

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

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.12.2024 und bis 17.01.2025. Die amtliche Bekanntmachung über die Durchführung erfolgte am 29.11.2024.

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 der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Verzeichnis der Stellungnahmen

Seite

Bürger:in 1 (Schreiben vom 01.07.2024)	3
Bürger:in 2 (Schreiben vom 12.12.2024)	4
Bürger:in 3 (Schreiben vom 30.09.2024 und 14.01.2025)	5
Bürger:in 4 (Schreiben vom 11.01.2025)	7
Bürger:in 5 (Schreiben vom 17.01.2025)	9
Bürger:in 6 (Schreiben vom 17.01.2025)	13
Bürger:in 7 (Schreiben vom 15.01.2025)	15
Bürger:in 8 (Schreiben vom 07.06.2025)	29

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Bürger:in 1 (Schreiben vom 01.07.2024)		
1.1	In der vergangenen Elternbeiratssitzung des AWO-Kinderdörfels und einer Teamsitzung der pädagogischen Fachkräfte haben wir uns intensiv mit dem aktuellen Planungsentwurf für das neue Baugebiet „Nord-Weststadt II“ beschäftigt. Unsere 5-gruppige AWO-Kita in der Kurt-Schumacher-Allee grenzt unmittelbar an die neue Bebauungsfläche. Hinsichtlich der Umsetzung des aktuellen Entwurfes möchten wir aus unserer Perspektive drei Bedenken äußern: (1) Die Kurt-Schumacher-Allee ist als zentrale Zufahrtstraße in das neue Wohngebiet geplant. Darin sehen wir eine Gefahr - besonders für die Kinderdörfel-Kinder, die den Weg zu uns eigenständig zurücklegen (zu Fuß, mit Rad oder Roller). Die aktuelle Verkehrsberuhigung entlang der Kita gibt uns zudem aktuell die Möglichkeit, eine gewisse „Präsenz im Stadtteil“ zu pflegen, z.B. auch einmal ein Spiel auf der Spielstraße zu initiieren bzw. mit unserer Radgruppe unterwegs zu sein. Nun befürchten wir große Einbußen in den Möglichkeiten unserer Mobilität und der Qualität unseres direkten Umfeldes.	Kenntnisnahme Zu (1) und (2) Um den Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes möglichst aus der Nordweststadt herauszuhalten, erfolgt die Haupteinschließung des Gebietes, wie vorgeschlagen, über den Kreisverkehrsplatz in der Wormser Straße. Dieser wird im Zuge der Erschließung des Gebietes ausgebaut. Zur Verknüpfung der Nordweststadt mit der Nordweststadt II erfolgt auch eine verkehrliche Erschließung über die bestehenden Straßenanschlüsse (Rektor-Mayr-Straße, Kurt-Schumacher-Allee und Heinrich-von-Brentano-Allee). Dies war bereits bei der verkehrlichen Erschließung der Nordweststadt so vorgesehen. Es ist richtig, dass sich durch die Entwicklung der an die Nordweststadt anschließenden Nordweststadt II über den bereits vorhandenen Straßenanschluss Kurt-Schumacher-Allee die Frequenz der Straßennutzung durch Pkws, Anlieferung usw. erhöhen wird. Laut der Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro Von Möner, Juni 2025) ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Kurt-Schumacher-Allee um ca. 555 Fahrzeuge täglich zu rechnen. Dies ist ein Maß, das für ein Wohngebiet als verträglich angesehen wird. Aufgrund ihres Querschnitts war die Kurt-Schumacher-Allee schon immer zur Weiterführung im Falle einer Erweiterung der Nordweststadt vorgesehen. Die Straße weist einen Straßenquerschnitt von 14 m auf und ist im Bestand verkehrsrechtlich als 30-Zone mit einer Trennung zwischen Fußgängern und Straßenverkehr ausgewiesen. Eine Nutzung von Verkehrsflächen als Spielstraße ist weiterhin in der Straße Im Glockenbuckel möglich. Die Kita wird auch zukünftig gut über die vorhandenen und auch die neu hinzukommenden Fuß- und Radwegeverbindungen und verkehrsberuhigten Bereiche zu erreichen sein. Außerdem werden im neuen Baugebiet zusätzliche Angebote an Spiel- und	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	(2) Wir würden uns wünschen, dass die Hauptzufahrt zum neuen Quartier z.B. über den Kreisel an der Umgehungsstraße erfolgt, so dass die Zufahrt aber die Kurt-Schumacher-Allee eher eine Nebenzufahrt bleiben kann. Dieser Wunsch betrifft nicht nur das in ferner Zukunft abgeschlossene Bauvorhaben, sondern auch die Bauphase. In dieser befürchten wir, dass über eine lange Zeit täglich unzählige Baustellenfahrzeuge über die Kurt-Schumacher-Allee in die Nord-Weststadt II einfahren. (3) Unser dritter Wunsch betrifft die Platzierung der neuen 6-gruppigen Kita, welche aktuell in der Quartiersmitte, direkt auf Höhe des Kinderdörfels, geplant ist. Diese Verortung würde dazu führen, dass nach Eröffnung täglich 2x 100-120 Eltern – überwiegend mit PKW – ihr Kind am Kinderdörfel vorbei morgens in die neue Kita bringen und nachmittags wieder abholen werden. Dies wäre aus unserer Sicht ein weiterer gewichtiger Grund, die Hauptzufahrt über den Kreisel zu erschließen. Vielleicht könnte dann die neue Kita auch mehr in diesen Abschnitt rücken. Wir wünschen uns, dass unsere Bedenken bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden und würden uns über eine Rückmeldung ihrerseits sehr freuen.	Aufenthaltsmöglichkeiten entstehen, die auch den Kindern der Kita zur Verfügung stehen werden. Zu (2) Der Anregung wird bereits gefolgt (s. Ausführungen zu (1)). Für den Baustellenverkehr ist eine Hauptzufahrt von der Wormser Straße aus vorgesehen. Dennoch wird es auch für die Anschlussstraßen zu Belastungen in der Bauphase kommen. Eine Regelung des Baustellenverkehrs kann jedoch nicht über den Bebauungsplan erfolgen. Zu (3) Die Lage der neuen Kita wurde bewusst in der Mitte des geplanten Quartiers an der zentralen Rad- und Fußwegeverbindung „Erweiterter Rennweg“ gewählt, damit eine optimale Erreichbarkeit aus dem Quartier und den angrenzenden Wohngebieten mit Fuß und Rad gegeben ist und der Hol- und Bringverkehr mit PKW reduziert werden kann. Aus städtebaulichen Gründen wird die Lage der Kita daher an geplanter Stelle beibehalten. Über die Abwägungsergebnisse wird die Stadt informieren.	Kenntnisnahme Der Anregung wird nicht gefolgt.
2.	Bürger:in 2 (Schreiben vom 12.12.2024)		
2.1	Folgende Anmerkungen: A.8.12 Absatz 3, Satz 2: Es fehlt die Angabe der Quadratmeterzahl, für die jeweils ein Strauch gepflanzt werden muss. B.1.1 Die Begrenzung der Dachneigung auf 10° stellt nach meiner Ansicht eine unbegründete Einschränkung dar. Extensiv begrünte Dächer können ohne zusätzlichen Aufwand bis 30° Dachneigung hergestellt werden, für Photovoltaikanlagen ergibt sich bei größerer Dachneigung gerade außerhalb der Sommermonate ein höherer Energieertrag. B.3.5	Zu A.8.12 Der Anregung wird gefolgt und die Angabe „pro 1 m²“ in der Festsetzung ergänzt. Zu B.1.1 Der Anregung wird nicht gefolgt. Da das gesamte anfallende Niederschlagswasser zwingend im Plangebiet zurückgehalten werden muss, sieht das Entwässerungskonzept vor, dass sämtliche Dachflächen als begrünte Retentionsdächer auszubilden sind. Für extensiv begrünte Retentionsdächer sind i.d.R. nur Dachneigungen bis 10° möglich. Im Baugebiet werden daher nur Flachdächer zugelassen. Zu.3.5	Redaktionelle Korrektur Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Es ist mir nicht klar, was mit „einzugrünen“ gemeint ist. Das Abstellen von Abfallbehältern auf unbefestigten Flächen ist unpraktisch, da die schweren Mülltonnen mit ihren kleinen Rädern gerade im feuchten Boden einsinken und sich so schwer bewegen lassen. Unter den Abfallbehältern wachsen auf Dauer keine Pflanzen. Bitte den Absatz komplett streichen. B.5 Die Größe der Werbeanlagen in WA und SO sollte auf 1 m² begrenzt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Um Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden, sollen Mülltonnenstandorte („Standflächen für Abfallbehälter“) mit Hecken- oder Strauchpflanzungen o.ä. eingegrünt werden. Die Stand- und Wegeflächen selbst sind dadurch nicht betroffen und können befestigt ausgeführt werden. Zu B.5 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Größe der Werbeanlagen auf 1 m² begrenzt. Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dienen Werbeanlagen wesentlich der Orientierung und Information der Kundschaft. Eine angemessene Sichtbarkeit und Lesbarkeit der Werbung ist erforderlich. Eine Begrenzung auf 1 m² würde die Funktionalität der Werbeanlagen erheblich einschränken und dem besonderen Nutzungszweck des Sondergebiets nicht gerecht werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Anregung wird teilweise gefolgt.
3.	Bürger:in 3 (Schreiben vom 30.09.2024 und 14.01.2025)		
3.1	vielen Dank zu der aus Sicht der IG NordWestStadt II erfolgreichen öffentlichen Infoveranstaltung am 25. September 2024 „Nordweststadt II -Gemeinsam Planen“ sowie Glückwunsch zur großartigen Vor- und Aufbereitung der Themen sowie deren souveräne Darstellung. Gerne würde ich als passionierter Vielradfahrer und jahrzehntelanger Bewohner der Nordweststadt das Thema „Radwege“ aufgreifen um mit ihnen und ggf. Frau Foltin (MVV Regioplan) im Gespräch zu bleiben. In den Folien 53, 55 und 56 (NWII_Radwege.pdf) der Präsentation vom 25.09.2024 wird von „Radwegen“ oder „Radwegverbindungen“ gesprochen und daher meine Anmerkungen: in der Nordweststadt gab und gibt es keine benutzungspflichtigen Radwege welche mit den StVO-Zeichen  , 240  oder 241  ausgewiesen sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Radwege bzw. Sinnbilder „Radverkehr“ in der Nordweststadt I wurden entfernt, da es keinen Grund für eine gesonderte Radwegführung im Bereich der hier beschilderten 30-Zone gibt. Zudem gab es auch keine sog. Doorring-Zone (Gefahren-Bereiche) z. B. gegenüber angrenzenden Parkstreifen. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen und Vorgaben für die Wegführung oder Beschilderung außerhalb des Geltungsbereichs getroffen werden. Im Übrigen sind Festsetzungen von Beschilderungen nicht	Kenntnisnahme der Hinweise

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	• Bis vor ca. 5 Jahren gab es teilweise Schutzstreifen bzw. Radschutzstreifen welche mit dem Sinnbild Radverkehr  auf der roten Pflasterung versehen waren. Warum diese überstrichen wurden, entzieht sich leider meiner Kenntnis – wäre aber mal interessant zu erfahren. • Auch die Wormser Straße ist, entgegen der Annahme von Frau Foltin, kein benutzungspflichtiger Radweg, sondern lediglich das Sinnbild Radverkehr ist auf der Sonderspur aufgemalt: (Wormser-Ecke-Theodor-Heuss-Allee.jpg) (Wormser-Ecke-Kirschenstr.jpg) Mich würde interessieren welche Ausprägung die in NWII vorgesehenen „Radwege“ gemäß vorstehender Definition haben sollen und wie ein Zusammenwachsen von NWI und NWII hier von statten gehen soll. Des Weiteren ist mir in Folie 56 aufgefallen, dass hier ein Zweirichtungs-„Radweg“ vorgesehen ist – warum hier ein Zweirichtungsradweg, welcher das Zusammenwachsen von NWI und NWII erschweren würde, da in NWI beidseitig „Radwege“ bzw. Wege mit dem Sinnbild Radverkehr  vorhanden waren bzw. „wiederbelebt“ werden könnten. Gerne stehe ich für Rückfragen oder auch einen gemeinsamen Besichtigungs-/Gesprächstermin zur Verfügung und freue mich auf ihre Rückmeldung.	Aufgabe des Bebauungsplanes, sondern erfolgt später durch verkehrsbehördliche Anordnungen. In der Nordweststadt II ist mit dem sog. „Rennweg“ eine 5 m breite Geh- und Radwegeverbindung vorgesehen, die mit dem Verkehrszeichen 240 gekennzeichnet werden soll. Der Rennweg und dessen Fortsetzung über Wohnwege soll insbesondere auch für ungeübte/unsichere Radfahrer (Kinder, Senioren etc.) zur Benutzung zur Verfügung stehen. Dieser Weg ist daher mit der nötigen Breite für den Zweirichtungs-Fahrradverkehr ausgelegt. Als weitere durchgehende Verbindung in Nord-Süd Richtung sind markierte Fahrradstreifen auf beiden Seiten der Haupteinfahrungsstraße vorgesehen. Eine Zusammenführung der aus der Nordweststadt I kommenden beidseitigen Radwege auf Radwege mit Zweirichtungsverkehr ist nicht vorgesehen. Die „Radwege“ aus der Nordweststadt I werden als markierte Fahrradstreifen bzw. auf den Mischverkehrsflächen der Wohnwege fortgesetzt. Für alle Verkehrswege in der Nordweststadt II ist Tempo 30 vorgesehen. Da die Anregung Belange betrifft, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, ist sie nicht abwägungsrelevant.	
3.2	Stellungnahme vom 14.01.2025 Festsetzung A 6.1 Formulierung in Bezug auf die straßenseitige Grundstücksgrenze <i>(Anm.: A.6.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite über die gesamte Breite einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten.)</i> A 8.5 Komplette Versickerung auf dem eigenen Grundstück, Formulierung „benachbart“ überdenken	Zu A.6.1 Der Anregung wird gefolgt und die Formulierung wird zugunsten einer vereinfachten Verständlichkeit überarbeitet. Zu A.8.5 Der Anregung wird gefolgt und der Festsetzungstext korrigiert.	Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird gefolgt.

