

Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe

Vorstellung der Inhalte des Gutachtens von Georg Consulting in einer Bürgerversammlung am 12.10.2017 im Rathaus

Im Folgenden werden alle abgegebenen Moderationskarten mit Anregungen und Wünschen dargestellt. Im Anschluss an die jeweilige Anregung erfolgt eine Stellungnahme der Verwaltung.

Wohnen

Ca. 15.000 Wohnungen Gesamtbestand, davon werden lt. Gutachten 10 % in den nächsten Jahren übergeben – wie wird dies berücksichtigt?

Im Gutachten wurden verschiedene Quellen zur Entwicklung der Bevölkerung in Hessen und auf Bundesebene betrachtet. Danach ist ein Wachstum der Bevölkerung in Viernheim zu erwarten. In diese Prognose sind die statistischen Sterbedaten genauso wie die Wegzüge aus Viernheim berücksichtigt. Selbst bei gleichbleibender Bevölkerungszahl würde aufgrund eines statistisch weiterhin wachsenden Wohnflächenbedarfs pro Person ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum ergeben. Ungeklärt blieb in der Studie, in welchem Zeitrahmen sich eine Verdichtung im Innenbereich durch höhere Gebäude, Anbauten und Neubauten in zweiter Reihe entwickeln würde. In der Praxis hat die Stadt keinen Zugriff auf die Flächen in privater Hand und die Nachverdichtung bestehender Stadtquartiere führt oft auch zu Widerständen der ansässigen Bewohner.

Stadtgrenzen arrondieren – NW II bis Friedhof/Wald erweitern.

Es wird eine Vergrößerung des möglichen Baugebiets Nord-West II angeregt. Seitens der Stadtplanung ist die Bebauung im westlichen Bereich entlang der Autobahn ohnehin durch starken Lärm gesetzlich eingeschränkt. Die Vergrößerung des Wohngebiets nach Norden bis zum Waldrand wurde seitens der Stadtplanung nicht vorgeschlagen, weil hier höhere naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Konflikte erwartet werden.

Walter-Gropius-Allee soll Wohngebiet werden.

Das mögliche Bebaugelände an der ehemaligen Eissporthalle ist derzeit im Flächennutzungsplan als Sport- und Freizeitgelände dargestellt. Die Fläche ist durch die Nähe zur Autobahn im Süden und die angrenzende Wohnbebauung im Norden in der möglichen Nutzung eingeschränkt. Bereits im Baugebiet Bannholzgraben waren für die nördlich an die Walter-Gropius-Allee angrenzende Wohnbebauung Vorgaben zur Einhaltung des Lärmschutzes erforderlich. Eine Wohnnutzung wäre daher nur in einer Zeile angrenzend an die Walter-Gropius-Allee denkbar. Der südliche Teil der Fläche parallel zu Autobahn und Bahnlinie erreicht die Lärmschutzwerte für ein Wohngebiet nicht. Seitens der Stadtplanung wird an dieser Stelle ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ vorgeschlagen, die gewerblichen Nutzungen sind auf solche „nicht störenden“ beschränkt, welche auch in einem Mischgebiet zulässig wären, beispielsweise Bürogebäude.

Leerstand in der Zukunft.

Das STEK Wohnen und Gewerbe beziffert den aktuellen Leerstand. Dieser liegt unter 4% und ist damit gering, weil immer ein Teil der Wohnungen wegen Neuvermietung oder Renovierungen leer steht. Durch das Bevölkerungswachstum wird sich der Leerstand auch absehbar nicht nennenswert vergrößern. Es ist der Stadt grundsätzlich nicht möglich, Wohnungseigentümer zu einer Vermietung von Wohnungen zu zwingen.

Innenstadt beleben durch Verweilräume – angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten / Erlebnisse bieten.

Die Entwicklung der Innenstadt war nicht Gegenstand des STEK Wohnen und Gewerbe. Diesbezüglich wird auf die Anstrengungen der Stadt im Rahmen der Sanierung (Sanierungsgebiet über ca. 40 Jahre) und „Aktive Kernbereiche“ (Umbau Fußgängerzone etc.), die Zusammenarbeit mit der City Gemeinschaft Viernheim sowie das Einzelhandelskonzept der Stadt Viernheim verwiesen.

Soll Wohnungsleerstand produziert werden?

Das Gutachten legt nahe, dass in Viernheim der Bedarf nach Wohnungen weiterhin steigen wird. Der bestehende Wohnungsleerstand ist unterdurchschnittlich.

