



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 25 C-2.Ä**  
**„Östlich des Rennwegs – 2. Änderung“**

in Alzey

**BEGRÜNDUNG**

**STADTBAUAMT ALZEY**

**Stand: 03/2005**

## INHALT

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der 1. Änderung .....	3
1.2	Ziel und Zweck der 2. Änderung .....	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
4.2	Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet.....	6
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.1.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	8
5.1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.1.5	Garagen und Nebenanlagen .....	9
5.1.6	Grünflächen.....	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
<b>6</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>11</b>
6.1	Verkehr .....	11
6.2	Ver- und Entsorgung.....	11
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Flächen mit Bodenbelastungen .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Gewässer .....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.....</b>	<b>13</b>
11.1	Erfordernis /Funktion des landespflegerischen Planungsbeitrages (LPB) .....	14
11.2	Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen.....	14
11.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
11.3.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	15
11.3.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	16
11.4	Aufteilung und Zuordnung der externen Ausgleichsfläche.....	17
<b>12</b>	<b>Umsetzung der Planung .....</b>	<b>18</b>
12.1	Eigentumsverhältnisse.....	18
12.2	Bodenordnung .....	18
12.3	Kosten.....	18
<b>13</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>19</b>

## VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	6
--	---

## 1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem gestiegenen Baulandbedarf für Wohn-, Klein- und Mittelgewerbenutzung Rechnung tragen und dabei, im Sinne der Stadt Alzey, eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

Das vorhandene Misch- und Gewerbegebiet im Bereich der Schafhäuser Straße / Am Rennweg kann unter Berücksichtigung landespflegerischer und immissionsrelevanter Belange bis zum Industriestammgleis zweckmäßig und wirtschaftlich erweitert werden.

### 1.1 Ziel und Zweck der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Östlich des Rennwegs“ betrifft im wesentlichen

#### 1. einen Teilbereich der Planzeichnung.

- Änderung der Erschließung (Wegfall des Wendehammers zugunsten einer Ringstraße) im Mischgebiet zwischen Planstraße A, Planstraße B und dem Wendehammer des nordwestlichen Schenkels von Planstraße C (Bereich des Flurstückes Nr. 298/20),
- Anpassung der Baugrenzen im Bereich Planstraße C und B.

#### 2. die Textlichen Festsetzungen.

- Konkretisierung des Bezugsmaßes bei der Festsetzung der Gebäudehöhen für das gesamte Plangebiet,
- Verzicht auf eine Festsetzung der Dachfarben,
- Festsetzung einer offenen Bauweise ohne Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser für die Mischgebiete (MI),
- Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO 1990 nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die Änderung der Erschließung erfolgt einerseits aufgrund der topografisch ungünstigen Lage des Wendehammers im stark hängigen Gelände und der damit verbundenen Entwässerungsproblematik. Andererseits sollen durch die Ringstraße und die damit verbundene Anpassung der Baugrenzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufteilung zweier unrentabel großer Grundstücke in kleinere rentable Parzellen und deren sinnvolle Erschließung zwecks besserer Vermarktung geschaffen werden.

Die Konkretisierung des Bezugsmaßes bei der Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt zur besseren Allgemeinverständlichkeit und um Fehlinterpretationen zu vermeiden.

Der Verzicht auf eine Festsetzung von Dachfarben in zukünftigen Bebauungsplänen wurde durch den Bauausschuss bereits am 24.01.2002 im Rahmen eines Befreiungsantrages für Dachfarben gefasst und wird hiermit im o. g. B-Plan umgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ohne Beschränkung im MI soll eine weitestgehende Flexibilität im Hinblick auf die zulässige Bebauung (auch Reihenhausbebauung) gewährleisten. Die Ermittlung der Geschossfläche in

allen Vollgeschossen erfolgte im Rahmen der Vereinheitlichung von grundsätzlichen Festsetzungen in allen Bebauungsplänen.

## 1.2 Ziel und Zweck der 2. Änderung

### **Die 2. Änderung betrifft einen Teilbereich der Planzeichnung.**

Dabei wird die Verkehrsfläche der Straße „Am Rennweg“ (Planstraße A) in Teilbereichen in Richtung des geplanten Mischgebietes erweitert, damit der bestehende Kanal zukünftig nicht auf Privatgelände liegt. Entsprechend wird die Baugrenze angepasst.

Im Rahmen der örtlichen Vermessung (Grenzmarkierung der durch die Umlegung entstehenden neuen Grundstücke) wurde der genaue Verlauf der Kanaltrasse im Bereich der Straße „Am Rennweg“ ermittelt. Es stellte sich heraus, dass der bestehende Kanal in Teilbereichen außerhalb der derzeit im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche für die Straße „Am Rennweg“ verläuft und somit zukünftig auf Privatgelände liegen würde. Somit wären für die betroffenen Grundstücke Leitungsrechte erforderlich, was Nutzungseinschränkungen und eine Wertminderung zur Folge hätte.

Um dies zu vermeiden, folgt die Stadt der Empfehlung des Umlegungsausschusses, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Erweiterung der Verkehrsfläche der Straße „Am Rennweg“ vorzunehmen.

