

Stadt Viernheim – 30. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 239 „Nordweststadt II“

**Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.12.2024 und Rückmeldefrist bis 17.01.2025, Fristverlängerung bis 24.01.2025.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind vollumfänglich und in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Verzeichnis der Stellungnahmen

	Seite
Interne Behördenbeteiligung	3
Stadt Mannheim	3
Stadt Weinheim (Schreiben vom 18.12.2024)	3
Stadt Heppenheim	3
Stadt Lampertheim	3
Gemeinde Heddesheim (Schreiben vom 17.12.2024)	3
Stadt Hemsbach (Schreiben vom 10.12.2024)	3
RP Darmstadt (Schreiben vom 24.01.2025)	4
Verband Region Rhein-Neckar	22
Kreis Bergstraße – Bauleitplanung (Schreiben vom 17.01.2024)	22
Kreis Bergstraße – Untere Naturschutzbehörde	42
Amt für Bodenmanagement Heppenheim (Schreiben vom 15.01.2025)	42
Denkmalpflege, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege	42
hessenArchäologie (Schreiben vom 16.01.2025)	42
Kampfmittelräumdienst / RPDA (Schreiben vom 19.12.2024)	43
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	45
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Schreiben vom 16.01.2025)	45
BUND Hessen	46
BUND Viernheim (Schreiben vom 24.01.2025)	46
NABU Hessen	61
Hessische Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	61
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	61
Handwerkskammer	62
IHK Darmstadt (Schreiben vom 09.12.2024)	62
Hessen Mobil (Schreiben vom 17.01.2024)	62
ADFC Viernheim	62
Ortslandwirt Gerhard Hoffmann	62
ZAKB Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (Schreiben vom 05.12.2024)	63
Stadtwerke Viernheim - Stadtentwässerung (Schreiben vom 07.03.2025)	63
Stadtwerke Viernheim GmbH – Wärme (Schreiben vom 03.01.2025)	65
Stadtwerke Viernheim GmbH Stadtbus und Carsharing (Schreiben vom 21.01.2025, Ergänzung vom 04.02.2025)	66
Stadtwerke Viernheim Abteilung Gas, Wasser und Wärme (Schreiben vom 14.02.2025)	67
MVV	67
Telekom	67
terranets bw GmbH (Schreiben vom 10.12.2024)	67
Abwasserverband Bergstraße (Schreiben vom 28.02.2025)	68
Amprion (Schreiben vom 10.12.2024)	68
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (Schreiben vom 08.01.2025)	68

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.- 12.	Interne Behördenbeteiligung		
	s. gesondertes Dokument		
13.	Stadt Mannheim		
13.1	keine Stellungnahme		
14.	Stadt Weinheim (Schreiben vom 18.12.2024)		
14.1	Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der o.g. Bauleitplanverfahren. Bedenken oder Anregungen bestehen von unserer Seite nicht. Wir wünschen Ihnen bzw. der Stadt Viernheim für den weiteren Verfahrensverlauf viel Erfolg.	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
15.	Stadt Heppenheim		
15.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
16.	Stadt Lampertheim		
16.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
17.	Gemeinde Heddesheim (Schreiben vom 17.12.2024)		
17.1	Wir danken für die Beteiligung der Gemeinde Heddesheim. Er werden weder Bedenken noch Anregungen zur Planung vorgetragen. Auf eine erneute Beteiligung im Rahmen der formellen Anhörung kann verzichtet werden.	Kenntnisnahme. Keine Bedenken. Auf eine weitere Beteiligung der Gemeinde Heddesheim wird verzichtet.	Kenntnisnahme
18.	Stadt Hemsbach (Schreiben vom 10.12.2024)		
18.1	Die Stadt Viernheim beabsichtigt die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans Nr. 293 „Nordweststadt II“ nordwestlich der Wormser Straße zwischen dem östlichen Siedlungsrand und der im Westen entlangführenden Bundesfernstraße A6. Der Bebauungsplan hat die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit quartiersnaher Versorgung von Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs zum Gegenstand. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und umfasst eine Fläche von ca. 19,6 ha.	Kenntnisnahme. Keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Belange der Stadt Hemsbach werden durch die Planungen der Stadt Viernheim nicht berührt. Wir bedanken uns für die Beteiligung und wünschen einen konstruktiven Verfahrensablauf.		
19.	RP Darmstadt (Schreiben vom 24.01.2025)		
19.1	<i>Az: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/37-2024/1</i> <i>Dokument-Nr.: 2024/1946102</i> Nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. A. Beabsichtigte Planung 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 die bestehende Wohnbebauung unter Aufgreifen der bestehenden Verkehrsanschlüsse erweitert werden. Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist wegen der Schaffung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² für nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 19,6 ha. Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung für das Sondergebiet Einzelhandel umfasst ca. 1,9 ha.	Zu A. Beabsichtigte Planung Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme
19.2	B. Stellungnahme I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu den o. g. Bauleitplanungen aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ausgewiesenen „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ (17,6 ha) sowie in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (1,9 ha).	Zu B. Stellungnahme I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen Kenntnisnahme. Der Regionalplan ist nicht parzellenscharf. Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt entsprechend dem Flächennutzungsplan von 1979 als Wohnbaufläche. Für das geplante Sondergebiet Einzelhandel wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Gemäß Ziel 3.4.1-9 ist im Rahmen der Bauleitplanung die Dichtevorgabe, bezogen auf Bruttowohnbau land in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha einzuhalten. Laut Begründung wird diese mit ca. 40-43 WE/ha angegeben und entsprechend eingehalten. Ohne detailliertere Erläuterungen der genannten Zahlen und der in Bezug auf die Wohnformen möglichen Varianz kann diese Vorgabe derzeit noch nicht als eingehalten angesehen werden. Laut Begründung wurde ein Innenentwicklungspotenzial für Wohnbau zwecke von 5,7 ha ermittelt. Allerdings würde die Entwicklung der Flächen außerhalb der Verfügbarkeit und Steuerung der Stadt Viernheim liegen. Zur Ermittlung von Potentialflächen und zum Nachweis der Aktivierungsaktivitäten empfehle ich die Nutzung des Digitalen Potentialflächenkatasters des Landes Hessen. Zu der Entwicklung einer Wohnbau fläche bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, sofern nach Erläuterung des ermittelten Dichtewertes dieser eingehalten wird. Ob die Aussage in der Begründung zutrifft, wonach der in Ziel Z 5.3.4-5 der 3. LEP-Änderung geforderte 400m Abstand zur planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsleitung eingehalten ist, bitte ich, vom HMWVV prüfen und bestätigen zu lassen. Nach meiner Prüfung umfassen die Flächen innerhalb des genannten Puffers von 400m insgesamt (inklusive des SO-Einzelhandel) ca. 2,2 ha.	Die Begründung unter Kapitel 3.2 „Regionalplan Südhessen“ und 6.2 „Städtebauliches Konzept“ wird dahingehend ergänzt, dass die Herleitung des Dichtewertes in Bezug auf die Wohnformen erläutert wird. Hierzu wird das vom RP Darmstadt 2016 erlassene Prüfschema herangezogen. Die Stadt Viernheim nimmt den Hinweis auf das Digitale Potentialflächenkataster zur Kenntnis eine Überarbeitung der entsprechenden Flächen erfolgt momentan. Nach dem bisherigen Bearbeitungsstand sind einige der automatisch ermittelten Flächen herausgefallen. Mit Schreiben vom 13.02.2025 wurde das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum mit der Bitte um Prüfung und Bestätigung der Einhaltung des Ziel Z 5.3.4-5 der 3. LEP-Änderung angeschrieben. Antwort des Ministeriums mit Schreiben vom 21.02.2025: <i>Der uns vorgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 293 „Nordweststadt II“ der Stadt Viernheim (Fassung 30. Juli 2024) hält die in Planziffer 5.3.4-7 (Z) der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 festgelegten Mindestabstandsvorgaben ein.</i> <i>Die Konformität der Planung mit der Planziffer 5.3.4-7 (Z) wird hiermit bestätigt.</i> <i>Planziffer 5.3.4-7 (Z) legt fest, dass bei der Festsetzung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ein Abstand von mindestens 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Trasse einer Höchstspannungsfreileitung einzuhalten ist.</i> Die Begründung wird im Kapitel 3.2 „Regionalplan Südhessen (RPS) / Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP)“ angepasst.	Der Anregung wird gefolgt. Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Bestätigung des HMWVV liegt vor.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Der Kreis Bergstraße gehört sowohl der Planungsregion Südhessen als auch dem grenzüberschreitenden Verband Region Rhein-Neckar an. Nach dem Staatsvertrag Rhein-Neckar stellt der Verband für das Verbandsgebiet einen einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar auf. Der das Gebiet des Landkreises Bergstraße betreffende Planinhalt wird dabei nicht verbindlich, sondern gilt als Entwurf, der vom hessischen Regionalplanungsträger im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen ist. Der geltende Regionalplan Südhessen 2010 ist für den Kreis Bergstraße bindend. Ihre Aussage in der Begründung trifft daher nicht zu. Zu der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes habe ich folgende Anmerkungen und Hinweise: Gemäß den textlichen Festsetzungen sind zwei Sondergebiete zur Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (s. F Sortimentsliste) sowie weiteren ergänzenden Nutzungen in Form von Backshops bzw. Bistros geplant. In beiden Gebieten sollen gleichzeitig auch gewerbliche Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können, sowie Geschäfts- und Büronutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sein. In SO 1b soll zudem das Wohnen ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein. Da die genauere Festlegung von VKF-Größe und Sortimenten des geplanten Lebensmittelmarktes erst im weiteren Verfahren erfolgen soll, ist ohne weitere Festsetzungen der Nutzungen in den Geschossen unklar, ob ein Lebensmittelmarkt im EG des geplanten mehrgeschossigen Gebäudes mit den bisherigen Festsetzungen überhaupt umsetzbar wäre. Die präferierte Lage des Marktes im Süden des Gebietes, im Gegensatz zur nördlichen und introvertierten Lage im Quartier, widerspricht diesem andererseits aufgrund der Lage am südlichen Rand des Quartiers Nordweststadt II als eingeschränkt bezeichneten Nahversorgungsmöglichkeit für die Nordweststadt insgesamt. Auch bestehen am geplanten Standort perspektivisch weder nennenswerte Kopplungsvorteile noch Synergieeffekte. Warum aus fachgutachterlicher Perspektive der perspektivische Solitärstandort NV Wormser Straße als Standort für einen Lebensmittelmarkt zur Herstellung/Verbesserung der Nahversorgung in der Nordweststadt von Viernheim sowie im Plangebiet Nordweststadt II gegenüber einem Standort im neu zu schaffenden Quartierszentrum klar präferiert wird, ist aus regionalplanerischer Sicht nicht	Zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Kenntnisnahme. Die Festsetzungen zum Sondergebiet „Einzelhandel“ wurden im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens geprüft und noch einmal angepasst. Diese Aktualisierung wird in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen. Die Standortentscheidung liegt in der kommunalen Planungshoheit der Stadt und leitet sich zum einem aus dem Gedanken der Konfliktvermeidung bzgl. des entstehenden Verkehrsaufkommens des Einzelhandelsmarktes (Anbindung an Wormser Straße), den Anregungen aus der	Kenntnisnahme Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	verständlich. Aus Sicht der Bewohner als auch des Marktbetreibers wäre im Sinne kurzer Fußwege und Frequenzschaffung die Verbindung von Quartierszentrum und Nahversorgung positiv, da dort KITAs und Seniorenwohnen untergebracht werden sollen. Das KEHK benennt als Ziele und Anforderungen an eine Nahversorgung einen Standort, den u.a. in fußläufiger Distanz möglichst viele Verbraucher erreichen können und der überwiegend der Nahversorgung dienen muss. In der Bewertung hingegen liegt der Fokus auf der Erreichbarkeit mit dem MIV und der Versorgung ganz Viernheims. In der Auswirkungsanalyse wird je nach Betriebstyp eine eher geringe Angebotsüberschneidung als gegeben angenommen und aus fachgutachterlicher Perspektive wird angeraten, abzuwägen, ob die laut Gutachten nicht mehr marktadäquaten und nicht erweiterungsfähigen Bestandsstrukturen in der Theodor-Heuss-Allee und in der Mannheimer Straße/Beethovenstraße weiter geschützt oder eine entsprechend moderne und zukunftsfähige Ausrichtung der Nahversorgung im Viernheimer Nordwesten erreicht werden soll. Dazu ist anzumerken, dass es sich bei der Nahversorgung, insbesondere auch für bestimmte Alters- bzw. Personengruppen, um durchaus geeignete Versorgungsstrukturen handelt. Ein moderner Marktauftritt ist nicht an eine große Verkaufsflächengröße gebunden. Städtebaulich negative Auswirkungen auf das NVZ Gewerbegebiet 4 in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten. Dabei handelt es sich nach regionalplanerischem Verständnis um kein NVZ und ist nicht entsprechend schützenswert.	Planungswerkstatt der Bürgerschaft sowie aus dem Einzelhandelsgutachten ab. Im Einzelhandelsgutachten wurden im Kapitel 3.2.1 <i>Standortdiskussion und -empfehlung</i> (vgl. Stadt + Handel 2025, S. 8 ff.) ein zusätzlicher Bewertungsaspekt (Bevölkerung in einer 800 m Isograde) eingeführt und die entsprechenden Bewertungen (S. 10f) nochmals tiefgehend ausgeführt. Sowohl aus Sicht der Bewohner als auch potenzieller Marktbetreiber dürfte die Zielstellung überwiegen, Nutzungskonflikte, die insbesondere aus den Ziel- und Quell- sowie Lieferkehren (Verkehrsbelastung, Emissionen) des Marktes entstehen, grundsätzlich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Durch einen Standort im Quartierszentrum würden die „Zubringerachsen“ aus den bestehenden Siedlungsbereichen der Nordweststadt, Kurt-Schumacher-Allee und Konrad-Adenauer-Allee, die beide nahezu ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt sind, durch erheblichen Zusatzverkehr belastet. Diese Problematik ist beim perspektivischen Solitärstandort NV Wormser Straße nicht bzw. in erheblich geringerem Maße gegeben. Des Weiteren kann der potenzielle NV Wormser Straße nach aktuellen Berechnungen rd. 1.340 Einwohner (fußläufig) mehr nahversorgen als das Quartierszentrum (s. Ergänzung im Einzelhandelsgutachten, Kapitel 3.2.1, S. 9) – dieses Verhältnis dürfte sich durch die neuen Einwohner in der Nordweststadt II nur marginal zugunsten des Quartierszentrums verschieben. Es ist sachlich richtig, dass die beiden – nach aktuellem Kenntnisstand nicht erweiterungsfähigen – Bestandsbetriebe <i>Knupfer</i> in der Theodor-Heuss-Allee und in der Mannheimer Straße/Beethovenstraße eine Nahversorgungsfunktion erfüllen. Gleichwohl können die beiden kleinflächigen Betriebe nur eingeschränkt zur Nahversorgung beitragen, da aufgrund der VKF-Dimensionierung nur – unabhängig von einem möglichen moderneren Marktauftritt – eine eingeschränkte Sortimentsbreite/-tiefe angeboten werden kann. Ein moderner, großflächiger Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter, der den betrieblichen Anforderungen eines Betreibers entspricht, kann hingegen ein umfassend breites und tiefes Sortimentsangebot bieten, so dass sowohl quantitativ als auch qualitativ eine Verbesserung der Nahversorgung erreicht werden kann. Auch nach fachgutachterlichem Verständnis des Planungsbüros Stadt + Handel stellt das <i>NVZ Gewerbegebiet 4</i> kein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) dar, da es den Anforderungen, die seitens der	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Aus fachgutachterlicher Perspektive wird die Ansiedlung eines Supermarktes leicht präferiert. Die jeweils ermittelten Umsatzumverlagerungen hingegen als auch die zusammenfassende Ergebnistabelle deuten eher auf die Ansiedlung eines Discounters hin, so dass diese Empfehlung nicht nachvollzogen werden kann. Der Hinweis, dass auch in Betracht gezogen werden soll, einer der genannten, an ihrem Standort nicht erweiterungsfähigen Betriebe an den Vorhabenstandort zu verlagern bzw. sich dort zusätzlich zur Standortsicherung der Bestandsstandorte anzusiedeln, wird begrüßt. Dies könnte auch für die im NVZ GE 4 gelegenen Märkte gelten. Die städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung könnten somit deutlich abgemildert werden. Da es sich bei der Stadt Viernheim um ein Mittelzentrum handeln können die Bauleitplanungen mit dem geplanten Nahversorger, mit den jetzigen Angaben, zwar grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Die abschließende Beurteilung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbot als auch des städtebaulichen sowie des siedlungsstrukturellen	Rechtsprechung an ZVB gestellt werden, insbesondere was die städtebaulich integrierte Lage betrifft, nicht entspricht. Gleichwohl bezieht sich das Einzelhandelsgutachten auf den Entwurf zum Einzelhandelskonzept EHK Viernheim 2021, in welchem das NVZ Gewerbegebiet 4 als ZVB benannt wird. Im Einzelhandelsgutachten wird auf S. 52 nach Tabelle 14 im ersten Aufzählungspunkt ausgeführt, dass „... in der Vorhabenausprägung als Lebensmitteldiscounter [sind] aber sowohl für den ZVB Stadtzentrum als auch das NVZ Theodor-Heuss-Allee negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen...“ sind. Das Gutachten (S. 52f) wurde bzgl. der Empfehlung wie folgt ergänzt, um diese nochmals zu verdeutlichen: <i>„Der ZVB Stadtzentrum stellt den höchststrangigen ZVB der Stadt Viernheim dar, er ist städtebaulicher Schutz i. S. d. BauGB sowie der Landes- und Regionalplanung. Negative städtebauliche Auswirkungen auf diesen sind demnach bei entsprechenden Vorhabenbewertungen besonders zu gewichten. Da eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des im ZVB angesiedelten PENNY (Kettelerstraße 9), der für diesen einen Magnet- und Frequenzbetrieb darstellt, durch einen Discounter am perspektivischen NV Wormser Straße nicht auszuschließen ist (s. Kapitel 7.2), ist somit aus fachgutachterlicher Perspektive die Ansiedlung eines Supermarktes leicht zu präferieren. Zusätzlich zu diesem sehr gewichtigen Aspekt kann ein Supermarkt aufgrund seiner gegenüber eine Lebensmitteldiscounter deutlich größeren Sortimentsbreite und -tiefe besser zur Stärkung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung beitragen als ein Lebensmitteldiscounter.“</i> Die Anregung ist aus fachgutachterlicher Perspektive grundsätzlich zu unterstützen. Ob jedoch eine Verlagerung eines Bestandsbetriebs erreicht werden kann, hängt von dem Willen des Betreibers bzw. den entsprechenden Möglichkeiten ab und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Bereits im Bebauungsplan-Vorentwurf wurde mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ im Süden des Plangebietes, Festsetzung einer maximalen VKF von 1.800 m² und der Benennung	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Anregung wird bereits gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Integrationsgebotes kann erst nach der abschließenden Bestimmung von Lage, VKF-Größe und Sortimenten erfolgen.	einer Sortimentsliste die Planung bestimmt. Zum Bebauungsplan-Entwurf erfolgt die Festlegung auf einen Supermarkt. Laut „Gutachten Nordweststadt II, Viernheim: Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse für einen Lebensmittelmarkt im Plangebiet inkl. nachgelagerter Verträglichkeitsanalyse gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ von Stadt + Handel Stand 11.07.2025 ist das Planvorhaben (..) vollumfänglich kongruent zu Ziel 3.4.3-2 des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Entsprechend der fachgutachterlichen Empfehlung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) mit entsprechenden Festsetzungen zu Sortiment und Verkaufsflächenbegrenzungen. Da im Rahmen der Bauleitplanung lediglich ein Lebensmittelmarkt, nicht jedoch entsprechende Betriebstypen (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter etc.) rechtssicher festgesetzt werden können, erfolgt eine zusätzliche Regelung über einen städtebaulichen Vertrag.	
19.3	II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser <u>Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis</u> Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie für das geplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf, auch in längeren Trockenperioden, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren. Darauf aufbauend ist darzulegen, wie der Wasserbedarf, auch unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung,	II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Zu 1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser <u>Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis</u> Laut Schreiben der Stadtwerke Viernheim vom 14.02.2025 ist eine Versorgung des Plangebietes mit einer öffentlichen Wasserversorgung sichergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt durch die Stadtwerke Viernheim ein entsprechender Nachweis.	Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Auslegung der Gewinnungs- Aufbereitungs- und Speichereinrichtungen), gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermengen des Fremdversorgers vorzulegen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen sodann ergriffen werden. (Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser, Wasserampel.) Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit – wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und -substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (Hinweis: Muster-Zisternensatzung) <u>Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet</u> Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Käfertal der Mannheimer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH. Die entsprechende Verordnung vom 25.05.2009 (StAnz. 28/2009 S. 1537) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen. <u>Verminderung der Grundwasserneubildung</u> Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt	Das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser sieht ein vollständiger Rückhalt des Niederschlagswassers im Plangebiet vor. Wird es nicht versickert oder verdunstet, so kann es zur Bewässerung der privaten und öffentlichen Grünflächen dienen. In den Bebauungsplan-Entwurf werden Regelungen zur Verwendung von Zisternen integriert. Eine gesonderte Erarbeitung einer Zisternen-Satzung erfolgt nicht, da die Vorgaben in den Bebauungsplan integriert werden. <u>Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet</u> Unter C.1 Nachrichtliche Übernahme „Trinkwasserschutzgebiet Mannheim Käfertal“ wird bereits auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet hingewiesen. Der ergänzende Hinweis wird übernommen. Die Stadt Viernheim geht davon aus, dass der Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanes der Wasserschutzgebietsverordnung nicht widerspricht. Sollte die Fachbehörde für ihren Belang zu der Einschätzung kommen, dass dies nicht der Fall ist, wird im weiteren Verfahren erneut um Stellungnahme gebeten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. <u>Verminderung der Grundwasserneubildung</u> Für das Plangebiet wird ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt. Es ist vorgesehen, das komplette Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen. Sofern das Niederschlagswasser nicht	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst gering gehalten wird und anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet verbleibt. In diesem Zusammenhang kann es hilfreich sein, die Auswirkungen des Gesamtvorhabens auf das Grundwasser (Versickerung, Neubildung, Stoffeinträge) im Planungsgebiet übergreifend zu betrachten (z.B. innerhalb eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie). <u>Versickerung von Niederschlagswasser</u> Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. <u>Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans</u> Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. <u>Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser (GW-Flurabstand 0-5 m)</u> Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers	verdunstet, wird es zur Versickerung gebracht bzw. zur Bewässerung in Trockenzeiten zurückgehalten. Ein Anschluss für das Niederschlagswasser an das Kanalnetz ist nicht vorgesehen. Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten. Grundwasser wird nicht entnommen. Es wurde ein Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie erstellt. Dieser wird an die Fachbehörde weitergeleitet. Die Ergebnisse des Fachbeitrags sowie des Niederschlagswasserkonzeptes werden im Entwurf des Bebauungsplanes und des Umweltberichts dargestellt. Die Wasserhaushaltsbilanz/ Grundwasserneubildungsrate wird sich durch die Erschließungsmaßnahme nur geringfügig verändern. <u>Versickerung von Niederschlagswasser</u> Aus den im Plangebiet durchgeführten Versickerungsversuchen ergibt sich, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gemäß den technischen Regeln und landespezifischen Gesetzen innerhalb der belebten Bodenzone möglich ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird eine wasserrechtliche Genehmigung für das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser eingeholt. Rechtliche Vorgaben werden eingehalten. Die entsprechenden Merkblätter werden beachtet. Für die privaten Bauherren wird der Hinweis zu Beachtung in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans</u> Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser (GW-Flurabstand 0-5 m)</u> Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein. Ich bitte Sie, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. <u>Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden</u> In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände in Teilbereichen 3-5 m, Quellen: Landschaftsplan 2010 (Seite 106 Begründung) und Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartende Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Ich empfehle die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – zu nutzen, um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen und ggf. die Festsetzungen vor. <u>Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen</u> Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene	<u>Zu Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden</u> Kenntnisnahme Angaben zu Grundwasserverhältnissen sind dem Bodengutachten zu entnehmen und werden in die Begründung integriert. Der MHGW liegt im Gebiet bei ca. 3-5 m unter GOK; die geplanten Straßen liegen im Mittel 1 m über GOK. Bei normaler Einbindetiefe sind somit keine Grundwasserzutritte in Baugruben zu erwarten. Aufgrund auch kleinräumiger Schwankungen im Untergrund sowie der Unterschiedlichkeit von Bauvorhaben sind die Fragen der Gründung, der Einbindetiefe und ggf. der Ausführung von Kellern oder Tiefgaragen im konkreten Bauantrag auf Grundlage entsprechender Baugrunduntersuchungen zu klären. Es wird ein entsprechender Hinweis unter Hinweise aufgenommen. Hierbei wird auch auf das Risiko von Vernässungs- und Setzrissschäden hingewiesen. <u>Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen</u> Im Plangebiet selbst, wie auch in 300 m Entfernung, befinden sich keine Grundwassermessstellen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen. Bei einer Entfernung des Plangebietes von weniger als 300 m zu einer Wassergewinnungsanlage der öffentlichen Wasserversorgung ist unter Einbindung des Betreibers sowie des HLNUG eine Risikobewertung durchzuführen. Diese Bewertung hat darzulegen, inwiefern durch die Verwirklichung des Planes Risiken für die qualitative Betriebssicherheit der Anlage entstehen und Maßnahmen zu deren Minimierung vorzuschlagen. Planungs- und Standortalternativen sind darzulegen. <u>Umweltprüfung</u> In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich. <u>Änderung des FNP</u> Gegen die geplante 30. Änderung des FNP bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	<u>Umweltprüfung</u> Das Thema Grundwasser wird zum Bebauungsplan-Entwurf im Umweltbericht berücksichtigt. Es wurde ein „Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie“ als Unterlage für die Fachbehörde erstellt, in welchem die genannten Punkte behandelt werden. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt. Sowohl quantitativ als auch qualitativ ergibt sich aus dem Planvorhaben keine Verschlechterung des Zustands. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. <u>Änderung des FNP</u> Kenntnisnahme der Zustimmung.	Der Anregung wird gefolgt. <u>Änderung des FNP</u> Kenntnisnahme
	2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer Die von mir zu vertretenden Belange des Dezernats 41.2 Oberflächengewässer werden durch das oben genannte Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Für Viernheim haben wir keine Zuständigkeit. Es erfolgt daher keine Stellungnahme. Zuständigkeit liegt bei UWB.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: a. Nachsorgender Bodenschutz Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche	Keine Bedenken	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: <i>Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</i>	Der Hinweis wird unter D. Hinweise Altlasten aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt.
	b. Vorsorgender Bodenschutz: Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Begründung, Umweltbericht, Stand 30.07.2024) zum Bebauungsplan „Nordweststadt II“ nur rudimentär betrachtet und sind unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte zu ergänzen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist: <u>Boden und Erheblichkeit des Eingriffes</u> Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung <u>Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung</u> - Erarbeitung einer Bilanzierung - Ableitung des Kompensationsbedarfs <u>Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes</u>	b. Vorsorgender Bodenschutz: Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden im Entwurf des Umweltberichts ausführlich behandelt. Die erfolgten/festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden im Entwurf des Umweltberichts erläutert. Der Umweltbericht wird um eine Bodenbilanz ergänzt. In Anlehnung an Anlage 1 BauGB wird auf die genannten Punkte im Umweltbericht eingegangen.	Der Anregung wird gefolgt. Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt.

**Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	- Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs - Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad <u>Bodenausgleichsmaßnahmen</u> Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden. Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten. Beispiele: - Entsiegelung, - Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw., - Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen, - Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur gering-wertige Bodenfunktionen besitzen, - Oberbodenauftrag, - Bodenlockerung, - Nutzungsextensivierung, - Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten, - Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade, - erosionsmindernde Maßnahmen. <u>Zusatz bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m²:</u> Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend.	Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Soweit möglich, werden die Bodenfunktionen der Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, verbessert (z. B. Entsiegelung, Nutzungsextensivierung). Mögliche Entsiegelungsflächen wurden von der Stadt Viernheim geprüft. Die zur Verfügung stehenden Entsiegelungsflächen werden im Entwurf des Umweltberichts Kapitel Boden dargestellt und in Bodenbilanz integriert. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sehen auf einigen Flächen eine Nutzungsextensivierung vor. Die Darstellung erfolgt im Entwurf des Umweltberichts. Nach der Hessischen KV 2018 soll, soweit möglich, eine schutzgutbezogene Kompensation erfolgen. Die Kompensationsflächen/ -maßnahmen werden vorrangig entsprechend der betroffenen Schutzgüter ausgewählt. Bezüglich des Schutzgutes Boden sind überwiegend nutzungsextensivierende Maßnahmen geplant. Eine ausschließliche arten- und biotopbezogene Kompensation soll nicht durchgeführt werden. Sollten die möglichen schutzgutbezogenen Kompensationsmaßnahmen nicht ausreichen, wird das Restdefizit über eine schutzgutübergreifende Kompensation ausgeglichen. Für die Erstellung des Entwurfs zum Bebauungsplan werden verschiedene Möglichkeiten zur Flächenentsiegelung ermittelt und geprüft. Ein vollständiger Ausgleich für die geplanten Versiegelungen ist aufgrund fehlender geeigneter Flächen nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen zu	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH16_2023.pdf Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden. Die hierfür geforderte gutachterliche Betrachtung liegt grundsätzlich dem Umweltbericht als eigenständiges Dokument (Bodenkundliches Gutachten) bei. <u>Monitoring Boden</u> Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen. <u>Allgemeine Zusammenfassung Boden</u> Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: <u>Arbeitshilfe zum Bodenschutz in der Bauleitplanung</u> https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/Planung/Bodenschutz_in_der_Bauleitplanung_Langfassung.pdf	erreichen. Dieser Sachverhalt unterliegt im Zuge des Verfahrens der Abwägung. Die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen erfolgt nach der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie und dem LA für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Die gutachterliche Betrachtung wird nach Hessischer KV 2018, Anlage 2, 2.3 durchgeführt und ein eigenständiges Fachgutachten Schutzgut Boden beigelegt. Ein entsprechendes Monitoring wird in der gutachterlichen Betrachtung genannt, kann aber erst bei Ausführung der Gesamtmaßnahme konkretisiert und umgesetzt werden. Diese Arbeitshilfe ist bekannt.	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<u>Vorranggebiet, Bodenkundliche Baubegleitung</u> Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein geeignetes Bodenschutzkonzept zu erstellen, dass die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen das Entstehen baubedingter schädlicher Bodenveränderungen sowie die Aufgaben der projektbegleitenden Bodenkundlichen Baubegleitung festlegt. Mit dem Konzept soll sichergestellt werden, dass die Ziele des Vorsorgenden Bodenschutzes sowohl im Rahmen der Planung des Vorhabens als auch bei der Umsetzung der Planung in ausreichendem und zuverlässigem Maße berücksichtigt werden. Die Bodenkundliche Baubegleitung soll möglichst frühzeitig in die Planung des Vorhabens eingebunden werden und bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der Ausschreibungsunterlagen beteiligt werden. Grundsätzlich soll die beauftragte bodenkundliche Baubegleitung die Umsetzung des Vorhabens vor Ort begleiten. Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch unsachgemäßes Arbeiten im Zuge von Baumaßnahmen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss deshalb im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden überwachen zu können. Die beauftragte Bodenkundliche Baubegleitung soll von dafür ausgebildeten Personen mit der entsprechenden Fachkunde vorgenommen werden. Sie muss die erforderliche Sachkunde aufweisen und darf grundsätzlich nicht durch eine Person, die für die Bauleitung oder – Überwachung verantwortlich ist, ausgeführt werden, um Interessenskonflikte zu vermeiden und die Unabhängigkeit der Baubegleitung zu gewährleisten. Mindestens drei Wochen vor Beginn der ersten Bauarbeiten ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz die Bodenkundliche Baubegleitung namentlich zu benennen und der Nachweis über die erforderliche Sachkunde zu erbringen. Die bodenkundliche Baubegleitung kann schutzgutübergreifend durch die ökologische Baubegleitung wahrgenommen werden, wenn die entsprechende Sachkunde nachgewiesen werden kann. Im Zuge der Bauüberwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden. Das Bautagebuch ist der Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen. Über Unregelmäßigkeiten oder besondere Vorkommnisse ist die Bodenschutzbehörde kurzfristig zu informieren. Die Bodenkundliche Baubegleitung berichtet dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz in regelmäßigen Abständen über den Fortgang der bodenrelevanten Tätigkeiten bei der	<u>Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung</u> Die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden im Zuge der Umsetzung eingehalten. Vor Beginn der öffentlichen Baumaßnahme wird ein Bodenschutzkonzept erstellt. Es wird ein Hinweis auf die erforderliche fachkundige bodenkundliche Baubegleitung in den Bebauungsplan (Hinweise) aufgenommen. Die bodenkundliche Baubegleitung fließt auch in die Bilanzierung zum Thema Boden ein. Die erforderlichen Schritte und Inhalte werden bei Umsetzung der Maßnahme mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz abgestimmt. Sensible Böden im Sinne der Bodenschutzgesetze liegen im Plangebiet nicht vor. Auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz wird unter Hinweise verwiesen.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bauausführung und der Einhaltung der im Genehmigungsantrag vorgesehenen und in diesem Bescheid festgesetzten Bodenschutzmaßnahmen. Die erforderlichen Mindestinhalte der Berichte sowie deren Häufigkeit sind mit dem Dezernat Bodenschutz abzustimmen bzw. sind im Konzept für die Bodenkundliche Baubegleitung festgeschrieben. Innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Bodenarbeiten einschließlich etwaiger Wiedereinbau- oder Rekultivierungsmaßnahmen ist von der Bodenkundlichen Baubegleitung ein Abschlussbericht in Form eines Abnahmeprotokolls in Text, Karte und Fotodokumentation zu verfassen und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen. Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu dokumentieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.		
	5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz Die Prüfung der Unterlagen zu o.g. Planung hat ergeben, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Ich empfehle jedoch die in Ziffer A.10. der textlichen Festsetzungen genannten Ausnahmetatbestände zu streichen.	Kenntnisnahme Der Empfehlung wird nicht gefolgt und die Ausnahmetatbestände werden beibehalten. So können unangemessene Härten für Bauherren und Bewohner vermieden werden.	Kenntnisnahme Der Anregung wird nicht gefolgt.
	III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz 1. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz Die Stadt Viernheim plant angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper im Nordwesten der Stadt auf einer durch die Landwirtschaft und Kleingärten genutzten Fläche neue Wohnquartiere mit ergänzenden Nutzungen zu schaffen. Aus Sicht des von mir zu wahren öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden keine Anmerkungen vorgebracht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19,6 ha. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung führt zu einer Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Flächen, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen überwiegend in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen eingestuft sein. Die Ertragsmesszahlen liegen jedoch im niederen Segment zwischen 28 bis 38. Dennoch wird aus landwirtschaftlicher Sicht der dauerhafte Verlust der landwirtschaftlichen Flächen bedauert.	IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz 1. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Antragsunterlagen enthalten noch keine Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und eventuell erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere keine Flächen eines Vorranggebiets für Landwirtschaft beanspruchen dürfen. Maßnahmen im Wald, an Gewässern oder die Nutzung von Ökokonten sind zu bevorzugen.	Die erforderlichen Bilanzierungen und Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen werden Bestandteil des Umweltberichts. Für die naturschutzrechtliche Kompensation (Artenschutz und Biotope) sowie die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind bevorzugt Maßnahmen möglichst in räumlicher Nähe des Eingriffs, auf der Gemarkung der Stadt Viernheim, durchzuführen. Ein erheblicher Teil des Ausgleichsbedarfs (ca. 44%) wird dabei über den Erwerb von Ökopunkten (aus Maßnahmen auf der Gemarkung Viernheim) kompensiert werden. Dennoch ist die Beanspruchung weiterer Flächen für eine schutzgutbezogene Kompensation sowie für den Artenschutz (CEF-Flächen) notwendig. Diese Flächen befinden sich teilweise in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Aufgrund der notwendigen räumlichen Nähe der CEF-Flächen zum Eingriffsbereich, besteht hier keine Alternativen, da die Vorranggebiete für Landwirtschaft großräumig im Regionalplan ausgewiesen wurden. Allerdings handelt es sich neben der Anlage von Eidechsenhabitaten hierbei lediglich um eine Nutzungsextensivierung/Umnutzung der vorhandenen Landwirtschaftsflächen. Nach Umsetzung der Maßnahme können die Flächen teilweise auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (z. B. Mähwiese nach artenschutzspezifischem Pflegeplan). Auch weitere Kompensationsflächen bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Diese in Anspruch genommenen Flächen weisen keine hohen Ertragsmesszahlen auf. Bereits der Landschaftsplan der Stadt Viernheim weist die genannten Flächen zur Biotopentwicklung aus. Bezüglich der Lage in Vorranggebieten für Landwirtschaft des Regionalplans ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen zusammenhängenden Flächengrößen der CEF- und Kompensationsflächen (CEF-Fläche 1-1,5 ha) keine Konflikte mit den Zielen des Regionalplans entstehen. Ein Verstoß gegen die Ziele des Regionalplans ist grundsätzlich erst ab einer Flächengröße von 3 ha der Fall. (Beschluss vom 18. Oktober 2022 – 4 B 1069/22, Hessischer Verwaltungsgerichtshof).	Kenntnisnahme Der Anregung wird nicht gefolgt

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass von dem Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanvorentwurfs und von der 30. Flächennutzungsplanänderung weder ein Natur- noch ein Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Wie den vorliegenden Unterlagen (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) zu entnehmen ist, sind von der Planung Zauneidechsen betroffen. Für diese Art ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch ein artspezifisches Vermeidungs- und Ausgleichskonzept zu prüfen. Des Weiteren befindet sich Magerrasenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die dem Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen. Demnach sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Insofern ist noch darzulegen, ob bei Verwirklichung der Planung die Magerrasenflächen erheblich beeinträchtigt oder zerstört werden können. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen oder eine Zerstörung geschützter Biotope bedürfen gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG einer Ausnahmegenehmigung. Die Ausnahme kann nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Vor diesem Hintergrund ist noch ein biotopschutzrechtliches Vermeidungs- und Ausgleichskonzept zu prüfen. Für das Ausgleichskonzept ist die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit von Flächen, auf denen insbesondere biotop- oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, nachzuweisen. Etwaige Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Bebauungsplan festzusetzen oder anderweitig nach § 1a Abs. 3 BauGB vor Satzungsbeschluss zu sichern.	2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) Kenntnisnahme Ein Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept wird erstellt. Eine Klärung, ob der im Geltungsbereich kartierte „sonstige Magerrasen“ mit dem nach BNatSchG § 30 geschützten Trockenrasen gleichzusetzen ist, und die Flächen somit unter den Schutz von § 30 Abs. 2 BNatSchG fallen, wurde hier nicht weiterverfolgt, da für die betroffenen Flächen nach Abstimmung mit Unterer Landwirtschaftsbehörde und Unterer Naturschutzbehörde § 30, Abs. 5 BNatSchG anzuwenden ist: BNatSchG § 30 Abs. 5) <i>„Bei gesetzlich geschützten Biotopen, die während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung entstanden sind, gilt Absatz 2 nicht für die Wiederaufnahme einer zulässigen land-, forst-, oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung innerhalb von zehn Jahren nach Beendigung der betreffenden vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an den betreffenden öffentlichen Programmen.“</i> Dass die in § 30, Abs. 5 genannten Voraussetzungen vorliegen; wurde von der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der genannten Fläche wurde zwischenzeitlich wieder aufgenommen. Somit entfällt ein eventuell möglicher Schutzstatus nach §30 BNatG für diese Flächen. Eine Ausnahmegenehmigung ist somit nicht erforderlich. Die Flächen werden in der Bilanz als „sonstiger Magerrasen“ bilanziert. Der Anregung wird gefolgt und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sowie ihre Sicherung im Umweltbericht erläutert.	Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	C. Hinweise Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link Höhere Verwaltungsbehörde rp-darmstadt.hessen.de. Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung. Anlage:  Anlage_Fachbeitrag _Wasserrahmenricht	C. Hinweise Der Hinweis wird beachtet. Laut Information des RP Darmstadt vom Februar 2022 sind die Dokumente des Bebauungsplanes als PDF unter der angegebenen E-Mailadresse einzureichen. information ueber die elektronische aktenfuehrung hedok10.pdf Der Kampfmittelräumdienst wurde direkt beteiligt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
20.	Verband Region Rhein-Neckar		
20.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
21.	Kreis Bergstraße – Bauleitplanung (Schreiben vom 17.01.2024)		
21.1	Der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden. In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

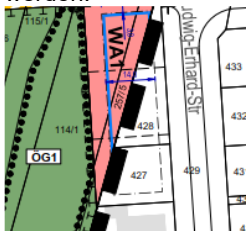
Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 1. <u>Zahl der Vollgeschosse</u> Im WA 4 sowie in der GB sind drei beziehungsweise zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Es ist jedoch auch die Errichtung von vier beziehungsweise drei Vollgeschossen zulässig. Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die Anzahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt werden. Eine als zwingend festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen darf jedoch weder über- noch unterschritten werden (vgl. Schimpfermann/Stühler in Fickert/Fieseler BauNVO §16 Rn. 45). Wir empfehlen daher alternativ eine Festsetzung der Anzahl an Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaße vorzunehmen und weisen darauf hin, dass die Festsetzungen in der Nutzungsschablone ebenfalls anzupassen sind. Wir weisen zudem darauf hin, dass die zwingende Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen einen sehr weitreichenden Eingriff in die Baufreiheit darstellt, welcher mit Art. 14 GG in Einklang stehen muss. Wir empfehlen daher, diese Festsetzung ausreichend zu begründen. 2. <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Als unterer Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße festgesetzt. Die Höhenlage dieses Punktes soll durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln sein. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen. So müssen die Bezugspunkte bestimmt oder bestimmbar sein. Die Ermittlung der festgesetzten Höhenbezugspunkte würde mit einem immensen Aufwand einhergehen. Zudem muss die jeweilige Höhenlage der Straße im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits feststehen. Es ist somit nicht ausreichend, wenn die Definition der Höhenlage einer Verkehrsfläche dem Planvollzug überlassen wird. Wir empfehlen daher, die	Zu Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 1. <u>Zahl der Vollgeschosse</u> Der Anregung wird gefolgt und es wird für das Baugebiet WA 4 ein Mindest- und Höchstmaß für Vollgeschosse ausgewiesen. Die Gemeinbedarfsfläche wird zu WA 3* und entfällt damit. Analog zu WA 4 werden ein Mindest- und Höchstmaß für Vollgeschosse festgesetzt. Die Begründung der Mindest- und Höchstmaße der Vollgeschosse wird ergänzt. Die Festsetzung einer Mindestanzahl an Vollgeschossen begründet sich in dem städtebaulichen Ziel, eine höhere bauliche Dichte zu erreichen. Dies trägt zur effizienten Nutzung der vorhandenen Flächen bei und verhindert eine zu weitläufige Bebauung, die mehr Fläche beansprucht. So kann der Flächenverbrauch reduziert und der Grünflächenanteil für Erholung und Biodiversität im Baugebiet erhöht werden. Durch die Festsetzung der Mindestanzahl der Vollgeschosse wird die Schaffung von Wohnraum gefördert. Das Höchstmaß an Vollgeschossen bindet das Baugebiet in den Landschaftsraum ein und bewahrt das Stadtbild. 2. <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Der Anregung wird gefolgt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird die Höhe über NHN bestimmt. Um die Höhe über NHN festlegen zu können ist es notwendig, die Höhenlage der Straße zu kennen. Die Höhenlage der Straße wird zum Satzungsbeschluss festgesetzt. Die Erschließungsplanung wird derzeit parallel erarbeitet.	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen mit der mittleren Höhe des Meeresspiegels (Höhe über NHN) zu bestimmen. Außerdem weisen wir daraufhin, dass die Umsetzung der bisherigen Festsetzungen für einige Grundstücke vor allem im nordöstlichen Bereich des Geltungsgebietes durchaus zu Schwierigkeiten führen kann.  Der obere Bezugspunkt wird als GHmax definiert. Dieser findet sich auch in der Nutzungsschablone wieder. GHmax ist hier als die Oberkante des höchsten Gebäudeteils definiert. Im WA 1, 2 und 3 darf diese maximale Gebäudehöhe allerdings grundsätzlich für Staffelgeschosse überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit soll laut städtebaulichem Entwurf auch in allen oben genannten Gebieten ausgenutzt werden. Damit wäre der in der Nutzungsschablone angegebene Wert eben nicht die maximale Gebäudehöhe. Auch der obere Bezugspunkt unterliegt dem Bestimmtheitsgebot. Wir empfehlen dringend eine Anpassung der Festsetzung. Gegebenenfalls könnte ein eigener Bezugspunkt für die Höhe des Staffelgeschosses festgesetzt werden. 3. Öffentliche Grünflächen Es werden öffentliche Grünflächen (ÖG1 – ÖG 4) festgesetzt. Bei diesen Grünflächen fehlt jedoch die Zweckbestimmung in den textlichen Festsetzungen. Es wird in der Legende der Planzeichnung hinsichtlich der Zweckbestimmung auf die textlichen Festsetzungen verwiesen, jedoch finden sich in den textlichen Festsetzungen keine Ausführungen hierzu. Wir empfehlen die Zweckbestimmung zu ergänzen, da Grünflächen grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind und in diesem Bereich mangels Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen gegebenenfalls keine baulichen Anlagen (u.a. auch Bolzplätze oder Spielplätze) zulässig wären. Eine alleinige Aufnahme der Zweckbestimmung in der Begründung reicht hier nicht aus.	Diese Schwierigkeit tritt bei der Festsetzung von NHN—Höhen nicht mehr auf. s. o. Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung dahingehend angepasst, dass das Staffelgeschoss in die Höhenfestsetzung GHmax integriert wird. Die Nutzungsschablone wird entsprechend angepasst. Die Festsetzung „A.3.3 Höhe der baulichen Anlagen“ wird dahingehend angepasst, dass die Überschreitungsmöglichkeit nicht mehr zulässig ist und die maximale zulässige Höhe von Hauptgebäuden entsprechend erhöht wird. 3. Öffentliche Grünflächen Der Anregung wird gefolgt und die Zweckbestimmung in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.	Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	4. <u>Werbeanlagen</u> Es wird im Abschnitt „B.5 Werbeanlagen“ festgesetzt, dass Werbeanlagen in allen Baugebieten nur am Ort der Leistung zulässig sind. Als Ort der Leistung wird derjenige Gebäudeteil, in welchem die erworbene Leistung angeboten wird, definiert. Wir weisen darauf hin, dass Lebensmittelmärkte in der Regel an der zur Straße hingewandten Grundstücksseite Werbeanlagen errichten, um auf ihren Supermarkt aufmerksam zu machen. Diese Art der Werbeanlage wäre durch die getroffene Festsetzung nicht genehmigungsfähig. Wir bitten dies zu beachten. 5. <u>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</u> In den zeichnerischen Festsetzungen erfolgt die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten nach Art, Maß und Bauweise. Wir regen an, die Rechtsgrundlage zu nennen (ggf. § 16 Abs. 5 BauNVO). Eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist auf Grundlage des § 16 Abs. 5 BauNVO jedoch nur nach dem Maß der baulichen Nutzung möglich. Die Festsetzung bedarf zudem einer Begründung. 6. <u>Baugrenzen</u> Im Südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Baugrenzen zum Übergang des angrenzenden Bebauungsplanes festgesetzt. Die Festsetzungen der beiden Pläne stimmen nicht überein. Wir empfehlen daher die Flurstücke 428 und 427 in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Dies sollte auch für die anderen Randbereiche überprüft werden.  7. <u>Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“</u> Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ festgesetzt. In diesem Bereich sollen Kindertagesstätten sowie Seniorenwohnen zulässig sein. Wir weisen darauf hin, dass wir die Zweckbestimmung	4. <u>Werbeanlagen</u> Der Hinweis wird beachtet und der Abschnitt B.5 Werbeanlagen um eine Regelung für Lebensmittelmärkte erweitert. 5. <u>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</u> Der Anregung wird gefolgt und die Rechtsgrundlage zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten bzgl. dem Maß der baulichen Nutzung in der Legende entsprechend genannt (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Die Begründung wird ergänzt. Zur Abgrenzung von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung wird eine zusätzliche Trennlinie (schwarz gestrichelte Linie) in die Planzeichnung aufgenommen. 6. <u>Baugrenzen</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Regelungsinhalt der angrenzenden Bebauungspläne wird für die angeschnittenen Grundstücke im Plangebiet übernommen. 7. <u>Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“</u> Zum Bebauungsplan-Entwurf wird die Gemeinbedarfsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Die geplante Kindertagesstätte ist, wie erwähnt, auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Um den Bedarf in	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	„Soziale Zwecke“ für zu unbestimmt befinden. Zudem ist zu erläutern was unter dem Begriff „Seniorenwohnen“ gefasst wird, da sich der Begriff Seniorenwohnen nicht wesentlich von einer gewöhnlichen Wohnnutzung unterscheidet und lediglich das Alter der Bewohner höher ist. Sofern es sich um ein Seniorenwohnheim oder ein Pflegeheim handeln soll ist dies auch so zu betiteln. 8. <u>Photovoltaikanlagen</u> Wir empfehlen dringend die in der Festsetzung A.9 genannten nutzbaren Dachflächen zu definieren. Andernfalls wird die Entscheidung, welche Flächen als nutzbare Dachflächen gelten, der Baugenehmigungsbehörde überlassen. 9. <u>Sondergebiet Einzelhandel</u> Die in A.1.4 getroffene Festsetzung ist so nicht zulässig. Wir verweisen an dieser Stelle auf das Urteil des BVerwG 4 BN 63.09 vom 11.11.2009. Eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze ist nicht zulässig. Möglich wäre die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Größe des jeweiligen Baugrundstücks durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) oder eine Regelung mit dem Inhalt, dass alle Einzelhandelsvorhaben, die grundsätzlich der festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebiets entsprechen, im Sondergebiet nur eine bestimmte Verkaufsflächengröße haben dürfen, grundsätzlich auf Basis von § 11 BauNVO. Wir weisen darüber hinaus daraufhin, dass ein eventueller Immissionskonflikt zwischen dem Wohnen im SO und der Einzelhandelsnutzung auf Ebene des Bebauungsplanes abzuarbeiten ist (Anlieferung, Lärm der Einkaufswagen). 10. <u>Wärmespeicher</u> Im Städtebaulichen Konzept ist ein Wärmespeicher im Bereich des sonstigen Sondergebietes vorgesehen. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Wärme dienenden Nebenanlagen in den	Viernheim an barrierefreien Wohnungen künftig zu decken, wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für das Baugebiet WA 3* Wohngebäude für besondere Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festgesetzt. 8. <u>Photovoltaikanlagen</u> Der Anregung wird gefolgt. Die nutzbare Dachfläche werden in der Festsetzung konkretisiert und in der Begründung ausführlich beschrieben. 9. <u>Sondergebiet Einzelhandel</u> Die Festsetzung wird überarbeitet und begründet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung (Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH, 2025) wurden der potenzielle Immissionskonflikt zwischen dem Wohnen im SO und der Einzelhandelsnutzung sowie die Nachbarschaft zwischen dem SO und den benachbarten Baugebieten mit Wohnnutzung untersucht. Zum Schutz der Nutzungen im Plangebiet und der Nachbarschaft schlägt der Gutachter eine Emissionskontingentierung für die Gewerbe- bzw. Sondergebietsnutzung vor. 10. <u>Wärmespeicher</u> Der Wärmespeicher entfällt in der weiteren Planung und wird im Bebauungsplanentwurf nicht mehr berücksichtigt. Eine Festsetzung ist damit entbehrlich.	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Der Wärmespeicher wäre demnach nur als Ausnahme zulässig. Darüber hinaus müsste es sich hierbei um eine Nebenanlage handeln, woran unter anderem auf Grund der vorgesehenen Größe des Wärmespeichers Zweifel bestehen. Wir regen daher an, für den Wärmespeicher eigenständige Festsetzungen zu treffen.		
	Untere Naturschutzbehörde Vorbemerkungen 1. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des B-Plans äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. 2. Aufgrund des erheblichen Umfangs der geplanten Flächeninanspruchnahme regen wir an, eine abschnittsweise Umsetzung vorzunehmen. I. Flächennutzungsplan 3. Sofern der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans erfolgt, weisen wir darauf hin, dass der Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen ist. II. Bebauungsplan 4. Nachfolgende Ausführungen sind nach naturschutzrechtlichen Aspekten gegliedert. Diese können – sofern nicht konkret benannt – ein oder mehrere Planungsteile (Artenschutzprüfung, Umweltbericht, Begründung und/oder Festsetzungen) betreffen. <u>Gesetzlicher Biotopschutz</u> 5. Hinsichtlich gesetzlich geschützter Biotope ist relevant, ob diese erheblich beeinträchtigt werden können (§ 30 BNatSchG). Dies gilt nicht nur für Biotope innerhalb des Geltungsbereichs, sondern auch für Biotope, die sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs, aber noch im Wirkungsbereich befinden.	1. Kenntnisnahme 2. Eine abschnittsweise Umsetzung des Baugebietes ist nicht vorgesehen, da dies technisch (Anschluss an Kanal) und wirtschaftliche (Mehrkosten) mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden ist. 3. Ein Teil des Ausgleiches erfolgt über ein Ökokonto. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen bleiben weiterhin landwirtschaftliche Flächen, es findet lediglich eine Änderung der Bewirtschaftungsform statt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. II. Bebauungsplan 4. Kenntnisnahme <u>Gesetzlicher Biotopschutz</u> 5. Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Der Anregung wird nicht gefolgt Der Anregung wird nicht gefolgt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme

**Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	6. Laut Unterlangen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs gesetzlich geschützte Biotope (Magerrasen). Darüber hinaus ist im Rahmen der Bestandserfassung (siehe unten) zu klären, ob die nördlich liegenden Flächen, die in der hessischen Biotopkartierung erfasst sind, als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen sind (siehe auch Umweltbericht, S. 91). Sollte dies der Fall sein, ist zu klären, ob diese Flächen infolge des Heranrückens der Bebauung und der damit einhergehenden Zunahme von Störungen erheblich beeinträchtigt werden können.	6. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der genannten Fläche wurde zwischenzeitlich wieder aufgenommen. Siehe Hierzu auch gleichlautende Stellungnahme unter Nr. 19. RP-Darmstadt -2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz Eine Klärung, ob der im Geltungsbereich kartierte „sonstige Magerrasen“ mit dem nach BNatSchG § 30 geschützten Trockenrasen gleichzusetzen ist, und die Flächen somit unter den Schutz von § 30 Abs. 2 BNatSchG fallen, wurde hier nicht weiterverfolgt, da für die betroffenen Flächen nach Abstimmung mit Unterer Landwirtschaftsbehörde und Unterer Naturschutzbehörde § 30, Abs. 5 BNatSchG anzuwenden ist: BNatSchG § 30 Abs. 5) <i>„Bei gesetzlich geschützten Biotopen, die während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung entstanden sind, gilt Absatz 2 nicht für die Wiederaufnahme einer zulässigen land-, forst-, oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung innerhalb von zehn Jahren nach Beendigung der betreffenden vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an den betreffenden öffentlichen Programmen.“</i> Dass die in § 30, Abs. 5 genannten Voraussetzungen vorliegen; wurde von der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der genannten Fläche wurde zwischenzeitlich wieder aufgenommen. Somit entfällt ein eventuell möglicher Schutzstatus nach §30 BNatG für diese Flächen. Eine Ausnahmegenehmigung ist somit nicht erforderlich. Die Flächen werden in der Bilanz als „sonstiger Magerrasen“ bilanziert. In der hessischen Biotopkartierung von 1993 wurde ein geschütztes Biotop außerhalb des Plangebietes kartiert: „Schilfröhricht 1/2 bei „Oberlücke“ NW Viernheim“. Diese Biotopflächen sind in der 1993 kartierten Ausdehnung nach Prüfung und Aussage des Fachgutachters nicht mehr nachweisbar. Ein Restbestand ist im Bereich der angrenzenden Gartenfläche vorhanden. Auf der Ackerfläche ist kein Schilfröhricht mehr vorhanden. Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auch bei Umsetzung der Planung auszugehen. Im Entwurf des Umweltberichts wird diese Thematik behandelt.	Der Anregung wird nicht gefolgt Der Anregung wird gefolgt Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	7. Eine erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope ist verboten. Von dem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Es bedarf – wie in den Unterlagen bereits benannt – eines gleichartigen und vollständigen Ausgleichs (Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn). 8. Wir weisen darauf hin, dass der B-Plan erst dann rechtskräftig werden darf, wenn die Ausnahmegenehmigung zuvor durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt worden oder aber im Rahmen der Beteiligung im Aufstellungsverfahren des B-Plans in Aussicht gestellt worden ist. Damit wir die Erteilung der Ausnahmegenehmigung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens in Aussicht stellen können, sind folgende Aspekte in der Entwurfsfassung zu behandeln: - Darlegung des zwingenden Erfordernisses für die erheblichen Beeinträchtigungen. - Die Flächen und Maßnahmen, die für die Entwicklung und den dauerhaften Erhalt des Ausgleichs (kein Ersatz) notwendig sind, sind darzulegen. Angaben zur rechtlichen Sicherung und Verfügbarkeit der Flächen bitten wir zu ergänzen (zur rechtlichen Sicherung und Verfügbarkeit siehe unten). - Gesonderte Bilanzierung, die erkennen lässt, dass der Ausgleich – bezogen auf die gesetzlich geschützten Biotope – vollständig erbracht wird. <u>Besonderer Artenschutz (§ 44 f. BNatSchG)</u> 9. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im folgenden ASP genannt) liegt bereits vor. Wir regen an, in der ASP nicht – wie erfolgt – die Gegebenheiten von Baden-Württemberg, sondern die von Hessen zu Grunde zu legen. 10. Der Untersuchungsraum (= Wirkraum) muss sich nach den von dem Vorhaben ausgehenden Wirkungen bzw. den zu erwartenden Beeinträchtigungen richten (siehe „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“, 2. Fassung 2011). Wir regen an, den Wirkraum nachvollziehbar darzulegen. Hierbei sollten auch die sich nach Norden verlagernden und zunehmenden Störungen (Naherholung, Hunde, Katzen) berücksichtigt werden. 11. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung sowie CEF-Maßnahmen sind bereits in der ASP benannt und tlw. in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Die notwendigen Flächen bzw. Standorte bedürfen noch der konkreten Festlegung. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Standorte	7. Kenntnisnahme 8. Kenntnisnahme Für das den Baumbestand am KVP Wormser Straße (evtl. geschütztes Biotop Allee nach § 25 Hessisches Naturschutzgesetz Baualleen und Baumreihen) erfolgt eine Ersatzpflanzungen innerhalb des Kreisverkehrsplatzes. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Eine ggf. erforderliche Ausnahmegenehmigung wird vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Es ist keine Ausnahmegenehmigung bez. gesetzl. Geschützten Biotope Magerrasen und Schilfröhricht erforderlich. <u>Besonderer Artenschutz (§ 44 f. BNatSchG)</u> 9. Der Anregung wird gefolgt und eine entsprechende Anpassung vorgenommen. 10. Der Anregung wird gefolgt. Als Wirkraum wird in der aktualisierten ASP der gesamte Bereich westlich bis zur Autobahn und nördlich sowie östlich bis zum angrenzenden Waldrand unter Berücksichtigung der Störungen insbesondere durch Naherholung, Hunde, Katzen betrachtet. 11. Ein fachgutachterliches Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept wurde zur Konkretisierung der CEF-Maßnahmen bereits erstellt. Dieses wird in den Entwurf des Umweltberichts integriert.	Der Anregung wird teilweise gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	für die Nisthilfen konkret festzulegen sind. Darüber hinaus ist die Ausgestaltung des Ersatzlebensraumes für die Zauneidechsen zu konkretisieren. 12. Wir empfehlen, die für die Umsetzung von CEF-Maßnahmen in Frage kommenden Standorte bzw. Flächen bereits in der Artenschutzprüfung im Hinblick auf ihre Geeignetheit für die jeweiligen Maßnahmen zu prüfen und zu testen. 13. Wir bitten zu prüfen, ob die im Winterhalbjahr vorgesehenen Abrissmaßnahmen für Fledermäuse unproblematisch sind (ist eine Eignung der Gebäude als Winterquartier ausgeschlossen?). <u>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u> 14. In den Unterlagen befinden sich Aussagen zum Bestand. Gleichwohl ist die Bestandssituation in den Unterlagen nicht dargelegt worden. Daher geben wir zur Bestandserfassung folgende Anregungen: - Die Kenntnis des Bestandes ist für die Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, des Ausgleichs sowie der artenschutzrechtlichen Relevanz (s.o.) von wesentlicher Bedeutung. - Daher regen wir an, den Bestand im Rahmen einer Biotoptypenkartierung zu erfassen, textlich zu beschreiben und in einer maßstabsgerechten Karte darzustellen. Relevant hierbei ist der Bereich der zu erwartenden	Die Standorte der Nisthilfen werden vom Fachgutachter festgelegt und überprüft. Ein entsprechender Plan wird zum Satzungsbeschluss erstellt, sobald alle Standorte feststehen. 12. Im Rahmen des bereits vorliegenden Artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzepts wurden die Flächen für die CEF-Maßnahme Eidechsen fachgutachterlich überprüft. Die Standorte für die CEF-Maßnahme Europäische Vogelarten als Nistkästen werden durch die ökologische Baubegleitung dokumentiert. Sobald alle Nisthilfen fertig installiert worden sind, wird eine ausführliche Dokumentation durch die ökologische Baubegleitung der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Ebenso soll entsprechend den Empfehlungen des ASP eine Anbringung von Fledermauskästen erfolgen. Die Kastenauswahl und Standortbestimmung sollte durch die ökologische Baubegleitung erfolgen. 13. Die Abrissmaßnahmen wurden von der ökologischen Baubegleitung überwacht. Die Gebäude wurden vor Beginn der Arbeiten auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Es wurden keine Vorkommen bzw. Winterquartiere festgestellt. Potenzielle Quartierstrukturen (Baumhöhlen und insbesondere Spalten im Dachbereich sowie in der Fassade der Gartenhütten) wurden endoskopisch u. a. mittels Hubsteiger auf ihre Besatzfreiheit kontrolliert. Die durchgeführten Maßnahmen wurden dokumentiert (siehe Bericht: „Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse im Vorhaben „Nordweststadt II“ in Viernheim“, 04.04.2025, Bioplan). <u>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u> 14. Kenntnisnahme Eine Biotoptypenkartierung ist erfolgt. Im Rahmen des BP-Entwurfs wird diese in den Umweltbericht eingearbeitet.	Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wurde gefolgt Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Eingriffe, im Falle darüberhinausgehender Beeinträchtigungen auch der Wirkungsbereich, der möglicherweise über den Geltungsbereich hinausreicht. - Das Erfordernis der Bestandserfassung besteht sowohl für den Eingriffsbereich als auch (den bisher nicht bekannten) Bereich, auf dem weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. - Da die nur national geschützten Arten (im Unterschied zu den europarechtlich geschützten Arten) nicht Gegenstand der Artenschutzprüfung sind, sind sie im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu behandeln. 15. Die aufgrund der geplanten Eingriffe zu erwartenden Wirkungen/Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sind zu prüfen und darzulegen. Zu betrachten sind nicht nur die Wirkungen auf das Plangebiet, sondern auch die Wirkungen auf die verbleibenden, nördlich angrenzenden Freiflächen. Diese unterliegen bereits heute erheblichen Beeinträchtigungen, die im Umweltbericht benannt werden (Erholungsdruck, Hunde, Katzen). Diese Situation dürfte sich mit der geplanten Bebauung deutlich verstärken. 16. Relevant sind somit auch die außerhalb des Planbereichs liegenden sensiblen und wertvollen Flächen (z.B. die in der hessischen Biotopkartierung erfassten Biotope (siehe Begründung, S. 35) sowie vorhandene Ausgleichsflächen). 17. Die in der Begründung (S. 13) getroffene Aussage, dass in die nördlich des Plangebietes liegenden gesetzlich geschützten Biotope nicht eingegriffen wird, bitten wir dahingehend zu korrigieren, dass – wie oben ausgeführt – auch erhebliche Beeinträchtigungen, die von außerhalb auf die Flächen einwirken, maßgeblich sind. 18. Wir regen an - über die bereits in den Unterlagen behandelten und festgelegten Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen hinaus - nachfolgende Maßnahmen zu prüfen und verbindlich festzulegen: - Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) sollte vorgesehen werden, durch die eine ökologisch sachgerechte Bauabwicklung gemäß den Vorgaben des B-Plans – v.a. im Hinblick auf den Artenschutz (Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen) sowie die Umsetzung des Ausgleichs – gewährleistet wird. Eine entsprechende verbindliche Regelung für das Einsetzen einer ÖBB (Festsetzung, Vertrag) sollte getroffen werden.	Auch für die Kompensationsflächen erfolgt eine Biotoptypenkartierung sowie die Integration in den Entwurf des Umweltberichts. Die nur national geschützten Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung im Umweltbericht-Entwurf abgearbeitet. 15. Die aufgrund der geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet sowie den für die angrenzenden Flächen zu erwartenden Wirkungen/Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltbericht-Entwurfs geprüft und bewertet. 16. Dies (s. Nr. 15.) gilt ebenfalls für angrenzende sensible/wertvolle Flächen, sofern vorhanden, sowie die geplanten Kompensationsflächen. 17. s. Punkt 6 Die Begründung wird entsprechend angepasst. 18. Eine ökologische Baubegleitung wird festgesetzt und wurde für die vorgezogenen CEF-Maßnahmen bereits eingesetzt.	Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	- Die in der ASP benannte Vermeidungsmaßnahme zur Verringerung des Vogelschlags sollte nicht nur einen empfehlenden Charakter haben (derzeit nur als Hinweis im Festsetzungsteil aufgenommen), sondern verbindlich festgesetzt werden. - In Festsetzung A.8.6 empfehlen wir für die Außen- und Wegebeleuchtung eine Farbtemperatur < 2.700 Kelvin. - Es sollte klargestellt werden, dass die Vorgaben der „umweltschonenden Beleuchtung“ auch für Werbeanlagen gelten. 19. Der Ausgleichsbedarf ist zu ermitteln. Für dessen Ermittlung empfehlen wir, die Kompensationsverordnung (KV) 2018 zu Grunde zu legen. 20. Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich sind in den Unterlagen noch nicht benannt. Für die ausstehende Festlegung weisen wir darauf hin, dass die Maßnahmen auf der Grundlage naturschutzfachlicher Konzepte (z.B. der Landschaftsplan der Stadt) hergeleitet werden sollten. Sofern dies nicht erfolgt, bedürfen die Maßnahmen einer gesonderten naturschutzfachlichen Begründung. Die Geeignetheit (Aufwertungsfähigkeit und Aufwertungsbedürftigkeit) der Flächen für den Ausgleich ist darzulegen. Dies erfordert – wie oben erwähnt - eine Bestandsaufnahme (Biotoptypen) mit Darstellung in Text und (maßstäblicher) Karte, Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz, die Darlegung rechtlicher Bindungen etc. 21. Für die Nachvollziehbarkeit der Planung ist eine (maßstabsgerechte) Entwicklungskarte wesentlich, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden. Hierin sind auch die in der Bilanzierung in Ansatz gebrachten Biotoptypen unter Angabe der Biotoptypen-Nummern darzustellen, damit die (noch zu erstellende) Bilanzierung nachvollzogen werden kann. 22. Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen. <u>Umsetzung des Ausgleichs / Dokumentationspflicht</u>	Die Vermeidungsmaßnahme zur Verringerung des Vogelschlags wird als Maßnahme der planungsrechtlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt. Die Festsetzung zur Außen- und Wegebeleuchtung wird entsprechend angepasst. Auf Werbeanlagen wird entsprechend hingewiesen. 19. Der Ausgleichsbedarf wird anhand der KV 2018 ermittelt und in einer A/E-Bilanz dargestellt. 20. Die Kompensationsflächen und -maßnahmen werden teilweise aus dem Landschaftsplan abgeleitet. Ebenfalls ist der Kauf von Ökopunkten vorgesehen. Die Begründung der Entscheidung wird jeweils im Umweltbericht-Entwurf dargelegt. Eine Bilanzierung aller geplanten Kompensationsflächen wird durchgeführt. Alle erforderlichen Prüfungen bezüglich rechtlicher Bindungen, artenschutzrechtlicher Relevanz, etc. werden im Umweltbericht-Entwurf einschließlich Karten dargelegt. 21. Eine Entwicklungskarte mit vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird mit Angabe der Biotopnummern erstellt und dem Umweltbericht-Entwurf beigelegt. Auf die Biotopnummern wird in der Bilanzierung Bezug genommen. 22. Kenntnisnahme. Es wird angestrebt, Maßnahmen umzusetzen, die zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen, um den Kompensationsbedarf gering zu halten. <u>Umsetzung des Ausgleichs / Dokumentationspflicht</u>	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	23. Als Teil der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den B-Plan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Dieses Erfordernis besteht unabhängig von den artenschutzrechtlichen Erfordernissen bzgl. Dokumentation/Monitoring. Die Überwachung erfordert Herstellung sowie Funktionskontrollen, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht dargelegt werden sollten. 24. Der Ausgleich muss zeitnah zur Realisierung der Eingriffe umgesetzt werden. Daher sollte eine Frist (bzw. ein Zeitkorridor) für die Durchführung der Maßnahmen in die Unterlagen aufgenommen und bei Flächen im Privateigentum verbindlich (städtebaulicher Vertrag) geregelt werden. <u>Rechtliche Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen / Verfügbarkeit</u> 25. Zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs und der notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, zur Verfügbarkeit der Flächen sowie zur Umsetzung der Maßnahmen geben wir folgende Hinweise: - Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Stadt/Gemeinde bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern. Zudem ist die Verfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Dies gilt auch für die Standorte der lt. ASP notwendigen Nisthilfen. - Wir weisen darauf hin, dass für die Umsetzung des Ausgleichs sowie der ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken erfolgen, primär die planaufstellende Kommune verantwortlich ist.	23. Kenntnisnahme. Ein mehrjähriges Monitoring für den Artenschutz wird festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen sind im Maßnahmenkonzept Artenschutz dargestellt. Eine Überwachung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen. Die Kontrolle der Umsetzung obliegt der Gemeinde. Die Überwachung der Herstellung der in öffentlichen Flächen gelegenen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Bauausführung. Die Überwachung der Herstellung der in privaten Flächen gelegenen Maßnahmen obliegt der Gemeinde. Zum Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen. Durch die Stadt erfolgen für die öffentlichen Flächen regelmäßige Kontrollen und Pflegemaßnahmen, und, wenn nötig, Ersatz. 24. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Flächen der Stadt Viernheim zeitnah zur Realisierung des Erschließungsgebietes hergestellt, unabhängig von den jeweiligen Entwicklungszeiträumen der Zielbiotoptypen, die sich je nach Biotoptyp unterscheiden. <u>Rechtliche Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen / Verfügbarkeit</u> 25. - Die Kompensationsflächen und -maßnahmen werden als Bestandteil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Die Verfügbarkeit der Flächen wird gewährleistet. Die Standorte der Nisthilfen werden zum Satzungsbeschluss im Bebauungsplan dokumentiert und in die Maßnahme integriert. Die Anbringung der Nistkästen erfolgt an geeigneten öffentlichen Gebäuden oder auf Flächen im Eigentum der Stadt. Diese sind damit dauerhaft gesichert. - Kenntnisnahme	Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	- Dies bedeutet, dass die Stadt unabhängig von einer ggf. erfolgenden Sicherung per Festsetzung auch die Verfügbarkeit der Fläche sowie die tatsächliche Umsetzung (inkl. ggf. erforderlicher Pflegemaßnahmen sowie die dauerhafte Erhaltung) gewährleisten muss. - Wir regen an, entsprechende Angaben zur Sicherung und Verfügbarkeit der Flächen in den Unterlagen zu treffen. 26. Wir empfehlen, einen Hinweis aufzunehmen, wonach im bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan (gem. Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie Ausgleichsmaßnahmen übernommen, konkretisiert und damit verbindlich gemacht werden. Für den Fall, dass auch artenschutzrechtliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken notwendig werden sollten, sollte der Hinweis um die Aufnahme der jeweiligen Maßnahmen ergänzt werden. <u>Redaktionelle Hinweise</u> 27. In den Planunterlagen wird an einigen Stellen auf das mittlerweile veraltete HAGBNatSchG Bezug genommen. Dieses wurde durch das zwischenzeitlich in Kraft getretene neue Hessische Naturschutzgesetz (Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)) abgelöst. Wir bitten um Korrektur.	- Kenntnisnahme - die entsprechenden Angaben zur Sicherung und Verfügbarkeit der Flächen werden im Umweltbericht-Entwurf ergänzt. 26. Gemäß Bauvorlagenerlass vom 2. August 2012 (StAnz. S. 947) mit Änderungen vom 3. September 2013 (StAnz. S. 1175) und 30. November 2017 (StAnz. S. 1503) fällt unter die vorzulegenden Bauvorlagen der Freiflächenplan. Ein entsprechender Hinweis zur Erstellung eines Freiflächenplanes wird aufgenommen. 27. Kenntnisnahme. Die Unterlage wird entsprechend korrigiert.	Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt
	Untere Wasserbehörde Gegen die vorgelegte Planung bestehen unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise aus wasser- und bodenschutzrechtlicher wie aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken: <u>Niederschlagswasser</u> Wir weisen darauf hin, dass am 01.10.2024 das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ veröffentlicht worden ist und das bis dahin gültige Regelwerk DWA-A 138 und DWA-M 153 ersetzt hat. <u>Gartenbrunnen</u>	Kenntnisnahme <u>Niederschlagswasser</u> Kenntnisnahme <u>Gartenbrunnen</u>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat. <u>Erdwärme</u> Der Planbereich liegt in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch ungünstig erwiesen hat. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 01/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde. <u>Wasserschutzgebiet</u> Die Planung steht den Zielen des Trinkwasserschutzes nicht grundsätzlich entgegen, allerdings sind jederzeit die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Daher sind diese bei allen geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen. Insbesondere bei Erdarbeiten (z. B. Unterkellerungen, Kanalanschlüsse) und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu prüfen ob diese tangiert sind. Sollten durch eine geplante Maßnahme Verbote der Verordnung übertreten sein, ist für die Durchführung eine Ausnahmegenehmigung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Entscheidung ist der betroffene Wasserversorger (hier: Stadt Viernheim) zu beteiligen sowie i. d. R. eine hydrogeologische Stellungnahme einzuholen. Grundsätzlich entspricht die Zone III eines Wasserschutzgebietes noch dem Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage. Zu beachten ist hierbei, dass sich das Wasserdargebot bei zunehmender Versiegelung verringern kann. <u>Grundwasserhaltungen</u>	Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Erdwärme</u> Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIB. Eine Nutzung von oberflächennaher Geothermie bis 400 m ist von öffentlicher Seite nicht vorgesehen. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die ungünstige hydrogeologische Lage sowie die Rechtsregularien hinweist. <u>Wasserschutzgebiet</u> Der Bebauungsplan benennt die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet bereits als nachrichtliche Übernahme. Ein entsprechender Hinweis über Beachtung der Verordnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Grundwasserhaltungen</u>	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann sowie die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen ist. <u>Wassergefährdende Stoffe (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen)</u> Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z. B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. In Wasserschutzgebieten verkürzt sich der Prüfturnus von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllagerung) auf 5 Jahre für oberirdische Anlagen und auf 2 ½ Jahre für unterirdische Anlagen. <u>Bodenschutz</u> Wir bitten um Ergänzung der folgenden Hinweise: Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)1) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV2) ersetzt. Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV1) Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV1) Anlage 2 eingebaut werden. Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV2) eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß §8 Abs. 3 BBodSchV. Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV2) eingebaut werden. 1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Depo-nieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Wassergefährdende Stoffe (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen)</u> Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Bodenschutz</u> Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21) 2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Depo-nieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21) Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären. Die Regelungen des Vorsorgenden Bodenschutzes sind in der Baudurchführung zu beachten. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ ist anzuwenden.		
	Untere Denkmalschutzbehörde Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.	Kenntnisnahme. Die hessenARCHÄOLOGIE wurde entsprechend beteiligt (s. lfd. Nr. 25).	Kenntnisnahme
	Immissionsschutz Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Planung dient der Bewältigung der ggf. vorhandenen Konflikte. Die schalltechnische Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH vom 13.07.2021 - AZ 2020-8181-809-VSS-1 belegen, dass im Plangebiet im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen hohe Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Stadt die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Bei Werten von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts muss ernsthaft erwogen werden, dass die absolute Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht ist.	Kenntnisnahme. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen zum Vorentwurf (Krebs + Kiefer Fritz AG, 2021) wurde auf Basis freier Schallausbreitung ein Schallschutzkonzept entwickelt, das einen ausreichenden Schallschutz im Wesentlichen durch passive Maßnahmen, d. h. Schutzmaßnahmen an der künftigen Bebauung sowie das Mittel der Grundrissorientierung, d. h. die Vermeidung der Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den der Lärmquelle zugewandten	Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen zum Schallschutz werden gemäß den Ergebnissen der aktualisierten Schalluntersuchung angepasst.

**Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bei Aufstellung des Bebauungsplans besteht bei Überschreitung dieser Schwellenwerte nur noch ein geringer Abwägungsspielraum. In solchen Fällen bedarf die Begründung einer besonderen Sorgfalt. Es ist darzulegen, welche gewichtigen Argumente dennoch für die Planung sprechen und welche ausgleichenden Umstände und Maßnahmen die Überschreitung vertretbar machen (besonderes Abwägungserfordernis). Aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde ist daher durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen ein angemessener Schallschutz zu gewährleisten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Forderungen des Immissionsschutzes erfüllt sind, wenn die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH vom 13.07.2021 - AZ 2020-8181-809-VSS-1 (8.2 Festsetzungsvorschlag zum Schallschutz im Bebauungsplan), in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet werden. Auf die Ausführungen der Untersuchung und der Begründung wird verwiesen.	Gebäudefassaden bietet. Die Festsetzungsvorschläge aus dem Schallgutachten wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplans übernommen. Für die Erreichung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist, weder normativ noch in der Rechtsprechung, eine eindeutige Grenze festgelegt. In der Rechtsprechung werden häufig die Grenzwerte von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tagsüber als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bei der Beurteilung einer möglichen Gesundheitsgefahr aufgrund hoher Verkehrslärmimmission ist zu berücksichtigen, dass sich die ständige Rechtsprechung auf alle Nutzungen bezieht, unabhängig der Gebietseinstufung gemäß Baunutzungsverordnung. Im Rahmen der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung (Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH, 2025) wurden die Lärmimmissionen nach dem aktuellen Stand der Technik und der für das Plangebiet überarbeiteten Verkehrsprognose neu berechnet. Zusätzliche Änderungen gegenüber der Untersuchung von 2021 ergeben sich durch die Verschiebung des Westrandes des Bebauungskonzeptes um ca. 50 m nach Osten. Die Untersuchung von 2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die Schwellenwerte am westlichen Rand erreicht bzw. überschritten werden. Auf Grund der Überschreitungen liegt ein Immissionskonflikt durch die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs vor. Damit ist ein Maßnahmenkonzept zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs erforderlich. Das Schallschutzkonzept ist in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Insbesondere zum Schutz der Nachtruhe wird der Empfehlung des Gutachters gefolgt, an Gebäudefassaden schutzwürdiger Gebäude, an denen die o.g. Werte auf Grund der Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms überschritten werden, besondere Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen festzusetzen.	
	Landwirtschaft Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Wohnbebauung sowie eines Lebensmittelmarktes in der Gemarkung Viernheim geschaffen werden. Die Größe des Planungsgebietes beträgt 19,6 ha. Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Siedlung - Planung“ und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim als „Wohnbaufläche“ dargestellt.	Landwirtschaft Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung in dieser Größe. Stetig zunehmende Versiegelungen führen zu einem Verlust von Boden und Lebensräumen: Agrarflächen bilden die Grundlage unserer Ernährungswirtschaft und sichern das Einkommen der Beschäftigten in der Landwirtschaft. Zusätzlich haben die landwirtschaftlichen Flächen eine entscheidende Funktion im Ökosystem. Aus den vorgenannten Gründen muss gezielt auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs hingewirkt werden. Da die Planung jedoch aus Regionalplan Südhessen sowie dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist, wird keine Chance gesehen, die geplante Landinanspruchnahme zu verhindern. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Entwurfsstand des Bebauungsplanes formuliert. Wir erwarten, dass für diese Maßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden.	Die Planung wurde aus dem Regionalplan Südhessen sowie dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt, sodass keine Ziele der Raumordnung tangiert werden. Eine Abwägung ist bereits in übergeordneten Verfahren erfolgt. Kenntnisnahme Für die naturschutzrechtliche Kompensation (Arten und Biotope) sowie die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind bevorzugt Maßnahmen möglichst in räumlicher Nähe des Eingriffs, auf der Gemarkung der Stadt Viernheim, durchzuführen. Ein erheblicher Teil des Eingriffs kann über einen Erwerb von Ökopunkten (aus Maßnahmen auf der Gemarkung Viernheim) kompensiert werden. Dennoch ist die Beanspruchung weiterer Flächen für eine schutzgutbezogene Kompensation sowie für den Artenschutz (CEF-Flächen) notwendig. Diese Flächen befinden sich teilweise in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Aufgrund der notwendigen räumlichen Nähe der CEF-Flächen zum Eingriffsbereich, bestehen hier keine Alternativen, da die Vorranggebiete für Landwirtschaft großräumig im Regionalplan ausgewiesen wurden. Allerdings handelt es sich neben der Anlage von Eidechsenhabitaten hierbei lediglich um eine Nutzungsextensivierung/Umnutzung der vorhandenen Landwirtschaftsflächen. Nach Umsetzung der Maßnahme können die Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (z. B. Mähwiese). Auch weitere Kompensationsflächen bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Aufgrund der teilweise geringen Ertragsmesszahlen der landwirtschaftlichen Flächen kann hierbei von einer untergeordneten Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung ausgegangen werden. Insgesamt bleibt eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen als Grünland mit bestimmten Bewirtschaftungsauflagen erhalten.	Kenntnisnahme Der Anregung wird nicht gefolgt

