

Bebauungsplan Nr. 24d **„Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Albiger Straße“**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

[Hinweis: Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.]

1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24d „Erweiterung Gewerbegebiet westlich der Albiger Straße“ der Stadt Alzey war erforderlich, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Verlängerung der Albiger Straße zur Erschließung weiterer Gewerbeflächen - u.a. durch Umnutzung von nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsflächen - sowie für die Herstellung eines Parkplatzes für den Friedhof zu schaffen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach den Vorgaben des BauGB (Baugesetzbuch) ist im Rahmen der Bauleitplanung für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege eine Umweltprüfung durchzuführen. In einem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet (§1 (6) und §2 (4) BauGB).

Insbesondere werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben, bewertet und bilanziert und soweit möglich Ausgleichsmaßnahmen genannt.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht (bzw. auf die darin enthaltene ‚allgemein verständliche Zusammenfassung‘) sei daher an dieser Stelle verwiesen.

Der gesamte Geltungsbereich wurde im Hinblick auf zu schützende Arten umfassend untersucht und gewertet. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Schluss, dass im Plangebiet keine streng geschützten Arten vorkommen.

Im Norden des Geltungsbereiches besteht für das geplante Gewerbegebiet GE-1 bereits Baurecht über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24a „Am Alzeyer Friedhof“. Somit waren die Eingriffe auf dieser Teilfläche gemäß § 1a (3) S. 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen bau- und anlagebedingt anthropogen überprägte Biotope verloren, die aber bereits häufigen Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt sind, deshalb leicht ersetzbar sind und eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Oberflächengewässer sind von dem Eingriff nicht betroffen.

Die mögliche Überbauung und damit verbundenen Neuversiegelung im geplanten GE-2 führt zu einem Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltevermögens auf dieser Fläche. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Abflussverschärfung. Da aber das Oberflächenwasser vollständig zurückgehalten und über die belebte Bodenzone versickert werden kann, ist keine Abflussverschärfung bzw. keine Beeinträchtigung für den Gewässerhaushalt zu erwarten.

Durch die Entwicklung des Ruhewaldes - verbundenen mit der Anpflanzung von 50 Einzelbäumen sowie einer randlichen Eingrünung zu den im Norden, Osten und Süden angrenzenden Gewerbegebieten - ist eine Extensivierung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen und somit eine Aufwertung der Bodenfunktionen und eine Erhöhung der Versickerungsfähigkeit gegeben. Gleichzeitig werden lokalklimatisch wirksame Biotopstrukturen geschaffen und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Daher kann die Schaffung des Ruhewaldes als Ausgleich der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen herangezogen werden, so dass kein externer Ausgleichsbedarf erforderlich wird. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die teilweise sehr umfangreiche Auswertung (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB sowie die einzelnen Abwägungen sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägung ist in der Begründung zum Bauleitplan ausführlich dargelegt.

4 Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

[Hinweis: Es handelt sich bei den laut BauGB zu prüfenden 'anderweitigen Planungsmöglichkeiten' nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftigerweise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind].

Zielsetzung für die Fläche ist die Schaffung gewerblicher Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage, um den Bedarf an solchen Bauflächen westlich der vorhandenen gewerblichen Bebauung der Albiger Straße decken zu können. Es sind bei der Prüfung evtl. Alternativen drei verschiedene Teilflächen zu betrachten:

- Im Norden des Geltungsbereiches besteht für das geplante Gewerbegebiet GE-1 bereits Baurecht über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24a „Am Alzeyer Friedhof“ besteht, so dass für diesen Bereich auf Grund der vergleichsweise geringen Größe keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten gegeben sind.
- Der westliche und südliche Bereich des Geltungsbereiches wird unverändert als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ bzw. als neuere Bestattungsform „Ruhewald“ festgesetzt, so dass sich auch für diese Fläche sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten ableiten lassen. Da durch einen wachsenden Anteil an Urnenbestattung, Gemeinschaftsgrabanlagen und alternativer Bestattungsmethoden (Ruhewald, Friedwald, etc.) ein geringerer Flächenanspruch für Friedhöfe zu verzeichnen ist, ist es aus Sicht der Stadt Alzey nicht mehr erforderlich, eine Erweiterungsfläche gemäß den Flächenumfang aus den rechtskräftigen Bebauungsplan für den Friedhof vorzuhalten.
- Die Darstellung der gewerblichen Baufläche „Gewerbegebiet GE-2“ stellt eine sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet dar, wie es auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z. B. des LEP IV; Stichwort 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung')