

PROTOKOLL

Zu der auf **Donnerstag**, den **12.10.2017**, um 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses anberaumten **Bürgerversammlung** waren erschienen:

VON DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG:

CDU-Fraktion

Kempf, Bastian
Scheidel, Jörg
Schübeler, Norbert **Stv.-Vorsteher**

SPD-Fraktion

Quarz, Klaus
Rihm, Dieter

UBV-Fraktion

Benz, Walter
Bleiholder, Rolf
Bleiholder, Urte
Nordmann, Rolf
Dr. Stülpner, Henrik
Toth, Anton
Wunderle, Bernhard

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

Klee, Wolfgang
Winkenbach, Manfred
Zöller-Helbig, Helga

FDP-Fraktion

Kammer, Bernhard

⋮

VOM MAGISTRAT:

Erster Stadtrat Jens Bolze
Stadtrat Dieter Gross
Stadtrat Hayrettin Vanli
Stadtrat Günter Wolk
Stadtrat Klaus Ziegler

ALS SCHRIFTFÜHRUNG:

Haas, Philipp Hauptamt - **Protokoll** -

VON DER VERWALTUNG:

Fleischer, Michael Hauptamt
Schneider, Reiner BVLA
Gutperle, Jörg Bürgerbüro
Schwarz, Alexander Wirtschaftsförderung
Ahrnt, Robert ASU
Wagner, Petra ASU
Miller, Carsten ASU
Faber, Jessica ASU
Benz, Angela ASU

VON DER STEUERUNGSGRUPPE BÜRGERKOMMUNE:

Hofmann, Harald
 Scholz, Eckhard
 Schmitz, Georg

Referenten:

Gaffrey, Marco Büro Georg Consulting

VON DER PRESSE:

Südhessen-Morgen
 Viernheimer Tageblatt

ZUHÖRER:

ca. 110

Φ Φ Φ Φ

Stv.-Vorsteher Norbert Schübeler eröffnete um 18:00 Uhr die Bürgerversammlung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die form- und fristgerechte Einladung fest.

- - -

1. Stadtentwicklungskonzept "Wohnen und Gewerbe"

Zu Beginn der Bürgerversammlung wurden der Verkehrsentwicklungsplan (Herr Miller, ASU), der Landschaftsplan (Herr Ahrnt, ASU) und das Einzelhandelskonzept (Frau Wagner, ASU) anhand von Präsentationen vorgestellt.



Die Präsentationen sind dem Protokoll als Anlagen beigelegt.

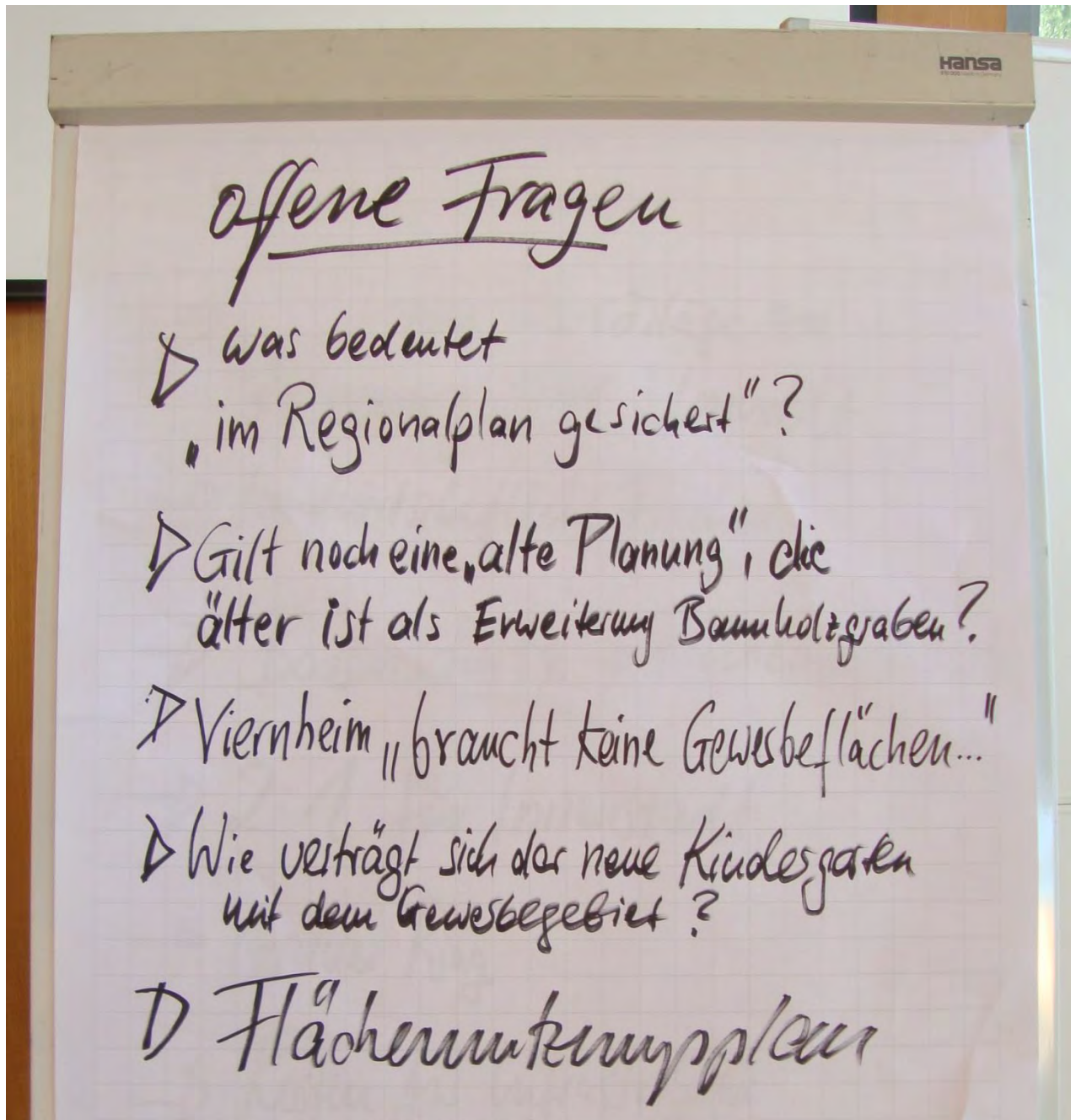
Anschließend erläuterte Herr Gaffrey (Büro Georg Consulting) das Stadtentwicklungskonzept „Wohnen und Gewerbe“.



Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Anschließend gab es zwischen 19:10 Uhr und 19:25 Uhr eine Pause. Die anwesenden Bürger hatten in dieser Zeit Gelegenheit, Fragen und Anmerkungen auf Kärtchen zu schreiben. Außerdem wurden Fragen, die während der Vorträge eingeworfen wurden, gesammelt.

Nach der Pause wurde begonnen, die Fragen und Anmerkungen abzuarbeiten: Sie wurden der gesamten Versammlung verlesen und kommentiert bzw. die Fragen beantwortet.



Zur ersten und letzten Frage erläuterte **Frau Wagner**, dass in Deutschland eine hierarchische Planungsstruktur bestehe. Unter der Landesplanung sei der Regionalplan Südhessen angesiedelt, der auch Viernheim betreffe. An diesem müsse sich der Flächennutzungsplan orientieren. Dieser sei aber nicht aktuell, man arbeite aber daran. In Bebauungsplänen werden dann die konkreten Festlegungen getroffen. **1. Stadtrat Bolze** ergänzte, dass ein Grundstückseigentümer keine Ansprüche aus dem Flächennutzungsplan geltend machen könne. Der aktuelle Flächennutzungsplan stamme aus dem Jahr 1972 und wurde nur punktuell aktualisiert. Wichtig sei, was der Regionalplan vorsehe.

Ein Bürger äußerte dazu, dass das jetzt geplante Baugebiet „Nordweststadt II“ schon bei der Umsetzung des Baugebiets „Nordweststadt“ erschlossen werden sollte. Dies sei dann aber nicht geschehen.

Zur vorletzten Frage, ob sich ein Kindergarten mit einem Gewerbegebiet verträge, erklärte, **1. Stadtrat Bolze**, dass es eine Standortsuche für den neuen Kindergarten gegeben habe. Konsens sei gewesen, die Kindertagesstätten auf das Stadtgebiet zu verteilen. **Herr Gaffrey** erklärte, dass ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Büronutzung usw.) eine Möglichkeit sei. **Wirtschaftsförderer Schwarz** wies darauf hin, dass es nichts ungewöhnliches sei, Kindertagesstätten in Gewerbegebiete zu bauen. Dies werde teilweise sogar bewusst getan.