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Schule und Gebäudewirtschaft Aus Sicht des Kreises Bergstraße als Schulträger bestehen gegen das o.a. Bauleitplanverfahren grundsätzliche Bedenken. Im B-Plan-Bereich werden ca. 840 Wohneinheiten im Nordwesten der Stadt geplant. Da sich mit der Zunahme an Wohnungen die Zahl der zu erwartenden Lernenden erhöhen wird und die räumlichen Kapazitäten an der Nibelungenschule dann nicht mehr ausreichen, haben wir die Entwicklung aller Viernheimer Grundschulen (unter Einbeziehung aller Viernheimer Neubaugebiete) betrachtet. Demnach reicht die Raumkapazität aller Viernheimer Grundschulen nicht aus und der Bau einer 5-zügigen Neuen Grundschule Viernheim wird erforderlich (Maßnahmenplan SEP 2020-2025 und Entwurf SEP 2025-2030). Die Fläche hierfür wird im Südosten der Stadt zur Verfügung stehen. Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan „Nr. 293 Nordweststadt II“ wird die Nibelungenschule 4-zügig bleiben, da ein 5-zügiger Ausbau aufgrund des notwendigen Ausbaus für den Ganzttag nicht möglich bzw. nicht wirtschaftlich vertretbar ist. Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung von Neubaugebieten mit vielen Wohneinheiten auch die Ausweisung von Gemeinflächen für Schulgebäude und Schulsportflächen nötig ist.	Schule und Gebäudewirtschaft Die Rücksprache mit der Behörde hat ergeben, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es ist lediglich eine Anpassung der Begründung dahingehend nötig, dass die Nibelungenschule weiterhin nur 4-zügig bleiben wird. Die Prognosen des SEP berücksichtigen die Entwicklung des Baugebietes. Gemäß den erwarteten Schülerzahlen wird im Bannholzgraben eine 4-zügige Grundschule gebaut. Hierzu wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 13.02.2025 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Eine Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Schule im Plangebiet ist damit nicht notwendig.	Der Anregung wird gefolgt.
	Öffentlicher Personennahverkehr und Mobilität <u>SG-Kreisstraßen</u> Fehlanzeige <u>SG-Radverkehr</u> Die Einrichtung eines Fuß- und Radweges im südöstlichen Plangebietes ist als besonders positiv anzusehen, da am ehemaligen Stadtrand zwischen der Heinrich-von-Brentano-Allee und der Straße am Stockfeld eine innergemeindliche Verbindung verläuft. <u>SG ÖPNV</u> Fehlanzeige	Öffentlicher Personennahverkehr und Mobilität <u>SG-Kreisstraßen</u> Kenntnisnahme <u>SG-Radverkehr</u> Kenntnisnahme <u>SG ÖPNV</u> Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
	Sportkreis Bergstraße Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans mit FNP bestehen aus Sicht des Sportkreises Bergstraße keine Bedenken. Die Vernetzung der Quartiere für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere die Schaffung einer durchgehenden Radwegverbindung von Süd nach Nord-Ost wird begrüßt.	Sportkreis Bergstraße Kenntnisnahme Die nachgeordnete Objektplanung berücksichtigt ein vielfältiges aktives Angebot.	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bei der Gestaltung der Freiflächen für Kommunikation, Sport und Spiel sowie Kommunikation (ÖG 2 Bolzplatz sowie Basketballplatz) sollte auf ein möglichst vielfältiges aktives Angebot geachtet werden.		
	Gefahrenabwehr - Brandschutz Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung. <u>Zu den allgemeinen Angaben</u> -Entfällt- <u>Zum baulichen Brandschutz</u> -Entfällt- <u>Zum anlagentechnischen Brandschutz</u> -Entfällt- <u>Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz</u> -Entfällt- <u>Zum abwehrenden Brandschutz</u> -Entfällt- <u>Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens</u> -Entfällt- <u>Zu Abweichungen / Erleichterungen</u> -Entfällt- <u>Zitierte Rechtsquellen</u> Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG) vfdb-Richtlinie 01/01-S1: 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstelle Grundsatz und Kreisentwicklung sowie der Fachstelle Straßenverkehrswesen werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.	Gefahrenabwehr - Brandschutz Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	Hinweis zum Bebauungsplankataster Kreis Bergstraße (Bürger-GIS) Im Zuge der Digitalisierung und Archivierung der Bauleitpläne empfiehlt die Arbeitsgruppe <i>GIS Kreis Bergstraße</i>, bei Planänderungsstufen möglichst den Ursprungsplan unter Einbeziehung der bereits in Kraft getretenen Änderungen	Hinweis zum Bebauungsplankataster Kreis Bergstraße (Bürger-GIS) Bei dem Bebauungsplan „Nordweststadt II“ handelt es sich nicht um eine Planänderung.	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	auszufertigen. Mit dieser Praxis der Einarbeitung der textlichen oder/und geographischen Änderungen in den Gesamtplan erhält u. a. der Benutzer des Bürger-GIS die von ihm gewünschte Auskunft zu den z. Zt. geltenden örtlichen baurechtlichen Baubestimmungen anhand <u>eines</u> Planexemplars. Die Einbeziehung des Ursprungsplans und evtl. vorliegenden Änderungen sind ggf. mit zusätzlichen Kosten und Verfahrensschritten verbunden. Bei dem digital erstellten Bauleitplan minimieren sich jedoch in der Regel die Aufwendungen für künftige Plan(änderungs)prozesse. Des Weiteren bitten wir, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne/Flächennutzungspläne, wie im „Pflichtenheft Bauleitplanungskataster“ formuliert, neben dem herkömmlichen Papierexemplar als Datenupload zur Verfügung zu stellen. Die weiteren Anforderungen können unserem Pflichtenheft entnommen werden, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: http://buergergis.kreis-bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/ Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.	Das im „Pflichtenheft Bauleitplanungskataster“ wird bei der Erstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes berücksichtigt.	Kenntnisnahme
22.	Kreis Bergstraße – Untere Naturschutzbehörde		
22.1	Siehe oben Nr. 21	Siehe oben Nr. 21	
23.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim (Schreiben vom 15.01.2025)		
23.1	Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken. Bei einer möglicherweise, künftigen digitalen Übertragung Ihrer Anschreiben im Rahmen der Beteiligung der TöB verwenden Sie bitte folgende Mailadresse: AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de	Kenntnisnahme Die genannte Mailadresse wird verwendet.	Kenntnisnahme
24.	Denkmalpflege, Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege		
24.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
25.	hessenArchäologie (Schreiben vom 16.01.2025)		

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
25.1	Im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegen Bodendenkmäler (Viernheim 030, Viernheim 037), die nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind. Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden: Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezählten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen. Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Bergstraße zur Kenntnis. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	Der Anregung wird gefolgt und eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erstellt. Es erfolgt vor der Erschließung des Plangebietes eine Geländeprospektionen durch eine archäologische Fachfirma für die verorteten Bodendenkmäler (Viernheim 030, Viernheim 037) und dem Umfeld im Radius von 300 m, da hier mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. In den Bebauungsplan wird ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, dass die bauliche Nutzung nur unter aufschiebender Bedingung nach vorheriger wissenschaftlicher Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde zulässig ist. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der Planzeichnung. Die Begründung wird unter Kapitel 4.14 Kultur- und Sachgüter ergänzt.  Informationen aus den Daten: Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG. Im Umkreis von 300 m ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHAEOLOGIE, Schloss Brühls/Ostflügel, 65203 Wiesbaden	Der Anregung wird gefolgt.
26.	Kampfmittelräumdienst / RPDA (Schreiben vom 19.12.2024)		

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
26.1	Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg). Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.	Zur Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel wurde bereits die Firma EXPLOSERV GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens zur Kampfmittelfreiheit des Baugrunds beauftragt. Ziele der Kampfmittelüberprüfung und der anschließenden Auswertung sind die Detektion, Freilegung und Bergung von Kampfmitteln. Eine entsprechende Dokumentation erfolgt durch den Gutachter. Bis zum Satzungsbeschluss sind die Arbeiten abgeschlossen. Die Freimessung des beauftragten Gutachters erfolgt bis zu einer Tiefe von 3 m. Es wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass eine Kampfmittelsondierung bis in dieser Tiefe durchgeführt wurde. Sofern die Erschließungsanlagen (Kanal) tiefer gegründet werden müssen, werden weitere Freimessungen ausgelöst werden. Auf den privaten Baugrundstücken hat der Bauherr, sofern die Sondierung in bis in 3m Tiefe nicht ausreichend ist, weiteres zu veranlassen. Die vorgebrachten Hinweise des Kampfmittelräumdienstes werden an den Gutachter weitergegeben.	Der Anregung wird gefolgt. Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Anlage:   Merkblatt-Bauaushubüberwachung.pdf Merkblatt_AllgBestimmungen_für_die_K	Eine Kopie des Auftrages wird dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung gestellt.	Kenntnisnahme
27.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen		
27.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
28.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Schreiben vom 16.01.2025)		
28.1	Wir bedanken uns für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² am nordwestlichen Rand von Viernheim geschaffen werden sollen. Die Überplanung erfolgt im Zusammenhang mit der Realisierung eines größeren Wohngebiets in diesem Bereich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Plangebiet derzeit als „Wohnbaufläche“ dar, zukünftig soll ist für den gewählten Teilbereich eine „Sonderbaufläche Einzelhandel“ vorgesehen. Mit Blick auf die gewählte Lage des Vorhabens sehen wir die Belange des Nachbarschaftsverbands nicht betroffen. Wir haben keine Anregungen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
29.	BUND Hessen		
29.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
30.	BUND Viernheim (Schreiben vom 24.01.2025)		
30.1	In der Anlage senden wir Ihnen unsere Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung BP Nr. 293 Nordweststadt und 30. FNP-Änderung. Den Planungsstand sehen wir als schon sehr konkretisiert an und nicht als frühzeitig. Wir haben deshalb Bedenken gegenüber dem Verfahren. Wir haben auch grundsätzliche Bedenken zur Ausweitung des Siedlungsgebiet und gegenüber dem dafür gewählten Bereich. Diese sind in unserer Stellungnahme ebenso erläutert, wie wir auch auf die bereits sehr konkretisierten Planungsinhalte eingehen. Für die weitere Planung ist besonders die Eingriffsausgleichsbewertung wesentlich, eine detaillierte Erfassung und Bewertung des Baumbestands und eine Untersuchung zu den voraussichtlich notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen, diese vorrangig in Form von Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet. Bei den Eingriffen ist der Vorrang von Vermeidungs- und Verminderungsmöglichkeiten vor dem Ausgleich zu prüfen und darzulegen. Stellungnahme BUND Viernheim zum B-Plan 293 Nordweststadt II <u>Vorbemerkung</u> Aufgrund unvollständiger Unterlagen erfolgt diese Stellungnahme des BUND OV Viernheim e.V. vorläufig und vorbehaltlich der Ergänzung der fehlenden Unterlagen. Dies betrifft insbesondere das fehlende Kapitel zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die ökologisch für uns als Umweltverband bedeutsam sind. <u>Grundsätzliches</u> Die Siedlungsentwicklung Viernheims ist objektiv hinsichtlich der Erschließung von neuen größeren Arealen an ihre Grenzen geraten. Die Nutzung der verbleibenden, unerschlossenen Gebiete ist deshalb sehr sorgfältig abzuwägen mit Alternativen zur Entwicklung im Innenbereich durch:	Kenntnisnahme Beteiligungsgegenstand der frühzeitigen Beteiligung ist der Bebauungsplanvorentwurf. Die Siedlungserweiterung wird durch den Flächennutzungsplan vorgegeben. Eine Abwägung der Standortalternativen für das Wohngebiete ist bereits auf gesamtstädtischer Ebene erfolgt. Auch wurde ein Bedarf an der Erweiterung dargestellt. Die Eingriffsausgleichsbewertung ist Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes. Der Baumbestand wurde erfasst. Die Bewertung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt – je nach Biotoptyp – entweder flächig oder per Einzelbaum. Die Festlegung und Bewertung notwendiger Kompensationsflächen ist Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes. Entsiegelungsmaßnahmen werden geprüft und vorrangig – soweit geeignete Flächen zur Verfügung stehen – umgesetzt. Der Vorrang von Vermeidungs- und Verminderungsmöglichkeiten vor Ausgleich und Ersatz wird berücksichtigt. <u>Vorbemerkungen</u> Eine Konkretisierung des Umweltberichts, inkl. Festlegung von Kompensationsmaßnahmen, erfolgt im weiteren Verfahren zum Bebauungsplanentwurf. <u>Grundsätzliches</u> Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden bereits durchgeführt (Nachnutzung). Trotzdem verbleibt ein ungedeckter Wohnraumbedarf, da von Seiten der Stadt keine Eingriffsmöglichkeiten in Privateigentum zur Schaffung von Wohnbauflächen bestehen und die Deckung des Wohnraumbedarfes auch keinen Grund für eine Enteignung darstellt.	Kenntnisnahme Den Anregungen wird gefolgt. Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	a) Abriss alter Gebäude mit Neubauten mit mehr Wohnfläche (vgl. Berliner Ring Brückengärten bis Haus 58) b) Sanierungsmaßnahmen c) schonende Nachverdichtung d) Erschließung freiwerdender städtischer Räume (z.B. Rathaus-, AvH-Areal) e) Bebauung verbleibender Baulücken (z.B. Weinheimer Straße) Zudem sollten vor neuen Erschließungen bestehende Neubaugebiete weitestgehend abgeschlossen sein. Nicht nur im zweiten Bauabschnitt Bannholzgraben zeigt der Status, dass die Entwicklung gebremst ist. Statt klassischer Umlegung wäre eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 ff. BauGB sinnvoller gewesen, um eine zügige, einheitliche und geschlossene Bebauung zu gewährleisten und ökologische Ziele verlässlich erreichen zu können.	Die grundsätzlichen Bedenken zur Notwendigkeit einer weiteren Siedlungsentwicklung wurden geprüft. Das Plangebiet „Nordweststadt II“ setzt den im Stadtentwicklungskonzept 2030 und im Regionalplan Südhessen 2020 dargestellten Siedlungsschwerpunkt Viernheim Nordwest fort. Die Fläche ist als Vorranggebiet für Wohnen ausgewiesen und bereits über vorhandene Erschließungsachsen infrastrukturell anbindbar. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen des § 1 Abs. 5 BauGB zur „sozialgerechten Bodennutzung und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“. Der Belang der Innenentwicklung wurde geprüft. Die Stadt Viernheim verfolgt parallel mehrere Nachverdichtungs- und Umnutzungsprojekte (z.B. Altes Rathaus). Diese decken voraussichtlich den Bedarf an Wohneinheiten jedoch nicht vollständig ab. Das geplante Baugebiet ergänzt daher die bestehenden Maßnahmen um familiengerechten und barrierefreien Wohnraum im Eigentum und Mietsegment. Der Belang des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung (§ 1a Abs. 2 und 5 BauGB) wurde durch verbindliche Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur PV-Pflicht und zur Regenwasserrückhaltung in die Planung integriert. Damit wird der zusätzliche Flächenverbrauch kompensiert und die CO₂-Bilanz des Quartiers verbessert. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte überwiegt der öffentliche Belang einer gesicherten, sozial ausgewogenen Wohnraumentwicklung. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gegeben (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das Baugebiet Bahnhofgraben II ist so gut wie vollständig bebaut, alle Grundstücke sind bereits an private Eigentümer vergeben. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.03.2019 beschlossen, die Baulandentwicklung „Nordweststadt II“ als Erschließungsträgerschaft im freiwilligen Umlegungsverfahren durchzuführen. Eine wichtige Voraussetzung zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165 ff BauGB ist das Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses, insbesondere dass das	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Generell ist eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung nötig, um eine Flächenkonkurrenz zu vermeiden. Hierzu sind die enormen Konversionsflächen auf Mannheimer Seite (Käfertal) relevant. Die demographische Entwicklung ist zu berücksichtigen. Nach Schätzungen des Hess. Statistischen Landesamtes ist diese ab ca. 2027 rückläufig für Viernheim. Die Verdichtung des Ballungsgebietes Rhein-Neckar als Agglomerationsraum in Südhessen ist nicht mehr vertretbar. Der übrige Druck auf die Flächen und Schutzgüter im Ballungsraum kommt hinzu und verschärft die Situation. Waldschädigung, Verkehrsstrassen (Bahn), Freiflächen-PV-Anlagen, belasteter Wasserhaushalt sind Beispiele. <u>2.1 Begründung des Vorhabens – Bevölkerungsentwicklung, Wohnraumbedarf</u> Der Wohnraumbedarf in Viernheim ist wie andernorts auch sehr spezifisch. Vorrangig fehlen Sozialwohnungen und kleinere Wohneinheiten für Alleinerziehende oder Senioren. Im Bereich der Eigentumsbildung ist der Bedarf hingegen weniger gegeben bzw. kann auch außerhalb gedeckt werden. So sind im nahen Mannheimer Umfeld enorme Konversionsflächen freigeworden, die bereits erschlossen sind. Die lokale Siedlungsentwicklung sollte diese Relationen berücksichtigen. Neue Baugebiete sollten deshalb eine Vielzahl entsprechender Wohneinheiten für die o.g. Zielgruppen beinhalten. NW2 widerspricht diesem Ziel, weil ein zu großes Maß an Fläche für Einfamilienhäuser, freistehend oder als Doppelhaus, verbraucht werden soll. Die demographisch rückläufige Entwicklung der Einwohnerzahl setzt nach Schätzungen des Landesamtes bald ein. Dies findet in den städtischen Planungen bisher jedoch keine Beachtung. Im Innenbereich werden die verfügbaren Bauflächen auf ca. 5,5 ha beziffert (STEK). Diese Bereiche liegen entgegen den Aussagen im B-Plan durchaus in städtischer Hoheit, so beim Rathaus-Areal und an der AvH.-Schule. Zudem gibt	Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Außerdem muss gegeben sein, dass die angestrebten Ziele nicht allein durch städtebauliche Verträge erreicht werden können (Nr. 3). Die Verwaltung sieht derzeit die Voraussetzungen zur Durchführung einer solchen Entwicklungsmaßnahme als nicht gegeben an. Das Plangebiet ist in allen übergeordneten Plänen als Siedlungsfläche berücksichtigt. Zudem ist die Bebauung der Konversionsflächen in Mannheim Käfertal so gut wie abgeschlossen. Der Wohnraumbedarf begründet sich nicht ausschließlich durch die demografische Entwicklung. Die Stadt Viernheim ist nach Landesverordnung eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt, die entsprechende Wohnbauflächen benötigt. <u>Zu 2.1 Begründung des Vorhabens – Bevölkerungsentwicklung, Wohnraumbedarf</u> Der Bedarf an diesen Wohnformen wurde durch die Beteiligten im Rahmen der Umlegung bestätigt. Die genannten Areale (Rathaus, AvH-Schule) sind im STEK nicht berücksichtigt und nicht Bestandteil der 5,5 ha. Für den Grundstücksaufkauf sind	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	es Möglichkeiten, wie Grundstückskäufe, Förderanreize, Abgabenlenkung (Grundsteuer C) oder auch Baugebote. Die Frage zur Siedlungsentwicklung betrifft die gesamte Einwohnerschaft Viernheims. Denn die geplante Bebauung entzieht der Öffentlichkeit Erholungsräume (Spaziergänge), Hobbygärten und beeinträchtigt die bisherige Wohnqualität angrenzender Bebauung. Die formale Bürgeranhörungen (im B-Plan fälschlicher Weise als Bürgerbeteiligung ausgewiesen) genügten nicht dieser Interessenabwägung. Der Bedarf an Wohnraum wurde nicht aktuell ermittelt. Es wird unspezifisch einfach von einem „hohen Bedarf an Wohnraum“ ausgegangen. Selbst wenn ein Bedarf nachgewiesen wird, muss er nicht lokal vollständig gedeckt werden. Er entwickelt sich regional und ist nicht an einzelne Kommunen gebunden. Andererseits ist die Stadt und das geplante Gebiet wenig geeignet für eine flächige Ausdehnung des Siedlungsgebiets.	die finanziellen Möglichkeiten der Stadt beschränkt. Zudem stehen die Grundstücke aufgrund der Bevorratung der Grundstückseigentümer nicht zu Verkauf. Die Einführung der Grundsteuer C für das Stadtgebiet Viernheims wird geprüft. Ob eine Einführung den erhofften Effekt der Grundstücksaktivierung zugunsten einer Innenentwicklung hat, ist offen, zumal der Wohnraummangel akut ist und mögliche Effekte in unabsehbarer Zeit erst einsetzen. Für die Anwendung eines Baugebotes bestehen enge Grenzen. Die Anordnung muss städtebaulich erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sein. Die Anwendung ist politisch nicht gewollt. Mithilfe der Entwicklung des Baugebietes werden für die Einwohnerschaft Viernheims qualifizierte Erholungs- und Freizeiträume geschaffen und nicht entzogen, da ein Großteil der Flächen im Bestand als Ackerflächen genutzt werden. Bestehende Wegeverbindungen bleiben erhalten (zwischen Autobahn und Plangebiet) bzw. werden bei der Neuanlage berücksichtigt (Erweiterung Rennweg). Lediglich 1,2 ha Hobbygärten entfallen zugunsten der Wohnbebauung. Die Verträglichkeit der bestehenden Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) mit der neu geplanten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) ist gegeben. Die Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsstandortes mit der bestehenden Wohnbebauung wird anhand einer schalltechnischen Untersuchung belegt. Die in der Begründung zum Bebauungsplan gewählte Bezeichnung „Bürgerbeteiligung“ bezieht sich nicht auf das formale Bebauungsplanverfahren. Im Vorfeld der frühzeitigen, formalen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ein Beteiligungsformat für die Öffentlichkeit angeboten. Durch den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten steigt die Zahl der benötigten Wohneinheiten weiter an. Der Bedarfsindikator „Wohnungen je 1000 Einwohner“ erhöht sich somit trotz stagnierender Bevölkerung. Für Viernheim ist weiterhin eine positive Binnenwanderungsbilanz im Verhältnis zu Nachbarkommunen (z. B. Mannheim, Lampertheim, Heddeshheim) festzustellen. Diese resultiert insbesondere aus dem hohen Anteil an Berufspendlern in den Verdichtungsraum Rhein-Neckar und der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum im Eigentum. Der Zensus 2022 weist eine sehr niedrige Leerstandsquote aus, die keinerlei	Der Anregung wird nicht gefolgt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Neben der absolut kritischen Lärmsituation besitzt es eine schlechte Anbindung an den überörtlichen öffentlichen Verkehr. Da die Stadt flächig besonders durch Autobahnen eingegrenzt ist, sind auch solche schlecht gelegenen Siedlungsflächen in der Priorität weit hinter die Innenentwicklung zu stellen.	Fluktuationsreserven für Umzüge oder Renovierungen bietet. Ein derart niedriger Leerstand bestätigt eine reale Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Der Wohnraumbedarf entwickelt sich zwar regional, wird jedoch durch die kommunale Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 BauGB) lokal konkretisiert. Viernheim erfüllt innerhalb des Verdichtungsraums Rhein-Neckar eine interkommunale Ausgleichsfunktion zwischen Ballungszentrum Mannheim/Ludwigshafen und dem ländlichen Raum des Kreises Bergstraße. Die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen ist somit Teil der regionalen Gesamtverantwortung, nicht Ausdruck isolierter Kommunalinteressen. Das Plangebiet „Nordweststadt II“ liegt unmittelbar an bestehender Wohnbebauung und ist über vorhandene Infrastruktur vollständig erschlossen. Damit handelt es sich nicht um eine reine flächige Ausdehnung in den Außenbereich, sondern um eine Arrondierung. Der Standort wurde im Regionalplan Südhessen als Siedlungserweiterungsfläche Wohnen (Vorranggebiet) festgelegt. Eine vergleichbare Innenentwicklungsreserve steht in dieser Größenordnung nicht zur Verfügung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Das Thema Verkehrslärm wurde in der Abwägung der Belange eingestellt und entsprechend berücksichtigt. Die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kreisverkehrsplatz in der Wormser Straße direkt an die Entlastungsstraße West. Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist damit sehr gut. Auch die Erreichbarkeit des ÖPNV (insb. Buslinien) ist in angemessener Entfernung sichergestellt. Die Entwicklung des Plangebietes wurde gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK 2030) von 2017 in der baulichen Entwicklung zeitlich hintenangestellt. Vorrangig wurde das Baugebiet Bannholzgraben entwickelt, dessen Potenzial inzwischen erschöpft ist. Eine Aktivierung des	Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt. Den Anregungen wird gefolgt

