

Auftraggeber: Römerhaus Bauträger GmbH
Hofstückstraße 37
67105 Schifferstadt
Tel. 06235/9583-0 Fax 9583-10

Begründung gem. BauGB §9, Abs. 8

**zum Bebauungsplan Nr. 25D
„Westlich des Weiherweges“
in der Stadt Alzey**

- Endgültige Planfassung -

Dieser Bericht umfasst 20 Seiten und Anlagen

Auftragnehmer:



Ingenieurbüro L.O.P.
Dipl. Ing. (FH) U. Hock & Tech. GLB H. Wendel
Weinsheimer Hauptstraße 23
67551 Worms
Tel. 06241/93991-0 Fax 93991-18

Projekt-Nr.: 00/UH/BL97

Stand: Mai 2001

Dipl. Ing. (FH) U. Hock

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ALLGEMEINES | 4 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.2 | Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 | Grundstückstausch | 4 |
| 1.4 | Kartengrundlage / Datengrundlage | 4 |
| 2 | ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE (§ 1 ABS. 3 BAUGB) | 5 |
| 2.1 | Planungsanlass | 5 |
| 2.2 | Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 3 | DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN | 6 |
| 3.1 | Aufstellungsbeschluss | 6 |
| 3.2 | Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 6 |
| 3.3 | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 6 |
| 3.4 | Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 6 |
| 3.5 | Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | 6 |
| 3.6 | Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) | 6 |
| 4 | EINFÜGEN IN DIE RÄUMLICHE GESAMTPLANUNG | 7 |
| 4.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) | 7 |
| 4.2 | Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan | 7 |
| 5 | ANALYSE DER STÄDTEBAULICHEN-LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN SITUATION | 8 |
| 5.1 | Städtebau | 8 |
| 5.2 | Landschaftsökologie | 8 |
| 6 | BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION | 9 |
| 6.1 | Bodenordnung | 9 |
| 7 | ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE | 10 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 10 |
| | Begründung: | 10 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 10 |
| | Begründung: | 10 |
| 7.3 | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 10 |
| 7.4 | Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 11 |
| | Begründung: | 11 |
| 7.5 | Entlang der Erschließungsflächen sind Grundstückszufahrten zulässig. Ansonsten sind diese Flächen für eine Begründung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 11 |
| | Begründung: | 11 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 7.6 | Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 11 |
| | Begründung: | 11 |
| 7.7 | Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 11 |
| | Begründung: | 12 |
| 7.8 | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) | 12 |
| | Begründung: | 12 |
| 8 | BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN | 13 |
| 9 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 14 |
| 9.1 | Belange des Verkehrs und der Erschließung | 14 |
| 9.1.1 | Straßenverkehr | 14 |
| 9.1.2 | Versorgung mit Elektrizität / Telekommunikation / Wasser / Abwasser / Gas | 14 |
| 9.2 | Immissionsschutz | 14 |
| 9.3 | Altlasten | 14 |
| 9.4 | Belange der Siedlungsentwicklung | 14 |
| 9.5 | Kosten | 15 |
| 10 | BESTANDSSITUATION UND PLANUNGSZIELE | 16 |
| 11 | UMSETZUNG UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNGSZIELE | 17 |
| 12 | LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG, TEIL I - GUTACHTERLICHER TEIL GEMÄß § 17 ABS. 2 LPFLG | 18 |
| 12.1 | Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum | 18 |
| 12.2 | Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) | 18 |
| 12.3 | Realvegetation | 18 |
| 12.4 | Schutzgebiete / Geschützte Bereiche | 19 |
| 13 | ANHANG | 20 |
| 13.1 | Baugrundgutachten | 20 |
| 13.2 | Altlastengutachten | 20 |
| 13.3 | Schalltechnisches Gutachten | 20 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches in der seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Alzey, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 47/5; 199/3; und 203 (Flurkarte: 45.3712A).

Die Flurstücke 47/5 und 199/3 sind im Eigentum der Römerhaus Bauträger GmbH, das Flurstück 203 mit 710 m² Flächengröße ist im Eigentum der Stadt Alzey.