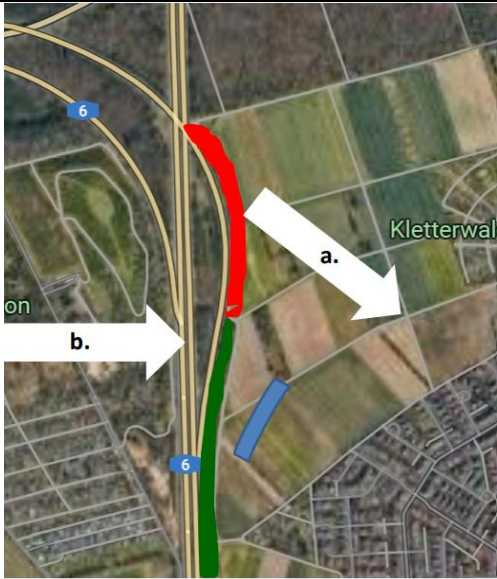
Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag									
	A 8.14 Wie kann man sich eine Fassadenbegrünung vorstellen? A 8.15 diese Festsetzung funktioniert so nicht <i>(Anm.: A.8.15 Private Grundstücke: kleintierpassierbare Einfriedungen: Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.)</i> D.2 Tippfehler Auszug Datum stimmt nicht 27.11.2027	Zu A.8.14 Fassadenbegrünungen sind sowohl gestalterische als auch ökologisch sinnvolle Maßnahmen, bei der geeignete Pflanzen an der Außenwand eines Gebäudes wachsen – entweder direkt aus dem Boden (bodengebunden) oder mithilfe spezieller Pflanzsystemen an der Wand (wandgebunden). Grünfassaden verbessern u. a. das Mikroklima, schützen die Fassade vor Verwitterung, verbessern den Wärme- und Schallschutz und fördern die Biodiversität. Zu A.8.15 Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass Kleinsäuger wie Igel oder andere Wildtiere sich trotz Zäunen oder anderen Begrenzungen zwischen den Grundstücken bewegen können. Eine Umsetzung kann durch die Verwendung von durchlässigen Zäunen mit großen Maschen oder Heckenpflanzungen erreicht werden. Alternativ sind Öffnungen in regelmäßigen Abständen in geschlossenen Einfriedungen möglich. Zu D.2 redaktionelle Korrektur: 27.11.2017	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt.									
4.	Bürger:in 4 (Schreiben vom 11.01.2025)											
	Hiermit nutze ich die Möglichkeit, fristgerecht im Auslegungszeitraum bis zum 17. Januar 2025 auf den o. g. Bebauungsplan einzugehen. Beiliegend erhalten Sie eine Stellungnahme. Gerne stehe ich Ihnen bei Rückfragen zur Verfügung. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 293 Nordweststadt II, hier: Lärmschutz In der schalltechnischen Untersuchung vom 13.7.2021 wurde folgende Lärmbelastung festgestellt (Pos. 7.2.2, Beurteilungspegel am Tage bei freier Schallausbreitung): <table><tr><td>db(A)</td><td>Soll</td><td>Ist</td></tr><tr><td>tags</td><td>55</td><td>72</td></tr><tr><td>nachts</td><td>45</td><td>66</td></tr></table>	db(A)	Soll	Ist	tags	55	72	nachts	45	66	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
db(A)	Soll	Ist										
tags	55	72										
nachts	45	66										

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Feststellung: Die Sollwerte werden erheblich übertroffen. Selbst in Höhe der Heinrich-von-Brentano-Allee, also bereits einen halben Kilometer Luftlinie von der Autobahn A6 entfernt, werden die Sollwerte derzeit nicht erfüllt (vgl. Anlagen der Schalluntersuchung). 1. Alternative zur Riegelbebauung vorsehen In westlicher Richtung wird eine Riegelbebauung als Lärmschutz vorgeschlagen. Voraussetzung ist deren vollumfängliche und zeitnahe Realisierung. Diese ist aber völlig offen und nicht garantiert. Solange aber die Riegelbebauung nicht oder nur unvollständig umgesetzt ist, wird der Lärmschutz in dieser Hinsicht verfehlt. Fraglich ist auch, ob sich die primär öffentliche Aufgabe des Lärmschutzes überhaupt auf Investoren einer Riegelbebauung rechtssicher und für diese lohnend übertragen lässt: Sie haben den Lärmeintrag nicht zu verantworten, sollen aber den Lärmschutz auf eigene Rechnung auch für Dritte sicherstellen. Folgerung: Es ist eine Alternative zur Riegelbebauung in die Planung aufzunehmen und festzulegen, wann diese Alternative greift. 2. Lösungsansatz vervollständigen Wie aus den Plänen ersichtlich wird, zielen die geplanten Lärmschutzmaßnahmen hauptsächlich auf den Lärmeintrag aus westlicher Richtung ab, parallel zur A6. Ein erheblicher Lärmeintrag erfolgt aber aus nordwestlicher Richtung, nämlich vom Viernheimer Dreieck. Hier existiert bis heute kein Lärmschutz und er ist auch nicht vorgesehen, weil die Planung dieses Gebiet gar nicht umfasst. Somit wird die Lärmproblematik im Nordwesten mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht befriedigend gelöst. Folgerung: Die Lärmschutzmaßnahmen sind bis zum Sendemast am Viernheimer Dreieck zu erstrecken. Visualisierung a. Lärmeintrag aus Nordwesten b. Lärmeintrag aus Westen	Zu 1. und 2. Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist richtig, dass die vollumfängliche und zeitnahe Realisierung der Riegelbebauung, um den gewünschten Schutz der dahinterliegenden Bebauung zu erreichen, nicht garantiert werden kann. Die schalltechnische Untersuchung (Krebs und Kiefer, 2021 und 2025) hat die Verkehrslärmbelastung für das Plangebiet unter der Annahme freier Schallausbreitung, also im unbebauten Zustand und ohne Riegelbebauung, berechnet. Die Immissionsberechnung erfolgte gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Grundlage der Berechnungen war ein Schallquellen- und Ausbreitungsmodell, das auf einem digitalen Geländemodell basiert. Dabei wurden alle bestehenden Schutzmaßnahmen, relevanten Verkehrslärmquellen und Straßenabschnitte der A6 und A67 berücksichtigt (s. Anhang 2.1 des Gutachtens). Die geplante Riegelbebauung kann als zusätzliche Schutzmaßnahme zur Verbesserung des Schallschutzes im Plangebiet bewertet werden. Sie dient der Abschirmung gegenüber den Hauptlärmquellen und trägt zur Minderung der Lärmbelastung im Inneren des Plangebietes bei. Sie stellt keine zwingende Voraussetzung für die Einhaltung der Orientierungs- und Richtwerte bei. Die schalltechnische Untersuchung stellt klar, (Krebs und Kiefer, 2025), dass weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle,-wände, Aufstockung) nur einen geringen Minderungseffekt erzielen würden und in keinem Verhältnis zu den Kosten für diese Anlagen stehen. Die Lärmsituation wurde umfassend bewertet. Die geplanten Festsetzungen erfüllen die Anforderungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Damit ist der Belang des Lärmschutzes angemessen in die Abwägung eingestellt. Eine weitergehende Verpflichtung zur aktiven Lärmschutzanlage (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) würde die städtebauliche Zielsetzung der geordneten Fortentwicklung unverhältnismäßig beeinträchtigen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	 Fehlender Lärmschutz Geplanter Lärmschutz (Riegelbebauung) Bestehender Lärmschutz (Wall)		
5.	Bürger:in 5 (Schreiben vom 17.01.2025)		
	(1) Keinen Lebensmittelmarkt am Ortsrand, der die bestehenden, in Ortsteilzentren liegenden und fußläufig erreichbaren Märkte verdrängt. Der Übersichtsplan der Markt- und Standortanalyse zeigt sehr gut, dass im Nordwesten die Einkaufswelt noch in Ordnung ist. Hier liegen noch Lebensmittelmärkte in den Stadtteilzentren und sind zu Fuß oder mit dem Rad noch erreichbar. Im Süden und Osten sind dagegen die Märkte am Ortsrand und daher mit einem großen Parkplatz für Kunden, die mit dem Auto kommen. Sogar in der Innenstadt erkennt man, dass sich das großflächige Lebensmittelangebot in den Norden, weit weg von der südlichen Konkurrenz verschoben hat. Das soll jetzt zugunsten eines großen Marktes am Ortsrand aufgegeben werden. Egal in welcher Variante, Discounter oder Supermarkt, die Auswirkung wird die drei Standorte treffen und verdrängen. Das Konzept der beiden Knapfer-Märkte ist engagiert und passt nicht zu neuen Konzepten, die ab einer Verkaufsfläche	Zu (1) Die beiden Knapfer-Märkte weisen mit einer VKF von jeweils rd. 500 m² keine marktgängigen Dimensionierungen für einen zukunftsfähigen Supermarkt (Lebensmittelvollsortimenter) auf, der sowohl den betreiber- aber auch den kundenseitigen Ansprüchen entspricht. Unbestritten ist, dass den beiden Märkten eine – wenn auch eingeschränkte – Nahversorgungsfunktion wie auch eine soziale Funktion (nachbarschaftlicher Treffpunkt) zukommt. Für beide Standorte können jedoch negative Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Supermarktes am vorgesehenen Standort nicht ausgeschlossen werden (vgl. Tabelle 14, S. 52 und dazu nachfolgende Ausführungen). Im Rahmen des Verfahrens ist zwischen dem Bestandschutz der bestehenden Versorgungsstrukturen und einer Weiterentwicklung der Nahversorgung im Nordwesten von Viernheim abzuwägen: „Grundsätzlich sollte	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	von ca. 800 m² starten, aber sie beweisen es täglich, dass es funktioniert. Und für die Quartiere ist es ein riesiger Standortvorteil, wenn man so kurze Wege zum Einkauf hat, nicht auf ein Fahrzeug angewiesen ist und damit die Umwelt schont. Daneben ist das auch ein Treffpunkt mit Nachbarn. Die im Gutachten genannte Umverteilung von Umsatz sieht vielleicht mit 3-10% oder 11-14% nicht so gravierend aus, aber bei der ebenfalls im Gutachten dargestellten schwachen Struktur der Knapfer-Märkte wird das ausreichen, um diese zu verdrängen. Ich gehe auch davon aus, dass nicht nur der am meisten gefährdete Markt Theodor-Heuß-Allee aufgibt, sondern der Markt in der Beethovenstraße dann auch nicht isoliert weiter bestehen kann. Auf alle Fälle wird in dem Gutachten ebenfalls darauf hingewiesen z.B. NVZ Theodor-Heuss-Allee S. 38: <i>„Für den Supermarkt Knapfer führt die Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben zu einer deutlich verminderten Leistungsfähigkeit. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe kann demnach nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.“</i> Viel konkreter wird ein Gutachten nicht aussagen, dass den alten Standorten keine Überlebenschance bleiben wird. Die Auswirkungen des neuen Marktstandortes betreffen sogar die Innenstadt (ZVB Stadtzentrum). Bei der Ansiedlung eines Discounters wird auf S. 36 mit einer Beeinträchtigung des Penny-Marktes gerechnet und nur die Variante Supermarkt hat keinen Impact auf das Stadtzentrum, da es kein Angebot dort gibt, das geschädigt werden könnte. Doch gerade dort sollte nicht aufgegeben werden, in das Zentrum von Viernheim einen großen Supermarkt zu bekommen. Der neue Markt Wormser Straße wäre nach dem Gutachten ein weiterer Faktor, der genau diese Ansiedlung behindern wird und die vorhandene Situation noch schwächt. In den Stadtteilzentren im Nordwesten ist die Versorgungssituation so, wie das stadtplanerisch sinnvoll ist. Diese Zentren (einschließlich Stadtzentrum) sollten gesichert und gestärkt werden, aber auf keinen Fall geschwächt oder verdrängt. Wenn die planungsrechtliche Sicherung ein Problem ist, kann das behoben werden. Die für den Marktstandort vorgesehene Fläche in NWSII kann außerhalb des Geltungsbereichs als Freihaltefläche gesichert werden und in dem Fall entwickelt werden, wenn sich die bestehenden Märkte nicht erhalten können.	<i>aus fachgutachterlicher Perspektive abgewogenen werden, ob die nicht mehr markadäquaten 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> (Stadt und Handel, S. 53f). Die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Stadtzentrum in Bezug auf die Ansiedlung eines modernen, entsprechend großzügig dimensionierten Supermarktes werden im Wesentlichen durch endogene Faktoren des ZVB selbst limitiert (v. a. fehlende Flächenverfügbarkeit wie auch verkehrliche Erreichbarkeit) und erst nachgeordnet durch exogene Faktoren (Wettbewerbsbesatz) beeinflusst bzw. verschärft. Dementsprechend sollten die aktuell sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtzentrum und in den bestehenden Stadtteilzentren nicht dazu führen, dass eine moderne Nahversorgungsstruktur im Nordwesten verhindert wird. 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 markadäquaten 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> Mit dem Angebot einer Fläche für den großflächigen Einzelhandel mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter erfolgt die Entscheidung zugunsten des Standortes im Plangebiet. Die im Gutachten festgestellten möglichen Umsatzumverteilungen liegen im Rahmen dessen, was nach § 11 Abs. 3 BauNVO und der Rechtsprechung zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche als zulässige städtebauliche Folge angesehen wird. Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der städtischen Zentrenfunktion wird ausgeschlossen. Der geplante Standort ist aus städtebaulicher Sicht integriert und fußläufig erreichbar, stärkt die wohnortnahe Versorgung der Nordweststadt I und II und reduziert den motorisierten Einkaufsverkehr.	