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Aus den verschiedenen voran genannten Gründen sehen wir das Vorhaben als nicht ausreichend begründet und so als nicht zulässig an. Die Größe der Fläche, die in einem Verfahren bebaubar gemacht werden soll, wirkt sich schon dadurch negativ auf die Neunutzung von Brachen und Leerständen aus. <u>2 Spezifische Stellungnahme zu Inhalten des B-Planentwurfs, Stand 01/2025</u> Unabhängig von diesen grundlegenden Einwendungen nehmen wir zu einzelnen Punkten der Planung im folgenden Stellung. <i>[Hinweis zur Nummerierung: Die Nummernangaben beziehen sich auf die Nummerierungen der Begründung und des Umweltberichts, z.T. auf die Textlichen Festsetzungen]</i> 3 Planungsvorgaben Die kommunalen Planungen für ein Grünprojekt berühren das Gebiet. Sie sind zu den Planungsgrundlagen hinzu zu nehmen. (Bezug u.a. Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21 vom 09.04.2013 und 05.07.2016). Die Konkretisierung der aus finanziellen Gründen zurückgestellten Maßnahmen bezieht sich im Schwerpunkt auf den angrenzenden Erholungswald. Übergeordnetes Ziel ist, in einem grünen Ring eine Verbindung zum Sport- und Erholungsgebiet West zu schaffen. Das Plangebiet ist der Verbindungsbereich und Bestandteil des Grünen Rings. 3.8 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope Es wird angeführt, dass das gesetzlich geschützte Biotop „Schilfröhricht 1 und 2 bei „Oberlücke“ NW Viernheim, Biototyp-Nr. 05.110“ außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Trotzdem ist es zu behandeln, da die Planung Auswirkungen auf das Gebiet hat. Ebenso sind die Eidechsenausgleichsflächen von Schmittsberg II durch das Heranrücken der Bebauung bedroht. Brutvögel und die Reptilien werden Opfer der Haustiere aus dem Wohngebiet. Die Bebauung muss Abstand halten in Abhängigkeit des Bewegungsradius von	Innenentwicklungspotenzials in dem angestrebten Maße ist nicht möglich. Die Entwicklung des Plangebietes ist daher die nächste vorgesehene Entwicklung gemäß STEK. Ziel des Ideenwettbewerbes „Grünprojekt Viernheim“ ist es, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, das Wohnen in attraktiver Umgebung, das Angebot an Sport-, Freizeit und Erholungsmöglichkeiten und das Naturerlebnis zu verbessern. Die Zielsetzungen des Grünprojektes entsprechen den Leitgedanken des städtebaulichen Konzeptes zum Baugebiet Nordweststadt II. Hierbei wird der Vernetzungsgedanke berücksichtigt: entlang des westlichen neuen Siedlungsrandes erstreckt sich eine rund 2 ha große Freizeit- und Erholungsfläche, die über die Erweiterung des Rennweges als grüne Fuß- und Radwegeverbindung (10 m Grünfläche und 5 m Fuß- und Radweg) und über die nördliche Grünfläche mit Gehölzerhalt das Plangebiet von Süden bis in den Nordosten zum Friedhof durch einzelne öffentliche Grünflächen vernetzt wird. Das Konzept soll das Wohnen in einer attraktiven Umgebung mit ergänzenden Angeboten an Freizeit- und Erholungsangeboten ermöglichen. Im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes diese Themen behandelt. Im Rahmen der fachgutachterlichen Aussagen wurden diese Punkte entsprechend behandelt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Hauskatzen. Es sei denn ein Freigangverbot für Hauskatzen ist mach- und durchsetzbar. Darüber hinaus ist ein Schutz vor Hunden herzustellen. 4.3 Verkehrserschließung S.27: Die als Bestand deklarierten Radrouten sind so nicht vorhanden. Beim Wohngebiet Schmittsberg und der Weststadt gibt es keine durchgängigen Wege am Lärmwall wie dargestellt (Trampelpfade, Feldwege unterbrochen). Nicht geeignet ausgebaut (unbefestigt oder schmale Pfade) sind die Verbindungen Mannheim und Lampertheim, Brentano-All. bis Waldrand, Waldweg beim Kletterwald, Kirschenweg in den Wald). Nur einrichtungsbefahrbar ist die Karl-Marx-Str.). 5 Bürgerbeteiligung Zur Bürgerbeteiligung ist auszuführen, dass diese nicht ergebnisoffen erfolgte und nicht wissenschaftlichen Standards genügt. Es ging ausschließlich um Information und Optimierung der verwaltungsseitig vorgesehenen Planung, nicht um eine kritische Hinterfragung der zugrundeliegenden Annahmen zur weiteren Siedlungsentwicklung. Die Auswahl des Teilnehmerkreises war nicht repräsentativ, sondern von Eigeninteressen (Gegner wie Befürworter) geprägt. Die Argumente der Bürgerinitiative gegen die Bebauung sind unseres Erachtens nicht berücksichtigt worden. Eine solche Abwägung von Positionen ist ein wichtiges Merkmal demokratischer Zivilgesellschaften sowie von offenem Verwaltungswesen und wird als sehr relevant für die demokratische Legitimation von Entscheidungen angesehen. Zu begrüßen ist die ansatzweise Jugendbeteiligung, wobei die Schwerpunktsetzung auf Spielplätze und Freizeitgestaltung nicht ausreicht. Die Sichtweise der Jugendlichen z.B. auf Aspekte des Klimaschutzes und der Mobilität sollten genauso Beachtung finden. 6.2 Umlegung Wie unter Grundsätzliches schon erwähnt, sollte statt einer klassischen Umlegung eine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB gewählt werden. Dieses Verfahren wurde bereits beim Bannholzgraben erfolgreich angewandt. Es verhindert Baulücken, ermöglicht weitere ökologische Ziele	Eine Festsetzung zu Freigangsverboten von Haustieren gehört nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans. Die Hinweise zum Radverkehr werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellung entspricht dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Viernheim. Der Bebauungsplan kann hierbei Regelungen lediglich für den eigenen Geltungsbereich treffen. Zu 5. Bürgerbeteiligung Die politische Diskussion und Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits im Vorfeld (2021) auf Basis des erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes der Baugebietsentwicklung beschlossen. Damit wurde der Auftrag an die Verwaltung erteilt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Eine kritische Hinterfragung der zugrundeliegenden Annahmen zur weiteren Siedlungsentwicklung war daher nicht Zielsetzung des (informellen) Beteiligungsverfahrens, sondern die Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes. Die Auswahl der Teilnehmer an der Planungswerkstatt erfolgte nach einem Anmelde- und Losverfahren, der in einem zu begrenzenden Teilnehmerkreis sowohl verschiedene Stakeholder als auch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Anwohner berücksichtigte. Sowohl Befürworter als auch Gegner einer Baugebietsentwicklung hatten die gleichen Chancen, an der Veranstaltung teilzunehmen. Die Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen findet dagegen im formellen Bauleitplanverfahren statt, dessen erster Verfahrensschritt (frühzeitige Beteiligung) auch der Ermittlung noch nicht erfasster Belange und Anregungen dient. Zu 6.2 Umlegung Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits am 15.03.2019 beschlossen, die Baulandentwicklung „Nordweststadt II“ als Erschließungsträgerschaft im freiwilligen Umlegungsverfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

**Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	anzugehen - CO2-sparende Bauweisen (z.B. Holzbau), nachhaltige Versorgungssysteme (z.B. Fernwärme) und die Umsetzung des Ausgleichs auf Privatflächen. Zudem wird die Bodenspekulation eingegrenzt durch Übergabe der Grundstücke zu einem einheitlichen Bodenwert in städtischen Besitz. 6.3 Verkehr <u>Westlicher Gehweg der Planstr. A</u> Die Anordnung eines Gehwegs und mögliche Befestigungen innerhalb des Baumstreifens auf der Westseite der Haupteerschließung vom Wärmespeicher bis nach dem Bolzplatz sollten entfallen. Stattdessen kann eine Wegeführung in den angrenzenden Grünflächen diese Funktion übernehmen. Sie wird auch zur Erschließung der Nutzungen (Aufenthaltsfläche bis Bolzplatz) notwendig. Eine doppelte Wegeführung kann vermieden und die Entwicklungsmöglichkeiten der Baumreihe verbessert werden. (Einseitig keine Beeinträchtigung des Wurzelwachstums, ebenso mehr Abstand zur Straße möglich – Hitzestress reduziert, geringere Gefahr für Bauschäden). <u>Errichtung von E-Ladesäulen</u> Der BUND empfiehlt die Einrichtung von E-Ladesäulen auf privaten Grundstücken und Tiefgaragen mit dem B-Plan verpflichtend vorzugeben. Damit wird verhindert, dass später E-Autos auf öffentlichen Plätzen parken, weil keine private Ladesäule verfügbar ist. Weitere Standorte für Ladestationen könnten sich an den Stellplätzen zum geplanten Nahversorgungszentren befinden (die dadurch auch nachts einer Nutzung zugeführt werden könnten, sozusagen als E-Ladepark) (vgl. Pkt. 6.5) 6.4 Schallschutz Angesichts der Nähe zur Autobahn sind die Begutachtung und Einschätzung zur Lärmbelastung und Belästigung von zentraler Bedeutung für die Genehmigung des B-Plans. Es ist festgestellt, dass die gesetzlich vorgegebenen Lärmimmissionswerte tagsüber wie auch nachts für eine Wohnnutzung in weiten Bereichen der Bebauung überschritten werden.	nach § 165 BauGB sind nach Einschätzung der Verwaltung derzeit nicht gegeben. Zu 6.3 Verkehr <u>Zu Westlicher Gehweg der Planstraße A</u> Der beidseitige Gehweg wird zugunsten einer barrierefreien Verbindung beibehalten. Auch trägt dieser durch die Beleuchtung zur Erhöhung des Sicherheitsgefühls und der sozialen Kontrolle bei. Die Baumpflanzungen an der westlichen Straßenseite werden zugunsten optimierter Pflanzbedingungen in die öffentliche Grünfläche integriert. <u>Zu Errichtung von E-Ladesäulen</u> Für die verpflichtende Festsetzung von E-Ladesäulen auf privaten Grundstücken gibt es nach § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) gibt bereits seit März 2021 die Pflicht zur Ausstattung der privaten Stellplätze für Wohn- und Nicht-Wohngebäude mit Leitungsinfrastruktur bzw. Ladepunkten (Nicht-Wohngebäude) für die Elektromobilität vor. Weiterhin sind Mobilitätsstationen im Gebiet vorgesehen, an denen öffentliche Ladesäulen insb. in Verbindung mit Carsharing Angeboten eingerichtet werden können. Die Regelungen des Bebauungsplanes zum Sondergebiet lassen ein Angebot an Ladestationen auf der Fläche zu. Weiterführende Regelungen sind außerhalb der Bauleitplanung zu treffen. Zu 6.4 Schallschutz Gemäß den Untersuchungsergebnissen der Vorprüfung der schalltechnischen Belange (Krebs + Kiefer Fritz, 2018) erweisen sich im Plangebiet aktive Schallschutzmaßnahmen als wenig effektiv, so dass der Aufwand für die Errichtung von Lärmschutzwänden in keinem Verhältnis zum erzielbaren Minderungseffekt stünde. Eine Begründung für die Aufstockung des vorhandenen Lärmschutzwalls lässt sich nach Beurteilung des	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

