

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Viernheim

Bebauungsplan Nr. 293 „Nordweststadt II“

hier: Bekanntmachung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.12.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 293 „Nordweststadt II“ und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in dessen Geltungsbereich gebilligt sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper soll im Nordwesten der Stadt auf einer durch die Landwirtschaft und Kleingärten genutzten Fläche neue Wohnquartiere mit ergänzenden Nutzungen entstehen.

Zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums für unterschiedliche Zielgruppen ist nach der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Priorisierung die Entwicklung der Nordweststadt II der nächste Schritt der Stadtentwicklung Viernheims.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordweststadt II“ beabsichtigt die Stadt Viernheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen einschließlich einer randlichen Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung (als Sondergebiet) am nordwestlichen Stadtrand zu schaffen. Mit dem Baugebiet soll der bestehende Siedlungsrand, wie bereits bei der Erschließung der Nordweststadt I in den 1990er Jahren vorgesehen, unter Aufgreifen der bestehenden Verkehrsanschlüsse organisch erweitern werden.

Das Plangebiet „Nordweststadt II“ liegt am nordwestlichen Stadtrand Viernheims (vgl. Abbildung Geltungsbereich) zwischen bestehendem Siedlungsrand der Nordweststadt und der Bundesautobahn A6 mit angrenzenden Freiflächen. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten durch den bestehenden Siedlungskörper der Nordweststadt,
- im Süden durch die Wohnbebauung an der Wormser Straße,
- im Westen durch die landwirtschaftlichen Flächen/Wiesenflächen entlang der Autobahn A 6,
- und im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen sowie den Waldfriedhof (neuer Friedhof).

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 19,9 ha und umfasst folgende Flurstücke der Flur 18 gesamt:

114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 121/1, 121/2, 121/3, 122, 135, 136, 137, 138, 139, 140/1, 140/2, 141, 142, 143, 144, 145, 146/2, 147/2, 150/3, 153/1, 165/1, 166/2, 166/3, 168/1, 169/1, 172/1, 173/1, 174/1, 175/1, 177/1, 178/1, 179/1, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 257/5, 257/3, 257/2, 259/2, 944

sowie folgende Flurstücke teilweise:

123, 124, 133/4, 134, 156/5, 157/4, 158/4, 159/2, 161/2, 162/2, 163/1, 164/1, 258/5, 260/7, 264/1

