



# **Bebauungsplan Nr. 21d**

## **„Wartberg-Terrassen“**

### **BEGRÜNDUNG**

STADTVERWALTUNG ALZEY  
BEREICH 4 – BAUEN UND UMWELT

Erstellt: Februar 2010  
Stand: April 2010

#### **INHALT**

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis .....	3
1.2	Ziele der Planung .....	3
1.3	Verfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2.2	Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet .....	5
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3	Sonstige bestehende Planungen.....	6
<b>4</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.1.3	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen.....	7
4.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	7
4.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	8

<b>5</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>8</b>
5.1	Verkehr.....	8
5.2	Ver- und Entsorgung .....	8
<b>6</b>	<b>Flächen mit Bodenbelastungen</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Gewässer</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>9</b>
9.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter.....	10
9.1.1	Mensch .....	10
9.1.2	Tiere, Pflanzen.....	11
9.1.3	Boden .....	12
9.1.4	Wasser .....	13
9.1.5	Klima/Luft.....	15
9.1.6	Landschaft/Ortsbild.....	15
9.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
9.2	Abwägung der Beeinträchtigungen durch die Planung.....	15
<b>10</b>	<b>Umsetzung der Planung</b> .....	<b>16</b>
10.1	Eigentumsverhältnisse .....	16
10.2	Bodenordnung.....	16
10.3	Kosten .....	16
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>

## VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	4
Abbildung 2: Grünbestand im Plangebiet.....	11

## VERZEICHNIS DER TABELLEN

Tabelle 1: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	12
Tabelle 2: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Boden .....	13
Tabelle 3: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Wasser.....	14
Tabelle 4: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Klima/Luft.....	15
Tabelle 5: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Landschaft .....	15

# **1 Planungserfordernis und Ziele der Planung**

## **1.1 Planungserfordernis**

Ende 2008 hat die ESW (Erschließungsgesellschaft der Sparkasse Worms-Alzey-Ried mbH) die o.g. Flächen von der Stadt erworben und die erforderlichen Erschließungsanlagen (Ludwig-Erhard-Weg) hergestellt.

Der dafür abgeschlossene städtebauliche Vertrag enthält auch sogenannte „Städtische Bauvorschriften“, die eine geordnete Bebauung dieses Bereiches sicherstellen sollen. Allerdings ist eine Durchsetzung dieser Bauvorschriften bisher nur auf privatrechtlichem Wege möglich.

Um nun eine direkte Durchsetzbarkeit dieser Bauvorschriften durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) zu gewährleisten, soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **1.2 Ziele der Planung**

Durch den Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung des ehemals als Parkplatz sowie Spiel- und Bolzplatz genutzten Bereiches gewährleistet werden.

## **1.3 Verfahren**

Der Rat der Stadt Alzey hat am 08.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21d „Wartberg-Terrassen“ in Alzey gemäß § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die in ihm zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

# **2 Plangebiet**

## **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtbereich von Alzey in Flur 10 zwischen dem Theodor-Heuss-Ring, der Kurt-Schumacher-Straße und dem Martin-Niemöller-Weg.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

