

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 "St. Georgenstraße" in Alzey

BEGRÜNDUNG **gemäß § 2a BauGB**

STADTVERWALTUNG ALZEY
BEREICH 5 – BAUEN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ

Stand: Oktober 2025

INHALT

1	Planungserfordernis	2
1.1	Plananlass.....	2
1.2	Planungsrechtliches Verfahren	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2.2	Situation im Plangebiet	3
2.3	Zulässigkeit von Bauvorhaben / Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.4	Infrastruktur	4
2.4.1	Verkehr	4
2.4.2	Ver- und Entsorgung	4
2.4.3	Flächen mit Bodenbelastungen	5
3	Planungsrechtliche Situation.....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3	Sonstige bestehende Planungen	5
4	Belange des Umweltschutzes	5
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	5
4.2	Abwägung der Beeinträchtigungen der Umwelt durch Aufhebung des Bebauungsplans	6

1 Planungserfordernis

1.1 Plananlass

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Im Umkehrschluss dazu kann bzw. muss eine Gemeinde auch Bauleitpläne aufheben, wenn diese nicht mehr den Zielen ihrer städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „St. Georgenstraße“ in Alzey - rechtskräftig seit Juni 1963 - setzt Baufluchten fest, die – im Zuge der damals propagierten autogerechten Stadt - zu einer Verbreiterung der Straße hätten führen sollten, wobei einzelne Gebäude stark zurückgebaut hätten werden müssen. Allerdings wurden in der Vergangenheit keine Anstrengungen unternommen, diese Festsetzungen zu realisieren und inzwischen entsprechen diese Festsetzungen nicht mehr den städtebaulichen Zielen im Bereich der Innenstadt.

Mittlerweile ist es das Ziel, die städtebauliche Eigenart des historischen Stadtkerns von Alzey zu bewahren, insbesondere kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsame Gebäude, Plätze und Straßen zu schützen (§ 2 der Gestaltungssatzung der Stadt Alzey). In der St.-Georgen-Straße befinden sich sowohl einzelne Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, als auch ein großer Bereich, der der Denkmalzone „Altstadt“ zuzuordnen ist. Damit widerspricht der Bebauungsplan Nr. 1 „St. Georgenstraße“ sowohl städtebaulichen Zielen als auch dem Denkmalschutz und ist somit aufzuheben.

1.2 Planungsrechtliches Verfahren

Da die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten, kann die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern es muss ein Verfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt und eine Aufhebungssatzung beschlossen werden.

Mit dem Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „St. Georgenstraße“ am 17.11.2016 hat der Stadtrat der Stadt Alzey das Aufhebungsverfahren formal eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2016 bis zum 16.01.2017, wobei keine Bedenken und Hinweise geäußert wurden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.12.2016 bis zum 16.01.2017 durchgeführt. Hierbei sind von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Hinweise zu Einzeldenkmälern und der Denkmalzone „Altstadt“ sowie vom Verein für Naturforschung und Landespfelege e.V. Hinweise zum Artenschutz, der bei baulichen Veränderungen berücksichtigt werden muss, eingegangen.

Nachdem die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde, kann die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „St. Georgenstraße“ in Alzey durch den Stadtrat beschlossen werden.