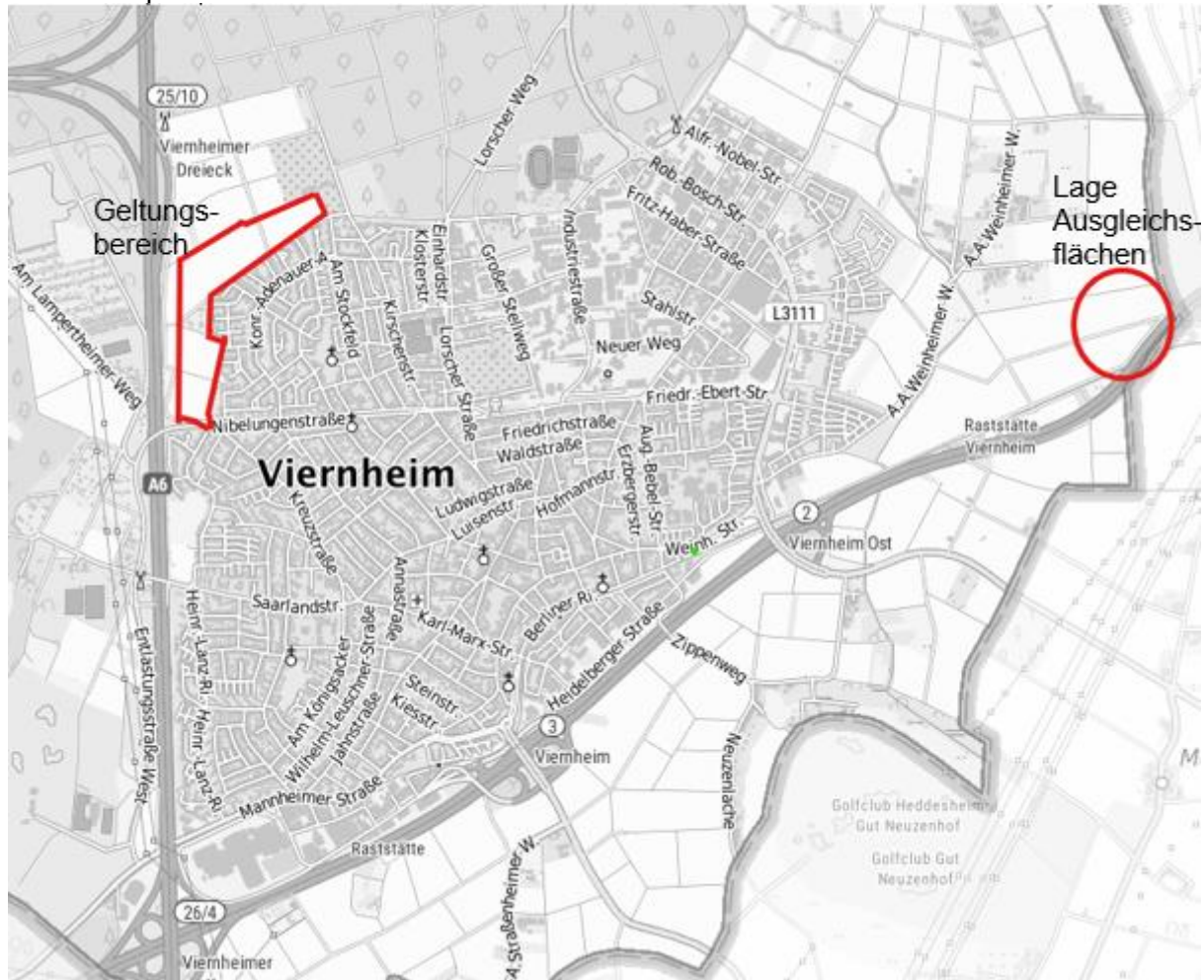
sowie die Flurstücke Flur 3: Flst. 837/18, 875/3 und 900/32 (jeweils teilweise) (KVP).

Hinzu kommen CEF-Flächen und Externe Ausgleichsflächen (A) mit insgesamt rund 3,2 ha:

Flur 18: Flst. 221/1 (A1) und 156/5 (A2) sowie

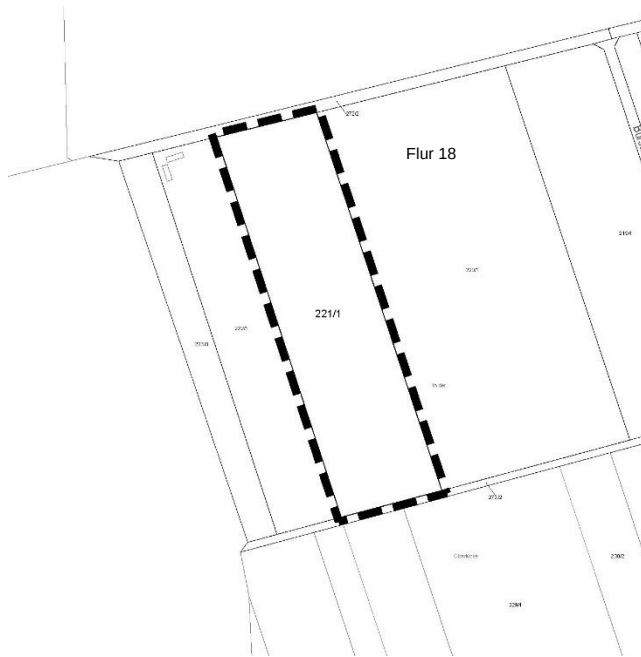
Flur 13: Flst. 63 (A3), 64 (A4) und 91/1 (A5).

