



Alzey

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 79D-1.Ä.**

***'INDUSTRIEGEBIET OST – ERWEITERUNG  
MIT OSTTANGENTE – 1. ÄNDERUNG'***

**Stadt Alzey**

Fassung zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 06.03.2024



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

<b><u>INHALT:</u></b>	<b>Seite</b>
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....	4
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....	8
3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	8
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....	10
5. Standortalternativen.....	10
6. Erschließung.....	11
6.1 Exkurs: Aussagen aus dem aktualisierten Verkehrs-Gutachten.....	11
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	35
9. Umweltprüfung .....	36
10. Auswirkungen der Planung auf die Belange der Landwirtschaft.....	36
11. Umsetzung der Planung.....	37
11.1 Eigentumsverhältnisse .....	37
11.2 Bodenordnung.....	37
11.3 Kosten, Finanzierung.....	37
11.4 Flächenbilanz / Statistik.....	37

---

### **Anlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes:**

- **Anlage Ä1: Klimagutachterliche Stellungnahme zur modifizierten Erschließung**

LOHMEYER GMBH (2024): *Erweiterung des Industriegebietes Alzey-Ost, modifizierte Erschließung, klimatische Stellungnahme*. Stand: 15.02.2024. Karlsruhe.

- **Anlage Ä2: Aktualisierung des Verkehrs-Gutachtens**

HEINZ + FEIER GMBH (2024): *Verkehrsuntersuchung Erweiterung Industriegebiet Ost. Erläuterungsbericht*. 16.02.2024. Wiesbaden.

- **Anlage Ä3: Aktualisierung des Schalltechnischen Gutachtens**

DB KONZEPT PLUS GMBH (2024): *"Stadt Alzey - Bebauungsplan Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente – 1. Änderung'". Schalltechnisches Gutachten vom 27.02.2024. St. Wendel.*

- **Anlage Ä4: Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf das Vorkommen des Bibers**

VIRIDITAS (2024): *Stadt Alzey Bebauungsplan Nr. 79d 'Industriegebiet Ost - Erweiterung mit Osttangente' - Vorhaben 'Anpassung Renaturierung'. Konzeption Artenschutzmaßnahmen Biber (Castor fiber)*. 27.02.2024. Weiler bei Bingen.

---

Die folgend aufgeführten Anlagen waren **Anlagen zur Ursprungs-Bebauungsplanung** und gelten – vorbehaltlich der o. g. Aktualisierungen der Anlagen 3 (neu: Ä2) und 4 (neu: Ä3) so- wie der Anlage UB-3 (neu: Ä1) – weiterhin:

- **Anlage 1: Kampfmittelvorerkundung**

LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH (2017): *Kampfmittelvorerkundung „Alzey, Erweiterung Industriegebiet Ost“*. 28.11.2017, Estenfeld.

- **Anlage 2: Geotechnische Gutachten**

a. IBG INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK (2019a): *Erschließung Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente, Alzey. Grundbautechnische Untersuchungen*. 15.07.2019, Worms.

b. IBG INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK (2019b): *Erschließung Industriegebiet Ost – Erweiterung, Alzey. Orientierende grundbautechnische Untersuchungen*. 31.07.2019, Worms.

- **Anlage 3: Verkehrs-Gutachten**

HEINZ + FEIER GMBH (2022): *Verkehrsuntersuchung Erweiterung Industriegebiet Ost – Stadt Alzey. Erläuterungsbericht*. 13.06.2022. Wiesbaden.

- **Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten**

GSB SCHALLTECHNISCHES BERATUNGSBÜRO (2022): *"Stadt Alzey - Bebauungsplan Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente. Schalltechnisches Gutachten vom 30.06.2022. St. Wendel.*

**sowie folgende Anlagen zum Umweltbericht:**

- **Anlage UB-1: Artenschutzrechtliche Prüfung**

VIRIDITAS (2018): *Artenschutzrechtliche Prüfung: Stadt Alzey - Bebauungsplan 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente'*. Stand: 18.11.2018. Weiler bei Bingen.

- **Anlage UB-2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

VIRIDITAS (2020): *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Stadt Alzey - Bebauungsplan 'Industrie- gebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente'*. Stand: 19.07.2020. Weiler bei Bingen.

- **Anlage UB-3: Klimaökologisches Gutachten**

LOHMEYER GMBH (2020): *Erweiterung des Industriegebietes Alzey-Ost – Klimatische Betrachtungen*. Stand: April 2020. Karlsruhe.

- **Anlage UB-4: Verschattungsstudie Reptilienschutz**

VIRIDITAS (2022): *Stadt Alzey - Bebauungsplan 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttan- gente'. Beschattung Zauneidechsenlebensräume durch die geplante Bebauung*. Stand: 31.03.2022. Weiler bei Bingen.

Diese Anlagen sind in der Stadtverwaltung Alzey (Fachbereich 4 (Bauen und Umwelt), Ernst- Ludwig-Straße 42, 55232 Alzey) einsehbar und können auch auf der homepage der Stadt- verwaltung über den Pfad

<https://www.alzey.de/de/rathaus/bauleitplaene/bauleitplanung.php>

bzw. konkret unter dem folgenden link abgerufen werden:

[https://www.alzey.de/de/rathaus/bauleitplaene/bebauungsplaene.php?navid=760610760610&pagelid92312330=6#list\\_92312330](https://www.alzey.de/de/rathaus/bauleitplaene/bebauungsplaene.php?navid=760610760610&pagelid92312330=6#list_92312330).

## **Begründung gemäß § 2a BauGB:**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

#### **1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Die am 03.02.2023 in Kraft getretene Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente'** war erforderlich geworden, um den Bedarf der Stadt Alzey an dringend benötigten und insbesondere für den geplanten Standort stark nachgefragten Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen zu decken.

Durch diese Bebauungsplanung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden „Industriegebietes Ost“ geschaffen.

Der Stadt lagen damals bereits zahlreiche Anfragen zur Ansiedlung von mehr oder weniger flächen- und verkehrsintensiven Unternehmen für das Plangebiet vor, welches aufgrund der hervorragenden Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz prädestiniert für derartige Nutzungen ist, da die nahe gelegene Auffahrt zur A 61 (diese nur wenige Kilometer südlich des BAB-Kreuzes A 61 / A 63) gewährleistet, dass Belastungen von Siedlungslagen und Gemeindestraßen insbesondere durch Schwerlastverkehr weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Zu den detaillierten Gründen der Veranlassung, der genauen städtebaulichen Zielsetzungen sowie der räumlichen und planerischen Voraussetzungen dieser Planung und ihre Vereinbarkeit mit den übergeordneten Vorgaben sei an dieser Stelle auf die entsprechenden **Erläuterungen in der Begründung zu diesem Ursprungs-Bebauungsplan** verwiesen, so v. a. auf die Kap. 1 und 4.1.

Diese Erläuterungen müssen daher an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt werden, sind aber grundsätzlich – auch für die vorliegende Änderungs-Planung - weiterhin gültig.

Zur Vorbereitung, Durchführung und Umsetzung der komplexen Projektierungen für dieses Erweiterungsgebiet war bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung eine Erschließungsgesellschaft (Erschließungsgesellschaft Alzey – EGA) gegründet worden, die aus der städtischen Beteiligungs- und Veranstaltungsgesellschaft, zwei Banken, zwei regionalen Energieversorgern und einer privaten Investorengruppe besteht.

Nach dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wurde vonseiten dieser Trägerin u. a. auch die Konzeption zur Aufteilung der verfügbaren (und im Eigentum der EGA stehenden) Bauflächen an die zahlreichen Ansiedlungs-Interessenten konkretisiert.

Während mehrere der geplanten Gewerbeflächen – wie von Beginn an geplant – ausdrücklich der notwendigen räumlichen Erweiterung von alleine drei unmittelbar angrenzenden, bereits langjährig ansässigen und räumlich inzwischen allzu beengten Betrieben (so bspw. der Firmen Wilms und Thimm im Nordosten des Plangebietes oder auch von Lufthansa AERO) oder der Umsiedlung von ebenfalls dringend raumbedürftigen Unternehmen aus zu klein gewordenen Flächen im sonstigen Industriegebiet Ost dienen sollen, waren für den zentralen und den östlichen Plangebiets-Bereich südlich der Selz nach Inkrafttreten mehrere Ansiedlungs-Alternativen für verschiedene Interessenten verblieben.

Die dortigen Flächen innerhalb des definierten Planungsgebiets wurden überwiegend als Gewerbegebiete („GE“, gemäß § 8 BauNVO) und in einem zentralen Bereich als Industriegebiet („GI“, gemäß § 9 BauNVO) ausgewiesen. Während in den Gewerbegebieten tendenziell eher kleinteiligere Strukturen für vielfältige Nutzungen vorgesehen waren und sind, war das ca. 14 ha große GI-Gebiet für flächenintensivere Betriebe mit möglichen industriellen Großanlagen konzipiert.

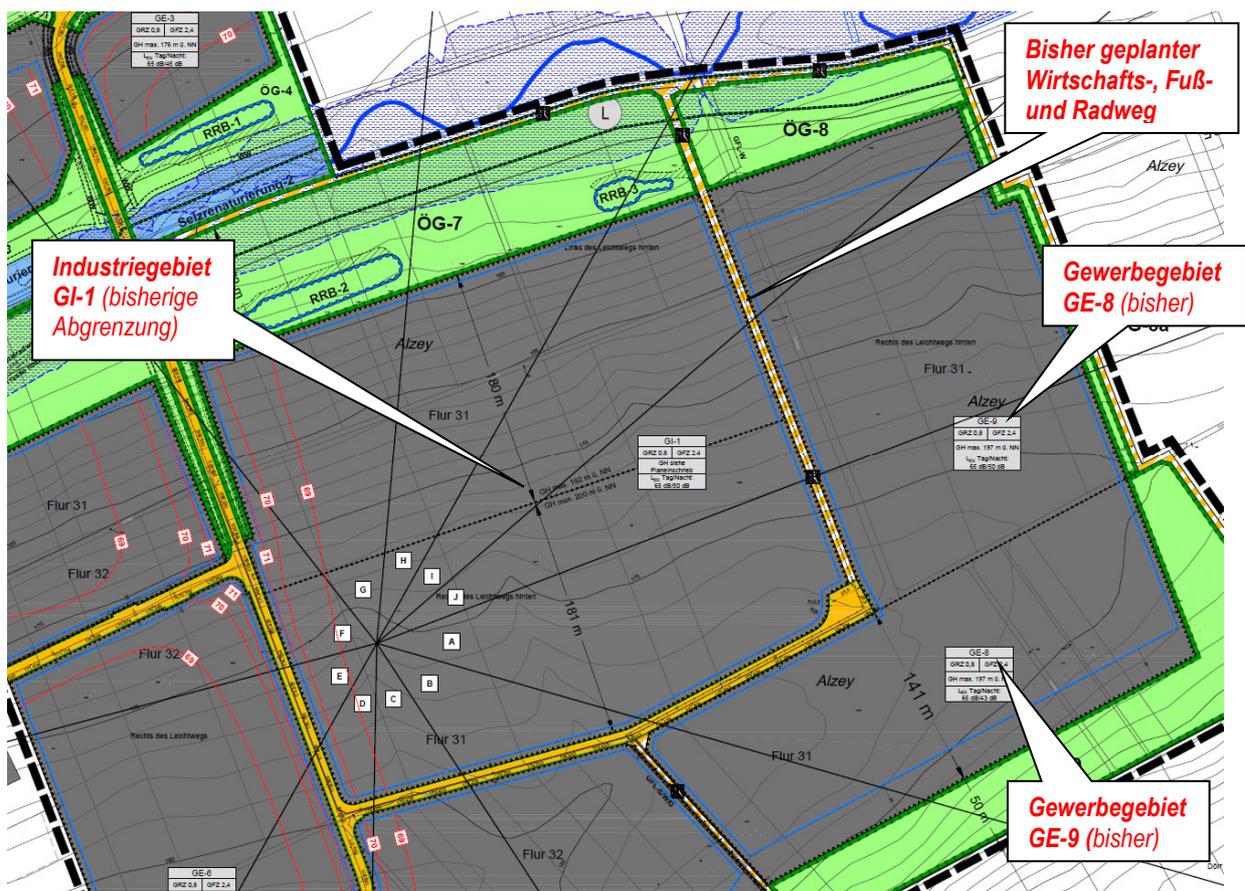
Im Rahmen der o. g. Konzeptionierung der Trägerin im Hinblick auf eine hohe und nachhaltige Wertschöpfung für die Stadt (Kriterien u.a. Anzahl und Qualität der Arbeitsplätze, Steuereinnahmen, Nachhaltigkeit, Wertschöpfung etc.) und eine langfristig tragfähige und städtebaulich sinnvolle Ansiedlungs-Mischung hatte sich im Laufe des Jahres 2023 gezeigt, dass - trotz der teilweise herausfordernden Rahmenbedingungen in Deutschland - viele nationale, aber auch international agierende Unternehmen vermehrt derartige Gebiete mit den oben genannten Standortqualitäten zur Ansiedlung in Deutschland suchen.

Bei den konkreten Anfragen wurden regelmäßig vor allem die folgenden beiden Planungsinhalte kritisch gesehen:

**1. Zusammenhängende Flächengröße**

Zum einen stellte sich die festgesetzte **GI**-Fläche für einige Ansiedlungs-Interessenten mit flächenintensiverem Großgewerbe als zu klein dar (dies war bereits im Aufstellungsverfahren für den Ursprungs-Bebauungsplan seitens der Erschließungsgesellschaft mehrfach moniert und kontrovers erörtert worden).

So stellt insbesondere der im Bebauungsplan festgesetzte Wirtschafts-, Fuß- und Radweg, der von der geplanten Stichstraße nach Norden verläuft und zwischen den Teilgebieten **GI-1** und **GE-9** eine restriktiv wirkende Zäsur zwischen bebaubaren Bereichen fest schreibt (s. nachfolgende Abb. 1), ein Ausschluss-Kriterium für Betriebe mit sehr großem Flächenbedarf dar, da häufig (von vielfältigen Anforderungen an spezielle Infrastruktur und umfangreichen Sicherheits- und auch Hygienevorschriften etc. geprägten) Betriebsabläufe eine solche querende öffentliche Wegetrasse nicht zulassen.



**Abb. 1:** Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit den zentralen, zur Änderung vorgesehenen Teilgebieten und dem (etwa in Nord-Süd-Richtung festgesetzten) Wirtschafts-, Fuß- und Radweg (unmaßstäblich).

- Um nun aber auch flächenintensiven Großbetrieben zumindest in einem Teilbereich des Geltungsbereiches eine Ansiedlung zu ermöglichen, ist es erforderlich, neben den ansonsten eher kleinteilig bis mittelgroß konzipierten Zuschnittsmöglichkeiten im Plangebiet größere zusammenhängende Industriegebietsflächen für die Ansiedlung derartiger größerer Produktionsbetriebe vorhalten zu können, welche das bisherige Flächengrößten-Angebot übersteigen.

**Dazu ist es aber unvermeidbar, diese Wegetrasse mit ihren der Öffentlichkeit dienenden Funktionen zu verlagern – dies ist einer der zentralen Änderungsinhalte der vorliegenden Bebauungsplan Änderung.**

Die Funktionen dieses Weges als Trasse für die ihm zugewiesenen Zweckbestimmungen (Wirtschaftsweg, Radweg und Fußweg), aber auch als Trasse für die Trinkwasserleitung, können ohne gravierende Nachteile in dem ohnehin bisher geplanten (nun gleichwohl zu verbreiternden) Wirtschaftsweg am Ostrand des Plangebietes erfüllt werden, wodurch insgesamt auch Flächen für einen (herzustellenden und dauerhaft zu unterhaltenden) Weg eingespart werden können (dazu s. ausführliche Erläuterungen in Kap. 7, insbesondere zu den Punkten 1, 2 und bis 4).

## 2. Gebietsqualität:

Zum anderen gab und gibt es sehr interessante Anfragen von Unternehmen, die aufgrund ihrer Betriebsgröße, ihrer betrieblichen Abläufe zwischen verschiedenen Funktionsbereichen (wie insbesondere Produktion, Forschung, Entwicklung / Zertifizierung / Zulassung, Handel / Vertrieb, Verwaltung, Warenlager, verkehrliche und sonstige Infrastruktur etc.), aber auch ihrer Energienutzung sowie damit verbundenen gesetzlichen Vorgaben die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) benötigen, um langfristig Planungssicherheit zu erhalten. Unternehmen solcher Art und Größe arbeiten in der Regel mit komplexen Prozessen und Betriebsabläufen, unterliegen hohen gesetzlichen Anforderungen, haben zu meist einen hohen Energiebedarf.

Um nun aber auch derartigen Betrieben mit groß angelegter Produktionsflächen im Geltungsbereich eine Ansiedlung zu ermöglichen, ist es erforderlich, zum einen (s. o., Nr. 2) bisherige Gewerbegebietsflächen (GE) angrenzend an die bereits festgesetzte Industriegebiets-Fläche (GI) in ergänzende GI-Flächen umzuwidmen, ohne dabei jedoch die übrigen städtebaulichen Ziele, und insbesondere die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der näheren und weiteren Umgebung, geringer zu gewichten oder gar infrage zu stellen.

Darüber hinaus werden seitens der Erschließungsträgerin - die eine Zertifizierung des gesamten Gebietes durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) anstrebt, wofür die Energieversorgung der Betriebe ein zentrales Bewertungskriterium darstellt - Unternehmen für die Ansiedlung favorisiert, die eine CO<sub>2</sub>-neutrale Produktion anstreben und beabsichtigen, 100 % ihres Stroms aus erneuerbaren Energien zu beziehen bzw. selbst zu generieren.

Diese ambitionierten Ziele werden aus klimaökologischen Gründen selbstverständlich auch vom Planungsträger der Bauleitplanung (in deren Rahmen dies nicht in dieser konkreten Weise geregelt werden kann) begrüßt.

Aufgrund der erforderlichen Mengen an Energie, die bei größeren Betrieben häufig zur Produktion benötigt werden, ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung der energetischen Transformation auf dem Betriebsgelände Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien benötigt werden, die für derart große Produktionsstandorte, wie er jetzt geplant ist, auch entsprechend groß ausfallen müssen. In relevanten Größenordnungen bedürfen derartige Anlagen - je nach Technologie (bspw. Wasserstoff, Biomasse o. ä. - zur Erzielung langfristiger Planungs- und Rechtssicherheit die Ausweisung eines Industriegebietes (GI).

Die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nun beabsichtigte Umwidmung von einzelnen Gewerbeflächen zu Industriegebietsflächen (dazu s. nähere Erläuterungen in Kap. 7) erfolgt daher nicht nur aufgrund der angestrebten größeren Flexibilität für zukünftige Maßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Energiewende, sondern wird grundsätzlich notwendig, um zukunftssträchtige Unternehmen des produzierenden Gewerbes – wie es die aus dem oben genannten Branchenspektrum ohne Zweifel darstellen - ansiedeln und diesen (die häufig bereits aufgrund ihrer Größe 'industriell anmutende' Betriebe darstellen) eine möglichst langfristige Planungssicherheit gewährleisten zu können.

**Diese Erweiterung der GI-Flächen in Form der Umwidmung bisheriger GE-Gebiete in GI-Gebiete ist der zweite zentrale Änderungsinhalt der vorliegenden B-plan-Änderung.**

Die vorstehend erörterten Voraussetzungen bzw. Anforderungen sowohl an größere zusammenhängende Flächen als auch an die Gebietsqualität (GI) gelten in der Regel nicht zuletzt auch für Betriebe aus der Biotechnologie- und Pharma-Branche, für die der Plan-Standort – infolge der Nähe zu den bestehenden Branchen-Großbetrieben in Mainz oder Ingelheim, aber auch in Ludwigshafen – ein großes Potenzial für die Ausschöpfung von Synergie- und Kooperationsmöglichkeiten, sowohl im Hinblick auf Forschung als auch auf Produktion etc., aufweist.

Rheinland-Pfalz ist durch die Industrielle Gesundheitswirtschaft entscheidend geprägt. Unternehmen aus den Bereichen Medizintechnik, Biotechnologie, Pharma und eHealth tragen ganz wesentlich zur Produktivität der Branche bei. Dies umfasst neben Forschung, Entwicklung und Herstellung zukunftsfähiger Produkte und Dienstleistungen auch die Zulassung und Zertifizierung sowie den Vertrieb und Handel von Produkten.<sup>1</sup>

Die Unternehmen sind mit den Hochschulen und Forschungsinstituten vernetzt und haben dadurch auch einen guten Zugang zu Fachkräften. Auch die Politik unterstützt das Pharma- und Biotechnologie-Cluster. Die Ansiedlung eines Betriebes aus diesem Branchenspektrum würde dem Bestreben der Landesregierung, Rheinland-Pfalz – und aufgrund der etablierten Firmen in diesem Bereich insbesondere Rheinhessen - zu einem führenden Standort der Biotechnologie und ihrer Rand-Sparten (wie insbesondere dem Pharma-Bereich) weiterzuentwickeln, in hohem Maße entgegenkommen.

Eine konkrete Anfrage für einen entsprechenden Betrieb mit derartigen Ansiedlungsvoraussetzungen liegt bereits vor.

Derartiges Großgewerbe, wie es nun ermöglicht werden soll, löst in der Regel branchenunabhängig auch Folgeansiedlungen sowie zahlreiche Kooperationsmöglichkeiten aus, sodass die Wertschöpfungskette für das Kerngeschäft, aber auch in verwandten Sparten, weiter gestärkt wird und sich somit auch dauerhaft Chancen für regionale Unternehmen ergeben.

Dies alles sind gewichtige Argumente für den Planungsträger, die Bebauungsplanung nun nochmals zu ändern und insbesondere die beiden oben, unter den Nrn. 1 und 2, erörterten Planungsinhalte, die zuvor bereits bei anderen Ansiedlungsverhandlungen mit anderen Gewerbebetrieben Hemmnisse darstellten, nun im Sinne einer Optimierung der Planung anzupassen.

Wenngleich der Initial- Anlass der vorliegenden Änderung die Erfordernisse eines konkreten zur Ansiedlung vorgesehenen Betriebes sind und somit aktuell durchaus auch ein Vorhabenbezug gegeben ist, möchte der Planungsträger den bisherigen „Angebots-Bebauungsplan“ als solchen beibehalten und die Änderungen dabei so ausgestalten, dass sie einerseits auch langfristige Umstrukturierungen mitzutragen imstande sind und dafür hinreichende Spielräume be-

---

<sup>1</sup> [Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau; Abruf: 01.12.2023: <https://mwvwlw.rlp.de/demo-seite/standort-gesundheitswirtschaft-rheinland-pfalz>]

lassen, andererseits aber auch die Verträglichkeit mit den übrigen städtebaulichen Belangen gewährleisten.

Dazu sei auf die ausführlichen Erläuterungen zu den einzelnen zeichnerischen und textlichen Änderungen in Kap. 7 verwiesen.

Ziel ist es, in diesem zentralen Bereich des Bebauungsplanes – der in den anderen Teilbereichen bereits ausdrücklich hinreichende Optionen für kleine, mittelgroße und große Betriebe gesichert hat - ein sehr großes zusammenhängendes, nicht durch öffentliche Flächen unterbrochenes Gebiet planungsrechtlich zu sichern, in dem möglichen Groß-Betrieben (wie dem nun konkret ansiedlungswilligen) Ausdehnungsmöglichkeiten eröffnet werden, die in dieser zusammenhängenden Größe und Qualität nicht häufig angeboten werden können, die aber für diesen verkehrsgünstig hervorragend angebundenen Standort prädestiniert erscheinen.

Einschränkungen ergeben sich hier allerdings weiterhin für alle Betriebe, die sich hier ansiedeln möchten - insbesondere durch die Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse sowie die umfangreichen ökologischen Vorgaben, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits durch entsprechende Festsetzungen gesichert wurden und unverändert gelten sollen.

Durch die **relativ wenigen, substanziell wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes** (die vorstehend bereits erörtert wurden), so insbesondere

1. der Wegfall des o. g. Wirtschaftsweges (und seine Verlagerung einschließlich Wasserleitung an den Ostrand), sowie
2. die Vergrößerung des GI-Gebietes zulasten von GE-Gebieten (und zugunsten von weniger Straßenflächen), mit der Folge der Anpassung der Emissionskontingentierung,

die jeweils mehrere, städtebaulich eher untergeordnete Änderungen zur Folge haben (dazu s. ausführliche Erläuterungen in der Zusammenfassung am Ende des Kap. 7), sollen die oben erläuterten Einschränkungen der Planung für sinnvolle größere Ansiedlungen in einem Teilbereich signifikant vermindert und Spielräume für Betriebe, die für die Stadt und die Region aus vielfältigen Gründen ein Gewinn sein können, entsprechend vergrößert werden.

## **2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Alzey hat aus den in Kap. 1 erläuterten Gründen am 30.11.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes und somit die **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79d-1.Ä „Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente – 1. Änderung“** beschlossen.

Es sind angesichts des räumlichen und des inhaltlichen Umfangs der Änderungen weder die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB noch die des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben, sodass das zwei-stufige Regel-Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen ist

## **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ist identisch mit dem des Ursprungs-Bebauungsplanes und umfasst (aus den im nachfolgenden Exkurs erläuterten Gründen) somit die im Satzungstext zum Ursprungs-Bebauungsplan aufgelisteten Grundstücke.

### **Exkurs zur Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung:**

Die in Abschnitt II. des Satzungstextes (in den §§ 2 und 3 der dortigen Änderungssatzung) aufgeführten und in Kap. 7 der vorliegenden Begründung im Einzelnen erläuterten bzw. begründeten Änderungen beziehen sich fast ausschließlich auf die Bereiche der nun festgesetzten **GI**-Teilgebiete und die diese unmittelbar begleitenden Öffentlichen Grünflächen (**ÖG-x**) und Verkehrsflächen.

Da sich aber infolge des an die Änderungen angepassten Schalltechnischen Gutachtens auch die Richtungssektoren für die schalltechnisch begründeten Zusatzkontingente im Rahmen der 1. Änderung ändern und deren Grenzen (gemäß der Emissionskontingentierung) radial über sämtliche Flächen des Ursprungs-Geltungsbereiches abstrahlen, sind auch die übrigen Flächen des Gesamt-Geltungsbereiches (gleichwohl nur durch diese Sektoren-Darstellungen) von der Änderung betroffen und werden daher in den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung einbezogen.

Das Plangebiet weist daher unverändert eine Größe von ca. 78 ha auf und beinhaltet – neben zahlreichen städtischen Parzellen (diese überwiegend Straßen, Wege, Gewässer, etc.) sowie dem Einmündungsbereich der Gau-Odernheimer-Str. in die L 406 – die folgenden Parzellen:

- Flur 31: Nrn. 97/3, 98/2, 99/2, 109/1, 109/2, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116/2, 117/2, 118/2, 120/2, 123/2, 124/2, 125/2, 126/2, 127/3 teilweise, 135, 136, 137, 138/3, 139, 140/1, 141, 142, 143/1, 143/2, 145, 146, 147, 200/5, 210, 211, 212, 225, 266 teilweise (L 406).
- Flur 32: Nrn. 28, 29/1, 29/2, 29/3, 32/4, 32/6, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45/1 teilweise, 46/9 teilweise, 46/10 teilweise.
- Flur 35: Nrn. 24/34, 24/35, 24/36, 25/3, 26/13, 99/19, 111/2, 112/1.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung ergeben sich aus der zugehörigen **Planzeichnung** im Maßstab 1 : 2.000.

Die in der Planurkunde ebenfalls dargestellten externen Teilgeltungsbereiche für

- CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – Teilgeltungsbereiche 79d\_CEF-1 und 79d\_CEF-2) sowie für
- PIK-Maßnahmen (produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen - Teilgeltungsbereiche 79d\_PIK-1, 79d\_PIK-2, 79d\_PIK-3 und 79d\_PIK-4)

werden von den Änderungen nicht berührt, bleiben unverändert und werden in der Änderungs-Planzeichnung lediglich nachrichtlich dargestellt (Lage und betroffene Flurstücke s. Plan-Darstellung).

Zur genauen Beschreibung des Geltungsbereiches sei auf das gleichnamige Kap. 3 des Ursprungs-Bebauungsplanes verwiesen, dessen Aussagen unverändert gültig sind und daher an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt werden.

## 4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

Die vorliegende 1. Änderung erfolgt unter denselben Rahmenbedingungen und hat die gleichen planungsrelevanten Vorgaben zu berücksichtigen, wie die im Februar 2023 in Kraft getretene Ursprungs-Bebauungsplanung.

Es sei daher auf die entsprechenden Aussagen dazu sowie zu ihrer jeweiligen Berücksichtigung in der Planung in Kap. 4f. der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen, die unverändert gültig sind.

Es handelt sich um die Aussagen, Erläuterungen, Begründungen und Bewertungen in den Kapiteln

*4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen,*  
mit den Unterkapiteln

*4.1.1 Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV),*

*4.1.2 Regionalplanung, und*

*4.1.3 Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung, sowie*

*4.2 Sonstige zu beachtende Vorgaben*

mit den Unterkapiteln

*4.2.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Alzey,*

*4.2.2 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Alzey,*

*4.2.3 Benachbarte oder das Plangebiet tangierende Bebauungsplanungen,*

*4.2.4 Wasserrechtlich begründete Vorgaben und Schutzgebiete, und*

*4.2.5 Fachplanungen, sowie*

*4.3 Sonstige Schutzgebiete, sowie*

*4.4 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose,*

diese mit den Themen-Unterpunkten

- *Baugrund / Böden;*

- *Hangstabilität / Rutschungsgefährdung;*

- *Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen;*

- *Kampfmittel; sowie*

- *Radonprognose.*

Diese Passagen aus der bisher gültigen Begründung sind in der Stadtverwaltung einsehbar und können auch auf der homepage der Stadtverwaltung abgerufen werden (Adresse sowie link siehe oben - Hinweis unter dem Inhalts- bzw. Anlagen-Verzeichnis).

Sie werden daher an dieser Stelle nicht erneut aufgeführt.

## 5. Standortalternativen

Auch dazu sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Aussagen dazu in Kap. 5 der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen, die unverändert gültig sind.

(Hinweis zur Einsehbarkeit / Abrufbarkeit der Textpassagen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan s. o., am Ende des vorstehenden Kap. 4).

Weitere Ausführungen dazu sind daher an dieser Stelle nicht erforderlich.

## 6. Erschließung

Die Modalitäten der geplanten Erschließung des Erweiterungsgebietes wurden, soweit im Rahmen der Bauleitplanung absehbar, ausführlich in Kap. 6f. der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan erläutert.

Die dort getroffenen Aussagen, Erläuterungen und Begründungen in den Kapiteln

### 6.1 Versorgung, dieses mit den Themen-Unterpunkten

- *Trinkwasser*
- *Elektrizität*
- *Erdgas*
- *Kommunikationsmedien; sowie*

### 6.2 Entsorgung,

dieses mit den Themen-Unterpunkten

- *Schmutzwasserentsorgung,*
- *Oberflächenwasserbewirtschaftung,*
- *Schutz vor Außengebietswasser, und*
- *Abfallentsorgung, sowie*

### 6.3 Verkehr

mit den Unterkapiteln

- 6.3.1 *Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr Bestand,*
- 6.3.2 *Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr Planung,*
- 6.3.3 *Anbindung fußläufiger Verkehr / Fußwege,*
- 6.3.4 *Anbindung Radwege,*
- 6.3.5 *Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege,*
- 6.3.6 *ÖPNV,*
- 6.3.7 *Ruhender Verkehr, öffentlich,*
- 6.3.8 *Ruhender Verkehr, privat, und*
- 6.3.9 *Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt,*

sind zum weitaus größten Teil, soweit sie nicht von den nun festgesetzten Änderungen betroffen sind, die dann unten in Kap. 7 ausdrücklich näher erläutert und begründet werden (so v. a. die geänderten Verkehrsflächen - insbesondere die Verkürzung der Stichstraße und die Verlagerung des Wirtschaftsweges an den Ostrand -, die neu konzipierte Wasserleitung und das vergrößerte und das dafür entfallende Regenrückhaltebecken) unverändert gültig.