1.3 Grundstückstausch

Der Vorhabensträger errichtet auf ca. 498 m² des Flurstückes der Stadt Alzey einen Gewässerrandstreifen. Die restliche Fläche des städtischen Flurstückes in einer Größenordnung von ca. 212 m² geht kostenfrei an den Vorhabensträger über.

Als Gegenleistung übergibt der Vorhabensträger einen Gewässerrandstreifen mit einer Fläche von etwa 705 m² aus seinem Privateigentum kostenfrei an die Stadt Alzey.

1.4 Kartengrundlage / Datengrundlage

Die Plangrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl. Ing. P. Schmitt, Carl-Zimmermann-Straße 36 in 67373 Dudenhofen/Speyer mit Aktualitätsstand vom 10.07.2000 als Plan und Vektordatei zur Verfügung gestellt.

Das umgebende Gebiet um das Plangebiet wurde mittels zweier Kartenscans der Flurkarten Nr. 45.3612B und Nr. 45.3712A des Katasteramtes Alzey dargestellt und hat den Aktualitätsstand 28. August 2000 (Schreiben des Katasteramtes Alzey vom 28.8.2000, AZ: KB 8188/2000).

Der im Bebauungsplan dargestellte Übersichtslageplan wurde von der Stadtverwaltung Alzey an das Ingenieurbüro L.O.P. übergeben.

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE (§ 1 ABS. 3 BAUGB)

2.1 Planungsanlass

Da für das Areal kein Bebauungsplan besteht, wird es zur Steuerung zukünftiger baulicher Aktivitäten erforderlich, planungsrechtliche Grundlagen zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Vorgesehen ist es, auf dem Gelände der ehemaligen Hafetex entlang der Hagenstraße eine Altenpflegeeinrichtung mit 4 Vollgeschossen (1 Vollgeschoss als Dachgeschoss) und 100-120 Betten zu errichten. Hierdurch sollen ca. 45 Arbeitsplätze entstehen. Eine entsprechende Vorplanung des Pflegeheimhochbaus wurde der Stadtverwaltung Alzey bereits vorgestellt.

30 % der Betten sollen in Doppelzimmern untergebracht werden, 70 % in Einzelzimmern. Im Erdgeschoss ist eine Dementenabteilung (Abteilung für Schwerstpflegebedürftige) mit ca. 15-18 Betten vorgesehen.

Für die Anlage ist bereits ein Pächter gefunden, der bundesweite Erfahrungen im Bereich der Altenpflege hat.

Die restliche Fläche steht dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung und kann mit Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern bebaut werden.

Entlang des Weiherweges, welcher die östliche Begrenzung des Baugebietes darstellt, sollen 4 Doppelhäuser und 4 Einzelhäuser entstehen. Auf Wunsch der Stadtverwaltung wurden die Doppelhäuser nicht bis an die Einmündung der Planstraße A herangeführt, um die Möglichkeit der Garagenplätze zu erhalten.

Entlang der Planstraße A und C entstehen 13 Einzelhäuser wovon 4 Einzelhäuser entlang der Planstraße C auch als Doppelhäuser gebaut werden können (WA V).

Südlich des Wohnweges D welcher an den Gewässerrandstreifen der Selz angrenzt entstehen 7 Reihenhäuser mit einem zugehörigen Garagentrakt.

3 DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Alzey hat gem. §2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 7. September 1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das ehemalige Hafetex-Gelände beschlossen. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: Nr. 25 D „Westlich des Weiherweges“.

Der Geltungsbereich kann der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes entnommen werden.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 2.10.2000 bis 30.10.2000 durch Offenlegung in der Stadtverwaltung nach Veröffentlichung statt.

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Alzey hat in ihrer Sitzung am 7. September 2000 beschlossen, die Träger öffentlicher Belange mit den vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung frühzeitig zu beteiligen. Die Beteiligung wurde im Oktober/November 2000 durchgeführt. Nach Beendigung der Bürgerbeteiligung erfolgte eine sach- und fachgerechte Abwägung.

3.4 Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Alzey hat in ihrer Sitzung vom 14.12.2000 die Offenlegung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.1.2001. Für den Zeitraum vom 19.1.2001 bis zum 19.2.2001 wird der Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung Alzey ausgelegt.

