

Gemeinde Budenheim

1. Änderung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“



BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Planfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 04.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage und Größe des Plangebiets	4
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	6
2.3	Umgebung des Plangebiets	6
3	Planungsvorgaben	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3	Bestehendes Baurecht	8
3.4	Informelle Planungen	9
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	10
4	Städtebauliches Konzept	12
4.1	Städtebauliches Konzept	12
4.2	Planungs- und Standortalternativen	12
5	Planinhalte	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
6	Auswirkungen der Planung	13
6.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	13
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	13
6.3	Auswirkungen durch Lärmimmissionen	13
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	14
6.5	Flächenbilanz	14
6.6	Kosten der Planung	14
II	UMWELTBERICHT	15
1	Einleitung	15
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	15
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	16
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	17
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	17
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung	

	der Planung (Prognose-Planfall)	17
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	18
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	18
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen,	18
3	Zusätzliche Angaben	18
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	18
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	18
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
3.4	Verwendete Unterlagen	18
III	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	19
IV	VERWENDETE UNTERLAGEN	20

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG entwickelt das ehemalige "Dyckerhoff-Gelände" in Budenheim. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens hat sich das Nutzungskonzept für Teile des Gebiets geändert. Im Baugebiet MI 2 sollen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafés und Apotheken zulässig sein.

Hierzu ist der Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim zu ändern.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Zielen der Planung ist:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandelbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im MI2
- Aufwertung der Nahversorgungssituation in Budenheim und im Plangebiet Dyckerhoff-areal

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung geändert. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Budenheim und liegt an der Mainzer Landstraße.