## 2 Übergeordnete Planungen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Alzey sieht für das Plangebiet im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung die Ausweisung eines Gewerbe- und eines Mischgebietes vor. Der südöstliche Teil soll weiterhin als Kleingartengebiet genutzt werden.

Als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme ist die Anlage einer Waldfläche auf dem Heimersheimer Berg sowie die Offenlegung des z. Zt. noch verrohrten Flutgrabens vorgesehen.

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 25 C „Östlich des Rennwegs“ übernimmt die Gebietsausweisungen des Flächennutzungsplanes mit einer aus Belangen des Immissionsschutzes abweichenden Gliederung der Gebiete untereinander.

Die Offenlegung des Flutgrabens ist aufgrund der geologischen Verhältnisse und der bereits durch Bebauung und Verkehrsflächen vorhandenen Zwangspunkte nicht realisierbar und die Waldbegründung auf dem Heimersheimer Berg als Kompensationsmaßnahme für die Bebauung des Plangebietes zeigt landespflegerisch keinen räumlichen und funktionalen Zusammenhang.

Deshalb beabsichtigt die Stadt Alzey, abweichend von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, im Rahmen der planerischen Abwägung – aufgrund des größeren funktionalen und räumlichen Zusammenhangs – neben den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

eine etwa 1,5 km östlich des Plangebietes im Selzauenbereich gelegene Fläche als externe Kompensationsfläche auszuweisen.

### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Ausbau des Kreuzungsbereiches der Schafhäuser Straße (L 406)/Galgenwiesenweg/Am Rennweg existiert eine Vereinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung Rheinland-Pfalz und der Stadt Alzey.

Aufgrund des neu geplanten Ausbaues des Knotenpunktes als Kreisverkehrsplatz wird eine neue Vereinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung und der Stadt Alzey erforderlich. Der Entwurf dieses Vertrages liegt beiden Verwaltungen zur Abstimmung und Unterzeichnung vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen begrenzt. Im Norden schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 B „Östlich der Albiger Straße“ an, im Westen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 A „An der Gänsewiese“ und im Süden, südlich der Selz, der Bebauungsplan Nr. 25 D „Westlich des Weiherweges“.

Im Nordwesten werden Randbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne neu überplant, um eine funktionsfähige Gesamterschließung des Plangebietes zu erreichen. Folgende Randbereiche sind davon betroffen:

- Verkehrsfläche der Erschließungsstraße „Am Rennweg“,
- Verkehrsfläche Kreisverkehrsplatz L 406 einschl. der Aufweitungen,
- vorhandene Bebauung, Gewerbegebiet südlich der L 406 und östlich,
- der Erschließungsstraße „Am Rennweg“.

### **4 Beschreibung des Plangebietes**

#### **4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Alzey im Bereich zwischen der „Schafhäuser-Strasse“ (L 406), der Gleisanlage der DB Netz AG und der Straße „Am Rennweg“. Er wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der Schafhäuser Straße (L 406) einschließlich der Verkehrsnebenflächen und der Aufweitungsflächen für den geplanten Kreisverkehrsplatz,
- im Nordosten durch die südwestliche Grenze der Gleisanlage der DB Netz AG (Parzellen Nr. 198/28),
- im Osten durch die westliche Grenze des Fahrweges (Parzelle Nr. 115/3),
- im Süden durch die Selz (nördliche Grenze der Parzelle Nr. 332),
- im Südwesten und Westen durch die südwestliche Grenze der Straße „Am Rennweg“ (Parzelle Nr. 373/2) (Planstraße A).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,0 ha und beinhaltet Flurstücke der Fluren 2, 7 und 20.

Die genaue Abgrenzung ist Abbildung 1 zu entnehmen.

### **Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches**



#### **4.2 Ausgangssituation/Bestand im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Alzey. Ein Teilbereich im Norden bzw. Nordwesten ist bereits bebaut und erschlossen bzw. als Verkehrsfläche genutzt.

Während der gesamte mittlere Bereich des Plangebietes intensiv als Ackerland genutzt wird, befindet sich am südöstlichen Randbereich, unmittelbar an der Selz angrenzend, ein Kleingartengebiet.

Das Relief des Planungsgebietes ist durch die nach Südwesten bzw. Süden abfallende Hanglage ( 177,0 bis 164,0 m.ü.NN ) gekennzeichnet und wird dort durch die Selz begrenzt.

Gemäß geotechnischem Gutachten wird die Basis der anstehenden Böden von tertiären Tonen gebildet. Darüber folgt eine quartäre Schluffschicht mit zum Teil quartären Sandablagerungen. Der Oberboden ist in einer Schichtstärke von ca. 0,3 m vorhanden.

Mit oberflächennahen Grundwasser ist nur im äußersten Südosten des Plangebietes zu rechnen. Für diesen Bereich weist das Gutachten auf eine temporäre Grund- oder Stauwasserbeeinflussung hin.

Der im Planbereich anstehende Boden ist mit einem Wasserdurchlässigkeitskoeffizienten von  $< 10^{-8}$  m/s sehr schwach durchlässig.

