

Gibt es überhaupt einen Bedarf an Wohnraum?

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe 2030 (<https://www.viernheim.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-wohnen-und-gewerbe-2030.html>) hat einen hohen Bedarf an Wohnraum prognostiziert. Der nächste Schritt in der Deckung dieses Bedarfs ist nach den festgelegten Prioritäten die Entwicklung der Nordweststadt II.

Warum werden die Baulücken im Bestand nicht zuerst bebaut? Warum werden leerstehende Gebäude nicht für Wohnungen genutzt? Warum wohnen einige Menschen auf sehr viel Wohnfläche mit wenigen Personen und verursachen dadurch Bedarf für Neubaugebiete?

Leider haben wir als Stadt Viernheim nur sehr wenige Einflussmöglichkeiten auf die Nutzung von privaten Grundstücken, Häusern und Wohnungen. Wie diese genutzt werden, obliegt der jeweiligen Eigentümerschaft. Hier steht das Eigentumsrecht des Art. 14 Grundgesetz über den staatlichen Eingriffsmöglichkeiten. Hier sind die einzelnen Eigentümerschaften aufgerufen ihre Grundstücke und Gebäude sinnvoll zu nutzen.

Wird durch das neue Baugebiet für mehr Leerstand in bestehenden Gebäuden gesorgt?

Aufgrund der großen Anzahl an Personen, die in Viernheim eine Wohnung suchen, ist davon auszugehen, dass alle Wohnungen, die auf dem Markt angeboten werden und einen entsprechenden Miet- bzw. Kaufpreis haben, auch genutzt werden. Dies kann im Rahmen einer Entwicklung in Bauabschnitten beobachtet werden.

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe 2030 (<https://www.viernheim.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-wohnen-und-gewerbe-2030.html>) hat einen hohen Bedarf an Wohnraum prognostiziert. Der nächste Schritt in der Deckung dieses Bedarfs ist nach den festgelegten Prioritäten die Entwicklung der Nordweststadt II.

Wird für das Neubaugebiet eine neue Grundschule benötigt?

In der Schulentwicklungsplanung des Kreises Bergstraße (<https://www.kreis-bergstrasse.de/unser-buergerservice/bildung-und-schule/schulentwicklung/schulentwicklungsplan-plus-2020-2025.pdf?cid=ees>) wird die Entwicklung der Nordweststadt II bereits berücksichtigt. Der Schulträger ist bereits seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1976 darüber informiert, dass an dieser Stelle ein Wohngebiet in der entsprechenden Größe entstehen wird und berücksichtigt dies daher in seinen Planungen. Daher wird in der Schulentwicklungsplanung auch ein Bedarf einer neuen vierzügigen Grundschule für Viernheim festgestellt. Diese muss nicht zwangsläufig im Gebiet der Nordweststadt II liegen, da der Kreis auch die Möglichkeit hat die Schulbezirke von bestehenden Schulen so anzupassen, dass eine entsprechende Versorgung möglich ist.

Wie wird der Bedarf an Kindergartenplätzen, die durch das neue Gebiet benötigt werden, abgebildet?

Die bisherigen Planungen sehen die Schaffung eines neuen Quartiersmittelpunktes vor. An diesem Ort ist auch der Bau eines Kindergartens vorgesehen.

Wurde der Wohnraumbedarf in Bezug auf die demographische Entwicklung überprüft?

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe 2030 (<https://www.viernheim.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-wohnen-und-gewerbe-2030.html>) hat einen hohen Bedarf an Wohnraum prognostiziert. Der nächste Schritt in der Deckung dieses Bedarfs ist nach den festgelegten Prioritäten die Entwicklung der Nordweststadt II.

Wer zahlt für die Kosten, die durch die Unterhaltung zusätzlicher Infrastruktur entstehen?

Für die Herstellung der Erschließung des Baugebietes entstehen Erschließungsbeiträge, die durch die Grundstückseigentümerschaft getragen werden muss. Die Unterhaltung erfolgt im Rahmen der Daseinsvorsorge der Kommune, wie in allen anderen Bereichen der Stadt Viernheim, durch den städtischen Haushalt. Dieser wird u.a. durch die auch in diesem Wohngebiet eingenommenen Steuern finanziert.