3.5 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat am 5. März 2001 den Bebauungsplan aufgrund des §24 GemO und des §10 BauGB als Satzung beschlossen.

3.6 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der Kreisverwaltung ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3 und 4), 215 (1) BauGB sowie § 22 GemO wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

4 EINFÜGEN IN DIE RÄUMLICHE GESAMTPLANUNG

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan ist den Zielen von Raumordnung und Landesplanung angepasst.

4.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Flächennutzungsplanung angepasst.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alzey ist seit dem 15.9.1998 wirksam. Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 5.10.2000 wirksam, hat aber keinen Einfluss auf den Bebauungsplan „Westlich des Weiherweges“.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal nach der Allgemeinen Art der baulichen Nutzungen gemäß §1 Abs. 1 BauNVO (1990) als Gemischte Baufläche ausgewiesen, liegt im Innenbereich und ist somit gem. §34 BauGB bebaubar.

Im Norden, Osten und Süden grenzen gem. §1 Abs. 1 BauNVO Wohnbauflächen an das zu bebauende Gebiet. Im Westen schließen gewerbliche Bauflächen an (EWG, Firma Kirchner).

Mit den Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern fügt sich das zu bebauende Areal in die Umgebungsbebauung ein. Ebenso passt sich das geplante 4-geschossige Pflegeheim (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss, keine Unterkellerung) an die Bebauung des Quartiers südlich der Hagenstraße an. Neben mehrgeschossigen Wohnhäusern stehen hier drei achtgeschossige Wohnhäuser.

5 ANALYSE DER STÄDTEBAULICHEN- LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN SITUATION

5.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Bebauung der Stadt Alzey und wird begrenzt durch die Selz und Gartenstraße im Norden, durch die Weiherstraße im Osten, die Hagenstraße im Süden sowie durch eine Fabrik- und Lagerhalle und die örtliche Energie- und Wasserversorgungsgesellschaft EWG im Westen. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,85 ha und liegt auf einer Höhe von etwa 166 Meter üNN. Auf dem Gelände stehen zur Zeit zwei große Fabrik- und Lagerhallen, ein zweistöckiges Wohnhaus sowie drei Garagen und ein dem Fabrikgebäude vorgelagertes Bürogebäude. Darüber hinaus ist ein großer Teil der Freiflächen mit Verbundsteinen versiegelt.

Die Höhe der bestehenden Gebäude liegt zwischen 5 m und 12 m.

Die Erschließung des ehemaligen Fabrikgeländes erfolgte über die Hagenstraße im Süden.

5.2 Landschaftsökologie

Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenstrukturen durch den hohen Versiegelungsgrad stark anthropogen überprägt. Im direkten Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Selz. Der relativ hohe Anteil an versiegelten Flächen wirkt im Planungsraum bioklimatisch belastend.

Einzelheiten sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Das Planungsgebiet kann als Fläche mit geringer Bedeutung bezüglich des Landschaftsbildes bezeichnet werden.

6 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Altenpflege- und -wohnheimes in einem Sondergebiet sowie die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Konkrete Gebäudeplanungen bestehen für die baulichen Nutzungen der Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet noch nicht. Für das Pflegeheim wurde bereits mit der Stadtverwaltung Alzey eine Vorplanung abgestimmt. Die Altenpflegeeinrichtung wird von der Hagenstraße aus erschlossen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über den Weiherweg und die zentralen Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B, C) als Sackgassenlösung erschlossen. Der geplante Wohnweg D 3 m Breite wurde ausdrücklich gewünscht und soll nicht zuletzt der Pflege und Unterhaltung des Gewässerrandstreifens dienen. Der „normale“ Erschließungsverkehr soll von der Selz weggehalten werden.

Bezüglich der Müllentsorgung wurde das vorliegende Erschließungskonzept mit der Kreisverwaltung Alzey-Worms abgestimmt. Die Befahrung mit Müllfahrzeugen zur Entsorgung ist sichergestellt durch den Mülltonnenstellplatz an der Ecke Planstraße B / C.

Der Weiherweg endet, außerhalb des Bebauungsplangebietes, vor der Selz. Durch ein Brückenbauwerk ist eine fußläufige Verbindung zur Gartenstraße gewährleistet.