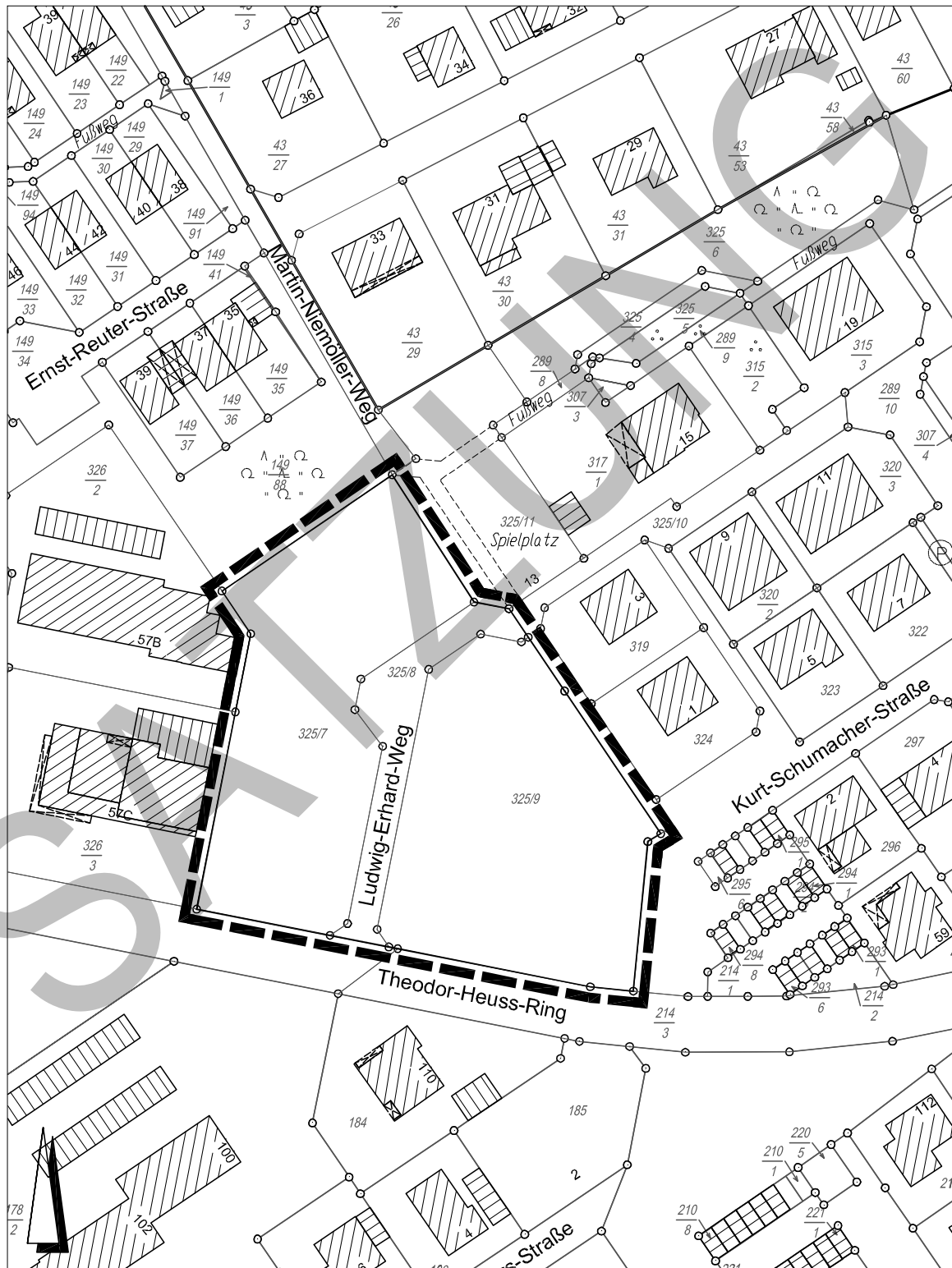
- im Norden durch die südliche Grenze der Parzelle Nr. 149/88 (öffentliche Grünfläche),
- im Osten durch die westliche Grenze der Parzellen Nr. 325/11 (Spielplatz) sowie Nr. 325/10 und Nr. 289/12 (Kurt-Schumacher-Straße),
- im Süden durch den Theodor-Heuss-Ring (Parzelle Nr. 177/2 und Nr. 214/3),

- im Westen durch die östliche Grenze der Parzellen Nr. 326/2 und Nr. 326/3.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,59 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 325/7, Nr. 325/8 (Ludwig-Erhard-Weg) und Nr. 325/9.

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

### Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches



## **2.2 Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet**

Die ehemals auf der Fläche vorhandenen Nutzungen (öffentlicher Parkplatz sowie eine als Spiel- und Bolzplatz genutzte Grünfläche) wurden bereits weitgehend im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlage (Ludwig-Erhard-Weg) zurückgebaut.

Ausser dem in Verbundsteinpflaster ausgeführten Ludwig-Erhard-Weg befinden sich derzeit im Plangebiet auf den freigelegten zukünftigen Baugrundstücken noch einige Bäume sowie im Nordwesten des Plangebietes eine Heckenstruktur (siehe auch Punkt 9.1.2).

## **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.

Das LEP IV beinhaltet folgende für den Bebauungsplan relevanten Ziele:

Z 31: Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren (...). Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe beinhaltet folgende für den Bebauungsplan relevanten Ziele:

#### **2.2.2.2 Besondere Funktion Wohnen**

Z 1: Der Regionale Raumordnungsplan weist Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen aus. Diese Gemeinden sollen über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen und erschließen. Auch hier ist vorrangig die Innenentwicklung zu fördern.

Z 2: Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die Zentralen Orte.

Z 4: Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen müssen dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen.

