz zur Innenstadt als dessen Ergänzung. Ein attraktives RNV wird daher auch immer gewisse "Streukunden" für die Innenstadt gewinnen, die dann wiederum den dortigen Geschäften zugutekommen.</p> <p>In den nunmehr über 40 Jahren seit Eröffnung des RNV hat sich gezeigt, dass die Konkurrenz des RNV nicht in der Innenstadt Viernheims zu suchen ist, sondern in den überregional ausstrahlenden Centern der umliegenden Oberzentren. Diese Konkurrenz hat in den vergangenen Jahren erheblichen Zuwachs erhalten durch neue Center wie das Loop 5 in Darmstadt</p>	<p>Die Begründung ist rein städtebaulich mit dem Schutz der historischen europäischen Stadtstruktur. Der kommunalen Planungshoheit sind hiermit die Hände gebunden. Die theoretischen und realwirtschaftlich kaum nachzuvollziehenden Ausführungen sind nicht ursprünglich auf die Sicht des Gutachters, sondern die Ziele der Regionalplanung zurückzuführen.</p> <p>Die Stadt Viernheim teilt die Einschätzung des Anregungsträgers. Eine Differenzierung nach dem Qualitäts- und Preissegment sieht die Regionalplanung nicht vor. Die Ausrichtung an das Umland d.h. über den Verflechtungsbereich der Kommune hinaus darf es für ein Mittelzentrum nicht geben.</p> <p>Die Situation an vergleichbaren Standorten wurde seitens der Stadt Viernheim bereits in die Diskussion eingebracht. Allerdings ist das Q6Q7 in Mannheim ein aus regionalplanerischer Sicht positives Beispiel, es befindet sich in der Kernstadt Mannheims. Die Stadt Weiterstadt als Mittelzentrum mit dem Loop 5 ist allerdings gleich zu bewerten. Hier wird jedoch nach dem</p>	<p>chigen Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Ausnahmsweise kann im Zuge von Flächenreaktivierungen in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand“ der Handel mit den Sortimenten Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarfe, Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör, Möbel, Elektrogroßgeräte sowie Bodenbeläge und Teppichböden zugelassen werden, wenn innenstadtrelevante Randsortimente ausgeschlossen bzw. hinsichtlich der hierfür zulässigen Verkaufsflächen beschränkt werden. Durch verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu den zulässigen Kern- und Randsortimenten und den zugehörigen Verkaufsflächen ist sicher zu stellen, dass keine negativen Auswirkungen auf die städtebaulich integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne des zentralen Ortes oder benachbarter zentraler Orte hinsichtlich des Umfangs und der Vielfältigkeit des Leistungsangebotes zu erwarten sind.</p> <p>Z3.4.3-8 Die Anbindung an den ÖPNV ist wegen des hohen Publikumsverkehrs sicherzustellen. Haltepunkte mit ½-Stunden-Takt an Schienentrassen oder im Busverkehr erfüllen diese Voraussetzungen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 7.</p>	<p>oder jüngst Q6Q7 in Mannheim.</p> <p>Rückläufige Anzahl von Einzelhandelsbetrieben Von großer Bedeutung ist in unseren Augen die richtige Feststellung von Junker & Kruse, dass die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in der Viernheimer Innenstadt seit Jahren deutlich rückläufig ist. Die Erfahrung aus anderen Städten ähnlicher Größe und regionaler Lage (nahe einem Oberzentrum) zeigt, dass sich diese Entwicklung im gesamten Bundesgebiet fortsetzen wird. Gründe dafür sind insbesondere die gesetzlich praktisch unreglementierte und dadurch immer stärker werdende Online-Konkurrenz, aber auch häufige Nachfolgeprobleme inhabergeführter Fachgeschäfte. Eine Konzentration der Innenstadt auf die Top-Lagen und eine Besinnung auf qualitätvolle Nahversorgung und Gastronomie ist langfristig die erfolgversprechendste Antwort auf diese im Kern unumkehrbare Situation. Eine derartige Ausrichtung wird übrigens auch den vergleichsweise geringen Mietflächen und Parkplatzkapazitäten der Innenstadt sowie deren problematischer verkehrlicher Erschließung am ehesten gerecht. Um die marktseitigen Realitäten in diesem Zusammenhang ganz deutlich zu machen: Wenn Junker & Kruse z.B. rät, Erweiterungen im zentrenrelevanten Bereich, also etwa Mode, im RNV auszuschließen, heißt dies praktisch, dass eine Ansiedlung attraktiver neuer Konzepte im RNV ausscheidet, sofern nicht gleichzeitig ein anderes, zufälligerweise ähnlich großes Konzept aus dem Center weicht. Während Mannheim und der Großraum Frankfurt I Darmstadt immer weiter aufrüsten und damit natürlich Kunden aus Viernheim und Umgebung abziehen, würde der Handel in Viernheim bestenfalls stagnieren, zumal man in</p>	<p>Rechtstreit um die Baugenehmigung eher tolerant gehandelt. In Viernheim wird durch das benachbarte Mittelzentrum Weinheim Druck auf die Genehmigungsbehörden ausgeübt.</p> <p>Die Einschätzung zur Situation und Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt wird geteilt. Der Stadt Viernheim sind diese marktseitigen Realitäten verständlich. Sie hat immer darauf hingewiesen, dass ein normaler Betrieb mit Mieterwechsel, flexibler Zuordnung von Nutzungen gesichert sein muss.</p> <p>Die Zielsetzung des Ausschlusses entstammt dem Regionalplan.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 7.</p>	<p>der Regel ausschließen kann, dass sich moderne internationale Modehändler, wie sie im RNV völlig üblich sind, alternativ in der Viernheimer Innenstadt ansiedeln werden.</p> <p>Anderes zu suggerieren, mag einer hehren politisch-städtebaulichen Idee entspringen, an der Wirklichkeit geht sie aber vorbei. Sie ist insofern sogar brandgefährlich, als sie bei bauplanungsrechtlicher Umsetzung dazu führen würde, dass das RNV langfristig in Schiefelage gerät, während gleichzeitig in der Innenstadt allenfalls der Status Quo gewahrt bleibt.</p> <p>Einzugsgebiet Nach Einschätzung von Junker & Kruse beträgt das Einzugsgebiet von Viernheim 460.000 Menschen. Unseren Analysen zufolge ist die Ausstrahlungskraft gerade des RNV und der umliegenden Betriebe dagegen (noch) so stark, dass deutlich mehr Menschen erreicht werden. Die GfK ging in einer 2005 von der Stadt Viernheim beauftragten Untersuchung von 1,68 Mio. Menschen aus. Diese Größenordnung entspricht auch heute noch in etwa den langjährigen Erfahrungen unseres Centermanagements und wird offenbar auch von Junker & Kruse nicht bezweifelt.</p> <p>Gerade diese große Ausstrahlungskraft des RNV gilt es zum Wohle von Viernheim langfristig gegen den massiven Wettbewerb von Mannheim und dem Großraum Frankfurt I Darmstadt zu erhalten. Ein derart weiträumiges Einzugsgebiet sorgt nämlich für ein gesundes Viernheimer Umfeld, wie selbst Junker & Kruse in Bezug auf das Profitieren der Gewerbegebiete West und Ost vom RNV einräumen (2016, S. 32f.). Darüber hinaus mindert das große Einzugsgebiet ganz wesentlich etwaige Umsatzumverteilungen zu Lasten der innerstädtischen Betriebe.</p>	<p>Der Auffassung wird zugestimmt.</p> <p>Junker & Kruse haben einen regionalplanerisch konformen Verflechtungsbereich für ein Mittelzentrum zu Grunde gelegt. Der Darstellung der GfK liegen die realen Erfassungen zu Grunde. Dieser nachgewiesene Verflechtungsbereich widerspricht dem Kongruenzgebot (Einzugsbereich der Vorhaben darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten) der Regionalplanung. Die Stadt will diese Punkte in der Begründung in einer kritischen Analyse darlegen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 7.	<p>Bestandssicherung</p> <p>Damit der Erhalt des Einzugsgebietes gelingt, betonen Junker & Kruse richtigerweise die Bedeutung der Bestandssicherung des RNV für Viernheim. Nicht plausibel ist allerdings, dass dem RNV für eben diese Bestandssicherung keinerlei Erweiterungsspielräume in zentrenrelevanten Sortimenten zugestanden werden.</p> <p>Die deutsche Handelslandschaft befindet sich seit einigen Jahren in einem fundamentalen Umbruch. Niemand kann vorhersagen, wie genau sich der Markt entwickeln wird. Die bald 50-jährige Erfahrung der ECE hat aber eines immer wieder gezeigt: Die Anforderungen unserer Mieter ändern sich und zwar zunehmend schnell, insbesondere hinsichtlich der jeweiligen Flächenbedürfnisse.</p> <p>Erfolgreiche zentrenrelevante Einzelhändler, wie sie für ein gesundes Center elementar sind, wachsen in der Regel flächenmäßig. Kann eine Immobilie diesen Anforderungen nicht mehr gerecht werden, ist ein Auszug langfristig unvermeidlich. Insofern erfordert eine Bestandssicherung im Handel - anders als bei Wohn- oder Büroimmobilien - sowohl hohe funktionale als auch bauplanungsrechtliche Flexibilität. Moderate Erweiterungsspielräume im zentrenrelevanten Bereich sind hierbei ganz wesentlich.</p> <p>Angemerkt sei in diesem Zusammenhang noch, dass Erweiterungsspielräume bezüglich nicht-zentrenrelevanter Sortimente, wie sie Junker & Kruse vorschlägt, nur scheinbar helfen. Zwischen den Angeboten beispielsweise eines Baumarktes oder eines Möbelhauses und Mode- oder Lebensmittelhändlern bestehen nämlich keine nennenswerten Synergien. Wer kauft</p>	<p>Dies ist mit den regionalplanerischen Vorgaben nicht vereinbar.