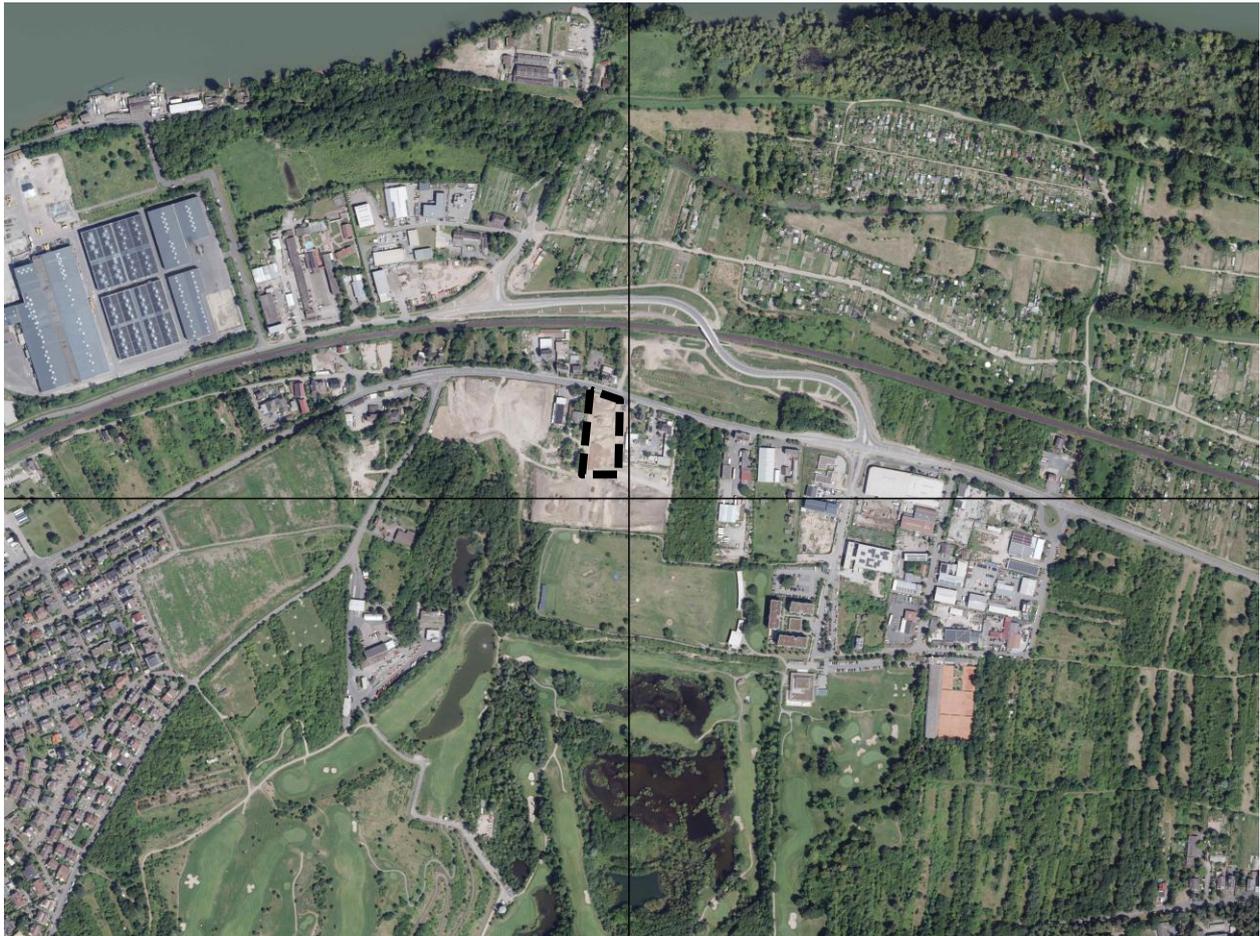


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (Bebauungsplans (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVerMGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet])

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Mainzer Landstraße,
- im Osten durch die Planstraße B des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“,
- im Süden durch das Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ und
- im Westen durch das Mischgebiet MI 1.2 des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.500 m².

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Budenheim:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Budenheim, Flur 8				
244/10*	244/13*	244/14		

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist Teil des ehemaligen Steinbruchbetriebs und war eine Brachfläche. Inzwischen sind auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans bereits erste vorbereitende Baumaßnahmen erfolgt, die im Gesamtzusammenhang mit der Reaktivierung des gesamten Dyckerhoff-Geländes stehen.

2.3 Umgebung des Plangebiets

Nördlich der Mainzer Landstraße befinden sich angrenzend ein gemischt genutzter Bereich mit Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen sowie Brachland und eine landwirtschaftliche Nutzung (Obstgut).

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich ein gemischt genutzter Bereich mit Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen.

Im Süden des Änderungsbereichs ist die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage vorgesehen. Aktuell handelt es sich um eine Brachfläche.

Westlich des Änderungsbereichs ist ein gemischt genutzter Bereich mit Gewerbebetrieben und Wohnnutzung vorgesehen. Zurzeit besteht bereits ein Gewerbebetrieb mit einem angeschlossenen Wohnhaus.

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Planänderung wird als nicht raumbedeutsam bewertet. Deshalb werden die Ziele nicht als bindend erachtet. Dennoch wird der Fachbelang Hochwasserschutz /Überschwemmungsgebiete (vgl. Kap. 3.5) betrachtet.

Landesentwicklungsplan /-programm

Die Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel (insb. Z 58-Z60) werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da großflächiger Einzelhandel weiterhin nicht zulässig ist.

Ziel 61:

„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“

Das Ziel 61 könnte durch die Planänderung infolge der geänderten Festsetzung zu Art der baulichen Nutzung berührt sein.

Um der Bildung einer Agglomeration städtebauliche relevanten Auswirkungen entgegenzuwirken, erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geschossfläche der Einzelhandelsbetriebe durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Ergebnis wird sichergestellt, dass die Geschossfläche der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr als 1.200 qm erreichen kann.

Regionalplan

Im ROP 2014 in der 2. Teilfortschreibung aus April 2022 wird Budenheim als Grundzentrum ausgewiesen. Weiterhin werden Budenheim die besonderen Gemeindefunktionen Wohnen und Gewerbe zugewiesen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung

Für den Planbereich enthält die Karte des ROP 2014 2. Teilfortschreibung keine Ziele. Die Flächen im Planbereich sind als Siedlungsflächen Wohnen und als sonstige Freifläche dargestellt. Die Darstellungen sind keine verbindlichen Ziele.

Die Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel beziehen sich ausschließlich auf großflächigen Einzelhandel. Ein Agglomerationsverbot enthält der Regionalplan nicht. Da durch die Änderung des Bebauungsplans großflächiger Einzelhandel weiterhin ausgeschlossen ist, sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplans nicht betroffen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) dar. Die Planänderung ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

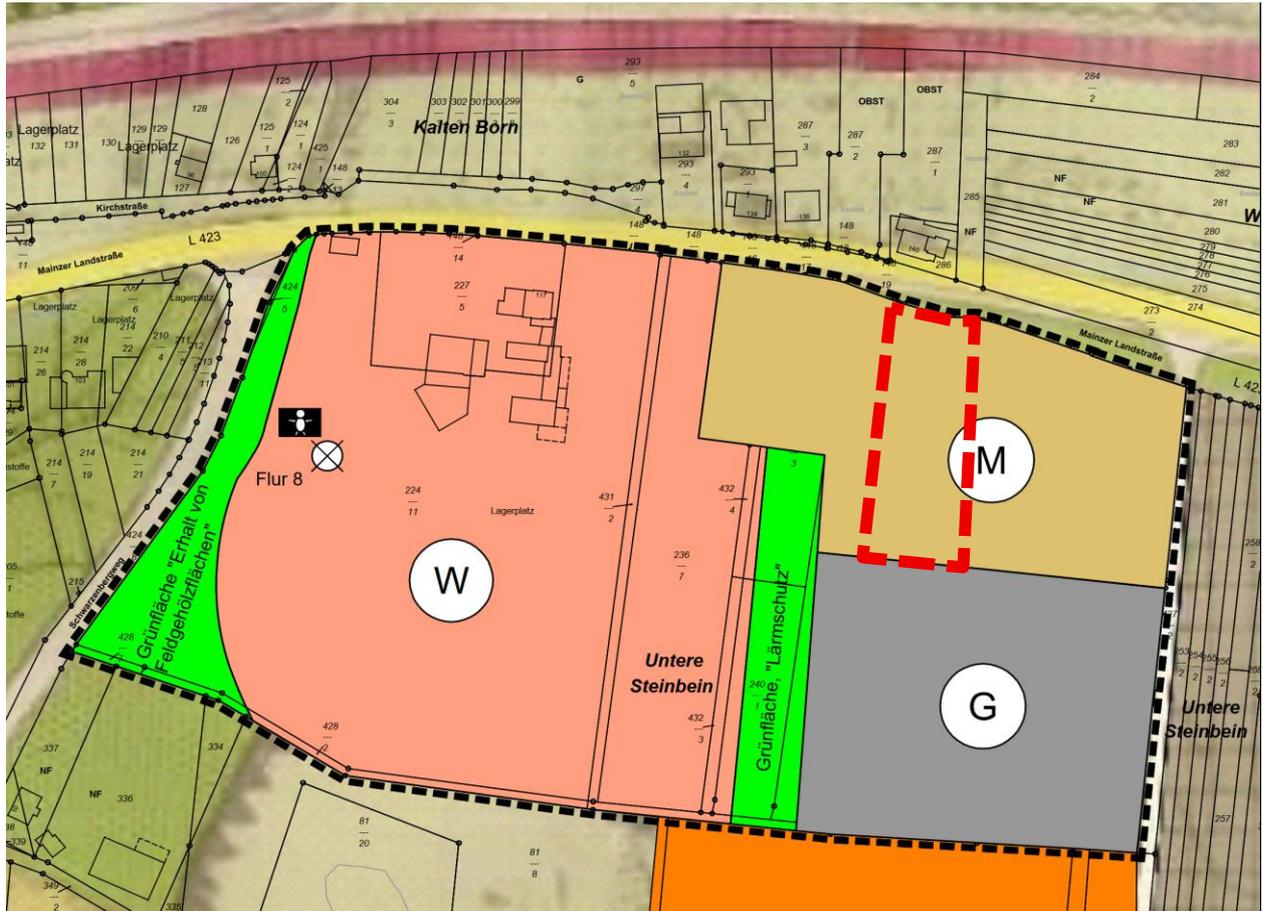


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ (Plangebiet in rot abgegrenzt)