#### **2.3.1 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung**

Z 2: Der verbleibende Siedlungsdruck aus der Stadt Mainz und dem hessischen Teil des Rhein-Main-Gebietes soll vorrangig auf die Entwicklungsachse Mainz-Alzey gelenkt werden. Hierzu werden als Schwerpunkte der Wohnungsentwicklung (Vorranggebiete) ausgewiesen: (...) - Stadt Alzey: Kernstadt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich (Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) im Kernstadtgebiet von Alzey) den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der seit 15.09.1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alzey weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Bolzplatz aus. Somit entspricht das im B-Plan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Allerdings kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, wenn die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll im Rahmen der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

### **3.3 Sonstige bestehende Planungen**

Da bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, kommt den im zukünftigen Geltungsbereich liegenden Flächen derzeit der Status eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB zu.

## **4 Planinhalte**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Durch den differenzierten Ausschluss von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem § 1 BauNVO soll sichergestellt werden, dass sich im WA eine Nutzung entwickelt, die strukturell mit den angrenzenden Nutzungen zu vereinbaren ist und durch die keine nutzungsbedingten Störungen für die benachbarten bebauten Bereiche entstehen.

So werden im **WA** die gemäß BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausgeschlossen, da durch diese Art von Anlagen, wie z. B. Kindergärten, Altenpflegeheime oder Kirchen/Moscheen im Nebeneinander mit der in der Umgebung vorherrschenden Wohnnutzung immissionsrechtliche Probleme entstehen würden.

Im **WA** sind zudem alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient insbesondere der Vermeidung von zusätzlichem Zu- und Abfahrtsverkehr, da es sich bei dem Ludwig-Erhard-Weg um einen Wohnweg handelt, der nur den Anliegerverkehr und keinen zusätzlichen Fremdverkehr aufnehmen soll. Ein vermehrtes Verkehrsaufkommen durch derartige

Nutzungen würde zu Störwirkungen in der Nachbarschaft führen und auch die zukünftige Wohnnutzung beeinträchtigen.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wurde im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 v. H. soll eine optimale Ausnutzung der zukünftigen Baugrundstücke sicherstellen.

Um sicherzustellen, dass sich die neuen Gebäude höhenmäßig in die umliegende vorhandene Bausubstanz einfügen, werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) getroffen.

So wird für geneigte Dächer eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt, die neben den zulässigen zwei Vollgeschossen noch einen eingeschränkten Dachausbau ermöglicht.

Um bei Flachdächern die Anordnung eines zurückgesetzten Staffelgeschosses zu ermöglichen (was dem eingeschränkten Dachausbau bei geneigten Dächern entspricht) wird auf die Festsetzung einer TH verzichtet, da diese sich von selbst aus der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse (II) ergibt.

#### 4.1.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Um die Entstehung von klaren Raumkanten zu gewährleisten, sind bauliche Anlagen parallel oder senkrecht zur Straßenflucht auszuführen.

#### 4.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 dient v.a. als Instrument zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte im Baugebiet.

So soll eine einheitliche Struktur des Gebietes v.a. im Bezug auf die nördlich und östlich angrenzenden Wohnformen (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) gewährleistet werden.

Außerdem hat eine Beschränkung der Wohnungen Auswirkungen auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen und trägt zur Reduzierung des zukünftigen Verkehrsaufkommens bei, so dass die erforderlichen öffentlichen Flächen zur Unterbringung des fließenden und ruhenden Verkehrs sparsamer dimensioniert werden können.

#### 4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung, dass das Niederschlagswasser von Dach- Hof- und Wegeflächen in flachen begrünten Mulden mit einem Volumen von 50 Litern pro qm Dachfläche/befestigte Fläche am Ort des Anfalles, d.h. auf dem Baugrundstück, zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern ist, wird der Forderung des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) Rechnung getragen.

Die vorgenannten Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken sind nur durch § 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB gedeckt, da Nr. 14 dieser Vorschrift nur die Festsetzung von Flächen, auf denen Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ergriffen werden können, vorsieht, nicht jedoch die Festsetzung dieser Maßnahmen selbst. Das Anlegen der privaten Mulden ist somit eine Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Baugebiet ist auch aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich und soll hier über eine bestimmte Form der Bodennutzung (Anlegen von Mulden) erreicht werden.

Nur wenn nachweislich eine Versickerung aufgrund der beispielsweise angetroffenen Bodenkennwerte nicht möglich ist, darf das anfallende Niederschlagswasser in den jeweiligen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Hierzu bedarf es einer Einleiteerlaubnis. Sollte eine Niederschlagswasserableitung über die vorhandenen Mischwasserkanäle erforderlich werden, so ist ggf. eine verzögerte, gedrosselte Ableitung z.B. über Zisternen vorzusehen.