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Wunsch des Betreibers sowohl hohe funktionale als auch bauplanungsrechtliche Flexibilität zu behalten ist verständlich. Allerdings sind auch für andere Zentren, überwiegend bei Neubau oder größeren Erweiterungen, Bebauungspläne mit Vorgaben zu Sortimenten erstellt worden. Im Vorfeld waren durch die GfK bereits gutachterlich moderate Erweiterungsspielräume im zentrenrelevanten Bereich für alle Sortimente erarbeitet worden. Der Umfang konnte jedoch nicht abschließend mit der Bauaufsicht abgestimmt werden.</p> <p>Die Einschätzung wird seitens der Stadt geteilt.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 7.</p>	<p>schon ein Sofa und sucht zugleich nach einer neuen Jeans?</p> <p>Integration des Standortes</p> <p>Diskussionswürdig erscheint uns die von Junker & Kruse vorgenommene Einordnung des RNV als nicht-integrierter Standort. Die GfK hat in ihrer von der Stadt beauftragten Untersuchung bereits 2005 aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung eine Teil-Integration des Centers anerkannt. Uns erscheint diese Beurteilung einleuchtender, zumal sich selbst Junker & Kruse ihrer abweichenden Einstufung nicht sicher zu sein scheint (2016, S. 52).</p> <p>Juristische Schlussfolgerungen</p> <p>Neben den einzelhandelsbezogenen Ausführungen ziehen Junker & Kruse weitreichende juristische Schlussfolgerungen, etwa zur Erforderlichkeit eines Bebauungsplanverfahrens sowie zu landesplanerischen und regionalen Abstimmungen. Derartige baurechtliche Empfehlungen sind in einem Einzelhandelskonzept entbehrlich, zumal sie von Junker & Kruse teilweise so formuliert sind, als handele es sich um zwangsläufige Gesetzmäßigkeiten.</p> <p>Richtig ist hingegen, dass die juristischen Ausführungen der Gutachter subjektive Einschätzungen sind. Nach rechtlicher Prüfung möchten wir festhalten, dass wir diese Einschätzungen nicht teilen.</p>	<p>In der zu ergänzenden Begründung der Eckpunkte wird der Aspekt der Teil-Integration für den Standort erörtert.</p> <p>Die Formulierungen sollten überprüft werden.</p> <p>Anzumerken ist folgendes: Nach dem Baugesetzbuch besteht eine Erstplanungspflicht zur Beplanung eines Gebietes wenn ein städtebauliches Erfordernis besteht. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bisher nicht abschließend geklärt, unter welchen bundesrechtlichen Voraussetzungen sich das gemeindliche Planungsermessen zu einer (nach Maßgabe des Landesrechts durchsetzbaren) Planungspflicht verdichtet. Allerdings gibt es ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2003 in welchem auf Grund einer fortlaufend ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung das Planungserfordernis gesehen wurde. Der Fall betraf die regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune Mühlheim-Kehrlich, in welcher sich ein "Gewerbepark" zu einem "großen Einkaufszentrum" mit einer Verkaufsfläche von 120.000 qm (1996) entwickelt hatte. Die benachbarten Städte (Mittelzentren) machten eine erhebliche Beeinträchtigung</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 7.	<p>Verkaufsflächenangaben Abschließend sei noch angemerkt, dass wir im Einzelhandelskonzept teilweise Abweichungen von den von uns zuletzt gegenüber Stadt und Kreis vorgelegten Verkaufsflächen des RNV festgestellt haben. Ein aktueller Abgleich wäre hier sicher angezeigt.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, im Interesse der langfristigen Existenzsicherung des Rhein-Neckar-Zentrums ist unsere Bitte, von einer Verabschiedung des Einzelhandelskonzeptes in der gegenwärtigen Fassung abzusehen. Der Entwurf bedarf an mehreren Stellen der Korrektur bzw. Ergänzung. Für ein weiterführendes Gespräch dazu stehen wir, ggfs. auch zusammen mit der GfK, gern zur Verfügung.</p> <p>Angesichts der Bedeutung der Thematik werden wir uns erlauben, diese Stellungnahme auch den Fraktionen der Stadtverordneten-Versammlung zuzuleiten.</p>	<p>geltend, da die Ansiedlung von weiteren 30.000 qm in Form von 2 SB Warenhäusern und einer Verkaufshalle in Planung war. Der eingetretene Verdrängungswettbewerb sei mit einem deutlichen Kaufkraftabfluss aus den Nachbarstädten in den "Gewerbepark" verbunden gewesen.</p> <p>Auf dieses Urteil wird durch die Stadt Weinheim verwiesen um so Handlungsdruck zu erzeugen. Im Falle der Planung sind dann die Vorgaben der Regionalplanung zu beachten.</p> <p>Der Eingriff in das Eigentum wird durch die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes kompensiert. In diesem Rahmen ist dann eine Flexibilität gegeben. Eine solche Planung würde natürlich in enger Abstimmung mit dem Eigentümer erfolgen.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden.</p> <p>Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass die Inhalte des Gutachtens Junker & Kruse nur in Auszügen Eingang in eine noch zu ergänzende Begründung zu den Eckpunkten des Einzelhandels finden.</p>	
8	<p>Edeka vom 14.12.2017</p> <p>Der offen gelegte Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Viernheim weist gravierende Defizite auf und bedarf deswegen der grundsätzlichen Überarbeitung.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Eingangs wird angemerkt, dass vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Anlage: Fortschreibung</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen;</p> <p>Auswirkungen auf die Einzelhandelskonzeption:</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 8.	<p>Im Einzelnen sind insoweit u.a. die folgenden Mängel zu benennen, die auch rechtliche Relevanz besitzen: In dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wird im Kapitel 5 („Einzelhandelsrelevantes Standortprofil“) der aktuelle Bestand des Einzelhandels in Viernheim beschrieben.</p> <p>Unter Ziffer 5.3 werden die „städtebaulichen Rahmenbedingungen der räumlichen Teilbereiche“ beschrieben. Es fehlt jedoch eine Erläuterung, nach welchen städtebaulichen Kriterien die räumlichen Teilbereiche festgelegt werden.</p> <p>In der Karte 10 wird der Einzelhandelsstandort zwischen dem Viernheimer Kreuz und dem Zubringer der Anschlussstelle Viernheim der BAB 659 als einheitliches Gebiet dargestellt. Obwohl keine bauliche oder natürliche Grenze vorhanden ist und in der Karte 10 auch keine solche Grenze eingezeichnet ist, wird das zusammenhängende Gebiet dann im Text aufgeteilt in „Rhein-Neckar-Zentrum“ und „Gewerbegebiet 3 (West)“. Es drängt sich der Verdacht auf, dass mit dieser künstlichen Aufteilung eine Privilegierung des Rhein-Neckar-Zentrums beabsichtigt ist und dessen Erweiterung vorbereitet werden soll. Umgekehrt wird hierdurch das „Gewerbegebiet 3 (West)“ mit dem Grundstück Bürgermeister-Neff-Straße 10 ohne städtebauliche Notwendigkeit benachteiligt.</p> <p>Für das Rhein-Neckar-Zentrum wird unter Ziffer 5.3.4 die „gute ÖPNV-Erreichbarkeit“ hervorgehoben. Zudem bestünde eine „fußläufige Verbindung“ zwischen</p>	<p>Einzelhandelskonzept September 2016: Bericht Büro Junker & Kruse) eine wesentliche Planungsgrundlage für die Ausformulierung der Eckpunkte bildet. Das vom Büro Junker + Kruse erstmals 2009 gefasste und letztmals im September 2016 aktualisierte Einzelhandelskonzept (im Folgenden Konzept genannt) wurde in der Sitzung der Stadtverordneten zur Kenntnis genommen und ist damit derzeit nicht Bestandteil des Beschlusses eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskonzepts auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.</p> <p>Die im Weiteren zu ergänzende Begründung der Eckpunkte wird die Konzeption vervollständigen und sollte Bestandteil der Beschlussfassung werden.</p> <p>Die entsprechende Erläuterung sollte in der Begründung ergänzt werden.</p> <p>Die Aufteilung ist durch die Genehmigungsgrundlage begründet. Das Rhein-Neckar-Zentrum umfasst den Bereich seiner Bestandsgenehmigung und dem ursprünglich zu Grunde liegenden Bebauungsplan. Räumlich gesehen orientieren sich diese Bestandteile zum Stadtplatz (Robert-Schuman-Straße). Der östlich angrenzende Bereich folgt ebenfalls der Abgrenzung der Bebauungspläne und der städtebaulichen Orientierung. Die Einschätzung einer künstlichen Aufteilung ist somit nicht zutreffend.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden. Die positiven Standorteigenschaften werden auch für die Gewerbegebiete 3 & 4 beschrieben.</p>	<p>Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt.</p> <p><u>In der Begründung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - erfolgt eine kritische und standortgerechte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben bezogen auf das Mittelzentrum und die konkreten räumlich definierten Versorgungsstandorte - werden Aussagen zur verkehrlichen Erschließung und städtebaulichen Integration der einzelnen Standorte ergänzt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 8.</p>	<p>Teilen des Stadtgebietes und dem Rhein-Neckar-Zentrum. Obwohl das Gewerbegebiet 3 (West) ebenfalls gut per ÖPNV erreichbar ist (z.B. über die Stadtbahn-Haltestelle Kapellenberg) und auch fußläufig problemlos aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten erreicht werden kann, wird dies in Ziffer 5.3.5 mit keinem Wort erwähnt. Stattdessen wird das Gebiet als „fast ausschließlich autokundenorientiert“ bezeichnet. Dass das benachbarte Rhein-Neckar-Zentrum über 3.800 kostenlose Parkplätze für Autokunden verfügt, lässt der Entwurf des Einzelhandelskonzepts unter den Tisch fallen.