2 Plangebiet

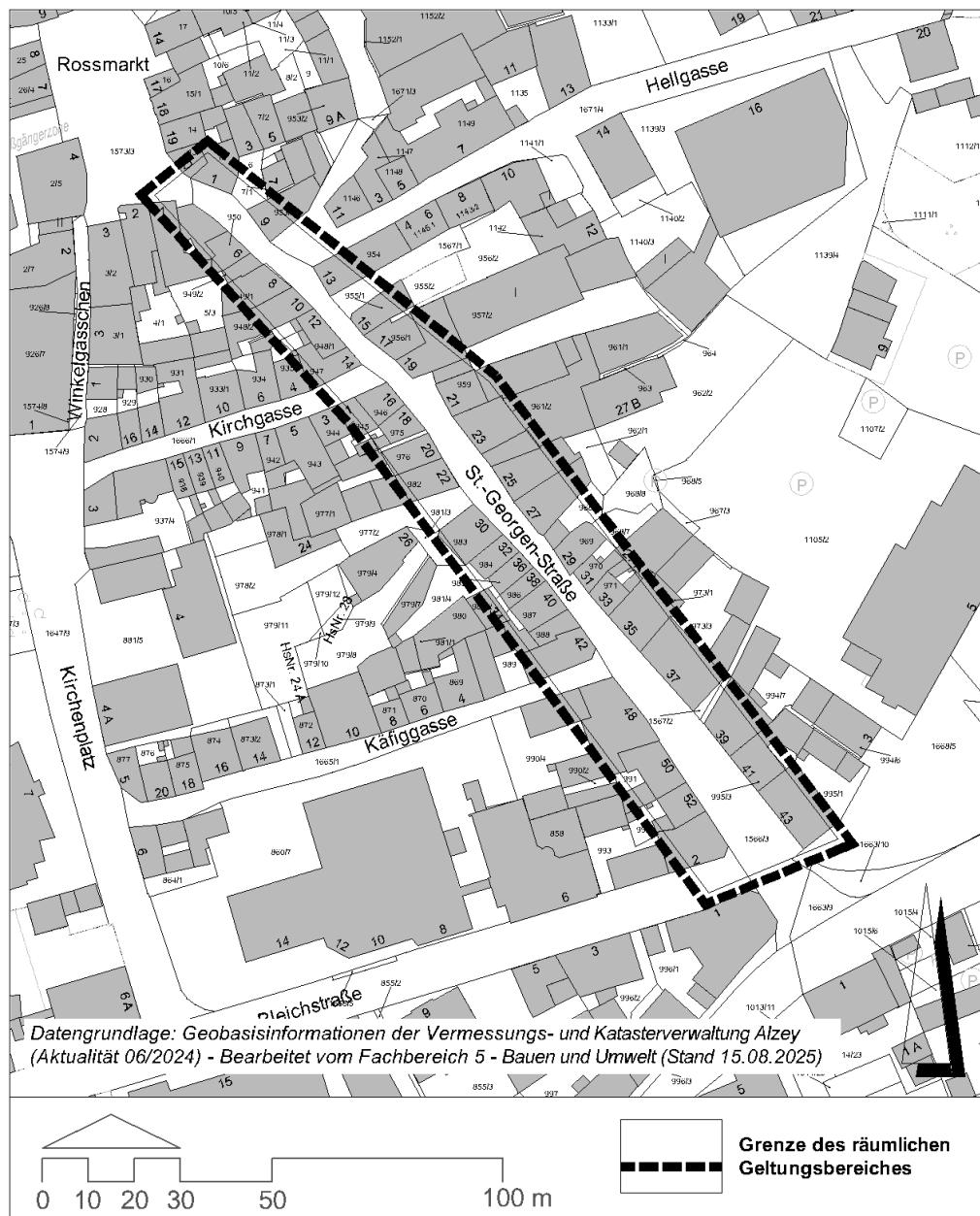
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtzentrum von Alzey zwischen Rossmarkt und dem Stadthallenplatz. Es umfasst die gesamte Straßenfläche der St.-Georgen-Straße mit den anliegenden Geschäfts- und Wohnhäusern auf beiden Straßenseiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „St. Georgenstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und befindet sich in Flur 1 der Gemarkung Alzey.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung orientiert sich am Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 „St. Georgenstraße“ von 1963 und ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1: Plangebiet Bebauungsplan Nr. 1 „St. Georgenstraße“:



2.2 Situation im Plangebiet

Die Stadt Alzey hatte in den Jahren 1961 bis 1963 das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „St. Georgenstraße“ durchgeführt, um Straßenverengungen, die den Kraftfahrzeugverkehr damals stark behinderten bzw. z.T. sogar gefährdeten, durch die Festsetzung neuer Fluchlinien zu beseitigen. Mit den neuen Straßen- und Baufluchlinien sollte es möglich werden, zunächst in der St.-Georgen-Straße eine dem starken Verkehr (Stand 1960) entsprechende Fahrbahn sowie Bürgersteige anzulegen. Dies wäre aber nur durch den Abriss von Bestandsgebäuden oder zumindest ein Zurückversetzen der Erdgeschossmauern (z. B. durch den Einbau von Passagen) im Zuge eines Umbaus der bestehenden Gebäude möglich gewesen.

Dies ist wahrscheinlich der Grund dafür, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Straßen- und Baufluchten bis heute nicht in vollem Umfang realisiert wurden. Inzwischen hat die St.-Georgen-Straße für den Kraftverkehr eine untergeordnete Bedeutung, d.h. sie ist keine Hauptverkehrsstraße mehr, sondern dient heute vorwiegend dem Anliegerverkehr.

Ein Bebauungsplan, der als einzige Festsetzung Straßen- und Baufluchten enthält, die nicht mehr mit den aktuellen und künftigen Zielen der Stadtentwicklung entsprechen, ist zwingend aufzuheben.

2.3 **Zulässigkeit von Bauvorhaben / Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan Nr. 1 „St. Georgenstraße“ wurden keine Gebietsarten festgesetzt (Art der baulichen Nutzung), allerdings befinden sich in seinem Geltungsbereich überwiegend Geschäfts- und Wohngebäude, die dem Gebietscharakter eines innerstädtischen Mischgebiets (MI) entsprechen. Außerdem weisen die Gebäude häufig eine vertikale Nutzungsmischung auf, d.h. die Erdgeschosszone ist durch geschäftliche Nutzung geprägt, während in den Obergeschossen Wohnnutzung vorherrscht.