Zur Bestandsaufnahme bezüglich Wohnen und Gewerbe erläuterte **Herr Gaffrey**, dass es z.B. in Bensheim und Heppenheim große Gewerbeflächen gebe. Viernheim liege hier unter seinen Möglichkeiten. Zur Sorge der Produktion eines hohen Wohnungsleerstandes erklärte er, dass aktuell eine geringe Leerstandsquote vorliege. Außerdem fehle es an günstigem Wohnraum. Auf Nachfrage erklärte er, dass die Leerstandsquote errechnet wurde, indem man Daten der Stadtwerke ausgewertet habe, welche Wohnungen kein Wasser verbrauchen.

Wirtschaftsförderer Schwarz erwiderte auf eine Wortmeldung eines Bürgers, dass der Technologiepark in Weinheim von einer Firma verwaltet werde, es sich dabei also um keinen „freien Markt“ handle.

Frau Wagner antwortete zu folgenden Themen:

- ICE-Neubautrasse: Hier sei es noch völlig offen, ob die Viernheimer Gemarkung betroffen sei.
- Ausbau Hochspannungsleitungen: Hier sollen die bestehenden Trassen genutzt werden.

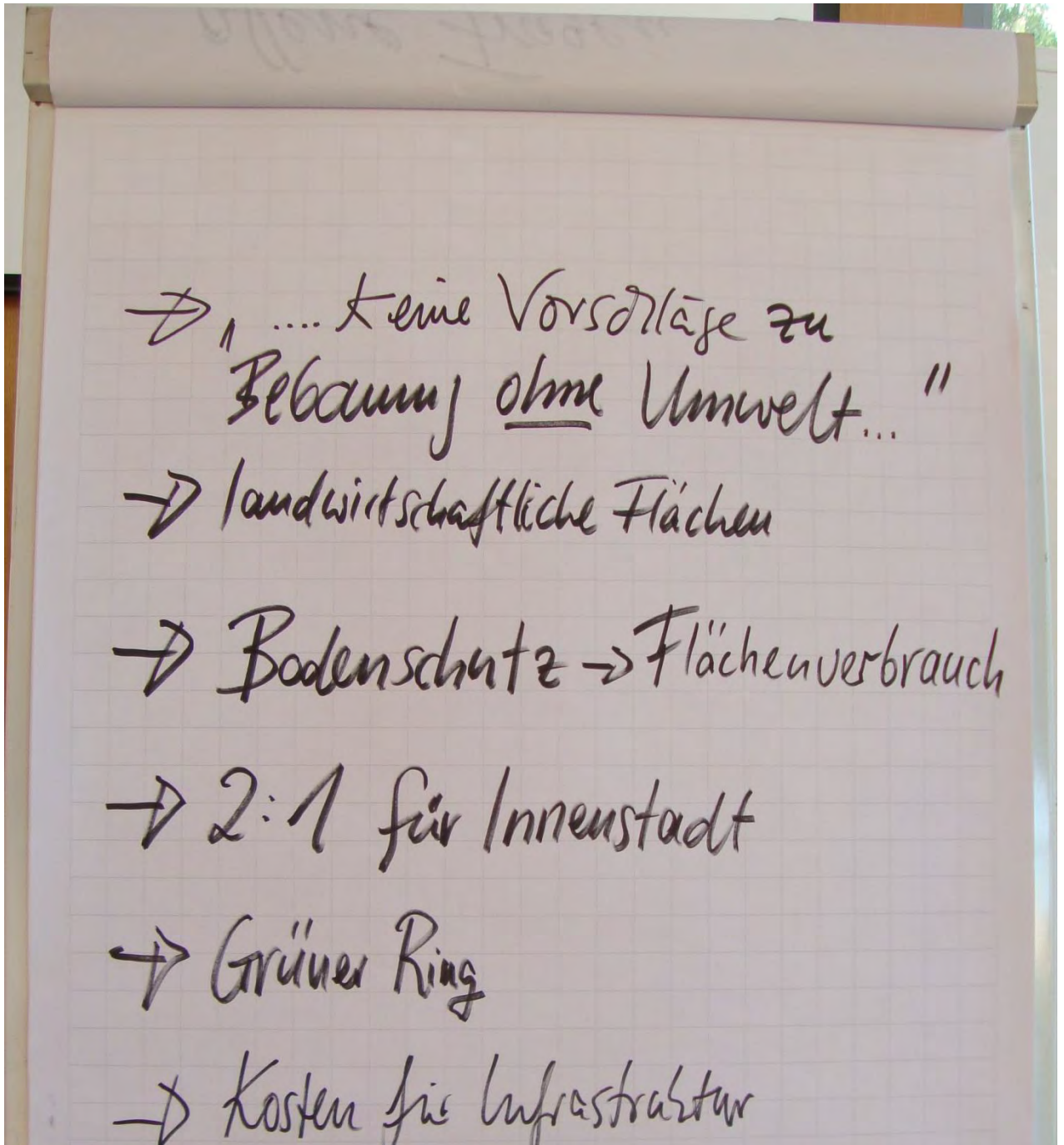
- Ausbau Autobahn: Es gebe Planungen zum Viernheimer Kreuz, die aber die bestehenden Vorschläge nicht betreffen. Der früher einmal angedachte Ausbau des Viernheimer Dreiecks zu einem Viereck sei nicht mehr aktuell.



Herr Dr. Dresen gab für den BUND anschließend eine Stellungnahme ab: Das Konzept sei kein großer Wurf, da wichtige Aspekte fehlen. Wichtige Fragen wie die Natur, die Umwelt, die Naherholung und die Landwirtschaft werden nicht behandelt. So könne man keine Vorschläge zu Baugebieten machen. Gewerbegebiete seien erfahrungsgemäß kurzfristige Angelegenheiten, die bereits wenige Jahre nach ihrer Einrichtung umgenutzt werden bzw. brach liegen. Er fragte, wie die Landes- und Bundesvorgaben, die Flächennutzung zu reduzieren, eingehalten werden sollen. Die Innen- und Außenentwicklung im Verhältnis 2:1 werde ebenso ignoriert. Auch der einmal geplante „Grüne Ring“ um Viernheim werde durch die Planungen nicht beachtet. Auch auf die Entwicklung in den Nachbarstädten und die Kosten der notwendigen Infrastruktur werde nicht eingegangen.

Herr Gaffrey widersprach der Aussage, die Entwicklung der Nachbarstädte sei nicht eingeflossen.

Herr Ahrnt sagte, dass es ein weiter Weg sei, die Interessen der Stadt in den Regionalplan einzubringen.



Zum Vorschlag eines Bürgers, den Bereich Walter-Gropius-Allee als Wohngebiet zu nutzen, verwies **Wirtschaftsförderer Schwarz** auf die notwendigen Abstandsflächen zur Autobahn. Außerdem könne diese Fläche ohne Änderung des Regionalplans entwickelt werden.

Zum Zwischenruf, auf dem Pfenning-Gelände würde große Flächen nicht genutzt werden, erklärte er, dass das Grundstück bis auf ein Bürogebäude komplett belegt sei. Er verwies bei dieser Gelegenheit auf die Gewerbeimmobilienbörse, mit der die Stadt helfe, Gewerbegrundstücks-Eigentümer und mögliche Interessenten in Kontakt zu bringen.

Eine Bürgerin schlug vor, dass sich die Stadt ein Rückkaufrecht bei Flächen sichern müsse, damit die Flächen nicht brachliegen, sondern wieder an neue Eigentümer vergeben werden können.

Herr Ahrnt antwortete, dass die Stadt keine eigenen Flächen besitze. Um diesen Vorschlag umsetzen zu können, müsse die Stadt die Grundstücke zunächst aufkaufen.



Abschließend sagte **Herr Ahrnt** zu, dass die Antworten und Stellungnahmen zu allen noch offenen Fragen bzw. Hinweisen auf der Homepage der Stadt bereitgestellt werden.

1. Stadtrat Bolze erinnerte zum Ende der Veranstaltung daran, dass es verschiedene Möglichkeiten gebe, wie man in Viernheim vorgehen könne. Diese werden im Bericht dargestellt. Die heute vorgebrachten Anmerkungen werden den Stadtverordneten helfen, am Ende eine Entscheidung zu treffen. Die Verwaltung schlage vor, einen offenen Beteiligungsprozess zu starten.

ENDE DER BÜRGERVERSAMMLUNG:

20:40 Uhr

DER STV.-VORSTEHER:

gez.: Sch ü b e l e r

(Norbert Schübeler)

DER SCHRIFTFÜHRER:

gez.: H a a s

(Philipp Haas)

F.d.R.d.A.