Übersichtsplan

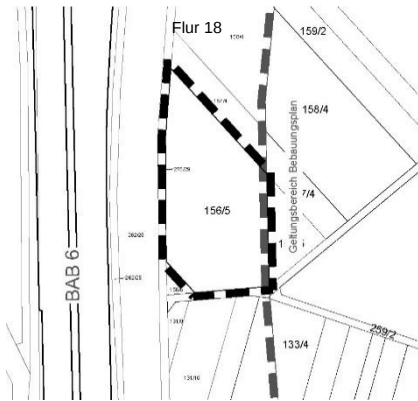


Plandarstellung (genordet, ohne Maßstab (BürgerGIS Kreis Bergstraße))

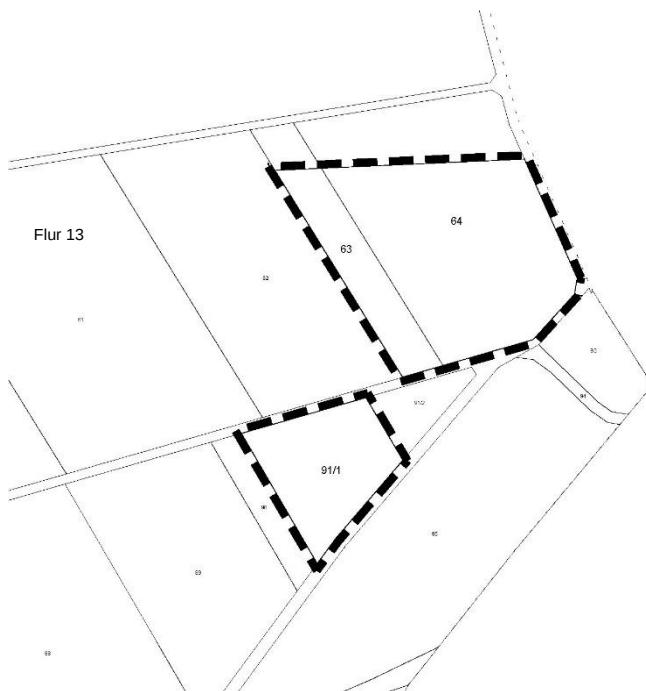
Plandarstellung (genordet, ohne Maßstab)



A1 – Ausgleichsfläche Nord / CEF-Fläche



A2 – Ausgleichsfläche westl. Baugebiet



A3 bis A 5 Ausgleichsfläche NW Kläranlage

Die Bebauungsplansatzung im Entwurf in der Fassung vom 31.10.2025 umfasst folgende Unterlagen: Zeichnerischer Teil (Planzeichnung), Planungsrechtliche Festsetzungen (A), Örtliche Bauvorschriften (B) mit den Anlagen Nachrichtliche Übernahme (C), Hinweise (D), Pflanzlisten (E), Sortimentsliste (F), Regelquerschnitte (G) und die Begründung (Teil A) mit integriertem Umweltbericht (Teil B)

Neben den oben genannten Unterlagen liegen folgende Gutachten (weitere gesonderte Anlagen) und umweltbezogene Informationen vor:

MVV Regioplan (2025): Fachbeitrag Boden, Oktober 2025.

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben „Nordweststadt II“ in Viernheim, Heidelberg, November 2022.

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR (2024): Prüfung möglicher CEF-Flächen auf ihre Eignung als Zauneidechsenhabitat zum Vorhaben „Nordweststadt II“ in Viernheim, Heidelberg, 26.06.2024.

BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR (2025): Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Nordweststadt II“ in Viernheim, Heidelberg, 02.07.2025.

IFF Institut Für Faunistik (2025): Einschätzung der Ausgleichsflächen auf artenschutzrechtliche Zielkonflikte, August 2025.

IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH (2022): Erschließung des Neubaugebietes „Nordweststadt II“ in Viernheim – Baugrundvorerkundung mit geo-, umwelt- und versickerungstechnischer Beratung, Ludwigshafen am Rhein, Mai 2022.