</p> <p>Auch in der Darstellung des Gewerbegebiets 4 (Ost) unter Ziffer 5.3.6 wird nicht erwähnt, dass dieser Standort fußläufig aus Teilen des Stadtgebietes gut zu erreichen ist. Die ÖPNV-Verbindungen werden ebenfalls mit keinem Wort erwähnt.</p> <p>In Kapitel 11 zeigen sich dann die Auswirkungen dieser willkürlichen und methodisch uneinheitlichen Vorgehensweise: So fällt bereits auf, dass in der Karte 21 plötzlich eine Grenze zwischen dem „Ergänzungsstandort Rhein-Neckar-Zentrum“ und dem Gewerbegebiet 3 (West) eingezeichnet ist. Der Grenzverlauf wird – anders als beispielsweise beim Stadtzentrum (Ziffer 11.1.1) – wiederum in keiner Weise sachlich begründet. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, warum das außerhalb des Rhein-Neckar-Zentrums gelegene Bauhaus-Grundstück noch dem Rhein-Neckar-Zentrum zugeschlagen wird, während das in der Bürgermeister-Neff-Straße 10 gelegene Mietobjekt unserer Mandantin nicht mehr zu diesem Ergänzungsstandort zählen soll. Das Einzelhandelskonzept ist insoweit nicht nachvollziehbar, willkürlich und damit im Ergebnis auch rechtlich angreifbar.</p> <p>Unter Ziffer 11.1.5 wird ausgeführt, das Rhein-Neckar-Zentrum solle als „Hauptversorgungszentrum“ in seinem Bestand gesichert werden.</p>	<p>Diese Bezeichnung erfolgt aufgrund der Parkplätze, die durchgängig zur Heidelberger Straße hin ausgerichtet sind. Die Beurteilung des Gutachters entspricht nicht der Ansicht der Stadt. Der Bedarf zur Ergänzung wird hier ebenfalls gesehen.</p> <p>Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p> <p>Wie bereits beschrieben geht die Gebietsabgrenzung auf die ursprünglichen Genehmigungsvorgänge und städtebauliche Anordnung zurück.</p> <p>Die rechtliche Angreifbarkeit wird hier nicht gesehen.</p> <p>Die in den Eckpunkten formulierten Grundsätze sprechen von einem Bestandschutz des genehmigten Bestandes.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 8.</p>	<p>Sogar die Verlagerung von Verkaufsflächen von den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost) in das „Hauptversorgungszentrum“ Rhein-Neckar-Zentrum soll möglich sein.</p> <p>Für die Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) enthält der Entwurf unter Ziffer 11.1.6 hingegen wesentlich engere Vorgaben. Wegen des dort vorgesehenen Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist zu befürchten, dass diese Standorte künftig einem „Trading-Down-Effekt“ ausgesetzt sein werden. Hierdurch wird es in den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost) absehbar zu weiteren Leerständen und der Ansiedlung städtebaulich problematischer Nutzungen kommen. Diese Differenzierung, d.h. die Begünstigung des einen und die Entwicklungsbeschränkung der beiden anderen Standorte ist weder zwingend noch nachvollziehbar, da die städtebauliche Ausgangslage für die drei Gebiete – wie oben dargestellt – im Wesentlichen gleich ist. Hinzu kommt, dass die (willkürliche) Grenzziehung zwischen dem Ergänzungsstandort Gewerbegebiet 3 (West) und dem Ergänzungsstandort Rhein-Neckar-</p>	<p>Die Eckpunkte beschreiben, dass in einem solchen Fall keine Auswirkungen zu erwarten wären, da sich im Bestand an der Gesamtverkaufsfläche keine Veränderung ergibt. Daher wird dies in den Eckpunkten als begünstigender Tatbestand aufgeführt. Festsustellen ist allerdings, dass genehmigte zentrenrelevante Verkaufsflächensortimente, die für eine Verlagerung in Frage kämen, nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Eine realistische Fallkonstellation ist schwer zu entwickeln. Im Falle des Eintretens würde diese Erwägung jedoch auch durch ein Verträglichkeitsgutachten untersucht und als begünstigend erkannt, soweit es gelingt eine Übernahme der Bestandsgenehmigung nachhaltig auszuschließen. Es wird daher empfohlen, die Anregung insofern zu berücksichtigen, dass diese Option aus den Eckpunkten gestrichen wird. Der Anregung kann somit gefolgt werden.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan für Teile des Gebietes sieht bereits Sortimente vor, welche nicht zentrenrelevant sind. Die Grundsätzlichen Vorgaben resultieren aus den Ge- und Verboten der Regionalplanung zum großflächigen Einzelhandel.</p> <p>In den vergangenen Monaten erfolgte eine Nutzungsänderung in 2 Fachmärkten von Textil bzw. Schuhe zu Möbeln – d.h. zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Nutzungsänderungen erfolgten völlig unauffällig. Ein Trading-Down-Effekt ist derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Die Grenzziehung wurde bereits erläutert.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 8.	<p>Zentrum durch diese unterschiedliche Regelung für Neuansiedlungen erhebliche Auswirkungen für die betroffenen Grundstücke hat, die hinsichtlich des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet 3 (West) absehbar zu negativen städtebaulichen Effekten führen wird. Es ist nicht erkennbar, dass eine solche Ungleichbehandlung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt sein könnte.</p> <p>Zu den Eckpunkten für die Einzelhandelsentwicklung</p> <p>Zu den (stichpunktartigen) Eckpunkten für die Einzelhandelsentwicklung ist aus Sicht unserer Mandantin auf folgende Punkte hinzuweisen:</p> <p>Auf Seite 4 wird das Rhein-Neckar-Zentrum als Sonderstandort mit Nahversorgungsfunktion eingestuft. Dies widerspricht den Ausführungen im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes. Dort wird unter Ziffer 11.1.5 ausgeführt, das Rhein-Neckar-Zentrum habe „nur eine geringe Nahversorgungsfunktion“.</p> <p>Es ist daher widersprüchlich, wenn das Gewerbegebiet 4 (Ost) trotz der dort tatsächlich vorhandenen Nahversorgungsbetriebe künftig lediglich als bloßer Ergänzungsstandort ohne Nahversorgungsfunktion eingestuft wird.</p> <p>Auf Seite 14 wird der Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum von dem Ergänzungsstandort Gewerbegebiet 3 (West) zeichnerisch abgegrenzt, ohne dass diese Grenzziehung städtebaulich begründet wird. Im Übrigen besteht hierfür keine städtebauliche Rechtfertigung.</p> <p>Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz) ist nicht nachvollziehbar, warum nach den Darstellungen auf Seite 17 trotz vergleichbarer Rahmenbedingungen für das Gewerbegebiet 3 (West) strengere Regelungen gelten sollen als für das Rhein-Neckar-Zentrum.</p> <p>Dies gilt entsprechend für das Gewerbegebiet 4 (Ost)</p>	<p>Die Einstufung berücksichtigt den Lebensmitteldiscounter und dessen Orientierung zur angrenzenden Wohnbebauung. Die Begutachtung differenziert zwischen Nutzung und Ausgestaltung des Standortes. Die Lebensmittelmärkte entlang der Heidelberger Straße orientieren sich mit ihrer Zufahrt alle zur Heidelberger Straße. Die Stadt ist allerdings teilt die Auffassung des Anregungsträgers, dass hier eine Nahversorgungsfunktion besteht. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>s.o. wurde bereits begründet.</p> <p>Die Rahmenbedingungen innerhalb des Gebietes sind aufgrund der bestehenden Genehmigungen nicht als gleich einzustufen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	auf Seite 19.		
9	<p>Edeka Zimmermann Lebensmittelmärkte Stellungnahme vom 14.12.2016</p> <p>Unser EDEKA-Lebensmittelmarkt in der Heidelberger Straße 48 wurde im Jahr 2014 eröffnet. Der Standort des Marktes beruht auf einer einvernehmlich mit der Stadt Viernheim vereinbarten Standortverlagerung des ehemaligen „Marktkauf-Scheck-In“ auf dem Grundstück Bürgermeister-Neff-Straße 10. Der dort befindliche Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.600 m² wurde mit der Eröffnung unseres heutigen Marktes geschlossen. Das Gebäude steht seither leer. Es liegt im Gewerbegebiet 3 (West) des Einzelhandelskonzeptes.</p> <p>Zum Einzelhandelskonzept: Der offen gelegte Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Viernheim weist gravierende Defizite auf und bedarf deswegen der grundsätzlichen Überarbeitung. Im Einzelnen sind insoweit u.a. die folgenden Mängel zu benennen, die auch rechtliche Relevanz besitzen:</p> <p>In sämtlichen Karten, die Gegenstand der Eckpunkte bzw. des Einzelhandelskonzeptes sind, ist auf dem Grundstück Bürgermeister-Neff-Straße 10 jeweils fehlerhaft noch der ehemalige „Scheck-In-Center Edeka“ dargestellt, der aber seit 2014 geschlossen ist. Hingegen findet sich unser Markt auf keiner der Karten, welche den „Ergänzungsstandort Heidelberger Straße Ost“ bzw. das Gewerbegebiet 4 (Ost) betreffen. Soweit es hierzu in der Fußnote 22 des Einzelhandelskonzeptes heißt, dass die Verlagerung des „Scheck-In-Centers Edeka“ aus dem Gewerbegebiet 3 (West)</p>	<p>Die Verlagerung der Nutzung wurde über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt und im Durchführungsvertrag abgesichert.</p> <p>Eingangs wird angemerkt, dass das vom Büro Junker & Kruse vorgelegte Gutachten (Anlage: Fortschreibung Einzelhandelskonzept September 2016: Bericht Büro Junker & Kruse) eine wesentliche Planungsgrundlage für die Ausformulierung der Eckpunkte bildet. Das vom Büro Junker + Kruse erstmals 2009 gefasste und letztmals im September 2016 aktualisierte Einzelhandelskonzept (im Folgenden Konzept genannt) wurde in der Sitzung der Stadtverordneten zur Kenntnis genommen und ist damit derzeit nicht Bestandteil des Beschlusses eines Einzelhandels- bzw. Entwicklungskonzeptes auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.