Wohnen/Gewerbe = Status ? Vergleich andere Zentren.

Die regionale Einordnung und der Vergleich erfolgten im Konzept. Die aktuelle Entwicklung und der Bedarf für Wohnen und Gewerbe in benachbarten Kommunen werden dargestellt. Das Flächenverhältnis von Wohnfläche zu Gewerbefläche wurde nicht ermittelt und es liegen dazu auch keine Daten vor. Das Flächenverhältnis ist aber auch nur begrenzt aussagefähig, da das Verhältnis stark von den räumlichen Besonderheiten der jeweiligen Kommune abhängig ist.

Gewerbe

Es fehlt intelligente Nutzung der Flächen (z.B. Teilen der Flächen auf mehrere Unternehmen, Start Up-Unternehmen benötigen vielleicht kleinere Flächen etc.

Eine „intelligente Nutzung“ der Flächen benötigt trotzdem das Zugriffsrecht auf die Flächen. Da die Stadt fast keine eigenen Gewerbeflächen hat, ist die Stadt auf das wohlwollende Verhalten der Grundstückseigentümer angewiesen. Die Erfahrung zeigt, dass man hierfür viele Gespräche führen muss. In der Praxis sind die Eigentümer jedoch selten mit Gründen für das Allgemeinwohl zu überzeugen, anders mit ihren Flächen umzugehen.

Gewerbegebiet 2 in bester Waldrand-Wohnlage – was soll das ?

Seitens der Stadtplanung wird dieses Gewerbegebiet ebenfalls nicht als ideal angesehen. Gewerbe gehört in die Nähe von großen Straßen. Daher wurde dieses Gebiet im vorliegenden Gutachten auch die geringste Priorität eingeräumt. Sollte jedoch aus regionalplanerischen Gründen der „Sprung über die Autobahn“ verwehrt

bleiben, dann gewinnt dieser Standort zwangsläufig an Bedeutung, weil Alternativen fehlen.

Neuzenlache: Früher hieß es, keine Bebauung, da Frischluftzufuhr Mannheims. Deshalb durfte auch Straßenheim nicht vergrößert werden.

Es ist durchaus möglich, dass sich die Stadt Viernheim aus diesen Gründen nicht durchsetzt, selbst wenn sie sich in der Regionalplanung für diese Flächen stark einsetzen sollte.

Neuzenlache: Gewerbegebiet – Kanalisation ? Es hieß, unter der Autobahn dürfe/könne keine Kanalisation verlegt werden. Deshalb bekam die Neuzenlache für viel Geld ein Pumpsystem.

Technisch ist es fast immer möglich, eine Kanalisation für ein Baugebiet zu erstellen. Aufgrund der Höhenlage sind Pumpstationen oftmals Teile dieser Kanalisation. Wie hoch die Kosten dafür wären, müsste zu späterem Zeitpunkt ermittelt werden, falls die Stadt diese Flächen entwickeln will.

Was passiert mit der Brücke raus zur Neuzenlache ? Viel zu eng für Gewerbegebiet. Auch wenn andere Zufahrten existieren, wird die Brücke garantiert mitbenutzt.

Die vorhandene Brücke über die Autobahn kann nicht als Erschließung eines denkbaren südlich der Autobahn gelegenen Gewerbegebiets dienen. Die Erschließung würde gesondert in der Nähe der vorhandenen Autobahn-Zufahrten errichtet.

Gewerbegebiet auf der anderen Seite der Autobahn wäre angrenzend an die Neuzenlache. D.h. man ignoriert, dass in diesem Gebiet Grundwasserprobleme entstehen. Ebenso ist die Kanalisation zu beachten.

Siehe oben – eine Entwässerungsplanung wird nur dann beauftragt, wenn die Stadt diese Flächen überhaupt entwickeln will. Es ist bekannt, dass hohe bzw. schwankende Grundwasserstände im Bereich Neuzenlache gibt. Hier können technische Vorkehrungen über einen Bebauungsplan geregelt werden. Die Thematik ist besonders bei Gebäudeteilen im Erdreich relevant. Gewerbliche Bauten werden selten mit Keller errichtet.

Wie die Innenstadt attraktiver gestalten für Handel und Kunden (kahler Apostelplatz)?

Über ästhetische Fragen lässt sich schwer argumentieren. Die durch die Stadt finanzierten Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen in der Innenstadt (Stichwort: Aktive Kernbereiche) sind nicht Gegenstand des STEK Wohnen und Gewerbe.