3.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ und setzt für dieses ein Mischgebiet mit Einzelhandelsausschluss fest. Zusätzlich ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 sowie vier Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den Planeinträgen mit Oberkanten baulicher Anlagen von 109,80 m ü. NHN und 110,15 m ü. NHN. Das entspricht Gebäudehöhen von ca. 16,5 m.



Abbildung 4: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ (Geltungsbereich der Planänderung in rot dargestellt)

Angrenzend an das Plangebiet sind ebenfalls Mischgebiete und Sondergebiete „SO Bodenbehandlungsanlage“ und SO Golf“ sowie eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung begrünter Lärmschutzwall festgesetzt. Westlich des Plangebiets schließen sich allgemeine Wohngebiete und eine Fläche für einen Kindergarten an.

3.4 Informelle Planungen

Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2018 wurde für die Gemeinde Budenheim ein Einzelhandelskonzept erstellt. Hauptziel der darin vorgesehenen Einzelhandelsentwicklung ist die Stärkung und Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktionen Budenheims.

Das Konzept kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass der Ausstattungsgrad des Budenheimer Einzelhandels – insbesondere im Hinblick auf die Grundversorgung – als sehr gering einzustufen ist. In den meisten Warengruppen besteht ein erheblicher Arrondierungsbedarf, insbesondere im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung, etwa bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetik- und Apothekenwaren sowie Sanitärartikeln.

Aufgrund der derzeitigen Angebotslage und der damit verbundenen hohen Kaufkraftabflüsse kann Budenheim seine Funktion als Grundzentrum derzeit nicht in vollem Umfang erfüllen.

Die vorliegende Planänderung trägt somit dem Ergebnis des Einzelhandelskonzept Rechnung.

3.5 Fachplanungen und Fachbelange

Planfeststellungen Straßen / Schiene etc.

Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen

Das Plangebiet liegt südlich direkt angrenzend an die Mainzer Landstraße (L 423), innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Das Bauverbot des § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) bzw. die sog. Baubeschränkungszone des § 23 LStrG gelten daher nicht.

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die registrierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ (siehe Abbildung 5). Dazu wurde im Bauleitplanverfahren zur Erstellung des Ursprungsbebauungsplan ein geeignetes Sanierungskonzept mit der SGD Süd abgestimmt. Dieses befindet sich aktuell in der Umsetzung