</p> <p>Die im Weiteren zu ergänzende Begründung der Eckpunkte wird die Konzeption vervollständigen und sollte Bestandteil der Beschlussfassung werden.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, sie ist jedoch nicht zutreffend. Die erneute Vollerhebung durch das Büro fand 2013 statt. Zu diesem Zeitpunkt war die Verlagerung des Edeka-Fachmarktes noch nicht abgeschlossen. Daher ist die Darstellung des Scheck-in im westlichen in der Heidelberger Straße zutreffend. Es wird empfohlen, eine Ergänzung der Kartendarstellung GE3 und 4 anhand der erfolgten Genehmigungen zu prüfen.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen;</p> <p>Auswirkungen auf die Einzelhandelskonzeption: Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt. <u>In der Begründung</u> - erfolgt eine kritische und standortgerechte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben bezogen auf das Mittelzentrum und die konkreten räumlich definierten Versorgungsstandorte - werden Aussagen zur verkehrlichen Erschließung und städtebaulichen Integration der einzelnen Standorte ergänzt</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 9.</p>	<p>geplant sei, ist auch dies unzutreffend, denn die Verlagerung ist seit mehr als 2 Jahren abgeschlossen. Der Entwurf geht damit ersichtlich von unzutreffenden bzw. längst überholten Tatsachen aus.</p> <p>In dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wird im Kapitel 5 („Einzelhandelsrelevantes Standortprofil“) der aktuelle Bestand des Einzelhandels in Viernheim beschrieben. Unter Ziffer 5.3 werden die „städtebaulichen Rahmenbedingungen der räumlichen Teilbereiche“ beschrieben. Es fehlt jedoch eine Erläuterung, nach welchen städtebaulichen Kriterien die räumlichen Teilbereiche festgelegt werden.</p> <p>In der Karte 10 wird der Einzelhandelsstandort zwischen dem Viernheimer Kreuz und dem Zubringer der Anschlussstelle Viernheim der BAB 659 als einheitliches Gebiet dargestellt. Obwohl keine bauliche oder natürliche Grenze vorhanden ist und in der Karte 10 auch keine solche Grenze eingezeichnet ist, wird das zusammenhängende Gebiet dann im Text aufgeteilt in „Rhein-Neckar-Zentrum“ und „Gewerbegebiet 3 (West)“. Es drängt sich der Verdacht auf, dass mit dieser künstlichen Aufteilung eine Privilegierung des Rhein-Neckar-Zentrums beabsichtigt ist und dessen Erweiterung vorbereitet werden soll. Umgekehrt wird hierdurch das „Gewerbegebiet 3 (West)“ mit dem Grundstück Bürgermeister-Neff-Straße 10 ohne städtebauliche Notwendigkeit benachteiligt.</p> <p>Für das Rhein-Neckar-Zentrum wird unter Ziffer 5.3.4 die „gute ÖPNV-Erreichbarkeit“ hervorgehoben. Zudem bestünde eine „fußläufige Verbindung“ zwischen Teilen des Stadtgebietes und dem Rhein-Neckar-Zentrum. Obwohl das Gewerbegebiet 3 (West) ebenfalls gut per ÖPNV erreichbar ist (z.B. über die Stadtbahn-Haltestelle Kapellenberg) und auch fußläufig problemlos aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten erreicht werden kann, wird dies in Ziffer 5.3.5</p>	<p>Die entsprechende Erläuterung sollte in der Begründung ergänzt werden.</p> <p>Die Aufteilung ist durch die Genehmigungsgrundlage begründet. Das Rhein-Neckar-Zentrum umfasst den Bereich seiner Bestandsgenehmigung und dem ursprünglich zu Grunde liegenden Bebauungsplan. Räumlich gesehen orientieren sich diese Bestandteile zum Stadtplatz (Robert-Schuman-Straße). Der östlich angrenzende Bereich folgt ebenfalls der Abgrenzung der Bebauungspläne und der städtebaulichen Orientierung. Die Einschätzung einer künstlichen Aufteilung ist somit nicht zutreffend.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden. Die positiven Standorteigenschaften werden auch für die Gewerbegebiete 3 & 4 beschrieben.</p> <p>Diese Bezeichnung erfolgt aufgrund der Parkplätze, die durchgängig zur Heidelberger Straße hin ausgerichtet sind.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu 9.</p>	<p>mit keinem Wort erwähnt. Stattdessen wird das Gebiet als „fast ausschließlich autokundenorientiert“ bezeichnet. Dass das benachbarte Rhein-Neckar-Zentrum über 3.800 kostenlose Parkplätze für Autokunden verfügt, lässt der Entwurf des Einzelhandelskonzepts unter den Tisch fallen.</p> <p>Auch in der Darstellung des Gewerbegebiets 4 (Ost) unter Ziffer 5.3.6 wird nicht erwähnt, dass dieser Standort fußläufig aus Teilen des Stadtgebietes gut zu erreichen ist. Die ÖPNV-Verbindungen werden ebenfalls mit keinem Wort erwähnt. Dies waren aber wesentliche Umstände, weswegen die Stadt Viernheim im Jahr 2012 einen städtebaulichen Durchführungsvertrag zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes an unserem heutigen Standort abgeschlossen hat.</p> <p>In Kapitel 11 zeigen sich dann die Auswirkungen dieser willkürlichen und methodisch uneinheitlichen Vorgehensweise: So fällt bereits auf, dass in der Karte 21 plötzlich eine Grenze zwischen dem „Ergänzungsstandort Rhein-Neckar-Zentrum“ und dem Gewerbegebiet 3 (West) eingezeichnet ist. Der Grenzverlauf wird – anders als beispielsweise beim Stadtzentrum (Ziffer 11.1.1) – wiederum in keiner Weise sachlich begründet. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, warum das außerhalb des Rhein-Neckar-Zentrums gelegene Bauhaus-Grundstück noch dem Rhein-Neckar-Zentrum zugeschlagen wird, während das in der Bürgermeister-Neff-Straße 10 gelegene Mietobjekt unserer Mandantin nicht mehr zu diesem Ergänzungsstandort zählen soll.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept ist insoweit nicht nachvollziehbar, willkürlich und damit im Ergebnis auch rechtlich angreifbar.</p> <p>Unter Ziffer 11.1.5 wird ausgeführt, das Rhein-Neckar-Zentrum solle als „Hauptversorgungszentrum“ in seinem Bestand gesichert werden. Sogar die Verlagerung von Verkaufsflächen von den Gewerbegebieten 3</p>	<p>Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p> <p>Wie bereits beschrieben geht die Gebietsabgrenzung auf die ursprünglichen Genehmigungsvorgänge und städtebauliche Anordnung zurück.</p> <p>Die rechtliche Angreifbarkeit wird hier nicht gesehen.</p> <p>Die in den Eckpunkten formulierten Grundsätze sprechen von einem Bestandschutz des genehmigten Bestandes.</p> <p>Die Eckpunkte beschreiben, dass in einem solchen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 9.	<p>(West) und 4 (Ost) in das „Hauptversorgungszentrum“ Rhein-Neckar-Zentrum soll möglich sein. Für die Gewerbegebiete 3 (West) und 4 (Ost) enthält der Entwurf unter Ziffer 11.1.6 hingegen wesentlich engere Vorgaben. Wegen des dort vorgesehenen Ausschlusses von Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist zu befürchten, dass diese Standorte künftig einem „Trading-Down-Effekt“ ausgesetzt sein werden. Hierdurch wird es in den Gewerbegebieten 3 (West) und 4 (Ost) absehbar zu weiteren Leerständen und der Ansiedlung städtebaulich problematischer Nutzungen kommen. Diese Differenzierung, d.h. die Begünstigung des einen und die Entwicklungsbeschränkung der beiden anderen Standorte ist weder zwingend noch nachvollziehbar, da die städtebauliche Ausgangslage für die drei Gebiete – wie oben dargestellt – im Wesentlichen gleich ist.</p> <p>Hinzu kommt, dass die (willkürliche) Grenzziehung zwischen dem Ergänzungsstandort Gewerbegebiet 3 (West) und dem Ergänzungsstandort Rhein-Neckar-Zentrum durch diese unterschiedliche Regelung für Neuansiedlungen erhebliche Auswirkungen für die betroffenen Grundstücke hat, die hinsichtlich des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet 3 (West) absehbar zu negativen städtebaulichen Effekten führen wird. Es ist nicht erkennbar, dass eine solche Ungleichbehandlung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt sein könnte.</p> <p>Zu den Eckpunkten für die Einzelhandelsentwicklung:</p> <p>Zu den (stichpunktartigen) Eckpunkten für die Einzelhandelsentwicklung ist aus Sicht unserer Mandantin auf folgende Punkte hinzuweisen:</p> <p>Auf Seite 4 wird das Rhein-Neckar-Zentrum als Sonderstandort mit Nahversorgungsfunktion eingestuft. Dies widerspricht den Ausführungen im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes. Dort wird unter Ziffer 11.1.5</p>	<p>Fall keine Auswirkungen zu erwarten wären, da sich im Bestand an der Gesamtverkaufsfläche keine Veränderung ergibt. Daher wird dies in den Eckpunkten als begünstigender Tatbestand aufgeführt.</p> <p>Festzustellen ist allerdings, dass genehmigte zentrenrelevante Verkaufsflächensortimente, die für eine Verlagerung in Frage kämen, nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Eine realistische Fallkonstellation ist schwer zu entwickeln. Im Falle des Eintretens würde diese Erwägung jedoch auch durch ein Verträglichkeitsgutachten untersucht und als begünstigend erkannt, soweit es gelingt eine Übernahme der Bestandsgenehmigung nachhaltig auszuschließen.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die Anregung insofern zu berücksichtigen, dass diese Option aus den Eckpunkten gestrichen wird. Der Anregung kann somit gefolgt werden.