

TOP:

Viernheim, den 14. Oktober 2024

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

| | |
|-----------------------------------|---|
| Aktenzeichen: | 61/2_293 |
| Diktatzeichen: | Bi |
| Drucksache: | VL-94-2024/XIX |
| Anlagen: | Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung mit Anlagen, Städtebauliches Konzept |
| Produkt/Kostenstelle: | |
| Stand der Haushaltsmittel: | |
| Benötigte Mittel: | |
| Protokollauszüge an: | ASU |

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|---|------------|-------------|
| Magistrat | 28.10.2024 | |
| Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) | 12.11.2024 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 15.11.2024 | |

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 293 "Nordweststadt II"

hier: Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Vorentwurf und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Nordweststadt II“ in Viernheim wird hiermit als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 „Nordweststadt II“ beschlossen. Geplant ist die Entwicklung neuer Wohnquartiere im Nordwesten der Stadt auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese Maßnahme dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums, wie es im Stadtentwicklungskonzept 2030 vorgesehen ist. Nach der in diesem Konzept festgelegten Priorisierung der Entwicklungsflächen ist die Entwicklung der Nordweststadt II der nächste Schritt.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Planung erheblich weiterqualifiziert. Es fanden verschiedene Beteiligungsformate dazu statt, diese wurden alle auf der Seite

<https://www.viernheim.de/leben-bauen-umwelt-bildung/bauen-in-viernheim/neue-wohngemeinde/buergerbeteiligung-nordweststadt-2> dokumentiert.

Folgende Veranstaltungen wurden im Rahmen des Beteiligungsprozesses durchgeführt:

Informations- / Auftaktveranstaltung am 19.10.2023 im Ratssaal des alten Rathauses. In der öffentlichen Auftaktveranstaltung wurden die ersten Erkenntnisse sowie die ersten Planungsansätze (Städtebauliches Konzept 2020) präsentiert und den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, an thematischen Dialoginseln mit den Fachexpertinnen und Experten in den Dialog zu treten.

Planungswerkstatt am 10.11.2023 in der Aussegnungshalle des Waldfriedhofs mit Ortsbegehung. Zum Einstieg fand eine Ortsbegehung im Plangebiet mit rund 60 Teilnehmenden statt, die allen interessierten Personen offenstand. Der ca. drei Kilometer lange Rundgang sollte dazu beitragen, Wegebeziehungen zu verstehen und ein Gefühl für die Nachbarschaft des neuen Quartiers zu bekommen. An einzelnen Haltepunkten entlang der Strecke wurden erste Themen diskutiert. An der darauffolgenden Planungswerkstatt nahmen 52 Personen teil, die sich in unterschiedlichen Personengruppen vorher um eine Teilnahme beworben hatten. Nach einer kurzen Einordnung der Ortsbegehung sowie einer tiefergehenden Einführung in fachplanerische Aspekte (Wohnformen und -typologien / Nachbarschaften, Infrastruktur / Nutzungen / Quartiersmitte, Verkehr / Mobilität / Vernetzung sowie Grün und Freiraum / Retention) wurde zu diesen Aspekten an vier Tischen diskutiert und Anregungen gesammelt. Die Anregungen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Workshop mit Vertretenden der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2024 im Neues Rathaus (Magistratszimmer) mit Ortsbegehung. Information der Vertretenden der Fraktionen über die Weiterentwicklung (Einarbeitung der Erkenntnisse aus der Planungswerkstatt) des städtebaulichen Konzeptes.

Jugendbeteiligung am 05.06.2024 in der Cafeteria des neuen Rathauses mit Jugendlichen aus einer 8. Klasse. Themenschwerpunkt des Austauschs und der Arbeitsphase mit den Jugendlichen war die Nutzung, Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen Freiräume und der Freizeitangebote im zukünftig entstehenden Baugebiet. Die Jugendlichen haben sich auf unterschiedliche Weise mit den Freiräumen beschäftigt. So gab es beispielsweise selbstgebastelte Modelle bis hin zu einer visualisierten Nordweststadt II, die man mit einer VR-Brille betreten konnte.

Informationsveranstaltung am 25.09.2024 im Bürgerhaus Viernheim. In der dreistündigen Veranstaltung wurde über die Rahmenbedingungen der Planung, die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und seine Übersetzung in den Bebauungsplan informiert. Von den ca. 320 Teilnehmenden konnten hierzu Fragen gestellt werden.

Durch die Beteiligung hat sich das zugrundeliegende städtebauliche Konzept nochmal in vielen Bereichen weiterentwickelt (siehe Anlage). So sind die Anregungen der Jugendlichen in der Form eingeflossen, dass die Grünflächen unterschiedliche Nutzungen beinhalten. Die „lauten“ Nutzungen wurden mit einem maximalen Abstand zur Wohnbebauung in der Nähe des Nahversorgers verortet. Die leiseren Nutzungen dagegen in den anderen Grünflächen des Gebietes. Die Idee einen Nahversorger am Kreisel an der Wormser-/Nibelungenstraße im Gebiet vorzusehen stammt aus der Planungswerkstatt.

Der nun zum Beschluss vorliegende Bebauungsplan stellt die Übersetzung des städtebaulichen Konzeptes in Bauplanungsrecht dar. Dieser sieht in erster Linie die erforderlichen

Wohnbauflächen vor, definiert aber auch Bereiche für Gemeinbedarfsnutzungen (z.B. Kindertagesstätte), eine Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung am Stadtrand, öffentliche Grünflächen und erforderliche Verkehrsflächen. Die neue Wohnbebauung soll an die bestehende Nordweststadt anknüpfen und die Siedlungsstruktur organisch erweitern. Da innerstädtische Flächen nur begrenzt und schwer aktivierbar sind, ist ein Neubaugebiet im Außenbereich notwendig, um den hohen Wohnraumbedarf zu decken.

Weitere Informationen können den Unterlagen in der Anlage entnommen werden. Detaillierte Informationen zu den Planungszielen enthält vor allem das Kapitel 6 der beigefügten Begründung des Bebauungsplanes.

Dieser Beschluss soll, zusammen mit der parallelen Flächennutzungsplanänderung, den Weg für die städtebauliche Weiterentwicklung und die Verbesserung der Nahversorgung in Viernheim ebnen.