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH (2023, erg. 2025): Gutachten, Nordweststadt II, Viernheim: Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse für einen Lebensmittelmarkt im Plangebiet inkl. nachgelagerter Verträglichkeitsanalyse gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Karlsruhe, 15.11.2023, Ergänzte Fassung 11.07.2025.

EXPLOSERV GmbH (2024): Protokoll A zur Kampfmittelräumung – Bestätigung der Kampfmittelfreiheit, Heidelberg, April 2024.

Büro f. Angewandte Botanik (2025): Vorschläge zu naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung Viernheim (Nordweststadt), Heiligkreuzsteinach, 25.08.2025.

Krebs + Kiefer Fritz AG (2018): Schalltechnische Stellungnahme, Bebauungsplan „Nordweststadt II“ in Viernheim, Vorprüfung der schalltechnischen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, Darmstadt, 09.03.2018.

Krebs + Kiefer Fritz AG (2025): Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Nordweststadt II“ in Viernheim, Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vom 31.10.2025.

Planungsbüro von Mörner (2025): Viernheim Wohngebiet „Nordweststadt II“, Verkehrsgutachten, Darmstadt im Juni 2025.

In den ausgelegten Planunterlagen werden folgende umweltrelevante Themen behandelt:

- Schutzgut Fläche:
 - o Standort und Alternativenprüfung,
 - o Flächenverbrauch: Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, effektive Nutzung der Fläche,
 - o Vorgaben im Regionalplan und Flächennutzungsplan
- Schutzgut Mensch:
 - o Immissionen durch Verkehrslärm und innergebietlichen Gewerbelärm,
 - o Erforderliche und geplante Schallschutzmaßnahmen (aktiver und passiver Schallschutz)
 - o Verkehrsaufkommen und -belastung, Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes
 - o Störfallbetriebe
- Schutzgut Biotope/Pflanzen:
 - o Schutzgebietsausweisungen und gesetzlich geschützte Biotope,

- Biototypen im Plangebiet, Ermittlung derer Flächenanteile und Wertigkeiten
- Untersuchung auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten
- Landschaftsplan
- Beschreibung der Kompensationsflächen und -maßnahmen
- Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen des Eingriffs,
- vorgesehene externe und gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
- Schutzgut Tiere/Pflanzen:
 - Untersuchung auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Reptilien, Avifauna/Brutvögel, Fledermaus, Haselmaus, Amphibien)
 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (Umweltschonende Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag und Feldermauskollision)
 - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Eidechsen und Avifauna und ökologische Baubegleitung
- Schutzgut Boden:
 - Bodenbeschaffenheit, Schichtenaufbau, hydrogeologische Verhältnisse, Versickerungsfähigkeit, Bodenfunktionen,
 - Fachbeitrag Boden
 - Altlasten und Kampfmittel
 - Suchräume für Archivböden
 - Bilanz zur Flächenversiegelung, Anlagebedingte Beeinträchtigungen, Bewertung der Bodentypen, Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Versiegelung, Verlust landwirtschaftlicher Fläche, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen
 - Empfehlungen insb. zur Gründung, Bauausführung, Erdarbeiten und Wasserhaltung, objektbezogene Baugrundgutachten
- Schutzgut Wasser:
 - Oberflächengewässer, Schutzgebiete und Hochwasserschutz
 - Natürliche Wasserbilanz und Starkregen
 - Grundwasserstände, Zustand der Grundwasserkörper sowie Versickerungsfähigkeit
 - Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie, Entwässerungskonzept/ Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung (Multikodierung von Flächen, Regenwassernutzung Verzögerung Wasserabfluss durch Dachbegrünung und dauerhafte Vegetationsdecke)
- Schutzgüter Luft/Klima:
 - Klimaökologische Belange und Vorbelastungen, thermische Bedingungen, lokalklimatische Ausgleichsräume und bedeutsame Flächen
 - Treibhausgasbilanzierung (Baufeldfreimachung, Erschließung, Hochbau, Betrieb des Quartiers)
 - Empfehlungen für klimaökologisch wirksame Maßnahmen, Verminderung Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Begrünungsmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünung
- Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung:
 - Landschaftsraum und Bewertung der Eigenart, Natürlichkeit und Vielfalt des Landschaftsbildes
 - Nutzungs- und Freizeitmöglichkeiten, besonders geeignete Bereiche für die Erholung (Landschaftsplan)
 - Verminderung Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Ein- und Durchgrünung des Gebietes, Ausbau Rad- und Fußwegenetz sowie direkte Verbindung zu Naherholungsflächen, Radschnellweg
- Kultur- und sonstige Sachgüter:
 - Bodendenkmäler
 - Möglichkeit archäologischer Funde

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen:

- Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt – Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser (Schreiben vom 24.01.2025): Hinweise zu Grundwasser, Wasserschutzgebiet
- Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt – Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz (Schreiben vom 24.01.2025): Anregungen zu Vorsorgenden Bodenschutz, Forderung einer Baubegleitung
- Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt – Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz (Schreiben vom 24.01.2025): Anregung zu Streichung von Ausnahmen
- Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung V Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz – Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz (Schreiben vom 24.01.2025): Hinweis zu Verlust landwirtschaftlicher Flächen
- Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung V Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz – 2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) (Schreiben vom 24.01.2025): Anregungen zu Artenschutz, Schutz geschützter Biotope
- Kreis Bergstraße – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 17.01.2025): Anregungen zu Artenschutz, Biotopschutz und Eingriffsregelung
- Kreis Bergstraße – Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 17.01.2025): Hinweise zu Erdwärme, Wasserschutzgebieten, Bodenschutz und DIN-Normen
- Kreis Bergstraße – Immissionsschutz (Schreiben vom 17.01.2025): Anregungen zur Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen und hohem Verkehrslärm,
- BUND Viernheim (Schreiben vom 24.01.2025): Kritik an Flächenverbrauch, Forderung von Innenentwicklung
- Brundlandtbüro (interne Stellungnahmen) (Schreiben vom 17.01.2025): Lob für Klimaschutz, Optimierung des Wärmeschutzes

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 293 „Nordweststadt II“ werden auf der Internetseite der Stadt Viernheim in der Rubrik „Bebauungspläne/Bebauungspläne im Verfahren“ ([Bebauungspläne im Verfahren | www.viernheim.de](http://www.viernheim.de)) im folgenden Zeitraum veröffentlicht:

**Montag, den 19.01.2026,
bis einschließlich
Freitag, den 27.02.2026.**

Die Bekanntmachung finden Sie auch auf der Homepage der Stadt unter [Bebauungspläne im Verfahren | www.viernheim.de](http://www.viernheim.de).

Zudem besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen im Neuen Rathaus, Am Alten Weinheimer Weg 1, 68519 Viernheim, montags bis freitags von 08:00 - 12:00 Uhr, Montag + Dienstag 14:00 - 16:00 Uhr und Mittwoch 14:00 - 18:00 Uhr. Die Einsichtnahme im Neuen Rathaus erfolgt im Empfang im Erdgeschoss.

Äußerungen zur Planung sollen während des Auslegungszeitraums elektronisch als E-Mail an stadtplanung@viernheim.de übermittelt werden. Äußerungen können auch schriftlich oder

mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, Am Alten Weinheimer Weg 1, 68519 Viernheim abgegeben werden. Im Falle einer Niederschrift sowie für persönliche Rückfragen ist eine vorherige Terminvereinbarung erforderlich (Tel.: 06204 988-298 oder per Email an stadtplanung@viernheim.de). Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist bei Abgabe einer Äußerung zur Planung die Angabe einer Anschrift zweckmäßig.

DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können beim Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung eingesehen werden.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs.1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Viernheim, 09.01.2026

Der Magistrat der Stadt Viernheim

Jörg Scheidel (Erster Stadtrat)