(Amtmann)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Stadtentwicklungskonzept "Wohnen und Gewerbe"



Verkehrsplanung

Stadt Viernheim
Amt für Stadtentwicklung
und Umweltplanung



Verkehrsentwicklungsplan

Aufgaben / Zielsetzung

- Ziele und Strategien der Verkehrsplanung
- Veränderte Rahmenbedingungen
- Hauptaugenmerk: verträgliches Miteinander aller Nutzungen im öffentlichen Raum
- Aufzeigen von Leitlinien für die weitere Entwicklung der Stadt

Verkehrsentwicklungsplan

Zielsystem



Stadt Viernheim



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Verkehrsentwicklungsplan

Oberziele

1. Verträgliches Miteinander aller Verkehrsmittel
2. Sichtbare ökologische Stadtentwicklung
3. Stärkere Profilierung Viernheims als Wohnstadt
4. Optimierung des Verkehrssystems
5. Wahrung der Wirtschaftlichkeit

Stadt Viernheim



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Verkehrsentwicklungsplan

Handlungsfelder

- **Ordnen der Kfz-Verkehrsströme in der Innenstadt** durch einen Innenstadtring mit definierten Erschließungsachsen;
- **Parkleitsystem** zur Verkehrslenkung;
- **Erschließung der Fußgängerzone für den Radverkehr** mittels Fahrradstraßenachsen;
- **Ordnen des ruhenden Verkehrs im Innenstadtbereich** durch Vereinheitlichung und Ausweitung der Bewohnerparkregelung sowie der Parkraumbewirtschaftung und Umgestaltung von bzw. Neuregelung des Parkens in den Wohnstraßen;
- **Gewährleistung barrierefrei nutzbarer Gehwege;**
- **leistungsfähige Zweit-Anbindung des Rhein-Neckar-Zentrums**

Stadt Viernheim



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadt Viernheim



Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung



Landschaftsplan Viernheim



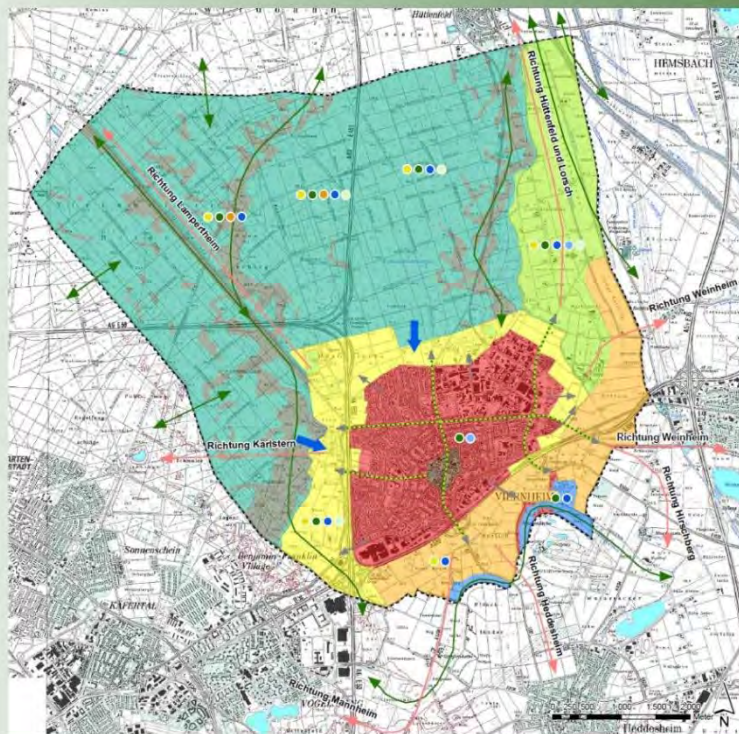
Umweltverträglichkeit



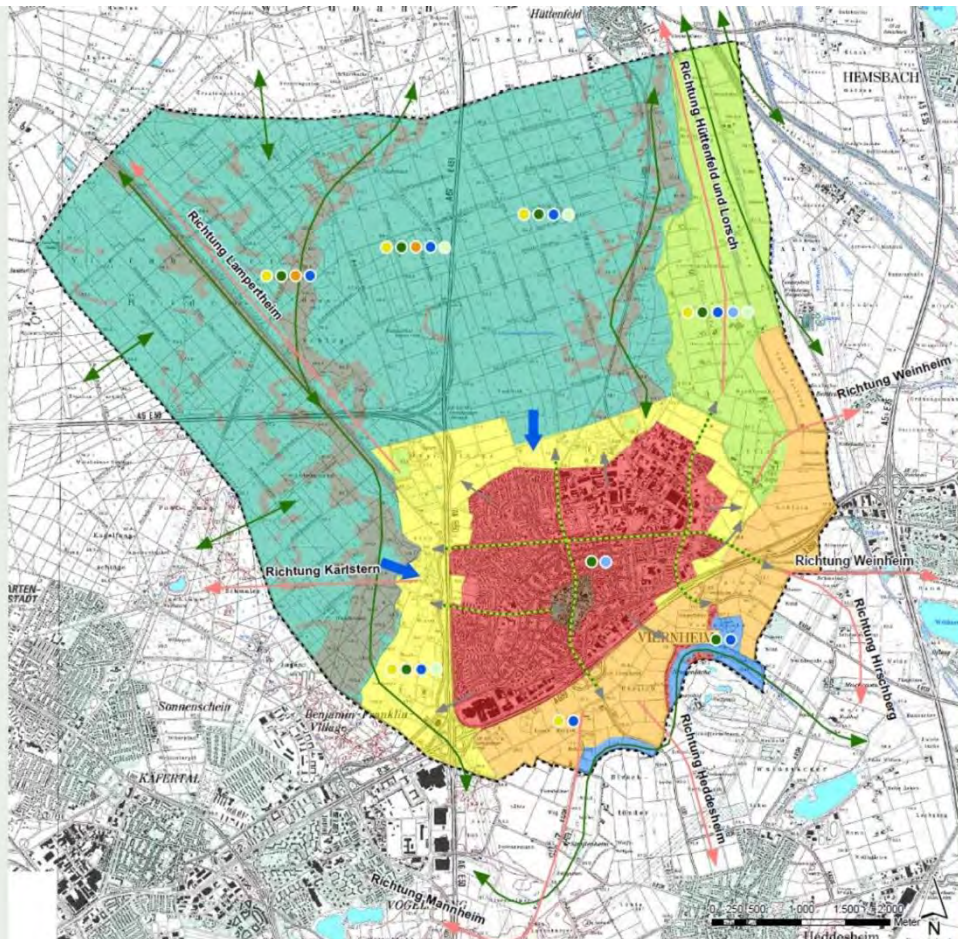
Naturhaushalt

- Wasserhaushalt
- Boden und Geologie
- Luft und Klima
- Landschaftsbild und Erholung in Natur und Landschaft
- Arten und Biotope

Leitbild



Anlage 2 – Präsentation Landschaftsplan



Stadtrand: Stadtrand als siedlungsnaher Erholungsraum mit Erholungswald und vielfältigen Erholungseinrichtungen im Einklang mit Schutz und Entwicklung von Biotopen