Daher ist im Planbereich eine nur sehr geringe Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Im ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Anliegerstraße „Am Rennweg“, die im nördlichen Bereich bis zur Anliegerstraße „Am Ochsenklauer“ als bituminöse und im restlichen Bereich bis zur Gartenstraße als Schotterstraße ausgebaut ist.

In der Straße „Am Rennweg“ sind bereits folgende erweiterungsfähige Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden:

- Abwasser, MW-Kanal, RW-Kanal
- Wasser
- Gas
- Strom, Mittelspannung
- Strom, Niederspannung
- Telefon

Im Planbereich verläuft von Norden nach Süden, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Rennweg“, ein verrohrter Entwässerungsgraben. Dieser verrohrte Entwässerungsgraben, Flutgraben Gewässer III. Ordnung, mündet in die Selz.

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden als Mischgebiet (BauNVO § 6) und Gewerbegebiet (BauNVO § 8) festgesetzt. Die Gewerbeflächen sind aufgrund unterschiedlicher Größe der möglichen Bebaubarkeit und ihrer Lage zur vorhandenen Bebauung (Immission) in Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 aufgegliedert.

Gemäß BauNVO § 1 Abs. 4 sind im Misch- und Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgrundstück, pro Quadratmeter Grundstücksfläche die in Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen festgelegten Grenzwerte der flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Diese Festsetzung wird im Sinne des § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB und des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen, damit für die Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches und für die angrenzenden Wohnbebauungen keine unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

Abweichend von der BauNVO §§ 6 u. 8 werden keine Tankstellen im Misch- und Gewerbegebiet zugelassen. In städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ist innerhalb des Geltungsbereiches kein sinnvoller Standort gegeben. Diese Festsetzung soll das Störpotential einer Tankstelle, besonders für die angrenzende Wohnbebauung, von vornherein ausschließen. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe, an der Kreuzung Schafhäuser Straße (L 406) / Berliner Straße ( B 271), eine leistungsfähige Tankstelle.

Ferner werden abweichend von der BauNVO § 6 keine Vergnügungsstätten im Mischgebiet zugelassen. Die entstehende Verkehrserzeugung durch Vergnügungsstätten, vor allem für Tageszeiten mit erhöhter Lärmempfindlichkeit, ist nicht mit der vorhandenen Wohnnutzung westlich des Rennweges vereinbar.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus planerischen Gesichtspunkten, insbesondere dem der städtebaulichen Gestaltung und dem des Bodenschutzes sind die Grundflächenzahlen (GRZ) für die Mischgebiete und Gewerbegebiete GE2 auf 0,4 und für das Gewerbegebiet GE1 auf 0,5 begrenzt worden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich ihren Zufahrten maximal bis 50 % überschritten werden. Die Verringerung der zulässigen Überschreitung hätte zur Folge, dass der Bauherr bei einer unveränderten Bauabsicht ein größeres Grundstück erwerben müsste. Dem steht der Grundsatz des § 1a BauGB entgegen, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Aufgrund der relativ hohen Kostensteigerung für Grunderwerb und der dadurch steigenden Nachfrage nach kleinen Grundstücken ist eine Reduzierung des zulässigen Überschreitungsmaßes nicht sinnvoll.

Durch die festgesetzte Höhe der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen mit der Angabe von Höchstgrenzen der Trauf- und Firsthöhen wird eine größere Beeinträchtigung der Tagesbesonnung für die benachbarten Anlagen vermieden. Weiterhin erfordert die vorhandene Hanglage diese Festsetzungen, damit eine zu starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild verhindert wird.

Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt vom Maß der baulichen Nutzung unberührt und ist gemäß LBauO bindend. Die angegebenen Höchstwerte für Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten nur insoweit, als sie nicht durch landes- oder bundesrechtliche Bestimmungen eingeschränkt werden

#### 5.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzungen von Traufhöhe/Firsthöhe sowie der Höhenlage von Erdgeschoss/Sockelhöhe dient dazu, dass sich die Baukörper in das Ortsbild einfügen.

Im Hinblick auf den sensiblen Ortsrandbereich ist die Festsetzung eines Höchstmaßes der Firsthöhe Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

Außerdem werden Traufhöhen festgesetzt, um eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Als Bezugsmaß für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die Oberkante des höchsten an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes herangezogen.



#### 5.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den ausgewiesenen Mischgebieten ist die offene Bauweise festgeschrieben. Durch diese Festsetzung soll die Bauweise der angrenzenden vorhandenen Wohn- und Mischgebiete aufgenommen und damit ein einheitliches Erscheinungsbild mit Stadtrandcharakter geschaffen werden.