Was ist mit Reaktivierung stillstehender Gewerbeflächen (z.B. Pfenning) bei 5,7 ha und Errichtung von 20 h neu bedeutet dies $\frac{1}{4}$ des Gesamtbedarfes.

Wie in der Veranstaltung aufgeführt, gibt es keinen nennenswerten Leerstand auf den Flächen der ehemaligen Spedition Pfenning. Die ständigen Vermarktungsangebote richten sich an potentielle Mieter, die mehr Miete zahlen als die derzeitigen Mieter.

Wie viele Unternehmen sind abgewandert ? Welche Größe, welcher Grund ?

Eine genaue statistische Auswertung liegt hierzu nicht vor. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe hat deswegen das Ansinnen dieser Frage bereits aufgegriffen, die aktuelle Situation analysiert und sich bei Viernheimer Unternehmen nach deren Plänen und Bedürfnissen erkundigt.

Mit Unterstützung der IHK Darmstadt und der Wirtschaftsförderung Viernheim wurden rund 400 Unternehmen aus Viernheim befragt. Die Rücklaufquote der Unternehmensbefragung von 11 Prozent bewegt sich in der üblichen Spanne der Rücklaufquote von acht bis zwölf Prozent.

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. Bei diesen wichtigen Standortaspekten fällt die Zufriedenheit am Standort Viernheim jedoch lediglich befriedigend bis ausreichend aus.

Nähere Informationen können auch aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe im Bereich Unternehmensbefragung entnommen werden.

Einzelhandel Innenstadt 6 % ! Was tut die Stadt ?! Ich fühle mich manipuliert – es wird schöngeredet.

Die Situation des Einzelhandels in den Innenstädten ist in allen Städten schwierig. Die Thematik wird im Einzelhandelskonzept der Stadt (Gutachten hierzu vom Büro Junker und Kruse – letzter Stand 2016) behandelt.

Die Situation des Einzelhandels in den Innenstädten ist in allen Städten schwierig, insbesondere in Klein- und Mittelzentren mit begrenzter Kaufkraft und Umsatzerwartung. In Viernheim kommt noch die Nähe zu Mannheim hinzu und vor allem die traditionell starke Stellung des Rhein-Neckar-Zentrums, das zwar einen regionalen Einzugsbereich hat, jedoch auch in Viernheim eine Magnetfunktion hat. Innenstadt-Standorte, wie der Treff3000 werden aus wirtschaftlichen Gründen wie mangelndem Umsatz, Zuschnitt der Verkaufsfläche o.ä. aufgegeben. Ehemals inhabergeführte Läden finden keine Nachmieter, denn für die Filialen der meisten Handelsketten sind die Standorte nicht interessant. Die Frage ist daher auch „Was kann die Stadt tun?“ Hier muss man anmerken, dass die Stadt keinen Zugriff auf Grundstücke hat, somit keine Veränderung der Grundstückszuschnitte und der Verkaufsflächen bewirken kann. Sie kann nur die Rahmenbedingungen verbessern, um die Attraktivität der Innenstadt erhöhen. Diesbezüglich wird auf die

Anstrengungen der Stadt im Rahmen der Sanierung (Sanierungsgebiet über ca. 40 Jahre) und „Aktive Kernbereiche“ z.B. Attraktivierung und Umbau Fußgängerzone, Förderung ortansässiger Gewerbe verwiesen. Weitere Bemühungen sind die Zusammenarbeit von Stadtmarketing und der City Gemeinschaft Viernheim, die Veranstaltung von Märkten, Aktionen und verkaufsoffenen Sonntagen. Eine weitere Möglichkeit ist die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes. Für die Stadt Viernheim wurden Eckpunkte zur Einzelhandelsentwicklung entwickelt (Gutachten hierzu vom Büro Junker und Kruse – letzter Stand: September 2016). Hierdurch wird versucht die zukünftige Ansiedlung des Einzelhandels zu steuern. Durch die Ausweisung von Tabuzonen kann z.B. der Einzelhandel an Standorten wie im Gewerbegebiet Nord ausgeschlossen werden, an anderen Standorten wie z.B. an der Heidelberger Straße wo die Nähe des Rhein-Neckar-Zentrums ständig weitere Einzelhändler anzieht, kann durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente, wie Schuhe und Bekleidung etc. die Konkurrenz zur Innenstadt eingeschränkt werden.

Grundversorgung Innenstadt ist **nicht** ausreichend – nur noch Penny.