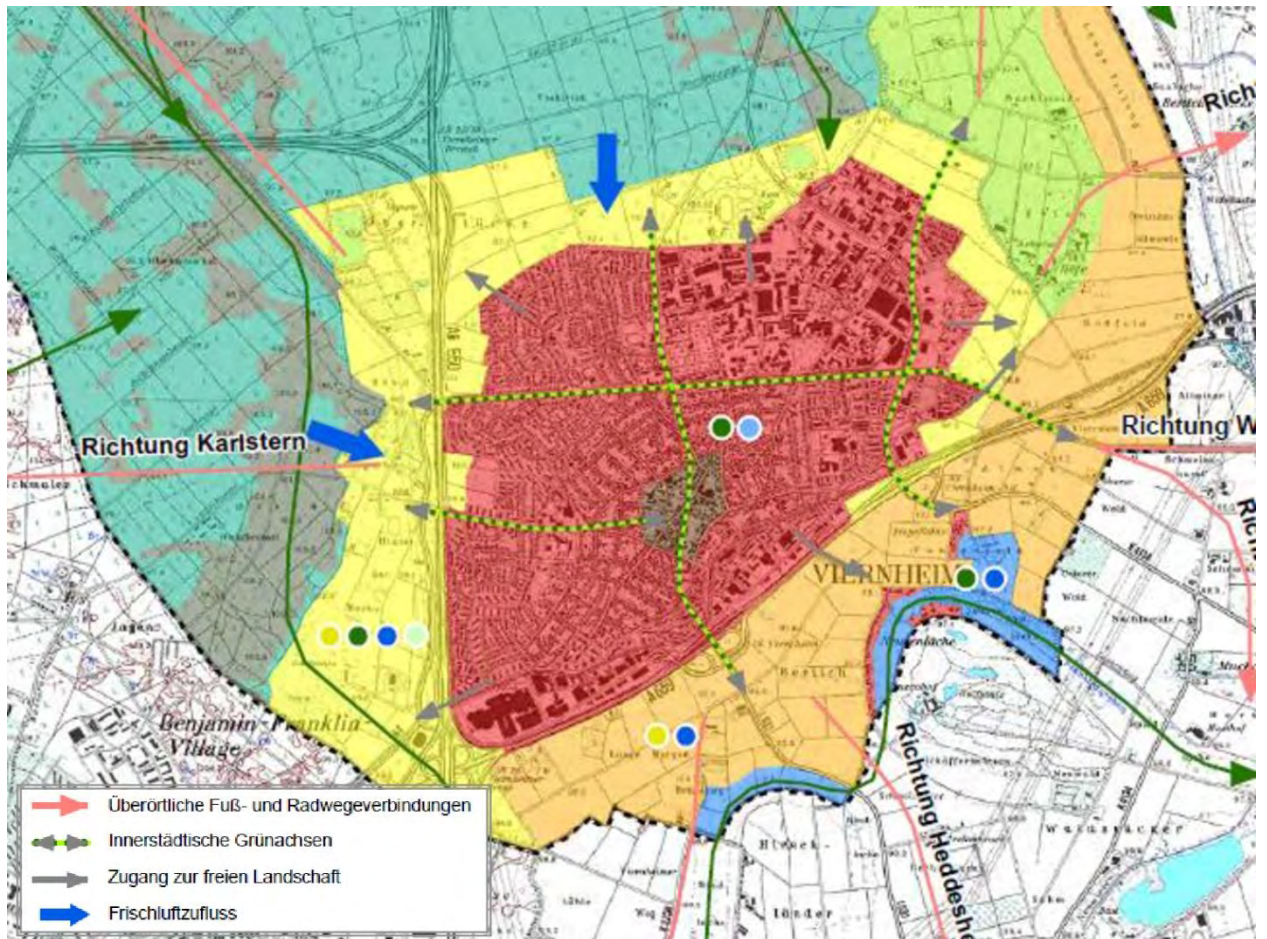
Funktionale Schwerpunkte der Teilräume

- Schwerpunkt Landschaftserleben und Erholung
- Schwerpunkt Arten und Biotope
- Schwerpunkt Schutz der Böden vor Winderosion
- Schwerpunkt Schutz des Grundwassers
- Schwerpunkt Retention
- Schwerpunkt lokalklimatischer Ausgleichsraum

Abb. 76 Leitbild Teilraum G: Stadtrandbereich

Acker: Gegliederte Ackerlandschaft mit einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen

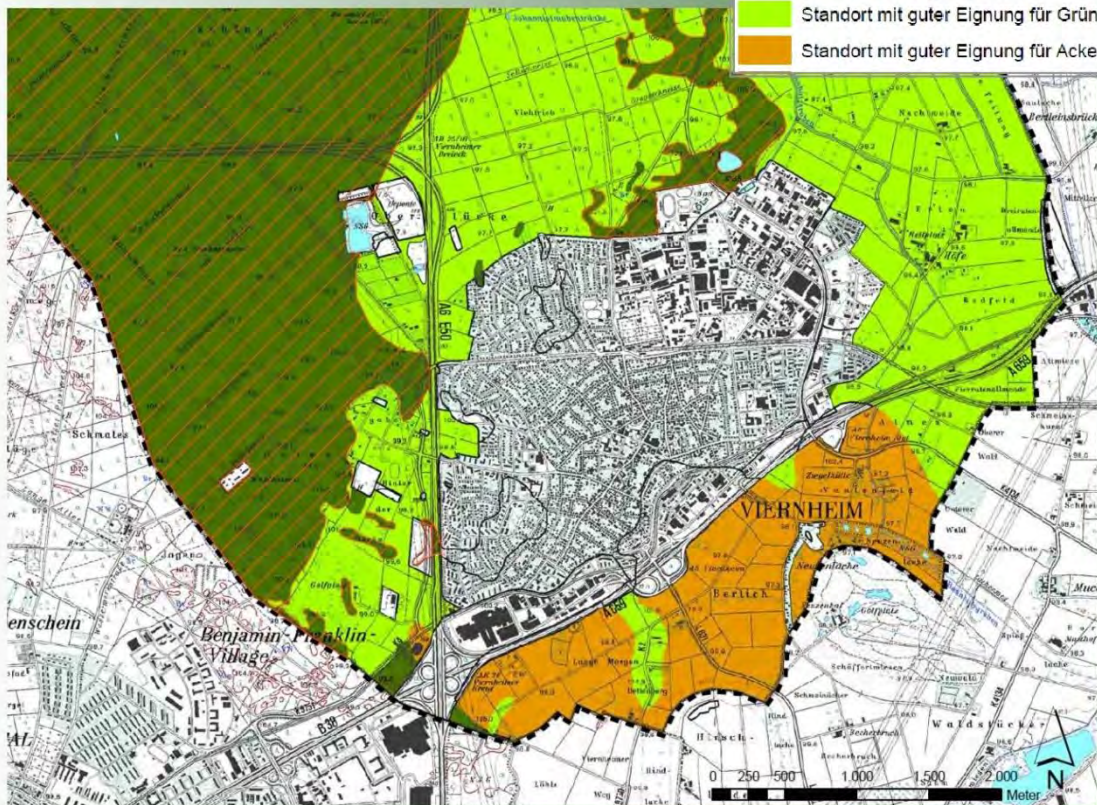
Anlage 2 – Präsentation Landschaftsplan



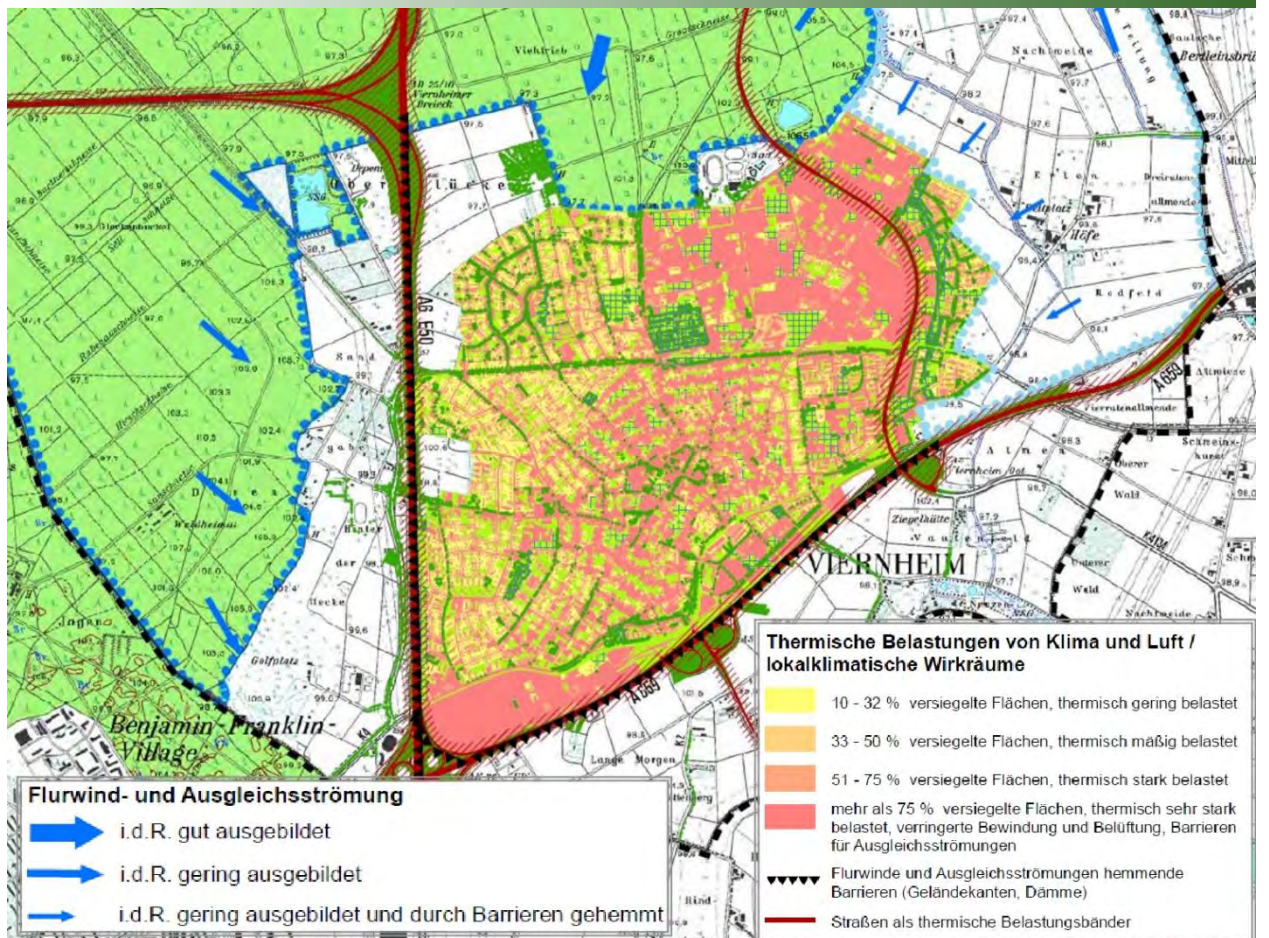
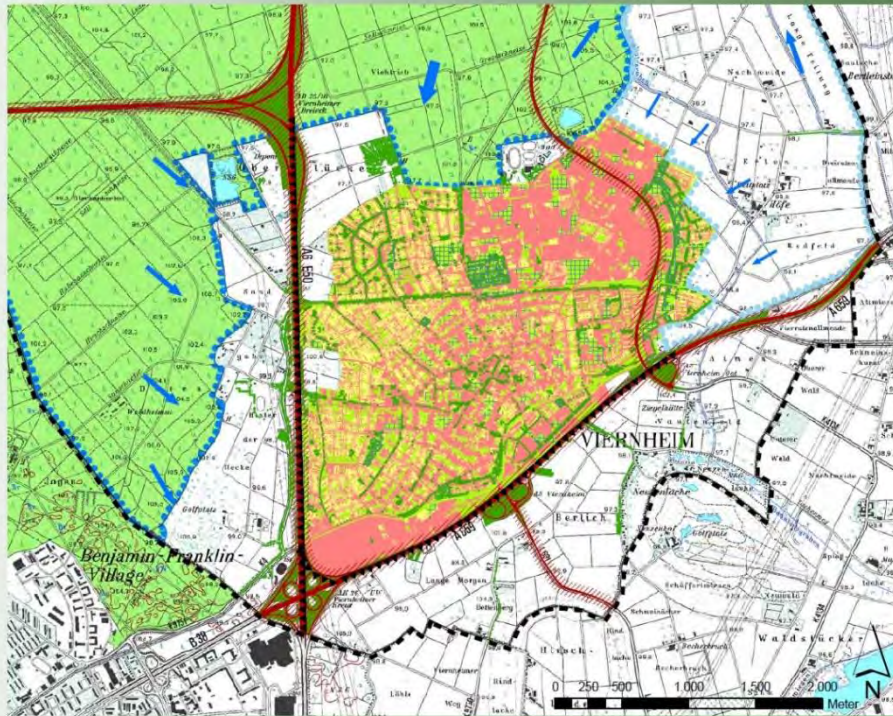
Boden