Diese Nutzungen werden - auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans - in diesem Bereich weiterhin zulässig sein, da sie einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entsprechen.

Als einzige Festsetzung enthält der Bebauungsplan Straßen- und Baufluchten, die die überbaubare Grundstückfläche definieren (näheres dazu siehe Punkt 2.2).

Nach § 30 Abs. 1 BauGB liegt ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan dann vor, wenn dieser Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der diese Voraussetzungen nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Da der Bebauungsplan Nr. 1 „St. Georgenstraße“ keine derartigen Festsetzungen enthält, handelt es sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan und da der Geltungsbereich im Innenbereich liegt, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Durch Aufhebung des Bebauungsplans wird das Gebiet in den unbeplanten Innenbereich entlassen, so dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von zukünftigen Bauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sein wird.

2.4 **Infrastruktur**

2.4.1 **Verkehr**

Alle Baugrundstücke im Plangebiet sind verkehrstechnisch über die vorhandene Straßen voll erschlossen.

Der Löschwasserbedarf für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke kann über vorhandene Hydranten im öffentlichen Verkehrsraum mit 48 m³ über maximal zwei Stunden hinweg bereitgestellt werden.

2.4.2 **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikations-anlagen ist über bestehende Leitungen in den vorhandenen Straßen gewährleistet.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Mischwasserkanäle abgeleitet werden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Alzey zugeführt.

2.4.3 Flächen mit Bodenbelastungen

Flächen mit Bodenbelastungen bzw. Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP IV aus dem Jahr 2008 und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2004. Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind in den Regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert und ausgeformt.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans tritt keine Änderung dieser Darstellung ein. Das Vorhaben ist den Zielen der Raumordnung angepasst und entspricht somit dem Erfordernis des § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Alzey, der seit dem 15. September 1998 rechtswirksam ist, wird das Plangebiet, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „St. Georgenstraße“ in Alzey, als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll keine Änderung der baulichen Nutzung erfolgen, der Gebietscharakter soll erhalten bleiben.

3.3 Sonstige bestehende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 1 „St. Georgenstraße“ ist Teil des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Alzey.

4 Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes muss im Bauleitverfahren, auch bei Aufhebung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB), eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dazu ist von der Gemeinde festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Ziel dieser Planung ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „St. Georgenstraße“ in Alzey. Die Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Nutzung der Fläche keine wesentlich neuen Verhältnisse schaffen. **Faktisch wird kein neues Baurecht geschaffen – es entstehen keine neuen Bauplätze.** Eine Ergänzung, Erweiterung oder Änderung der vorhandene Bebauung ist sowohl mit dem Bebauungsplan als auch ohne diesen möglich, soweit es den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht bzw. soweit sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, nachdem der Bebauungsplan aufgehoben wurde.

Im Bestand stellt sich das Plangebiet überwiegend als bebautes Mischgebiet mit einer Durchmischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung dar. Durch die kleinteilige Parzelierung und Blockrandbebauung sind kaum private Grünflächen in den Hinterhöfen vorhanden. Ebenso gibt es keine öffentlichen Grünflächen. Bei der Tierwelt ist das typische Inventar solcher Siedlungsflächen zu erwarten. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans

bleibt der Umweltzustand in dem Gebiet unverändert erhalten. Negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

4.2 Abwägung der Beeinträchtigungen der Umwelt durch Aufhebung des Bebauungsplans

Alle Grundstücke im Plangebiet werden dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet. Nachverdichtungen im Bestand waren bereits und werden auch zukünftig zulässig sein, da sie dem Schutz des Außenbereichs dienen. Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 werden Bauvorhaben planungsrechtlich durch die Baugenehmigungsbehörde nach § 34 BauGB, d.h. Bauen im unbeplanten Innenbereich, beurteilt. Dies bedeutet im Einzelnen, dass ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Damit ist nicht zu befürchten, dass nach Aufhebung des Bebauungsplans größere Bauvorhaben mit einer höheren Versiegung der Baugrundstücke als bisher in dem Gebiet möglich sind, gestattet werden.

Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt werden, sind auch die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Im Ergebnis hat die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 1 „St. Georgenstraße“ keine Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie den Artenschutz, da die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch nach der Aufhebung identisch sind. Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. §§ 18 ff. BNatSchG sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht zu erwarten, sodass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nicht zu entscheiden ist.

Die Anwendung der Bilanzierung zur Bewertung von Ist- und Planungszustand wird nicht als notwendig angesehen. Die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen dieser Planung daher nicht erforderlich.