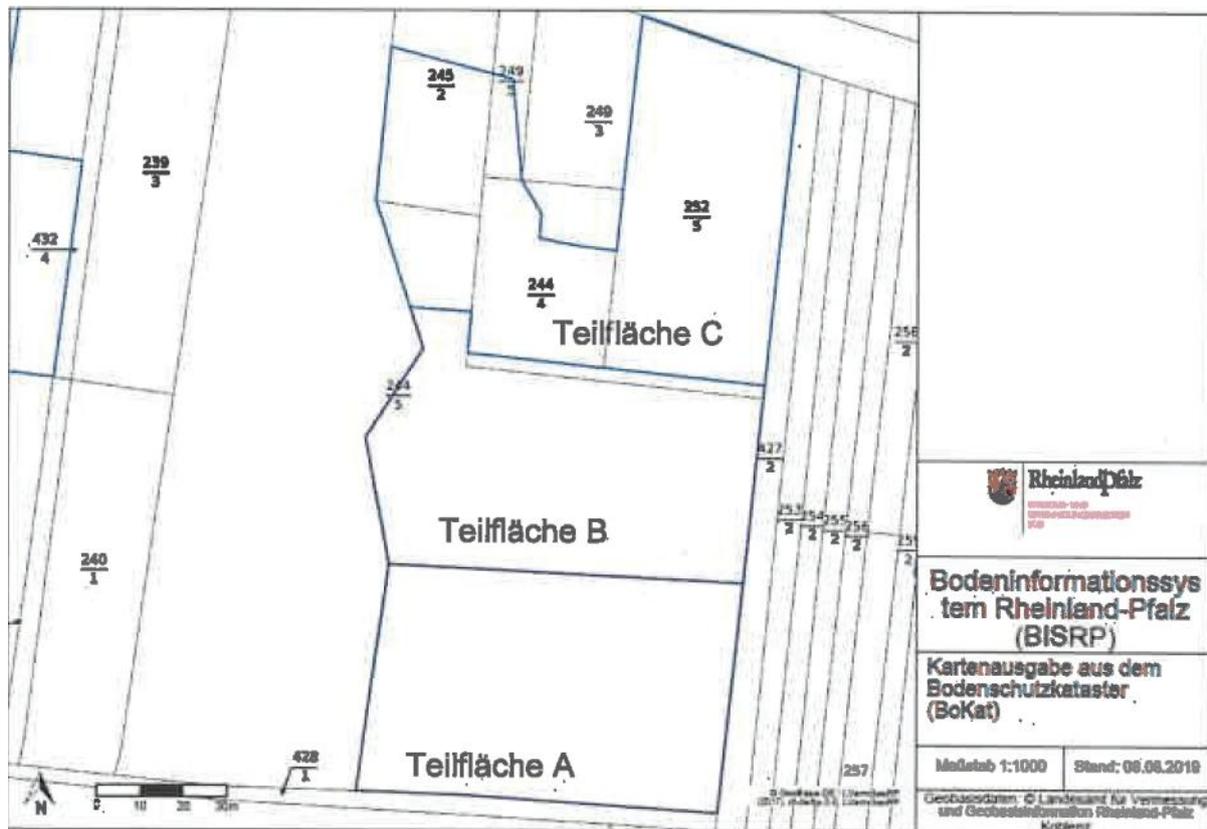


Abbildung 5: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019

Die Planänderung hat keinen Einfluss auf die Sanierungsmaßnahmen und es liegt kein veränderter Sachverhalt vor.

Planfestgestellte Deponie

Südlich des Plangebietes befindet sich die planfestgestellte Deponie Budenheim. Zu dieser liegt eine Abschlussplanung zur Folgenutzung durch einen Freizeit-, Sport und Erholungspark aus dem Jahr 2006 vor.

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde bei der Erstellung des Ursprungsbebauungsplan eine Luftbildauswertung¹ zur Ermittlung und Bewertung der potenziellen Kampfmittelbelastung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht ergeben. Das Kampfmittelgutachten kommt zu dem Schluss, dass für einen Teil der Flächen im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund die Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten ist. Arbeiten mit Eingriffen in den Untergrund werden fachgutachterlich begleitet.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Flächen, die als Wasserschutzgebiet ausgewiesen sind. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Heilquellenschutzgebiete. Heilquellenschutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, wobei sich etwa 70 m nördlich des Plangebiets ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Rheins (RVO 312-281) befindet sowie rund 26 m nordwestlich Plangebietes ein nachrichtliches Überschwemmungsgebiet des Rheins ohne RVO. Das Plangebiet liegt weder im hochwassergefährdeten Bereich (HQ₁₀₋₁₀₀) noch wird es bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überflutet.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bereiche mit Bergbautätigkeiten. Ein Teilbereich des Plangebietes wurde vormals als Steinbruch genutzt.

Landschaftsplanung / Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die relevanten Aussagen und Inhalte der Landschaftsplanung für das Plangebiet werden im Umweltbericht in Kapitel 1.2.1 behandelt.

