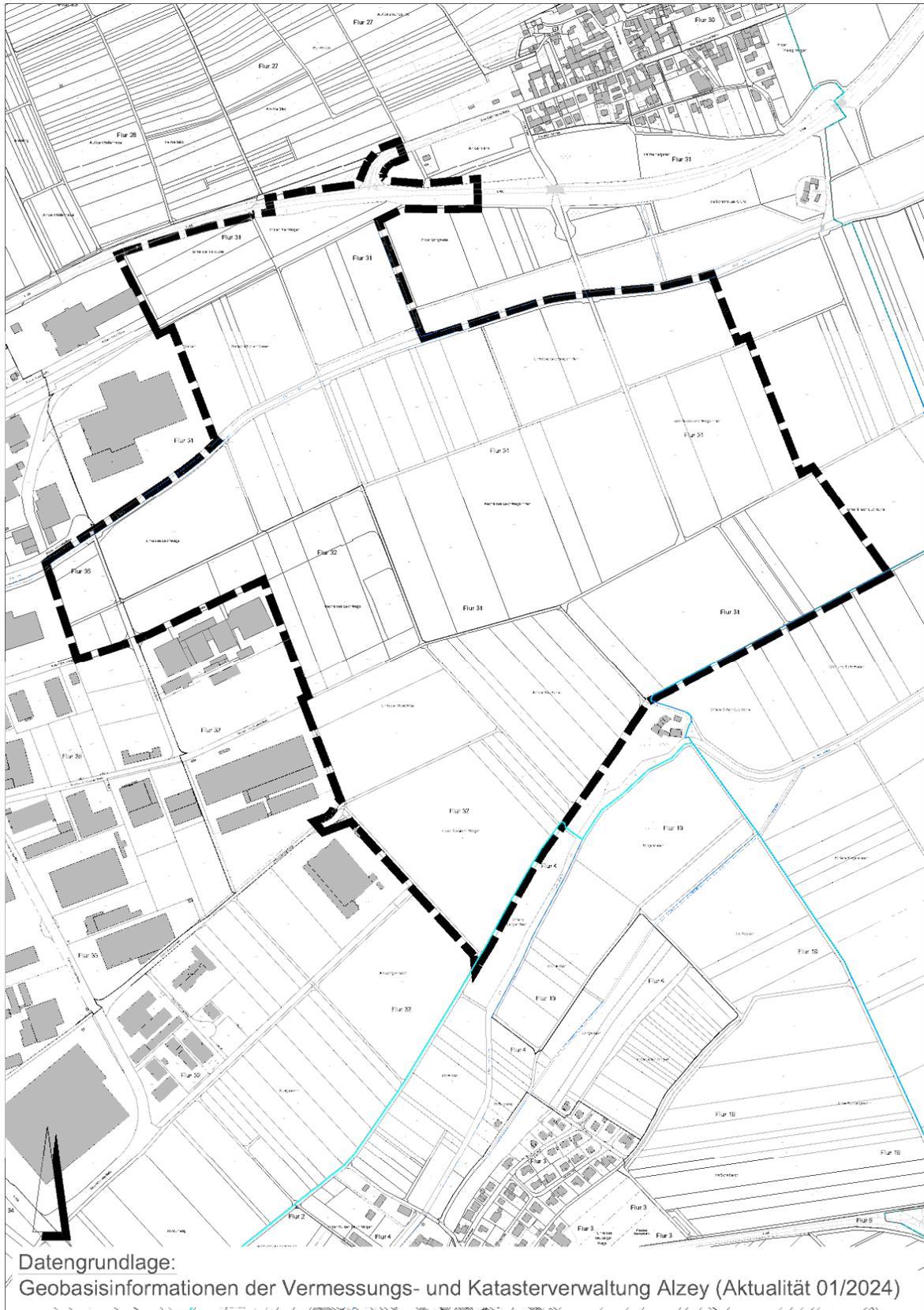


# BEKANNTMACHUNG

## Bebauungsplan Nr. 79d-1.Ä „Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente – 1. Änderung“



**Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Alzey hat am 20.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79d-1.Ä „Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente – 1. Änderung“ in Alzey zum Zweck der öffentlichen Auslegung gebilligt.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist identisch mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79d, liegt im Osten der Gemarkung Alzey in Flur 31, 32 und 35 und wird begrenzt

- im Norden bzw. Nordwesten durch die Selz (südliche Grenze der Parzellen Flur 36 Nr. 79/15 sowie Flur 31 Nr. 203/6, 203/7, 207 und 257) bzw. die L 406 (südliche Grenze der Parzellen Flur 31 Nr. 9/3 und 266),
- im Osten durch die östliche Grenze der Parzellen Flur 31 Nr. 224, 212 bzw. 126/2, 135 und 147,
- im Süden bzw. Südosten durch die nördliche Grenze der Parzellen Gemarkung Gau-Heppenheim, Flur 2 Nr. 71 (Gemeindegrenze Alzey), Gemarkung Alzey Flur 32 Nr. 76 und Gemarkung Dautenheim Flur 4 Nr. 83 (Langer Rechweg) sowie die Rudolf-Diesel-Straße (nördliche Grenze der Parzellen Flur 35 Nr. 34/10, Flur 32 Nr. 26/2 und 27/2),
- im Westen bzw. Südwesten durch die westliche Grenze der Parzellen Flur 32 Nr. 69/2 (Fahrweg), durch die östliche Grenze der Parzellen Flur 32 Nr. 32/3 und 32/5 (Otto-Lilienthal-Straße) sowie Nr. 27/5 und 27/3 (Lufthansa Aero) bzw. Flur 35 Nr. 24/33 (Toom-Baumarkt).

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

Flur 31: Nr. 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: Nr. 26/1, 27/1, 28/1 bis 28/3, 29/4 bis 29/13, 32/4, 32/6, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45/1 teilweise, 46/9 teilweise, 46/10 teilweise,

Flur 35: Nr. 24/34, 24/35, 24/36, 25/3, 26/13, 99/19, 111/2, 112/1.

Die genaue Abgrenzung des Änderungs-Geltungsbereichs (Plangebiet) ist dem vorstehenden Lageplan zu entnehmen.

Durch die 1. Änderung soll das durch den Bebauungsplan Nr. 79d geschaffene Planungsrecht zur Erweiterung des Industriegebiets-Ost v.a. östlich der Osttangente an die mittlerweile geänderten städtebaulichen Zielsetzungen und Anforderungen angepasst werden. Insbesondere sollen größere zusammenhängende Flächen für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe geschaffen werden.

#### Hinweis:

*Die im Bebauungsplan Nr. 79d „Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente“ ebenfalls ausgewiesenen nachfolgenden externen Teilgeltungsbereiche für produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF) bleiben unverändert und werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79d lediglich nachrichtlich dargestellt:*

