

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Obermarkt / Volksbank" 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 | 4 |
| 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. 2 „Obermarkt / Volksbank“ in Alzey – rechtskräftig seit Juni 1956 – hob die ursprüngliche Straßenführung vom Ross- zum Obermarkt auf und setzte eine neue Bauflucht bzw. das Baufeld für den damaligen Neubau der Volksbank fest. Diese bauliche Entwicklung ist inzwischen abgeschlossen, das Gebäude – heute Martin Luther Haus – wird bereits seit Jahren nicht mehr durch die Volksbank genutzt. Da die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Entwicklung abgeschlossen ist, entfällt das Erfordernis im Rahmen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung.

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. 2 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. 2 „Obermarkt / Volksbank“ 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 Landespflege 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. 2 „Obermarkt / Volksbank“ in Alzey durch den Stadtrat beschlossen werden.

2 Plangebiet

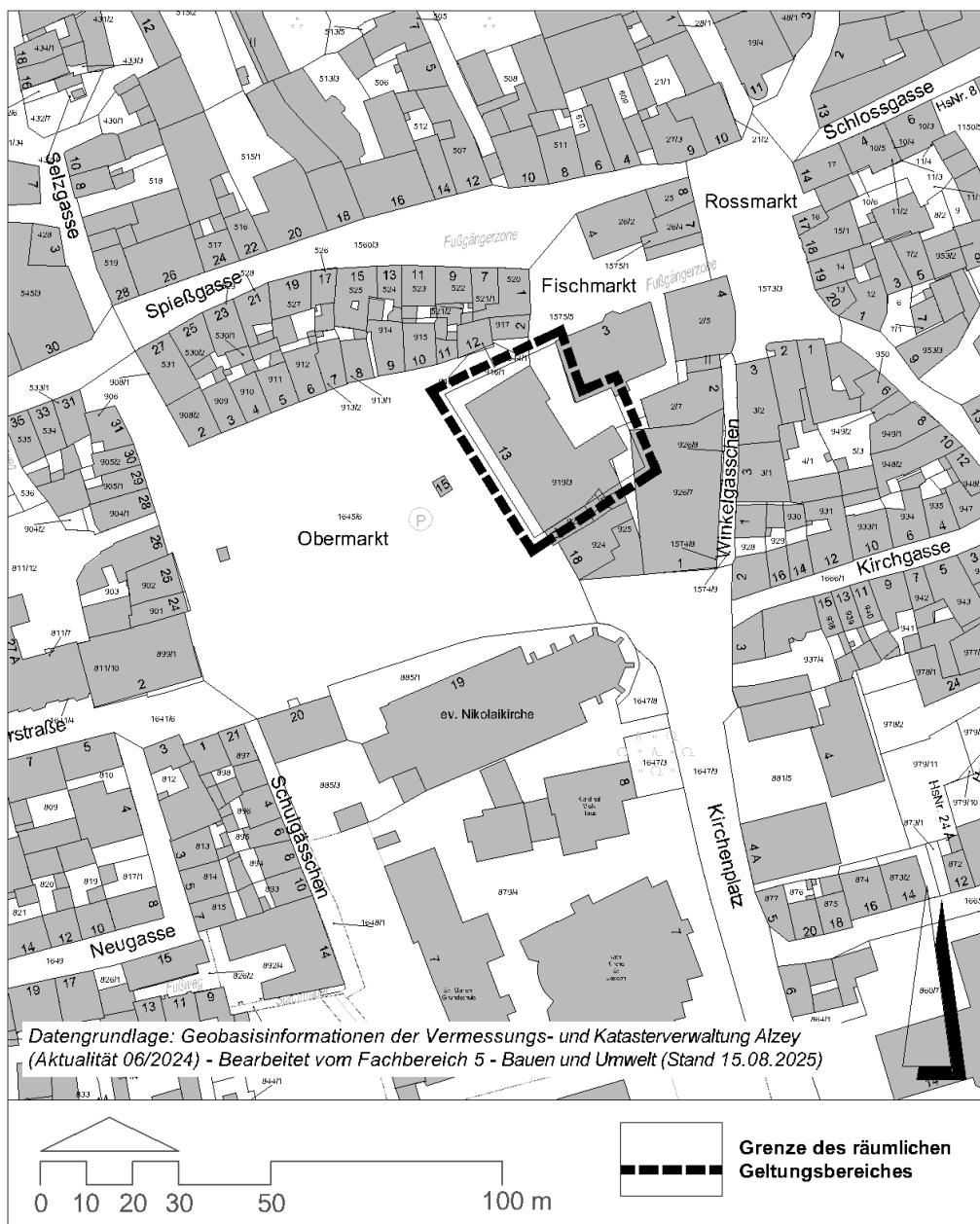
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtzentrum von Alzey am Obermarkt. Es umfasst einzig das Martin Luther Haus mit der Hausnummer Obermarkt 13.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Obermarkt / Volksbank“ umfasst eine Fläche von ca. 900 qm und befindet sich in Flur 1 der Gemarkung Alzey.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung orientiert sich am Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 „Obermarkt / Volksbank“ von 1956 und ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1: Plangebiet Bebauungsplan Nr. 2 „Obermarkt / Volksbank“:



2.2 Situation im Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Obermarkt / Volksbank“ 1956 hat die Stadt Alzey den Neubau eines Gebäudes und daraus resultierend eine geänderte Wegeführung beabsichtigt. Die Bauflucht des nördlichsten Gebäudeteils wurde westlich, nördlich und östlich zurückgezogen, um somit eine klare Kante zum Obermarkt zu erzeugen sowie die Durchwegung zum Fischmarkt um teilweise mehr als das doppelte zu verbreitern.

Diese Entwicklung ist mit den heutigen Planungszielen zu vereinbaren, die den Fußgängern im Innenstadtbereich mehr Platz einräumen.

Da die bauliche Entwicklung abgeschlossen ist und die daraus entstandene Bebauung in Verbindung mit der näheren Umgebung klare Kanten setzt, verliert der Bebauungsplan seine Notwendigkeit.

Zusätzlich entspricht die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durch die Volksbank nicht mehr der Realität. Vielmehr wird das Gebäude heute durch kirchliche Träger genutzt.

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

Im Bebauungsplan Nr. 2 „Obermarkt / Volksbank“ wurden keine Gebietsarten festgesetzt (Art der baulichen Nutzung). In seinem Geltungsbereich befindet sich ein, durch kirchliche Träger, genutztes Gebäude, welches als einzelnes Gebäude nicht einer bestimmten Gebietsart zugeschrieben werden kann. In Zusammenhang mit der näheren Umgebung, in der sich sowohl Geschäfts- als auch Wohngebäude befinden, entsteht jedoch der Charakter eines innerstädtischen Mischgebiets (MI). Die Nutzung des Martin Luther Hauses, die in Verbindung mit der näheren Umgebung einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO entspricht, wird – auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans – in diesem Bereich zulässig sein.

Als einzige Festsetzung enthält der Bebauungsplan die zurückgesetzten Baufluchten sowie ein daraus resultierendes Baufenster, welches durch den Neubau komplett ausgefüllt wird (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. 2 „Obermarkt / Volksbank“ 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 Telekommunikationsanlagen 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. 2 „Obermarkt / Volksbank“ 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. 2 „Obermarkt / Volksbank“ 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. 2 „Obermarkt / Volksbank“ 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.

Da das Plangebiet lediglich aus einem Gebäudekörper besteht, der eine öffentliche, verwaltungsähnliche Funktion – früher als Bank, heute als kirchliche Räumlichkeiten – vorweist, gibt es keine private Grünfläche. 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 Versiegelung 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. 2 „Obermarkt / Volksbank“ 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.