

1. ERGÄNZUNGSSATZUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b

„Am Kalkofen - Sonnenberg“

in Alzey

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

STADTVERWALTUNG ALZEY
FACHBEREICH 5 – BAUEN UND UMWELT

Stand: April 2022

INHALT

1	PLANUNGSERFORDERNIS SOWIE ZIELE DER PLANUNG	2
2	GELTUNGSBEREICH	2
3	VERFAHREN	3
3.1	Planungsrechtliches Verfahren.....	3
3.2	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
4	PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN.....	4
4.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.3	Bebauungspläne	5
4.4	Sonstige bestehende Planungen	5
4.5	Informationen zum Untergrund.....	5
5	INFRASTRUKTUR/ERSCHLIESSUNG	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
6.1	Höhe baulicher Anlagen	6
7	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES / UMWELTBERICHT	6
7.1	Beschreibung der Planung.....	6
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
7.3	Ergebnis der Umweltprüfung	7

1 PLANUNGSERFORDERNIS SOWIE ZIELE DER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Diese Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Mit der 1. Ergänzungssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ soll einerseits eine Korrektur der Straßenhöhen erfolgen. Denn die in der Planzeichnung des Bebauungsplans ausgewiesenen Straßenausbauhöhen, die als Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen dienen, unterscheiden sich von den tatsächlich ausgeführten Straßenausbauhöhen. Da die Straßenhöhen Bestandteil des Bebauungsplans sind, kann eine Änderung bzw. Korrektur dieser Höhenangaben nur über ein Verfahren zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans erfolgen.

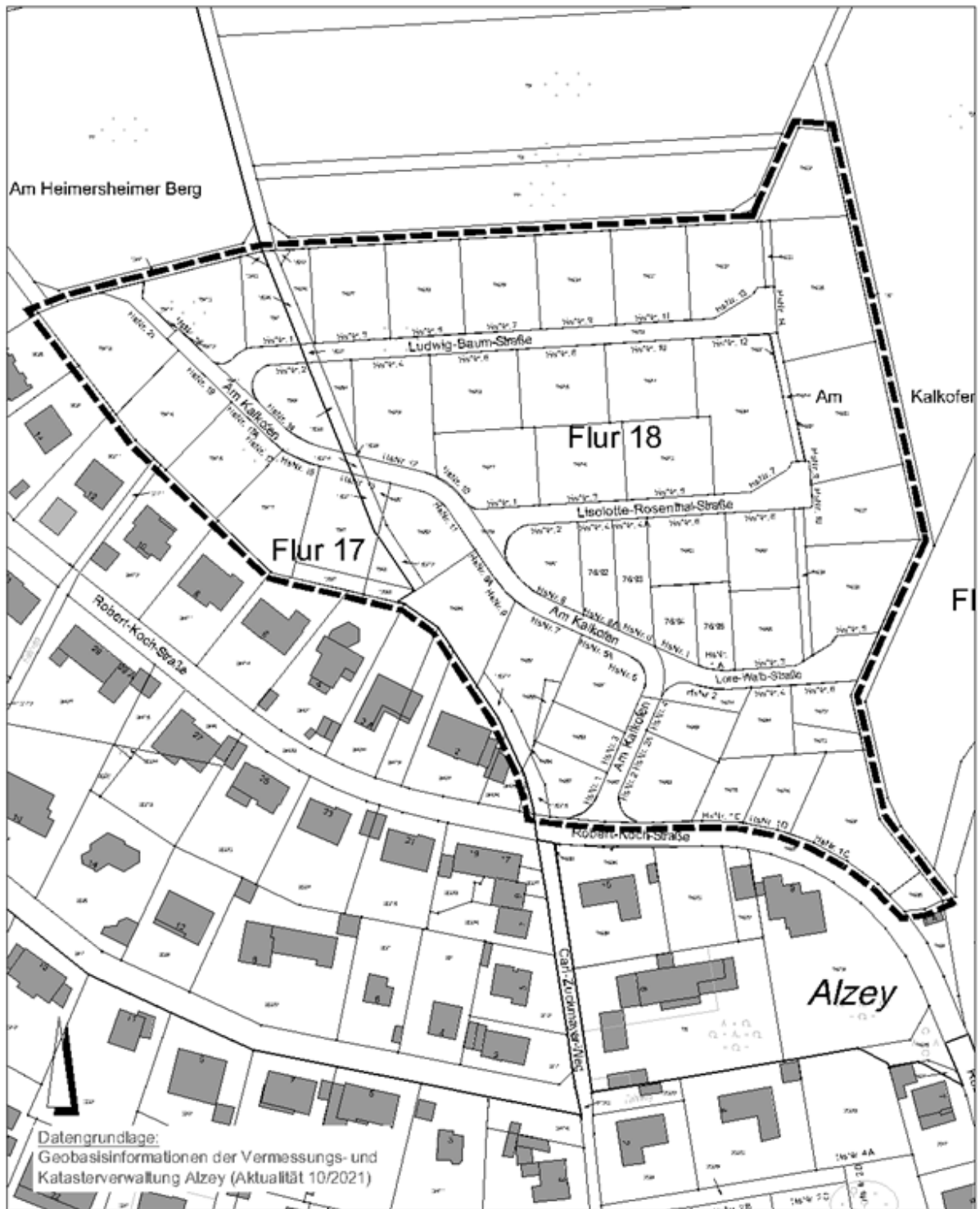
2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung umfasst das gesamte Plangebiet (A) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“, liegt in der Gemarkung Alzey nördlich der Robert-Koch-Straße und hat eine Größe von ca. 3,66 ha.