#### **4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Da bei der umliegenden Bebauung bereits eine große Variabilität an Dachformen und Dachneigungen vorhanden ist, wird auf die Festsetzungen von Dachformen und Dachneigungen verzichtet, um für die Neubauten einen möglichst großen Gestaltungsfreiraum zu gewährleisten.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Außenwänden und Mauern sowie Einfriedungen sollen sicherstellen, dass sich die neu entstehende Bebauung harmonisch in die gewachsenen umliegenden Baustrukturen einfügt, so dass ein geschlossenes Erscheinungsbild entsteht.

### **5 Erschließung**

#### **5.1 Verkehr**

Die neuentstehenden Baugrundstücke im Plangebiet sind verkehrstechnisch über die vorhandenen Straßen (Theodor-Heuss-Ring, Ludwig-Erhard-Weg, Kurt-Schumacher-Str.) voll erschlossen.

Der Löschwasserbedarf für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke kann über vorhandene Hydranten im öffentlichen Verkehrsraum bereitgestellt werden.

#### **5.2 Ver- und Entsorgung**

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

Ein schadloser Abfluss des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandenen Mischwasserkanäle gewährleistet werden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Alzey zugeführt- Die Entwässerungssatzung der Stadt Alzey ist zu beachten.

Entspr. § 2 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) soll Niederschlagswasser am Ort des Anfalls entsorgt werden. Erst wenn der Nachweis erbracht ist, dass eine dezentrale oder zentrale Versickerung nicht möglich ist, kann



das Niederschlagswasser über das Kanalnetz abgeleitet werden. In diesem Fall ist die entstehende Abflussverschärfung nach § 61 und § 62 LWG auszugleichen.

Deshalb wurde in den Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- Hof- und Wegeflächen zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) zu versickern ist.

Bei einer Versickerung ist dies möglichst breitflächig und ungezielt in flachen Mulden über die belebte Bodenzone vorzunehmen (erlaubnisfrei). Für eine gezielte Versickerung bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Kann eine Versickerung aufgrund der beispielsweise angetroffenen Bodenkennwerte ausgeschlossen werden, kann das anfallende Niederschlagswasser in den jeweiligen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Sollte eine Niederschlagswasserableitung über die vorhandenen Mischwasserkanäle erforderlich werden, so ist ggf. eine verzögerte, gedrosselte Ableitung z.B. über Zisternen vorzusehen, um die Abflusssituation im vorhandenen Kanalnetz durch zusätzliches, ungedrosselt eingeleitetes Niederschlagswasser nicht zu verschärfen.

Generell ist auch eine Rückhaltung in Zisternen, flachen Mulden oder durch Dachbegrünung etc. anzustreben.

## **6 Flächen mit Bodenbelastungen**

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

## **7 Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

## **8 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler ausgewiesen.

Archäologische Funde sind meldepflichtig und unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in Mainz) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms in Alzey zu melden.

## **9 Belange des Umweltschutzes**

Da der Bebauungsplan

- der Wiedernutzbarmachung bzw. der Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen dient,
- Maßnahmen zur Innenentwicklung festsetzt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, d.h. von der **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4, von dem **Umweltbericht** nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, **wird abgesehen**.

Innenentwicklungs-Bebauungspläne gemäß § 13 a BauGB mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Flächen gelten zudem per gesetzlicher Definition nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB **nicht als Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB**. Dies hat zur Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festgesetzt werden müssen.

Doch auch wenn kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Minimierungsgebot. Eine Minimierung von Eingriffen im Zuge der Durchführung der Planung ist aber nur dann möglich, wenn der Bestand zum Zeitpunkt der Planung bekannt ist.

Daher erfolgt eine vereinfachte Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter.

## 9.1 **Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter**

### 9.1.1 Mensch

Eine Bestandsaufnahme des Schutzgutes Mensch beinhaltet die

a) Erfassung vorhandener menschlicher Nutzungen,

denn obwohl Bebauungspläne in der Regel keine *unmittelbaren Auswirkungen* auf den Menschen haben, können jedoch durch die Festsetzungen vorhandene menschliche Nutzungen künftig unzulässig sein;

b) Erfassung vorhandener Immissionen aller Art,

denn die Umsetzung führt nahezu bei jedem Bebauungsplan zu mittelbaren Auswirkungen auf den Menschen durch nachteilige Immissionen aller Art.