Abbildung 84 aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe 2030

(<https://www.viernheim.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-wohnen-und-gewerbe-2030.html>)



Welche Vorteile hat die Stadt von einer Ausweisung des Wohngebietes?

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe 2030 (<https://www.viernheim.de/wirtschaft-stadtentwicklung/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-wohnen-und-gewerbe-2030.html>) hat die Vor- und Nachteile einer weiteren Entwicklung bereits im Vorfeld betrachtet. Unter Einbeziehung aller Rahmenbedingungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 05.02.2021 den Beschluss zu Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes gefasst.

Abbildung 84 aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe 2030



Warum weist man ein neues Baugebiet aus, wenn die zuletzt angefangenen Gebiet noch nicht voll ausgenutzt werden?

Als letztes Wohngebiet wurde der Bereich „Bannholzgarben II“ erschlossen. In diesem Baugebiet wurden einige städtischen Grundstücke vergeben, die alle auch bebaut werden. Es gibt in diesem Bereich also keine städtischen Flächen, die nicht bereits bebaut sind oder in naher Zukunft bebaut werden. Es stehen daher in diesem Bereich keine weiteren Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Warum wird in einem Bereich gebaut, der vorher freies Feld war? Die Natur hinter dem Haus und der freie Blick war entscheidend beim Kauf meines Grundstückes. Warum darf die Aussicht auf das freie Feld verbaut werden?

Jede Kommune stellt einen Flächennutzungsplan auf. Dieser hat die Aufgabe die Entwicklung der Stadt auf Ebene der gesamten Gemarkung zu lenken. Er trifft daher zum Beispiel Aussagen zur Entwicklung von neuen Baugebieten auf bisher unbebauten Flächen. Die Fläche angrenzend an die Nordweststadt ist bereits seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1976 in dieser öffentlich zugänglichen Planung enthalten.

Auch die Straßen in der Nordweststadt weisen durch ihr Enden auf „freiem Feld“ stark darauf hin, dass schon beim Bau der Nordweststadt eine Erweiterung der Bebauung geplant war.

Warum darf auf einer Fläche gebaut werden, die als Fläche „Vierenheim Summt“ gekennzeichnet wurde?

Durch die Bebauung einer Fläche, die bisher unbebaut war, werden Flächen versiegelt. Es erfolgt ein Eingriff in die Natur. Dieser muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und auch ausgeglichen werden. Dazu erfolgen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan weitere Informationen.

Was passiert mit den Bienenvölkern, die sich derzeit auf der Fläche des neuen Baugebietes befinden?

Derzeit befinden sich auf den von der Bebauung betroffenen Gebiet keine Bienenvölker. Im Bereich der Flächen für Eidechsen am Waldrand sind Bienenvölker angesiedelt. Diese können dort auch bei einer Umsetzung des Baugebietes an den vorhandenen Standorten verbleiben.

Wie wird mit Baulärm umgegangen?

Während der Bauphase der Erschließung und des Baus der neuen Gebäude ist sicherlich mit Baulärm zu rechnen. Baufirmen müssen bei solchen Baumaßnahmen verschiedene Regeln einhalten, die sich unter anderem auch auf eine Reduzierung des Baulärms beziehen. Dadurch ist ausgeschlossen, dass es zu erheblichen Gefährdungen kommt. Dennoch wird es in der Bauphase sicherlich lauter werden als gewohnt. Da die meisten Gebäude und Erschließungen einen ähnlichen Lärm bei deren Entstehung verursacht haben, muss dies allerdings im durch die technischen Regelungen vorgegebenen Umfang hingenommen werden.

Warum werden die vorhandenen Gärten nicht erhalten?

Der städtebauliche Entwurf ist so angelegt, dass er auch vorhandene Grünstrukturen Rücksicht nimmt. Es wurde versucht die bereits jetzt bewachsenen Flächen in öffentliche Grünflächen zu integrieren. Dies erfolgt auch im Bereich der momentan bestehenden Gärten. Dabei muss aber die private Nutzung dieser Flächen aufgegeben werden, um zukünftig der Allgemeinheit für eine Nutzung zur Verfügung zu stehen.

Warum wird ein Baugebiet ausgewiesen, wenn sich sowieso niemand einen Neubau leisten kann?