Es ist richtig, dass nur noch Penny als Grundversorger in der Innenstadt bleibt. Im Besonderen ein Drogeriemarkt wäre in der Innenstadt wünschenswert, die entsprechenden Handelsketten zeigen jedoch mangels zu erwartendem Umsatz und aufgrund der kleinen Ladenlokalitäten kein Interesse.

Wachstum u. Verdichtung

Szenario 1: Es muss nicht immer alles wachsen – keine Alternative (unehrlich) weil Wohnbau längst entschieden.

Dies ist eine inhaltliche Meinung.

Verdichtung kann zu Problemen bei Infrastruktur führen – siehe Starkregenereignis. Ist Kläranlage dazu in der Lage ?

Dies ist richtig. Die heutigen Kläranlagen sind fast immer ausreichend dimensioniert, um die Abwässer weitere Einwohner zu klären. Problematisch für die Kläranlagen sind die in die Kanalisation geleiteten Regenwässer bei Starkregenereignissen. Hier hilft nur konsequente Flächenentsiegelung, das Abhängen von Straßenflächen, der Bau von Versickerungsmulden und ähnliche Maßnahmen für eine Regenwasserbehandlung.

Umwelt und Landschaft

Wurde Frischluftschneise berücksichtigt ?

Nein. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe steht auf einer Ebene mit dem Verkehrsentwicklungsplan, dem Einzelhandelsgutachten oder dem Landschaftsplan. Bevor solche nun betrachteten Baugebiete Eingang in den

Flächennutzungsplan, den Regionalplan oder gar in Bebauungspläne finden, müssen die jeweiligen Umweltbelange geprüft werden.

Fokus sollte auch auf Wohn-/Lebens-/Arbeitsqualität sein. Nicht ausschließlich Flächenentwicklung. Qualitative Weiterentwicklung!

Dies ist eine Meinung. Bei diesem Ansatz müsste als nächster Schritt geklärt werden, was als Qualität betrachtet wird (Steuereinnahmen/qm, Landschaftsverbrauch, Städtebauliches Bild etc.).

BUND Fragen/Stellungnahme

Die auf der Veranstaltung mündlich vorgetragene Stellungnahme des BUND kann beim BUND erfragt werden.

Flächenverdichtung sinnvoll planen – keine weitere Inselbebauung nach Süden.

Das Thema Verdichtung wird im vorliegenden Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe betrachtet. Die Aktivierung der vorhandenen Blockinnenbereiche in der Kernstadt ist nur wenig steuerbar und in weiten Teilen vom Willen der Grundstückseigentümer geprägt. Die Bebauung aller vorhandenen Grünflächen in der Innenstadt wird aus stadtplanerischer Sicht kritisch gesehen.

Im Konzept wird davon ausgegangen, dass Bauweise erhalten bleibt und sich nicht verändert – nicht ressourcenschonend, widerspricht Bundesanforderung.

Die Stadt kann über Bebauungspläne den Raum für Aufstockungen und weitere Verdichtungen im Innenbereich geben. Es ist richtig, dass auch seitens der Bundesregierung der Flächenverbrauch insgesamt gesenkt werden soll. Dies steht jedoch im Widerspruch zu der Aufforderung von Bund und Land Hessen an die Kommunen, den Wohnungsbau zu forcieren. Für die Dichte der Wohnbebauung (Anzahl der Wohnungen pro ha Bauland) sind die Vorgaben des Regionalplans bindend.

Sonstiges

Innenstadt beleben durch Verweilräume – angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten / Erlebnisse bieten.

Siehe oben: Die durch die Stadt finanzierten Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen in der Innenstadt (Stichwort: Aktive Kernbereiche) sind nicht Gegenstand des STEK Wohnen und Gewerbe.

Innenstadt beleben – bessere Raumnutzung.

Die Innenstadt ist geprägt von Nachfrage und Angebot an diesem Standort. Der moderne Einzelhandel fragt große Flächen an – Viernheim hat schon immer das

Problem, dass der Einzelhandel am Stadtrand eine „erschlagende Bedeutung“ für eine Stadt dieser Größe hat.

Auf keinen Fall über die Autobahn.

Dies ist eine Meinung.

Über die Autobahn ist ein Muss.

Dies ist eine Meinung.

Problem Grundstücksbesitz: Hat Viernheim Vorkaufsrecht auf Grundstücke und Immobilien?