Die Planstraßen sollen eine Ausbaubreite von 6,00 m erhalten und für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nutzbar sein. Es werden keine gesonderten Gehwege mit Bordsteinen angelegt.

Die Planstraßen A, B und C sowie der Wohnweg D, mit dem notwendigem Entwässerungssystem werden vom Vorhabensträger gebaut und der Stadt Alzey kostenfrei übergeben. Art und Ausführung der Erschließung erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung.

Zur Sicherstellung der inneren Erschließung ist die Neuverlegung von Wasserversorgungsleitungen, Strom-, Gas- und Telefonleitungen notwendig. Für die Abwasserentsorgung wird ein Trennsystem in den Planstraßen vorgesehen. Niederschlagswasser soll weitestmöglich versickert werden.

Im Plangebiet wird eine entsprechende Löschwasserversorgung zur Brandbekämpfung gemäß den einschlägigen Richtlinien in Abstimmung mit den Trägern sichergestellt.

Im Bereich des Pflegeheims wurde im Südosten des Plangebietes eine Trafostation für die EWG vorgesehen. Als Grundstücksgröße wird hier lt. Telefonischer Abstimmung mit der EWG, Herr Römer, vom 8.11.2000 eine Flächengröße von ca. 6 x 5 m benötigt.

Die Erschließungskonzeption wird in der Erschließungsplanung mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt.

6.1 Bodenordnung

Alle betroffenen Grundstücke befinden sich in der privaten Hand des Investors Römerhaus Bauträger GmbH. Die Erschließung und Umlegung erfolgt durch den Investor. Alle Baugrundstücke werden letztendlich neu vermessen und an die neuen Eigentümer verkauft.

7 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Wohngebieten, die mit WA I bis WA VIII gekennzeichnet sind, werden Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO festgesetzt.

In dem Bereich welcher mit SO gekennzeichnet ist, wird ein Sondergebiet gem. §11 BauNVO festgesetzt.

Gemäß BauGB § 1 Abs. 1 Nr. 6 sind in den WA-Gebieten je Einzelgebäude oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Reihenhäusern der Hausgruppen ist jeweils maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die weiteren Bestimmungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG:

Zur Entwicklung einer ausgewogenen Nutzung von Wohnen und Arbeiten in einem Quartier mit z. B. Wohngebäuden, Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ist es erforderlich zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, ein Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO festzusetzen.

Zur Wahrung einer geordneten Wohndichte im Baugebiet wird die Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Mehrfamilienhäuser sind im Plangebiet unerwünscht. Das Baugebiet soll ein verbindendes Element zwischen der Hochhausbebauung im Süden, der Gewerbebauung im Westen und den Einzelhausbebauungen im Norden und Osten werden.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nahe der Selz ist die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wegen der Gefährdung des Grundwassers nicht möglich.

Für das Sondergebiet ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer besonderen Zweckbestimmung in Kapitel 2.2 Ziele und Zwecke der Planung erläutert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete ist dem Plan bzw. den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Begründete Ausnahmen und Befreiungen können auf der Grundlage des BauGB § 31 zugelassen werden.

BEGRÜNDUNG:

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine der Nutzung des Baugebiets entsprechende bauliche Dichte ermöglichen und dabei die städtebauliche Ordnung garantieren.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

Eine Festsetzung von Baulinien erscheint nicht geboten, da die Variabilität einer Bebauung in einem Allgemeinem Wohngebiet sowie einem Sondergebiet zu Errichtung einer Altenwohnanlage eine solche Festsetzung nicht erlauben würde.

In allen Bereichen wird jedoch gewährleistet, dass eine ausreichende randliche Eingrünung möglich ist.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von Grundstückszufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

BEGRÜNDUNG:

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine weitreichende Bebauung der Grundstücke.

Lediglich in den Randbereichen, die sich an die Verkehrsflächen bzw. an die privaten Grünflächen angliedern, werden teilweise Flächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Um diese Fläche von einer Bebauung und Versiegelung freizuhalten, sollen in diesen Flächen keine Nebenanlagen zulässig sein. Diese Flächen sollen eine Pufferfunktion übernehmen.