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	(2) Optimierung der Planung, Verminderung der Erstellungskosten und der jährlichen Folgekosten Nach der Flächenbilanz (Begründung S. 73) werden 47 % des Geltungsbereichs als Wohngebiet mit dem SO Einzelhandel 53 % festgesetzt. Dagegen sind 39 % öffentliche Flächen, also Verkehrsflächen oder Grünflächen, die auf Kosten der Stadt erstellt oder zumindest in die Unterhaltung übernommen werden müssen. (im Falle einer Umlegung nach § 58 BauGB - wäre nur ein Flächenabzug von maximal 30% zulässig). Gerade bei einer angespannten Finanzlage und hohen Grundgebühren sollten hier alle unnötigen Ausgaben und die voraussichtlichen jährlichen Belastungen geprüft, abgeschätzt und abgewogen werden. Bei großen Grünflächen, wie dem Tivolipark, wird diese Kostenproblematik sichtbar, sowie Fragen der Nutzung und Unterhaltung.	In der Abwägung überwiegt damit der öffentliche Belang der Sicherung einer langfristig tragfähigen Nahversorgung und einer nachhaltigen Quartiersentwicklung gegenüber den privaten Interessen am Fortbestand einzelner, nicht mehr markadäquater Betriebe. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Begründung des Bebauungsplans wird ergänzt um den Hinweis, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Umsatzverlagerungen nach fachgutachterlicher Einschätzung die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen und die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters im Plangebiet der Sicherung der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet dient. Die Stadtverordnetenversammlung gewichtet den Belang der nachhaltigen Sicherung der wohnortnahen Versorgung höher als den Fortbestand einzelner Bestandsbetriebe. Zu (2): Der hohe Anteil öffentlicher Flächen ist städtebaulich gerechtfertigt und entspricht den Vorgaben des Regionalplans Südhessen, der eine bestimmte Dichte für Wohn- und Mischgebiete vorsieht. Die im Plangebiet zu erwartende Dichte erfüllt diese Anforderungen und trägt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Großzügige Grünflächen sind bei der geplanten städtebaulichen Dichte angemessen für die Naherholung – nicht nur für die Anwohner, sondern auch für angrenzende Stadtteile. Sie verbessern das Mikroklima, fördern die Gesundheit und schaffen Raum für Begegnung. Darüber hinaus steigert ein hoher Grünanteil die Wohn- und Standortqualität, was sich langfristig positiv auf Immobilienwerte und soziale Stabilität auswirkt. Nicht zuletzt leisten die Grünflächen einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung, indem sie Regenwasser zurückhalten, die Umgebungstemperatur senken und die Biodiversität fördern – ein zentraler Aspekt zukunftsfähiger Stadtentwicklung. Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen stellt eine planerische Abwägungsentscheidung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB dar. Sie dient der Sicherung der städtebaulichen Funktionsfähigkeit des Quartiers und der Umsetzung der in § 1a Abs. 5 BauGB geforderten	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	(3) Rennweg Der sogenannte Rennweg hatte seine Funktion als durchgängiger Weg ohne trennende Straßen am Ortsrand. Durch die Integration in das Baugebiet verliert er diese Funktion. Auch ein schmaler Baumstreifen (welche Bäume sollen auf einem ca. 5 m breiten Streifen wachsen?) kann diesen Charakter nicht erhalten, da mehrere Straßenkreuzungen entstehen. Sinnvoller wäre es, diesen Weg in die sowieso festgesetzte Randeingrünung zum Feld hin zu integrieren und hier in einer ähnlichen Funktion wie zuvor zu nutzen. (4) Gehölzstreifen Einige vorhandene Gehölzstreifen sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Damit übernimmt die Stadt die Unterhaltung und Sicherungspflicht. Wurden die Bäume dazu baumpflegerisch begutachtet und die Unterhaltungswürdigkeit geprüft. Wenn die Bäume relativ kurzfristig abgängig sind, was wäre dann das Folgekonzept? Will die Stadt hier Streuobstwiesen unterhalten? Im Sinne von Biotopen wäre es sicher effektiver, solche Strukturen in einem ungestörten Umfeld zu Ackerkosten anzulegen, als diese in einem durch Siedlungsdruck dicht umgebenen Areal zu unterhalten. Wenn diese Gehölzflächen nicht für die direkte	Klimaanpassungsmaßnahmen. Wirtschaftliche Folgekosten sind als abwägungsbeachtlicher, aber nachrangiger Belang berücksichtigt. Im Ergebnis überwiegt der öffentliche Belang einer klimaresilienten und sozial ausgewogenen Stadtstruktur gegenüber den fiskalischen Interessen an einer Flächenreduktion. Zu (3): Die Aussage, der Rennweg verliere durch die Integration in das neue Baugebiet seine Funktion als durchgängiger Weg, ist nicht zutreffend. Vielmehr wird seine Rolle als zentrale Fuß- und Radwegeverbindung durch die geplante Ausgestaltung gestärkt. Bei der Querung der Haupteerschließungsstraßen wird der Rennweg in Dammlage geführt, wodurch er gegenüber dem motorisierten Verkehr bevorzugt wird. Diese bauliche Erhebung sorgt nicht nur für eine sichere Querung, sondern unterstreicht auch die Bedeutung des Weges als Hauptachse für den nichtmotorisierten Verkehr. Weiterhin erfolgt eine entsprechende Beschilderung und Markierung des Rennweg in den Kreuzungsbereichen. Der direkte und nachvollziehbare Verlauf des Weges bleibt erhalten und macht ihn zu einer wichtigen Verbindung zwischen der bestehenden Bebauung und der neuen Nordweststadt II. Die Randflächen des Baugebiets erfüllen eine eigenständige Funktion im Rahmen der Ortsrandeingrünung und sind daher nicht als Ersatzstandort für den Rennweg geeignet. Zudem verlaufen außerhalb des Plangebiets weiterhin landwirtschaftlich genutzte Wege, die ergänzend zur Verfügung stehen. Eine Verlagerung des Rennwegs in diese Randlage würde seine Erreichbarkeit und städtebauliche Funktion beeinträchtigen. Insgesamt bleibt der Rennweg nicht nur erhalten, sondern wird in seiner Funktion als zentrale, sichere und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung deutlich gestärkt. Zu (4): Die geplante Festsetzung, den bestehender Gehölzstreifen als öffentliche Grünflächen mit Pflanzenerhalt festzusetzen, stellt einen wichtigen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Qualität des neuen Baugebiets dar. Die Gehölze werden vor der Übernahme durch die Stadt fachgerecht baumpflegerisch begutachtet. Dabei wird sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Unterhaltungswürdigkeit geprüft. Bei festgestelltem	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 der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Nutzung als Grünfläche, insbes. Spielplätze erforderlich sind, sollten sie entweder baulich genutzt oder aus dem Siedlungsbereich herausgelassen werden. In einem Baugebiet, das so nah an größeren Freiflächen und Erholungsflächen (Feld, Wald) grenzt, macht ein so hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen keinen Sinn. Bei dem Workshopverfahren wurde durch Anwohner der NWS auf Angsträume in den bestehenden Grünflächen hingewiesen.	Pflegebedarf oder abgängigen Bäumen erfolgt eine entsprechende Pflege oder Nachpflanzung, um die langfristige Funktionsfähigkeit und ökologische Wertigkeit der Gehölzstrukturen zu sichern. Eine Anlage von Streuobstwiesen ist hierbei nicht vorgesehen. Die Gehölzstreifen besitzen eine hohe ökologische Bedeutung als Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger und tragen wesentlich zur Biodiversität im Siedlungsraum bei. Ihr Erhalt ist daher nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll, sondern auch im Sinne einer klimaanangepassten Stadtentwicklung. Ein Beispiel hierfür ist der Bahnholzgraben, bei dem auch im Baugebiet bestehende Gehölze bereits erfolgreich Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege der Gehölze umgesetzt wurden. Die Befürchtung, dass solche Flächen Angsträume darstellen könnten, wird durch eine freiraumplanerische Gestaltung entkräftet. Durch die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten können potenzielle Angsträume vermieden und die soziale Sicherheit erhöht werden. Gleichzeitig wird durch die Gestaltung eine attraktive Aufenthaltsqualität geschaffen, die zur Nutzung durch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere zur Kurzzeit-Erholung einlädt. Auch wenn das Baugebiet in Nähe zu größeren Freiflächen liegt, erfüllen innerstädtische Grünflächen wichtige Funktionen: Sie bieten wohnortnahe Erholung, verbessern das Mikroklima, fördern die soziale Interaktion und tragen zur Durchgrünung des Quartiers bei. Eine Reduktion solcher Flächen zugunsten baulicher Nutzung würde diese Qualitäten erheblich beeinträchtigen. Der Gehölzstreifen ist daher nicht nur erhaltenswert, sondern stellen einen integralen Bestandteil einer nachhaltigen und lebenswerten Quartiersentwicklung dar.	
6.	Bürger:in 6 (Schreiben vom 17.01.2025)		
6.1	Meine Frau und ich wohnen mit unseren zwei Kindern in der und möchten Ihnen unsere Anmerkungen zu den aktuellen Planungen übermitteln: 1. Zugang Garage In den aktuellen Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Ritter-Reich-Straße als Zugangs- bzw. Durchfahrtsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen ist. Die rot markierte Fläche auf dem beigefügten Ausschnitt (siehe unten)	Zu 1.: Dies ist kein Belang der Bauleitplanung. Eine separate eigentumsrechtliche Klärung ist nötig.	