Zu a): Im Plangebiet befanden sich ursprünglich ein öffentlicher Parkplatz sowie eine als Spiel- und Bolzplatz genutzte Grünfläche. Diese Nutzungen sind durch den Bau der Erschließungsanlage (Ludwig-Erhard-Weg) und die Ausweisung von Wohnbauflächen zukünftig nicht mehr möglich.

Zu b): Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Theodor-Heuss-Ring ist das Plangebiet bereits jetzt Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Zudem ging durch die missbräuchliche Nutzung der Flächen als Treffpunkt für randalierende Jugendliche in der Vergangenheit für die umliegende Bebauung eine erhebliche Lärmbelästigung aus.

Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Nutzungen ermöglicht werden, die im Innenbereich gemäß § 34 LBauO nicht ohnehin zulässig gewesen wären, besitzt das Plangebiet für das Schutzgut Mensch **keine Bedeutung**.

Da die öffentlichen Parkplätze - abgesehen von der mißbräuchlichen Nutzung - kaum noch belegt waren, ergibt sich durch den Wegfall keine negative Beeinträchtigung für die umliegenden Bewohner. Für die direkten Nachbarn verbessert sich die Situation sogar, da von dem Plangebiet seit dem Rückbau keine nächtlichen Ruhestörungen mehr ausgehen.

Die Verkleinerung der Kleinkinder-Spielflächen wird durch eine Neugestaltung und Aufwertung der verbleibenden Spielplatzfläche östlich des Plangebietes ausgeglichen.

Für ältere Kinder bzw. Jugendliche wird für den entfallenen Bolzplatz der vorhandene Abenteuerspielplatz „Am Herdry“ erweitert und aufgewertet.

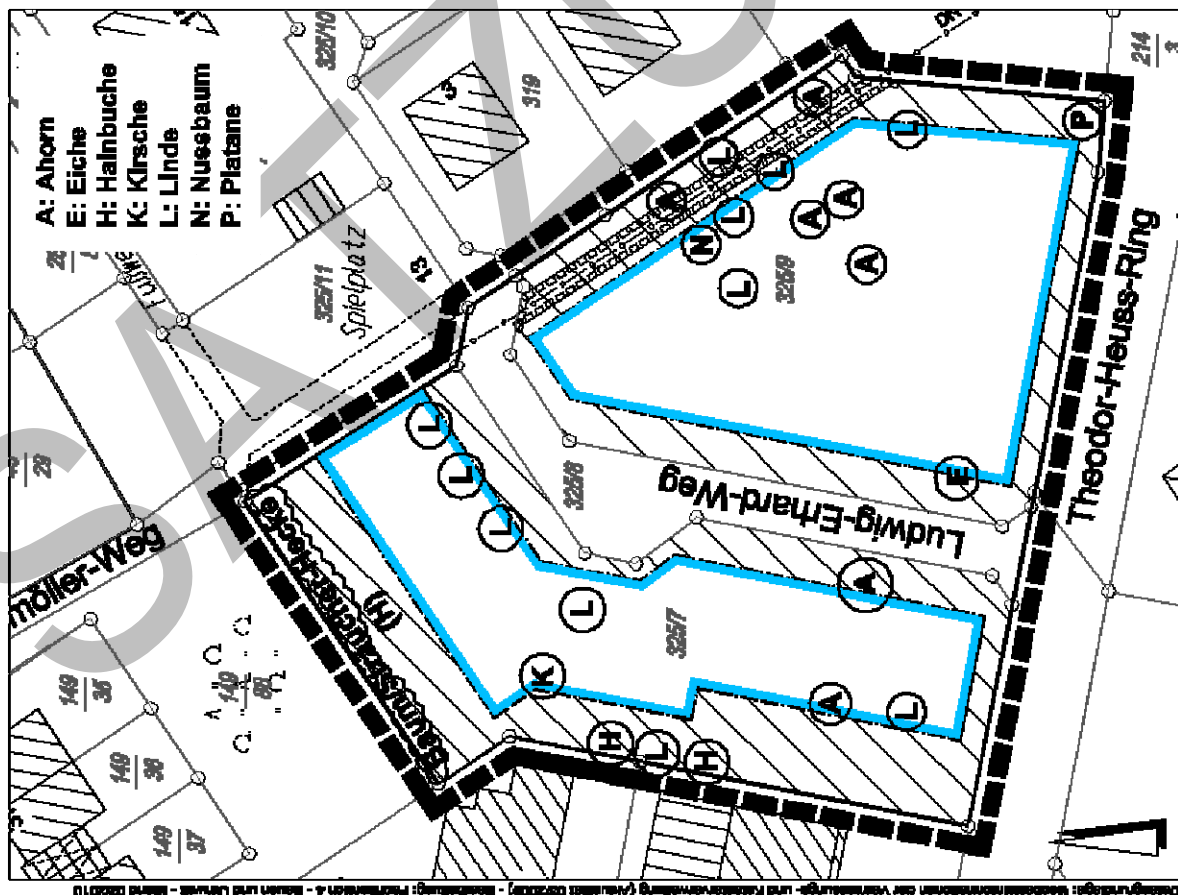
### 9.1.2 Tiere, Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen umfasst die Prüfung auf das Vorhandensein von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen und – auch faktischen bzw. potentiellen - Vogelschutz- und FFH-Gebieten. Im übrigen sind die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und Arten zu bestimmen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope bzw. Vogelschutz- und FFH-Gebiete liegen im Plangebiet nicht vor und sind von den Planungen auch nicht betroffen.