In den Gewerbegebieten wird abweichend von der in § 22 Abs. 1 BauNVO definierten Bauweise eine so genannte „abweichende Bauweise“ festgelegt. Bei dieser Bauweise sind Gebäude zugelassen, die länger als 50 m sind, aber die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise soll einerseits der Bestand geschützt werden, andererseits aber auch eine Hallenbebauung ermöglicht werden, die wiederum einen schallabschirmend (Schallemissionen der BAB A 61 und L 406) für die angegliederten Mischgebiete und vorhandenen Wohngebiete westlich des Rennwegs wirkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eindeutig durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die Größe der geplanten Baufenster wird den zukünftigen Grundstückseigentümern die erforderliche Dispositionsfreiheit zur Anordnung der baulichen Anlagen eingeräumt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Die BauNVO § 23 Abs. 3 regelt inwieweit ein Vortreten von Gebäudeteilen zugelassen werden kann. Im Bebauungsplan werden keine weiteren Ausnahmen vorgesehen. Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt von den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen unberührt und ist gemäß LBauO bindend.

Nebenanlagen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.4) sollen sich möglichst unauffällig in die Umgebung einfügen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Vorgärten nicht zulässig. Ebenso sind Garagen aus gestalterischen und verkehrssicherheitstechnischen Gründen in den Vorgärten unzulässig.

#### 5.1.5 Garagen und Nebenanlagen

Angesichts der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen und Baufenster-Bereiche sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss zudem mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträgliche Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen.

#### 5.1.6 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt das Verkehrsbegleitgrün entlang der Schafhäuser Straße, L 406, als öffentliche Grünfläche erhalten. Ebenso wird der südliche Teil der bestehenden Kleingartenanlage an der Selz als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen.

Zwischen diesen beiden Bereichen erfolgt entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Abgrenzung des Baugebietes von der offenen Landschaft durch die Anlage eines 10 m breiten Gehölzstreifens. Die Gehölzbereiche an der L 406 werden dadurch mit dem Kleingartenbereich

verbunden und sorgen zusammen mit der Gehölzkulisse an der Bundesautobahn A 61 für eine gute Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

Dabei ist die Anlage des Gehölzstreifens überwiegend auf Privatgelände als private Grünfläche vorgesehen, nur im östlichen Randbereich des Plangebietes ist die Anlage als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Im nördlichen Bereich wird der Gehölzstreifen durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) unterbrochen, um die schon im Flächennutzungsplan geforderte fußläufige Verbindung in die freie Landschaft zu schaffen. Der dort vorhandene unbefestigte Weg entlang der Bahntrasse bleibt unverändert erhalten.

In den textlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB konkrete Anpflanzvorschriften für die privaten und öffentlichen Grünflächen festgelegt. Die Gehölzstreifen sind mit den geforderten Pflanzbindungen fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu unterhalten.

Vor der Brücke der Deutschen Bahn (L 406) wird ein Abstandsbereich von 5 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen, damit notwendige Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten am Bauwerk durchgeführt werden können.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll einer unerwünschten disharmonischen Entwicklung (Form, Farben, Materialien) entgegengewirkt werden. Die getroffenen Einschränkungen sollen sich einerseits positiv auf die Gesamterscheinung des Ortsbildes auswirken aber andererseits den Gestaltungsfreiraum der Bauherren nicht zu weit einschränken.

Bei der Anordnung von Gewerbegebieten ist mit flächenhaften Ausdehnungen der baulichen Anlagen zu rechnen. In der vorhandenen Hanglage werden daher Geländeanpassungen erforderlich. Damit in der vorhandenen Geländestruktur keine übermäßigen Zäsuren entstehen und die harmonische Angleichung der Grundstücke untereinander nicht übermäßig gestört wird (hohe Stützwände etc.), darf bei Auffüllungen auf dem Baugrundstück der maximale Höhenunterschied zum natürlichen Gelände nicht mehr als 1,50 m betragen.

Die Zulassung von Flachdächern und geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 45 ° in den Gewerbegebieten und die Festlegung von ausschließlich geneigten Dächern zwischen 25° und 45° in den Mischgebieten, soll dem jeweiligen Gebietscharakter von Misch- und Gewerbegebieten entsprechen. Bei der Ausbildung von Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung aus ökologischen Gründen sinnvoll und deshalb zulässig.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen durch die exponierte Hanglage des Neubaugebietes sind bei der Fassadengestaltung stark lichtreflektierende Materialien unzulässig. Es sollen keine grellen Farben zur Ausführung kommen und der Farbton „reinweiß“ wird ausgeschlossen.

Mindestens 20 % der Wandflächen der Nebengebäude und Garagen sind mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindeststandard: Je 4 laufende Meter zu begrünende Wandfläche ein Selbstklimmer oder ein Rankgerüst für Schlingpflanzen.

Die Gestaltung der Einfriedungen wird durch Höhenbegrenzung bestimmt. Von ebenerdigen Standpunkten im öffentlichen Bereich aus, soll die ungehinderte Einsicht, über die Grundstücksgrenzen hinaus, gewährleistet sein. Durch die Höhenbegrenzung soll ein „Abschottungseffekt“ zwischen den öffentlichen und privaten Flächen vermieden werden.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine innere Erschließungsstraße (Planstraße C), die parallel zum Hang trassiert wird und im Osten in einem Wendehammer mit einem äußeren Wendekreisradius von 8,0 m ( 2-achsiges Müllfahrzeug) mündet. Im Nordwesten ist anstelle des bisher geplanten 2. Wendehammers eine ringförmige Anbindung an die Planstraße B vorgesehen.