Es sei dazu daher auf die entsprechenden Aussagen dazu sowie zu ihrer jeweiligen Berücksichtigung in der Planung in Kap. 6f. der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen, die - abgesehen von den unten (in Kap. 7) erläuterten und dort im Einzelnen begründeten Änderungen sowie dem inzwischen aktualisierten Verkehrs-Gutachten (dazu s.u.) - unverändert gültig sind.

(Hinweis zur Einsehbarkeit / Abrufbarkeit der Textpassagen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan s. o., am Ende des Kap. 4).

### 6.1 Exkurs: Aussagen aus dem aktualisierten Verkehrs-Gutachten

Aufgrund der Änderungsinhalte der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung, insbesondere der Umwidmung von bisherigen Gewerbe- in Industriegebietsflächen, wurde es für erforderlich gehalten, die vorhandenen (zuletzt im Jahre 2022 durchgeführte) Verkehrsuntersuchungen zu aktualisieren, um – zudem auf Grundlage dazu nochmals erhobener und somit aktueller Verkehrszahlen – die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte und Straßentrassen plausibel bewerten zu können. Gleichzeitig konnten damit die für die schalltechnische Untersu-

chung erforderlichen verkehrlichen Kennwerte (für den Bestand, den „Prognose-Nullfall“ sowie den „Planfall“ (d. h. bei Umsetzung des Bebauungsplanes) berechnet werden.

Diese Verkehrsuntersuchung<sup>2</sup> ist Anlage zur vorliegenden Begründung und wird somit Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung. Die Aussagen werden im Folgenden lediglich zusammengefasst; es sei daher an dieser Stelle auf diese Anlage und die dortigen Aussagen

- zur Aufgabenstellung,
- zu den neu durchgeführten Verkehrszählungen im November 2023 (in denen bereits der inzwischen realisierte Bypass am sog. Köbig-Kreisel berücksichtigt werden konnte),
- zur Prognose der zukünftigen Verkehrsbelastung,
- zum Vergleich der Prognosen 2022 und 2024,
- zu den Kennwerten für die schalltechnischen Berechnungen, und
- zu den abschließenden Leistungsfähigkeitsbetrachtungen (Methodik und Ergebnisse), etc.

verwiesen.

Zu den Änderungen gegenüber den Bewertungen aus der ursprünglichen Untersuchung führen die Gutachter aus:

*„Auf Grundlage des aktualisierten Nutzungsszenarios ist im Vergleich zu 2022 mit etwa 4.000 Kfz-Fahrten weniger zu rechnen, die das umliegende Straßennetz zusätzlich belasten. Im Wesentlichen ist dies darauf zurückzuführen, dass Teile des Industriegebietes nach aktuellem Planungsstand zu GI-Flächen werden, die (...) in der Regel eine spürbar niedrigere Beschäftigtendichte aufweisen. Daraus resultiert wiederum auch ein geringeres Kfz-Fahrtenaufkommen durch Kunden/ Besucher und den Güterverkehr.“ (HEINZ + FEIER 2024, S. 15, 16).*

[Dass dies nicht nur ein hypothetischer Ansatz ist, sondern sich regelmäßig bewahrheitet und dass dies gerade für die vorliegende Planung relevant ist, wird aktuell dadurch bestärkt, dass die Gutachter bei der Beschäftigtenzahl in Tabelle 4 (HEINZ + FEIER 2024, S. 11) davon ausgehen, dass ca. 2.831 Beschäftigte für den Planfall in den 4 geplanten GI-Teilgebieten angenommen werden (2.590 in GI-1 bis GI-3 und 241 im GI-4). Tatsächlich prognostiziert ein aktuell ansiedlungswilliges Unternehmen für diese Flächen sogar nur eine Beschäftigtenzahl von lediglich ca. 1.000 Mitarbeitern.

Selbst unter dem relativierenden Vorbehalt, dass dies auch „nur“ eine Prognose ist, zeigt doch der sehr große Unterschied (zwischen 2.830 zu 1.000), dass man mit den zugrunde gelegten Annahmen (auch die aus besagtem Handbuch) in der Regel 'auf der sicheren Seite' liegt, und dass diese bereits eher 'worst-case'-Ansätze widerspiegeln].

Anhand der aktualisierten Bestandszahlen wurde im Gutachten der Planfall (für den Fall der Realisierung des Plangebietes mit vollständiger Ausnutzung) berechnet und bewertet, wobei die maßgeblichen Knotenpunkte folgende Ergebnisse aufweisen:

*„Der Kreisverkehr westlich der Autobahn ist auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Belastungen als leistungsfähig einzustufen. Die Qualitätsstufen verschlechtern sich auf C am Vormittag bzw. B am Nachmittag, ohne dass Einschränkungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind.*

*Der Kreisverkehr östlich der Autobahn ist am Vormittag noch mit QSV B zu bewerten, am Nachmittag gelangt der Knotenpunkt an die Grenze der Leistungsfähigkeit.*

*Maßgebend ist hierbei die östliche Zufahrt. Zurückzuführen ist dies auf den im Planfall zu erwartenden Anstieg an abfließenden Kfz, die sich aus dem Industriegebiet kommend über die L 406 in Richtung der A 39 bewegen. Dennoch ist rechnerisch noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben, zumal in den zugrunde gelegten prognostizierten Belastungen die bereits erwähnte 2 %ige Verkehrszunahme berücksichtigt ist.*

---

<sup>2</sup> HEINZ + FEIER GMBH (2024): *Verkehrsuntersuchung Erweiterung Industriegebiet Ost. Erläuterungsbericht.* 16.02.2024. Wiesbaden

*Der geplante Kreisverkehr zur Anbindung der Osttangente an die L 406 in Gegenlage zur Gau-Odernheimer-Straße kann die prognostizierten Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln. In den Spitzenstunden Vor- und Nachmittag stellt sich die Qualitätsstufe C bzw. B ein.*

*An der heute vorfahrtgeregelten Einmündung der Karl-Heinz-Kipp-Straße auf die L 409 soll Mitte Februar 2024 der Bau einer Lichtsignalanlage beginnen, sodass diese zum Beginn der Umsetzung der Planung realisiert wird. Dementsprechend wird für den prognostizierten Belastungszustand ein signalisierter Verkehrsablauf unterstellt. Mit der heutigen Fahrstreifenaufteilung und der gewählten Phaseneinteilung ist in der Vormittagsspitze QSV C zu erwarten, am Nachmittag D. Darauf aufbauend ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens im Planfall bei Berücksichtigung der geplanten Signalanlage günstiger ausfallen wird als im Bestand.“ (HEINZ + FEIER 2024, S. 25).*

Die Gutachter formulieren abschließend als „Fazit“:

*„Durch Verkehrszählungen an den fünf untersuchungsrelevanten Knotenpunkten im Umfeld des Entwicklungsareals wurden die heutigen Verkehrsbelastungen erhoben. Unter Berücksichtigung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch das Industriegebiet und einer allgemeinen Verkehrszunahme von 2 % wurden darauf aufbauend die Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag an den zu untersuchenden Knotenpunkten abgeleitet. Auf der Grundlage der erhobenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen wurden die Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Mit den bestehenden Belastungen sind die betrachteten Knotenpunkte als leistungsfähig einzustufen. (...)*

*Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Planungen in Alzey an den untersuchten Knotenpunkten als verkehrsverträglich eingestuft werden und somit einer Entwicklung des Industriegebietes aus verkehrlicher Sicht nichts im Wege steht.“ (HEINZ + FEIER 2024, S. 27)*

Der Planungsträger macht sich die plausiblen Bewertungen der Gutachter zu eigen.

Die in den Gutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan empfohlenen Maßnahmen für die am stärksten belasteten Knotenpunkte wurden inzwischen bereits umgesetzt, so insbesondere der inzwischen realisierte Bypass am sog. Köbig-Kreisel sowie die aktuell im Bau befindliche Umgestaltung der bisher vorfahrtgeregelten Einmündung der Karl-Heinz-Kipp-Straße auf die L 409 in Form einer Lichtsignalanlage.

Zwar wird das neue Gewerbe- und Industriegebiet zusätzlichen Verkehr generieren, der aber gemäß den oben zitierten Bewertungen über die betroffenen Knotenpunkte immer noch hinreichend leistungsfähig – wenngleich teilweise (unverändert) nicht gut – abgewickelt werden kann.

Somit kann es als hinreichend sicher angesehen werden, dass die (relativ aufwendige und daher Zeit in Anspruch nehmende) Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung - mit Ausnahme von temporären Beeinträchtigungen in den Bauphasen - keine erheblichen Verkehrskonflikte hervorrufen wird.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

In Abschnitt 2 des Satzungstextes (**Änderungs-Satzung**) werden in den §§ 2 und 3 die zeichnerischen und die textlichen Änderungen aufgelistet, welche Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sind.

Diese werden im Folgenden - gemäß der Nummerierung im Änderungs-Satzungstext - hier nochmals aufgelistet (*kursiv gesetzt*) und im Einzelnen erläutert bzw. städtebaulich begründet.

Im Wesentlichen handelt es sich um die folgenden Änderungen:

## A. Änderung der zeichnerischen Festsetzungen

1. *Entfall des in 6 m Breite festgesetzten Fuß- / Rad- und Wirtschaftsweges zwischen den (bisherigen) Teilgebieten **GI-1** und **GE-9** sowie der begleitenden bzw. in diesem Weg liegenden Wasserleitung zwischen der bisherigen Wendeanlage in der Stichstraße und dem Selztal-Radweg zugunsten einer zusammenhängenden Baugebietsfläche (**GI-1** alt und neu sowie **GI-2** neu und **GI-3** neu).*

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Der Grund für diese wesentliche Änderung der Planung (aus der mehrere der nachfolgend aufgelisteten Änderungen zwingend resultieren) wurde bereits in Kap. 1 erläutert. Während der Bebauungsplan in den bisher festgesetzten GE-Gebieten ausdrücklich variabel nutzbare Flächen für unterschiedlich große Betriebe konzipiert hat, soll in diesem zentralen Bereich des Geltungsbereiches ein möglichst großes zusammenhängendes, nicht durch öffentliche Wege-, Straßen- oder Grünflächen zerschnittenes Gebiet planungsrechtlich gesichert werden. Damit sollen potenziellen Firmen möglichst einschränkungsarme räumliche und funktionale Möglichkeiten eröffnet werden, die nicht häufig angeboten werden können, die aber für diesen verkehrsgünstig hervorragend angebundenen Standort prädestiniert erscheinen.

Bereits bei der Erstellung des städtebaulichen Konzepts zum Ursprungs-Bebauungsplan war die in Rede stehende Wege-Trasse (s. Abb. 1) als relativ restriktive Zäsur empfunden worden, welche Spielräume für die Ansiedlung potenzieller Interessenten bereits mehr oder weniger stark eingeschränkt hatte.

Sie war letztlich aber beibehalten worden, weil sie

- a. zum einen weiterhin die bestehende Trinkwasserfernleitung beinhalten sollte, und
- b. zum anderen als Verkehrsweg für die in der Zweckbestimmung dieser Straßenverkehrsfläche definierten Nutzergruppen (also Landwirtschaft, Radfahrer und Fußgänger) dienen sollte.

Diese beiden Kriterien werden nunmehr aber aus folgenden Gründen in der Gesamt abwägung neu gewichtet, sodass sie einen Verzicht auf den Weg rechtfertigen:

Zu a.: Die **Trinkwasserfernleitung** kann, in Abstimmung mit dem Träger, in den neu geplanten Weg am Ostrand verlegt werden (dazu s. u., Ziffern 2 und 4). Sie kann dann über den städtischen Wirtschaftsweg unmittelbar südlich des Geltungsbereiches weitergeführt und an die bestehende Trasse in dem Wirtschaftsweg unmittelbar nord-nordwestlich der Raumühle (Flurstück 75 in Flur 32) problemlos angebunden werden.

Der Aufwand bzw. die Kosten für diese Verlegung werden - im Hinblick auf die o. g. Vorteile der Sicherung größeren Spielräume für die zweckentsprechende Nutzbarkeit der künftig unzerschnittenen Flächen - in der Abwägung deutlich geringer gewichtet und daher als vertretbar angesehen.

Zu b.: Auch der Verzicht dieser Trasse als **Verkehrsverbindung** wird aus den folgenden Gründen als vertretbar angesehen:

- Die Umwege für die Landwirtschaft werden nach Realisierung der Planung fast unbedeutend sein, da die Landwirte ja nicht mehr aus dem Plangebiet zu den Anknüpfungspunkten (Selztal-Rad- und Wirtschaftsweg sowie Unterführung unter der L 406 im Norden und Otto-Lilienthal- / Werner-von-Siemens-Straße bzw. neue Osttangente) fahren, sondern allenfalls aus angrenzenden Bereichen, in denen weiter Landwirtschaft betrieben wird. Von diesen aber sind dann gleichwertige Alternativtrassen – Weg südlich des Geltungsbereiches, dann neu geplanter (ausdrücklich für die landwirtschaft-

lichen Belange dimensionierter und ausgestalteter) Weg am Ostrand nach Norden (s. Ziffer 2 unten), oder Selztal-Radweg – vorhanden.

Nennenswerte Umwege könnte es allenfalls geben, solange noch nicht alle Grundstücke bebaut sind und im Plangebiet tatsächlich noch Landwirtschaft betrieben wird. Für diese Fälle ist es aber (wie es in einer frühzeitigen Abstimmung zwischen dem Planungsträger bzw. dem Erschließungsträger und der Landwirtschaftskammer bereits vereinbart wurde) ohnehin notwendig und vorgesehen, dass bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in einzelnen Teilbereichen stets darauf zu achten ist, dass für die noch bewirtschafteten Teilflächen im Geltungsbereich – auch vor der vollständigen Gewerbe-Besiedelung des Geltungsbereiches – selbstverständlich weiterhin ein hinreichendes Wegenetz für die jeweiligen Noch-Nutzer aufrechterhalten wird. (Nähere Erläuterungen dazu sowie zur sonstigen Berücksichtigung der Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs finden sich in Kap. 6.3.5 der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan; darauf sei hier verwiesen).

- Die aus dem Entfall dieses Weges gegenüber der bisherigen Planung resultierenden Umwege für Radfahrer sind (sofern sie überhaupt gegeben sind) ebenfalls ohne Weiteres vertretbar. Die aus südwestlichen Richtungen kommenden Radfahrer können zum einen über die Rudolf-Diesel-Straße (deren etwa in N-S-Richtung verlaufender Abschnitt westlich LH AERO) zwischen der Otto-Lilienthal-Straße und dem neuen Radweg, der zwischen den Teilgebieten **GE-4** und **GE-5** auf den (hier ebenfalls neu geplanten) Abschnitt des Selztal-Radweges führt, den entfallenden Weg ohne nennenswerten Umweg kompensieren oder aber über die bestehenden Wegetrassen nordwestlich bzw. unmittelbar südlich der Raumühle, die auf den nun neu geplanten Weg am Ostrand des Geltungsbereiches führen, der seinerseits nach Norden auf den Selztal-Radweg führt.  
Aus allen übrigen westlichen und nordwestlichen Richtungen ist ohnehin die o. g. Anbindung an den Selztal-Radweg sowie an die Unterführung unter der L 406 gesichert.
- Schließlich waren Fußgänger auf diesem Weg allenfalls sehr untergeordnet zu erwarten (am ehesten noch in Form von Mitarbeitern von beiderseits des geplanten Weges angesiedelten Firmen, die bspw. Richtung Selz spazieren würden o. ä.). Für Wanderer sind die oben für Radfahrer genannten Alternativtrassen nutzbar.