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	ist bereits gepflastert und stellt die bestehende Verbindung unserer Garage/Carport zur Straße dar (siehe beigefügtes Bild). Wir bitten Sie, dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Besteht ggf. auch die Möglichkeit, dass wir diese Fläche erwerben?  Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass die Ritter-Reich-Straße aufgrund ihres Verlaufs und ihrer Gegebenheiten nach unserer Einschätzung nicht als Durchfahrtsstraße für PKW geeignet ist. Wir bitten Sie, dies ebenfalls bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Bereits bei der Erschließung des angrenzenden Wohngebiets Nordweststadt wurden Straßenanschlüsse vorgesehen und ausgebaut, um eine spätere Fortsetzung der Verbindung von Straßen, Fuß- und Radwegen in den Bereich der Nordweststadt II zu ermöglichen. Die bestehenden Anschlüsse werden im Rahmen der Planung für die Nordweststadt II in unterschiedlicher Weise fortgeführt, wobei den jeweiligen Anforderungen des Verkehrs Rechnung getragen wird. Die Ritter-Reich-Straße übernimmt dabei eine untergeordnete Funktion als Wohnstraße und dient hauptsächlich dem Anliegerverkehr (Verkehrsberuhigter Bereich). Der weitaus überwiegende Verkehr wird laut Verkehrsgutachten über die neue Sammelstraße abgewickelt, die das Gebiet von Norden nach Süden durchläuft und im Süden an den Kreisverkehr an der Wormser-Straße anschließt. Jeweils geringere Teile des Verkehrs werden sich über die Heinrich-von-Brentano-Allee, die Kurt-Schumacher-Allee sowie die Rektor-Mayr-Straße zur Konrad-Adenauer-Allee bewegen über diese weiterverteilt. Hierbei werden für die Ritter-Reich-Straße ca. 45 Kfz/d geschätzt. Zur Anbindung des geplanten Wohnweges in Verlängerung der Ritter-Reich-Straße wird der Querschnitt der bestehenden Straßen aufgenommen. Alle Wohnwege werden als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgewiesen. Sie dienen einem gleichberechtigten Miteinander von Fußgänger-, Rad- und PKW-Verkehr und fördern damit die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Wohnumfeld. Der Anregung, für die Ritter-Reich-Straße keine Durchfahrt zu ermöglichen, wird damit nicht gefolgt.	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	2. Verkehrssituation am AWO-Kinderdörfel Unsere Kinder besuchen derzeit das „AWO-Kinderdörfel“ in der Kurt-Schumacher-Allee, welche als Hauptzugangsstraße zur NW II dienen soll. Es ist von großer Bedeutung, dass die sichere Erreichbarkeit dieser Einrichtung gewährleistet bleibt. Wir bitten daher, Maßnahmen zur Verkehrssicherheit vor Ort zu prüfen und in die Planung aufzunehmen, um insbesondere die Sicherheit der Kinder sicherzustellen. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass viele ältere Kinder aus den Familien-Gruppen (Kinderdörfel) von dort ihren Schulweg antreten und nach Schulschluss dorthin zurückkehren. Dies verdeutlicht die zentrale Bedeutung dieses Bereichs für die tägliche Mobilität der Kinder und macht eine vorausschauende Verkehrsplanung unerlässlich. Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Äußerungen	Zu 2.: Um den Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes möglichst aus der Nordweststadt herauszuhalten, erfolgt die Hapterschließung des Gebietes, wie vorgeschlagen, über den Kreisverkehrsplatz in der Wormser Straße. Dieser wird im Zuge der Erschließung des Gebietes ausgebaut. Zur Verknüpfung der Nordweststadt mit der Nordweststadt II erfolgt auch eine verkehrliche Erschließung über die bestehenden Straßen (Rektor-Mayr-Straße, Kurt-Schumacher-Allee und Heinrich-von-Brentano-Allee). Dies war bereits bei der Erschließung der Nordweststadt so vorgesehen. Es ist richtig, dass sich durch die Entwicklung der an die Nordweststadt anschließenden Nordweststadt II über die bereits vorhandenen Straßenanschluss Kurt-Schumacher-Allee, die Frequenz der Straßennutzung durch Pkws, Anlieferung usw. sich erhöhen wird. Laut Verkehrsuntersuchung ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Kurt-Schumacher-Allee um gerundet ca. 600 Fahrzeuge täglich zu rechnen. Dies ist ein Maß, das für ein Wohngebiet als verträglich angesehen wird. Die Kurt-Schumacher-Allee war schon immer aufgrund ihres Querschnitts zur Weiterführung bei einer Erweiterung der Nordweststadt vorgesehen. Die Kurt-Schumacher-Allee ist im Bestand verkehrsrechtlich als 30-Zone ausgewiesen mit einem Straßenquerschnitt von 14 m und einer Trennung zwischen Fußgängern und Straßenverkehr. Die in der Nordweststadt II geplanten Geh- und Radwegeverbindungen schließen direkt an das vorhandene Netz an. Insbesondere die Erreichbarkeit des Schulzentrums mit dem Fahrrad ist über die Radwege/Fahradspuren an der Wormser-Straße und über die August-Bebel-Straße gegeben. Auch die Buslinie 612 fährt das Schulzentrum an und ist somit über die vorhandenen und geplanten Haltestellen aus der Nordweststadt II zu erreichen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
7.	Bürger:in 7 (Schreiben vom 15.01.2025)		
	Anbei erhalten Sie mein Schreiben vom 12.01.2025 mit meinen Einwendungen zur Planung betreffend o.g. Vorhaben. Das Schreiben habe ich bereits am 12.01.2025 per Mail an die in der Amtlichen Bekanntmachung genannte E-Mail-Adresse(stadtplanung(ad)viernheim.de) gesandt. Das nun beigefügte Schreiben ist mit der Original-Unterschrift versehen. Ich beziehe mich auf die Amtliche Bekanntmachung der Stadt Viernheim zum Bebauungsplan Nr. 293 „Nordweststadt II“ vom	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	29.11.2024 und übermittle Ihnen hiermit meine Einwendungen zur Planung (in der Amtlichen Bekanntmachung als „Äußerungen“ bezeichnet). Nachfolgend einige Auszüge aus offiziellen Dokumenten mit Relevanz für meine „Äußerungen“ zur Planung: Amtliche Bekanntmachung der Stadt Viernheim - Bebauungsplan Nr. 293 „Nordweststadt II“ hier: Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB Ziel und Zweck der Planung „Zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums für unterschiedliche Zielgruppen ist nach der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Priorisierung die Entwicklung der Nordweststadt II der nächste Schritt der Stadtentwicklung Viernheims.“ Dokument 240730 BP 293 NW 11 BG Vorentwurf Seite 1/140 TEIL A: BEGRÜNDUNG - 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung „Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe 2030 hat einen hohen Bedarf an Wohnraum für Viernheim prognostiziert. Zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums für unterschiedliche Zielgruppen ist nach der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Priorisierung die Entwicklung der Nordweststadt I1 der nächste Schritt der Stadtentwicklung Viernheims.“ 3.6 Stadtentwicklungskonzept Viernheim 2030 (STEK) „Das STEK 2030 stellt nach Abschluss der Entwicklung des Baugebietes „Bannholzgraben II“ mit 1. Priorität einen verbleibenden Bruttobaulandbedarf von rund 15 Hektar (brutto) fest.“ Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030 (Ergebnisbericht August 2017) von Georg Consulting Kapitel 3.3 Wohnungsnachfrage, Seiten 54 und 55 „Die Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur prognostiziert eine Zunahme der Bevölkerung Viernheims um 2,5 Prozent bis zum Jahr 2030. Der Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur liegt das Basisjahr 2013 zu Grunde.“ Kapitel 7 Schlussbemerkungen, Seite 127 „Viernheim verfügt über einen stabilen Wohnungsmarkt mit einem relativ geringen Leerstand. Die Stadt Viernheim und die Region sollen laut Bevölkerungsprognosen weiter wachsen. Die Wachstumsprognose kann jedoch nur dann erfüllt werden, wenn in ausreichendem Maß Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	werden. Der Zuwachs beruht vor allem auf der Zuwanderung von außen bei gleichzeitig hohem Austausch der Wohnbevölkerung.“ „Über die Aktivierung von Brachflächen, Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken könnten nach Angaben der Stadtplanung rund 5,7 Hektar für Wohnungsbau genutzt werden.“ Nachfolgend zu den Auszügen nun meine „Äußerungen“ in Hinblick auf die Begründung der Planaufstellung: 1. Die Amtliche Bekanntmachung sowie das zugehörige Dokument 240730 BP_293_NW_II_BG_Vorentwurf argumentieren als Ziel und Zweck der Planung die „Schaffung des dringend <i>benötigenden</i> Wohnraums“. Gibt es von Ihrer Seite eine besondere Bewandnis, das oben in kursiver Schrift gekennzeichnete und für die Begründung des Vorhabens NW II essentielle Adjektiv in beiden Dokumenten als Partizip I („benötigenden“) statt als Partizip II („benötigten“) zu verwenden? 2. Als Referenz für die dringende Erfordernis dient das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe STEK Viernheim 2030 der Georg Consulting mit der Aussage: „Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe 2030 hat einen hohen Bedarf an Wohnraum für Viernheim prognostiziert.“ Diese Aussage ist formal richtig aber aus heutiger Sicht irreführend. Die Studie der Georg Consulting ermittelte einen Wohnraumbedarf auf Basis einer inzwischen bei weitem überholten Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur. 3. Wie hat sich die Bevölkerungsprognose verändert? Die im Stadtentwicklungskonzept angeführte Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur bezieht sich auf das Basisjahr 2013 und prognostizierte ein Wachstum für den Zeitraum 2013 bis 2030 von +2,5%. Im Juli 2024 prognostizierte die Hessen Agentur für den Zeitraum 2022 bis 2035 eine Bevölkerungsentwicklung von -1,9% (im Kreis Bergstraße von -4,2%) und nun aktuell im Januar 2025 für den Zeitraum 2023 bis 2035 eine Bevölkerungsentwicklung von -1,4% (im Kreis Bergstraße von -4,6%).	Zu 1. Sprachliche Präzisierung: „dringend benötigten Wohnraum“ Redaktionelle Korrektur in „dringend benötigten“ Zu 2. Grundlage der Bedarfsargumentation Stadtentwicklungskonzepte wie das STEK basieren auf langfristigen Trends und Szenarien. Auch wenn die Basisdaten älter sind, wurden sie durch lokale Entwicklungen und ergänzende Analysen (z. B. Leerstand, Nachfragedruck, sozioökonomische Indikatoren) validiert. 3. Aktuelle Bevölkerungsprognosen Prognosen sind keine festen Vorhersagen, sondern modellhafte Annahmen unter bestimmten Rahmenbedingungen. Viernheim kann durch seine Lage im Ballungsraum Rhein-Neckar und gute Verkehrsanbindung von Wanderungsgewinnen profitieren, die in regionalen Durchschnittswerten nicht sichtbar sind. Der prognostizierte Rückgang der Einwohnerzahl bedeutet nicht automatisch eine sinkende Wohnraumnachfrage. 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	Der Anregung wird gefolgt und es erfolgt eine rein redaktionelle Anpassung Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	4. Im Kontext der aktuellen Veröffentlichungen zur deutlich sinkenden Auslastung von Flüchtlingsunterkünften in Deutschland und auch der gleichlautenden Information der Stadt Viernheim, dass die beiden in 2024 neu errichteten Flüchtlingsunterkünfte entgegen der Planung jeweils nur etwa zu 50% belegt werden, wird die Unbelastbarkeit der Zuzugsprognose als dominantes Argument immer deutlicher. Gleichermaßen werden sich die geopolitischen Veränderungen wie z. B. in Syrien und auch absehbar in der Ukraine auf die Migrationsströme auswirken. Der Zuzug wird sich noch mehr vermindern und die Abwanderung von aktuellen Wohnungsnutzern in Deutschland und auch Viernheim wird sich voraussichtlich verstärken. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass aufgrund von politischen Entscheidungen in Europa und Deutschland die Migrationsbestimmungen sich generell restriktiver gestalten werden. 5. In den Schlussbemerkungen des Stadtentwicklungskonzeptes heißt es: „Die Stadt Viernheim und die Region sollen laut Bevölkerungsprognosen weiter wachsen. Die Wachstumsprognose kann jedoch nur dann erfüllt werden, wenn in ausreichendem Maß Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Der Zuwachs beruht vor allem auf der Zuwanderung von außen...“ Die Aussage bedeutet: die Schaffung eines neuen Wohngebietes erzeugt Wohnungsnachfrage, Zuzug und Bevölkerungswachstum. Es gilt die Kausalität zu beachten! 6. In der Amtlichen Bekanntmachung unter 3.6 Stadtentwicklungskonzept Viernheim 2030 (STEK) wird behauptet: „Das STEK 2030 stellt nach Abschluss der Entwicklung des Baugebietes „Bannholzgraben II“ mit 1. Priorität einen verbleibenden Bruttobaulandbedarf von rund 15 Hektar (brutto) fest.“ Richtig ist: gesamter Bruttobaulandbedarf von 20,2 Hektar abzüglich „Am Schmittsberg II“ mit 5,2 Hektar, verbleiben 15 Hektar; anschließend abzüglich „Bannholzgraben II“ mit 5,4 Hektar, verbleiben 9,6 Hektar.	und der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum im Eigentum. Die Prognose des Landkreises bildet diese lokalspezifischen Effekte nur eingeschränkt ab. Der Zensus 2022 weist eine sehr niedrige Leerstandsquote aus, die keinerlei Fluktuationsreserven für Umzüge oder Renovierungen bietet. Ein derart niedriger Leerstand bestätigt eine reale Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. 4. Flüchtlingsunterkünfte und Zuzugsprognose Die Auslastung von Flüchtlingsunterkünften ist kein belastbarer Indikator für die allgemeine Wohnraumnachfrage. Wohnraumbedarf entsteht auch durch Binnenwanderung, Haushaltsverkleinerung, demografischen Wandel und soziale Mobilität. Zudem sind Flüchtlingszahlen schwankend und unterliegen politischen Entscheidungen, die sich kurzfristig ändern können. Für Zuzugs- und Entwicklungsprognosen bleiben Flüchtlingszahlen daher lediglich von untergeordneter Bedeutung. 5. Kausalität von Wohnraumschaffung und Zuzug Die Aussage beschreibt eine Wechselwirkung: Wohnraumschaffung ermöglicht Zuzug, der ohne verfügbaren Wohnraum nicht stattfinden kann. Dies ist ein anerkanntes Prinzip der Stadtentwicklung. Städte, die kein Angebot schaffen, verlieren potenzielle Neubürger an umliegende Kommunen mit besserem Wohnungsangebot. Zu 6. Bruttobaulandbedarf laut STEK Hierzu das STEK: „<i>Vorliegende Prognosen der Hessen Agentur gehen von einem deutlichen Bevölkerungsanstieg in Viernheim bis zum Jahr 2030 aus. Zusammen mit dem Trend zu kleineren Haushalten wird dies zu einer anhaltend dynamischen Wohnungsnachfrage beitragen. Der aus der Bevölkerungsprognose abgeleitete Orientierungsrahmen für den Bedarf an Wohnbauland in Viernheim beträgt 20,2 Hektar (brutto) bis zum Jahr 2030. Ein Teil des Bedarfs wurde in jüngster Vergangenheit bereits im Wohnbaugebiet „Am Schmittsberg“ realisiert, sodass von einem Bedarf in der Größenordnung von 15 Hektar (brutto) auszugehen</i>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<i>ist. Der Bedarf bezieht sich schwerpunktmäßig auf Einfamilienhäuser, wobei zukünftig der Mietwohnungsmarkt und der Markt für Eigentumswohnungen tendenziell an Bedeutung gewinnen könnten.</i> <i>Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs wurden verschiedene Standortbereiche untersucht. Allein mit den drei ersten priorisierten Flächen „Bannholzgraben II“, „Arrondierung Nordweststadt“ und „Beim Friedhof“ (zusammen rund 21 Hektar) kann die Wohnbaulandnachfrage Viernheims bis zum Jahr 2030 mehr als gedeckt werden.“</i> Im Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe 2030 (Georg Consulting, 2017) wurde ein Bruttobaulandbedarf von 20,2 ha ausgewiesen. Nach Abzug der bereits realisierten Gebiete „Am Schmittsberg II“ (5,3 ha) und „Bannholzgraben II“ (5,4 ha) verbleibt ein rechnerischer Bedarf von 9,5 ha. Die in der Begründung bisher genannte Größe von 15 ha bezog sich auf die Planungsreserve im Zeitpunkt der Konzepterstellung, nicht auf den Restbedarf nach Umsetzung der genannten Projekte. Es ist richtig, dass die Erweiterung des Bannholzgraben von 5,3 Hektar (brutto) bereits realisiert sind. Die Umsetzung des Baugebietes der Nordweststadt II ist der vom Stadtentwicklungskonzept vorgesehene nächste Schritt. Das Plangebiet mit geht mit 19,6 ha über den genannten Bedarf hinaus, da zudem ein Sondergebiet Einzelhandel integriert wird, ein übergeordneter Grünzug mit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten über das Plangebiet hinaus geschaffen wird. Zudem können „Restflächen“ vermieden und Erschließungsstrukturen besser genutzt werden. Der Orientierungsrahmen des STEK dient als strategische Zielgröße, nicht als absolute Obergrenze. Seit 2017 haben sich wesentliche Rahmenbedingungen verändert – insbesondere die Vorgaben des Regionalplans Südhessen zur Innen- und Außenentwicklung sowie die kommunalen Leitziele zur Quartiersentwicklung. Das Plangebiet Nordweststadt II übernimmt daher zusätzlich überörtliche Funktionen (z. B. für gemeinschaftsorientierte Wohnformen und barrierefreie Angebote), die im STEK 2017 noch nicht differenziert betrachtet wurden und auch noch nicht betrachtet werden konnten. Unter Berücksichtigung der aktualisierten Flächenbilanz wird festgestellt, dass das Plangebiet Nordweststadt II den im STEK definierten Entwicklungsrahmen funktional fortschreibt und qualitativ weiterentwickelt. Die leichte Flächenerweiterung wird als sachgerecht beurteilt, da sie eine städtebaulich schlüssige Erschließung, die Umsetzung klimarelevanter	