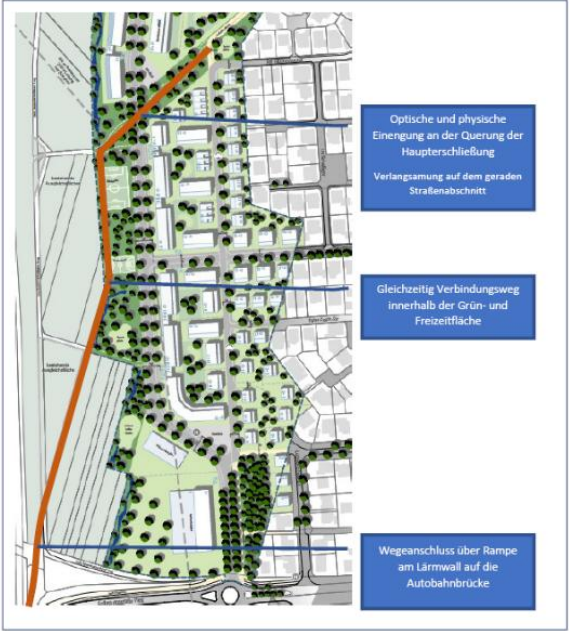
Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6.5 Einzelhandel	Der Vorschlag, den Geschosswohnungsbau als Lärmschutz auszulegen, ist aus sozialer und ökonomischer Sicht äußerst strittig. Sozial hinsichtlich der aus Lärmbelastung möglichen Gesundheitsfolgen der Anwohner*innen, ökonomisch wg. der durch Schutzmaßnahmen verteuerten Bebauung bei zugleich vermindertem Wohnwert. Dies schreckt notwendige Investoren ab. Es muss aber zwingend gewährleistet werden, dass erst nach Fertigstellung dieser Bauten Baugenehmigungen für die dahinter liegenden Wohneinheiten vergeben werden. Bereits am Bannholzgraben I misslang diese Absicht entlang der Bebauung an der L311. Die Fehler dürfen nicht wiederholt werden. Die Realisierbarkeit der Riegelbebauung erscheint sehr unsicher. Zudem ist nicht nachvollziehbar, warum bei dieser hohen Lärmbelastung nicht auf die Kombination aktiven (erhöhter Lärmschutzwand) und passiven (bautechnischen) Lärmschutzes gesetzt wird, um den technisch maximalen Lärmschutz zu gewährleisten. Der BUND fordert deshalb die Umsetzung beider Lärmschutzoptionen. Wissenschaftlich ist die Bewertung von Lärmschutzwänden keineswegs so eindeutig negativ, wie das erwähnte Gutachten darstellt! Es kommt auf deren Gestaltung an (obere Krümmung zur Lärmquelle).	Gutachters ebenfalls nicht herleiten. Eine Bebauung am Westrand des Plangebiets mit mindestens 3 bis 4 Vollgeschossen, wie es im Bebauungsplan festgesetzt wird, erzielt eine bessere Minderungswirkung, führt jedoch nicht dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen zum Vorentwurf (Krebs + Kiefer Fritz AG, 2021) wurde auf Basis freier Schallausbreitung ein Schallschutzkonzept entwickelt, das einen ausreichenden Schallschutz im Wesentlichen durch passive Maßnahmen, d. h. Schutzmaßnahmen an der künftigen Bebauung sowie das Mittel der Grundrissorientierung, d. h. die Vermeidung der Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudefassaden bietet. Eine geschlossene Bebauung an der Westseite in Form einer Riegelbebauung parallel zur Autobahn kann eine deutlich bessere abschirmende Wirkung als z. B. eine Einzel- oder Reihenhausbauung entfalten. Die zeitliche Staffelung von Vorhaben bzw. eine vorgelagerte Bebauung am Westrand würde zwar den dahinterliegenden Wohnquartieren zugutekommen. Eine solche aufschiebende Regelung würde jedoch eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung der Bebaubarkeit der restlichen Wohnbaugrundstücke darstellen, da eine (zeitnahe) Realisierung der Riegelbebauung weder gewährleistet noch städtebaulich gesteuert werden kann. Das gemäß der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung (Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH, 2025) vorgeschlagene Schallschutzkonzept wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Insbesondere zum Schutz der Nachtruhe wird der Empfehlung des Gutachters gefolgt, an Gebäudefassaden schutzwürdiger Gebäude, an denen die relevanten Schwellenwerte auf Grund der Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms überschritten werden, besondere Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen festzusetzen. Die Festsetzungen bieten den Bauherren ausreichend Spielraum für eine Mehrfamilienhausbebauung, die ökonomisch realisierbar ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Zu 6.5 Einzelhandel Die konkreten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens in den beiden Untersuchungsvarianten Lebensmittel-discounter und Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) wurden auf	Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Zu Recht wird auf die mögliche Auswirkung für das kleine Ladenzentrum im bestehenden Baugebiet NW-1 (Theodor-Heuss-Allee) durch einen großen Lebensmittelmarkt hingewiesen. Die Ausweisung eines Sonderbaugebietes wird vom BUND sehr kritisch gesehen. Nicht nur wegen des Flächenverbrauchs, sondern auch wegen der negativen Auswirkungen auf das Ladenzentrum in der NW-Stadt I. Dies ist genauer zu untersuchen. 6.6 Freizeitweg / Grüner Ring (s.a. zu Kap. 3 Grünprojekt) Außerhalb der Bebauung sollte ein Fuß- und Radweg geschaffen werden, der für Ziele und Quellen im Gebiet und das Passieren des Gebietes dient. Vorrangig als attraktive Freizeitverbindung mit Erlebnisqualität zwischen dem Osten (Vogelpark, Waldsee) und dem Westen (Sport- und Erholungsgebiet West, Karlstern).	Grundlage der aktuellen Anforderungen der Rechtsprechungen an entsprechende Fachgutachten in einem Worst Case-Ansatz untersucht und bewertet (vgl. v. a. Kapitel 2, sowie 7.1 bis 7.3 des Einzelhandelsgutachten). Hierbei wurden auch die Auswirkungen auf das Ladenzentrum in der NW-Stadt I untersucht und entsprechend qualifiziert bewertet (vgl. v. a. Kapitel 7.2 und 7.3). Wie im Einzelhandelsgutachten dargestellt, ist zwischen dem Schutz der Bestandsstrukturen und der Weiterentwicklung der Nahversorgung im Nordwesten von Viernheim abzuwägen (S. 53f): <i>„Grundsätzlich sollte aus fachgutachterlicher Perspektive abgewogen werden, ob die nicht mehr marktadäquaten und nicht erweiterungsfähigen Bestandsstrukturen im rechtlich nicht gesicherten ZVB NVZ Theodor-Heuss-Allee und in den Solitärstandorten NV Mannheimer Straße / Beethovenstraße weiter geschützt oder eine entsprechend moderne und zukunftsfähige Ausrichtung der Nahversorgung im Viernheimer Nordwesten erreicht werden soll.“</i> Die Abwägung erfolgt im Rahmen der Planung zugunsten der Weiterentwicklung der Nahversorgung im Nordwesten von Viernheim. 6.6 Freizeitweg / Grüner Ring (s.a. zu Kap. 3 Grünprojekt) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Gebietes ist eine Nord-Süd-Verbindung in einem Grünzug im Bereich des sog. Rennweg vorgesehen. In den Grünzügen verlaufen Wege, welche aus der Bebauung heraus in die angrenzenden Freiflächen führen. Von dort aus sind auch die genannten Ziele im Osten und Westen der Gemarkung zu erreichen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	 6.7 Privates Grün Es ist ein relevanter Anteil heimischer Pflanzen notwendig, um der Biodiversität zu dienen. Die Mindestbegrünung ist mit standortheimischen nicht nur standortgerechten Gehölzen zu schaffen. Invasive Neophyten sollten besonders wegen der Ortsrandlage ausgeschlossen werden (Robinie etc.). Die Einhaltung der Begrünungsbindung, muss geeignet gesichert werden. Bei bisherigen Bebauungsplänen sind die privaten Ausgleichsmaßnahmen in großem Umfang nicht umgesetzt worden. Es ist darzulegen, wie das vermieden werden kann.	Zu 6.7 Privates Grün Kenntnisnahme. Standortheimische Gehölze sind nicht erforderlich. Für die Bepflanzung werden Auswahllisten im Bebauungsplan angefügt. Die Anpflanzung invasiver Neophyten ist bereits durch EU-Verordnung Nr. 1143/2014 untersagt. Auch das BNatSchG § 40 Absatz 4. verweist auf dieses Verbot. Ein entsprechender Hinweis wird unter Hinweise aufgenommen. Die Eigentümer sind zur Umsetzung von Pflanzmaßnahmen verpflichtet. Nach § 178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.) Die Kontrolle der Umsetzung liegt im Aufgabenbereich der Gemeinde. Zu 6.8 Gemeinbedarfsfläche Die Einschätzung wird geteilt. Im zentralen Quartier ist die Unterbringung einer Kita vorgesehen. Zu 6.9 Entwässerungskonzept	Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	6.8 Gemeinbedarfsflächen Es ist wichtig soziale Erfordernisse, wie Kinderbetreuung und Bedürfnisse von Senioren durch generationsübergreifende Bauprojekte zu unterstützen. Das öffentliche Sozialsystem kann entlastet werden. Bei Bauprojekten, wie dem vorgesehenen, sollte das zwingend berücksichtigt werden. Eine Datenbasis liefert der Seniorensurvey der Stadt von 2024, der seitens der Zielgruppen interessierte Bürger*innen für solche Vorhaben auflistet. Aufgrund der Lärmbelastung in Baugebiet sind Flächen möglichst weit entfernt von den Lärmquellen zu empfehlen, so auch in Waldesnähe und Friedhofsnähe. 6.9 Entwässerungskonzept Das Niederschlagswasser soll nicht nur möglichst umgehend zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Einige naturnahe Wasserflächen sind zur Steigerung der Biodiversität vorzusehen (Amphibien, Vögel, Insekten und hydrophile heimisch Vegetation). Hierher könnten auch die im Artenschutzbericht erwähnten Erdkröten (Laich) verbracht werden. Den Laich in ein bereits besetztes Biotop (Waldsee) zu bringen ist nicht sinnvoll. Zu 6.10 Energieversorgung Der Bebauungsplan sollte gleich klarstellen, dass PV-Nutzung und Dachbegrünung in Einklang zu bringen sind (Aufständigung) und kein Grund besteht von einer Begrünung abzusehen. Zu 6.11 Klimaschutz und -anpassung Gemischte Alleen sind nicht nur zu empfehlen, sondern verbindlich festlegen. 6.12 Umlegung Im Rahmen der Umlegung und Neuordnung der Grundstücke ist sicherzustellen, dass alte, ökologisch wertvolle Baumbestände im bisherigen Bestand der vielen Parzellen erhalten bleiben als Teil der privaten Gärten oder öffentlichen Flächen. Hierzu zählen Solitärbäume wie Schwarzkiefern, Eichen und Buchen wie auch Hecken. Es greift nach Einschätzung des BUND die neue Baumschutzsatzung.	Das im Artenschutzbericht genannte Gewässer ist aufgrund der Nutzung der Eigentümer nicht mehr vorhanden. Die Ausgestaltung der Grünbereiche und Freiflächen erfolgt im Rahmen der anschließenden Freianlagenplanung (Ausführungsplanung). Die Begründung wird unter 6.10 Energiekonzept um einen erklärenden Passus ergänzt. Zu 6.11 Klimaschutz und -anpassung Für die Bepflanzung der Alleen sind unterschiedliche Baumarten in den Pflanzenlisten vorgesehen. Eine Festlegung erfolgt im Rahmen der Objektplanung Zu 6.12 Umlegung Die seit dem 01.01.2025 gültige Baumschutzsatzung der Stadt Viernheim gilt nur für den Innenbereich. Das Plangebiet des Bebauungsplanes fällt nicht in den Gültigkeitsbereich der Satzung. Ein Erhalt von Bäumen und Gehölzen wird vorgesehen, soweit eine Integration in die städtebaulichen Strukturen möglich ist. Derzeit liegen alle vorhandenen Bäume allerdings im Bereich geplanter Baufelder. Alle relevanten Baumbestände werden im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanz bilanziert. Um die Anforderungen des Artenschutzes zu erfüllen, werden Maßnahmen an vorhandenen Bäumen stets unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung vorgenommen. Zu 7.1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet: Die Anregung wird aufgegriffen. Die Höhe der Anlagen wird im wird im weiteren Verfahren geprüft und eine Regelung getroffen. Zu A.8.11 Öffentliche Verkehrsfläche	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 7.1 Art der baulichen Nutzung Wir begrüßen die Höheneinschränkung für Werbeanlagen. Die Höhe und Ausrichtung sollte geprüft werden. Reicht die Festlegung aus, dass sie vom Außenbereich beiderseits der Autobahn nicht wahrgenommen werden können, um die Störung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Zu 7.9 Grünfestsetzungen A.8.11 Öffentliche Verkehrsfläche: Pflanzgebot Straßenbäume (Maßnahme 11) In den breiten Straßen (Planstraße A, Kurt-Schuhmacher-Allee, Rektor-Meyer-Str.) sind Bäume 2. Ordnung zu klein. Da diese nur durchschnittlich halbe lineare Größen haben, sind ihre Werte hinsichtlich Schattierungsfläche bei ca. 25 %, beim Kronenvolumen bei ca. 10%. Nur Bäume erster Ordnung sind zur Anrechnung auf die zu pflanzende Baumanzahl zu verwenden. (Als dienende Beimischung können kleinere Bäume trotzdem verwendet werden). A.8.12 Mindestbegrünung privater Freiflächen mit 1 Baum je 300m² ist zu gering angesetzt. Der Standard bisheriger Bebauungspläne in Viernheim sollte angewendet werden. Eine Differenzierung nach Bäumen 1. und 2. Ordnung ist wichtig (s. vorherigen Punkt). Sträucher wären ebenfalls zu unterscheiden. Kleine Arten wie Hundsrose oder Berberitze mit 5 Stück einem Baum gleichzusetzen ist absolut nicht nachvollziehbar. Es ist besonders bei Sträuchern und auch bei Bäumen zu verbieten, dass erhebliche Rückschnitte zur Reduzierung des Kronenraums durchgeführt werden (außer für die Freihaltung von Bewegungsräumen / Lichtraumprofilen). A.8.14 Private Grundstücke: Fassadenbegrünung (Maßnahme 15) Da zunehmend auch vertikale Fassaden für PV genutzt werden, ist zu überlegen, ob dafür Ausnahmen zugelassen werden sollten. 8.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen B.3.3	Im Zuge der Freianlagenplanung werden für den Straßenraum jeweils geeignete zu pflanzende Bäume entsprechend der Pflanzenliste ausgewählt. Bäume 1. Ordnung finden in der Regel aufgrund der Wuchseigenschaften vorwiegend in Parkanlage und Landschaftsbau Verwendung. Die Anrechnung von zu pflanzenden Bäumen richtet sich nach den Vorgaben der Kompensationsverordnung. Zu A.8.12 Zugunsten einer vorgeschriebenen Fassaden- und Dachbegrünung wird die „Standard-Mindestbegrünung“ aus anderen Bebauungsplänen unterschritten. Zu A.8.14 Der Anregung wird gefolgt und eine Ausnahme von der Fassadenbegrünung zugunsten einer Fassaden-PV-Anlage zugelassen. Zu 8.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen B.3.3 Der Anregung wird gefolgt und folgender Zusatz ergänzt. Die Materialien sind auf mehr als der Hälfte der befestigten Flächen einzusetzen. Auf die Festsetzung eines höheren Anteils an hellen Oberflächenmaterialien wird verzichtet, da eine individuelle Gestaltung weiterhin möglich sein soll. Zu 11 Zusammenfassung des Umweltberichtes Es handelt sich hierbei lediglich um eine Zusammenfassung. Diese wird zum Entwurf auf den entsprechenden Stand angepasst.	Der Anregung wird gefolgt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Festlegung vorrangig, helle Oberflächenmaterialien bleibt wirkungslos, wenn sie nicht genauer definiert wird. Für beide Attribute ist eine Konkretisierung notwendig. Z.B. vorrangig – mindestens 80% der Fläche; hell – Remissionsgrad mindestens 60%. 11 Zusammenfassung des Umweltberichtes Die Flächeninanspruchnahme betrifft auch einige naturnahe Gärten mit wertvollem Baumbestand, darunter zahlreiche alte Eichen. Insbesondere am Ostrand des Gebietes lassen Sie sich leicht erhalten, indem man dort das Plangebiet leicht verkleinert oder den Bestand als ÖG sichert. Die Baumschutzsatzung der Stadt Viernheim ist anzuwenden. Auf Ihrer Basis sind Bäume einzeln zu betrachten. Sie gilt für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen (rechtskräftig, wie in Aufstellung). Der Bestand ist zu erfassen, aufzulisten und zu bewerten. Auch im Bereich des ehemaligen Kleingartendreiecks lassen sich wertvolle Bäume erhalten. Die Grünfläche ist in der Form anzupassen, die Bäume als zu erhaltend in den B-Plan zeichnerisch aufzunehmen. Auch im WA1 und WA 3b ist mit den Großbäumen so zu verfahren. Die Baufenster sind anzupassen. Die Bäume können im Bereich der Grundstücksfreiflächen erhalten werden. Boden, Ausgleich durch Entsiegelung Es trifft nicht zu, dass ein Ausgleich beim Schutzgut Boden durch Entsiegelung in gleicher Dimension nicht möglich ist. Erstens kann durch Verkleinerung des Gebiets, die Aufteilung in Teilbebauungspläne als Bauabschnitte der Entsiegelungsbedarf vermindert werden. Zweitens bestehen in der Nähe des Vorhabens nennenswerte Entsiegelungsmöglichkeiten. Die Kreuzstraße ist in ihrem Verlauf und in den Knotenpunkten (Pestalozzistr.) überdimensioniert versiegelt. Die Nibelungen-/Wormser Str. ist mit einem Langsamfahrstreifen für landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut worden, der nur noch als Radweg dient und entlang des Bordsteins ca. 1,5 m breit entsiegelt werden und der Versickerung dienen (ca. 2000 m²) kann. Die Weststadt bietet Entsiegelungspotential (Pestalozzistr., Am Königsacker, Heinrich-Lanz-Ring, Beethovenstr., Georg-Büchner-Str. – fehlende Baumbeete, überdimensionierte Einmündungen).	Zu Boden, Ausgleich durch Entsiegelung Durch Teilbebauungspläne und Unterteilung in Bauabschnitte wird die Versiegelung nicht verringert. Möglichkeiten zur Flächenentsiegelung werden im Umweltbericht zum Entwurf geprüft. Nein, die Radführung soll in diesem Bereich beibehalten werden. Zum Entwurf des Umweltberichts wurden insgesamt 16 Einzelmaßnahmen zur Entsiegelung durch die Stadt geprüft. Soweit vorhanden fließen die Umsetzungsmöglichkeiten in das weitere Verfahren ein. Dies sind alles Bereiche, die in Zukunft umgestaltet und auch entsiegelt werden sollen. Allerdings ist eine Verknüpfung mit dem Bebauungsplanverfahren aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich. Kenntnisnahme Dies betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Zu 13.3 Schutzgut Biotop / Pflanzen	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Im weiteren Stadtgebiet bieten die Weinheimer Str. im Bereich der Oststadt, die Einmündungstrichter allseitig in die Oststadt, der KVP Friedrich-Ebert-Straße/ Wiesenstraße große Entsiegelungspotentiale. In diesen Gebieten wurden bereits kleine Entsiegelungsabschnitte realisiert, die das Potential und die Realisierbarkeit belegen. Eine Kartierung des Entsiegelungspotentials im gesamten Stadtgebiet sollte als Entscheidungsgrundlage erstellt werden. Sie wird weit mehr Möglichkeit liefern und zur Auswahl (auch zur Wirtschaftlichkeit) dienen. 13.3 Schutzgut Biotop / Pflanzen In der Tabelle Biotopflächenbestand sind die 12.247 m² strukturreichen Gärten mit umfangreichem, altem Baumbestand als Kleingartenanlage / kleingartenähnliche Nutzung erfasst. Diese Gärten sind auf Grund Ihrer Baumbestände wesentlich hochwertiger als normale Kleingärten. Zur Eingriffsminderung sind sie vorrangig zu erhalten, im Fall des Ausgleichs entsprechend hoch zu bewerten. 13.6 Schutzgut Wasser Es wurde bei Überflutungsgefahren der Hochwasserschutz behandelt, aber das Thema Sturzfluten nicht, obwohl diese in der Vergangenheit auch in der NW-Stadt zu Schäden geführt hatten. 13.7 Klima Die Grünanlage zwischen Erzb.-Alter-Str. und H.-v.-Brentano-All. muss als Luftausgleichsraum mit dem Außenbereich über einen Korridor verbunden bleiben. Dazu ist die ÖG 3 bis zum Friedhof in gleicher Breite wie die Grünanlage zu dimensionieren. Damit dient diese Aufweitung auch der Vernetzung (Arten- und Biotop) in den Siedlungsraum, als auch dem Schutzgut Landschaft und Erholung (Grüner Ring). Auf die Bauzeile am östlichen Rand sollte ohnehin wegen des vorhandenen Gartenbiotops (s.o.) mit altem Baumbestand verzichtet werden.	Die Bewertung des Bestandes erfolgt im Umweltbericht, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Zu 13.6 Schutzgut Wasser Das Niederschlagswasserkonzept berücksichtigt den Umgang mit Starkregen und sieht Retentionsmaßnahmen im Gebiet vor. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Zu 13.7 Klima Im Anschluss an die vorhandene Grünanlage befindet sich zunächst der „Rennweg“ mit einem begleitenden Grünbereich von insgesamt 10 m Breite. Dieser dient neben der Erholung auch als Verbindungs- und Vernetzungskorridor. Die daran anschließende Bebauung weist keinen geschlossenen Charakter auf. Die hier entstehenden Hausgärten besitzen ebenfalls eine ausgleichende Wirkung sowie eine Wirkung für Arten und Biotop. Der Freizeitgarten entfällt zugunsten von Wohnbaufläche. Der Eingriff wird im Verfahren ausgeglichen.	Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	 14.4 Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Für eine abschließende Stellungnahme ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wichtig. Ebenso die Behandlung des Magerrasenbiotops. (s. Vorbehalt am Anfang).	Zu 14.4 Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird zum Bebauungsplanentwurf erstellt. In der Bilanzierung werden die relevanten Biotope nach der gültigen Kompensationsverordnung erfasst und bewertet. Hier wird auch der „Sonstige Magerrasen“ entsprechend berücksichtigt.	
31.	NABU Hessen		
31.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
32.	Hessische Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie		
32.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
33.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
33.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
34.	Handwerkskammer		
34.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
35.	IHK Darmstadt (Schreiben vom 09.12.2024)		
35.1	Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Viernheim dient der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, um die Nahversorgung für das geplante Wohngebiet „Nordweststadt II“ und die umliegenden Quartiere zu sichern. Dafür wird die bisherige Ausweisung als Wohnbaufläche angepasst, um die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1.800 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen. Leider liegt uns die gutachterliche Empfehlung von Stadt + Handel aus 2023 nicht zur Beurteilung vor, somit können wir keine abschließende Beurteilung einreichen. Zum derzeitigen Planungsstand äußern wir jedoch keine Bedenken gegenüber der Absicht einen Lebensmittel-Vollversorger zur Nahversorgung der Nordweststadt II zu errichten. Wir behalten uns vor im weiteren Planungsverlauf Bedenken einzureichen. Anzudenken wäre den Einzelhandelsstandort nicht als Solitärnutzung zuzulassen, sondern mit Wohnen oder nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu kombinieren, um die Flächen effizient zu nutzen. Weiterer Einzelhandel sollte jedoch nicht angesiedelt werden. Wir äußern uns nicht hinsichtlich Umfang und Inhalt der Umweltprüfung. Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass kammerzugehörige Betriebe Bedenken haben können, die uns nicht bekannt sind.	Das Einzelhandelsgutachten war im Rahmen der Offenlage auf der Homepage der Stadt Viernheim im Beteiligungszeitraum abrufbar. Mit Nachricht vom 10.12.2024 wurde die IHK auf die Abrufmöglichkeit des Einzelhandelshutachtens hingewiesen und um Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme gebeten. Diese ist nicht eingegangen. Geplant ist, den Einzelhandelsstandort durch weitere Nutzungen zu ergänzen. Hierfür lässt der Bebauungsplan neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben „gewerbliche Betriebe und Anlagen sowie ihre Nebenanlagen und Stellplätze, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können, sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büros und Gebäude für freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein“ zu. Zudem ist geplant, oberhalb des ersten Vollgeschosses im SO1b auch Wohnungen zuzulassen.	Kenntnisnahme
36.	Hessen Mobil (Schreiben vom 17.01.2024)		
36.1	Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt. Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.	Kenntnisnahme der Zustimmung. Personenbezogene Daten werden nicht veröffentlicht.	Kenntnisnahme der Zustimmung
37.	ADFC Viernheim		
37.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
38.	Ortslandwirt Gerhard Hoffmann		

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
38.1	keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
39.	ZAKB Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (Schreiben vom 05.12.2024)		
39.1	Bezüglich des o.g. Bauvorhabens in der Stadt Viernheim, Bebauungsplan Nr. 293 Nordweststadt II möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Bau- maßnahme hinweisen: In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert. Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RAS 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RAS 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern. Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) - nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 -> 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RAS 06,6.1.1.10 & Tabelle 16) Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.	Kenntnisnahme Der Anregung wird bereits gefolgt. Die Erschließungsplanung berücksichtigt als Bemessungsfahrzeug das 3-achsige Abfallsammelfahrzeug. Das städtebauliche Konzept sieht die Anlage von durchgehenden Straßenverbindungen vor. Das nordöstliche Wohnquartier sieht einen Wendehammer für Pkws vor. Dem Abfallsammelfahrzeug wird ermöglicht ohne Wenden über einen öffentlichen Fuß- und Radweg Richtung „Am Stockfeld“ durchzufahren.	Kenntnisnahme
40.	Stadwerke Viernheim - Stadtentwässerung (Schreiben vom 07.03.2025)		
40.1	Generell wurden für die Erschließung eines Neubaugebiets in der Nordweststadt schon im Generalentwässerungsplan 1984 die beiden Anschlusspunkte in der Ludwig-Erhard-Straße / Georg-August-Zinn-Allee und der Kurt-Schuhmacher-Allee (beide DN 900 Stahlbetonrohre) an den Nordwestsammler vorgesehen. Weiter hatten wir einen zusätzlichen Anschluss an den Nordwestsammler im Bereich des KVP Wormser/Nibelungen/Adolf-Damaschke-Straße vorgeschlagen. Dies hatten wir schon im Jahr 2022 im Zuge des Kick-Off-Termins kommuniziert (siehe Mail im Anhang). Die derzeitige Planung der Erschließung der Nordweststadt sieht weitere Anschlusspunkte vor, wobei die Kanäle i.d.R. als DN 300 bis 400 Steinzeugkanal ausgeführt sind.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und beachtet. Die Erschließungsplanung sieht vor, dass das Niederschlagswasser komplett im Gebiet verbleibt und zur Verdunstung und Versickerung gebracht wird. Das Schmutzwasser wird dezentral über insgesamt sieben Anschlusspunkte, u. a. auch über die angesprochenen Anschlusspunkte mit DN 900-Kanälen, abgeleitet. Eine dezentrale Ableitung des Schmutzwassers ist aufgrund der Anschlusshöhen der Straßen an den Bestand notwendig. Ein Funktionssachweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Wir haben die Planung nochmals im Hinblick auf die generelle Erschließung anhand des aktuellen GEP Stand 2017 durchgeschaut. Grob wird im GEP die Auslastung des Kanalnetzes durch eine hydrodynamisch Niederschlags-Abflussmodellierung bei statistisch 5-jährig auftretendem Modellregen berechnet. Nachfolgend werden die Kanäle von den geplanten Anschlusspunkten bis zum Nordwestsammler im IST-Zustand betrachtet. Es zeigt sich, dass mit Ausnahme der oben genannten DN900 Anschlüsse und dem Anschlusspunkt 2 in der Ritter-Reich-Straße, die errechnete Kapazität der Kanäle bereits in Teilbereichen überschritten ist. Trotz Überschreitung der Kapazität zeigt der GEP keine Überstauung der Schächte (Austritt in den Straßenraum) auf. Uns sind auch keine Probleme bzgl. der Entwässerung in der Nordweststadt bekannt. - Ludwig-Erhard-Straße (Anschlusspunkt 1) Direkt oder über DN900 Kanal an den Nordwestsammler, ok - Ritter-Reich-Straße von Schacht 2241 (Anschlusspunkt 2) bis an Nordwestsammler Der rechnerisch max. Mischwasserabfluss überschreitet <u>nicht</u> die rechnerische Vollfülleistung - Rektor-Mayr-Straße von Schacht 2237 (Anschlusspunkt 3) bis an den Nordwestsammler Der rechnerisch max. Mischwasserabfluss überschreitet die rechnerische Vollfülleistung in Teilen der Haltungen. - Am Glockenbuckel vom Schacht 2033 (Anschlusspunkt 4) bis an DN 900 Haltung in der Kurt-Schuhmacher-Allee Der rechnerisch max. Mischwasserabfluss überschreitet die rechnerische Vollfülleistung in Teilen der Haltungen. - Kurt-Schuhmacher-Allee (Anschlusspunkt 5) DN900 Kanal, ok - Prof.-Adler-Straße ab Schacht 2234 (Anschlusspunkt 6) über Konrad-Adenauer-Allee bis an den Nordwestsammler Der rechnerisch max. Mischwasserabfluss überschreitet die rechnerische Vollfülleistung in Teilen der Haltungen. - Heinrich von Brentano Allee vom Schacht 2103 (Anschlusspunkt 7) Der rechnerisch max. Mischwasserabfluss überschreitet die rechnerische Vollfülleistung in Teilen der Haltungen Wir können keine finale Aussage dazu treffen, ob die derzeitige Erschließungsplanung mit Anschluss über die DN300 bis 400 Kanäle funktioniert. Wir gehen aber davon aus, dass bei einer strikten Einhaltung der Nichteinleitung von Regenwasser in den Schmutzwasserkanal die Entwässerung wie geplant umsetzbar ist.		