7.5 Entlang der Erschließungsflächen sind Grundstückszufahrten zulässig. Ansonsten sind diese Flächen für eine Begrünung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG:

Aufgrund des finanziellen Leistungsvermögens der Stadt werden die Straßen vom Vorhabensträger gebaut und gehen anschließend in das Eigentum und den Unterhalt der Stadt über. Die Planstraßen A, B und C werden mit 6,00 m Breite ausgebaut und sind gleichberechtigt für alle Teilnehmer am Straßenverkehr nutzbar.

7.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG:

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. zum Ausgleich durch den Eingriff in den Naturhaushalt werden private Grünflächen festgesetzt

Die privaten Grünflächen sind gem. Landespflegerischem Planungsbeitrag umfangreich zu bepflanzen.

7.7 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. Landespflegerischem Planungsbeitrag umfangreich zu bepflanzen. Insbesondere geht es hierbei um den Gewässerrandstreifen entlang der Selz mit einer Mindestbreite von 10,0 m (gem. Landeswassergesetz LWG § 76 Abs. 1).

BEGRÜNDUNG:

Auf dieser Fläche ist durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine umfassende Begrünung in Form von Gehölzpflanzungen und Grünlandeinsaatn vorgesehen.

Die Fläche geht in das Eigentum der Stadt über, womit ein dauernder Zugang zum Gewässer gewährleistet ist.

7.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zu erhaltenden Einzelbäume sind der Planzeichnung zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG:

Durch die Erhaltung vorhandener Einzelbäume wird vorhandener Lebensraum von Vögeln und Insekten gesichert. Des weiteren gewährleisten bereits bestehende Bäume eine verbesserte Wirkung der Flächen für das Landschaftsbild.

Ein Teil der kartierten Bäume stellt einen nicht unbedeutenden ökologischen Wert dar, den es zu erhalten gilt (Stammumfang einer vorhandenen Weide bis über 3 m).

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind begründet in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltung des bebauten Umfeldes des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die genauen textlichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

9.1 Belange des Verkehrs und der Erschließung

9.1.1 Straßenverkehr

Mit der Anbindung der Planstraßen A, B und C des neuen Wohngebietes an den Weiherweg, wird dieser ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu verkraften haben.

Bei der ausgebauten Breite von 6,5 m ist die Dimensionierung ausreichend.

9.1.2 Versorgung mit Elektrizität / Telekommunikation / Wasser / Abwasser / Gas

Die Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikation, Wasser, Abwasser und Gas erfolgt durch den Ausbau der Netze in der Hagenstraße bzw. im Weiherweg. Eine Fläche für eine Trafostation ist im Südosten des Plangebietes vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem, wobei Niederschlagswasser weitestmöglich im Plangebiet versickert werden soll.

9.2 Immissionsschutz

Für die Belange des Immissionsschutzes wurde ein Lärmschutzgutachten (siehe Anlage 13.3 Schalltechnisches Gutachten auf Seite 20 ff.) erstellt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass das Pflegeheim teilweise mit Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 ausgestattet werden muss. Gemäß dem Gutachten (siehe „Schlussbetrachtung“ auf Seite 5 des Gutachtens) ist für das ausgewiesene Sondergebiet mit Altenpflegeheim an der Hagenstraße (IP1) eine sehr geringfügige Immissionsgrenzwertüberschreitung von 0,7 dB(A) am Tag und 0,1 dB(A) in der Nacht im 1. OG vorhanden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen das die Schallpegelmessungen für die Vorbelastung in der Verkehrsspitzenzeit am Nachmittag erfolgte. Der energieäquivalente Dauerschallpegel für den Tag wird mindestens um 1,0 dB(A) leiser ausfallen, so das der Immissionsgrenzwert von 57,0 dB(A) eingehalten wird.

Der Beurteilungspegel für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet liegt insgesamt unter dem Immissionsgrenzwert.

9.3 Altlasten

Aufgrund einer Anregung aus der TÖB-Beteiligung und dem Verdacht auf Altlasten wegen einer früheren Zwirnerei am Standort wurde ein Altlastengutachten erstellt (siehe Anlage 13.2 Altlastengutachten auf Seite 20 ff.). Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass keine Altlasten im Plangebiet vorgefunden wurden.