Die Kosten für einen Neubau können von Seiten der Stadt Viernheim nicht beeinflusst werden. Hier kann aber auf Erfahrungen aus dem Neubaugebiet „Bannholzgraben II“ zurückgegriffen werden. Hier haben einige Familien ein neues Haus bauen und zu einem großen Teil auch bereits beziehen können.

Wie wird die vorhandene Infrastruktur an den durch das Neubaugebiet entstehenden Bedarf angepasst?

Die für das Gebiet erforderliche Infrastruktur wird zum einen innerhalb des Gebietes hergestellt. Das gilt beispielsweise für Trafostationen, Kanal und Bushaltestellen. Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen kann die Ver- und Entsorgung durch die bestehenden übergeordneten Strukturen (z.B. Kläranlage, Trinkwasserversorgung) gewährleistet werden. Weitere Erkenntnisse können im Rahmen der Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes erlangt werden und müssen dann in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Wird eine neue Kita gebaut?

Das städtebauliche Konzept sieht den Bau einer neuen Kita im Bereich des geplanten neuen Quartiermittelpunktes vor. Hier wird voraussichtlich ein Gebäude und Grundstück vorgesehen, das den Betrieb einer fünfgruppigen Kita ermöglicht.

Warum werden so viele Einfamilienhäuser vorgesehen und nicht mehr Geschosswohnungsbau?

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau an. Dies trägt zu einer Durchmischung des Gebietes mit verschiedenen Gebäudetypologien und einem entsprechenden Angebot auf dem Wohnungsmarkt bei. Durch die Regionalplanung sind gewisse Werte für eine Dichte von Wohneinheiten vorgegeben, um einen Mindestwert an Verdichtung und damit einen flächensparenden Umgang mit Außenentwicklungsflächen vorzugeben. Diese Dichtewerte werden vom städtebaulichen Konzept eingehalten.

Wie wird die Frischluftzufuhr aus den Waldbereichen im Norden berücksichtigt? Welche negativen Folgen entstehen für das Klima?

Die Frischluftzufuhr aus den Waldbereichen im Norden wird durch den städtebaulichen Entwurf berücksichtigt. Der Landschaftsplan von 2007 bewertet die Flächen innerhalb und außerhalb der bebauten Ortslage und berücksichtigt dabei auch die Klimafunktionen. Der Wald nördlich des geplanten Gebiets trägt zur Kaltluftentstehung bei. Um dies zu unterstützen, ist im städtebaulichen Entwurf eine Nord-Süd-ausgerichtete Grünfläche vorgesehen, die den Transport von Kaltluft ermöglicht. Zusätzlich sind im nordöstlichen Bereich hauptsächlich Einfamilienhäuser mit geringerer baulicher Dichte geplant, um die negativen Auswirkungen auf das Klima zu minimieren.

Gibt es noch Blindgänger im Boden?

Im Rahmen der Planung werden alle notwendigen Gutachten erstellt, einschließlich einer Kampfmittelerkundung, die im April 2024 abgeschlossen wurde. An Standorten, an denen Verdachtsmomente auf Kampfmittel bestehen, werden weitere spezifische Untersuchungen durchgeführt, um das Risiko von Blindgängern auszuschließen.

Wie wird mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen umgegangen?

Um das erhöhte Verkehrsaufkommen zu bewältigen, wird die Nordweststadt II direkt an den Kreisverkehr in der Wormser Straße angebunden. Dies ermöglicht eine direkte Zufahrt zum Baugebiet und reduziert den Verkehr in den angrenzenden Wohngebieten. Auch der Anschluss an das Busnetz wird verbessert.

Besonderer Wert wird auf die Förderung des Fuß- und Radverkehrs gelegt, um die Anbindung an bestehende Wege zu stärken. Dabei wird auch der Standort des Kindergartens in der Kurt-Schumacher-Allee berücksichtigt.

Aktuell wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das die geänderten Planungen und die Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete untersucht. Genauere Informationen werden aus diesem Gutachten hervorgehen.

Wie ist das Wohnen in der Nähe der Autobahn überhaupt möglich?

Das Lärmgutachten von 2021 berücksichtigt keine vor Ort gemessenen Lärmwerte, sondern basiert auf einer Verkehrsprognose von Hessen Mobil aus dem Jahr 2016 für die A 6 bis zum Jahr 2030. Dadurch sind pandemiebedingte Änderungen des Verkehrsaufkommens nicht relevant. Weitere Details zur Methodik finden Sie im schalltechnischen Gutachten am rechten Rand dieser Seite.