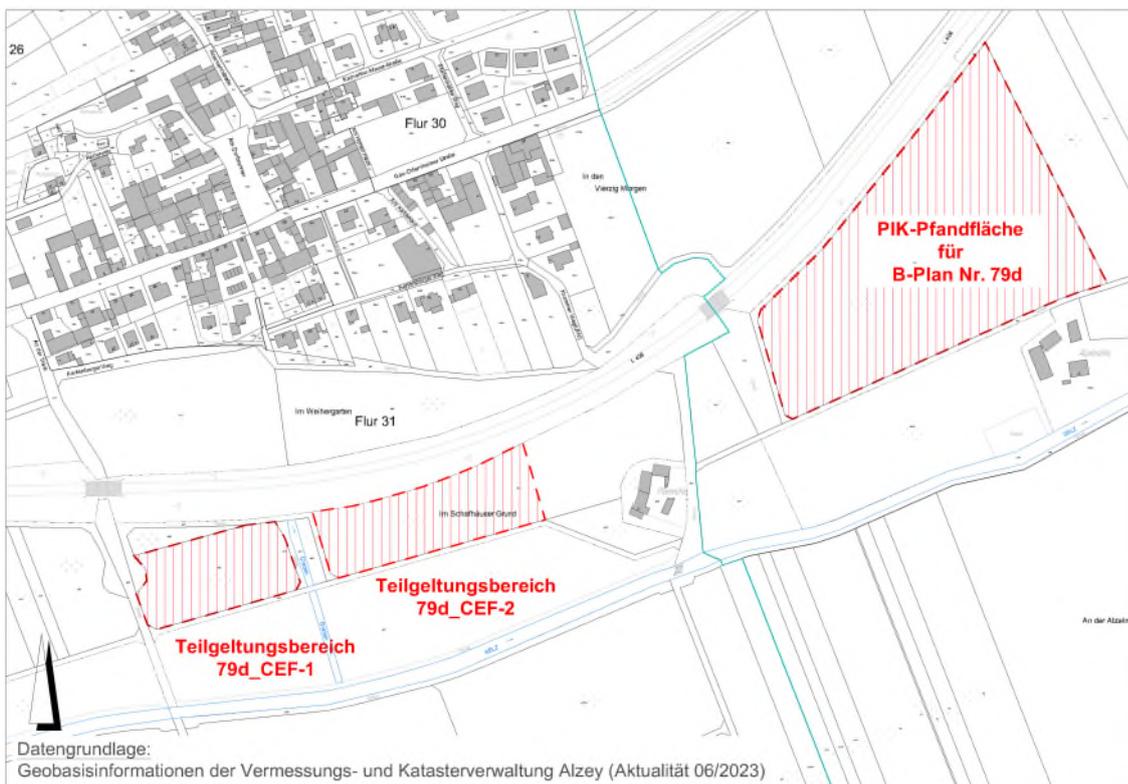
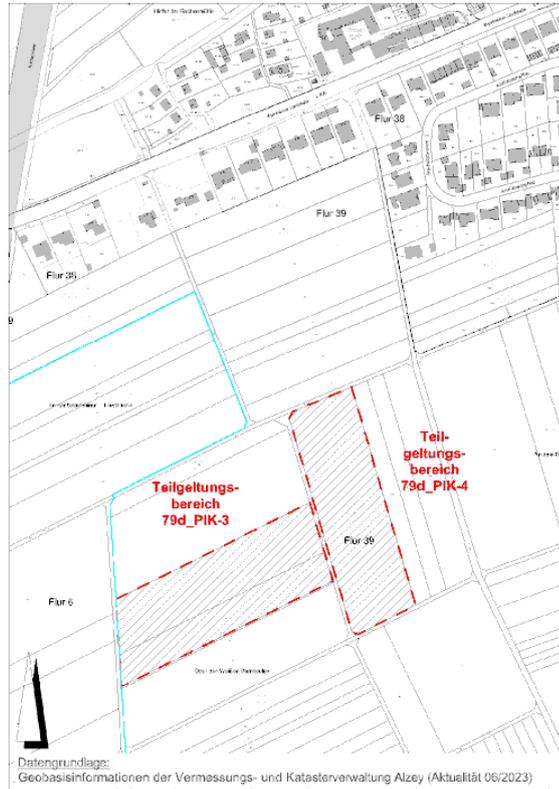
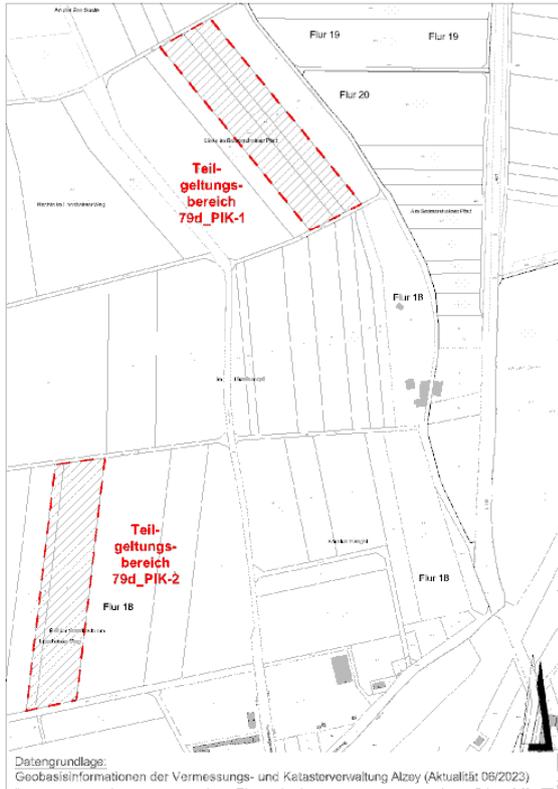
- *Teilgeltungsbereich 79d\_PIK-1 (ca. 13.869 qm) im Norden der Gemarkung Alzey (Flur 18, Parzellen Nr. 23, 24/1 sowie 24/2),*
- *Teilgeltungsbereich 79d\_PIK-2 (ca. 12.220 qm) im Norden der Gemarkung Alzey (Flur 18, Parzellen Nr. 58 und 59),*
- *Teilgeltungsbereich 79d\_PIK-3 (ca. 18.750 qm) im Westen der Gemarkung Alzey (Flur 38, Parzellen Nr. 21 und 22),*
- *Teilgeltungsbereich 79d\_PIK-4 (ca. 16.138 qm) im Westen der Gemarkung Alzey (Flur 38, Parzelle Nr. 56),*
- *Teilgeltungsbereich 79d\_CEF-1 (ca. 6.274 qm) im Osten der Gemarkung Alzey zwischen der L 406 und der Selz (Flur 31, Parzelle Nr. 263),*
- *Teilgeltungsbereich 79d\_CEF-2 (ca. 8.231 qm) im Osten der Gemarkung Alzey zwischen der L 406 und*

der Selz (Flur 31, Parzelle Nr. 253).

Unverändert nachrichtlich übernommen wird in der 1. Änderung ebenfalls der naturschutzrechtliche Ausgleich durch Kompensationsmaßnahmen auf folgender Fläche außerhalb der Planungshoheit der Stadt Alzey:

- PIK-Pfandfläche auf der Gemarkung Framersheim, Flur 2 Nr. 111 (ca. 33.170 qm).

Die genaue Abgrenzung der nachrichtlich dargestellten Teilgeltungsbereiche bzw. der PIK-Pfandfläche auf der Gemarkung Framersheim ist den nachfolgenden Lageplänen zu entnehmen:



Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet statt vom

**30.03.2024 bis zum 30.04.2024.**

Während dieser Zeit kann die interessierte Öffentlichkeit **im Internet auf der Homepage der Stadt Alzey** unter „[www.alzey.de/de/rathaus/bauleitplaene/bauleitplanung.php](http://www.alzey.de/de/rathaus/bauleitplaene/bauleitplanung.php)“ folgende Unterlagen zum Vorentwurf des Bauleitplanes einsehen:

- a) Planzeichnung,
- b) Satzungstext mit der Änderungs-Satzung und den künftig gültigen textlichen Festsetzungen, sowie den unverändert gültigen Textpassagen zu Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen etc.,
- c) Begründung.

Neben dem Entwurf des Bauleitplans werden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Planungen und Gutachten auf der Internetseite der Stadt Alzey unter [www.alzey.de](http://www.alzey.de) zur Einsichtnahme bereitgestellt:

❖ **Umweltbericht (Dörhöfer & Partner, 06.03.2024)**

Der Umweltbericht enthält sämtliche gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalte, so v.a. eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, eine Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden, eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden – dies u.a. mit einer schutzgutbezogenen Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einer schutzgutbezogenen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung, einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, einschließlich evtl. Überwachungsmaßnahmen, einer Darlegung der Ergebnisse der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, einer Beschreibung von Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind; sowie zusätzliche Angaben (Beschreibung von verwendeten technischen Verfahren und von Monitoring-Maßnahmen sowie eine Referenzliste der Quellen) und eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung.

❖ **Fachgutachten:**

- **Anlage Ä1 zur Begründung: Klimagutachterliche Stellungnahme zur modifizierten Erschließung (LOHMEYER GMBH, 15.02.2024)**

Die Klimagutachterliche Stellungnahme enthält Aussagen zu den Auswirkungen des geänderten B-Plans auf lokalklimatische Verhältnisse v.a. bzgl. der befürchteten wesentlichen Einschränkungen der Durchlüftungs- und Temperaturverhältnisse durch eine modifizierte verkehrliche Erschließung (mit Verzicht auf eine im östlichen Bebauungsplangebietsbereich nach Norden führende Verbindung zwischen dem GI-1 und GI-2).