Da für die Planung keine bisher unbebaubaren Flächen in Anspruch genommen werden, wird auf die Bestimmung der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV = die Pflanzengesellschaft, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde) verzichtet. Die Erfassung der Grünbestände im Plangebiet erfolgte durch Ortsbegehung am 04.02.2010.

### Abbildung 2: Grünbestand im Plangebiet



Ein Großteil des ursprünglich vorhandenen Grünbestandes wurde bereits im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlage (Ludwig-Erhard-Weg) entfernt. Noch vorhanden sind einige Baum- und Strauchbestände, vorwiegend Ahorn, Linden und Hainbuchen (siehe Abb. 2).

**Tabelle 1: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

<b>Tiere und Pflanzen - Bewertungskriterien Biototypen und Arten</b>	
<b>Besondere Bedeutung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Teile oder Standortverhältnisse ehemals vertretener Biototypen</li> <li>– Biototypen mit tatsächlichem oder erwartetem extrem starkem Verbreitungsrückgang</li> <li>– Flächen nach § 24 LPflG</li> <li>– Vorkommen ausgestorbener, verschollener oder vom Aussterben bedrohter Arten</li> </ul>
<b>Hohe Bedeutung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Biototypen mit tatsächlichem oder erwartetem starkem Verbreitungsrückgang sowie Biototypen mit mittlerer Rückgangtendenz</li> <li>– Flächen mit Relikten von Biototypen nach § 24 LPflG</li> <li>– Vorkommen stark gefährdeter und gefährdeter Arten</li> </ul>
<b>Allgemeine Bedeutung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nicht allgemein zurückgehende Biototypen</li> <li>– Flächen mit potentiellen Standorten für Biototypen nach § 24 LPflG</li> <li>– Vorkommen potentiell gefährdeter Arten</li> </ul>
<b>Keine Bedeutung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Antropogen überformte Biototypen</li> <li>– Vorkommen ubiquitärer Arten</li> </ul>

Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der intensiven Vornutzung nur antropogen überformte Biototypen auf und hat somit **keine Bedeutung** für Biototypen und Arten, bzw. für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Im Zuge der Bebauung ist damit zu rechnen, dass einige der noch vorhandenen Bäume entfernt werden müssen, da sie die Bebaubarkeit der zukünftigen Baugrundstücke erheblich einschränken würden.

Zur Minimierung des zukünftigen Eingriffs werden jedoch 3 Bäume an der westlichen Grenze des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt, da sie außerhalb des Baufensters im rückwärtigen Bereich der zukünftigen Baugrundstücke liegen. Ebenfalls durch eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt festgesetzt wird auch die Baum- und Sträucherhecke im Nordwesten des Plangebietes, da sie eine Eingrünung des Plangebietes zur angrenzenden Grünfläche (Ausgleichsfläche) gewährleistet.

### 9.1.3 Boden

Das Schutzgut Boden hat grundsätzlich eine hohe ökologische Bedeutung als Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und als Puffer für Schadstoffe. In diesen Funktionen kann Boden nicht ersetzt werden.

Der Zustand des Bodens im Untersuchungsgebiet wird nach dem Grad des Kultureinflusses (Hemerobie – Unterteilung in 6 verschiedene Stufen - Blume und Sukopp, 1976) beurteilt.