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung liegen – nach Herstellung der Erschließungsstraßen und der Parzellierung der Baugrundstücke - alle Parzellen im Bereich der Straßen „Am Kalkofen“, Lore-Walb-Straße, Liselotte-Rosenthal-Straße und Ludwig-Baum-Straße sowie einige Flurstücke im Bereich der Robert-Koch-Straße (Flur 18 Nr. 76/75, 76/76, 76/84, 76/85).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan (siehe Abb. 1) zu entnehmen.

Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Plan Nr. 19b (ohne Maßstab)



3 VERFAHREN

3.1 Planungsrechtliches Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden.

Da durch die 1. Ergänzungssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ aber die Grundzüge der Planung berührt werden, ist für die 1. Ergänzungssatzung das Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

Der Rat der Stadt Alzey hat daher am 13.12.2021 - nach einer entsprechenden Empfehlung des Ausschusses für Bauen am 25.11.2021 - die Aufstellung der 1. Ergänzungssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ beschlossen.

3.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 statt. Entsprechend § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung mit Einsichtnahme im Rathaus durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt. Während der Auslegungsfrist (21.02.2022 – 25.03.2022) konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Mit Schreiben vom 15.02.2022 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022) informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 25.03.2022 gebeten.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens hat nur eine Stelle (SGD-Süd - Regionalstelle Wasser, Abfall und Boden) Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht, die vom Planungsträger zur Kenntnis genommen und als redaktionelle Ergänzungen in den Entwurf der textlichen Festsetzungen unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen wurden.

4 Stellen haben zwar eine Stellungnahme abgegeben, haben darin aber lediglich mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zur Planung haben.

4 PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN

4.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP IV aus dem Jahr 2008 (mit drei Teilfortschreibungen 1013, 2015 und 2017) und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2014. Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind in den Regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert und ausgeformt.

Da durch die 1. Ergänzungssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b nur die tatsächlich hergestellte Straßenoberkante als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wird, die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan Nr. 19b aber unangetastet bleiben, müssen die Vorgaben der Landes- oder Regionalplanung nicht erneut beurteilt werden.

Deshalb wird diesbezüglich auf die Aussagen in Kapitel 3 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19b verwiesen.

4.2 **Flächennutzungsplan (FNP)**

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Alzey, die seit dem 21.01.2015 rechtswirksam ist, wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Da das Plangebiet der 1. Ergänzungssatzung mit dem Plangebiet des Ursprungsbebauungsplan identisch ist, kann auch die 1. Ergänzungssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4.3 **Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich (A) des seit 14.01.2015 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“.