- **Anlage Ä2 zur Begründung: Aktualisierung des Verkehrsgutachtens (HEINZ + FEIER GmbH, 16.02.2024)**

Das aktualisierte Verkehrsgutachten enthält u.a. Aussagen zur bestehenden und zukünftigen Verkehrsbelastung sowie Leistungsfähigkeitsberechnungen der Straßen und Knotenpunkte.

- **Anlage Ä3 zur Begründung: Aktualisierung des Schalltechnischen Gutachtens (Konzept dB Plus GmbH, 27.02.2024)**

Das aktualisierte schalltechnische Gutachten enthält u.a. Aussagen zu bestehenden und zu den künftig zu erwartenden Schallquellen / - Emissionen (Gewerbelärm und Verkehrslärm) und zu den daraus zu erwartenden Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes; es erfolgt eine Bestimmung der Emissionskontingente für die Teilflächen des Plangebietes, als Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte.

- **Anlage Ä4 zur Begründung: Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf das Vorkommen des Bibers (Vorhaben 'Anpassung Renaturierung' - Konzeption Artenschutzmaßnahmen Biber - Büro Viriditas Thomas Merz, 26.02.2024)**

In der Konzeption Artenschutzmaßnahmen Biber (Castor fiber) wird die - bei der Oberen

Wasserbehörde zur Genehmigung eingereichte - Renaturierungsplanung für die Selz sowohl hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Beurteilung als auch der Möglichkeiten der Schaffung von Retentionsraum neu beurteilt. Denn durch die im Jahr 2020 erfolgte Ansiedlung einer Biberfamilie im Bereich der ursprünglichen Renaturierung und deren Aktivitäten haben sich Veränderungen an der Selz ergeben, die eine Anpassung der bei der Oberen Wasserbehörde zur Genehmigung eingereichten Renaturierungsplanung erforderlich machen.

❖ **Genehmigungen sowie - nach Einschätzung der Stadt Alzey wesentliche - bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:**

Art der vorhandenen Information	Thematischer Bezug bzw. schlagwortartige Charakterisierung der behandelten Umweltthemen
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: - 6 Stellungnahmen und Eingaben aus der Öffentlichkeit - 10 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie anerkannten Naturschutzverbänden	- Gewässer- und Hochwasserschutz, Starkregenschutz, Hochwassergefährdung, - Wasserschutz, Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser), - Immissionsschutz, - Licht-/Lärmemissionen, - Bodenschutz, - Artenschutz (Biber), - Klimaschutz, - Landespflege und Naturschutz, - Verkehrsbelastung.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet kann die interessierte Öffentlichkeit auch während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Alzey (Ernst-Ludwig-Straße 42, Fachbereich 5 – Bauen und Umwelt) Einblick in die o.g. Unterlagen nehmen. Außerdem stehen sachverständige Bedienstete der Stadtverwaltung zur Verfügung, um Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können **nur zu den geänderten Teilen des o.g. Planentwurfes** (die in Abschnitt II. des Satzungstextes - in den §§ 2 und 3 der dortigen Änderungssatzung - aufgeführt und in den textlichen Festsetzungen und den übrigen Textpassagen kenntlich gemacht sind und in der Planzeichnung enthalten sind) Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Stellungnahmen können elektronisch an folgende Mail-Adresse übermittelt werden:

[annette.schneider@alzey.de](mailto:annette.schneider@alzey.de)

Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege - z.B. in sonstiger Weise schriftlich - bei der Stadtverwaltung Alzey (Ernst-Ludwig-Straße 42, Fachbereich 5 – Bauen und Umwelt) abgegeben werden.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist auch unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ auf der Homepage der Stadt Alzey unter „[www.alzey.de](http://www.alzey.de)“ einsehbar.

Alzey, 21.03.2024  
 Stadtverwaltung Alzey  
 Fachbereich 5 – Bauen und Umwelt

Gez. Steffen Jung  
 (Bürgermeister)