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan für Teile des Gebietes sieht bereits Sortimente vor, welche nicht zentrenrelevant sind. Die Grundsätzlichen Vorgaben resultieren aus den Ge- und Verboten der Regionalplanung zum großflächigen Einzelhandel.</p> <p>In den vergangenen Monaten erfolgte eine Nutzungsänderung in 2 Fachmärkten von Textil bzw. Schuhe zu Möbeln – d.h. zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Nutzungsänderungen erfolgten völlig unauffällig. Ein Trading-Down-Effekt ist derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Die Einstufung des Gutachters berücksichtigt den Lebensmitteldiscounter und dessen Orientierung zur angrenzenden Wohnbebauung. Die Begutachtung differenziert zwischen Nutzung und Ausgestaltung des Standortes. Die Lebensmittelmärkte entlang der Hei-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zu 9.	<p>ausgeführt, das Rhein-Neckar-Zentrum habe „nur eine geringe Nahversorgungsfunktion“.</p> <p>Es ist daher widersprüchlich, wenn das Gewerbegebiet 4 (Ost) trotz der dort tatsächlich vorhandenen Nahversorgungsbetriebe künftig lediglich als bloßer Ergänzungsstandort ohne Nahversorgungsfunktion eingestuft wird. Dies ist vor allem auch deswegen willkürlich und nicht nachvollziehbar, weil die Stadt Viernheim noch im Jahr 2012 in Gestalt des für das Grundstück Heidelberger Straße 48 aufgestellten Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt“ und dem begleitend hierzu abgeschlossenen Durchführungsvertrag für diesen Standort aktiv die Ansiedlung eines Nahversorgers betrieben hat. Jegliche künftige Entwicklung wäre somit außerordentlich schwierig. Wir sind der moderne Vollversorger, der mit seinem Standort am nächsten am Stadtkern gelegen ist. Daher ist die Einstufung als bloßer Ergänzungsstandort nicht nachvollziehbar.</p> <p>Auf Seite 14 wird der Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum von dem Ergänzungsstandort Gewerbegebiet 3 (West) zeichnerisch abgegrenzt, ohne dass diese Grenzziehung städtebaulich begründet wird. Im Übrigen besteht hierfür keine städtebauliche Rechtfertigung.</p> <p>Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz) ist nicht nachvollziehbar, warum nach den Darstellungen auf Seite 17 trotz vergleichbarer Rahmenbedingungen für das Gewerbegebiet 3 (West) strengere Regelungen gelten sollen als für das Rhein-Neckar-Zentrum.</p> <p>Dies gilt entsprechend für das Gewerbegebiet 4 (Ost) auf Seite 19.</p>	<p>delberger Straße orientieren sich mit ihrer Zufahrt alle zur Heidelberger Straße.</p> <p>Die Stadt teilt allerdings die Auffassung des Anregungsträgers, dass hier eine Nahversorgungsfunktion besteht. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Im Falle einer entsprechenden Bauleitplanung würden die Aspekte der Entwicklungsmöglichkeiten durch einen erweiterten Bestandsschutz abgedeckt. Die Eckpunkte sehen moderate Erweiterungen und Anpassungen nach Einzelfallprüfung vor. Dieses Vorgehen wird bereits derzeit bei Erweiterungswünschen der bestehenden Lebensmittelmärkte in der Heidelberger Straße angewandt und von Seiten der Behörden gefordert.</p> <p>Die Grenzziehung wurde bereits begründet.</p> <p>Die Rahmenbedingungen innerhalb des Gebietes sind aufgrund der bestehenden Genehmigungen nicht als gleich einzustufen.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10	<p>Baugemeinschaft Schlampp/Langlotz vom 13.12.2016</p> <p>Wir regen an, für das oben genannte Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Abgrenzung zwischen dem Entwicklungsstandort Heidelberger Straße West und dem Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum zu korrigieren. - die Sortimente Schuhe/Sportschuhe, Sportartikel/ Sportbekleidung zuzulassen. - den Bestandsschutz für die genehmigte Nutzung des Objektes als Lebensmittelmarkt zu sichern. <p>Die Festlegung für die Einzelhandelsentwicklung schränken die Nutzung und Verwertung des Standortes erheblich ein. Die im Gutachten aufgeführten, nicht zentrenrelevanten Sortimente sind für eine Belegung des Objektes zu eng gefasst.</p> <p>Für eine alternative Nutzung des Marktes, mit einer reinen Verkaufsfläche von ca. 3.600 m² wären von den aufgeführten, nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor allem die für eine Baumarkt-/Gartenmarkt-Nutzung relevante Produkte möglich.</p> <p>In direkter Anbindung an den vorhandenen Baumarkt, welcher auch noch in den Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum einbezogen wird, ist die Belegung unseres Objektes mit diesen Sortimenten nicht realis-</p>	<p>Die Anregungsträger sind Eigentümer der Immobilie des ehemaligen Edeka-Scheck-In (Bürgermeister-Neff-Straße 10).</p> <p>Die Aufteilung ist durch die Genehmigungsgrundlage begründet. Das Rhein-Neckar-Zentrum umfasst den Bereich seiner Bestandsgenehmigung und dem ursprünglich zu Grunde liegenden Bebauungsplan. Räumlich gesehen orientieren sich diese Bestandteile zum Stadtplatz (Robert-Schuman-Straße). Der östlich angrenzende Bereich folgt ebenfalls der Abgrenzung der Bebauungspläne und der städtebaulichen Orientierung. Der Anregung zur Änderung der Abgrenzung kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Die benannten Sortimente Schuhe/Sportschuhe, Sportartikel/Sportbekleidung sind zentrenrelevant. Diese sind gem. der regionalplanerischen Vorgaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen. Das Einzelhandelskonzept ist bei der Einstufung der Sortimente an die Sortimentsliste des hessischen Einzelhandelserlasses gebunden. Begründete Modifikationen sind möglich – die Einstufung des Schuhe/Sportschuhe, Sportartikel/Sportbekleidung als nicht zentrenrelevant und somit zulässig ist nicht begründbar.</p> <p>In Bezug auf den Baumarktstandort zeichnen sich Veränderungen ab. Die momentane Flächenverfügbarkeit wird durch den aktuellen Mieter nicht als zeitgemäß bewertet. Aus Sicht der Stadt wäre es durchaus eine Option und wünschenswert, die Objekte gemeinsam einer solchen Nutzung zuzuführen.</p>	<p>Die Anregungen werden in die Abwägung eingestellt, ihnen wird wie folgt entsprochen;</p> <p>Auswirkungen auf die Einzelhandelskonzeption:</p> <p>Die Eckpunkte werden durch eine Begründung ergänzt.</p> <p><u>In der Begründung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - erfolgt eine kritische und standortgerechte Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben bezogen auf das Mittelzentrum und die konkreten räumlich definierten Versorgungsstandorte - werden Aussagen zur verkehrlichen Erschließung und städtebaulichen Integration der einzelnen Standorte ergänzt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>tisch. Die restlichen aufgelisteten, nicht zentralrelevanten Sortimente sind für diesen Standort nicht oder nur sehr bedingt geeignet. Eine grundsätzliche Problematik besteht in der Abgrenzung des Ergänzungsstandorts Heidelberger Straße West zum Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum. Es ist aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes nicht nachvollziehbar, warum für den Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum die fußläufige Anbindung an Teile des Stadtgebietes angeführt wird, dieselbe Anbindung des Scheck-In-Centers im Gebiet Heidelberger Straße West mit nicht erwähnt wird. Die fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum ist in gleichem Maß gegeben. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls, im gleichen Maß wie zum Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum, vorhanden. Die Feststellung, dass der Ergänzungsstandort Heidelberger Straße West fast ausschließlich autoorientiert sei, ist somit nicht nachvollziehbar. Die Grenzziehung zwischen den Entwicklungsbereichen Rhein-Neckar-Zentrum und Heidelberger Straße West erscheint daher willkürlich, ist nicht begründet und städtebaulich nicht nachvollziehbar. Ein langfristiger Leerstand dieses, dem Ergänzungsstandort Heidelberger Straße West zugeordneten Standortes, wäre auch für die Attraktivität und städtebauliche Entwicklung des gesamten Gebiets schädlich.</p>	<p>Wie bereits erläutert umfasst das Rhein-Neckar-Zentrum den Bereich seiner Bestandsgenehmigung und den ursprünglich zu Grunde liegenden Bebauungsplanes. Die Einschätzung zur vergleichbaren Erreichbarkeit des Standortes wird seitens der Stadt geteilt. Die Aussagen des Gutachtens Junker & Kruse sind hier nicht ausreichend. Der Anregung sollte gefolgt werden. Die positiven Standorteigenschaften sollten in der zu ergänzenden Begründung der Eckpunkte auch für die Gewerbegebiete 3 & 4 beschrieben werden. Die Abgrenzung sollte in der Begründung erläutert werden. Die Anregung kann so berücksichtigt werden. Die Aussage zum negativen Erscheinungsbild eines dauerhaften Leerstands an dieser Lage wird zustimmend zu Kenntnis genommen. Allerdings bewegt sich das Objekt in einer Verkaufsflächengröße, auf der ohne regionalplanerische und behördliche Abstimmung keine Einzelhandelsnutzung ausgeübt werden kann. Die kommunale Planungshoheit ist hier durch die engen Vorgaben der Regionalplanung begrenzt.</p>	

