

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Viernheim

30. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum 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 die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 293 geändert.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen dem im Osten befindlichen Siedlungsrand der Stadt Viernheim und der westlich gelegenen Bundesautobahn A 6 bzw. A 67. Südlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung verläuft die „Entlastungsstraße West“, die in die „Wormser Straße“ übergeht. Insgesamt umfasst die Änderungsfläche rund 1,36 ha.

Die Lage des Änderungsbereichs ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.



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

Ziel und Zweck der Teiländerung

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.02.2021 zu dem Bebauungsplanverfahren „Nordweststadt II“ hat die Stadt Viernheim den Grundstein für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets gelegt. Auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet im Nordwesten der Stadt ein neues Wohnquartier entstehen. Diese Entwicklung umfasst eine organische Erweiterung des Siedlungskörpers unter Beachtung bestehender Verkehrsanbindungen. Zur Sicherung der Nahversorgung der zukünftigen Bewohnenden und des nördlichen Viernheims ist im Rahmen der Entwicklung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts geplant. Da der aktuelle Flächennutzungsplan den Standort als Fläche für Wohnbebauung ausweist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen.

Diese Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

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: Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, Flächenbilanz, effektive Nutzung der Fläche,
 - o Vorgaben im Regionalplan und Flächennutzungsplan
- Schutzgut Mensch:
 - o Immissionen und Emissionen durch Verkehrslärm,
 - o Hinweise zu Lärmschutzbelangen im Rahmen des Bebauungsplans
 - o Verkehrsaufkommen und -belastung, Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes
 - o Störfallbetriebe
- Schutzgut Biotope/Pflanzen:
 - o Schutzgebietsausweisungen und gesetzlich geschützte Biotope,
 - o Biotoptypen im Plangebiet, Ermittlung derer Flächenanteile und Wertigkeiten
 - o Untersuchung auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten
 - o Landschaftsplan
 - o Beschreibung von Eingriffen sowie Hinweis zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen,
 - o Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen des Eingriffs,
 - o vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen
- Schutzgut Tiere/Pflanzen:
 - o Untersuchung auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Reptilien, Avifauna/Brutvögel, Fledermaus, Haselmaus, Amphibien)
 - o Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (Umweltschonende Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag und Feldermauskollision)
 - o vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Eidechsen und Avifauna und ökologische Baubegleitung
- Schutzgut Boden:
 - o Bodenbeschaffenheit, Schichtenaufbau, hydrogeologische Verhältnisse, Versickerungsfähigkeit, Bodenfunktionen,
 - o Altlasten und Kampfmittel
 - o Hinweise auf hochwertige landwirtschaftliche Böden
 - o Bilanz zur Flächenversiegelung, anlagebedingte Beeinträchtigungen, Verlust landwirtschaftlicher Fläche, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen
 - o Empfehlungen insb. zur Gründung, Bauausführung, Erdarbeiten und Wasserhaltung, objektbezogene Baugrundgutachten
- Schutzgut Wasser:
 - o Oberflächengewässer, Schutzgebiete und Hochwasserschutz
 - o Aussagen zu Starkregen
 - o Grundwasserstände, Zustand der Grundwasserkörper sowie Versickerungsfähigkeit
 - o Hinweise zum Entwässerungskonzept im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
- Schutzgüter Luft/Klima:
 - o Klimaökologische Belange und Vorbelastungen, Hinweise zu klimatischen Funktionen angrenzender Freiflächen
 - o Empfehlungen für klimaökologisch wirksame Maßnahmen, Verminderung Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Begrünungsmaßnahmen
- Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung:
 - o Landschaftsraum und Bewertung der Eigenart, Natürlichkeit und Vielfalt des Landschaftsbildes

- Nutzungs- und Freizeitmöglichkeiten (Einordnung im Zusammenhang mit dem Landschaftsplan)
- Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Ein- und Durchgrünung des Gebietes, Einbindung in bestehende und geplante Wegebeziehungen
- 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 Planunterlagen 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/Bebauungspläne-im-Verfahren).

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.

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 die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Viernheim, 09.01.2026
Der Magistrat der Stadt Viernheim

Jörg Scheidel (Erster Stadtrat)