Durch die Ausbildung von zwei Anschlussstraßen (Planstraße B und D) zur vorhandenen Straße „Am Rennweg“ (Planstraße A), die ebenfalls noch auszubauen ist, entsteht ein innerer Ringschluss. Über die Straße „Am Rennweg“ und dem geplanten Kreisverkehrsplatz wird der Verkehr an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Durch den unmittelbaren Anschluss über die nördlich angrenzende Autobahnanschlussstelle zur BAB A61 entsteht in verkehrstechnischer Sicht ein hervorragender Wirtschaftsstandort.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung durch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu realisieren. Darüber hinaus sind keine Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.

Ausgehend von der Straße „Am Rennweg“ ist das Wasser-, Gas- und Stromversorgungsnetz sowie das Fernmeldekabelnetz für das Plangebiet zu erweitern.

Das Gesamtgebiet soll, wie im Generalentwässerungsplan der Stadt Alzey ausgewiesen, im Trennsystem entwässert werden.

Das anfallende überschüssige Niederschlagswasser wird über eine geplante Regenwasserkanalisation dem verrohrten Flutgraben (RW-Kanal) zugeführt, der wiederum in die Selz entwässert.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter bedarf einer Genehmigung nach § 7 WHG und § 27 LWG. Diese wird bei der SDG-Süd, Mainz beantragt.

Nach § 61 und 62 des LWG's ist die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer auszugleichen.

Der Ausgleich der Wasserführung für das gepl. Neubaugebiet "Östlich des Rennweges" erfolgt außerhalb des Baugebietes im Zuge der Renaturierung der Selz, die ca. 1.350 m Bach abwärts geplant ist. Nach überschlägiger Berechnung beträgt das erforderliche Rückhaltevolumen ca. 1017 m<sup>3</sup>.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem gesamten Baugebiet wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation (Anschlüsse Straße „Am Rennweg“) zugeführt.

Aufgrund der geringen Abwassermengen bestehen gegen die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem geplanten Neubaugebiet keine Bedenken.

## **7 Immissionsschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch und Bundesimmissionsschutzgesetz sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, die zum Schutz oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen Vorkehrungen im Innen- und Außenbereich in ausreichendem Maß dienen sollen.

Aufgrund der relativ hohen Lärmvorbelastung durch die klassifizierte Straßenverkehrswege (L 406, A 61) werden die geplanten Gewerbegebiete entlang des nordöstlichen Plangebietes, d. h. an den lärmzugewandten Seiten, angeordnet. Dadurch sind einerseits die lärmunempfindlicheren Gebiete den höherbelasteten Bereichen zugeordnet und andererseits erhalten die rückwärtig angegliederten Mischgebiete, durch die in komplexer Bauweise zu errichtenden Gebäude der Gewerbegebiete, lärmindernde Abschirmungen.

Diese Gliederung des Planbereiches hat auch lärmindernde Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Am Rennweg“.

Damit durch die neuen Betriebe in den Misch- und Gewerbegebieten keine Verschärfung der Lärmimmission innerhalb des Geltungsbereiches und in den angrenzenden Wohnbereichen entsteht, werden nur Betriebe zugelassen, die den festgesetzten, flächenbezogenen Schalleistungspegel der ausgewiesenen Bauflächen gemäß Ziffer 1.1.5 der textlichen Festsetzungen, nicht überschreiten.

Eine Überschreitung dieses flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Einzelfall ausnahmsweise möglich, wenn nachgewiesen wird, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder örtliche Gegebenheiten, eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muss die Überschreitung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel mindestens ausgleichen.

Desweiteren müssen die Außenbauteile der Baukörper zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen ein resultierendes Schalldämm-Maß (R<sub>w,res</sub>) von mindestens 35 dB erreichen.

Folgende bewertete Schalldämm-Maße von einzelnen Außenbauteilen sind mindestens einzuhalten:

Außenwände	R´w = 40 dB
Dächer	R´w = 40 dB
Fenster, Außentüren	R´w = 35 dB
Rolladenkästen	R´w = 35 dB

## **8 Flächen mit Bodenbelastungen**

Abgesehen von den „normalen“ Bodenbelastung durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bzw. Kleingartennutzung mit stofflichen Einträgen wie Kunstdünger und Pestiziden sind im Plangebiet Flächen mit Bodenbelastungen bzw. Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.

## **9 Gewässer**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer.

## **10 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler ausgewiesen.

Archäologische Funde sind meldepflichtig und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms zu melden.

## **11 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung**

**Im Rahmen der 2. Änderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen im Hinblick auf den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (Umwandlung von MI/GE-Flächen zu Erschließungsflächen).**

Somit behält das für den Bebauungsplan ausgearbeitete Ausgleichskonzept des landespflegerischen Planungsbeitrages (Entwurf Dezember 2000) weiterhin seine Gültigkeit. Der landespflegerische Planungsbeitrag wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes formal überarbeitet und im Hinblick auf die Flächenbilanzen angepasst bzw. aktualisiert (Stand 12/2003). Die Änderung der Flächenbilanz im Rahmen der 2. Änderung sind so geringfügig (siehe Punkt 13), dass eine Überarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages nicht erforderlich ist.