In diesem Geltungsbereich (A) wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausserdem enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ noch Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, die in den externen Geltungsbereichen (B) und (C) dargestellt werden.

4.4 **Sonstige bestehende Planungen**

Für die Erschließung des Neubaugebiets "Am Kalkofen - Sonnenberg" wurde 2019 vom Ingenieurbüro für Hoch - und Tiefbau Günter Retzler die Ausbauplanung für die Erschließungsstraßen erstellt.

Die von diesem Büro zur Verfügung gestellten Pläne mit den im Rahmen der Bauausführung hergestellten Straßendeckenhöhen bilden nun die Grundlage für den Anlageplan zur 1. Ergänzungssatzung.

4.5 **Informationen zum Untergrund**

Auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19b wurde zur Vorbereitung des Baugrunds für ein Wohngebiet mittlerweile eine fachgerechte Verfüllung des ehemaligen Steinbruchs nach den einschlägigen boden- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben durchgeführt. Dabei wurde die ursprüngliche Geländetopografie weitgehend wieder hergestellt.

Trotzdem werden für alle Bauvorhaben dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen bezüglich der Tragfähigkeit des Untergrundes empfohlen.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein lokal hohes **Radonpotenzial** (über 100 kBq / cbm) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse III. Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher gemessenen

Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

5 INFRASTRUKTUR/ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet der 1. Ergänzungssatzung ist verkehrlich und versorgungstechnisch bereits voll erschlossen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Höhe baulicher Anlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b wurde der Bezugspunkt für die Gebäudehöhen einerseits in den textlichen Festsetzungen definiert. Andererseits wurde auch in der Planzeichnung eine Straßenmittelachse mit genauen Höhenangaben der Straßenoberkante ü. NN als eindeutiger Bezugspunkt festgesetzt.

Nachdem sich nach Fertigstellung der Straße herausgestellt hat, dass die tatsächliche Straßenoberkante nicht identisch ist mit der im B-Plan Nr. 19b festgesetzten Straßenoberkante, soll nun mit der 1. Ergänzungssatzung der Bezugspunkt auf der Straßenachse angepasst und entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten neu definiert werden. Die korrigierten Höhenangaben sind in einem Straßenhöhenplan eingetragen und werden als Anlage 1 der 1. Ergänzungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 19b beigelegt.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (7,00 m bzw. 10,00 m) bleiben wie bisher bestehen, auch die Ermittlung des Bezugspunktes durch Interpolation wird beibehalten.

Die Höhenangaben in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ vom 14.01.2015 verlieren mit dem Inkrafttreten der 1. Ergänzungssatzung ihre Gültigkeit.

7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES / UMWELTBERICHT

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten diese Vorschriften auch bei einer Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, d.h. auch in diesem Falle muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

7.1 Beschreibung der Planung

Ziel der 1. Ergänzungssatzung ist lediglich die Korrektur der Straßenhöhen (die als Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen dienen).

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bzgl. der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ verwiesen (Teil B der Begründung - Stand: April 2014), weil

- a) das Plangebiet der 1. Ergänzungssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b identisch ist mit dem Plangebiet (A) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ und
- b) durch die 1. Ergänzungssatzung faktisch kein neues Baurecht geschaffen wird.

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ (Teil B der Begründung - Stand: April 2014) kann inklusive aller Anlagen auf der Homepage der Stadt Alzey unter <https://www.alzey.de/de/rathaus/bauleitplaene/bauleitplanung.php> eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

7.3 Ergebnis der Umweltprüfung

Im Ergebnis sind durch die 1. Ergänzungssatzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19b keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. §§ 18 ff. BNatSchG zu erwarten, weil

- a) insbesondere die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19b „Am Kalkofen - Sonnenberg“ hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet – WA, Baugrenzen, GRZ, GFZ etc.) weiterhin unverändert Gültigkeit haben und somit
- b) die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch nach Rechtskraft der 1. Ergänzungssatzung identisch sind.

Somit ist auch eine Festlegung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen dieser Planung nicht erforderlich.