aufgestellt:

Stadt Viernheim

Magistrat der Stadt Viernheim

08.08.2017

Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung
i.A. gez. Wagner

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung in Viernheim



Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

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

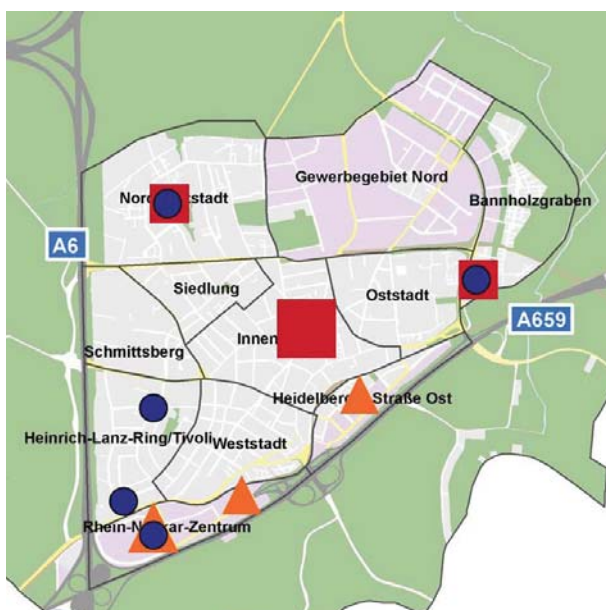
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