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	7. Des Weiteren gemäß STEK: Dem verbleibenden Bruttobaulandbedarf von 9,6 Hektar stehen gegenüber 5,7 Hektar Innenentwicklungspotential für Wohnzwecke aus Brachflächen (1,2 Hektar), Nachverdichtung (1,9 Hektar) und Baulücken (2,6 Hektar). Der Anteil der Baulücken errechnet sich wie folgt: ältere Stadtbezirke mit 36.100 qm und einem Realisierungsfaktor von 50% zuzüglich neuere Baugebiete mit 33.100 qm und einem geringeren Realisierungsfaktor von 25%. Quelle dieser Daten ist das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung der Stadt Viernheim mit Stand 2017. 8. Des Weiteren ein Zitat aus einem Artikel des Südhessen Morgen vom 09.11.2024 zur Grundsteuerreform sowie Grundsteuer C: „Mit der Grundsteuerreform gibt es erstmals die Möglichkeit, für unbebaute Grundstücke eine Steuer zu erheben. 2022 hatte die Verwaltung die in Frage kommenden Grundstücke auf 100 geschätzt. Nach Auswertung der Grundsteuermeldungen sind aber wohl 400 Grundstücke als unbebaut verzeichnet.“ Aufgrund der Faktenlage scheint das in 2017 ermittelte Potential aus Baulücken in Höhe von 2,6 Hektar und somit auch das gesamte Innenentwicklungspotential für Wohnzwecke in Höhe von 5,7 Hektar deutlich unterbewertet zu sein. Warum sollte dieses erhebliche Innenentwicklungspotential nicht zumindest mittelfristig realisierbar sein? Das Potential aus Baulücken ist offensichtlich unterbewertet und inkludiert bereits einen deutlichen Abschlag im Sinne eines Realisierungsfaktors! 9. Das Innenentwicklungspotential sollte im Fokus für die Stadtentwicklung stehen, um dem „Donut Effekt“ in der Stadt entgegenzusteuern. Der Donut Effekt beschreibt den Trend, in den Außenbereichen Neubaugebiete zu entwickeln und die Aushöhlung der Innenstädte durch Leerstände zu beschleunigen. Auf berechnete Fragen hin, warum zunächst nicht vorhandene Baulücken in Viernheim geschlossen werden, wird stets von Seiten der Stadt Viernheim mit dem Hinweis entgegnet, dass es keine geeigneten rechtlichen Möglichkeiten gäbe, die Grundstückseigentümer zur zeitnahen Bebauung zu verpflichten. Zwischenzeitlich gibt es jedoch Initiativen „fortschrittlicher“ Städte und Gemeinden mit	Freiflächen und die Schaffung gemischt genutzter Quartiersstrukturen ermöglicht. Die Begründung wird angepasst. Zu 7. Innenentwicklungspotential Innenentwicklung ist wichtig, aber oft schwer realisierbar: Eigentumsverhältnisse, fehlende Verkaufsbereitschaft, technische Einschränkungen und soziale Konflikte können die tatsächliche Nutzbarkeit stark einschränken. Die 5,7 ha sind ein theoretisches Potenzial, das nicht kurzfristig mobilisierbar und ggf. dem unmittelbaren Einfluss städtischer Planung entzogen ist. Zu 8. Grundsteuerreform und Baulücken Dies ist kein Belang der Bauleitplanung und damit nicht abwägungsrelevant. Zudem erhebt die Stadt Viernheim keine Grundsteuer C. Die Einführung einer Grundsteuer C ist eine politische Entscheidung und kein Gegenstand der Bauleitplanung. Die steuerrechtliche Bewertung eines Grundstückes stimmt zudem nicht immer mit den tatsächlichen bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten überein. Wenn eine Grundsteuer C eingeführt werden sollte, muss eine detaillierte Überprüfung der Grundstücke vorgenommen werden. Im Rahmen dieser Überprüfung würde sicher ein großer Teil dieser Grundstücke als nicht bebaubar oder bereits bebaut herausfallen. Die damals getroffene Annahme muss daher nicht automatisch falsch sein und erscheint aus heutiger Sicht auch noch immer realistisch. 9. Bedeutung der Innenentwicklung Innenentwicklung ist ein zentrales Ziel nachhaltiger Stadtplanung, aber sie kann den Gesamtbedarf nicht decken. Außenentwicklung wie die Nordweststadt II ergänzt die Innenentwicklung und ermöglicht eine ausgewogene Stadtstruktur.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Problembewusstsein und mit dem entsprechenden Willen, Baulücken und Brachflächen zu reduzieren. Hierzu exemplarisch 2 Links zur Innenentwicklung in Baden-Württemberg und Hessen: www.diegemeinde.de/belebte-ortsmitten-statt-donut-effekt https://wohnungsbau.hessen.de/flaechen/innenentwicklung-und-nachverdichtung/leitfaeden-zur-innenentwicklung 10. Apropos Baulücken: Insbesondere in einem Neubaugebiet wie NW II wird es Möglichkeiten der Bauverpflichtung nicht flächendeckend geben, sondern möglicherweise nur auf den anteiligen Grundstücken im Eigentum der Stadt Viernheim. Auch im aktuellen B-Plan-Verfahrensstand ist an keiner Stelle erkennbar, wie die Stadt Viernheim im Rahmen des Projektes eine Vorsorge zur Vermeidung weiterer Baulücken vorsieht und die Gefahr der Verfehlung des Zieles „Schaffung des dringend benötigten Wohnraums“ zu mindern gedenkt. Ein erhebliches Maß an Baulücken gefährdet die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens für die Stadt, da die Unterhaltskosten der Infrastruktur anfallen, jedoch Ausfälle auf Seiten der Einkünfte zu erwarten sind. Fazit: Keine der aktuellen Bevölkerungsprognosen für Viernheim und den Kreis Bergstraße können ein Neubaugebiet NW II mit dessen Ausmaß rechtfertigen. Für wen baut Viernheim? Ist die Wirtschaftlichkeit des Projektes gesichert? Einmal versiegelt, für immer versiegelt! Des Weiteren habe ich „Äußerungen“ zum Thema Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung: Nachfolgend ein Auszug zu den rechtlichen Vorgaben zur Bürgerbeteiligung mit Relevanz für meine „Äußerungen“ zur Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung: <i>Baugesetzbuch</i> <i>1. Abschnitt - Allgemeine Vorschriften</i> <i>§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit</i> <i>(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen</i>	10. Bauverpflichtung und Baulücken im NW II Die Stadt hat bereits in der Vergangenheit den Beschluss gefasst, das betreffende Baugebiet im Rahmen einer freiwilligen Umlegung zu entwickeln. Die Entscheidung wurde rechtskräftig getroffen, und die Flächeneigentümer sind über die grundlegenden Rahmenbedingungen informiert worden. Auf den künftig im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücken wird eine Bauverpflichtung gelten. Zur Zeit erfolgt noch die Zuteilung der Flächen, es kann also noch nicht genau gesagt werden für welche Flächen die städtische Bauverpflichtung gelten wird.. Zum Fazit Die Entwicklung der Nordweststadt II basiert auf einem strategischen Gesamtkonzept, das langfristige Wohnraumbedarfe, soziale Durchmischung und städtebauliche Qualität berücksichtigt. Wirtschaftliche Tragfähigkeit ergibt sich aus der Nachfrage und der Wertschöpfung durch neue Einwohner. Die Planung ist ein vorsorgender Schritt. Zum Thema Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung Kenntnisnahme. Diese Anmerkungen zur informellen Bürgerbeteiligung sind nicht abwägungsrelevant. Eine Beantwortung erfolgt zwecks Klarstellung der Sachverhalte. Die formelle Beteiligung wurde ordnungsgemäß durchgeführt; Mängel sind nicht erkennbar. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<i>Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.</i> Nachfolgend meine „Äußerungen“ zur Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung: Informations- / Auftaktveranstaltung am 19.10.2023 im Ratssaal Viernheim: Gemäß Maßgabe des Moderators, Herrn von der „Bürogemeinschaft Sippel I Buff“, waren keinerlei Fragen im Plenum zugelassen. Es wurde auf die Dialoginseln verwiesen. In Anbetracht der Räumlichkeit und der großen Anzahl der Teilnehmer hatte die Geräuschkulisse keinen angemessenen Austausch innerhalb der Dialoginseln ermöglicht. Planungswerkstatt am 10.11.2023 in der Trauerhalle des Waldfriedhofes: Ich hatte mich online auf der Homepage der Stadt Viernheim für die Planungswerkstatt angemeldet und hatte per Mail am 21.10.2023 eine „Verbindliche Anmeldung zur Planungswerkstatt am 10.11.2023“ erhalten. Als ich am 10.11.2023 an der Planungswerkstatt teilnehmen wollte, wurde mir trotz der „verbindlichen Anmeldung“ die Teilnahme an der Veranstaltung verwehrt. Bei der Vergabestelle für die Namensschilder wurde mir mitgeteilt, dass ich eine „Einladung“ benötigen würde. Die Dame an der Vergabestelle versuchte, mir eine Teilnahme doch noch zu ermöglichen, da durch Absagen Plätze frei geworden seien. Nach Rückfrage bei ihrem Vorgesetzten wurde mein Gesuch zur Teilnahme abgewiesen. Öffentliche Informationsveranstaltung am 25.09.2024 im Bürgerhaus Viernheim: Hinsichtlich der Präsentation anlässlich der Informationsveranstaltung habe ich im Nachgang die Aussagen zur Demographie (Seiten 21-29) analysiert. Die Präsentation der Demographie ist geprägt durch einige plakative, schlagzeilenartige Aussagen in großen Lettern wie folgt: „Im Kreis Bergstraße fehlen aktuell 2.500 Wohnungen“ (Seite 23) „Aktuelle Wohnungsmarkt-Analyse für den Landkreis Bergstraße: Kein Wohnraum für Geringverdiener - die Mieten für einfache Wohnungen	Zur Informations- und Auftaktveranstaltung am 19.10.2023 Im Rahmen der Informations- und Auftaktveranstaltung am 19.10.2023 im Ratssaal Viernheim wurde, zwar auf die Nutzung der Dialoginseln verwiesen, jedoch war ein Austausch innerhalb dieser Formate sehr wohl möglich. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nutzten die Dialoginseln aktiv, um Fragen zu stellen, Hinweise zu geben und sich mit den Planungsinhalten auseinanderzusetzen. Trotz der hohen Besucherzahl und der akustischen Herausforderungen der Räumlichkeit war ein Austausch in Kleingruppen möglich und wurde von vielen Anwesenden als wertvoll empfunden. Die Dialoginseln haben somit ihren Zweck erfüllt, einen direkten und offenen Austausch zwischen Öffentlichkeit und Planungsteam zu ermöglichen. Zur Planungswerkstatt am 10.11.2023 Dies ist kein Belang der Bauleitplanung. Zur Erläuterung: Wie bereits mündlich durch die Stadtverwaltung dem Bürger erläutert, lag der Stadtverwaltung keine Anmeldung vor, bzw. diese ist nicht angekommen. Eine Antwort erfolgte dementsprechend nicht, ebenso wenig wie eine Berücksichtigung auf den Anmelde Listen. Zur Öffentlichen Informationsveranstaltung am 25.09.2024 Die Kritik an der Präsentation zur Demographie im Rahmen der Informationsveranstaltung am 25.09.2024 im Bürgerhaus Viernheim ist nicht gerechtfertigt. Die verwendeten Aussagen sind keineswegs effekthascherisch, sondern basieren auf belastbaren Daten und dienen der verständlichen Vermittlung komplexer Sachverhalte. In öffentlichen Veranstaltungen ist es üblich, zentrale Informationen prägnant und zugespitzt	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	stiegen 4,8-mal so stark wie die Lebenshaltungskosten“ (Seite 24) „Kreis Bergstraße muss 1.140 Wohnungen pro Jahr neu bauen“ (Seite 25). Die Aussagen auf Seiten 23 und 25 beziehen sich auf eine Studie, die vom Pestel Institut durchgeführt wurde im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BOB). Siehe hierzu den Link: dev.tip-suedhessen.de/kreis-bergstrasse-muss-1-140-wohnungen-pro-jahr-neu-bauen Auch die Aussage von Seite 24 steht im Bezug zum Pestel Institut: Link: www.viernheim-online.de/wordpress/aktuelle-wohnungsmarkt-analyse-fuer-den-landkreis-bergstrasse/ Die oben angeführten Schlagzeilen in der Präsentation zur Demographie sind effekthascherisch wie in einem Boulevardblatt und aus dem Sachzusammenhang gerissen. Des weiteren verfolgt der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel nicht die Interessen des bedauernswerten Wohnungssuchenden auf Seite 25 der Präsentation, sondern wohl eher die eigenen Interessen. Hinsichtlich der Neutralität des beauftragten Pestel-Instituts sind Zweifel angebracht. Es gibt ein altes deutsches Sprichwort: „Wes Brot ich ess, des Lied ich sing.“ Im Vortrag und in der Präsentation wird von einer zentralen Nahwärmeversorgung berichtet und entsprechende Signale an die Bauherren zur umweltschonenden und kostengünstigen Versorgung gesendet. Bei genauerem Hinschauen ist dies jedoch nur realisierbar, wenn 40% der bestehenden Gebäude in der Nordweststadt I auch an dieses Netz angeschlossen werden. Dies ist eine wenig wahrscheinliche Variante, insbesondere auch im Hinblick auf die zeitlichen Erfordernisse. Hier werden in der offenen Darstellung die Bürger und insbesondere Bauinteressenten offenkundig mit kaum realistischen Versprechungen adressiert, um die Akzeptanz für das Vorhaben zu verbessern.	darzustellen, um die Relevanz des Themas zu verdeutlichen – insbesondere gegenüber einem breiten Publikum ohne fachlichen Hintergrund. Die Aussagen zur Mietentwicklung und zum Wohnraummangel sind zudem durch reale Marktdaten belegbar. Die Feststellung, dass die Mieten für einfache Wohnungen deutlich stärker gestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, spiegelt eine bundesweit beobachtbare Entwicklung wider, die auch im Kreis Bergstraße ihre Spuren hinterlässt. Die Präsentation greift diese Fakten auf, um die Dringlichkeit der Problematik zu unterstreichen – nicht, um polemisch zu wirken. Zur Nahwärmeversorgung Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde eine zentrale Nahwärmeversorgung geprüft und auch vorgestellt. Diese Darstellung sollte insbesondere Bauinteressenten und Bürger für das Vorhaben sensibilisieren und Akzeptanz schaffen. Zwischenzeitlich wurde das Konzept durch die Stadtwerke Viernheims aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit revidiert. Die ursprünglich angedachte zentrale Lösung wird daher nicht weiterverfolgt. Stattdessen erfolgt die Wärmeversorgung der privaten Bauherren nun über individuelle Lösungen, wie etwa den Einsatz von Wärmepumpen oder anderen dezentralen Systemen. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine flexible Anpassung an die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort, stellt jedoch höhere Anforderungen an die Einzelplanung und Koordination durch die Bauherren. Dezentrale Versorgungslösungen wie Wärmepumpen bieten Vorteile: Moderne Wärmepumpen nutzen Umweltwärme z. B. aus der Luft und wandeln diese mit Hilfe elektrischer Energie effizient in Heizwärme um. Bei Einsatz von Strom aus erneuerbaren Quellen kann die Wärmeversorgung nahezu klimaneutral erfolgen. Es entfallen Transportverluste, wie sie bei zentralen Netzen auftreten können. Die dezentrale Struktur fördert darüber hinaus die Resilienz gegenüber Versorgungsausfällen. Zur Informationsveranstaltung	Kenntnisnahme