¹ Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Bericht: Ehemaliger Dyckerhoff-Steinbruch Budenheim – Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen (Phase A). Hannover. Stand: 21.06.2018.

Das Plangebiet umfasst keine Schutzgebiete gemäß dem Naturschutzrecht und auch direkt angrenzend befinden sich keine Gebiete mit entsprechendem Schutzstatus.

In der Umgebung des Plangebietes sind jedoch Schutzgebiete gemäß dem Naturschutzrecht vorzufinden. Hierbei handelt es sich um das Naturschutzgebiet „Mombacher Rheinufer“ (NSG-7315-053) sowie das FFH- und Vogelschutzgebiet „Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingelheim“ (FFH-6014-302 und VSG-6014-401). Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2).

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Planerische Zielsetzung ist die Unterbringung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Lebensmitteln und Getränken, insbesondere im Feinkost-Sortiment, einer Bäckerei mit Café und ergänzend einer Apotheke.

Die Nutzungen sollen im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes im nördlichen Teil des Mischgebiets unmittelbar an der Mainzer Landstraße unterbracht werden.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Planstraße B. Durch die vorgesehene Nutzung entsteht keine weitere Zu- und Abfahrt auf die Mainzer Landstraße.

Zusätzlich ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Planstraße A und Planstraße B vorgesehen, um den Fuß- und Radverkehr in Budenheim zu stärken. Die Konkretisierung der Verbindung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung insbesondere um die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem Teilbaugebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Planungs- und Standortalternativen, welche die Ziele der Planänderung in vergleichbarer Weise erfüllen, sind nicht erkennbar.

5 Planinhalte

Nachfolgend wird ausschließlich die geänderte Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung im bisherigen Teilbaugebiet MI 2 – nun unterteilt in die Teilbaugebiete MI 2.1 und MI 2.2 – begründet. Ebenfalls wird die Änderung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt begründet. Weitere Änderungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Zulassung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste im Erdgeschoss des Teilbaugebiets MI 2.1 wird den Ergebnissen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Budenheim und den darin ermittelten Defiziten der wohnungsnahen Grundversorgung Rechnung getragen (vgl. Kap. 3.4).

In Verbindung mit der Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie den bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 ergibt sich eine maximale Grundfläche von ca. 1.180 m² im Teilbaugebiet MI 2.1. Dadurch ist sichergestellt, dass auch eine Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Größe von 1.200 m² bleibt, ab der nach der § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig städtebauliche relevante Auswirkungen zu erwarten sind.

5.2 Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um den Anforderungen der neuen Nutzung im Teilbaugebiet MU 2.1 gerecht zu werden, soll eine Erschließung von Stellplätzen auch über die Planstraße B ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wurde der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Planstraße B überprüft und auf ein erforderliches Mindestmaß von ca. 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Mainzer Landstraße reduziert.

6 Auswirkungen der Planung

Die Betrachtung der Auswirkung der Planung beschränken sich auf die geänderte Zulässigkeit einer nicht großflächigen Einzelhandelsnutzung im Teilbaugebiet MI 2.1. Darüber hinaus gibt es keine Änderungen des Bebauungsplans.

6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Aufgrund der Beschränkung der erweiterten Zulässigkeit auf nicht großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und der Beschränkung der möglichen Geschossfläche auf unter 1.200 m² sind keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Im weiteren Verfahren wird dazu eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt

Die Verkehrsuntersuchung ermittelt und bewertet die durch die Änderung der Nutzung bedingten Mehrverkehre und überprüft die Auswirkungen im Straßennetz. Es erfolgt die Bewertung der Leistungsfähigkeit von umgebenden Knotenpunkten, insbesondere auch des Anschlusses der Planstraße B an die Mainzer Landstraße.

6.3 Auswirkungen durch Lärmimmissionen

Im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Stellungnahme erstellt

Durch die geplanten Einzelhandelsnutzung sind Immissionen durch Stellplätze und Zufahrten zu erwarten.