Zentrenhierarchie – Räumlich-funktionale Gliederung der Versorgungsstruktur



-  Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Viernheim
-  Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentren Theodor-Heuss-Allee und Bannholzgraben
-  Nahversorgungsstandorte (strukturprägende Lebensmittelmärkte)
-  Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum (mit Nahversorgungsfunktion)
-  Ergänzungsstandorte des Einzelhandels (Gewerbegebiete 3 und 4)

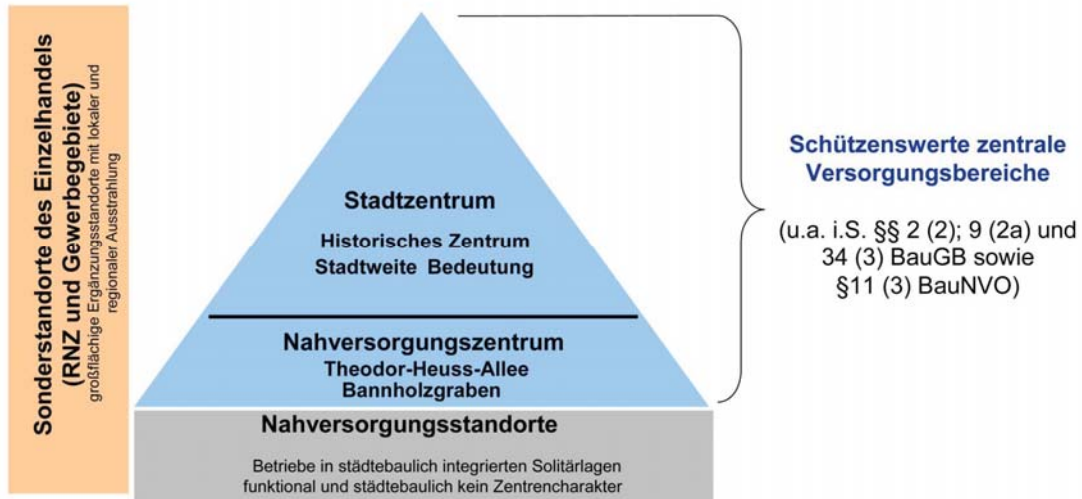
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

Standorthierarchie in der Stadt Viernheim

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

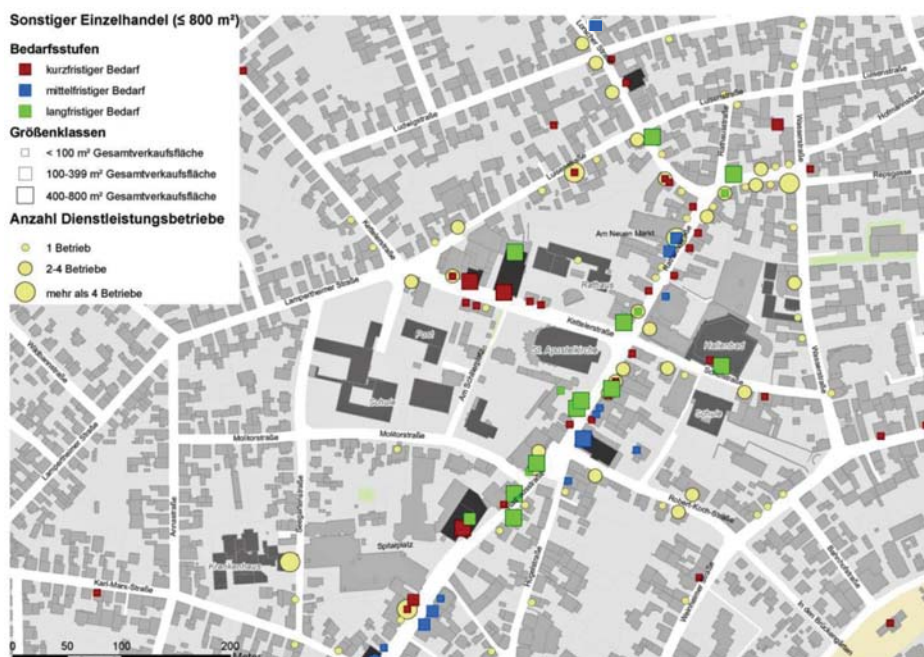


Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

STADT VIERNHEIM Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum



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

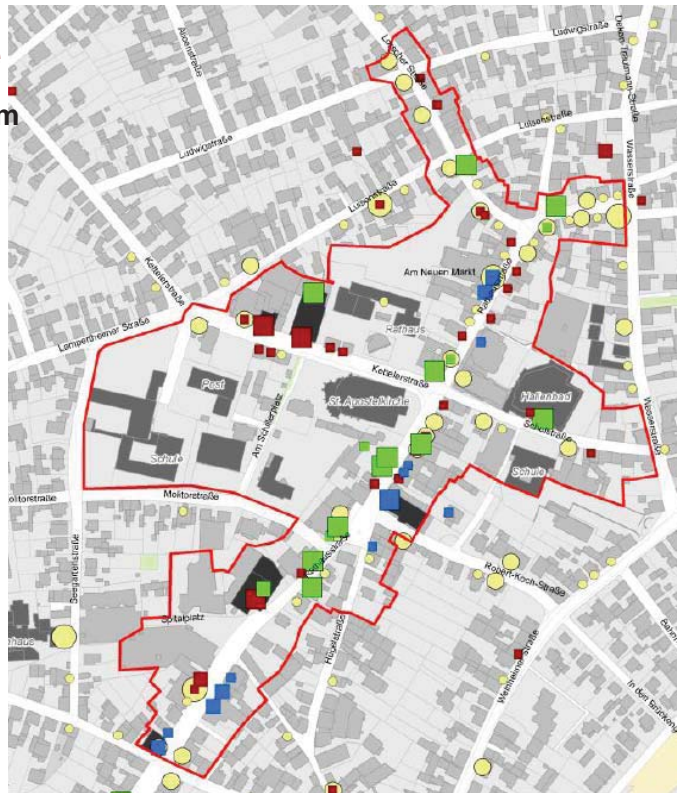
STADT VIERNHEIM Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

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

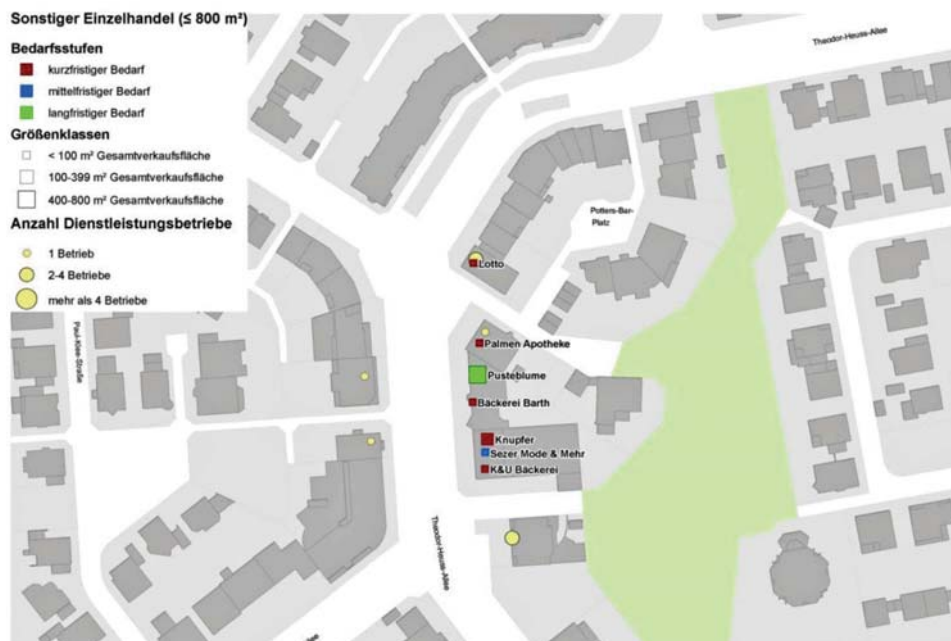


Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

STADT VIERNHEIM  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

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Theodor-Heuss-Allee

Entwicklungsziele:

- Sicherung des vorhandenen Angebots, falls möglich und notwendig, wettbewerbsmäßiger Ausbau bzw.- Anpassung der Betriebsgrößen
- qualitative Aufwertung der vorhandenen Betriebe
- Ggf. Ergänzung mit kleinflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, wenn sie der Nah-/Gebietsversorgung dienen



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

STADT VIERNHEIM



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bannholzgraben

Nutzungen:

- Trattoria Da Carlo
- Sparkasse
- Frisör Da Silva
- DPD Paket Shop
- REWE
- KIK
- Penny
- Bäckerei Kohlmann
- Bäckerei HUG
- TEDi
- Rossmann
- easyApotheke
- Sport&Reha Zentrum
- Ärztehaus



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

STADT VIERNHEIM



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bannholzgraben

Entwicklungsziele:

- Sicherung des vorhandenen Angebots, falls möglich und notwendig, wettbewerbsmäßiger Ausbau bzw.- Anpassung der Betriebsgrößen
- Ggf. Ergänzung mit kleinflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, wenn sie der Nah-/Gebietsversorgung dienen
- Darüber hinaus keine Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Einzelhandel



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

STADT VIERNHEIM  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

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Nahversorgungsstandorte Mannheimer Straße, Beethovenstraße

Entwicklungsziele:

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion
- Moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen ermöglichen, wenn keine negativen Auswirkungen
- Keine weitere Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Einzelhandel
- Bestandsschutz für bestehende Nahversorgungsbetriebe in den Gewerbegebieten



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

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Sonderstandort Rhein-Neckar-Zentrum



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

STADT VIERNHEIM  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~~

einfügen:
(Bebauungsplan)

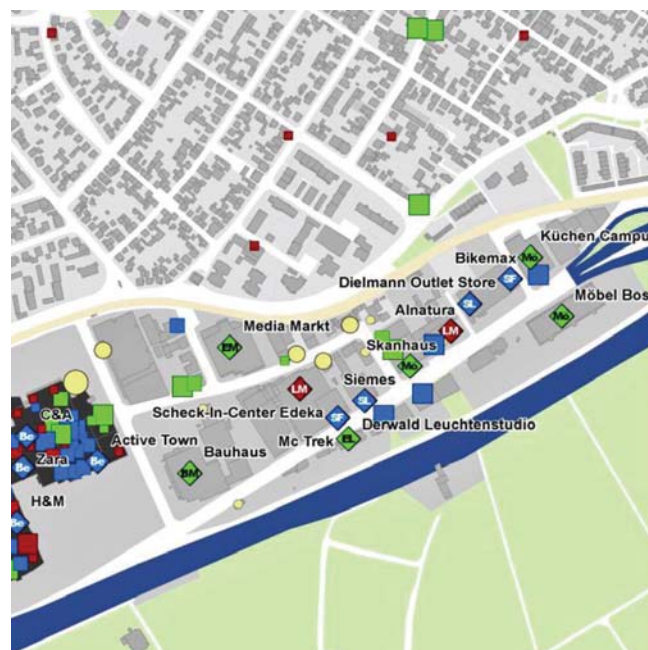


Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Ergänzungsstandorte Heidelbergerstraße West



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

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Ergänzungsstandort Heidelbergerstraße West

Entwicklungsziele:

- räumliche Konzentration der Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Themenschwerpunkt Möbel, Einrichtung, Haus und Garten als Entwicklungsperspektive
- keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
- Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen ermöglichen wenn keine negativen Auswirkungen (Einzelfallprüfung, klare Regelungen, Fixierung kritischer Sortimente)

neu:

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



arbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

STADT VIERNHEIM



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Ergänzungsstandort Heidelbergerstraße Ost (Gewerbegebiet 4)



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

STADT VIERNHEIM



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 2: Entwicklungsbereiche

Ergänzungsstandort Heidelbergerstraße Ost (Gewerbegebiet 4)

Entwicklungsziele:

- räumliche Konzentration der Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, ergänzt durch Dienstleistungen, Hotel (ggf. Verlagerung)
- keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
- Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, moderate Erweiterungen oder Umstrukturierungen ermöglichen wenn keine negativen Auswirkungen (Einzelfallprüfung, klare Regelungen, Fixierung kritischer Sortimente)

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

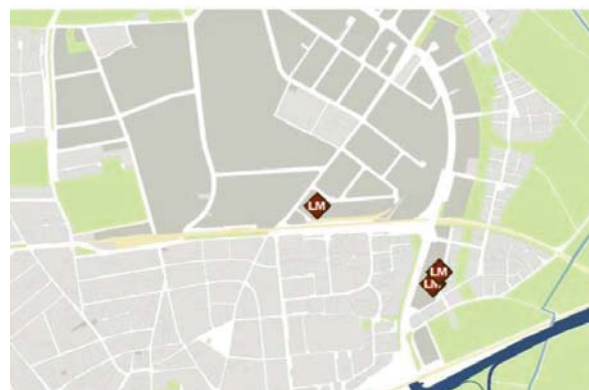


Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 3: Tabubereiche

- **Abgrenzung:**
Standorte ohne Einzelhandelsvorprägung, liegen nicht im zentralen Versorgungsbereich und sind nicht im Zusammenhang durch Wohnen geprägt
- **Einfallstraßen**, insbesondere
 - Mannheimer Straße
 - Robert-Bosch-Straße / Gro-Harlem-Brundtlandstraße
- **Gewerbegebiet Nord, das Lohfeld, das kleine Bruchfeld, Gewerbegebiet Bannholzgraben**



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

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 3: Tabubereich

Gewerbegebiet Nord, das Lohfeld, das kleine Bruchfeld, Bannholzgraben

Entwicklungsziele:

- Sicherung des Bereiches für Gewerbe aller Art (z. B. Industrie, Handwerk, Dienstleistungen, Logistik, Großhandel)
- Ansiedlungsperspektiven für untergeordnete Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“)
"Annexhandel"
- Ggf. Teilbereiche mit Ansiedlungsperspektive für Kfz- und Motorradhandel
- Aber: keine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben, Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe



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

STADT VIERNHEIM



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
neu: (Einzelfallprüfung, klare Regelungen & Fixierung kritischer Sortimente durch Bebauungsplan)
- **Ausnahmen (Einzelfallprüfung):**
 - + Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen,
 - + wenn der Betrieb der Nahversorgung dient und
 - + keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

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

STADT VIERNHEIM



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

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)

einfügen:
(Bebauungsplan)

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

STADT VIERNHEIM



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

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 (Annexhandel)

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

STADT VIERNHEIM



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

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

ergänzen: Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

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

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 5: Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Antiquitäten ■ Bekleidung ■ Bettwäsche ■ Bild- und Tonträger ■ Bücher ■ Elektrokleingeräte ■ Foto ■ Gardinen und Zubehör ■ Geschenkartikel ■ Glas/Porzellan/Keramik ■ Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware
Stoffe / Wolle ■ Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte
ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren,
Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe,
Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln) ■ Heimtextilien, Dekostoffe | <ul style="list-style-type: none"> ■ Haus- und Tischwäsche ■ Hörgeräte ■ Kunstgewerbe / Bilder/ Bilderrahmen ■ Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme ■ Optik, Augenoptik ■ Papier, Bürobedarf, Schreibwaren ■ Sanitätsbedarf ■ Schuhe ■ Spielwaren, Bastelartikel ■ Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) ■ Sportbekleidung ■ Sportschuhe ■ Telekommunikation und Zubehör ■ Uhren/Schmuck ■ Unterhaltungselektronik und Zubehör ■ Wäsche/Miederwaren/Bademoden ■ Waffen, Angler- und Jagdbedarf |
|--|---|

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

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 5: Sortimentsliste

Nicht zentrenrelevante Sortimente

<ul style="list-style-type: none"> ■ Bauelemente, Baustoffe ■ Boote und Zubehör ■ Bodenbeläge, Teppiche ■ Büromaschinen ■ Büromöbel ■ Camping und Zubehör ■ Computer und Zubehör ■ Eisenwaren / Beschläge ■ Elektrogroßgeräte ■ Elektroinstallationsmaterial ■ Erotikartikel ■ Farben/Lacke ■ Fahrräder und Zubehör ■ Fliesen ■ Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) ■ Gartenmöbel ■ Getränkegroßgebinde ■ Heizungen ■ Installationsmaterial 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kamine/Kachelöfen ■ Kinderwagen ■ KFZ- und Motorradzubehör ■ Küchenmöbel ■ Lampen, Leuchten, Leuchtmittel ■ Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) ■ Matratzen/ Bettwaren (ohne Bettwäsche) ■ Möbel ■ Musikinstrumente und Zubehör ■ Pflanzen/Samen ■ Reitsportartikel ■ Rollläden/Markisen ■ Sanitäreinrichtungen und Zubehör ■ Sportgroßgeräte ■ Tapeten ■ Zoologischer Bedarf
---	--