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Des weiteren weise ich darauf hin, dass in der Informationsveranstaltung gemäß Maßgabe des Moderators, Herrn , aus dem Auditorium nur Fragen zugelassen waren; eine Erörterung gemäß Baugesetzbuch war nicht möglich. Des weiteren meine „Äußerungen“ zu den Zielgruppen für das Vorhaben NW II in Planaufstellung und Bürgerinformation: In der von der Stadt oft herangezogenen Machbarkeitsstudie der Bauland-Offensive Hessen GmbH sind ca. 70% der Wohneinheiten für geringe und mittlere Einkommen zugrunde gelegt. Der Aufstellungsbeschluss lautet: „im Fokus steht die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen (Wohnen für Senioren, bezahlbarer Wohnraum, individuelles Wohnen in Einfamilienhaus, Reihenhäuser und Doppelhaus)“...man beachte die Reihenfolge der Aufzählung. Und nun in der Bekanntmachung zum Bebauungsplanvorentwurf: „...zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums für unterschiedliche Zielgruppen.“ Im Rahmen der fortschreitenden Baulandentwicklung wäre eine Konkretisierung der Zielgruppen zu erwarten; stattdessen werden die Aussagen immer unkonkreter und völlig unverbindlich. Hinsichtlich der Planung von Seniorenwohnen: gemäß den Folien der Öffentlichen Informationsveranstaltung am 25.09.2024 ist die Planung von Seniorenwohnen zwar weiterhin eine Zielsetzung der Verwaltung, jedoch auf Rückfrage aus dem Auditorium deren Realisierung völlig abhängig von potentiellen privaten Investoren. Es stellt sich erneut die Frage: für wen baut Viernheim? Die beiden an erster Stelle genannten Zielgruppen im Aufstellungsbeschluss (Wohnen für Senioren, bezahlbarer Wohnraum) stehen nicht mehr erkennbar im Fokus.	Es ist darauf hinzuweisen, dass die Veranstaltung der allgemeinen Information der Öffentlichkeit diente, jedoch nicht Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB war. Die frühzeitige Beteiligung verlangt, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet wird und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erhält. Die Veranstaltung kann als ergänzendes Informationsangebot gewertet werden, nicht jedoch als Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsformate im Rahmen der Bauleitplanung. Die Kombination aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau bietet grundsätzlich die Chance auf eine vielfältige Bewohnerstruktur. Die gestaffelten Grundstücksgrößen und Bebauungstypen ermöglichen eine Durchmischung im Quartier. Zudem sind laut Bebauungsplan im Plangebiet WA 3* in Quartiersmitte Wohngebäude mit mindestens 50% barrierefreien Wohnungen zu errichten. Die Stadt Viernheim hat für die stadteigenen Flächen ein starkes Steuerungsinstrument in der Hand (stadteigener Anteil wird zurzeit noch ermittelt). Die Vergabe stadteigener Grundstücke wird an verschiedene Kriterien gebunden sein, wie die Bevorzugung gemeinwohlorientierter Bau-träger und die anteilige Schaffung von barrierefreien Wohnungen. Zusammengefasst kann gesagt werden: Die Festlegung konkreter Zielgruppen erfolgt nicht im Bebauungsplan, sondern im Rahmen der Grundstücksvergabe und der Förderpolitik. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sozial durchmischte Quartiersentwicklung. 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 der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Bürgerinitiative „Nordweststadt II - Lebensqualität Viernheim“ wurde von Stadtverordneten gefragt, warum sie nicht früher gegen das Bauvorhaben NW II vorgegangen sei z.B. im Rahmen eines Bürgerbegehrens...bevor viel Geld für die Entwicklung des Vorhabens ausgegeben wurde. Die Gegenfrage: wer mobilisiert nach Aufstellungsbeschluss im Februar 2021 die Bevölkerung innerhalb 8 Wochen zu Corona-Zeiten für ein Bürgerbegehren gegen Wohnungen für Senioren und bezahlbaren Wohnraum? Es bleibt festzuhalten: es gibt einen Aufstellungsbeschluss mit einer zunächst valide erscheinenden Begründung des Vorhabens und konkreten Zielgruppen. Zwischenzeitlich haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich verschlechtert und die Notwendigkeit einer Erschließung aufgrund demographischer Entwicklung erscheint sehr fragwürdig. Die Aussagen der Stadt Viernheim zu den Zielgruppen werden unkonkret und völlig unverbindlich. Die aktuelle Zielsetzung entspricht in keinsten Weise mehr dem Aufstellungsbeschluss. Grundsätzlich wäre bezahlbarer Wohnraum derzeit und absehbar nur durch Fördermittel im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus realisierbar. Die Förderrichtlinien des Landes Hessen erfordern eine finanzielle Beteiligung der Kommune in Höhe von mindestens KEUR 10 je Wohnung. Um spürbar solchen Wohnraum zu schaffen, müsste die Stadt Viernheim erhebliche Mittel bereitstellen. Bei 70% Sozialquote bezogen auf 840 Wohneinheiten wäre der Mittelbedarf bei stattlichen MEUR 5,9. Abschließend meine „Äußerungen“ zu dem Themenbereich Finanzen: Ich weise darauf hin, dass die Amtliche Bekanntmachung inklusive Anlagen nicht die Themen Wirtschaftlichkeit („Machbarkeit“) und die Finanzierung des Vorhabens aufgreift. Angesichts der finanziellen Lage der Stadt Viernheim und der hohen wirtschaftlichen Bedeutung sowie des Risikos des Vorhabens NW II für die Stadtfinanzen ist eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung dringend geboten. Der Begriff der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird argumentativ oftmals auf die Renditeerwartung beschränkt. Dies ist jedoch fachlich unvollständig, denn eine solche Berechnung dient auch der Beantwortung der Frage, ob sich der bzw. die Beteiligte(n) des Vorhabens die Maßnahme überhaupt finanziell leisten können. Gerade im Hinblick auf die großen Anteile der Stadt Viernheim am Vorhaben selbst und im Kontext der Prekarität der aktuellen und prognostizierten Haushaltslagen	Zum Themenbereich Finanzen Die Finanzierung der Baulandumlegung ist nicht Bestandteil der Abwägung zum Bebauungsplan. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Folgendes zur Klarstellung: Die Stadt Viernheim befindet sich derzeit im Bebauungsplanverfahren für das neue Baugebiet Nordweststadt II. Parallel dazu wird im Rahmen eines freiwilligen Umlegungsverfahrens eine Einigung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Ackerflächen angestrebt. In diesem frühen Stadium war eine Mittelveranschlagung im Haushaltsplan 2025 lediglich für die erforderlichen Beträge im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans notwendig. Eine weitergehende finanzielle Planung wäre faktisch nicht möglich gewesen, da wesentliche Grundlagen wie die konkrete Flächenzuteilung und der noch ausstehende Beschluss der	

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	erscheint diese dezidierte Betrachtung als eine Pflichtaufgabe von Verwaltung und Politik.	Stadtverordnetenversammlung über die Grundstückspreise fehlen. Somit lässt sich derzeit weder bestimmen, in welchem Haushaltsjahr noch in welcher Höhe zahlungswirksame Beträge entstehen würden. Eine Mittelveranschlagung im bisherigen Haushaltsplan hätte daher jeglicher belastbaren Grundlage entbehrt. Im Zuge der Haushaltsplanaufstellung für das Jahr 2026 wird erneut geprüft, ob belastbare Zahlen vorliegen, die eine Aufnahme in das Investitionsprogramm rechtfertigen. Die finanziellen Auswirkungen der Baulandentwicklung werden dabei in enger Abstimmung mit der Finanzaufsicht des Kreises Bergstraße bewertet. Die reine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit greift bei der Entwicklung eines neuen Baugebiets zu kurz. Vielmehr sind gesellschaftliche, ökologische und städtebauliche Zielsetzungen gleichwertig in die Abwägung einzubeziehen. Die Gemeinwohlorientierung steht im Vordergrund: Sie verspricht langfristige Vorteile wie eine gesteigerte Lebensqualität, die Ansiedlung junger Familien und eine Stärkung der lokalen Wirtschaft. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Entwicklung des Baugebiets unter Berücksichtigung all dieser Aspekte beschlossen. Eine klassische Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß GemHVO ist im Kontext der Baulandumlegung deshalb nicht anwendbar. Es handelt sich um ein gemeinwohlorientiertes Vorhaben, dessen langfristige Standortvorteile sich nur schwer monetär beziffern lassen. Trotzdem wurde im Vorfeld geprüft, welches Umlegungsverfahren für die Stadt das geringste Risiko birgt und somit am wirtschaftlichsten ist. Die Kosten der Erschließung werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern getragen – darunter auch die Stadt Viernheim. Die Finanzierung des städtischen Anteils wird durch Grundstücksverkäufe erfolgen. Ein Restrisiko bleibt bestehen: Sollte das Umlegungsverfahren scheitern, trägt die Stadt sämtliche bisher angefallenen Kosten für Gutachten, Planungsleistungen und die bisherigen Kosten der MVV als Erschließungsträger. Verzögerte Grundstücksverkäufe könnten zudem zu höheren Zinsaufwendungen durch Vorfinanzierung führen. Aus bilanzieller Sicht stellen Grundstücksankäufe jedoch eine Vermögensmehrung dar und sind daher nicht als unwirtschaftlich zu bewerten. Das häufig angeführte Argument eines „hochspekulativen Risikos“ im Zusammenhang mit der Baulandumlegung ist aus Sicht der Stadt nicht nachvollziehbar. Das in § 92 HGO verankerte Spekulationsverbot	

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Georg Consulting empfiehlt im STEK hinsichtlich der Entwicklung von NW II: „Die potenziellen Wohnbauflächen sollten sukzessive, entsprechend der Nachfrage im Zeitverlauf, entwickelt werden.“ Die Stadt Viernheim hat sich nicht für eine Entwicklung in Etappen entschieden, sondern für die riskantere Variante.	bezieht sich ausschließlich auf Finanzgeschäfte und ist auf die vorliegende städtebauliche Maßnahme nicht anwendbar. Die Empfehlung, die potenziellen Wohnbauflächen im Gebiet NW II etappenweise und bedarfsorientiert zu entwickeln, erscheint auf den ersten Blick als vorsichtige und risikoarme Strategie. Dennoch sprechen Argumente für eine Entwicklung des gesamten Gebiets in einem Zug. Ein zentraler Aspekt ist die Wirtschaftlichkeit der Erschließung. Die Planung und Umsetzung von Erschließungsstraßen, Kanalnetzen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen ist in einem zusammenhängenden Bauabschnitt deutlich effizienter. Werden diese Maßnahmen gestückelt, entstehen nicht nur höhere Kosten durch mehrfaches Ansetzen von Bauarbeiten, sondern auch durch die Notwendigkeit, bestehende Systeme später zu erweitern oder umzustrukturieren. Größere Ausschreibungspakete ermöglichen zudem günstigere Konditionen durch Skaleneffekte bei Bauunternehmen. Hinzu kommt die Problematik der Kostensteigerung im Bauwesen. Die Preise für Materialien, Personal und Dienstleistungen steigen seit Jahren kontinuierlich. Eine gestreckte Entwicklung über mehrere Jahre birgt das Risiko, dass spätere Bauabschnitte erheblich teurer werden und die ursprüngliche Kostenplanung obsolet wird. Eine zügige Umsetzung schafft hier Planungssicherheit und schützt vor finanziellen Überraschungen. Auch für Investoren und Bauwillige ist eine vollständige Entwicklung von Vorteil. Sie bietet klare Rahmenbedingungen und vermeidet Unsicherheiten hinsichtlich der Verfügbarkeit von Grundstücken und Infrastruktur. Eine etappenweise Entwicklung kann zu Zurückhaltung führen und die Nachfrage dämpfen – was wiederum die städtebaulichen Ziele gefährdet. Darüber hinaus lassen sich soziale und infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung besser planen und dimensionieren, wenn das gesamte Gebiet als Einheit betrachtet wird. Eine gestückelte Entwicklung kann zu Über- oder Unterversorgung in einzelnen Phasen führen und die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigen. Nicht zuletzt sprechen auch städtebauliche und klimatische Gründe für eine Entwicklung „aus einem Guss“. Ein einheitliches Konzept ermöglicht die Integration von Grünzügen und einem einheitlichen umfassenden Regenwassermanagement.	

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Wie will eine Kommune wie Viernheim „finanzielle Risiken minimieren“, wenn sie nicht bereit ist, die finanziellen Risiken im Rahmen einer aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung zu bewerten? Siehe hierzu einen Auszug aus der Hessischen Gemeindeordnung: Auszug aus der Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 <i>§ 92 Allgemeine Haushaltssgrundsätze</i> <i>(1) Die Gemeinde hat ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist. Dabei ist den Erfordernissen des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts Rechnung zu tragen.</i> <i>(2) Die Haushaltswirtschaft ist sparsam und wirtschaftlich zu führen. Dabei hat die Gemeinde finanzielle Risiken zu minimieren. Spekulative Finanzgeschäfte sind verboten.</i> Wie will eine Kommune wie Viernheim bei „Investitionen mit erheblicher Bedeutung die wirtschaftlichste Lösung ermitteln“, wenn sie keinen „Wirtschaftlichkeitsvergleich“ durchführt? Siehe hierzu einen Auszug aus der Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans der Gemeinden: Auszug aus der Verordnung über die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans der Gemeinden (Gemeindehaushaltsverordnung - GemHVO -) vom 2. April 2006 <i>§ 12 Investitionen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen</i> <i>(1) Bevor Investitionen von erheblicher Bedeutung beschlossen werden, ist unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch einen Wirtschaftlichkeitsvergleich, mindestens einen Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Folgekosten, die für die Gemeinde wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln.</i> Hinsichtlich dem gegenwärtigen Stand des Haushaltsplans 2025 sowie der Mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung 2024-2028 gibt es keine Einplanung in Hinblick auf die Finanzierung und die Folgekosten von NW II betreffend beispielsweise Ablösezahlungen an Grundstücksbesitzer, Erschließungskosten für eigene und übernommene Grundstücke und Aufwendungen für Infrastruktur wie Kitas. Es stellt sich die Frage der Genehmigungsfähigkeit der Haushaltsplanung.	Insgesamt überwiegen die Vorteile einer vollständigen Entwicklung des Gebiets NW II deutlich gegenüber den Risiken einer etappenweisen Umsetzung. s. o. Finanzen	