**Tabelle 2: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Boden**

<b>Boden - Bewertungskriterium Hemerobie</b>			
<b>Hemerobiegrad</b>	<b>Stufe</b>	<b>Nutzungen</b>	<b>Bodenverand.</b>
Ahemerob	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturböden ohne jedwede Bodenbearbeitung</li> <li>Extensivnutzung ohne Bodenbearbeitung und Nährstoffanreicherung</li> </ul>	keine
Oligohemerob	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rohböden</li> <li>Naturböden mit Extensivnutzung und organischer Nährstoffanreicherung</li> </ul>	sehr geringe
Mesohemerob	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturböden mit überwiegender Extensivnutzung in Verbindung mit organischer Nährstoffanreicherung und seltener Bodenbearbeitung</li> </ul>	geringe
Euhemerob	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch Intensivnutzungen (Ackerbau; Weinbau; Gärten etc.) anthropogen überformter Naturboden</li> </ul>	mittlere
Polyhemerob	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vernichtung der Biozönose bei gleichzeitiger Überdeckung mit Fremdmaterial (z.B. Teilver-siegelung)</li> </ul>	hohe
Metahemerob	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vollversiegelung</li> <li>vollständig vergiftete Ökosysteme</li> </ul>	sehr hohe

Die im Plangebiet gelegenen Fahrbahnflächen des Ludwig-Erhard-Weges sind als metahemerob einzustufen, da sie aufgrund ihrer Vollversiegelung bereits sehr hohe Bodenveränderungen aufweisen. Sie haben somit für das Schutzgut Boden **keine Bedeutung**.

Die zukünftigen Baugrundstücke weisen aufgrund ihrer Vornutzungen bereits hohe (Bereich ehemaliger Spielplatz/Bolzplatz) bis sehr hohe Bodenveränderungen (Bereich ehemaliger Parkplatz) auf, sind daher als polyhemerob bis metahemerob einzustufen und haben somit **geringe bis keine Bedeutung** für das Schutzgut Boden.

Die Leistungsfähigkeit der Böden ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits stark eingeschränkt, so dass das Schutzgut Boden durch die hinzukommenden baulichen Vorhaben (Überbauung, Versiegelung) zwar weiter beeinträchtigt wird, es sich dabei aber aufgrund der Vorbelastungen nicht um einen schwerwiegenden Eingriff handelt.

#### 9.1.4 Wasser

Das sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, ist bei der Beurteilung des Schutzgutes Wasser v.a. die Regeneration des Grundwassers von Bedeutung (Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers).

**Tabelle 3: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Wasser**

<b>Wasser/Grundwasser - Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad</b>	
<b>Besondere Bedeutung</b>	Unbeeinträchtigte Grundwassersituation – Kein Schadstoffeintrag – Keine Beeinträchtigung des Grundwasserstandes
<b>Hohe Bedeutung</b>	Schwach beeinträchtigte Grundwassersituation – Sehr geringes bis geringes Stoffeintragsrisiko – Sehr geringe bis geringe Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes
<b>Allgemeine Bedeutung</b>	Beeinträchtigte Grundwassersituation – Mittleres Stoffeintragsrisiko auf intensiv genutzten Flächen – Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung (Versiegelungsgrad < ca. 20%) – Mittlere Beeinträchtigung des Grundwasserstandes
<b>Keine Bedeutung</b>	– Hohes Stoffeintragsrisiko – Verminderung der Grundwasserneubildung (Versiegelungsgrad >ca. 20%) und flächige Aufschüttungen – Hohe Beeinträchtigung des Grundwasserstandes

Den im Plangebiet vorhandenen Erschließungsflächen (Ludwig-Erhard-Weg) kommt für das Grundwasser (den Natürlichkeitsgrad betreffend) infolge des hohen Versiegelungsgrades **keine Bedeutung** zu.

Da im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet die ehemals vorständig versiegelten Parkplatzflächen entsiegelt wurden, ist aufgrund des Versiegelungsgrades von nunmehr < ca. 20 % mit einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Aufgrund der intensiven Vornutzungen und des damit verbundenen mittleren Stoffeintragsrisikos ist allerdings von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen, so dass den restlichen Flächen im Plangebiet (zukünftige Bauflächen) für das Grundwasser (den Natürlichkeitsgrad betreffend) nur **allgemeine Bedeutung** zukommt.