Es gibt die Möglichkeit für die Stadt Viernheim, in Bereichen ohne Bebauungsplan ein Vorkaufsrecht auszuüben. Es gibt jedoch kein generelles Vorkaufsrecht. Vorkaufsrecht bedeutet aber, die Stadt muss zu dem Preis einsteigen, der zwischen Verkäufer und Käufer vertraglich vereinbart wurde. Das Recht ist an eine Absicht der Stadt gebunden, mit dem Kauf eines Grundstücks auch eine Planung zu verwirklichen. Die Stadt selbst ist finanziell nicht so ausgestattet, dass dieses Recht Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt hätte.

Es gibt Instrumente des Städtebaurechts, mit deren Hilfe die Stadt sich bei Baugebietsneuausweisungen vorab in den Besitz der Flächen bringen kann (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) – dieses Instrument muss jedoch durch großes öffentliches Interesse begründet werden und ist bei Grundstückseigentümern jedoch nicht beliebt.

Fahrradweg Richtung Muckensturm fehlt.

Dies ist nicht Gegenstand des vorliegenden Stadtentwicklungskonzepts Wohnen und Gewerbe, sondern gehört in den nächsten Verkehrsentwicklungsplan.

Fahrradweg fehlt an Heidelberger Straße – Burger King Richtung RNZ.

Dies ist nicht Gegenstand des vorliegenden Stadtentwicklungskonzepts Wohnen und Gewerbe, sondern gehört in den nächsten Verkehrsentwicklungsplan.

Verkehrstechnische Anbindung der Entwicklungsflächen?

Es wurde darauf geachtet, dass die vorgeschlagenen Gewerbeflächen nahe an großen Erschließungsstraßen liegen. Diese Aufgabe wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung zu späterem Zeitpunkt abgearbeitet.

Baustellenverkehr durch enge, ungeeignete Straßen im Wohngebiet – wer zahlt die Rechnung ?

Baustellenverkehre sind mit Belästigungen verbunden – es sind damit jedoch keine finanziellen Kosten der Anlieger vorhandener Straßen verbunden.

Wie soll ein lebenswertes Viernheim 2030 aussehen? Wo bleibt die Diskussion mit den Betroffenen?

Diese Veranstaltung ist Teil davon.

Werden die Szenarien von den Bürgern entschieden? Oder von wem ??

Letztlich wird diese Diskussion von den gewählten Stadtverordneten in der Stadtverordnetenversammlung entschieden.

Berücksichtigung von ICE-Trasse, Autobahnausbau u. HGÜ-Leitung – Abstandsregelung minimiert Handlungsspielraum.

Es ist derzeit unklar, ob und wie stark die ICE-Trasse die Viernheimer Gemarkung tangiert. Es sind jedoch im Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe keine Flächen betrachtet worden, welche von einer ICE-Trassenführung betroffen wären. Der Autobahnausbau betrifft in erster Linie den dreispurigen Ausbau und Umbau des Viernheimer Kreuzes, Verbreiterungsabsichten sind nicht bekannt. Der Ausbau der Hochspannungsleitungen (Gleichstrom und Wechselstrom) erfolgt auf vorhandenen Trassen, vermutlich sogar mit vorhandenen Masten. Ein Konflikt mit Szenarien des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen und Gewerbe ist nicht erkennbar.

Problem Vergangenheit: Gibt es Bomben-Blindgänger in der Nordweststadt?

Bei jedem neuen Baugebiet wird eine Abfrage beim zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt gemacht. Sollten die dortigen Fachleute Hinweise auf Bombardierungen haben (alte Luftbilder), muss das Gelände großflächig sondiert werden. Aufgrund der Nähe Viernheims zur BASF ist davon auszugehen. Es handelt sich jedoch um einen Routinevorgang.

Problem Altlast: Gilt der alte Plan der Autobahn Paris-Prag noch (s. Zi. 512 links)?

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1972 ist eine Vorbehaltsfläche für den Straßenbau ausgewiesen. Diese vervollständigt das Viernheimer Dreieck zu einem Autobahnkreuz und setzt die Autobahn nach Osten hin quer durch den Wald fort. Der Aus- /Um- und Neubau von Autobahnen obliegt der Zuständigkeit des Bundes. Geplante Projekte und deren Umsetzung müssen in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen werden. Im Bundesverkehrswegeplan bis 2030 ist kein solches Projekt benannt. Die Verbindung zwischen Paris und Prag über die A6 besteht, im Bereich Viernheim verläuft sie nach Süden und nimmt die Streckenführung der A67 auf, die alte Planung aus den 70er Jahren wurde nicht weiter verfolgt.