Aufgrund des geringen Umfangs der Einzelhandelsnutzung und bei ausschließlichem Betrieb am Tag ist davon auszugehen, dass die Nutzung mischgebietsverträglich gestaltbar ist.

Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm erfolgt abschließend im Genehmigungsverfahren.

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Ein besonderes Verfahren zur Bodenordnung ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Eigentümerstrukturen nicht notwendig.

6.5 Flächenbilanz

Tabelle 2: *Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet*

Gebiet	Fläche [m ²]	GRZ	Zulässige GR [m ²]	GFZ	Zul. Voll- geschosse	Zulässige GF [m ²]
MI 2.1	1.966	0,6	1.180	1,6	IV	3.146
MI 2.2	2.527	0,6	1.516	1,6	IV	4.043
SUMME	4.493		2.696			7.189

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

6.6 Kosten der Planung

Die Kostenteilung wird vertraglich zwischen der Gemeinde Budenheim und der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG geregelt.

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes

Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG entwickelt das ehemalige "Dyckerhoff-Gelände" in Budenheim. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens hat sich das Nutzungskonzept für Teile des Gebiets geändert. Im Baugebiet MI 2 sollen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafés und Apotheken zulässig sein.

Hierzu ist der Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim zu ändern.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandels Betrieben im MI 2.
- Aufwertung der Nahversorgungssituation in Budenheim und im Plangebiet Dyckerhoff-areal.

Beschreibung der Festsetzungen

Das festgesetzte Mischgebiet bleibt unverändert bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Tabelle 3: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse.
MI2.1	0,6	1,6	Gem. Planeintrag	4
MI2.2	0,6	1,6	Gem. Planeintrag	4

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Steinbruchbetriebs und war eine Brachfläche. Inzwischen fanden auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans bereits erste vorbereitende Baumaßnahmen statt, die im Gesamtzusammenhang mit der Reaktivierung des gesamten Dyckerhoff-Geländes erfolgen.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Durch die Änderung wird kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden / Fläche generiert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, insb. a) bis i), und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben. Sofern Fachbeiträge vorliegen, erfolgt die nähere Beschreibung der Methodik und Prüfverfahren innerhalb der Fachbeiträge.

Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eine schutzgutbezogene (einschließlich ihrer Wechselwirkungen) Erfassung, Beschreibung und Bewertung für das Basisszenario (Ist-Zustand), den Prognose-Nullfall (voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und den Prognose-Planfall (voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung) , unter Berücksichtigung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erstellt. Dabei werden ebenso die Maßnahmen berücksichtigt, die festgestellte, erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen können.

Die Auswirkungen beschränken sich dabei auf das Plangebiet und auf dessen Umfeld, wobei in den jeweiligen Fachgutachten die unterschiedlichen Abgrenzungen der Umfeldwirkungen definiert wurden.

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung. Diese erfolgt innerhalb der bereits festgesetzten Mischgebiets.

Die Betrachtung und die Kompensation der weitere Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Nutzung erneuerbare Energie und sparsame und effiziente Nutzung von Energie erfolgte bereits im Rahmen der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“. Durch die Planänderung ergeben sich für diese Schutzgüter keine veränderten Auswirkungen. Daher beschränkt sich die Umweltprüfung auf das Schutzgut Mensch im Hinblick auf potenzielle Lärmbelastungen.

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Zur Bebauungsplanänderung wird eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt.

Diese beinhaltet folgende Aussagen zu:

- Gewerbelärm von geplanten Betrieben im Plangebiet
- Untersuchung der Veränderung des Verkehrslärms an der Mainzer Landstraße

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

² Erneuerbare-Energien-Gesetz.

³ Gebäudeenergiegesetz.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen,

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt IV

III ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)

IV VERWENDETE UNTERLAGEN

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (Bebauungsplans (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung	7
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ (Plangebiet in rot abgegrenzt)	8
Abbildung 4: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ (Geltungsbereich der Planänderung in rot dargestellt)	9
Abbildung 5: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	5
Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet	14
Tabelle 3: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	15