Zur Minimierung des zukünftigen Eingriffs durch Bebauung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dach- Hof- und Wegeflächen in flachen begrünter Mulden mit einem Volumen von 50 Litern pro qm Dachfläche/befestigte Fläche am Ort des Anfalles, d.h. auf dem Baugrundstück, zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Zudem wird zur Reduzierung der Abflussverschärfung empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen in doppelstufigen Regenwasserzisternen (Grundspeicher zur Nutzung und flexibler Speicher zur Retention (Pufferung) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal) von mind. 5 cbm zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

### 9.1.5 Klima/Luft

**Tabelle 4: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Klima/Luft**

<b>Klima/Luft - Bewertungskriterien Natürlichkeitsgrad, Funktionsgrad</b>	
<b>Besondere Bedeutung</b>	– Frischluftentstehungsgebiete oberhalb Siedlungen – Luftaustauschbahnen zwischen unbelasteten und belasteten Gebieten – Bereiche mit Klimaausgleichsfunktion innerhalb stark verdichteter Siedlungsräume (>50%)
<b>Hohe Bedeutung</b>	– Potentielle Frischluftentstehungsgebiete oberhalb Siedlungen – Bereiche mit Klimaausgleichsfunktion innerhalb Siedlungsräumen
<b>Allgemeine Bedeutung</b>	– Unbebaute Bereiche mit allgemeinen klimatischen Funktionen – Siedlungsräume mit Verdichtungsgrad <50%
<b>Keine Bedeutung</b>	– Bereiche mit hoher Schadstoffkonzentration – Großflächig versiegelte Bereiche (Verdichtungsgrad > 50%)

Dem Plangebiet kommt für Klima/Luft, sowohl was den Natürlichkeitsgrad als auch den Funktionsgrad betrifft, aufgrund der seiner innerstädtischen Lage (Verdichtungsgrad > 50 %) **keine Bedeutung** zu.

### 9.1.6 Landschaft/Ortsbild

Unter Landschaftsbild wird das visuell wahrnehmbare Erscheinungsbild der Landschaft verstanden. Vielfalt, Eigenart und Naturnähe sind in der Regel Merkmale eines angenehm oder schön empfundenen Landschaftsbildes. Mit entscheidend für eine hohe Qualität ist weiterhin die Relativität der einzelnen Landschaftselemente und -strukturen zueinander.

**Tabelle 5: Bewertungsmatrix für das Schutzgut Landschaft**

<b>Landschaftsbild - Bewertungskriterien: Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, Ruhe</b>	
<b>Besondere Bedeutung</b>	– Unbeeinträchtigte Landschaftsräume (alle Bewertungskriterien vorhanden)
<b>Hohe Bedeutung</b>	– Gering beeinträchtigte Landschaftsräume (Bewertungskriterien „Vielfalt“, „Eigenart“ und „Ruhe“ vorhanden)
<b>Allgemeine Bedeutung</b>	– Leicht verlärmte Landschaftsräume mit schwacher Vielfalt und noch erkennbarer Eigenart
<b>Keine Bedeutung</b>	– Stark beeinträchtigte Landschaftsräume (kein Bewertungskriterium vorhanden)

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im bebauten Bereich und der nutzungsbedingten Versiegelung als bereits stark beeinträchtigter Landschaftsraum einzustufen, dem für das Landschaftsbild **keine Bedeutung** zukommt.

### 9.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter umfasst neben den rechtsverbindlich unter Denkmalschutz stehenden Objekten, auch alles, was gemeinhin als kulturhistorisch bedeutsam anzusehen ist. Darunter fallen z.B. auch „architektonisch wertvolle Bauten“ und „archäologische Schätze“.

Im Plangebiet sind keine der oben genannten Objekte vorhanden, somit hat das Plangebiet für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter **keine Bedeutung**.

## 9.2 Abwägung der Beeinträchtigungen durch die Planung

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Planbereiches als Parkplatz bzw. Spiel- und Bolzplatz haben die vorgenannten natürlichen Schutzgüter im Geltungsbereich nur

eine geringe Qualität und Wertigkeit. Der naturschützerische Wert der Flächen ist gering bis nicht vorhanden.

Die Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter durch die Planung ist gering (bei Boden und Wasser) bzw. nicht gegeben (alle anderen Schutzgüter).

## 10 Umsetzung der Planung

### 10.1 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Ludwig-Erhard-Wegs befinden sich alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Privateigentum.

### 10.2 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sinnvolle Grundstückszuschnitte können durch Teilung der beiden Großgrundstücke östlich und westlich des Ludwig-Erhard-Weges gebildet werden.

### 10.3 Kosten

Für die Stadt Alzey fallen keine Kosten an.

## 11 Flächenbilanz

<b>Flächenart - Bilanzhierarchie nach PlanzV 90</b>		02/2010
<b>Geltungsbereich des B-Planes</b>		<b>5.941 qm</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)		5.362 qm
Straßenverkehrsfläche (Ludwig-Erhard-Weg)		579 qm
<b>Summe</b>		<b>5.941 qm</b>