9.4 Belange der Siedlungsentwicklung

Die Wiedernutzung eines brachgefallenen Fabrikgeländes ist für die Belange der Siedlungsentwicklung insgesamt als positiv zu werten. Das Areal, das in den vergangenen Jahren ein Fremdkörper innerhalb der übrigen Bebauung war wird nun wieder einer Nutzung zugeführt.

Die Nutzung des Geländes trägt darüber hinaus zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da die Entwicklung des Areals vollständig auf einer bereits erschlossenen, ehemals genutzten Fläche, vollzogen wird. Eine Flächeninanspruchnahme unberührter Freiflächen erfolgt nicht.

Neu geschaffene Arbeitsplätze im Altenpflegebereich können somit als strukturpolitisch erwünscht angesehen werden.

9.5 Kosten

Die Planungs- als auch Erschließungskosten werden vom Vorhabensträger getragen.

Inwieweit öffentliche Fördermittel zum Objekt herangezogen werden können wird noch geprüft.

10 BESTANDSSITUATION UND PLANUNGSZIELE

Das Gelände ist derzeit mit zwei großen Fabrik- und Lagerhallen bebaut. Vor Jahren wurde die Produktion eingestellt, seitdem verfallen die baulichen Anlagen.

Entlang des Weiherweges steht ein eingeschossiges Gebäude von etwa 110 m Länge, in Teilbereichen bis an die Grundstücksgrenze gebaut. In der Hagenstraße ist dem 60 m langem Fabrikgebäude ein zweigeschossiges Bürogebäude vorgelagert. Bis zur Bordsteinkante ist die restliche Fläche komplett versiegelt und diente als Parkplatz sowie zum Be- und Entladen. Die Hofflächen zwischen den beiden Gebäudetrakten sind großflächig versiegelt. Lediglich im Bereich um das zweistöckige Wohnhaus und im nordwestlichen Teil des Grundstückes bzw. entlang der Selz sind größere zusammenhängende Freiflächen ohne Versiegelung anzutreffen.

Nach Abriss sämtlicher Bauwerke und der Verwirklichung des Bebauungsplanes, der mit dem Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie dem Altenpflege- und -wohnheim in der Hagenstraße, wird hier ein verkehrsberuhigtes Quartier am Rande der Stadt Alzey entstehen. Gut fußläufig erreichbar ist die Innenstadt sowie die nahen Grün- und Erholungszonen am Rande der Bebauung.

11 UMSETZUNG UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNGSZIELE

Folgende Grundstücke sind in der Gemarkung Alzey, Flur 7 von dieser Planung betroffen:

| Flurstücks-Nrn. | Aktuelle Nutzung |
|-----------------|---------------------------------|
| 47/5 | Fabrikgelände ohne Nutzung |
| 199/3 | Fabrikgelände ohne Nutzung |
| 203 | Verwilderte Fläche (Brombeeren) |

Das Plangebiet wird an die örtlichen Erschließungs- und Versorgungssysteme und an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Das Oberflächenwasser soll vorrangig im Plangebiet gesammelt, verwertet und zur Versickerung gebracht werden. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Rubel & Partner, Wörrstadt, ein Geotechnisches Gutachten erstellt, welches als Anlage beiliegt (siehe „Baugrundgutachten“ auf Seite 20 ff.). Gemäß diesem Gutachten ist eine Versickerung im Plangebiet möglich.

Zu den Kosten des Verfahrens und der Planverwirklichung wird in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen nach Abschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stellung genommen.

12 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG, TEIL I - GUTACHTERLICHER TEIL GEMÄß § 17 ABS. 2 LPFLG

12.1 Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt in der Einheit „Nördliches Oberrhein-Tiefland“, Untereinheit „Alzeyer Hügelland“. Das Alzeyer Hügelland wird auch als „Rheinheinisches Plateau“ bezeichnet. Die Oberfläche des Alzeyer Hügellandes bedecken ausgedehnte Lößablagerungen mit unterschiedlicher Mächtigkeit. Unter dem Löß lagern stellenweise pliozäne Rheinsande, dann aber als Stufenbildner tertiäre Kalke.