Eignung für Kulturpflanzen

- Standort nur für Forst oder Sonderkultur mit Beregnung geeignet
- Standort mit guter Eignung für Grünland
- Standort mit guter Eignung für Ackerland



Klima

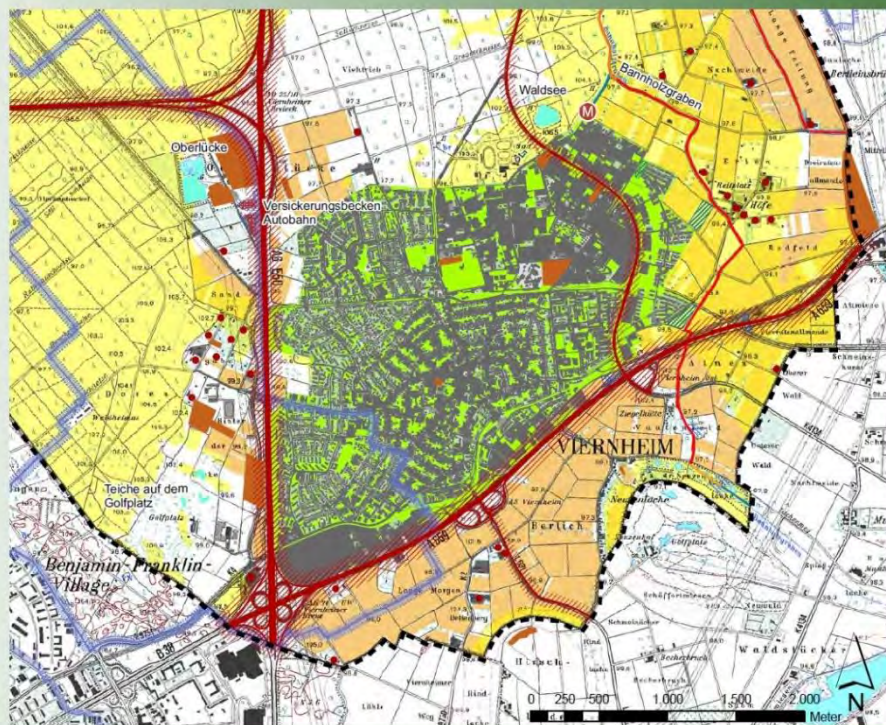


Arten und Lebensräume

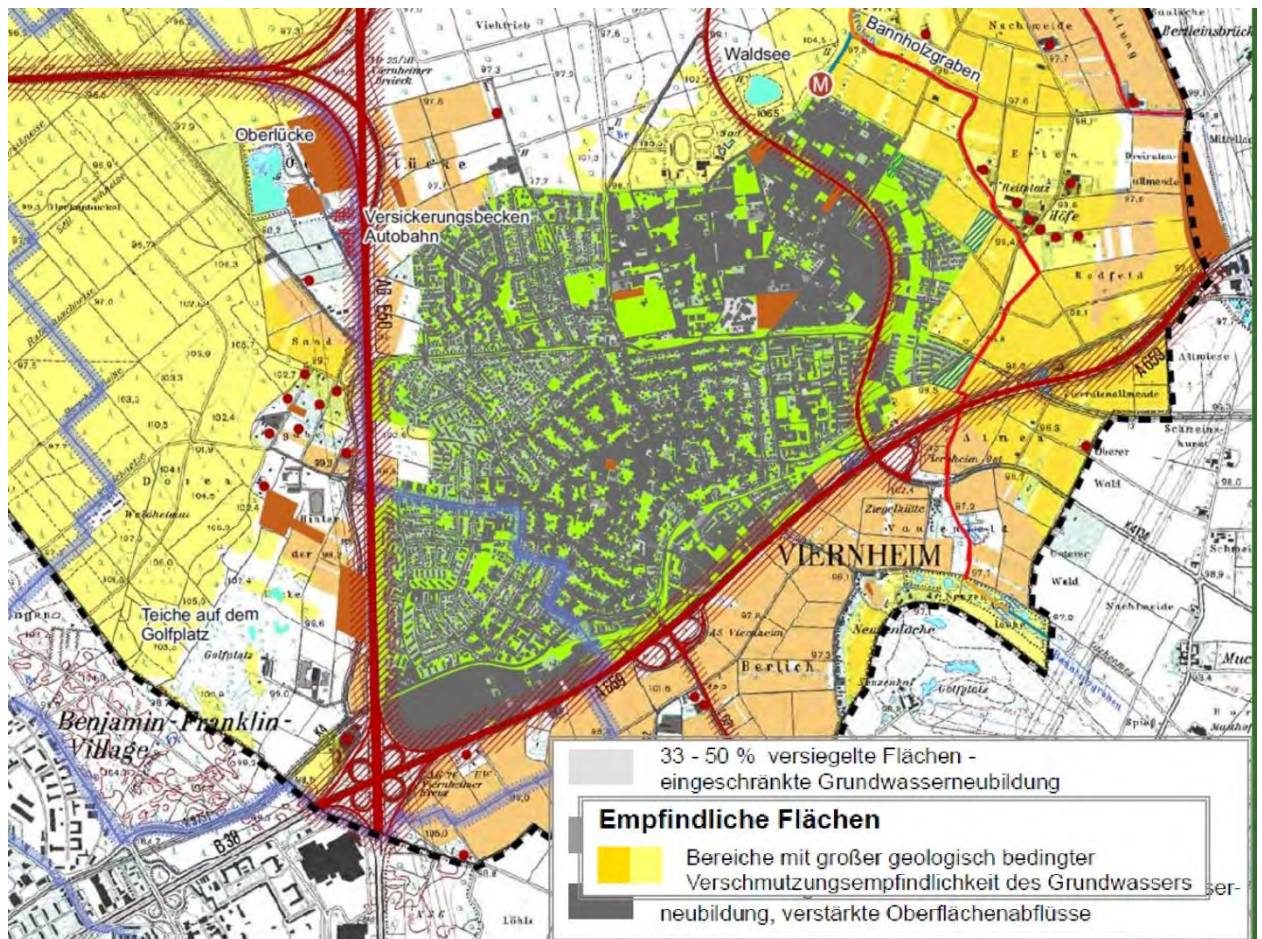


Bereits heute sind einige Arten im ackerbaulich genutzten Landschaftsraum selten geworden oder lokal nicht mehr vorhanden, durch den bisherigen Verlust an Fläche und Qualität des Lebensraums.

