

**TOP:**

Viernheim, den 28.02.2017

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

|                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Aktenzeichen:</b>              | 61.231-10                             |
| <b>Diktatzeichen:</b>             | PW/Bz                                 |
| <b>Drucksache:</b>                | VL-26-2017/XVIII 1. Ergänzung         |
| <b>Anlagen:</b>                   | 1. Satzungstext<br>2. Geltungsbereich |
| <b>Produkt/Kostenstelle:</b>      | 6790010                               |
| <b>Stand der Haushaltsmittel:</b> |                                       |
| <b>Benötigte Mittel:</b>          |                                       |
| <b>Protokollauszüge an:</b>       | ASU, BVLA                             |

| Beratungsfolge  | Termin            | Bemerkungen |
|---|-------------------|-------------|
| Magistrat   | 06.03.2017        |             |
| <b>Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)</b> | <b>14.03.2017</b> |             |
| Stadtverordnetenversammlung   | 17.03.2017        |             |

## **Beschlussvorlage**

**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 231-10 „Hinter den Zäunen/ Heidelberger Str. Ost“**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt, Energie und Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 231-10 „Hinter den Zäunen/ Heidelberger Straße Ost“ zu beschließen.

Der Satzungstext ist öffentlich bekannt zu machen.

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

#### Anlass

In der Sitzung vom 27.02.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231-10 „Hinter den Zäunen/ Heidelberger Straße Ost“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen.

Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abgeschlossen ist und die seinerzeit zur Sicherung der Handlungsfähigkeit der Stadt Viernheim beschlossene Veränderungssperre am 04.03.2017 außer Kraft tritt, ist die Verlängerung um 1 Jahr gem. § 17 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre sind weiterhin gegeben.

Der Erlass einer Veränderungssperre wurde damals wie folgt begründet:

Der Bebauungsplan 231 aus dem Jahr 1980 weist angrenzend an die OEG Linie sowie zwischen Dossenheimer Straße und Heidelberger Straße Mischgebiet und für den Bereich zwischen Schwetzinger Straße und Heidelberger Straße Gewerbegebiet aus (Gewerbegebiet 4 (Ost)). In der 1. Änderung 2003 wurde die Art der baulichen Nutzung konkretisiert, u.a. wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Nutzungskatalog für das Gewerbe- und Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkungen enthalten.

Das Mischgebiet entlang der OEG Linie ist zwischenzeitlich aufgrund der überwiegend etablierten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet anzusprechen. Es grenzt im Süden direkt an das festgesetzte Gewerbegebiet.

Das Gewerbegebiet 4 (Ost) hat sich zu einem Gewerbegebiet entwickelt, welches stark mit Einzelhandelsbetrieben durchsetzt ist. Das einzelhandelsrelevante Angebot konzentriert sich überwiegend in einem Korridor zwischen der Heidelberger Straße im Nordwesten sowie der BAB 659 im Südosten. Lediglich in dem Geviert Ladenburger Straße/ Schwetzinger Straße/ Wallstädter Straße dehnt sich der Angebotsbestand in Richtung Bahnlinie aus. Strukturprägende Anbieter sind die großflächigen Lebensmittelanbieter Aldi-Süd, Lidl und Edeka nördlich - sowie die Möbelanbieter Gärtner und Das Lagerhaus südlich der Heidelberger Straße.

Die Stadt Viernheim erarbeitet derzeit ein Einzelhandelskonzept dessen Zielsetzung u.a. die Sicherung der Innenstadt als multifunktionaler Identifikationsmittelpunkt für Handel, Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit mit einem kleinteiligen und hochwertigen Einzelhandelsbesatz und die dauerhafte Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs im direkten Wohnumfeld sind. Bezüglich der Nahversorgung wird eine gleichmäßige Verteilung dieser Versorgungseinrichtungen innerhalb des Stadtgebietes angestrebt. Hierbei ist die Verkaufsflächenerweiterung vorhandener Betriebe der Ansiedlung von Neubauten vorzuziehen. Hinsichtlich der Steuerung neuer Einzelhandelsvorhaben ist die nach dem hessischen Einzelhandelserlass mögliche Konkretisierung der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Viernheim Gegenstand des Konzeptes.

Durch das umfangreiche Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten tritt das Gewerbegebiet 4 (Ost) in Konkurrenz zu den Angeboten des Stadtzentrums.

Mit der Rechtswirksamkeit des neuen Regionalplans Südhessen (RPS 2010) und den darin verankerten Einschränkungen zur Ansiedlung von Einzelhandel ist eine neue Rechtslage entstanden. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Regionalplan als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt.

Die Stadt Viernheim bemüht sich momentan durch das in Erarbeitung befindliche Einzelhandelskonzept einen klaren Rahmen zu schaffen. Aktuell liegt der abschließende Bericht des Büros Junker und Kruse vor. Aus diesem Entwurf wurden die Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Viernheim entwickelt. Die Eckpunkte sehen für das Gewerbegebiet 4, den Ergänzungsstandort Heidelberger Straße West folgende Entwicklungsziele vor:

- 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)

Die vorliegende Entwurfsfassung wurde den Betroffenen und den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer Offenlage zur Beteiligung vorgelegt. Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt steht derzeit noch aus. Nach Sichtung und Prüfung der Anregungen erfolgt voraussichtlich im Mai die erneute Beratung und Vorstellung der Abwägungsvorschläge in den politischen Gremien.

Es erscheint daher geboten, die am 04.03.17 auslaufende Veränderungssperre zu verlängern, um die Handlungsoptionen der Stadt zu sichern.

Der Satzungstext über die Verlängerung der Veränderungssperre liegt in der Anlage bei.