### Hinweis:

*Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird.*

### **11.1 Erfordernis /Funktion des landespflegerischen Planungsbeitrages (LPB)**

Laut Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfIG) werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Flächennutzungsplänen dargestellt und in den Bebauungsplänen festgesetzt. Gemäß § 17 LPfIG sind dazu **Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustandes von Natur und Landschaft** notwendig. Diese bilden die Grundlage für die Entwicklung landespflegerischer Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie notwendiger Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Diese Angaben und Zielvorstellungen werden von den Trägern der Bauleitplanung unter Beteiligung der unteren Landespflegebehörde erarbeitet und im landespflegerischen Planungsbeitrag (LPB) dargestellt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist nach § 17 Abs. 4 LPfIG darzulegen,

- aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird,
- wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag werden konkrete Zielvorstellungen formuliert, die im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des Status quo) ausschließlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege angestrebt werden sollten. Diese stellen eine idealisierte Entwicklung dar, die eine Verbesserung des vor dem Eingriff vorgefundenen Plangebietes aus ökologischer Sicht zur Folge hätte.

Allerdings bilden nicht diese Zielvorstellungen den Maßstab zur Eingriffsbewertung, sondern lediglich der Status quo des Plangebietes.

### **11.2 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

Gemäß § Abs. 4 LPfIG ist darzulegen, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird.

Beim Bebauungsplan Nr. 25 C „Östlich des Rennwegs“ gingen die Belange der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range **nicht** vor. Verschiedene Gründe waren ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, so v. a. die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte Berücksichtigung der

*„Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (...), die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung“ (Nr. 2)*

*„sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten (...).“ (Nr. 3)*

*„Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ (Nr. 4)*

Im Plangebiet sind es somit also städtebauliche bzw. siedlungsstrukturelle Belange, denen eine Priorität gegenüber denen der Landespflege eingeräumt wurde. Für eine Eigenentwicklung der Stadt Alzey, die prinzipiell jeder Gemeinde zusteht, müssen daher Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht der Landespflege nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und/oder das Landschaftsbild erfolgt.

Wie aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag hervorgeht, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes als Baufläche einen aus landespflegerischer Sicht vertretbaren Eingriff in einen wenig strukturierten Ortsrandbereich, dessen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen insbesondere im Hinblick auf Fauna und Flora eine sehr geringe Bedeutung aufweisen.

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

Gemäß § 5 LPflG sind bei einem Eingriff in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren, etwa durch die Auswahl von Planungsvarianten oder die Verringerung des Planungsumfanges. Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen zu beseitigen oder auszugleichen, indem die beeinträchtigten Funktionen der Landschaft wiederhergestellt werden. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung, spätestens aber nach einem angemessenen Zeitraum – nach Auffassung des Ministeriums für Umwelt spätestens nach 30 Jahren – keine unerhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleibt.

#### **11.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Nachfolgend aufgelistete Maßnahmen dienen der Minimierung der lokal- bzw. bioklimatischen Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung, die infolge der neu entstehenden Bebauung bzw. Versiegelung sowie durch den Verlust von Grünstrukturen zu erwarten sind.

Entlang dem öffentlichen Verkehrsraum ist je laufende 12 m Grundstücksfrontbereich ein heimischer hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Dabei sind die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte seitlich um bis zu +/- 3 m variabel.

Die Bäume sind in einem 5 m breiten Grünstreifen anzuordnen. Dieser ist, sofern keine heckenartige abschirmende Pflanzung aus Sträuchern vorgesehen ist, wenigstens durch Ansaat mit Kräutern und Gräsern zu begrünen.

Durch die Festsetzungen der Vorgartenbepflanzung wird die Begrünung des Straßenraumes gewährleistet.

Mindestens 20 % der Wandflächen der Nebengebäude und Garagen sind mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindeststandard: je 4 laufende Meter zu begrünende Wandfläche ein Selbstklimmer oder ein Rankgerüst für Schlingpflanzen.

Die festgesetzten unüberbaubaren Grundstücksflächen dienen der Reduzierung des Oberflächenabflusses und fördern die Grundwasserneubildung. Des Weiteren werden negative Auswirkungen auf das Geländeklima minimiert und das Plangebiet optisch aufgewertet.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Bodenversiegelungen und aus gestalterischen Gesichtspunkten sind die Pkw-Stellplätze innerhalb der Mischgebiete mit mindestens 25 % Gräseranteil auszubilden.

Anhand des geologischen Gutachtens ist für das Baugebiet insgesamt nur eine stark eingeschränkte Versickerung möglich. Damit dennoch eine gewisse Versickerung und Grundwasserneubildung erfolgen kann, ist auf den Grundstücken die Zuführung der Oberflächenwasser über geneigte Flächen in die nächstgelegenen Pflanzflächen festgesetzt. Die relativ großzügigen unüberbaubaren Grundstücksflächen mit den festgesetzten Mindestanteilen von Gehölzflächen wirken sich positiv auf die Reduzierung des Oberflächenabflusses aus. Außerdem soll auf den Stellplatzflächen der Mischgebiete durch die Verwendung von Rasenfugenpflaster eine Versickerung ermöglicht werden.