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Auf Anfrage hierzu wird gerne die Antwort bemüht, dass die Mehrzahl der Kosten für die Flächen der Stadt Viernheim in die Grundstückswerte einfließen. Durch den Verkauf der Flächen würde es zu einem Rückfluss an die Stadt Viernheim, ggf. sogar mit Überschüssen, kommen. Die stark emissionsbelastete Lage der Geschosswohnungsbauflächen direkt an der Autobahn sowie die kostentreibenden Auflagen im Bebauungsplan (z. B. Lärmschutz am Gebäude, Tiefgaragenpflicht) sind sehr nachteilig für künftige Endnutzer, insbesondere jedoch für potentielle Investoren, und erschweren die Vermarktung der Flächen. Es besteht die realistische Gefahr, dass die Stadt Viernheim erhebliche Mittel in die eigenen Grundstücke investiert, ein Rückfluss mangels Käufer jedoch über lange Zeit nicht realisiert werden kann. Angesichts der prekären Haushaltslage stellt dies ein hoch spekulatives und nicht akzeptables Risiko für die städtischen Finanzen dar. Meine Schlussbemerkungen: Nach meiner persönlichen Rechtsauffassung bestehen für das Vorhaben NW II erhebliche Mängel in der Begründung der Planaufstellung, der Bürgerbeteiligung und den Finanzen. Ich denke, dass ich meine Bedenken und Einwendungen detailliert und fundiert darlegen konnte. Die rechtliche Relevanz meiner „Äußerungen“ kann ich zu diesem Zeitpunkt nicht bewerten. Insoweit ist das Ziel meiner Ausführungen eine fristgerechte Dokumentierung der aus meiner Sicht kritischen Sachverhalte. Ich bitte um Bestätigung des Empfanges dieser Mail und gemäß Wortlaut der Amtlichen Bekanntmachung um anschließende Mitteilung zum „Ergebnis der Behandlung der Anregungen“.		
8.	Bürger:in 8 (Schreiben vom 07.06.2025)		
8.1	240730_SE_NW_II_NEU, A.3.1 Grundflächenzahl GRZ, S. 2 Hinterfragte Formulierung „Im WA beträgt die max. zulässige GRZ 0,4[...] Die jeweils festgesetzte GRZ darf ausschließlich durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,6 im WA und GB bzw. max. 0,8 im SO überschritten werden.“	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Um im Sinne einer effizienten Flächennutzung Reihenhäuser in einer kompakten Bauweise zu ermöglichen, wird zum Bebauungsplan-Entwurf die GRZ und damit auch ihre Überschreitungsmöglichkeit erhöht. Eine Überschreitungsmöglichkeit ist um 50% durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 möglich.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Änderungswunsch / Anregungen Ergänzung des Passus: „Für Reihenhaus-Grundstücke und Doppelhausgrundstücke ist eine Überschreitung der GRZ inkl. der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Anlagen bis max. 0,8 zulässig.“ Begründung Bei heutzutage üblichen Grundstücksgrößen für Reihenhäuser und Doppelhäuser ist eine solche Vorgabe schwer umzusetzen.		
8.2	240730_SE_NW_II_NEU, A.3.2 Zahl der Vollgeschosse, S. 2 Hinterfragte Formulierung „Im WA 1 und WA 2 sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten. Im WA 3 sind zwingend 3 Vollgeschosse zu errichten. Im WA 4 sind zwingend 3 Vollgeschosse zu errichten. Es dürfen bis zu maximal 4 Vollgeschosse errichtet werden. Im GB sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten. Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Im SO sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.“ Änderungswunsch / Anregungen „Im WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zu errichten. Im WA 3 sind maximal 3 Vollgeschosse zu errichten. Im WA 4 sind zwingend 3 Vollgeschosse zu errichten. Es dürfen bis zu maximal 4 Vollgeschosse errichtet werden. Im GB sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten. Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Im SO sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Im Gebäude für den Einzelhandel ist maximal ein Vollgeschoss zulässig“ Begründung Es sollte keine Pflicht geben, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eine bestimmte Geschossanzahl aufweisen müssen, dies führt ggf. zu Einschränkungen bei der gewünschten Bauweise. Je weniger Geschosse die Gebäude besitzen, umso besser passen Sie in die Landschaft (Umweltaspekt).	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der zwingend zu errichtenden Geschossigkeit erfolgt mit dem Ziel, eine ausgewogene städtebauliche Dichte zu erreichen und gleichzeitig einen effizienten Umgang mit der verbleibenden Siedlungsfläche sicherzustellen. Da es sich um das letzte zur Verfügung stehende Baugebiet in Viernheim handelt, besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, den vorhandenen Raum möglichst optimal zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu nutzen. Durch die verbindliche Vorgabe der Geschossigkeit wird eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt, eine gleichmäßige städtebauliche Struktur geschaffen und die Effizienz der Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen erhöht. Die Festsetzung wird beibehalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.3	240730_BP_293_NW_II_PZ_Vorentwurf Hinterfragte Formulierung Ausschnitt:  Änderungswunsch / Anregungen Das Seniorenwohnheim sollte an den Rand des Neubaugebiets und somit an die Stelle der WA4 Gebäude. Es sollte die gleiche Geschossvorgabe wie vor dem Tausch für die Bereiche gelten.  Begründung Es wird als passender erachtet, wenn neben dem Kindergarten ausschließlich Wohngebäude platziert werden. Dort ansässige Familien könnten zudem die umliegenden Grünflächen ideal nutzen.	Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ entfällt zum Bebauungsplan-Entwurf zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes, da die angestrebten Nutzungen in der Quartiersmitte mit Kindertagesstätte und barrierefreien Wohnungen auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.
8.4	240730_SE_NW_II_NEU, A.4.1 Offene Bauweise, S. 4 Hinterfragte Formulierung „Im WA 2 sind Hausgruppen/ Reihenhäuser (H) zulässig.“	Der Anregung wird gefolgt und die Zulässigkeiten erweitert, die Festsetzung A.4.1 wird angepasst. Die Zulässigkeit der Haustypen in den WA-Gebieten wird in der Planzeichnung entsprechend festgelegt.	Der Anregung wird gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Im WA 3, SO und GB sind Einzelhäuser (E) zulässig.“ Änderungswunsch / Anregungen „Im WA 2 sind Hausgruppen/ Reihenhäuser (H) und Einzelhäuser (E) zulässig. Im WA 3, SO und GB sind Einzelhäuser (E) und Hausgruppen/ Reihenhäuser (H) zulässig.“ Begründung Maximale Gestaltungsfreiheit		
8.5	240730_SE_NW_II_NEU, A.5 Überbaubare Grundstücksflächen, S. 4 Hinterfragte Formulierung „Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.“ Änderungswunsch / Anregungen Ergänzung: „Für Einzelhäuser (E) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster bestimmt.“ Begründung Für Einzelhäuser sollte es die Freiheit geben, die Position des Hauses innerhalb eines Baufensters selbst zu bestimmen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Für ein Großteil des Baugebietes wird die Baugrenze zur Abgrenzung der überbaubaren Fläche genutzt. Lediglich dort wo es städtebaulich geboten ist, kommt eine Baulinie zum Einsatz: Die Baulinie wird entlang des Quartiersplatzes festgesetzt, um den Platzraum städtebaulich klar zu fassen und ein einheitliches, geordnetes Erscheinungsbild zu sichern. Sie gewährleistet eine geschlossene Platzkante und stärkt die Aufenthaltsqualität sowie die räumliche Wirkung des Platzes. Zudem gibt es eine Baulinie im WA 4 entlang der Planstraße A bzw. der westlichen Grundstücksgrenze. Die Baulinie wird festgesetzt, um eine geschlossene Bauweise zu sichern, die eine abschirmende Wirkung gegenüber Verkehrslärm von der nahegelegenen Autobahn entfaltet. Durch die bauliche Kante wird der rückwärtige Bereich vor Lärmimmissionen geschützt und gleichzeitig eine städtebaulich geordnete Struktur geschaffen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
8.6	240730_SE_NW_II_NEU, A.6.1 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, S. 4 Hinterfragte Formulierung „Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite über die gesamte Breite einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten.“ Änderungswunsch / Anregungen „Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite über die gesamte Breite einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Reihenhäuser und Doppelhäuser.“	Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Mindestabstand von 5 m für Garagen und Carports zur Straße dient der Verkehrssicherheit, da er klare Sichtbeziehungen beim Ein- und Ausfahren gewährleistet. Gleichzeitig trägt dieser Abstand zur gestalterischen Qualität des Straßenraums bei, indem er ein aufgelockertes und harmonisches Erscheinungsbild schafft. Zudem verbessert er die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und fördert durch offene Vorgärten oder Grünflächen die soziale Kontrolle und das Sicherheitsgefühl im Quartier. Zur Unterbringung der Fahrzeuge können Stellplätze angelegt werden. Diese sind direkt ab Grundstücksgrenze zulässig.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Begründung Es sollte möglich sein Garagen, Carports und Stellplätze bei Reihenhäusern und Doppelhäusern unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu platzieren.		
8.7	240730_SE_NW_II_NEU, A.6.2 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, S. 4 Hinterfragte Formulierung Im WA 3b, WA 3c und WA 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind. Änderungswunsch / Anregungen „Im WA 3b, WA 3c und WA 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, die keine Besucherstellplätze sind, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig, sofern mehr als 3 Wohneinheiten je Gebäude geplant sind. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind. Oberirdische Stellplätze sind für Besucherstellplätze bei Mehrfamilienhäusern zulässig.“ Begründung Sofern in den Bereichen 3 Einzelhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhäuser geplant sind, darf es keine Pflicht für eine Tiefgarage geben. Maßgebend für die möglichen oberirdischen Stellplätze sollten für diese Häuser die Einhaltung der GRZ sein. Es wird als sinnvoll erachtet oberirdische Besucherstellplätze auf dem Grundstück bei Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Festsetzung A.6.2 verfolgt das Ziel, insbesondere in den verdichteten Bereichen des Plangebiets weiterhin ausreichend Freiräume und Aufenthaltsflächen bereitzustellen. Um dies zu ermöglichen, sollen Stellplätze vorrangig in die unterirdische Ebene verlagert werden. Dadurch wird die oberirdische Versiegelung auf ein vertragliches Maß reduziert, was die Schaffung von begrünten Flächen und qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen ermöglicht. Um unnötige Härten zu vermeiden, wird die Pflicht zum Bau einer Tiefgarage mit der Anzahl von 8 Wohneinheiten je Gebäude verknüpft. Besucherstellplätze sind weiterhin in der Tiefgarage herzustellen, sofern diese zu errichten ist.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Festsetzung A.6.2 wird ergänzt.
8.8	240730_SE_NW_II_NEU, A.8.13 Private Grundstücke: Dachbegrünung (Maßnahme 13), S. 7 Hinterfragte Formulierung „Dächer von Hauptanlagen, Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ab 20 m³ sind extensiv zu begrünen.“ Änderungswunsch / Anregungen „Es wird empfohlen Dächer von Hauptanlagen, Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ab einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² zu begrünen oder zu bekiesen.“	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Maßeinheit wird in Quadratmeter korrigiert. Im Zuge der Weiterentwicklung des Konzepts zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden neue Anforderung deutlich. Da das gesamte anfallende Niederschlagswasser zwingend im Plangebiet zurückgehalten werden muss, sind sämtliche Dachflächen als begrünte Retentionsdächer auszubilden. Damit ist nur die Realisierung eines Flachdaches möglich. Bei sehr kleinen Dachflächen ($\geq 10 \text{ m}^2$) ist der Aufwand für Retentionsmaßnahmen und eine Begrünung unverhältnismäßig hoch im Vergleich zum erzielten Nutzen. Solche Dächer – etwa von Mülltonnenüberdachungen oder Fahrradunterstellplätzen – bieten zudem oft nicht die nötige	Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Begründung Es muss Quadratmeter nicht Kubikmeter heißen. Eine Pflicht würde nur dazu führen, dass Garagen mit einem Dach (Walmdach mit Ziegeln) geplant werden, die im Widerspruch zum Nutzungszweck einer Dachbegrünung stehen. Eine Pflicht ab 20 m³ wird zudem als sehr niedrig angesehen. Als Anreiz ein Dach zu begrünen, könnte die Möglichkeit sein, dass Dachbegrünung zu einem gewissen Anteil bei der Berechnung der GRZ-Fläche positiv verwendet werden kann.	Tragfähigkeit oder ausreichend Platz für die erforderliche Substratschicht. Darüber hinaus ist ihre wasserwirtschaftliche Wirkung gering, da sie nur in sehr begrenztem Umfang zum Regenwasserabfluss beitragen. Daher wird ihre Retentionswirkung in der Regel als vernachlässigbar eingestuft und für kleine Dachflächen eine Ausnahmeregelung getroffen. Die Nutzung der Dachflächen von Carports und Garagen als begrünte Retentionsdächer ist ausdrücklich gewünscht und für die Niederschlagswasserbilanz auch erforderlich. Diese Vorgaben fließen in den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes ein.	
8.9	240730_SE_NW_II_NEU, A.8.13 Private Grundstücke: Dachbegrünung, S. 7 Hinterfragte Formulierung „Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten, Aufzugschächte, Austrittspodeste, Wartungswege etc.). Das höchstzulässige Maß der Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht beträgt insgesamt höchstens 10 % des Daches in der Fläche. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind von der Beschränkung ausgenommen.“ Änderungswunsch / Anregungen „Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, bei Dächern mit ungeeigneter Dachform, technische Aufbauten, Aufzugschächte, Austrittspodeste, Wartungswege etc.). Das höchstzulässige Maß der Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht beträgt insgesamt höchstens 10 % des Daches in der Fläche. Das höchstzulässige Maß greift nicht für Dachformen, die keine Begrünung zu lassen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind von der Beschränkung ausgenommen.“ Begründung Generell sollte es erlaubt sein, Garagen mit Ziegeln z.B. in Verbindung mit Walmdach zu versehen. Diese Dachform steht im Widerspruch zu einer möglichen Begrünung.	Siehe Ausführungen zu Punkt 8.8	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.10	240730_SE_NW_II_NEU, A.8.14 Private Grundstücke: Fassadenbegrünung, S. 7 Hinterfragte Formulierung „Geschlossene Fassadenabschnitte ohne Tür-, Tor- und Fensteröffnungen mit einer Breite ab 2,00 m sind boden- oder wandgebunden zu begrünen.“ Änderungswunsch / Anregungen Passus für Einzelhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser streichen: „Geschlossene Fassadenabschnitte ohne Tür-, Tor- und Fensteröffnungen mit einer Breite ab 2,00 m sind boden- oder wandgebunden zu begrünen.“ „Kindergarten und Seniorenwohnheim: Geschlossene Fassadenabschnitte ohne Tür-, Tor- und Fensteröffnungen mit einer Breite ab 2,00 m sind boden- oder wandgebunden zu begrünen. Die Regelung gilt nicht für Fassaden am Rand des Neubaugebiets“ Begründung Vorgabe wird als nicht zweckmäßig für Einzelhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser erachtet. Die Vorgabe würde viel zu früh greifen, eine Fassadenbegrünung sollte nur eine Empfehlung sein. Eine Fassadenbegrünung hat ebenso auch Nachteile wie z.B. Förderung der Feuchtigkeit im Mauerwerk. Zudem passt eine mögliche Fassadenbegrünung nicht zu jedem Baustil. Es kann nicht sein, dass private Bauherren so eingeschränkt werden, dies steht im Widerspruch zur aktuell geplanten deutlichen großzügigeren Regelung beim SO.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung verfolgt das Ziel, das Wohngebiet (und auch Sondergebiet) ökologisch und gestalterisch aufzuwerten. Begrünte Fassaden tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Hitzeinseln reduzieren und die Luftqualität durch Feinstaubbindung verbessern. Gleichzeitig fördern sie die Biodiversität, indem sie Lebensräume für Insekten und Vögel schaffen. Darüber hinaus leisten sie einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und unterstützen ein ansprechendes, harmonisches Ortsbild. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünungspflicht entspricht der Zielsetzung der Stadt Viernheim, ein nachhaltiges Stadtquartier zu schaffen. Um unnötige Härten zu vermeiden, sind geschlossene Fassadenabschnitte künftig ab einer Breite von 3,00 m zu begrünen. Zudem sind Fassadenabschnitte von einer Fassadenbegrünung ausgenommen, sofern sie unmittelbar an Grundstücksgrenzen liegen oder aus technischen Gründen (z. B. Brandschutz, Materialbeschaffenheit) ungeeignet sind. Zur Vereinfachung der Realisierbarkeit dürfen Baugrenzen und Baulinien durch Rankgerüste für Fassadenbegrünung auf dem jeweiligen Baugrundstück bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m überschritten werden. Die Festsetzungen werden angepasst bzw. ergänzt.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.
8.11	240730_SE_NW_II_NEU, A.8.14 Private Grundstücke: Fassadenbegrünung, S. 7 Hinterfragte Formulierung „Geschlossene Fassadenabschnitte ohne Tür-, Tor- und Fensteröffnungen sind ab einer Größe von 50 m² boden- oder wandgebunden zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.“ Änderungswunsch / Anregungen „Bei Gebäuden für den Einzelhandel ist mindestens eine Fassadenseite zu begrünen.“ Begründung Kompensation zum Wegfall der Regelung bei Einzelhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Fassadenbegrünungen sollen in allen Baugebieten zu einer ökologischen, mikroklimatischen und gestalterischen Aufwertung führen. Die Regelung gilt für somit sowohl für das Allgemeine Wohngebiet wie auch das Sondergebiet.	Der Anregung nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.12	240730_SE_NW_II_NEU, A.8.15 Private Grundstücke: kleintierpassierbare Einfriedungen, S. 8 Hinterfragte Formulierung „Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.“ Änderungswunsch / Anregungen Passus streichen: „Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.“ Begründung Vorgabe in Verbindung mit Haustieren (z.B. kleiner Hund oder Kaninchen) nicht umsetzbar.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Zielgruppe der Regelung sind Wildtiere, nicht Haustiere. Die Regelung dient dem Schutz der heimischen Fauna (z. B. Igel, Amphibien), die auf vernetzte Lebensräume angewiesen ist. Haustiere wie Kaninchen oder kleine Hunde werden in der Regel in gesicherten Bereichen gehalten, die ohnehin besondere Anforderungen erfüllen müssen. Die Durchlässigkeit kann also außerhalb dieser Bereiche realisiert werden. Die Vorgabe verlangt keinen durchgehenden Spalt von 15 cm, sondern lediglich eine ausreichende Durchlässigkeit. Diese kann punktuell erfolgen – z. B. durch kleine Öffnungen oder Durchlässe an ausgewählten Stellen. So bleibt der Garten für Haustiere sicher, während Kleinsäuger dennoch Durchgangsmöglichkeiten finden.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
8.13	240730_SE_NW_II_NEU, A.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik, S. 8 Hinterfragte Formulierung „Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.“ Änderungswunsch / Anregungen	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Verpflichtung, mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen oder Solarthermieanlagen auszustatten steht im Einklang mit dem integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Viernheim von 2018, das das Ziel verfolgt, bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Die Maßnahme dient der Umsetzung konkreter Schritte zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Gebäudesektor – einem der größten Emittenten im städtischen Raum. Die Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist dabei eine technisch ausgereifte, wirtschaftlich tragfähige und ökologisch sinnvolle Lösung, die sowohl zur Eigenversorgung als auch zur Einspeisung ins Netz beitragen kann. Eine pauschale Ausnahme für bestimmte Haustypen würde das Ziel der flächendeckenden CO₂-Reduktion untergraben. Gerade in	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Ergänzungen: „Diese Regelung gilt nicht für Einzelhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser. Für diese Häuser sind die Regelungen und Vorgaben des Landes Hessen maßgebend.“ Begründung Die Regelungen der Stadt Viernheim sollten für private Bauherren nicht strenger sein als die des Landes Hessens. Des Weiteren ist zu Bedenken, dass eine Solarpflicht nur im Umfang der Selbstnutzung des Stroms für private Bauherren Sinn macht und ebenso zum Energieversorgungskonzept des Quartiers passen sollte.	Neubaubereichen mit vielen Einfamilienhäusern liegt ein großes Potenzial zur Solarenergienutzung vor. Die Regelungen des Landes Hessen stellen Mindestanforderungen dar. Kommunen haben das Recht – und angesichts der Klimakrise auch die Verantwortung – ambitioniertere Maßnahmen zu ergreifen, wenn sie dies für erforderlich halten. Die Pflicht zur Installation bedeutet nicht zwangsläufig eine wirtschaftliche Belastung. Im Gegenteil: Durch Eigenverbrauch, Einspeisevergütung und Förderprogramme amortisieren sich PV-Anlagen oft innerhalb weniger Jahre. Zudem kann die Pflicht flexibel durch Solarthermie erfüllt werden.	
8.14	240730_SE_NW_II_NEU, B.2 Einfriedungen, S. 11 Hinterfragte Formulierung „Die Grundstückseinfriedungen dürfen grundsätzlich nur als offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedung oder als Hecken realisiert werden. Eine Kombination der Einfriedungen ist möglich, der Einbau von Sichtschutzzäunen, Kunststoffplanen, Kunststoffflechtwerk oder ähnlichem ist nicht zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nur partiell, z. B. als Sichtschutz für Terrassenbereiche zulässig. Einfriedungen dürfen in den Baugebieten (WA, SO, GB) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.“ Änderungswunsch / Anregungen „Die Grundstückseinfriedungen sollten grundsätzlich als offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedung oder als Hecken realisiert werden. Eine Kombination der Einfriedungen ist möglich, der Einbau von Sichtschutzzäunen, Kunststoffplanen, Kunststoffflechtwerk oder ähnlichem ist nicht zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nur partiell, z. B. als Sichtschutz für Terrassenbereiche zulässig. Einfriedungen dürfen in den Baugebieten (WA, SO, GB - ausgenommen Einzelhäuser) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.“ Begründung Es könnte insbesondere an den Feldrandgrundstücken Sinn machen, massivere Grundstückseinfriedungen zum Lärmschutz und Einbrecherschutz zu errichten. Insbesondere bei der Einfriedigung der Gartenseite sollte aus Gründen der Privatsphäre ein Sichtschutz möglich sein, dies sollte nicht nur für den Terrassenbereich gelten. Für Einzelhäuser sollte die Möglichkeit bestehen eine 1,8 m hohe Einfriedigung zu errichten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bestehende Regelung zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen verfolgt das Ziel, ein offenes, durchgrüntes und gestalterisch einheitliches Ortsbild zu sichern. Offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedungen – wie z. B. Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune oder Hecken – tragen zur Durchlässigkeit des Straßenraums, zur Förderung des Mikroklimas und zur sozialen Offenheit bei. Die vorgeschlagene generelle Zulassung geschlossener Einfriedungen, insbesondere entlang der Gartenseiten oder an Feldrändern, würde diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Auch wenn subjektive Sicherheits- oder Lärmschutzbedürfnisse nachvollziehbar sind, führen massive Einfriedungen zu einer Abschottung und einer schleichenden Privatisierung des Außenraums. Ein Sichtschutz ist bereits heute partiell – etwa im Bereich von Terrassen – zulässig. Darüber hinaus bieten auch dichte Hecken einen wirksamen Sichtschutz, ohne das Ortsbild negativ zu beeinflussen. Die Forderung nach einer 1,80 m hohen Einfriedung für Einzelhäuser entlang öffentlicher Verkehrsflächen widerspricht dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung. Das Nachbarrecht in Hessen erlaubt Sichtschutzelemente bis 1,80 m zwischen Privatgrundstücken, nicht jedoch entlang öffentlicher Flächen. Die bestehende Regelung ist daher sachlich begründet und soll beibehalten werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.15	240730_SE_NW_II_NEU, B.3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, S. 11 Hinterfragte Formulierung „Die Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung im Sinne dieser Satzung sind Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrasen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem.“ Änderungswunsch / Anregungen „Die Grundstücksfreiflächen sind idealerweise zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Zu unterscheiden sind die vier Versiegelungsstufen in Bezug auf den Versiegelungsgrad mit entsprechenden sog. Versiegelungsfaktoren (0,3, 0,6 und 1,0). - Als unversiegelte Flächen gelten Rasen oder Erde. - Zu den wenig bzw. leicht versiegelten Flächen (0,3) zählen u.a. Natursteinpflaster mit weiten Fugen, Rasengittersteine, Kunstrasen und wassergebundene Splitt- oder Schotterflächen, versickerungsaktives (Öko-)Pflaster, Gründächer. - Zu den stark versiegelten Flächen (0,6) gehören Rasenfugenpflaster, H-Steine, Platten und Pflaster mit schmalen Fugen bzw. ohne feste Verfugung. - In die Rubrik voll versiegelte Flächen (1) fallen zumeist Asphalt-, Bitumen- oder Betonflächen bzw. Platten mit Fugenvollverguss (Straßen, Wege etc.), Dachflächen.“ Begründung Die unterschiedlichen Versiegelungsstufen je Untergrund sollten bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt werden. Es sollte dabei berücksichtigt werden, dass z.B. ein Kunstrasen deutlich besser ist als Platten mit Fugenvollverguss.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die getroffene Vorschrift in B.3.1 verfolgt das Ziel, eine ökologisch wirksame Begrünung zu fördern und Scheinbegrünungen wie Kunstrasen oder Schotterflächen auszuschließen. Die vorgeschlagene Änderung, die zwischen verschiedenen Versiegelungsgraden unterscheidet, ist zwar für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) sinnvoll, greift jedoch zu kurz, wenn es um die ökologische Qualität geht. Begrünung im Sinne der Satzung bedeutet nicht nur Wasserdurchlässigkeit, sondern auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Kunstrasen oder Rasengittersteine erfüllen diese Anforderungen nicht und sollten daher nicht als Begrünung gelten. Nur so kann eine wirksame Begrünung innerhalb des Baugebietes sichergestellt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
8.16	<i>Anm.: Punkt in Stellungnahme nicht enthalten</i>		

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.17	240730_SE_NW_II_NEU, D.2 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim, S. 13 Hinterfragte Formulierung „Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 je Wohnung bis einschl. 80 m², 1,5 je Wohnung bei mehr als 80 m²; hiervon für Besucher 10% 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung“ Änderungswunsch / Anregungen „Sonderregelung für NW2 im Bereich Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1 Stellplatz oder Garage für jede Wohnung bis 60 m² 1,5 Stellplätze oder Garagen für jede Wohnung über 60 m² bis 80 m² 2 Stellplätze oder Garagen für jede Wohnung über 80 m² hiervon für Besucher >10% 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung“ Begründung Es werden deutlich mehr (Besucher)parkplätze bei Mehrfamilienhäusern gewünscht, diese Parkflächen sollten öffentlich sein. Die aktuelle Regelung würde bedeuten, dass bei 16 Wohneinheiten schlechtestenfalls 2 Besucherparkplätze zur Verfügung stehen. Bei Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Geschossen ist ein Parken am Straßenrand nicht ausreichend. Es ist gewünscht, dass die Stellplatzsatzung für den Neubau von Mehrfamilienhäusern angepasst wird. Der Individualverkehr nimmt immer mehr eine hohe Bedeutung ein und die Einwohnerzahl je Quadratmeter nimmt zu. Eine Vielzahl von Wegen wird mit dem Privat-Pkw zurückgelegt. Die räumliche Lage und ein verändertes Mobilitätsverhalten führen dazu, dass sich die Fahrzeugdichte in den letzten Jahrzehnten deutlich erhöht hat. Haushalte mit 2 Fahrzeugen sind mittlerweile die Regel und auch in Zukunft ist davon auszugehen, dass der Fahrzeugbesatz je Haushalt tendenziell steigen wird. Wieso sollte eine Familie in einer Wohnung weniger Stellplätze als ein Einzelhaus mit identischer Wohnfläche vorweisen, nur weil Sie im Mehrfamilienhaus wohnt? Das veränderte Mobilitätsverhalten sollte in der Planung beim Neubau von Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Sonderregelung gegenüber der Stellplatzsatzung mit einer deutlichen Erhöhung der Stellplatzanzahl bei Mehrfamilienhäusern ist kritisch zu sehen. Die bestehende Regelung im Bebauungsplan übernimmt die bewährte Satzung Viernheims und stellt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen tatsächlichem Bedarf, Flächenverbrauch und nachhaltiger Mobilitätsentwicklung dar. Ergänzend stehen im öffentlichen Straßenraum Besucherparkplätze zur Verfügung, sodass aus Sicht der Stadt Viernheim eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels nicht erforderlich ist. Zudem zeigen zahlreiche Studien (vgl. z. B: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR-Online-Publikation Nr. 27/2024: „Mobilität in Wohnquartieren“), dass ein großzügiges kostenfreies und wohnungsnahes Stellplatzangebot zu einer Zunahme des Pkw-Verkehrs führt, indem es die Nutzung von Autos attraktiver macht und als Anreiz für mehr Fahrten dient („Parkrauminduktion“), während ein reduziertes Angebot nachhaltige Mobilitätsformen wie ÖPNV, Fahrrad oder Carsharing begünstigt. Zur Förderung der nachhaltigen Mobilität sind im Baugebiet drei Mobilitätsstationen vorgesehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Stadt Viernheim 30. Änderung des Flächennutzungsplans und BP Nr. 239 „Nordweststadt II“
Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.18	240730_SE_NW_II_NEU, D.7 Artenschutz, S. 15 Hinterfragte Formulierung „Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.“ Änderungswunsch / Anregungen Passus streichen: „Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.“ Begründung Eine Androhung von Geldstrafen sollten nicht Bestandteil dieses Dokuments sein.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Benennung der möglichen Geldbußen gemäß § 69 Abs. 7 BNatSchG dient als Hinweis zur Aufklärung auf mögliche Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG. Der Hinweis in D.7 wird angepasst.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.

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

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- A.2.1 Grundflächenzahl GRZ
Im WA 2 gilt bei der Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern eine GRZ von 0,5 für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Doppelhaushälfte, Reihenendhäuser).
Im WA 2 gilt bei der Errichtung von Reihenhäusern eine GRZ von 0,6 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser).
- A.4.1 Offene Bauweise
WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und SO s. Planzeichnung
- A.6 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen
Garagen (gem. § 12 BauNVO), Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf der Zufahrtsseite ist ein Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze über die gesamte Breite der Zufahrt einzuhalten.
Im WA 3, WA 3* und WA 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, ab der Anzahl von 8 Wohneinheiten (WE) je Gebäude in Tiefgaragen (unterirdische Garagengeschosse) nachzuweisen. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.
- A.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Mindestbegrünung: Überarbeitung
Versickerungsfähige Beläge: Überarbeitung
Umgang mit dem Niederschlagswasser: Überarbeitung
Fassadenbegrünung: Überarbeitung

B Örtliche Bauvorschriften

- Werbeanlagen: WA Begrenzung Werbeanlagen auf 1 m²
- Werbeanlagen: SO Überarbeitung
-

C Hinweise

- D.8 Artenschutz
Verstöße gegen §§ 39 und 44 BNatSchG sind Ordnungswidrigkeiten und können nach § 69 Abs. 7 BNatSchG mit einer Geldbuße von bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Begründung

- Kapitel 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung: Sprachliche Präzisierung: „dringend benötigten Wohnraum“, Redaktionelle Korrektur in „dringend benötigten“
- Kapitel 3.6 Stadtentwicklungskonzept Viernheim 2030 (STEK): Anpassung