2. *Verlagerung der Funktionen des o. g. Fuß- / Rad- und Wirtschaftsweges an den Ostrand des Geltungsbereiches – somit Verbreiterung dieses (bisher als reiner Wendeweg in 4 m Breite geplanten) Weges auf überwiegend 6,0 m und Ausgestaltung (auch der Kurven- bzw. Eck-Radien) im Hinblick auf die Nutzung mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen.*

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Diese Änderung ergibt sich aus dem in Punkt 1 erläuterten Entfall des Weges. Damit insbesondere die Landwirtschaft keine Einschränkungen erfährt (dazu s. obige Erläuterungen), wird diese Wegetrasse gegenüber der bisherigen Planung aber mehr oder weniger deutlich verbreitert, da sie nun eben für diese Nutzer eine wichtige Verbindung darstellt und nicht mehr nur als Wendeweg fungiert.

Sie erhält dazu eine Breite von überwiegend 6,0 m (Mindestbreite jenseits von Kurven bzw. Verschwenkungen), sodass in der Regel – bei „normalen“ landwirtschaftlichen Fahrzeugen auch Begegnungsverkehr möglich ist. Die Kurven- bzw.- Eckradien an Einmündungen, Verschwenkungen und Abzweigungen dieses Weges am östlichen Plangebietsrand wurden durchgehend anhand der Schleppkurven eines großen landwirtschaft-

lichen Fahrzeuges (Traktor mit 2-achsigen Anhänger) konzipiert, sodass auch in diesen Bereichen und selbst mit diesen Fahrzeugen keine Konflikte mit angrenzenden Flächen (Pflanzungen, Wiesen, Acker o. ä.) zu befürchten sind.

Durch diese neue Funktion des Weges für die Landwirtschaft wurde auch die nördlich daran anknüpfende Trasse des südlich der bestehenden Renaturierungsfläche der Selz verlaufenden Weges daraufhin überprüft und an Einmündungen im Hinblick auf diese landwirtschaftlichen Fahrzeuge optimiert. Dies gilt v. a. an der Abzweigung nach Norden in Richtung Unterführung unter der L 406, wo eine größere Aufweitung in Richtung der Grün- und Ausgleichsfläche **ÖG-7** festgesetzt wurde.

3. *Durch die Verbreiterung des unter 2. genannten Weges und seiner Kurven- bzw. Eckradien entsprechende Verlagerung der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen **ÖG-8** (bisher **ÖG-8a**) sowie **ÖG-9** (deren Ostrand) jeweils nach Westen zulasten der (bisherigen) Baugebiets-Flächen **GE-9** und **GE-8** (= **GI-2** und **GI-3** neu).*

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Diese Änderungen ergeben sich aus dem erhöhten Flächenbedarf, der durch die nun zu gewährleistende Befahrbarkeit des neu geplanten Weges am Ostrand durch größere landwirtschaftliche Fahrzeuge, insbesondere in den durch Verschwenkungen und Kurven geprägten Teilbereichen, notwendig wird.

Dies muss zulasten der Baugebietsflächen gehen, da zum einen der in der Grün- und Ausgleichsfläche **ÖG-8** festgesetzte Pflanzstreifen von 10 Metern Breite - der nicht nur der optischen Abschirmung, sondern auch dem Ausgleich für andere Schutzgüter wie Boden / Wasser, Klima, Biotope etc. dient – nicht verkleinert werden soll.

Zum anderen soll auch der südlich folgende Grünstreifen **ÖG-9** in seinem östlichen Teilbereich entlang des neuen Weges flächenmäßig weitgehend - bis auf die vergrößerten Eckradien des Weges im Süden und im Norden dieser Teilfläche - unverändert bleiben. Diese (gleichwohl marginale) Verringerung der Baugebietsflächen wird in Kauf genommen, zumal eben der die Bauflächen bisher zerschneidende Weg (s. o., Ziffer 1) entfällt, was die Nachteile bereits aufwiegt.

4. *Infolge des unter 1. genannten Entfalls der Wegetrasse auch Entfall der geplanten Trasse für die unterirdische Wasserleitung (bisher dort festgesetzt als „GFL-W“) im östlichen Drittel der öffentlichen Grün- und Ausgleichsfläche **ÖG-7** (bisher **ÖG-8**).*

*Dafür Sicherung der geplanten Verlegung der Fernwasserleitung (der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH – WVR)*

a. *in den neu geplanten Wirtschafts- und Radweg am Ostrand durch eine zeichnerische Festsetzung der Leitungstrasse in der Wegefläche; sowie*

b. *in eine Trasse südlich des Selztal-Radweges am Nordrand der Grün- und Ausgleichsfläche **ÖG-7**, einschließlich je 3 m breiter Schutzstreifen.*

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Dies ergibt sich zwangsläufig aus dem in Pkt. 1 erläuterten Entfall der Wegetrasse, in welcher die Leitung liegen sollte.

(Weitere Erläuterungen zum neu geplanten Verlauf dieser Leitung etc. siehe Erläuterungen unter Buchstabe a. in Pkt. 1).

Die unter b. aufgeführte Verlegung der Leitung in den Rand der Grün- und Ausgleichsfläche **ÖG-7**, ist darin begründet, dass der Eingriff in den Naturhaushalt dadurch gemindert werden soll.

- Die zunächst geplante Verlegung in die befestigte Fläche des Selztal-Radweges hätte zum einen zur Folge, dass der in diesem Abschnitt noch intakte Wegebelag aufgebrochen werden müsste. Dadurch entsteht nicht nur ein vermeidbarer höherer

wirtschaftlicher Aufwand, sondern es fällt auch Aushub an, der nicht wiederverwendet werden kann und entsorgt werden müsste („graue Energie“), und es müssten neue Wegebau-Materialien produziert, transportiert und eingebaut werden, was nun vermieden werden kann.

- Zum anderen ist es in diesem Fall unvermeidlich, dass Wurzeln des nördlich des Weges unmittelbar angrenzenden Baumbestandes zerstört würden, was zur Schwächung oder gar zur Abgängigkeit eines Teils des Bestandes führen würde. Auch dies kann so vermieden werden.

Hingegen ist die unterirdische Leitung relativ problemlos in die hier geplante Grünfläche und den Anteil an Extensivwiesen zu integrieren, zumal die hier wegebegleitend zu pflanzenden Bäume ohnehin einen Abstand von mindestens 5 m vom Radweg einhalten müssen.

5. Infolge des unter 1. genannten Entfalls der Wegetrasse nun Neu-Aufteilung der gewerblichen Bauflächen (**GE-x / GI-x**) sowie Festsetzung von Beschränkungen:

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Dies ergibt sich zwangsläufig aus der in Pkt. 1 bereits erläuterten Neu-Aufteilung der gewerblichen Bauflächen in der östlichen Hälfte des Plangebietes südlich der Selz, welche das primäre Ziel der vorliegenden Änderung der Bebauungsplanung ist.

a. Umwidmung der bisherigen Gewerbegebiets-Flächen **GE-8** und **GE-9** in **GI**-Gebiete (Vergrößerung des bisherigen **GI-1**-Gebietes).

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung (Buchstabe a.):

Die wesentlichen Gründe für diese Umwidmung wurden bereits in Kap. 1 erläutert; auf die dortigen Erläuterungen sei hier verwiesen.

Ergänzend ist an dieser Stelle noch folgendes anzumerken:

Nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes hat sich für diese Teilgebiete (s. auch Abb. 1) - über die zuvor dafür bereits gelisteten Ansiedlungsinteressenten hinaus – bereits das konkrete Interesse eines Unternehmens aus der Pharma-Branche ergeben, welche das Ansiedlungsprofil der Stadt und des Erschließungsträgers – v. a. im Hinblick auf die Kriterien Schaffung vielfältiger und hochwertiger Arbeitsplätze in einer zukunftssicheren, zudem dem Gemeinwohl (Gesundheitswesen) dienenden Branche, langfristig stabile und weitgehend krisensichere Unternehmensaussichten mit hoher Wertschöpfung, die auch der Stadt und der Umgebung zugutekommt, maßvolle Verkehrsbelastung u. v. a. m. – in nahezu idealer Weise erfüllt.

Es zeichnete sich ab, dass die beiden bereits in Kap. 1 erläuterten Planinhalte, die zuvor auch von anderen Interessenten mit großem Flächenbedarf als signifikante Hindernisse angesehen worden waren, auch für die Ansiedlung dieses Unternehmens nicht nur ein Problem, sondern sogar ein Ausschluss-Kriterium darstellen würde.

- Zum einen war von Beginn an klar, dass auch dieses Unternehmen infolge des hohen Flächenbedarfes auch nur einschließlich der südöstlich und östlich angrenzenden Teilgebiete **GE-8** und **GE-9** angesiedelt werden könnte, und dass dafür eine (aus den in Kap. 1 erläuterten Gründen ohnehin bereits angedachte) Umwidmung in **GI**-Gebiete erfolgen müsste.
- Zum anderen ergab sich im Zuge der weiteren Abstimmungen zu einer Ansiedlung der bereits oben erläuterte Bedarf an zusammenhängenden (d. h. nicht durch öffentliche Flächen unterbrochenen bzw. „zerschnittenen“) Flächen für unterschiedliche Funktionsbereiche dieses Betriebes (wie v. a. Produktion, Forschung, Entwicklung / Zertifizierung / Zulassung, Handel / Vertrieb, Verwaltung, Warenlager, verkehrliche und sonstige Infrastruktur u. a. einschließlich von Bereichen zur

Rekreation und Gesundheitsförderung für Mitarbeiter etc.), der mit der bisherigen Aufteilung der noch verfügbaren Baugebietsflächen im Bebauungsplan nicht erfüllt werden konnte.

Auch hier stellte sich konkret der in Nord-Süd-Richtung verlaufende (und in Abb. 1 markierte) Weg am Ostrand der bisherigen **GI-1**-Fläche als hemmende Zäsur dar, welcher die Ansiedlungs-Anforderungen für größere Betriebe (wie in Kap. 1 bereits dargelegt) wesentlich erschwert oder eine Ansiedlung sogar verhindert.

Da die Stadt Alzey, ebenso wie die übrigen Beteiligten an der o. g. Erschließungsgesellschaft, die Ansiedlung von großflächigen Unternehmen, gerade aus den zukunftssträchtigen Branchen Gesundheit / Pharma / Biotechnologie, als große Chance für die Erfüllung der übergeordneten Vorgaben für das Mittelzentrum Alzey (mit der zugewiesenen „Besonderen Funktion Gewerbe“ etc.; dazu s. Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan, Kap. 4.1f.) bewertet, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Wie in Kap. 1 bereits erläutert, unterstützen sowohl das Land Rheinland-Pfalz als auch der Bund die Ansiedlung derartiger Betriebe aus vielfältigen Gründen aktiv, zumal für diese Zwecke derart gut geeignete Flächen an anderen Standorten kaum zu finden bzw. verfügbar sind.

Genannt seien dazu hier nur einige Schlagworte, die in jüngerer Zeit mit Blick auf die bekannten Probleme im deutschen, aber auch im gesamt-europäischen Gesundheitswesen diskutiert werden, wie u. a. „Gewährleistung der Versorgung mit Arzneimitteln“, „Bekämpfung von Lieferengpässen bei patentfreien Arzneimitteln“, „Verringerung nicht hinnehmbarer Abhängigkeiten der Versorgungssicherheit von anderen Staaten“ oder „Diversifizierung der Lieferketten für die Wirkstoffe von Arzneimitteln“ etc..

Mit der Ansiedlung eines größeren Unternehmens aus dieser Branche könnte die Stadt Alzey einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur deutschland- und europaweit angestrebten Sicherung der lokalen bzw. regionalen und nationalen Lieferketten für Arzneimittel leisten.

Sonstige Möglichkeiten, derartige Betriebe – sei es aus der genannten Sparte Gesundheit / Pharma / Biotechnologie oder solche vergleichbarer Größe - hier anzusiedeln, sind im Geltungsbereich nicht gegeben. Aber auch an anderer Stelle sowohl im übrigen Stadtgebiet als auch in der Umgebung sind zusammenhängende Flächen in diesem Umfang, welche die gleichen infrastrukturellen und verkehrlichen Vorteile aufweisen und für diese Nutzung verfügbar sind, nicht vorhanden.

Diese Bebauungsplan-Änderung soll somit letztlich auch dazu dienen, die dem Mittelzentrum Alzey (welches gemäß Landesentwicklungsprogramm bereits einen *'landesweit bedeutenden Arbeitsmarkt-Schwerpunkt'* darstellt) durch die übergeordneten Planungsebenen zugewiesenen zentralen Funktionen zu erfüllen.

Im Hinblick darauf, dass es sich hier aber nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um einen Angebots-B-plan, der hier die künftige Ansiedlung von großen Gewerbebetrieben ermöglicht, die alle Optionen einer **GI**-Festsetzung nutzen können, ist folgendes anzumerken:

- Selbst für den (gleichwohl nicht absehbaren) Fall, dass das nun konkret zur Ansiedlung vorgesehene Unternehmen (oder ein anderes aus den o.g. Branchen) sich hier doch nicht niederlassen oder in nicht absehbarer Zeit die Flächen nicht mehr nutzen und sich hier ein anderes Gewerbe ansiedeln sollte, beschränken die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente die Spielräume hinsichtlich der Schall-Immissionen für jegliche Betriebe wirksam, sodass unzumutbare Lärm-Beeinträchtigungen für die schutzwürdigen Nutzungen der Umgebung auch in diesem Fall dauerhaft ausgeschlossen sind.

- Für sonstige Emissionen gelten die einschlägigen Vorgaben weiterer Vorschriften bzw. Verordnungen, so z. B. insbesondere die der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; letzte Neufassung vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48–54, S. 1050)) etc., deren Einhaltung von Betrieben mit einem Immissionskonflikt-Potenzial im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen ist.

Somit ist eine hinreichende Verträglichkeit mit den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen in jeden Fall gewährleistet.

Die dennoch unvermeidbaren Nachteile, die mit derartigen gewerblich-industriellen Nutzungen für die nähere und weitere Umgebung einhergehen können (die gleichwohl auch in Gewerbegebieten möglich sind), werden somit als verträglich und hinnehmbar eingestuft und in Kauf genommen, um die oben und in Kap. 1 bereits aufgeführten, hoch zu gewichtenden Belange am Planstandort sichern zu können.

Die Flächenzuschnitte werden so angepasst, dass sowohl **GI-1** als auch die neuen Teilgebiete **GI-2** und **GI-3** weiterhin einzeln über eine öffentliche Verkehrsfläche (die geplante Wendeanlage am östlichen Ende der verkürzten Stichstraße; s. u., Nr. 7) erschlossen sind.

- b. Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Prüfung (und den daraus resultierenden unterschiedlichen Emissionskontingenten) erfolgt - über die Vergrößerung hinaus - eine Unterteilung in mehrere **GI**-Teilgebiete (im Plan **GI-1** bis **GI-4**)
- c. Die neu hinzukommenden **GI**-Gebiete werden hinsichtlich der zulässigen Schall-Emissionen eingeschränkt. Die zulässigen Emissionskontingente werden in den Nutzungsschablonen in der Planurkunde festgesetzt. Diese Werte werden in den textlichen Festsetzungen (dazu s. u., Abschnitt III., Ziffer 1.1.2f.) näher definiert. [Dazu s. unten, Ziffer 12].

► Begründung bzw. Erläuterung zu diesen Änderungen (Buchstaben b. und c.):

Infolge der Neuaufteilung der Bauflächen und der Erschließungstrasse sowie dem aktualisierten Verkehrs-Gutachten (dazu s. o., Exkurs in Kap. 6.1) war auch das Schalltechnische Gutachten anzupassen. Diese beiden Gutachten sind Anlagen zur Bebauungsplanung.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die Emissionskontingente neu berechnet. Daraus resultieren auch unterschiedliche Teilgebiete mit unterschiedlichen Kontingenten. Da die betroffenen Baugebiete somit auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente untereinander im Hinblick auf ihr zulässiges Emissionsverhalten gegliedert werden, ergeben sich also unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung, die in der Planzeichnung räumlich abgegrenzt werden. Es erfolgt somit eine neue Unterteilung in die Teilgebiete **GI-1** bis **GI-4**.

Ziel der Neuaufteilung der Teilgebiete **GI-1** bis **GI-3** ist es außerdem, dass alle drei Teilgebiete direkt an die verkürzte Stichstraße bzw. die Wendeanlage angrenzen und somit als eigenständig erschlossen gelten.

Um die Vereinbarkeit mit den umgebenden Nutzungen weiterhin zu sichern, mussten sich die neu ermittelten Kontingente allerdings mehr oder weniger eng an den bisher für die dort zuvor festgesetzten **GE**-Gebiete vorgegebenen Werten orientieren. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Festsetzungen für die neuen Teilgebiete **GI-2** bis **GI-4** bis auf eine einzige kleine Änderung (der Tageswert LEK im Teilgebiet **GI-3**: verringert sich von 65 auf 64 dB(A)/qm) exakt den Werten entsprechen, die bisher für die dort zuvor festgesetzten Teilgebiete **GE-5**, **GE-8** und **GE-9** galten,

sodass die Vereinbarkeit mit den umgebenden Nutzungen weiterhin gesichert wird (dazu s. nähere Erläuterungen im Gutachten sowie in dem „Exkurs: Aussagen aus dem aktualisierten Schall-Gutachten“ zum unten folgenden Änderungspunkt Nr. 12).

- d. Umwidmung der östlichen ca. 40% des **GE-5**-Gebietes (ca. 170 m der in Ost-West-Richtung bisher ca. 410 m breiten Fläche) in ein **GI**-Gebiet („**GI-4**“; Beibehaltung des **GE-5**-Gebietes in dessen bisherigen ca. 60% im Westen.

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung (Buchstabe d.):

Diese Festsetzung ist primär dem aktuellen Umstand geschuldet, dass sich in dem zentralen Änderungsbereich östlich der geplanten Osttangente ein Unternehmen ansiedeln möchte, welches Flächen für untergeordnete Funktionsbereiche auch in diesem Teilgebiet benötigt. Obwohl es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, ist diese Festsetzung erforderlich, um die gewünschte Ansiedlung dieses Betriebes oder vergleichbarer Unternehmen im Plangebiet zu ermöglichen.

Selbst wenn in einem Teilgebiet des Gesamt-Geländes eines **GI**-Unternehmens untergeordnete Nutzungen vorgesehen sind, welche ohne Weiteres auch in einem **GE**-Gebiet (bzw. gar in einem Mischgebiet) zugelassen werden könnten (wie es gemäß den aktuellen Planungen vorgesehen ist), so muss auch dieses Teilgebiet als **GI** festgesetzt werden, weil die darin zulässigen Anlagen und Einrichtungen einem Hauptbetrieb dienen sollen, der sich aus den oben genannten Gründen in einem **GI** ansiedeln möchte, zumal dessen untergeordnete Anlagen zudem (durch die geplante Unterführung; dazu s. u.; Nr. 9) auch unmittelbar räumlich mit ihm verbunden sein werden. Eine einheitliche Nutzung über Gebietsgrenzen und unterschiedliche Gebietsausweisungen (also hier eben **GE / GI**) hinweg ist unzulässig. Hier schreibt das geltende Recht eine einheitliche, an der „anspruchsvollsten“ Gebietsausweisung (hier also das **GI**) orientierte Bauleitplanung vor. Es gibt dazu umfangreiche Rechtsprechung, sowohl höchstrichterliche durch das Bundesverwaltungsgericht (so z. B. BVerwG, Urteil vom 15. November 1991 – 4 C 17/88, oder auch BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 2010 – 4 B 29/10) als auch von Untergerichten (so z.B. OVG Lüneburg, Beschluss vom 16. Oktober 2006 – 1 ME 171/06; OVG Lüneburg, Beschluss vom 18. November 2015 – 1 MN 116/15; oder auch VG Hannover, Beschluss vom 26.10.2010 – 4 B 3729/10).

Die „Zusammenlegung“ des **GI**-Gebiets mit den bisherigen **GE**-Gebieten erlaubt also nur dann eine einheitliche Ansiedlung eines Gesamtbetriebes über die Grenzen des bisherigen **GI**-Gebiets hinaus, wenn der gesamte Komplex als **GI** ausgewiesen ist. An welcher Stelle des Gesamtbetriebes in Zukunft welche konkreten Nutzungen stattfinden werden, ist vor dem Hintergrund der Rechtsprechung ohne Belang und auch nicht Gegenstand der Bebauungsplan-Änderung.

Unabhängig davon wird aber auch in diesem Teilgebiet durch die verbindliche Festsetzung der Emissionskontingente gesichert, dass die dort zulässigen Nutzungen mit den umgebenden Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vereinbar sein müssen - es gelten die diesbezüglichen Erläuterungen (auch die zu möglichen langfristigen Entwicklungen in dieser Angebots-Bebauungsplanung) zu den erweiterten **GI**-Festsetzungen unter Buchstabe a.

6. Infolge des unter 1. genannten Entfalls der Wegetrasse nun auch Neu-Aufteilung der Grün- und Ausgleichsflächen (**ÖG-x** - Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB):
- a. Die bisherigen Teilgebiete **ÖG-1** bis **ÖG-6** bleiben unverändert;
  - b. Die bisherigen Teilgebiete **ÖG-7** und **ÖG-8** alt werden zum Teilgebiet **ÖG-7** neu;
  - c. Das bisherige Teilgebiet **ÖG-8a** wird zum Teilgebiet **ÖG-8** neu (auch mit geringfügig verändertem neuem Zuschnitt wegen der veränderten (v.a. verbreiterten) Wegetrasse am Ostrand);
  - d. Das bisherige Teilgebiet **ÖG-9** bleibt weitgehend unverändert (nur geringfügig veränderter Zuschnitt wegen der veränderten - v. a. verbreiterten - Wegetrasse am Ostrand und wegen zweier neuer Kurven-Radien für landwirtschaftliche Großfahrzeuge);
  - e. Das bisherige Teilgebiet **ÖG-10** bleibt unverändert.
- Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:  
Diese Änderungen rein redaktioneller (Buchstaben b. und c.) und / oder zeichnerischer Art (Buchstaben b. bis d.) resultieren aus den vorstehend bereits erläuterten Änderungen.  
Die veränderten Zuschnitte (Buchstaben c. und d.) dienen der Verbesserung der Trassierungen für die Landwirtschaft auf den angrenzenden Wegen.  
Die Anpassungen der Größen bzw. des Zuschnittes der **ÖG**-Teilflächen betreffen auch nur jeweils relativ kleine Flächen. Gleichwohl werden sie bei der Neubilanzierung des Eingriffes und des Ausgleichs berücksichtigt (dazu s. Umweltbericht).
7. Verkürzung der bisher von der geplanten Osttangente nach Osten abzweigenden Stichstraße um den ca. 190 m langen Abschnitt zwischen ihrem bisherigen östlichen Ende und dem zur Raumühle hin nach Süden abzweigenden Wirtschaftsweg zugunsten gewerblicher Bauflächen (hier: **GI-2** und **GI-3**). Die am bisherigen östlichen Ende festgesetzte Wendeanlage wird dementsprechend neu (mit identischem Zuschnitt und Dimensionierung) am neuen Ost-Ende der Stichstraße (im Bereich der Abzweigung auf den Weg zur Raumühle) angeordnet.
- Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:  
Dies ergibt sich zwangsläufig aus der in Pkt. 1 bereits erläuterten Neu-Aufteilung der gewerblichen Bauflächen in der östlichen Hälfte des Plangebietes südlich der Selz, zum Zwecke der Erzielung größerer zusammenhängender Teilgebiete, welches das primäre Ziel der vorliegenden Änderung der Bebauungsplanung ist, einschließlich des dort erläuterten Entfalls des Fuß- / Rad- und Wirtschaftsweges.  
Dadurch müssen (bei der festgesetzten Breite von 9,0 Metern) ca. 1.550 qm Straßenverkehrsfläche, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen (Beleuchtung, Entwässerung etc.), weniger hergestellt (und dauerhaft unterhalten) werden, und die für gewerbliche Zwecke nutzbaren Bauflächen vergrößern sich in diesem Bereich entsprechend.
8. Vergrößerung der Fläche für das Regenrückhaltebecken **RRB-2** (und des begleitenden Wartungsweges) zulasten der dieses RRB umgebenden Grün- und Ausgleichsfläche **ÖG-7** sowie Entfall des bisherigen **RRB-3** (und des begleitenden Wartungsweges) zugunsten der Fläche **ÖG-7**.

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Dies ist das Resultat der bereits im Entwurf vorliegenden Anpassung der Entwässerungsplanung an die gemäß Ziffer 1. entfallende, zunächst auch der Regenwasser-Ableitung dienende Wegetrasse sowie an die Verkürzung der Stichstraße gemäß den Erläuterungen in Ziffer 7.

Da der besagte Weg, der auch der Ableitung des Regenwassers von der Wendeanlage der Stichstraße in das (am Nord-Ende des Weges in der **ÖG-7**-Fläche geplante) Regenrückhaltebecken **RRB-3** dienen sollte, entfällt, muss das gesamte Wasser, das von den Planstraßen abfließt, nun über die verbleibende Stichstraße und die Osttangente in des **RRB-1** geleitet werden. Dieses Becken muss daher, einschließlich der begleitenden Wege entsprechend vergrößert werden. Die Fläche für das **RRB-3** wird der Grün- und Ausgleichsfläche zugeschlagen, in der das Becken geplant war.

9. *Planungsrechtliche Sicherung einer (ein- oder zweiteiligen) Unterführung der geplanten Osttangente-Brücke zur Ermöglichung von (nicht-öffentlichen) Verkehrsbeziehungen (für Fußgänger und für Fahrzeuge) zwischen den westlich und östlich der Brücke gelegenen Teilflächen der gewerblichen Bauflächen (GI-1 im Osten und GI-4 neu im Westen). Dazu sind die in § 3, Ziffer 4 aufgeführten textlichen Vorgaben zu beachten.*

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die oben bereits erläuterte Entscheidung des Planungsträgers, eine große zusammenhängende Fläche für die Ansiedlung eines flächenintensiven, gewerblich-industriellen Betriebes zu sichern, die sich auch auf die betroffene Teilfläche westlich der Osttangente (**GI-4**) erstreckt. Da der für die verschiedenen Funktionsbereiche eines derartigen Großbetriebes benötigte Flächenbedarf möglicherweise nicht in den Änderungsgebieten östlich der Osttangente gedeckt werden kann und sonstige Flächen in den im Süden verbleibenden Teilgebieten **GE-6** und **GE-7** nicht zur Verfügung stehen, sollen die erforderlichen Flächen westlich der Osttangente (**GI-4**) gesichert werden (dazu s. o., Erläuterungen zu Punkt 5. Buchstabe d.).

Um dann aber die regelmäßige Querung der Osttangente durch Firmen-Mitarbeiter und -Fahrzeuge – auch im Hinblick auf das auf Höhe der Rudolf-Diesel-Straße bereits beginnende Brückenbauwerk und die daraus resultierenden Höhenunterschiede – zu vermeiden, sollen in dem in der Planzeichnung markierten Bereich eine oder zwei Unterführungen (entweder zur Erhöhung der Sicherheit getrennte „Röhren“ für Fußgänger / Radfahrer und für Fahrzeuge oder eine einzige solche Trasse mit anderweitigen trennenden Maßnahmen) hergestellt werden. Um das Ziel einer möglichst „unzerschnittenen“ Fläche durchgehend zu gewährleisten, sollen diese Unterführungen den Austausch zwischen diesen **GI**-Teilbereichen westlich und östlich des hier entstehenden öffentlichen Brückenbauwerks ermöglichen. Eine Querung der Osttangente bzw. ein Umweg über diese vom größeren östlichen **GI-1**-Gebiet über die Rudolf-Diesel-Straße bis zum **GI-4**-Gebiet, zur Verbindung der künftig privaten Gewerbeflächen über öffentliche Verkehrswege, kann damit vermieden werden. Dies dient nicht zuletzt auch der Verkehrssicherheit auf der Osttangente sowie für die innerbetrieblichen Wegebeziehungen.

Die exakte Lage und Ausgestaltung der Unterführungs-Bauwerke stehen noch nicht abschließend fest. Daher wird in der Planzeichnung ein hinreichend großer Bereich dafür festgesetzt, in dem diese Unterführung(en) zulässig sind. Im Satzungstext werden dafür aber noch Beschränkungen zur Größe aufgenommen (dazu s. u., unter B. - zur Begründung der Änderungen der textlichen Festsetzungen, dort unter Pkt. 4). Damit werden die Dimensionierung und auch die Lage hinreichend genug bestimmt, um diese Unterführungen städtebaulich beurteilen zu können, zumal eine Verlagerung um wenige Meter in dem begrenzten Bereich zwar kostenrelevant sein kann, aber keine nennenswerten unterschiedlichen Bewertungen nach städtebaulichen Kriterien zur Folge hat.

Sofern sich nicht das aktuell geplante, sondern ein anderes oder andere Unternehmen in den angrenzenden Bereichen ansiedeln sollte(n), so wäre die Errichtung des (in diesem Angebots-Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten, aber nicht zwingend herzustellenden) Bauwerks mglw. nicht erforderlich. Dies hätte – mit Ausnahme der Minderung des Erschließungsaufwandes und des damit verbundenen Eingriffes – keine signifikanten städtebaulichen Auswirkungen zur Folge.

- 10. Aufweitungen der Straßenverkehrsfläche auf der geplanten Osttangente (südlich und nördlich der abzweigenden Stichstraße) zur planungsrechtlichen Sicherung einer Linksabbiegespur für von Norden kommende Fahrzeuge sowie einer Abbiegespur für von Süden kommende Fahrzeuge zum Zwecke der sicheren Anbindung der Stichstraße.**

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Diese Änderung dient einer sicheren Ausgestaltung des Knotenpunktes der Einmündung von / der Abbiegung in die Stichstraße und auch dem verbesserten Verkehrsfluss auf der Osttangente bei stärkeren Frequentierungen der Einmündung.

Die im Plan eingezeichnete Aufweitung zulasten der Baufläche wurde bereits nach den Vorgaben der RAST06<sup>3</sup> dimensioniert.

- 11. In den geänderten Bauflächen entsprechende Anpassung der Festsetzungen zu den Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen („Knödellinien“).**

- Anpassung an die neu aufgeteilten Baugebiete **GI-1**, **GI-2** und **GI-3** (mit jeweils unterschiedlichen Emissionskontingenten und / oder maximalen Gebäudehöhen)
- Erweiterung der für das bisherige **GI-1**-Teilgebiet geltenden zweistufigen Höhen-Beschränkung (GH von 192,00 m ü. NN im Norden und von 200,00 m ü. NN im Süden) um 55 m nach Osten.

► Begründung bzw. Erläuterung zu diesen Änderungen:

Dies stellt zum einen eine notwendige formale Anpassung an die neu aufgeteilten Baugebiete **GI-1** bis **GI-3** (mit jeweils unterschiedlichen Emissionskontingenten) dar, was bereits oben erläutert wurde und in nachstehendem Punkt 12 konkretisiert wird. Zum anderen belässt die Verschiebung der Grenze für die Höhen-Festsetzungen künftigen Betrieben (wenngleich nur geringfügig) größere Spielräume für höhere bauliche Anlagen im Zentrum der **GI**-Gebiete (welches in größerer Entfernung zu Siedlungen und zum Selztal-Radweg liegt und somit weniger außenwirksam ist). Dafür werden die Spielräume für größere Bauten in Richtung Radweg und Schafhausen etc. etwas kleiner, da hier statt der weiter östlich geltenden 197 m Maximalhöhe der Bereich, in dem nur 192 m ü. NN hoch gebaut werden darf, etwas größer wird. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen selbst bleiben somit aber unverändert; lediglich die Bereiche, in denen sie gelten, verschieben sich relativ kleinräumig.

---

<sup>3</sup> FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN, ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF – RAST 06 (2006): *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen* (RASt); o. O.

**12. Anpassung der Festsetzungen zum Schallschutz (auf Grundlage des aktualisierten Gutachtens), so insbesondere**

- Festsetzung der Emissionskontingente (in den Nutzungsschablonen - Änderungen nur infolge der neuen **GI-Teilgebiete** und Änderung nur eines Lärm-Emissions-Kontingent-Wertes LEK im Teilgebiet **GI-3**: für den Tag verringert er sich von 65 auf 64 dB(A)/qm,
- Festsetzung der Richtungssektoren für Zusatzkontingente (Sektoren und Referenzpunkt bleiben aber unverändert; und nur eine Änderung im Richtungssektor C: für den Tag Erhöhung von 0 dB auf 1 dB),
- Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) nach DIN 4109,
- Herausnahme der bisherigen Festsetzung von Flächen mit Vorgaben für eine Grundrissorientierung.

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Dies resultiert aus den Vorgaben des aktualisierten schalltechnischen Gutachtens; es sei dazu hier auf den nachfolgenden **Exkurs** verwiesen.

---

**Exkurs: Aussagen aus dem aktualisierten Schall-Gutachten**

Aufgrund der Änderungsinhalte der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung, insbesondere der Umwidmung von bisherigen Gewerbe- in Industriegebietsflächen sowie der veränderten Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (s. Kap. 6.1), wurde es für erforderlich gehalten, die schalltechnische Untersuchung zum Ursprungs-Bebauungsplan zu aktualisieren. Die Abwägungsrelevanten Belange des Immissionsschutzes waren und sind von der Planung insoweit betroffen, als sich in Nähe der geplanten Gewerbe- und Industriegebiets-Flächen schutzbedürftige Nutzungen befinden.

Das neu gefasste schalltechnische Gutachten<sup>4</sup> ist Anlage zur vorliegenden Begründung und wird somit Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Die Aussagen werden im Folgenden lediglich zusammengefasst; es sei daher an dieser Stelle zum einen auf diese Anlage und die dortigen Aussagen verwiesen.

Zum anderen sei an dieser Stelle aber auch auf die ausführlichen Erläuterungen in Kap. 7.11 der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen, in dem die Grundlagen der bauleitplanerischen Abwägung zum Lärmschutz in diesem Plangebiet dargelegt wurden. Diese gelten grundsätzlich, mit Ausnahme der nun veränderten Aussagen aus der Aktualisierung des Gutachtens (insbesondere den veränderten Werten), ebenso weiterhin.

Dies gilt insbesondere für die Methodik der Ermittlung und Bewertung der Immissionen sowie für die gesetzlichen Grundlagen und die sonstigen Vorgaben, die für die schalltechnischen Beurteilungen der unverändert (jeweils gesondert) abzuarbeitenden Aufgabenstellungen

- Gewerbelärm / Anlagenlärm,
- Verkehrslärm,
- Lärm durch den Neubau öffentlicher Straßen, sowie
- Zunahme des Verkehrslärms durch die Entwicklung des Plangebietes,

von Bedeutung sind.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu diesen Themenfeldern zu folgenden Ergebnissen:

---

<sup>4</sup> DB KONZEPT PLUS GMBH (2024): "Stadt Alzey - Bebauungsplan Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente – 1. Änderung'. Schalltechnisches Gutachten vom 27.02.2024. St. Wendel.

### **a. Gewerbelärm**

Die bestehende Geräuschkontingentierung wurde überarbeitet und an den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans angepasst.

Diese Anpassung unterlag dabei mehreren Anforderungen. Das grundsätzliche Ziel der Geräuschkontingentierung, das geplante Gewerbe- und Industriegebiet weiterhin so zu gliedern, dass durch die Summe der Schallabstrahlung der geplanten gewerblichen und industriell genutzten Flächen und der bereits bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Planbereiches keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden, bleibt unverändert erhalten. Dabei führt die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe- zu Industriegebieten auch nicht zu einer Erhöhung der Emissionskontingente der entsprechenden Teilflächen.

Eine weitere Anforderung entsteht dadurch, dass ein Teil der Baugebietsflächen in privater Hand ist. Diese Flächen sollen nicht neu gegliedert werden und somit auch keine Änderungen der Geräuschkontingentierung erfahren. Dadurch wird den Grundstückseigentümern der „Bestandsschutz“ zugesichert, auch wenn die Flächen noch nicht erschlossen bzw. die Vorhaben noch nicht realisiert sind.

Im Ergebnis erfolgte weitestgehend eine Übernahme der bestehenden Geräuschkontingente. Auch der für die Sektoren der Zusatzkontingente festgesetzte Referenzpunkt sowie der Zuschnitt der von diesem Punkt ausgehenden Sektoren bleiben völlig unverändert.

Gegenüber der bisher vorgenommenen Kontingentierung ergeben sich lediglich die folgenden beiden geringfügigen Änderungen:

- Das Emissionskontingent der neuen Teilfläche **GI-3** (zuvor etwa Teilgebiet **GE-8**, wenngleich mit leicht verändertem Zuschnitt und Größe) verringert sich am Tag um 1 dB von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> auf 64 dB(A)/m<sup>2</sup>.  
Diese sehr geringfügige Änderung ist durch die Flächen- und Lageanpassung der Teilflächen begründet.
- Die Zusatzkontingente bleiben, abgesehen für 1 Wert im Sektor C, erhalten. In Sektor C erhöht sich das Zusatzkontingent am Tag von 0 dB auf 1 dB.

Die Geräuschkontingente der gewerblichen und industriellen Flächen sind somit weiterhin nicht hoch genug, um eine uneingeschränkte gewerbliche bzw. industrielle Nutzung innerhalb des Planbereiches sicherzustellen. Zum gebotenen Schutz der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen ist dies (unverändert) unvermeidbar.

Auch für die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans wird somit weiterhin eine auf § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beruhende interne Gliederung durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten in unterschiedlicher Höhe vorgenommen.

Mit dieser internen Gliederung drückt die Stadt Alzey (wie bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan) ihren planerischen Willen aus, auf den Teilflächen **GI-1** und **GI-2** die geräuschintensiven Betriebe mit Nachtbetrieb anzusiedeln. Auf den Flächen **GE-1** bis **GE-6** sollen weniger geräuschintensive Betriebe angesiedelt werden. In räumlicher Nähe zur Raumühle und zur Ortslage Dautenheim sollen die am wenigsten geräuschintensive Betriebe entstehen (Teilflächen **GE-7** und **GI-3**).

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, kann allerdings durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten auch im Zuge der 1. Änderung nicht sichergestellt werden, dass in den Gewerbegebieten **GE-1** bis **GE-7** nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 BauNVO) bzw. in den Industriegebieten **GI-1** bis **GI-4** Gewerbebetriebe aller Art (§ 9 BauNVO) unbeschränkt ihren Standort finden. Zusätzlich zu der internen Gliederung durch Emissionskontingente wird daher auch eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgenommen. Die gebietsübergreifende Gliederung durch ein sogenanntes Ergänzungsgebiet ist in Kapitel 6.7 des schalltechnischen Gutachtens erläutert. Als Ergänzungsgebiet wird hier der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79b „Industriegebiet Ost – Südlich der Selz – Bereich Mitte“ definiert. In diesem Ergänzungsgebiet sind für die in diesem Gebiet festgesetzten Teilflächen **GE 1**, **GE 2** und **GI** keine Emissionsbeschränkungen festgesetzt.

Die Geräuschkontingentierung wurde in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen übernommen und die Bebauungsplanung entsprechend angepasst.

### **b. Verkehrslärm im Plangebiet**

Die neue schalltechnische Bewertung des Verkehrslärms im Geltungsbereich ergab folgendes: Die gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 werden innerhalb der Baugrenzen nur geringfügig bis zu 5 dB(A) überschritten. Geräuscheinwirkungen über 70 dB(A) werden innerhalb der Baugrenzen nicht mehr ermittelt.

Die im Vergleich zu der schalltechnischen Untersuchung im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens (79 d) geringeren Geräuscheinwirkungen sind dabei auf die Änderungen der Verkehrszahlen zurückzuführen. Die Verkehrsbelastung entlang der Osttangente und der L 406 wird aufgrund der Ausweisung von Teilflächen als „GI“ anstelle von „GE“ geringer prognostiziert.

Das Vorsehen einer Grundrissorientierung ist gemäß den Aussagen in der schalltechnischen Prüfung somit sowohl entlang der L 406 als auch entlang der Osttangente nicht mehr erforderlich. Die bisherige Festsetzung zur Einhaltung einer Grundrissorientierung wird daher aus dem Satzungstext und aus der Planzeichnung gestrichen.

Ein ausreichender Schallschutz kann – wie bisher - durch die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt werden.

Die infolge der Neubewertungen veränderten maßgeblichen Außenlärmpegel werden in der Planzeichnung angepasst. Die textlichen Festsetzungen dazu bleiben unverändert erhalten.

### **c. Neubau von Straßen**

Durch den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen (Osttangente, Kreisverkehr an der L 406) werden im aktualisierten Schall-Gutachten Beurteilungspegel ermittelt, welche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl am Tag als auch in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten.

Ein sog. „Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach“ (dazu s. Erläuterung in Kap. 9.5 des Gutachtens; KONZEPT DB PLUS 2024, S. 31/32) wird somit durch den Neubau der Verkehrswege nicht ausgelöst.

### **d. Zunahme des Verkehrslärms**

An dem Gebäude „Gau-Odernheimer Straße 2“ westlich der Ortslage Schafhausen besteht durch die Zunahme des Verkehrslärms entlang der L 406 weiterhin „Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach“ (s. o.). Aktive Schallschutzmaßnahmen stehen nicht im Verhältnis zum Schutzziel, dem Schutz eines einzelnen Gebäudes.

In einem dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren nach der „Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenordnung – 24. BImSchV“ und den „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchr97)“ ist zu überprüfen, ob und in welchem Umfang Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen bestehen.

(Bereits in der ursprünglichen Bebauungsplanung, in welcher dieser Schutzanspruch festgestellt wurde, konnten dazu somit aber keine Regelungen getroffen werden. Auch die nur relativ geringe Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für das betroffene Anwesen sicherte bereits die Verträglichkeit im Rahmen der bauleitplanerischen Gesamtabwägung, zumal die Erfüllung dieses 'Anspruchs dem Grunde nach' von der Erschließungsträgersgesellschaft (an welcher der Planungsträger beteiligt ist) bereits zugesagt wurde. Daran ändert sich durch die vorliegende Änderung nichts).

Das gutachterlich empfohlene, gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung insgesamt somit nur relativ geringfügig veränderte Schallschutzkonzept, wird im Bebauungsplan vollumfänglich verbindlich festgesetzt.

Darüber hinaus gelten die Bewertungen und die Abwägung aus der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan (dort Kap. 7.11) weiterhin.

Bei Einhaltung aller festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann daher davon ausgegangen werden, dass die baugesetzlich zu gewährleistenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Geltungsbereich als auch an allen umgebenden Immissionsorten gewahrt werden

**Ende „Exkurs“**

13. *Herausnahme der bisher beiderseits des Gau-Heppenheimer Weges (auf den Baugebietsflächen **GE-7** westlich und **GI-3** östlich des Weges) festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte („S/W/G“ = Strom / Wasser / Gas) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.*

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Dies resultiert aus den inzwischen erfolgten Abstimmungen mit den Versorgungsträgern im Rahmen der Erschließungsplanung. Im Heppenheimer Weg wird von der EWR ein neues Kabelpaket für die LWL- und Stromversorgung verlegt. Die zunächst geplante Kabeltrasse parallel der östlichen Grundstücksgrenze entfällt. Die Gashochdruckleitung wird in den neuen Wirtschaftsweg am Ostrand verlegt. Da die Transportwasserleitung nicht mehr im Heppenheimer Weg verlegt wird, kann auf die Eintragung von Leitungsrechten auf den angrenzenden Grundstücken (die zur Sicherung der erforderlichen Schutzabstände westlich der o. g. Wegeparzelle um ca. 2,0 m in die Fläche des Baugebietes GE-7, und östlich der o. g. Wegeparzelle um ca. 1,10 m in die Fläche des Baugebietes GI-3 hineinragten) verzichtet werden.

14. *Die im Plan als Wasserfläche mit dem Aufdruck „Selzrenaturierung-2“ festgesetzte Fläche vergrößert sich in nördliche Richtung zulasten der Grünfläche **ÖG-4**, und die Lage der Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken **RRB-1** (innerhalb der **ÖG-4**-Fläche) wird, einschließlich der Wartungswege, geringfügig geändert („gedreht“), bei unveränderter Größe). Diese Aufweitung hat auch noch Auswirkungen auf die nördliche Grenze des westlich folgenden Teilgebietes mit dem Aufdruck „Selzrenaturierung-1“, die sich (kleinräumig) ebenfalls in nördliche Richtung - zulasten der dortigen Grünfläche **ÖG-3** - ausdehnt.* Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Dies resultiert aus den Vorgaben aus der aktualisierten artenschutzrechtlichen Prüfung (VIRIDITAS 2024), die im Wesentlichen dem Schutz der Biber-Population dienen soll.

Damit kann der in dieser (in der südlichen Hälfte bereits teil-renaturierte) Bereich als Nahrungshabitat für den Biber erhalten werden und der künftig naturnah mäandrierende Bachverlauf und der herzustellende Retentionsraum in die nördliche Hälfte der Bestandsfläche und eben weiter in die nördliche Erweiterungsfläche verlagert werden. Das potenzielle Bestandshabitat für den Biber (der hier zwar keine Bauten hat, aber dessen temporäres Vorkommen auch hier durch Fraßspuren belegt ist und der teilweise unter der Oberfläche lebt und so mglw. dort noch nicht erfasst werden konnte) in der südlichen Hälfte muss damit nicht angetastet werden.

Den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann somit – soweit auf Bauleitplanungs-Ebene möglich - Rechnung getragen werden; darüber hinaus werden die zu erfüllenden Schutz-Maßnahmen aus dem aktuellen Fachbeitrag über das wasserrechtliche Verfahren gesichert.

*[Zu weiteren Erläuterungen sei auf die unten (unter B., Ziffer 5) aufgeführten ausführlicheren Aussagen, insbesondere in dem dortigen „Exkurs“, verwiesen].*

Die in Arbeit befindliche Tekturplanung (in Kooperation zwischen Fachplaner und Biologen-Büro) hat bereits eine Grundlage erarbeitet, die Grundlage für die Anpassung der Flächen ist.

Die nördlich folgende Grünfläche **ÖG-4** (und kleinräumig auch die westlich folgende Grünfläche **ÖG-3**) werden dadurch entsprechend verkleinert (um ca. 750 qm), wodurch die ökologische Gesamtbewertung der Flächen aber keinesfalls verschlechtert wird, da die (um ca. 750 qm größeren) Renaturierungsflächen zu ökologisch (und auch landschaftsästhetisch) sehr hochwertigen Lebensräumen aufgewertet werden. Die Lage des RRB-1, mitsamt der Wartungswege, wird auch entsprechend angepasst (Drehung, ohne Größen-Änderung).

## **B. Änderung der textlichen Festsetzungen**

1. *Anpassung der Bezeichnungen / Nummerierungen der Baugebiete (GE-x bzw. GI-x) und der Öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen (ÖG-x) in zahlreichen Festsetzungen (entsprechend den neuen Plandarstellungen gemäß § 2 Ziffern 5 und 6).*

▶ Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Diese redaktionellen Anpassungen ergeben sich aus den oben (unter A., Ziffern 5 und 6) bereits erläuterten Änderungen der Nomenklatur, die in den künftig gültigen Satzungstext übernommen (und dort rot markiert) wurden.

2. *Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen in den GI-Teilgebieten in Ziffer 1.1.1.2 (Tabelle 2): Neu aufgenommen in die in GI-Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen werden „Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie bspw. Anlagen für Fitness, Wellness o. ä.), soweit diese ausschließlich dem dort ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ausschließlich der Nutzung durch das Personal des jeweiligen Gewerbebetriebes dienen“.*

▶ Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Dies ist darin begründet, dass großflächige Industriebetriebe mit einer relativ hohen Mitarbeiterzahl zunehmend derartige Anlagen für ihr Personal vorhalten, um präventive Gesundheitsförderung zu betreiben und um die Attraktivität des Betriebes für das Personal zu erhöhen. Dies soll für derartige Betriebe, die nun aus den erläuterten Gründen in den GI-Teilgebieten zulässig sind, auch hier ermöglicht werden. Durch die ausdrückliche Beschränkung der Nutzung derartiger Anlagen durch das Personal des jeweiligen Betriebes ist gesichert, dass es sich um eine untergeordnete Nutzung handelt und dass hier (unverändert) kein gewerblich betriebenes Fitness-Studio o. ä. zulässig ist, wie es im Ursprungs-Bebauungsplan ausdrücklich beschlossen (und dort auch begründet) worden war.

3. *Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Gliederung der unterschiedlichen Teilgebiete nach dem Emissionsverhalten in Ziffer 1.1.2f., so v. a. die Werte in den beiden Tabellen 3 (Emissionskontingente für die verschiedenen Teilgebiete im Geltungsbereich) und Tabelle 4 (Sektoren für richtungsabhängige Zusatzkontingente) gemäß den neu ermittelten Werten in dem zur 1. Änderung erarbeiteten Schalltechnischen Gutachten [ist Anlage].*

▶ Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

*Diese Änderungen resultieren aus den Vorgaben des aktualisierten schalltechnischen Gutachtens. Dazu sei auf die oben (unter A., Ziffer 12) bereits aufgeführten ausführlichen Erläuterungen, insbesondere in dem dortigen Exkurs“ zum Gutachten, verwiesen.*

4. *Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass in dem in der Planzeichnung (s. § 2, Ziffer 9) dafür markierten Bereich der Osttangenten-Brücke (und somit außerhalb der überbaubaren Flächen und von sonstigen Verkehrsflächen) eine oder zwei Unterführungen zur Ermöglichung von (nicht-öffentlichen) Verkehrsbeziehungen (für Fußgänger und für Fahrzeuge gemeinsam oder in zwei getrennten Trassen) zwischen den westlich und östlich der Brücke gelegenen Teilflächen der östlich und westlich folgenden gewerblichen Bauflächen (GI-Teilgebiete) zulässig sind.*

*Die Gesamtbreite der Unterführung(en) darf innerhalb des in der Planzeichnung eingezeichneten Korridors maximal 15,0 m betragen (lichte Breite, zzgl. der Breite der bautechnisch erforderlichen Flächen für die statisch notwendigen Seitenwände etc.).*

*Die in den jeweiligen Teilbereichen zeichnerisch festgesetzten Grünflächen (geplante Böschungen beiderseits der geplanten Osttangente-Straßenfläche, einschließlich der darin festgesetzten Wartungswege) können durch die für die Unterführung(en) erforderlichen baulichen Anlagen entsprechend unterbrochen werden.*

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Diese Änderung bezieht sich auf die oben (unter A., Ziffer 9) bereits erläuterten planungsrechtliche Sicherung von einer oder zwei parallelen Unterführung(en) in der Planzeichnung (auf die Aussagen sei hier verwiesen).

Da die exakte Lage und Ausgestaltung der Unterführungs-Bauwerke noch nicht abschließend feststehen, wird in der Planzeichnung ein hinreichend großer Bereich dafür festgesetzt, in dem diese Unterführung(en) zulässig sind. Im oben zitierten Satzungstext wird dafür aber noch eine Beschränkung zur Maximal-Breite aufgenommen, um zu gewährleisten, dass das oder die Tunnel-Bauwerk(e) auf ein funktional notwendiges bzw. sinnvolles Maß beschränkt werden, sodass hier auch keine unverhältnismäßige Unterbrechung der Brückenböschung entsteht.

5. *Im Satzungstext der Bebauungsplanung wird in Ziffer 1.6.6 („Renaturierung von Abschnitten der Selz“) der textlichen Festsetzungen (in der Auflistung der Maßnahmen, die „zur gewässerökologischen Aufwertung / Renaturierung der bestehenden (ökologisch beeinträchtigten) Fließgewässer-Abschnitte durch eine landschaftsgerechte und ökologisch zweckmäßige Gestaltung des Gewässers und -umfeldes vorzunehmen“ und im Bebauungsplan festsetzbar sind, der folgende Passus ergänzend eingefügt:*

*„Zudem sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zur Förderung des Erhaltungszustands der Populationen des Bibers und sonstiger gewässergebundener Arten im räumlichen Zusammenhang zu beachten, die in der ergänzenden Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (VIRIDITAS 2024) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erläutert sind (dazu s. Anlage)“.*

► Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:

Diese Änderung resultiert aus der genannten Ausarbeitung, die erforderlich wurde, weil der Biber (eine europarechtlich streng geschützte Art) in der jüngsten Zeit gewaltige Umgestaltungsmaßnahmen im bestehenden Renaturierungsgebiet östlich (also außerhalb) des Geltungsbereiches vorgenommen hat, welche in die zu renaturierende Fläche im Geltungsbereich ausstrahlen. Dies hat Auswirkungen auch auf die konkrete Planung der zur Erweiterung der Renaturierung im Plangebiet vorgesehenen Fläche, wenngleich diese nicht abschließend über die Bauleitplanung, sondern das vorgeschriebene wasserrechtliche Verfahren detailliert geregelt werden kann (dazu s. Erläuterungen im nachfolgenden **Exkurs**).

Exkurs zur rechtlichen Situation:

a) Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan

Im **rechtskräftigen B-plan** wurden zu den Renaturierungsflächen, die in der Planurkunde als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (mit den Aufdrucken „Selzrenaturierung-1“ und „... - 2“) festgesetzt wurden, in Ziffer 1.6.6 einige zentrale Zielvorstellungen festgelegt. Demnach sind hier *„Maßnahmen zur gewässerökologischen Aufwertung / Renaturierung der bestehenden (ökologisch beeinträchtigten) Fließgewässer-Abschnitte durch eine landschaftsgerechte und ökologisch zweckmäßige Gestaltung des Gewässers und -umfeldes vorzunehmen.*

*Es sind dazu insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:*

- *Entsiegelung der Bachsohle und Vorgabe eines neuen mäandrierenden Verlaufs.*
- *Schaffung von Retentionsraum durch Verbreiterung des Gewässerprofils.*
- *Abflachen der Böschungen und Uferbereiche.*
- *Anlegen von vier Flachwasserbereichen.*
- *Etablierung einer Beschattung durch Pflanzung gewässertypischer Gehölze.*
- *Einbau von Störsteinen zur Förderung einer eigenständigen Entwicklung des Gewässerbettes.*
- *Schaffung einer naturnahen Aufenthaltszone.*
- *Verbesserung der Zugänglichkeit zum Gewässer.*

*Zudem sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zur Förderung des Erhaltungszustands der Populationen von Wechsel- und Knoblauchkröte sowie weiterer Amphibienarten im räumlichen Zusammenhang zu beachten, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VIRIDITAS 2020) erläutert sind (...).“*

Da jedoch im Nahbereich des Gewässers nach den wassergesetzlichen Vorgaben die Fachbehörden die federführenden bzw. die genehmigenden Stellen sind, hieß es dann ausdrücklich:

*„Details sind im Rahmen des dazu erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens auf Grundlage einer Fachplanung und in Abstimmung mit den zuständigen Wasser- und Naturschutzfachfachbehörden festzulegen.“*

Mit den getroffenen Festsetzungen war bereits eine deutliche Habitat-Aufwertung der Fläche gesichert - und dies naturgemäß auch für zahlreiche gewässergebundene Arten, die nicht ausdrücklich benannt worden waren; diese stellen sich bei einer Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen in jedem Falle auf derartigen Flächen ein.

**b) Vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes – bisherige Bewertung**

Die Inhalte der **vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes** weisen überhaupt keine nachteiligen Auswirkungen auf den besagten Renaturierungsbereich auf. Vielmehr bewirkt die Verlagerung des Weges an den Ostrand, dass künftig nur noch an 1 Stelle (nämlich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, wo der ohnehin geplante, nun nur verbreiterte Weg auf den Selztal-Radweg stößt) landwirtschaftlicher oder Rad-Verkehr in Richtung Renaturierungsgebiet führt, während das (gleichwohl ohnehin relativ geringe) Störpotenzial an der Einmündung des bisherigen Weges entfällt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung seitens eines Bürgers eindrücklich belegte Tatsache, dass sich die bestehende Renaturierungs-Fläche - trotz des landwirtschaftlichen und des Freizeit-Verkehrs (Radler, Spaziergänger) auf dem unmittelbar angrenzenden Selztal-Radweg – so hervorragend entwickelt hat, zeigt im Übrigen auch, dass die Störfähigkeit der hier vorgefundenen Arten offensichtlich nicht sehr hoch sein kann - sonst hätten sie sich in dieser Vielfalt hier nicht angesiedelt.

Durch die bereits festgesetzten Maßnahmen war und ist bereits bisher eine nochmalige Aufwertung auch des bestehenden Renaturierungsgebietes sicher zu erwarten (s. o.).

**c) Wasserwirtschaftliche Fachplanung:**

Da jedoch die seinerzeit bei der SGD RegioWAB eingereichte Fachplanung zur Renaturierung, einschließlich eines Naturschutz-Fachbeitrages, noch auf dem damaligen Erfassungs-Stand beruhte (in dem der Biber zwar im östlich benachbarten Renaturierungsgebiet, nicht aber im Geltungsbereich des B-planes beheimatet war), und die Art den zu renaturierenden Bereich nun in kurzer Zeit tatsächlich massiv „umgestaltet“ hat, erscheint eine Umplanung zum Schutz der streng geschützten Art geboten.

Aus diesem Grund wurde inzwischen bereits das mit dem Artenschutz-Fachbeitrag beauftragte Büro um eine Neubewertung der Situation gebeten. Die Biologen haben inzwischen (seit Mitte Januar 2024) das in Rede stehende Gelände neu kartiert und zudem – auch mit Hilfe mehrerer Wild-Kameras – den aktuellen Lebensraum des Bibers neu untersucht und dokumentiert. Dabei hat sich vollumfänglich die Aussage aus der o. g. Stellungnahme des Bürgers bestätigt, dass der Biber in relativ kurzer Zeit das Gebiet der bereits renaturierten Selz-Aue unmittelbar östlich des Geltungsbereiches tatsächlich massiv verändert hat.

Da nun zwischen der Erstellung der damaligen Renaturierungs-Konzeption bis zur geplanten Realisierung der Erweiterung so viel Zeit vergangen ist, ist die Erschließungsgesellschaft be-

reits Anfang Februar auf die genehmigende Fachbehörde (SGD – Obere Wasserbehörde sowie Obere Naturschutzbehörde) zugegangen und hat – da die seinerzeit für die Renaturierung eingereichten Unterlagen nicht mehr dem heutigen Stand entsprechen - bereits einen Tektur-Antrag angekündigt, der dann neu zu bescheiden ist; die Fachbehörde hat dieser Vorgehensweise bereits zugestimmt. Mit der Änderung der wasserwirtschaftlichen Konzeption und der begleitenden ökologischen Maßnahmen kann dann der deutlich veränderten Ausgangssituation und insbesondere den Belangen des Biberschutzes noch besser Rechnung getragen und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verhindert werden.

d) Neue Artenschutzrechtliche Konzeption

Zwar heißt es in der am 27.02.2024 vom Büro VIRIDITAS für eine veränderte Renaturierungsplanung vorgelegten „Konzeption Artenschutz“ (s. Anlage) zum Vorkommen im engeren Geltungsbereich (in Kap. B, S. 3): *„Im teilweise aufgeweiteten östlichen Abschnitt der aktuellen Renaturierungsfläche sowie im östlich angrenzenden Westteil der Schafhausener Renaturierung gibt es nächtlich Nachweise von Nutrias (Myocastor coypus). Der Biber hingegen scheint sich aktuell nicht so weit bachaufwärts seines Baues aufzuhalten. Im aktuellen Plangebiet gibt es nur vereinzelte Fraßspuren. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet [gemeint ist der engere Geltungsbereich] bisher nur temporär vom Biber als Nahrungshabitat genutzt wird“*.

Die Gutachter führen aber (in Kap. C, S. 3-4) zum Thema „Konflikt Planung / Renaturierung“ folgendes aus:

*„Zum Zeitpunkt der Renaturierungsplanung bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans war das Bibervorkommen noch nicht vorhanden bzw. aufgrund der Entfernung des Aktivitätsbereiches noch nicht relevant. Dies hat sich jedoch nach den aktuellen Nachweisen westlich der Selzbrücke nach Schafhausen geändert. Durch die Nachweise am Rande bzw. im Bereich der geplanten Renaturierung kann eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG der streng geschützten Art im Rahmen der erforderlichen Baumaßnahmen der Renaturierung aus fachgutachterlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden.*

*Ebenfalls haben das Vorkommen des Bibers und insbesondere seine landschafts- und gewässergestalterische Lebensweise unmittelbar Auswirkungen auf die Renaturierungsplanung. Die geplante Renaturierungsmaßnahme ist dementsprechend an das Bibervorkommen anzupassen. Zwar verbessert die geplante Renaturierung den Lebensraum des Bibers und bedient dessen Ansprüche, es sind hierbei jedoch insbesondere hinsichtlich des geplanten neuen Selzverlaufs, der ursprünglich beabsichtigten Gehölzrodungen und der für die vom Bebauungsplan betroffene streng geschützte Wechselkröte (Bufo viridis) anzulegenden temporären Gewässer Änderungsmaßnahmen an der Renaturierungsplanung zwingend erforderlich. Die geplante Umsetzung der Renaturierung ist für das 4. Quartal 2024 geplant. Gehölzrodungen müssen daher erst ab 01. Oktober durchgeführt werden.*

*Ebenfalls sind im Rahmen der Realisierung der Renaturierungsabsicht Maßnahmen zum Schutz des Bibers zu ergreifen sowie eine Modifikation der Planung erforderlich, um eine direkte Betroffenheit nach § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können“*.

Die Maßnahmen zum Schutz des Bibers (und weiterer Arten) im Rahmen der geplanten Renaturierung sind in Kapitel E des Beitrages (VIRIDITAS 2024, S. 4-5) ausführlich dargestellt. Es sei an dieser Stelle auf diese Anlage verwiesen. Diese Vorgaben sind Grundlage für die in Arbeit befindliche Tekturplanung des Fachplanungsbüros für die wasserrechtliche Genehmigung.

Der Artenschutz-Fachbeitrag kommt abschließend (in Kap. F, S. 5) zu folgender Beurteilung:

*„Mit der Umplanung der Selzrenaturierung sowie der Durchführung der in Kapitel F. genannten Maßnahmen lassen sich nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung die Auswirkungen der Renaturierung der Selz auf die Fließgewässer-Lebensgemeinschaften und explizit auf die lokale Biber-Population maßgeblich mindern. Eine Betroffenheit streng oder europarechtlich geschützter Arten ist mit Durchführung der genannten Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Es kommt zu keiner Tötung oder Verletzung von Bibern, zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und zu keiner erheblichen Störung der lokalen Biber-Population.*

*Es ist hierbei nochmals hervorzuheben, dass der Biber zum aktuellen Zeitpunkt innerhalb des geplanten Renaturierungsabschnitt keine wiederkehrend genutzten Ruhe- und Fort-*

*pflanzungsstätten besitzt und den Bereich lediglich im östlichsten Randbereich geringfügig und temporär zur Nahrungssuche nutzt. Es konnten im Rahmen der Untersuchungen keine Nachweise des streng geschützten Bibers im direkten Renaturierungsabschnitt erbracht werden.*

*Gehölzrodungen sind lediglich außerhalb der Brutperiode von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.“*

Da diese artenschutzrechtlich begründeten Vorgaben in der Fachplanung zwingend einzuhalten sind (zumal auch die wasserrechtliche Genehmigung von diesen nicht der Abwägung unterliegenden Vorgaben zur Sicherung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abweichen kann), kann die Vereinbarkeit mit den artenschutzrechtlichen Erfordernissen als gesichert angesehen werden.

e) Auswirkungen der veränderten Situation auf die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes

Da im Ursprungs-Bebauungsplan zu dieser Fläche zwar einige wichtige Zielvorstellungen definiert waren, welche die umwelt- bzw. naturschutzfachliche Aufwertung des gesamten Bereiches gesichert hatten, Details der Fachplanung aber auf das zwingend erforderliche wasserrechtliche Verfahren delegiert werden mussten, hat sich - im Hinblick auf die Erfordernisse in der Bauleitplanung - aus rechtlicher Sicht nichts Wesentliches geändert.