Die Erhaltung der Kleingartenflächen im Selzauenbereich trägt ebenfalls zur Kleinklimaverbesserung, Grundwassererneuerung bzw. Verbesserung des Wasserhaushaltes und Bodenerhalt bzw. Bodenverbesserung bei.

#### 11.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe sind über die geschilderten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinaus weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB teilweise innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

##### Maßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25 a BauGB dargestellten Flächen ist ein Gehölzstreifen auszubilden. Dieser ist fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu unterhalten.

Durch die Anlage dieses 10 m breiten Gehölzstreifens entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches werden die baulichen Anlagen des Baugebietes von der offenen Landschaft abgegrenzt. Dieser Grünstreifen verbindet die Gehölzbereiche an der L 406 mit dem Kleingartenbereich im Süden des Bebauungsplanes und sorgt zusammen mit der Gehölzkulisse an der Bundesautobahn A 61 für eine gute Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

Weiterhin erfolgt durch diese Randeingrünung mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern eine Aufwertung der schon im Flächennutzungsplan geforderten fußläufigen Verbindung in die freie Landschaft.

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern wirkt sich positiv auf den Arten- und Biotopschutz, das Kleinklima und das Landschaftsbild aus und dient darüber hinaus als Puffer zu den angrenzenden Flächen.

##### Maßnahmen auf den privaten Grundstücken:



Wird ein Grundstück baulich genutzt, sind im MI und GE 2 mind. 40 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Freifläche zu gestalten. Der Anteil der Gehölzfläche an der unversiegelten Freifläche hat im MI mind. 20 % und im GE 2 mind. 50 % zu betragen. Die mit Pflanzbindung versehene Randeingrünung ist dabei anzurechnen.

Im GE 1 ist mindestens 25 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Freifläche zu gestalten, wobei der Anteil der Gehölzfläche mind. 50 % zu betragen hat.

Die Gehölze sind in einer Mindestpflanzdichte von 1 Gehölz pro 2 qm vorzusehen.

Je 250 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzqualität: H, 2 x v., STU 12-14 cm) zu pflanzen. Für die Gewerbegebiete GE 2 sind dabei die Pflanzbindungen der Randeingrünung anzurechnen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Artenauswahl ist die unter Hinweise aufgeführte Pflanzliste maßgeblich.

Alle Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen durchzuführen (BauGB § 178 und LPFIG § 5 Abs. 1 und Abs. 5).

#### Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche (Selzrenaturierung)

Der durch die Baumaßnahmen entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann insgesamt nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Für die Bodenversiegelungen, Arten- und Biotopschutz und zur Verbesserung des Gewässerhaushaltes ist ein Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche östlich des Plangebietes (Selzaue) vorgesehen.

Da diese Fläche einen Teilbereich der geplanten Selzrenaturierung darstellt, ist hierfür bereits eine Planung erstellt worden. Die Ziele und Maßnahmen dieser Planung des Selzverbandes (Reaktivierung der Talaue, Anlage naturnah gestalteter Retentionsräume, Ufersicherung, Initialbepflanzungen mit Gehölzen und Röhricht) werden auf der externen Ausgleichsfläche umgesetzt.

#### **11.4 Aufteilung und Zuordnung der externen Ausgleichsfläche**

Auf der von der Stadt Alzey bereits angekauften Fläche, Flur 31 Parzelle Nr. 207, mit einer Gesamtgröße von 18.056 qm soll der externe Ausgleich realisiert werden.

Für die externe Ausgleichsfläche gibt die Planung des Selzverbandes die landespflegerischen Entwicklungsziele vor (s. Ausschnitt Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan).

Der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf ca. 13.578 qm der von der Stadt Alzey angekauften Fläche, Flur 31, Parzelle Nr. 207 (Gesamtgröße ca. 18.056 qm), da nur der Eigenanteil, den die Stadt Alzey ohne Fördermittel Dritter selbst trägt, für die Eingriffskompensation herangezogen wird.

Dabei werden die versiegelten Verkehrsflächen des Plangebietes (3.395 qm) im Verhältnis 1 : 1 in Ansatz gebracht.

Die restlichen 10.183 qm werden für die Versiegelungen durch die privaten Bauflächen in Ansatz gebracht, welches einem Ausgleichsverhältnis von 1:3 (ohne Berücksichtigung der internen Ausgleichsmaßnahmen) entspricht.

Alle Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf der externen Ausgleichsfläche (13.578 qm = 100 %) werden den öffentlichen Grundstücken (Erschließungsanlagen) und den privaten Baugrundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, wie folgt zugeordnet:

<b>Externe Ausgleichsfläche (Selzrenaturierung)</b>	<b>ca. 13.578 qm = 100 %</b>
<b>1. davon Anteil Neuversiegelung auf privaten Grundstücken</b>	<b>10.183 qm = 75 %</b>
<b>2. davon Anteil gemeindliche Verkehrsflächen</b>	<b>3.395 qm = 25 %</b>

Die aufgrund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer gemeindlichen Satzung gemäß § 135 c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche herangezogen.