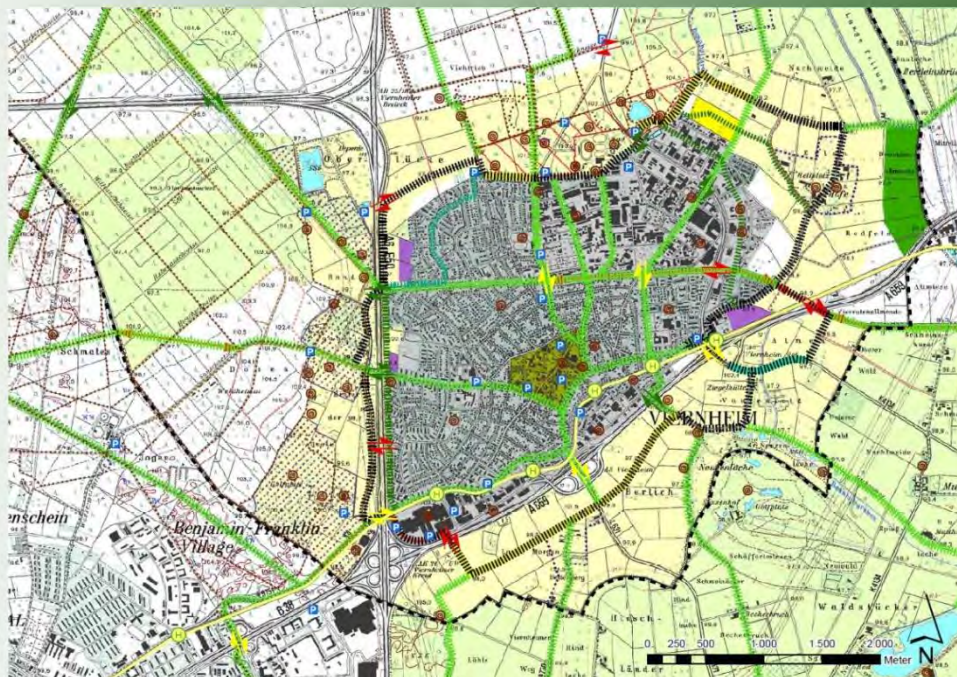
Wasserhaushalt



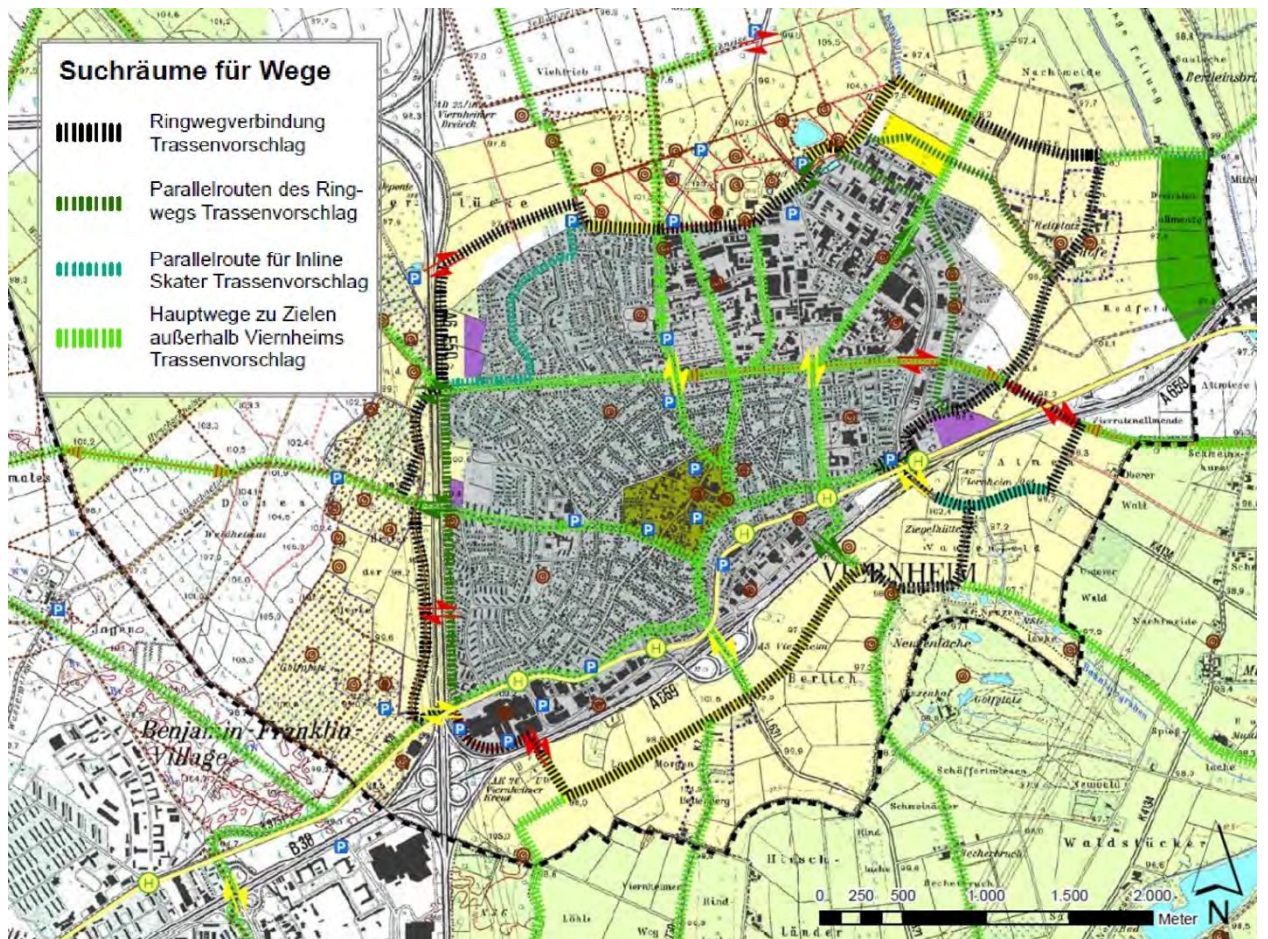
Anlage 2 – Präsentation Landschaftsplan



Erholung und Landschaft



Anlage 2 – Präsentation Landschaftsplan



(mehr)

www.viernheim.de

Suche: Landschaftsplan



Landschaftsplan Viernheim



Einzelhandelskonzept Viernheim



Kurzfassung Einzelhandelskonzept Viernheim

Was ist ein Einzelhandelskonzept ?

Ein **Einzelhandelskonzept** ist im Bereich des [Städtebaus](#) und der [Raumordnung](#) ein [Plankonzept](#), in dem Planer festlegen, nach welchen Gesichtspunkten [Einzelhandel](#) in einem Raum geplant oder angesiedelt werden soll. Ist der Raum, auf den sich ein solches Plankonzept bezieht eine Kommune ([Gemeinde](#)), wird von einem *kommunalen Einzelhandelskonzept* gesprochen.

Die Ausarbeitung beginnt mit einer Bestandserfassung vor Ort (Viernheim 2009/ 2013), um dann zu sehen wo Stärken und Schwächen sind.

Ziel eines solchen Einzelhandelskonzeptes ist es ein Steuerungselemente in der Hand zu haben, um z.B. einen Wildwuchs im Außenbereich zu verhindern.

Warum ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Viernheim?


- Stärkung und Sicherung der Einzelhandelsfunktion der Innenstadt
- Sicherung von Gebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Sicherung der Nahversorgung
- Planungs-, Rechts- und Investitionssicherheit für Einzelhändler/Investoren

Kernaussagen - Angebotsseite

- Überdurchschnittlich aufgestelltes Mittelzentrum mit 290 Einzelhandelsbetrieben, 125.000 qm Verkaufsfläche und 3,8 qm Verkaufsfläche pro Einwohner
- Verkaufsflächen liegen vor allem in städtebaulich nicht-integrierten Lagen, im Stadtzentrum lediglich 5 %
- Stadtzentrum nur mit Funktion Grundversorgungszentrum
- Leerstandsquote im Stadtzentrum derzeit bei ca. 15 %, strukturelles Problem
- Ausstattung Lebensmitteleinzelhandel überdurchschnittlich, kein unterversorgter Stadtbereich vorhanden (fußläufige Erreichbarkeit 600 m, 10 Minuten)

Überdurchschnittliche Angebotsstruktur, die kritisch hinsichtlich eines verschärften Wettbewerbes und räumlich sehr unausgewogen ist.

Quellen: Junker + Kruse, Dortmund

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Kernaussagen – Angebotsseite / räumliche Verteilung des Angebotes

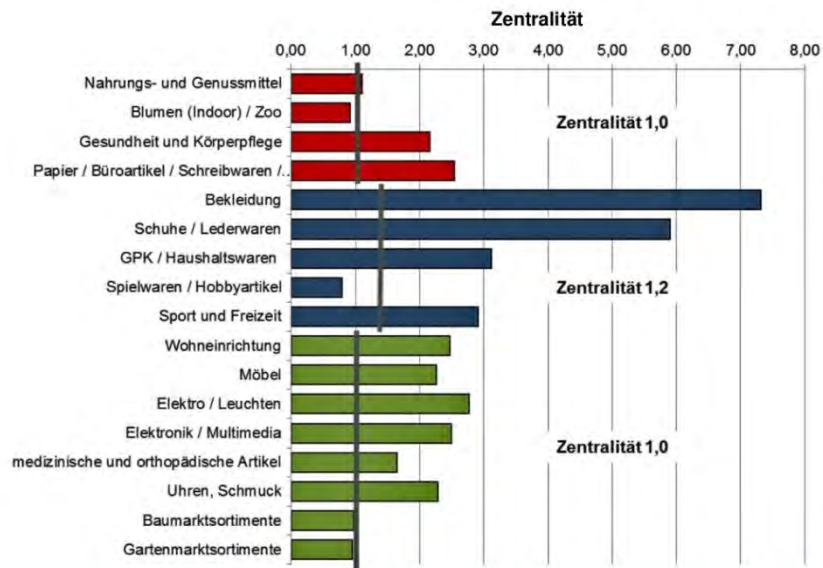


Quellen: Junker + Kruse, Dortmund

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Entwicklungsspielräume

- Nahezu in allen Warengruppen keine nennenswerten Entwicklungsspielräume
Aber: zukünftig kein Stillstand, es kommt auf die Art, Lage und den Umfang an



Quellen: Junker + Kruse, Dortmund

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Bausteine des Einzelhandelskonzeptes

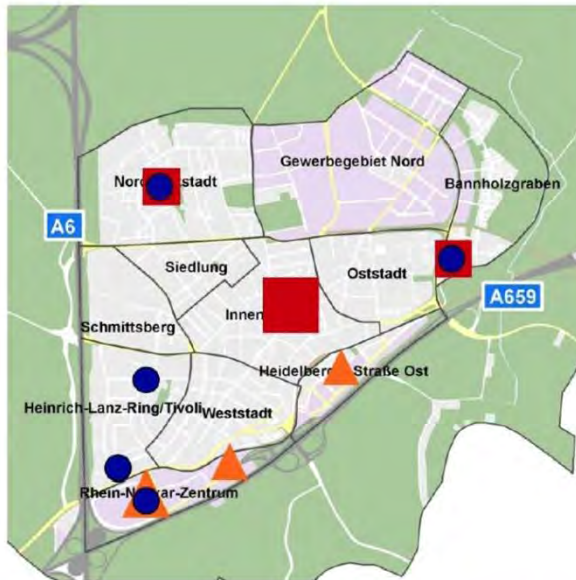


Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Baustein 1: Ziele der Einzelhandelsentwicklung, räumliches Leitbild

Zentrenhierarchie – Räumlich-funktionale Gliederung der Versorgungsstruktur



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

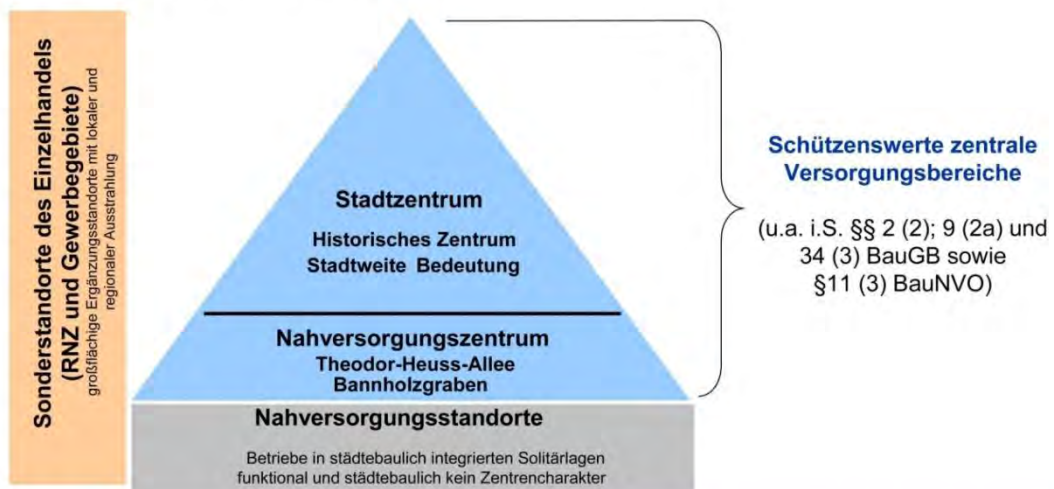
Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

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

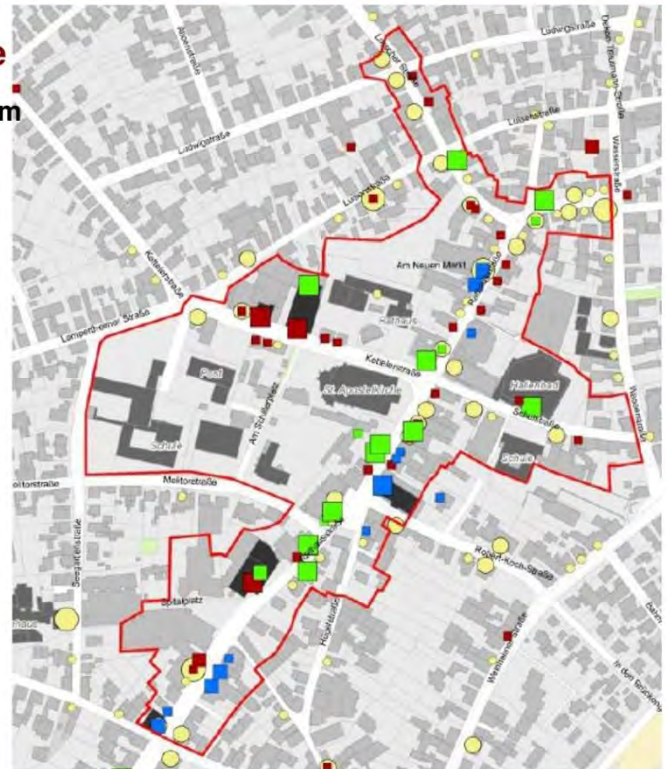
Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

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

Eckpunkte für die Einzelhandelsentwicklung

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

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

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 durch Bebauungsplan)

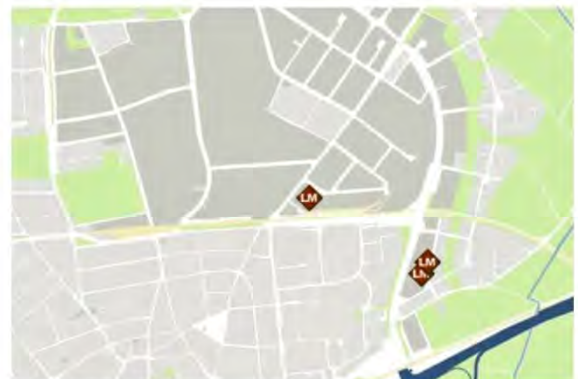


Quellen: Junker + Kruse, Dortmund, überarbeitet vom Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

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 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
---	--

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

STADT VIERNHEIM  Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

STEK VIERNHEIM 2030

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN UND GEWERBE



Bildquelle: www.viernheim.de



VIERNHEIM, 12. OKTOBER 2017

INHALT



- 1 WOHNEN
- 2 GEWERBE
- 3 SZENARIEN STADTENTWICKLUNG

WOHNEN

AUSGANGSLAGE

- Viernheim verfügt über einen **stabilen Wohnungsmarkt und relativ geringen Leerstand.**
- Viernheim hat eine **positive Einwohnerprognose.**
- Der Zuwachs **beruht auf der Zuwanderung von Außen bei gleichzeitig hohem Austausch der Wohnbevölkerung.**
- Das Bevölkerungswachstum wird nur dann erreicht, wenn die prognostizierte **Zuwanderung langfristig anhält und wenn Wohnbauland in ausreichendem Maß zur Verfügung** gestellt wird.
- Der abgeleitete Orientierungsrahmen geht von einem Bedarf an Wohnungen im Zeitraum 2013 bis 2030 von **745 Wohnungen** aus (davon 376 in EFH und 369 in MFH). Das entspricht **44 Wohnungen pro Jahr.**
- Daraus ergibt sich ein **Bruttowohnbaulandbedarf von 20 Hektar - ohne Schmittsberg ca. 14 Hektar.**



Bildquelle: Stadt Viernheim

WOHNEN

BESTEHENDE GEBIETE UND POTENZIALFLÄCHEN

- **Neue potenzielle Wohnbauflächen** konzentrieren sich auf den westlichen und östlichen Stadtrand.
- **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.
- Alle genannten Flächen sind im Regionalplan gesichert.
- Die perspektivischen Flächen südlich der A 659 sind nicht im Regionalplan gesichert.