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Leider haben wir auch aus Erfahrungen mit dem Wohngebiet Bannholzgraben 1 gelernt, dass es zu Fremdanschlüssen kommt und eine Durchsetzung gegen die Grundstückseigentümer/innen im baulichen Bestand praktisch schwer möglich ist. Die sicherste Alternative wäre die Entwässerung über die vorhandenen DN900 Kanäle zu gewährleisten. Weiter wäre im Hinblick auf eine zukünftige Erschließung über den derzeitigen Planungsbereich der Nordweststadt 2 weiter hinaus zu überlegen einen Kanal mit ausreichender Nennweite ausgehend von der Kurt-Schumacher-Allee (Anschlusspunkt 5) in Richtung Planschacht S-053 zu verlegen.		
41.	Stadtwerke Viernheim GmbH – Wärme (Schreiben vom 03.01.2025)		
41.1	Im Vorentwurf zum Energiekonzept zur Nordweststadt II wird die Variante V1 als bevorzugte zentrale Wärmeversorgung dargestellt. Diese umfasst den Bau einer Großwärmepumpe in Kombination mit einer KWK-Anlage zunächst aus Erdgasbasis und die Errichtung eines Wärmenetzes. Folgende Bemerkungen in der Studie sind wichtig: - Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt, dass bei den getroffenen Festlegungen die Variante 0 mit dezentralen Luft-Wasser-Wärmepumpen die geringsten Wärmebezugskosten für die Verbraucher verursacht. - Für die Variante V1 bedeutet dies, dass das BHKW bis spätestens 2045 durch einen anderen Wärmeerzeuger ersetzt werden muss, der mit erneuerbaren Energien betrieben wird, oder z.B. ein BHKW eingesetzt werden muss, das vollständig mit grünem Wasserstoff betrieben wird. - Durch die Reduzierung der Bebauungsdichte um 50 % innerhalb des Abschnitts II erhöht sich der Wärmebezugspreis von 276 €/MWh auf 316 €/MWh. In der Studie wird zudem davon ausgegangen, dass der Wärmebedarf ab der Inbetriebnahme gegeben ist, und damit die Abschreibungen für die erstellten Anlagen auf den gesamten Wärmebedarf sofort umgelegt werden können. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse muss jedoch von einer langsamen Bebauung des Gebietes ausgegangen werden, so dass mit erheblichen Anlaufverlusten oder höheren Heizkosten zu rechnen ist. Vernachlässigt wurden zudem Aufwendungen für den Grundstückserwerb des Anlagenstandortes. In großen Bereichen der Stadt Viernheim werden in Zukunft dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen zum Einsatz kommen. Im direkten Quervergleich werden die Stadtwerke höhere Wärmegestehungskosten für Bewohner der Nordweststadt II im Vergleich zu anderen Stadtteilen erheben müssen. Ein Anschlusszwang wird	Das Kapitel 4.7 der Begründung zum Vorentwurf gibt die Ergebnisse der Untersuchung zu möglichen zentralen und dezentralen Wärmeversorgungsoptionen des Baugebietes wieder (BFE, 2024). In Kapitel 6.10 wird das geplante Energiekonzept (zum Stand Vorentwurf) erläutert. Die Stadtwerke werden nach interner Prüfung kein Wärmenetz im Plangebiet errichten und zudem kein Gasnetz verlegen. Dadurch müssen im Rahmen der Baugebietsentwicklung individuelle, dezentrale Wärmeversorgungslösungen, mit z. B. mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen, vorgesehen werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend inhaltlich angepasst.	Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	daher früher oder später von den Bewohnern als Zumutung gewertet werden und imageschädigend sein. Ggf. könnten Fördermittel die zentrale Wärmenetzvariante kurzfristig etwas attraktiver aussehen lassen. Die Zuverlässigkeit von Fördermitteln ist bei der aktuellen Haushaltlage jedoch fraglich. Spätestens bei der Nachrüstung im Jahr 2045 auf Wasserstoff steht ein massiver Kostensprung zu befürchten. Auf Basis dieser Überlegungen halten die Stadtwerke den Aufbau eines Wärmenetzes gemäß Variante V1 für nicht praktikabel.		
42.	Stadtwerke Viernheim GmbH Stadtbuss und Carsharing (Schreiben vom 21.01.2025, Ergänzung vom 04.02.2025)		
42.1	Als Klarstellung zum Querschnitt Planstraße A möchte ich anmerken, dass wir uns vor Ort (<i>Anmerkung: Abstimmungstermin zwischen Stadtverwaltung, Stadtwerke und Planungsbüro am 10.01.2025</i>) zwar über eine Reduzierung von 8,00 auf X,xx diskutiert haben, es aber keinen Konsens zwischen Stadtplanung und Nahverkehr gab. 6,50m halten wir in jedem Fall für einen Nahverkehr für zu gering, da sind wir inhaltlich bei Ihnen. (...) Wir müssen in jeder Straße von Begegnungsverkehr ausgehen zwischen Bus, LKW, Müllfahrzeug und weiteren Bussen bei Umleitungen etc. Von Radfahrern oder einen sicheren Abstand zu parkenden Fahrzeugen ist bei 6,50m nicht auszugehen. Die Baumkronen kommen irgendwann dazu, die parkenden Fahrzeuge werden immer breiter und stehen auch nicht immer so optimal. Das heißt von Seiten des Nahverkehrs sind wir bei mindestens 7,50m die realistisch sinnvoll erscheinen. Mehr ist besser, aber da bleib ich realistisch, das das auch schwer zu vermitteln ist. Als zweiten Punkt ist eine potenzielle Führung des Busses noch nicht festgeschrieben. Es gibt auch Möglichkeiten bzw. dann Notwendigkeiten den Bus in beide Richtungen durchfahren zu lassen. Spätestens bei Umleitungen kann das der Fall sein, wenn nicht schon das Konzept anders gestaltet wird. Ich würde daher jeweils beidseitig Haltestellen vorsehen an den zwei genannten Stellen (südlich Planstraße A „Einkaufen“ und Planstraße C).	Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Anregungen geprüft und ggf. übernommen. Die Breite der öffentliche Verkehrsfläche mit 16,5 m ermöglicht eine Berücksichtigung der verschiedenen Nutzeransprüche im Straßenraum. Kennntnisnahme Die Lage und Ausgestaltung der Haltestellen werden entsprechend in der Ausführungsplanung festgelegt.	Der Anregung wird gefolgt. Kennntnisnahme
42.2	Ergänzung vom 04.02.2025 Wir würden gern an den drei Mobilitätshubs die Möglichkeit von je 2x CarSharing vorsehen. Wir sind uns jedoch sicher, dass mittelfristig vermutlich nur einer benötigt wird. In der aktuellen Planung könnte man den jeweils freien Platz als öffentlichen Ladepunkt vorsehen oder als Fahrradständer (z.B. für das CarSharing) oder einen CarSharing exklusiven Parkplatz (VZ 1024-21) für „CarSharing“ Gäste außerhalb	Die Hinweise wurden im Rahmen des Mobilitätskonzeptes geprüft und werden im der Erschließungsplanung berücksichtigt. Das Mobilitätskonzept sieht insgesamt vier Mobilitätsstationen vor. An den Mobilitätsstationen werden Stellplätze für Carsharing Fahrzeuge mit Lademöglichkeit vorgesehen. Ein Stellplatz wird dabei jeweils zunächst als öffentlicher	Der Anregung wird gefolgt. Die Stellplätze sollen im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	unserer eigenen Fahrzeuge. An zwei Stellen sind auch Bushaltstellen in unmittelbarer Nähe. An allen drei Flächen ist auch eine eventuelle Elektrifizierung einfach, da die Trafostationen nach aktueller Planung direkt daneben liegen bzw. unsere Kollegen dies in Form von Leerrohren und/oder Kabelverteiler vorsehen würden.	Stellplatz ausgewiesen. In der Begründung des Bebauungsplanes werden die Inhalte des Mobilitätskonzeptes zusammengefasst.	
43.	Stadtwerke Viernheim Abteilung Gas, Wasser und Wärme (Schreiben vom 14.02.2025)		
43.1	Bezugnehmend auf die Stellungnahme teilen wir ihnen mit, dass eine Erschließung des Neubaugebietes mit Trinkwasser möglich ist. Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Die Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist auch unter Einbeziehung Einflüsse der Energiewende und der CO₂-neutralen Wärmeerzeugung möglich. Für die Versorgung der Gebäude mit Niederspannung sind zahlreiche Trafostationen erforderlich. Innerhalb des Planungsprozesses und des Bebauungsplans sind allerdings die hierfür benötigten Flächen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme der geplanten Städtentwässerung, sowie des CarSharings wurden Ihnen bereits gesendet.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Die Wärmeversorgung der privaten Bauherren erfolgt mithilfe von individuellen Lösungen, z. B. über Wärmepumpen. Kenntnisnahme <i>Eine PV-Pflicht wird festgesetzt.</i> Es erfolgte eine Abstimmung mit den Stadtwerken Viernheim. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung als Versorgungsfläche berücksichtigt. s. 40 und 42	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt.
44.	MVV		
44.1	Keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
45.	Telekom		
45.1	Keine Stellungnahme	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
46.	terranets bw GmbH (Schreiben vom 10.12.2024)		
46.1	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Parallelverfahren des oben genannten Bebauungs- und Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentliche Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Sollte der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die terranetsbw Anlagen nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.		
47.	Abwasserverband Bergstraße (Schreiben vom 28.02.2025)		
47.1	Bitte entschuldigen sie unsere verzögerte Antwort. Seitens des AV Bergstraße sind keine weiteren Belange zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
48.	Amprion (Schreiben vom 10.12.2024)		
48.1	Von Seiten der Amprion GmbH bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
49.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (Schreiben vom 08.01.2025)		
49.1	Zu der genannten Maßnahme gibt es keine Einwände.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Zusammenfassung der Änderungen gem. o.g. Behandlungsvorschläge und Beschlüsse

Planzeichnung

- Nutzungsschablone:
GHmax: Integration Staffelgeschoss in maximale Gebäudehöhe
WA 4: Mindest- und Höchstmaß für Vollgeschosse
Gemeinbedarfsfläche: wird durch WA 3* ersetzt, Regelungsinhalt s. WA 3
- WA 5 und WA 6 (angeschnittene Grundstücke) Regelungsinhalt aus Bebauungsplan Nr. 239-3 Nordweststadt 3. Änderung übernehmen
- Maximale Gebäudehöhe als m über NHN, Aufnahme Hinweis OK Straße, Anpassung Nutzungsschablone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (Knotenlinie) Rechtgrundlage: § 16 Abs. 5 BauNVO
- Trennlinie zwischen öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (statt einer „Knotenlinie“ nach § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Zuordnung Straßenbäume nach Straßenabschnitte: Anzahl Bäume aktualisieren
- Versorgungsflächen Elektrizität (Standorte Trafostationen)
- Ausgleichsflächen A1 bis A 5 in den Geltungsbereich
- Radius 300 m Bodendenkmäler (Viernheim 030, Viernheim 037)

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzung

- A.1 Sondergebiet Einzelhandel, Konkretisierung Festsetzung
- A.1.3 bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB Bodendenkmäler: aufschiebender Bedingung
- A.2 Maß der Baulichen Nutzung WA 1 bis WA 4 und SO
WA 4: Mindestanzahl- und maximale Anzahl Vollgeschosse
Entfall Überschreitungsmöglichkeit Staffelgeschoss
- A.3 Maß der baulichen Nutzung WA 5 und WA 6:
Übernahme Regelungsinhalt Bebauungsplan Nr. 239-3 Nordweststadt, 3. Änderung
- A.9 Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung
- A.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Konkretisierung der CEF-Maßnahmen
Verpflichtung Zisternen
Vermeidung Vogelschlag (statt Hinweis Maßnahme),
Umweltschonende Beleuchtung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik
Mindestbegrünung der privaten Grundstücke: Überarbeitung
Fassadenbegrünung: Ausnahme für Fassaden-PV-Anlagen
Sicherung Kompensationsflächen und -maßnahmen
ökologische Baubegleitung der Maßnahmen

B Örtliche Bauvorschriften

- B.3.3 Helle Oberflächenmaterialien, Konkretisierung
- B.5 Werbeanlagen: Regelung Werbeanlagen für SO konkretisieren

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

C Nachrichtliche Übernahme

C.1 Trinkwasserschutzgebiet Mannheim Käfertal, Ergänzung Hinweis

Die im Wasserschutzgebiet und der Schutzzone geltenden Schutzbestimmungen, Verbote und Gebote der Verordnung vom 25.05.2009 (StAnz. 28/2009 S. 1537) sind zu beachten. Die geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

D Hinweise

- Hinweis für die Erschließungsplanung

Es sind ausreichend Abstellflächen für große Fahrräder, wie Lastenräder oder Fahrräder mit Anhängern, zu schaffen.

- Hinweise für die Freianlagenplanung

Zur Förderung des allgemeinen Sicherheitsgefühls soll die Zugangssituation von Spielplätzen für ältere Kinder gut beleuchtet und gut einsehbar ohne Versteckmöglichkeiten sein. Der "Rennweg" sollte so gestaltet werden, dass er gut einsehbar ist und keine Versteck-möglichkeiten entlang des Weges bestehen und Situationen schon über eine größere Entfernung eingeschätzt werden können, so dass ein Ausweichen über andere Wegeverbindungen frühzeitig möglich ist.

Entlang des „Rennweges“ sollen zusammen mit Sitzmöglichkeiten auch Sportpunkte angeboten werden, die von verschiedenen Generationen genutzt werden können.

- Hinweis Bodendenkmäler

Es erfolgt vor der Erschließung des Plangebietes eine Geländeprospektionen durch eine archäologische Fachfirma für die verorteten Bodendenkmäler (Viernheim 030, Viernheim 037) und dem Umfeld im Radius von 300 m, da hier mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. In den Bebauungsplan wird ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, dass die bauliche Nutzung nur unter aufschiebender Bedingung nach vorheriger wissenschaftlicher Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde zulässig ist.

- Hinweis Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Eine Erlaubnis zur Niederschlagsversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben zur Entwässerung anfallenden Niederschlagswassers (Wasserhaushaltsgesetz [§§ 55 ff WHG] sowie Hessisches Wassergesetz [§§ 37 ff HWG]) zu berücksichtigen, wonach Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt [...] in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- Hinweis: Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich.

- Hinweis: Einbindung von Bauwerken in Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

- Hinweis: Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

- Hinweis: Freiflächenplan

Bei Bauantragsstellung ist ein Freianlagenplan einzureichen. Der Freiflächenplan stellt die geplante Nutzung der Freiflächen nach Lage, Art und Größe dar. Hierzu gehören insbesondere:

- Spielplätze nach § 8 HBO,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,
- Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter,
- Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie deren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche,
- die Barrierefreiheit auf dem Grundstück (sofern erforderlich),
- die Art der Befestigung und der Begrünung entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. textliche Festsetzungen A.10 und Örtliche Bauvorschriften B) auf den privaten Grundstücken.
- der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (s. textliche Festsetzungen A.10).

- Hinweis: Gartenbrunnen

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

- Hinweis: Erdwärme

Das Plangebiet liegt in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch als ungünstig erwiesen hat. Bei geplanter Nutzung ist vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 01/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

- Hinweis Grundwasserverhältnisse

Der Mittlere höchste Grundwasserstand liegt im Gebiet bei ca. 3-5 m unter Geländeoberkante (GOK); die geplanten Straßen liegen im Mittel 1 m über GOK. Aufgrund auch kleinräumiger Schwankungen im Untergrund sowie der Unterschiedlichkeit von Bauvorhaben sind die Fragen der Gründung, der Einbindetiefe und ggf. der Ausführung von Kellern oder Tiefgaragen im konkreten Bauantrag auf Grundlage entsprechender Baugrunduntersuchungen zu klären. Auf das Risiko von Vernässungs- und Setzrissschäden wird hingewiesen.

- Hinweis: Grundwasserhaltung

Für einen Neubau ist ein objektbezogenes Baugrundgutachten zu erstellen, welches eine Gründungsempfehlung und Angaben zu charakteristischen Grundwasserständen enthält. Um das Gebäude vor Vernässung zu schützen, wird auf die DIN 18533 zur Abdichtung von erdberührten Bauteilen verwiesen. Sofern das Gebäude in den Bereich des Grundwassers einbindet, sind hierfür Wasserhaltungsmaßnahmen zu planen und nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 28 Hessisches Wassergesetz ein Wasserrechtsantrag bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann sowie die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

Die geltenden Vorgaben aus der Schutzgebietsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ des Regierungspräsidiums Karlsruhe für die Wasserschutzgebietszone III B sind zu berücksichtigen.

- Hinweis: Wassergefährdende Stoffe

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z. B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. In Wasserschutzgebieten verkürzt sich der Prüfturnus von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllagerung) auf 5 Jahre für oberirdische Anlagen und auf 2 ½ Jahre für unterirdische Anlagen.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Hinweis: Bodenschutz

Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV1) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV2) ersetzt. Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV1) Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV1) Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV2) eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß §8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV2) eingebaut werden.

1. Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)
2. Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären.

Die Regelungen des Vorsorgenden Bodenschutzes sind in der Baudurchführung zu beachten. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ ist anzuwenden.

- Hinweis: Bodenschutzkonzept

Im Plangebiet ist eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

- Hinweis: Kampfmittel

Der Baugrund des Plangebietes wurde bis in eine Tiefe von 3 m auf Kampfmittel untersucht und bei Bedarf von Kampfmitteln geräumt. Eine Freimessung ist bis zu einer Tiefe von 3 m erfolgt. Sofern die Erschließungsanlagen (Kanal) tiefer gegründet werden müssen, sind weitere Freimessungen auszulösen. Auf den privaten Baugrundstücken hat der Bauherr, sofern die Sondierung in bis in 3m Tiefe nicht ausreichend ist, weiteres zu veranlassen.

- Hinweis: Neophyten

Die Anpflanzung invasiver Neophyten ist bereits durch EU-Verordnung Nr. 1143/2014 untersagt. Auch das BNatSchG § 40 Absatz 4 verweist auf dieses Verbot.

Begründung

- Kapitel 3.1 Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) redaktionelle Korrektur
- Kapitel 3.2 Regionalplan Südhessen (RPS) / Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP): Dichtenachweis, Korrektur
- Kapitel 3.6 STEK: Anpassung
- Kapitel 3.10 Schulentwicklungsplan (SEP) und 4.6 Gemeinbedarfseinrichtungen
- Kapitel 4.7 Energiekonzept: Aktualisierung
- Kapitel 4.9 Kampfmittel: Ergänzung
- Kapitel 4.10 Wasser: Grundwasserverhältnisse, Risiko von Vernässungs- und Setzrissschäden
- Kapitel 4.14 Kultur- und Sachgüter: Bodendenkmäler ergänzen
- Kapitel 6.2 Städtebauliches Konzept: Dichtenachweis
- Kapitel 6.3 Mobilitätsstationen ergänzen

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Kapitel 6.9 Niederschlagsbewirtschaftungskonzept: Erläuterung Konzept und Ergebnisse Fachbeitrags WRRL, Grundwasserverhältnisse, Risiko von Vernässungs- und Setzrissschäden
- Kapitel 6.10 Energieversorgung: Aktualisierung
- Kapitel 7
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten bzgl. dem Maß begründen (Knödelinie)
Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse Mindest- und Maximalzahl
Versorgungsflächen
Regelungsinhalt der angrenzenden Bebauungspläne für angeschnittenen Grundstücke: Ergänzung

Umweltbericht

- HAGBNatSchG ersetzen durch Hessische Naturschutzgesetz (Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379))
- Kapitel 13.6 Schutzgut Wasser: Umgang mit Starkregen
- Kapitel 13.3 Schutzgut Biotop / Pflanzen Die Bewertung des Bestandes (Kleingärten) erfolgt im Umweltbericht, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Biotoptypenkartierung
- Entwicklungskarte mit vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Kapitel 13.5 Schutzgut Boden, Kampfmittel aktualisieren
- Kapitel 13.6 Schutzgut Wasser Das Niederschlagswasserkonzept berücksichtigt den Umgang mit Starkregen und sieht Retentionsmaßnahmen im Gebiet vor. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.
- Zu Schutzgut Boden: Boden und Erheblichkeit des Eingriffes, Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung, Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes, Prüfung Bodenausgleichsmaßnahmen, Hessischer KV 2018, Anlage 2, 2.3
- Boden, Ausgleich durch Entsiegelung Zum Entwurf des Umweltberichts wurden insgesamt 14 Einzelmaßnahmen zur Entsiegelung durch die Stadt geprüft. Die Umsetzungsmöglichkeiten fließen in das weitere Verfahren ein. Eine Maßnahme wird im Zusammenhang mit dem Vorhaben umgesetzt. Bodenbilanz integriert.
- Erstellung und Integration Fachbeitrag Boden
- Schutzgut Biotop
geschütztes Biotop außerhalb des Plangebietes: „Schilfröhricht 1/2 bei „Oberlücke“ NW Viernheim, Erläuterung Einschätzung und Umgang
- Geschütztes Biotop Baumallee KVP, Die Ausnahmegenehmigung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.
- Biotop Magerrasen nicht vorhanden
- Tier und Artenschutz
national geschützten Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung im Umweltbericht-Entwurf abgearbeitet.
Konkretisierung der CEF-Maßnahmen, Standorte Nisthilfen (zum Satzungsbeschluss)
- Schutzgut Natur und Landschaft
Die aufgrund der geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet sowie den angrenzenden Flächen zu erwartenden Wirkungen/Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltbericht-Entwurfs geprüft und bewertet.
- Monitoring und Überwachung zu UNB Nr. 22.
- Grundwasser, Ergebnisse des Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie und Niederschlagswasserkonzeptes
- Kompensationsflächen und -maßnahmen: ergänzen, teilweise aus Landschaftsplan abgeleitet, Begründung der Entscheidung

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Sonstige Anpassung gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (vom 30.07.2024)

- A.1 Gemeinbedarfsfläche entfällt zugunsten WA 3*: Allgemeines Wohngebiet Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§9 Abs. 1 Nr.8 BauGB)
- A.2 Ergänzung Höhenlage Baugrundstücke, Stützmauern und Böschungen
- A.5 Überschreitungsmöglichkeit Baugrenze für Terrassen und Rankgerüste Fassadenbegrünung
- A.7 Entfall Anzahl der Wohneinheiten für WA 3 und WA 4, 2 WE für WA1 und WA 2
- A.10 Vermeidungsmaßnahme 1: extensiv begrüntes Retentionsdach: alleinige Dachform: FD
- B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: alleinige Dachform Flachdach, Entfall Regelung Staffelgeschoss
- B.3.1 und B.3.2 Gestaltung der Grundstücksfreifläche: Entfall, da bereits unter Planungsrechtliche Festsetzung bzw. durch gesetzliche Regelungen enthalten
- B.4.1 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen: Entfall, Stellplatzsatzung trifft Regelung
- D. Hinweis: Klimaanpassung: Verschattung oberirdische Stellplätze usw., Begrünung und weitere