Von dieser Verteilung ausgenommen sind die bereits bebauten Gebiete.

Die Schaffung landespflegerisch hochwertiger Bereiche durch die geplanten Maßnahmen und die Tatsache, dass die versiegelten Flächen nur einen niedrigen Biotopwert haben, lassen in Verbindung mit den internen Ausgleichsmaßnahmen diesen Ersatz als angemessen erscheinen.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt entsprechend der vorgesehenen Verwirklichung der Bebauung in 2 Abschnitten, wobei der Flächenankauf bereits getätigt ist.

## **12 Umsetzung der Planung**

### **12.1 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme der gemeindlichen Straßen und Wege befinden sich alle als Bauland im Geltungsbereich ausgewiesenen Grundstücke in Privateigentum.

### **12.2 Bodenordnung**

Um sinnvolle Grundstückszuschnitte für die angestrebte Bebauung zu erhalten, sind im Plangebiet bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese erfolgen in Form einer gesetzlich geregelten Umlegung (§§ 45 ff. BauGB).

### **12.3 Kosten**

Die Erschließungskosten werden gemäß Satzung der Stadt Alzey auf die Grundstückseigentümer umgelegt bzw. durch Anschluss- und Einrichtungsgebühren erhoben.

Die Höhe der Erschließungskosten einschließlich Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer) wird wie folgt geschätzt:

- Öffentliche Verkehrsflächen: (ohne Umbau der L 406)	750.000,-- EUR
- Stromversorgung / Straßenbeleuchtung:	49.000,-- EUR
- Abwasseranlagen (Trennsystem):	720.000,-- EUR
- Wasserversorgung:	170.000,-- EUR
- Öffentliche Grünflächen einschl. Bepflanzungen: (ohne externe Ausgleichsmaßnahmen)	34.000,-- EUR
- Externe Ausgleichsmaßnahmen: (ohne Grunderwerb)	77.000,-- EUR
Zwischensumme:	1.800.000,-- EUR
- Vermessung, Planung und zur Aufrundung:	79.000,-- EUR
<b>Erschließungsaufwand insgesamt:</b>	<b>1.879.000,-- EUR</b>

### 13 Städtebauliche Daten

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bestand, derzeitige Nutzung:

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches:</b>	<b>ca. 80.256 qm</b>	
- Bereits bebaute Grundstücksfläche:	ca. 6.869 qm	
- Bereits vorhandene Verkehrsflächen	10.053 qm	
- davon Verkehrsflächen L 406:		ca. 4.205 qm
- davon befestigte Wege an der L 406:		ca. 1.188 qm
- davon Planstraße A (Rennweg, jetzige öffentl. Fläche):		ca. 4.660 qm
- Verkehrsbegleitgrün an der L 406:	ca. 2.823 qm	
- Weg an der Selz:	ca. 625 qm	
- Unbefestigter Weg entlang der L 406/Bahn:	ca. 1.774 qm	
- Kleingartenfläche:	ca. 16.211 qm	
- Unland (Parzelle 374):	ca. 520 qm	
- Landwirtschaftliche Fläche:	ca. 41.381 qm	
<b>Summe:</b>	<b>ca. 80.256 qm</b>	

Planung:

<b>Flächenbilanzierung nach PlanzV 90</b>	<b>1. Änderung</b>	<b>2. Änderung</b>
<b>Geltungsbereich des B-Planes</b>	<b>80.256 qm</b>	<b>80.256 qm</b>
Mischgebiet (MI)	23.774 qm	23.449 qm
Gewerbegebiete (GE)	25.023 qm	24.978 qm
- davon GE 1	5.720 qm	5.720 qm
- davon GE 2	19.303 qm	19.258 qm
Straßenverkehrsflächen	13.448 qm	13.819 qm
- davon Planstraße A	3.060 qm	3.426 qm
- davon Planstraße B/C/D	5.015 qm	5.020 qm
- davon L 406	4.319 qm	4.319 qm
- davon befestigte Wege an der L 406	1.054 qm	1.054 qm
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	2.536 qm	2.536 qm
- davon Fussweg entl. L 406/Bahn (unbefest.)	1.720 qm	1.720 qm
- davon Fußweg neu (unbefest.)	152 qm	152 qm
- davon Wirtschaftsweg a. d. Selz (unbefest.)	664 qm	664 qm
Flächen für Ver- und Entsorgung	63 qm	63 qm
Grünflächen	15.412 qm	15.412 qm
- davon Kleingartenanlage (priv. Grünfl.)	8.462 qm	8.462 qm
- davon Grünfl. entl. der Bahn (priv.)	3.200 qm	3.200 qm
- davon öffentliche Grünfläche	2.095 qm	2.095 qm
- davon Verkehrsgrün L 406 (VG)	1.655 qm	1.655 qm