Das Gesamtgebiet hat einen Stufencharakter, der besonders beiderseits des Selztales weite Hochflächen ergibt, die an ihren Rändern durch tiefe Taltrichter zerlappt sind. Nach Süden wird der Charakter eines gewellten Hügellandes stärker.

Das Klima ist trocken und warm. Im Lee der ringsum liegenden Gebirge fallen teilweise weniger als 500 mm Niederschlag im Jahr bei einem Julimittel der Temperatur von 17 – 19°, einem Januarmittel von 0 – 1° und der höchsten Sonnenscheindauer Deutschlands. Die Trockenheit bedingt die Entwicklung von stark kalkhaltigen „braunen Walderden“, die stellenweise schon zu „schwarzerde“-ähnlichen Böden übergehen.

Dicht bewohnter Altsiedelraum und Träger der Nutzung der Hochflächen sind die rund 100 – 150 m tief eingeschnittenen kastenförmigen, breiten Täler, deren Bachauen die einzigen Wiesen tragen, während die Hänge von ausgedehnten Weinbergen eingenommen werden.

Zu empfindlichen Bodenzerstörungen führen die besonders häufigen sommerlichen Gewitter mit örtlichen Starkregenfällen. Die Gewitter bilden für die Vegetation einen Ausgleich für die geringe Jahresniederschlagsmenge und die durchlässigen Böden. Die gegenüber der Rheinebene erhöhte Lage mindern Nebel und die Gefahr von Früh- und Spätfrost und begünstigt damit den Wein- und Obstbau. Die Talsohlen leiden etwas unter Nebel und Frost.

Das direkte Plangebiet ist überprägt durch die anthropogene Nutzung. Dies ist insbesondere an starken Bodendurchmischungen zu erkennen. Die tief eingeschnittene Selz hat heute keinen Einfluss mehr auf den Boden.

12.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) beschreibt die Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund klimatischer, biologischer und abiotischer Faktoren voraussichtlich eingestellt hätte, wenn der Mensch keinen Einfluss auf die natürliche Landschaft genommen hätte.

Aufgrund der Lage an der Selz hätten sich im Bereich des Plangebietes verschiedene Biotopgesellschaften eingestellt. Direkt an der Selz hätte sich ohne den Einfluss des Menschen als Gesellschaft kalkhaltiger Täler und ehemaliger Flußauen ein Feldulmen-Stieleichen-Hainbuchenwald (*Ulmo-Carpinetum* = *Stellario-Carpinetum ulmetosum*) eingestellt. Im restlichen Plangebiet hätte sich ein Perlgras-Buchenwald und Waldmeister Buchenwald sehr frischer, wärmeliebender, basenreicher Silikatstandorte ausgebildet¹.

12.3 Realvegetation

Die Realvegetation wurde durch eine Kartierung im Juli 2000 erfasst und besteht aus Pionierbeständen. Auf dem Gelände befinden sich fast ausschließlich Pioniergesellschaften die die bisher gewerblich genutzten Flächen zurückerobern.

¹ Quelle: Heutige potentielle natürliche Vegetation, - Vegetationskundliche Standortkarte - Rheinland-Pfalz

Nähere Angaben können dem landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

12.4 Schutzgebiete / Geschützte Bereiche

Schutzgebiete und Geschützte Bereiche bestehen im Plangebiet nicht. Im Bebauungsplan wird ein Schutzstreifen (Gewässerrandstreifen) entlang der Selz mit einer Breite von mind. 10,0 m gem. Landeswassergesetz § 76 Abs. 1 festgeschrieben.

13 ANHANG

13.1 Baugrundgutachten

„Geotechnisches Gutachten Baugrunduntersuchung und Versickerung für V + E-Plan Alzey, Hagenstraße“ des Ingenieurbüro Rubel & Partner Wörrstadt siehe Anhang.

13.2 Altlastengutachten

„Historische Erkundung und orientierende Untersuchung Fa. K. E. Altmann & Co Alzey“ des Ingenieurbüros Rubel & Partner Wörrstadt siehe Anhang.

13.3 Schalltechnisches Gutachten

„Lärmschutzgutachten B-Plan ‚Westlich des Weiherweges‘, Alzey“ des Ingenieurbüro für Verkehrswesen und Städtebau Alzey siehe Anhang.