Den nachvollziehbaren Anregungen aus der Öffentlichkeits-Beteiligung wird durch die o. g. Tekturplanung entsprochen.

Die bei der somit erforderlichen Neugenehmigung durch die SGD beteiligte Obere Naturschutzbehörde sowie die ohnehin einzusetzende ökologische Baubegleitung sichern nicht nur, dass der Lebensraum künftig für den Biber sowie zahlreiche weitere an derartige Gewässerbiootope angepasste Arten nicht nur erhalten, sondern räumlich ausgedehnt und insgesamt somit nochmals optimiert wird, sondern auch, dass die (dafür unvermeidbaren) temporären Störungen auf ein Minimum begrenzt werden.

Somit ist aber auch ein entsprechendes Erfordernis für die folgenden Änderungen der Bebauungsplanung gegeben:

- ▶ Zur höchstmöglichen Transparenz auch über die Bauleitplanung (und das damit gesicherte Beteiligungsverfahren) wird der Satzungstext an 1 Stelle angepasst und die Anforderungen an den Schutz der inzwischen betroffenen Biberpopulation als konkretes Ziel benannt.
- ▶ Außerdem wird die für die geplante Renaturierung vorgesehene Fläche (im Plan Wasserfläche mit dem Aufdruck „Selzrenaturierung-2“) etwas nach Norden erweitert und somit vergrößert.

Dies wurde bereits unter Pkt. 14 in Abschnitt B. (Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen) erläutert und begründet.

Die übrigen Erfordernisse sind - unverändert - im wasserrechtlichen Verfahren, das bereits neu initiiert wurde, auf Grundlage der Vorgaben der neuen Konzeption zu regeln.

**Ende „Exkurs“**

6. *In Ziffer 1.8.1.1 (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) der textlichen Festsetzungen werden die Vorgaben für die bisher beiderseits des Gau-Heppenheimer Weges (auf den Baugebietsflächen GE-7 westlich und GI-3 östlich des Weges) festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte („S/W/G“ - Strom / Wasser / Gas) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (dazu s. Änderung der zeichnerischen Festsetzungen, Ziffer 13) gestrichen.*

▶ **Begründung bzw. Erläuterung zu dieser Änderung:**

Diese Änderung bezieht sich auf die oben (unter A., Ziffer 13) bereits erläuterte (und dort auch bereits begründete) Herausnahme dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aus der Planzeichnung, welche die Löschung der textlichen Festsetzungen dazu bedingt; es sei daher auf die obigen Erläuterungen dazu verwiesen.

7. Darüber hinaus lediglich mehr oder weniger redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen der textlichen Festsetzungen an die in § 2 erläuterten Änderungen der Planzeichnung.

► Begründung bzw. Erläuterung:

Dies muss nicht näher erläutert werden (der besagte „§ 2“ meint die Auflistung der zeichnerischen Änderungen im Änderungs-Satzungstext, die oben – hier unter „A.“ – erläutert und begründet wurden).

---

Zusammenfassend ist anzumerken, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes de facto nur **relativ wenige (im Wesentlichen zwei) substantielle städtebauliche Änderungen** beinhaltet (die dann die übrigen, städtebaulich eher untergeordneten Änderungen zur Folge haben).

Dabei handelt es sich insbesondere um

1. den Wegfall des Wirtschafts-, Fuß- und Radweges (s. A., Pkt. 1)

➤ *dies mit der Folge*

- a. der Verlegung (und Optimierung) dieses Weges an den Ostrand - (s. A., Punkt 2),
- b. einschließlich der daraus resultierenden (jeweils kleinräumigen) Anpassungen der Zuschnitte der benachbarten **ÖG-** und **GI-**Flächen) - (s. A., Punkt 3 und Punkt 6f., und s. B., Punkt 1),
- c. einschließlich der daraus resultierenden Verlegung der Fernwasserleitung in den neu geplanten Wirtschafts- und Radweg - (s. A., Punkt 4), sowie
- d. der Verkürzung der Stichstraße um ca. 190 m (s. A., Punkt 7);

sowie

2. die Umwidmung der bisherigen Gewerbegebiets-Flächen **GE-8** und **GE-9** sowie **GE-5** (teilweise) in **GI-Gebiete** (Vergrößerung des bisherigen **GI-1-Gebietes)** – (s. Pkt. 5a),

➤ *dies mit der Folge*

- a. der Neuaufteilung der **GI-**Teilgebiete infolge der schallgutachterlichen Vorgaben zur Gliederung nach den Emissionskontingenten - (s. A. Punkte 5b. und 5c.),
- b. der Umwidmung der östlichen ca. 40% des **GE-5-Gebietes** (ca. 170 m der in Ost-West-Richtung bisher ca. 410 m breiten Fläche) in ein **GI-Gebiet**, zur Verbindung mit dem **GI-**Teilgebiet (bzw. zu dessen funktionaler Erweiterung) östlich der Osttangente - (s. A., Punkt 5d. bzw. Punkt 9), einschließlich
- c. der planungsrechtlichen Sicherung einer ein- oder zweiteiligen Unterführung der Osttangenten-Brücke (s. Pkt. 9) sowie der ergänzenden textlichen Festsetzungen dazu (Maximalbreiten u. a.) - (s. B., Punkt 4),
- d. der Vergrößerung der Fläche für das Regenrückhaltebecken **RRB-2** sowie Entfall des bisherigen **RRB-3** - (s. A., Punkt 8),
- e. der Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Gliederung der unterschiedlichen Teilgebiete nach dem Emissionsverhalten in Ziffer 1.1.2f - (s. B., Punkt 2).

Dieser (unter 2., Buchstabe e.) zuletzt genannte Punkt - und hier auch nur die erforderliche Anpassung eines Wertes für einen einzigen der (radial über alle Bereiche des Plangebietes abstrahlenden) Richtungssektoren für die Zusatzkontingente im Rahmen der schalltechnisch begründeten Emissionskontingentierung (s. Planzeichnung sowie obige Ziffer 2., Buchstabe a.) – ist auch der einzige Grund, warum sämtliche Flächen des Ursprungs-Bebauungsplanes in den Änderungs-Geltungsbereich einbezogen wurden. (Zudem dient das der leichter nachvollziehbaren und transparenteren Handhabung eines vollständigen Planes).

Hingegen beziehen sich die vorstehend in diesem Kapitel ausführlich erläuterten Planungs-Änderungen ausschließlich auf die Bereiche der nun festgesetzten **GI**-Teilgebiete und die diese unmittelbar begleitenden Öffentlichen Grünflächen (**ÖG-x**) und Verkehrsflächen.

Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplan bleiben – mit Ausnahme von mehr oder weniger redaktionellen Anpassungen - unverändert gültig. Somit gelten auch die in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan formulierten Erläuterungen bzw. Begründungen dafür weiterhin, soweit sie eben nicht durch die vorstehend formulierten Erläuterungen bzw. Begründungen – infolge ihrer jeweiligen Neu-Gewichtungen in der Abwägung – ersetzt oder ergänzt werden.

Dies gilt somit für die abwägungsrelevanten Aussagen, Erläuterungen, Begründungen und Bewertungen in den im Folgenden aufgelisteten Kapiteln (Nummerierung aus der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan):

#### *7.1 Art der baulichen Nutzung*

mit den Unterkapiteln

*7.1.1 Gewerbegebiete (GE) - vorbehaltlich ihrer oben bereits begründeten Neuaufteilung und Dezimierung zugunsten von bisherigen GI-Gebieten,*

*7.1.2 Industriegebiete (GI) - vorbehaltlich ihrer oben bereits begründeten Neuaufteilung und Vergrößerung zulasten von bisherigen GE-Gebieten,*

*7.1.3 Gliederung der unterschiedlichen Teilgebiete nach dem Emissionsverhalten - vorbehaltlich ihrer oben bereits begründeten (voraussichtlichen) Anpassung gemäß dem aktualisierten schalltechnischen Gutachten, sowie*

#### *7.2 Maß der baulichen Nutzung,*

#### *7.3 Überbaubare Grundstücksfläche,*

#### *7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen,*

#### *7.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung,*

#### *7.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - vorbehaltlich der oben bereits begründeten Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens RRB-2 und dem Entfall des Regenrückhaltebeckens RRB-3,*

#### *7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,*

mit den Unterkapiteln

*7.7.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit öffentlichen und privaten Grünflächen,*

*7.7.2 Ökologisch begründete Vorgaben zur Gestaltung des Brückenbauwerks über die Selz,*

*7.7.3 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen,*

*7.7.4 Dachbegrünung,*

*7.7.5 Renaturierung von Abschnitten der Selz,*

*7.7.6 Umweltfreundliche Beleuchtung, sowie*

*7.7.7 Fassadenbegrünung, sowie*

#### *7.8 Sonstige Anpflanzungen*

mit den Unterkapiteln

*7.8.1 Begrünung von Park- und Stellplätzen*

*7.8.2 Pflanzungen von Bäumen auf den Baugebietsflächen entlang der Planstraßen, sowie*

7.9 Externe Kompensation,

7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - vorbehaltlich des mit der entfallenden Wegetrasse auch entfallende Leitungsrecht zugunsten der Trinkwasserfernleitung,

7.11 Immissionsschutz - vorbehaltlich ihrer oben bereits erläuterten Anpassungen gemäß dem aktualisierten schalltechnischen Gutachten,

7.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind,

7.13 Erneuerbare Energien,

7.14 Bedingtes Baurecht, sowie

7.15 Festsetzung der Höhenlage.

Es sei daher auf die entsprechenden Aussagen dazu sowie zu ihrer jeweiligen Berücksichtigung in der Planung in den o. g. Kapiteln der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen, die - abgesehen von den vorstehend, in Kap. 7, erläuterten und dort begründeten Änderungen - unverändert gültig sind.

(Hinweis zur Einsehbarkeit / Abrufbarkeit der Textpassagen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan s. o., am Ende des Kap. 4).

## 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen zum Ursprungs-Bebauungsplan wurden auch einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Diese werden durch die Änderungs-Satzung nicht geändert und gelten somit in vollem Umfang unverändert weiter.

Somit gelten auch die in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan in Kap. 8f. formulierten Erläuterungen bzw. Begründungen dafür weiterhin; eine Neu-Gewichtung wird durch die in dem in Rede stehenden Teilbereich veränderte städtebauliche Konzeption nicht begründet.

Dies gilt somit für die abwägungsrelevanten Aussagen, Erläuterungen, Begründungen und Bewertungen in den im Folgenden aufgelisteten Kapiteln (Nummerierung aus der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan):

8.1 Dacheindeckung / Solaranlagen auf dem Dach,

8.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke,

8.3 Werbeanlagen,

8.4 Fassaden und Außenwände, sowie

8.5 Abstellplätze für Müllbehälter o. ä..

Es sei daher auch hierzu auf die entsprechenden Aussagen dazu sowie zu ihrer jeweiligen Berücksichtigung in der Planung in den o. g. Kapiteln der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen, die unverändert gültig sind.

(Hinweis zur Einsehbarkeit / Abrufbarkeit der Textpassagen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan s. o., am Ende des Kap. 4).

## 9. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

Es sei dazu an dieser Stelle auf diesen separaten Beitrag verwiesen, der zur Entwurfsfassung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet wurde.

## 10. Auswirkungen der Planung auf die Belange der Landwirtschaft

Da die rechtskräftige Bebauungsplanung überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen überplant hat, sind naturgemäß starke Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft gegeben, die bzw. deren Berücksichtigung in der Planung in Kap. 10f. der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan erläutert wurden.

Die dort formulierten Erläuterungen bzw. Begründungen gelten im Wesentlichen auch weiterhin.

Abwägungsrelevante Änderungen im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Belange ergeben sich allerdings im Wesentlichen durch die folgenden beiden, in der vorliegenden 1. Änderung gesicherten Planungsinhalte:

- a. dem (in Kap. 7 ausführlich erläuterten) Wegfall des Fuß- / Rad- und Wirtschaftsweges zugunsten von gewerblichen Bauflächen;
- b. der dafür (ausdrücklich für die landwirtschaftlichen Zwecke) festgesetzten Verbreiterung des bisherigen schmalen Wende-Weges (auch der Kurven- bzw. Eck-Radien) am Ost- rand.

Diese beiden Änderungen wurden bereits in obigem Kap. 7 ausführlich begründet; es sei auf diese Erläuterungen und Neu-Gewichtungen verwiesen, aus denen bereits deutlich wurde, dass durch die nun geplanten Änderungen keine nennenswerten (oder gar erheblichen) Nachteile für die Landwirtschaft ergeben.

Über diese Aspekte hinaus gelten somit die abwägungsrelevanten Aussagen, Erläuterungen, Begründungen und Bewertungen in den im Folgenden aufgelisteten Kapiteln (Nummerierung aus der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan):

- 10.1 Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen,*
- 10.2 Beachtung agrarstruktureller Belange für die benachbarten Landwirtschaftsflächen,*
- 10.3 Beachtung der landwirtschaftlichen bzw. der agrarstrukturellen Belange bei der Inanspruchnahme von Kompensationsflächen, sowie zur*
- 10.4 Überplanung / beabsichtigte Außerdienststellung von Wirtschaftswegen durch Satzung.*

Es sei daher auch hierzu auf die entsprechenden Aussagen dazu sowie zu ihrer jeweiligen Berücksichtigung in der Planung in den o. g. Unter-Kapiteln der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen, die eben unverändert gültig sind.

(Hinweis zur Einsehbarkeit / Abrufbarkeit der Textpassagen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan s. o., am Ende des Kap. 4).

## **11. Umsetzung der Planung**

### **11.1 Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hatten sich zum Zeitpunkt der Ursprungs-Bebauungsplanung – mit Ausnahme der städtischen Wege und Straßen, der Gewässerparzelle der Selz sowie den landeseigenen Flächen (L 406 sowie dazugehöriges Regenrückhaltebecken) – noch in Privateigentum befunden.

Die Erschließungsgesellschaft Alzey (EGA) ist bestrebt, sämtliche für die gewerbliche Weiterentwicklung benötigten Flächen zu sichern.

### **11.2 Bodenordnung**

Sofern nicht alle Privat-Grundstücke vorab erworben werden können, so werden bodenordnende Maßnahmen nach den einschlägigen baugesetzlichen Vorgaben dazu erforderlich.

Sollten hingegen alle Grundstücke seitens der Trägerin erworben werden, so würde kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

### **11.3 Kosten, Finanzierung**

Zum derzeitigen Planungsstand sind die für die Realisierung des Baugebietes anfallenden Kosten noch nicht vollständig ermittelt.

Die Erschließungsgesellschaft Alzey (EGA) trägt sämtliche Kosten für Bebauungs- und Fach-Planungen, Gutachten etc.. Auch der Erwerb von Grundstücken im Plangebiet und der für Kompensationsflächen sowie sonstige Kosten für Kompensationsmaßnahmen sind von der EGA zu tragen.

Einzelheiten dazu werden vertraglich zwischen den Gesellschaftern geregelt.

### **11.4 Flächenbilanz / Statistik**

Eine aktualisierte Gesamt-Flächenbilanz für alle Flächen des Haupt-Geltungsbereiches wird im Umweltbericht aufgeführt.

Dort wird auch eine genauere Aufstellung der Flächengrößen der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sowie Gewerbegebiets- und Industriegebiets-Flächen dargelegt.

---

#### **Anlagen:**

*Dazu s. Auflistung hinter dem Inhaltsverzeichnis (S. 2-3).*

---