Das Gutachten zeigt, dass aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig sind. Diese Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgelegt und müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Die genauen Mehrkosten sind derzeit noch nicht abschätzbar und betreffen das gesamte Baugebiet. Um die Vorgaben zu erfüllen, könnten bauliche Anpassungen wie die Ausrichtung der Gebäude, geschlossene Gebäudefronten oder die Anordnung der Grundrisse notwendig sein.

Für die bestehenden Wohngebiete, die derzeit vom Verkehrslärm betroffen sind, wird durch die neue Bebauung eine Verbesserung der Lärmsituation erwartet, da die neuen Gebäude als Lärmschutz fungieren können.

Warum dürfen wertvolle Naturflächen bebaut werden?

Antwort: Bei der Planung des Baugebiets Nordweststadt II werden sämtliche Naturschutz- und Artenschutzgesetze sowie -vorschriften streng beachtet. Dies schließt auch Schutzgebiete ein, sofern sie von der Planung betroffen sind. Allerdings sind keine Naturschutzgebiete oder ähnliche geschützte Gebiete gemäß den geltenden Naturschutzgesetzen betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (Nr. 1431012 – Oberlücke von Viernheim) befindet sich etwa 350 Meter westlich der Autobahn.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung wird es zu einer Zunahme der versiegelten Flächen kommen, was potenziell Konflikte mit den zu schützenden Naturgütern verursachen kann. Die möglichen Auswirkungen dieser Konflikte, insbesondere im Hinblick auf den Arten- und Naturschutz, werden von Sachverständigen gründlich geprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Störungen und Konflikten implementiert, um diese auf ein Minimum zu reduzieren. Falls unvermeidbare oder bedeutende Störungen bestimmter geschützter Arten, wie etwa der Zauneidechse, auftreten sollten, werden spezielle Maßnahmen entwickelt und umgesetzt. Alle Eingriffe im Rahmen der Baugebietsentwicklung werden in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst, von Fachbehörden geprüft und gegebenenfalls ausgeglichen.

Was passiert mit dem Niederschlagswasser?

Für das geplante Baugebiet wird ein spezielles Entwässerungskonzept entwickelt. Dieses Konzept sorgt dafür, dass das Regenwasser, insbesondere bei starkem Regen, sicher und umweltfreundlich gehandhabt wird. Dazu gehören verschiedene Maßnahmen, wie:

- Retention: Das Wasser wird vorübergehend gespeichert, um die Kanalisation zu entlasten.
- Versickerung: Das Wasser versickert im Boden und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

- Verdunstung: Pflanzen und andere Oberflächen lassen das Wasser verdunsten.

Zusätzlich gibt es verbindliche Vorgaben zur Dachbegrünung, die ebenfalls helfen, das Regenwasser zu managen und die Umwelt zu schützen.

Warum dürfen die Ackerflächen bebaut werden?

Eine städtebauliche Entwicklung im Außenbereich steht immer in Konkurrenz zu bestehenden Nutzungen wie hier der Landwirtschaft. Auch der Belang der Landwirtschaft wird selbstverständlich im weiteren Planungsverfahren bzw. im Rahmen des planungsrechtlichen Abwägungsprozesses zusammen mit allen anderen relevanten privaten wie öffentlichen Belangen berücksichtigt. Die Qualität der beanspruchten landwirtschaftlichen Böden wird im Rahmen der weiteren Planung ermittelt. Ferner gilt es zu beachten, dass die Flächen bereits seit 1976 im Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim als Wohngebietsfläche ausgewiesen sind.

Was passiert mit den bestehenden Obstbäumen im Norden?

Große Bereiche des bestehenden Grünbereichs mit den Obstbäumen sind im städtebaulichen Entwurf integriert und sollen, soweit möglich, erhalten bleiben. Entsprechende Regelungen zum Erhalt des Baumbestandes werden in den Bebauungsplan integriert. Darüber hinaus erfolgen auch weitergehende Festsetzungen zum Erhalt bestehender Strukturen und zur Begrünung der überplanten Flächen.