

# Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 " Kirchenplatz " in Alzey

## **BEGRÜNDUNG** **gemäß § 2a BauGB**

STADTVERWALTUNG ALZEY  
BEREICH 5 – BAUEN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ

Stand: Oktober 2025

### **INHALT**

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Plananlass	2
1.2	Planungsrechtliches Verfahren	2
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
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
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3	Sonstige bestehende Planungen	5
<b>4</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b>	<b>5</b>
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. 3 „Kirchenplatz“ in Alzey – rechtskräftig seit 1962 – setzt Baufluchten fest, die Rückbaumaßnahmen für eine neue Straßengestaltung erzweckten. Sowohl die Rückbaumaßnahmen als auch die Umbauarbeiten der Straße sind inzwischen abgeschlossen. 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. 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. 3 „Kirchenplatz“ 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. 3 „Kirchenplatz“ in Alzey durch den Stadtrat beschlossen werden.

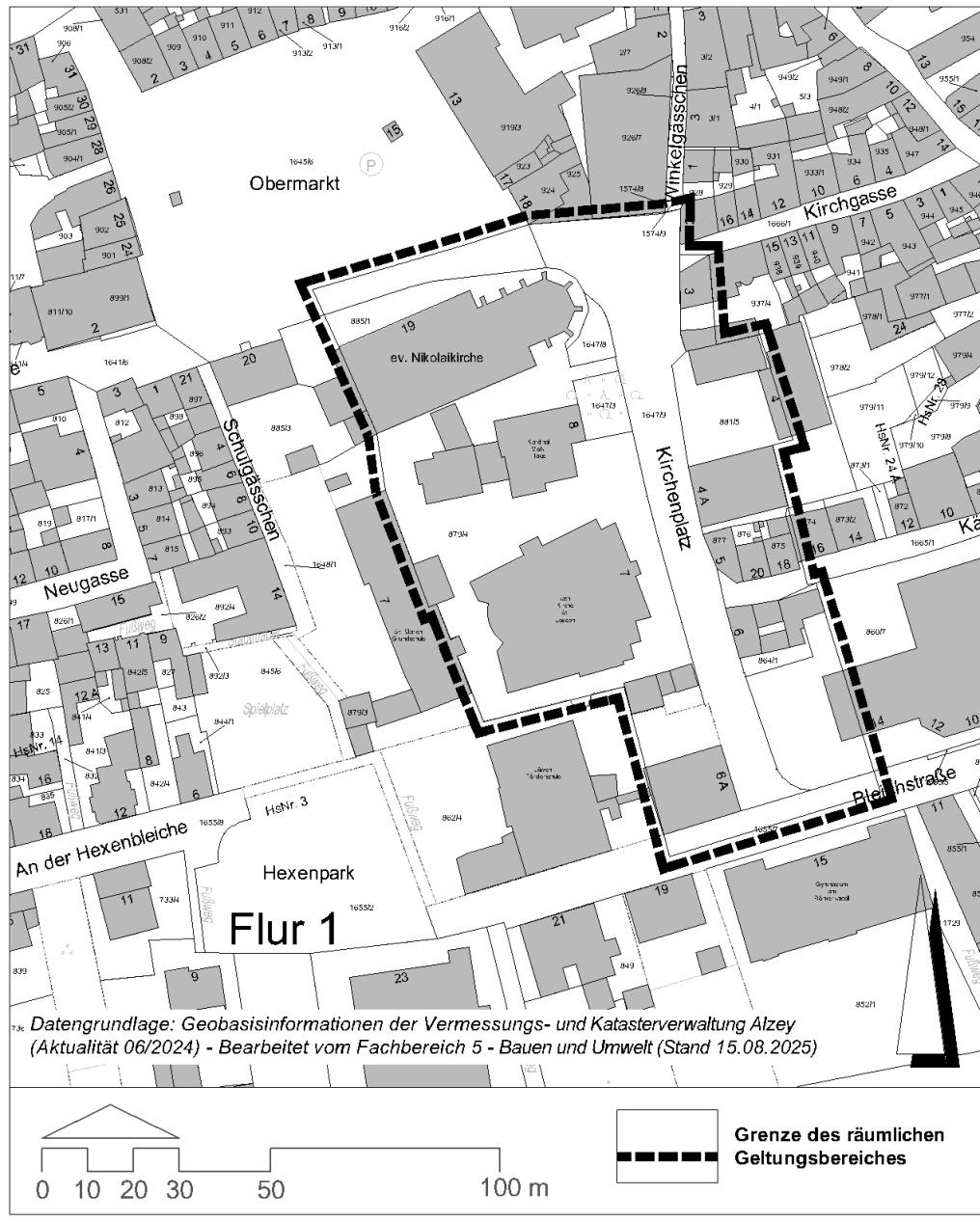
## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtzentrum von Alzey am Obermarkt. Es umfasst die gesamte Straße „Kirchenplatz“ sowie die Mündungsbereiche der angrenzenden Straßen „Käfiggasse“ und „Bleichstraße“. Die evangelische Nikolaikirche und die katholische St. Joseph Kirche befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Kirchenplatz“ umfasst eine Fläche von ca. 1 ha und befindet sich in Flur 1 der Gemarkung Alzey.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung orientiert sich am Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3 „Kirchenplatz“ von 1962 und ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1: Plangebiet Bebauungsplan Nr. 3 „Kirchenplatz“:


## 2.2 Situation im Plangebiet

Die Stadt Alzey hatte in den Jahren 1960 bis 1962 das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Kirchenplatz“ durchgeführt, um eine neue Straßengestaltung mit einer durchgängigen Straßenbreite von rund 10 Metern festzusetzen. Dafür wurden neue Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt, die unter anderem auch den Abbruch einiger Gebäude zur Folge hatten. Davon war auch die baufällige Josephskirche betroffen, die 1836 erbaut wurde. Mit dem Abriss des alten Pfarrhauses, dem südlichen Trakt des ehemaligen Kapuzinerklosters, konnte so jedoch Platz für den Neubau der St. Joseph Kirche geschaffen werden. Auch ein neues Pfarrhaus konnte errichtet werden.

Auf Seiten der kirchlichen Einrichtungen befindet sich im öffentlichen Raum eine öffentliche Grünfläche.

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

Im Bebauungsplan Nr. 3 „Kirchenplatz“ wurden keine Gebietsarten festgesetzt (Art der baulichen Nutzung). In seinem Geltungsbereich befindet sich zwei Kirchen, sowie weitere kirchliche Gebäude wie das katholische Pfarrhaus, welche nicht einer bestimmten Gebietsart zugeschrieben werden können. In Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Kirchenplatz“, in der sich sowohl Geschäfts- als auch Wohngebäude befinden, entsteht jedoch der Charakter eines innerstädtischen Mischgebiets (MI). 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) sowie eine öffentliche Grünfläche. Die abzubrechenden Gebäude existieren bereits nicht mehr, daher entfällt die Wirkung dieser Festsetzung.

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. 3 „Kirchenplatz“ 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 m<sup>3</sup> 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. 3 „Kirchenplatz“ in Alzey, als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. Zusätzlich ist der Bereich der Nikolaikirche und der St. Joseph Kirche als Fläche für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB festgelegt.

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. 3 „Kirchenplatz“ 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. 3 „Kirchenplatz“ 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Kirchenplatz“ bezieht sich zum einen auf öffentliche Verkehrsfläche. Zum anderen besteht zwischen der evangelischen Nikolaikirche und der katholischen St. Joseph Kirche ein Hof. Dort befinden sich einige kleine, durch die Kirchen und das Pfarrhaus genutzten Grünflächen. Die Grünfläche im öffentlichen Raum, die im Bebauungsplan festgesetzt wurde, ergänzt die Grünflächen, die um das Pfarrhaus entstanden sind. Bei der Tier- und Pflanzenwelt 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 Schutzwerte 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. 3 „Kirchenplatz“ 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.