WOHNEN

BESTEHENDE GEBIETE UND POTENZIALFLÄCHEN

- **Priorität 1:** Bannholzgraben II (ca. 5,4 ha)
- **Priorität 2:** Arrondierung Nordweststadt (ca. 13,8 ha)
- **Priorität 1/2:** Beim Friedhof (1,7 ha)
- **Priorität 3:** Bannholzgraben III (ca. 10,0 ha)

- **Summe: rund 31 ha** (Spielraum nach oben vorhanden, aktualisierte Einwohnerprognose sieht noch stärkeres Wachstum für Viernheim vor)

- **Weitere Flächenpotenziale von 25,6 ha**
– aber planungsrechtlich nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen – überwiegend Vorrangflächen für die Landwirtschaft

Abb. Wohnbaulandpotenziale



Quellen: Stadt Viernheim (2017); Georg Consulting (2017).

WOHNEN

EXKURS NACHVERDICHTUNG

- 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 Rahmen wurde ein Beurteilungsraaster 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 ha für Wohnungsbau genutzt werden (**aber schwierig aktivierbar**).

Art des Potentials	Flächengröße	Faktor	Anrechenbare Fläche
Brachfläche	16.000 m ²	75%	1,2 ha
Nachverdichtung	128.800 m ²	15%	1,9 ha
Baulücken	36.100 m ²	50%	1,8 ha
	33.100 m ²	25%	0,8 ha
Gesamtsumme:			5,7 ha

Quelle: Stadt Viernheim (2017).

WOHNEN

FLÄCHENENTWICKLUNG UND AUSBLICK

- Mit den **priorisierten Flächen** (Bannholzgraben II, Arrondierung Nordweststadt, beim Friedhof) bzw. Bereich könnte die **Wohnbaulandnachfrage Viernheims bis über das Jahr 2030** hinaus gedeckt werden.
- **Bannholzgraben III** könnte evtl. notwendig werden, wenn die aktuelle, erhöhte Einwohnerprognose zutrifft.
- Nördlich des Gewerbegebiets II könnte ebenfalls eine Wohnbauflächenentwicklung angedacht werden, obwohl hier eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden (für nicht transportintensives Gewerbe) sinnvoller erscheint. Aber auch diese Flächen sind im Regionalplan nicht für Wohnen oder Gewerbe vorgesehen.
- Die **Wohnbauflächen südlich der A 659**, die an die Wohnbebauung an der Straße „Neuzenlache“ anknüpfen könnten **sind nachrangig zu betrachten**, da sie nicht an den Siedlungsraum anknüpfen.
- Diese Flächen sind langfristig und perspektivisch zu betrachten. Auch diese Flächen sind im Regionalplan nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen.

GEWERBE

AUSGANGSLAGE BAULANDBEDARF

- Im Bereich der Gewerbeflächen gibt es drei größere **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 Standorte entwickelt** werden.
- Mit neuen Standorten könnte **Viernheim von der regionalen und überregionalen Nachfrage** (z. B. wissensintensives Gewerbe) profitieren.
- **Im Regionalplan** sind **keine gesicherten Gewerbeflächen** für Viernheim enthalten.
- Neben der evtl. nördlichen Erweiterung des traditionellen Industrie- und Gewerbebestandes 2 müsste über den **„Sprung über die Autobahnen“** nachgedacht werden.



Bildquelle: Stadt Viernheim

GEWERBE

BESTEHENDE GEBIETE UND POTENZIALFLÄCHEN

- Nördliche Erweiterung Gewerbegebiet 2 ca. 10,3 ha (brutto)
- Potenzialfläche Walter-Gropius-Allee (nördlich der A 659) ca. 5,1 ha (brutto)
- Flächen südlich der A 659 mit ca. 35,4 ha (brutto) und 9,8 ha (brutto)
- **Summe: 60,6 ha (Planungsperspektive über den Zeithorizont 2030)**
- Über die **Aktivierung von Brachflächen**, Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken könnten nach Angaben der Stadtplanung rund 6,5 ha für Gewerbebauland genutzt werden (**aber schwierig aktivierbar!**).

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: Stadt Viernheim (2017).

GEWERBE

BESTEHENDE GEBIETE UND POTENZIALFLÄCHEN

- **Priorität 1:** Walter-Gropius-Allee (ca. 5,1 ha)
- **Priorität 2:** Gebiet zwischen der Anschlussstelle Viernheim-Ost (L 3111) und der Schriersheimer Straße südl. der A 659 (ca. 9,8 ha)
- **Priorität 3:** Fläche südl. der A 659 an der Anschlussstelle Viernheim beiderseits der Heddeshheimer Straße (35,4 ha)
- **Priorität 4:** Erweiterung Gewerbegebiet 2? (ca. 10,3 ha)

Abb. Mögliche neue Gewerbebestandorte



Quellen: Stadt Viernheim (2017); Georg Consulting (2017).

GEWERBE

FLÄCHENENTWICKLUNG UND AUSBLICK

- 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 z. T. unterschiedliche Nachfragegruppen** mit unterschiedlichen Anforderungen an das Gebiet und Grundstücke angesprochen – daher wäre es sinnvoll, wenn beide Standorte entwickelt werden könnten.
- Der **Standort Walter-Gropius-Allee** ist kleinteiliger und sollte **höherwertig entwickelt** werden, da er direkt an den urbanen Raum anknüpft (evtl. Planungskategorie GEe).
- Mit zwei Standorten (Standortqualitäten) kann man die Nachfragegruppen steuern und Standortqualitäten sichern.
- 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 (aktuell Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft).

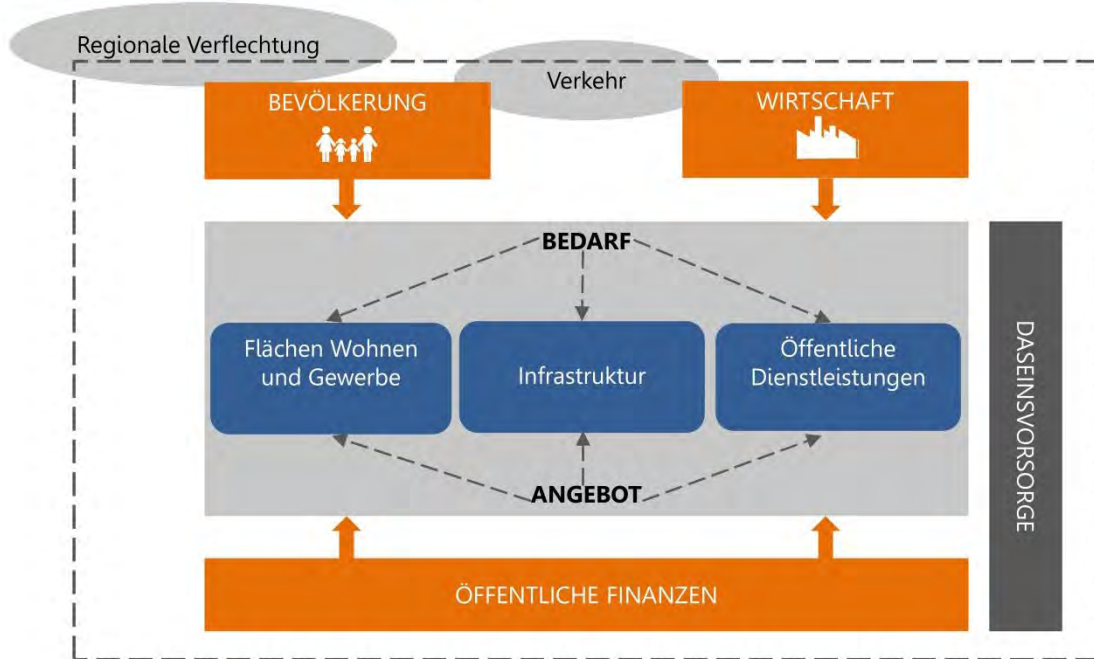
SZENARIEN STADTENTWICKLUNG

ZUSAMMENHÄNGE STADTENTWICKLUNG

- Die Bevölkerungszahl und die wirtschaftliche Entwicklung **beeinflussen die Steuereinnahmen**.
- Unterschiedliche demografische und wirtschaftliche Entwicklungen gehen aber auch mit **differenzierten Investitionserfordernissen** einher, beispielsweise in Bezug auf 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 Viernheim ist immer im gesamträumlichen Kontext** zu sehen. Es gibt zahlreiche räumliche Entwicklungszusammenhänge.

SZENARIEN STADTENTWICKLUNG

ZUSAMMENHÄNGE STADTENTWICKLUNG



SZENARIEN STADTENTWICKLUNG

SZENARIEN



SZENARIEN STADTENTWICKLUNG

GESAMTSCHAU FLÄCHENPOTENZIALE



© Georg Consulting

Rahmenbedingungen für Gewerbe- und Wohnflächenentwicklung Viernheim

15

KONTAKT

Achim Georg

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühlen 70
20457 Hamburg

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



© Georg Consulting

Rahmenbedingungen für Gewerbe- und Wohnflächenentwicklung Viernheim

16