

Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim: Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 25.06.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde gemäß §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Kirchstraße“ beschlossen.

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt im Nordosten der Gemeinde Budenheim zwischen L 423 Mainzer Landstraße und Kirchstraße und hat eine Größe von ca. 7,40 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 51/10 (Flur 7) und durch die Fl.-Nr. 141/2 (Flur 8),
- im Osten durch Fl.-Nrn. 138/2, 138/1, 137/2, 136/1, durch Teilbereich der Kirchstraße mit der Fl.-Nr. 148/21, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 206/6 sowie durch die Fl.-Nrn. 206/8, 206/7, 206/4, 175/1, 172/13, 172/12, 172/2, 172/11, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 430/6 und durch Teilbereich der L 423 Mainzer Landstraße mit der Fl.-Nr. 148/26 (alle Flur 8),
- im Süden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 148/10 (Flur 8), der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Fl.-Nr. 243 (Flur 7) und durch Teilbereich der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Fl.-Nr. 1/90 (Flur 1),
- im Westen durch Teilbereiche der L 423 Binger Straße mit der Fl.-Nr. 665/13 (Flur 1), der K 49 mit der Fl.-Nr. 1/91, der Fl.-Nrn. 1/98 (Flur 1) und der Fl.-Nr. 51/9 (Flur 7).

Dieser Bekanntmachung ist ein Übersichtsplan beigelegt, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ durch eine verstärkte gestrichelte Linie gekennzeichnet ist. Der abgedruckte Plan hat keine Rechtsverbindlichkeit und dient lediglich dem besseren Verständnis der Bekanntmachung.



Planungsanlass / Ziele der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma Bericap GmbH & Co. KG, Kirchstraße 5 in 55257 Budenheim durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO zu schaffen. Hierdurch sollen bestehende Arbeitsplätze erhalten und gesichert sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Zudem ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes und eines Drogeriemarktes vorgesehen. Zu diesem Zweck wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs.3 BauNVO ausgewiesen, um eine wohnortnahe und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Ferner soll die verkehrliche Anbindung an die L 423 (Mainzer Landstraße) i.V.m. einer geplanten Kreisverkehrsanlage, einer davon abgehenden Planstraße sowie dem Anschluss an die Kirchstraße planungsrechtlich gesichert werden. Dies umfasst auch die Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen Ortslage.

Ursprünglich war darüber hinaus im östlichen Bereich des Plangebiets die ergänzende Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO vorgesehen, um zur Deckung des lokalen Gewerbeflächenbedarfs beizutragen.

Der östliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“ bietet eine optimale Lage für den künftigen Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Der aktuelle Feuerwehrstandort befindet sich im HQ 100-Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet, ist daher im Katastrophen- und Hochwasserfall nicht anfahrbar und nicht nutzbar. Gleichwohl kann die ADD (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion) jederzeit Mängel feststellen und eine weitergehende Nutzung am jetzigen Standort beanstanden oder sogar untersagen.

Ein Gutachten des Planers zur Bedarfsplanung der Feuerwehr (FFW-Bedarfsplanung) hat bestätigt, dass der bisherige Standort weder den Anforderungen an die Erreichbarkeit aller Bereiche der Gemeinde noch den gesetzlichen Vorgaben zur achtminütigen Einsatzgrundzeit entspricht. Die Verlegung in den östlichen Plangebietsbereich gewährleistet hingegen eine kürzere und zuverlässigere Erreichbarkeit aller Siedlungsbereiche – auch während hochwasserbedingter Einsatzlagen – und stellt daher die einzige tatsächlich umsetzbare und rechtlich zwingende Alternative dar.

Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplanvorentwurf entsprechend angepasst worden. In Abweichung von der ursprünglich geplanten ergänzenden Gewerbegebietsausweisung (GE) gemäß § 8 BauNVO im östlichen Teil des Plangebietsbereichs wird stattdessen eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den neuen Feuerwehrstandort entsprechend der Bedarfsplanung der Feuerwehr zu realisieren, die Einsatzbereitschaft und Einsatzsicherheit nachhaltig zu gewährleisten sowie den gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit Rechnung zu tragen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim stellt den westlichen Plangebietsbereich als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO und den östlichen Plangebietsbereich als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO dar. Deshalb soll über die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die vorbereitende Bauleitplanung angepasst werden, um die Aufstellung des Bebauungsplan nach dem Entwicklungsgebot zur ermöglichen. Der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.01.2024 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (1983) der Gemeinde Budenheim für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ beschlossen.

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt anhand der vorliegenden Planunterlagen:

- Vorentwurf Teil I – Planzeichnung – Bebauungsplan „Kirchstraße“
- Vorentwurf Teil II – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise
- Vorentwurf Teil III – Begründung
- Vorentwurf Teil IV – Zusammenfassende Erklärung
- Vorentwurf Teil V – Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung
- Anlage 1 – Fachbeitrag Artenschutz
- Anlage 2 – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbe Geräusche)
- Anlage 3 – Abwasserbeseitigungskonzept
- Anlage 4 – Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim
- Anlage 5 – Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim
- Anlage 6 – Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim

- Anlage 7 – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) – Neubau von Handelsflächen (Rexe / Drogeriemarkte / 2 Fachmärkte)
- Anlage 8 – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) – Werkserweiterung der Firma Bericap

In der Zeit

vom 17.07 bis 22.08.2025.

sind die Unterlagen im Internet unter <https://www.budenheim.de> – „Aktuelles“ – „öffentliche Auslegung“ – Bebauungsplan „Kirchstraße“, sowie unter www.geoportal.rlp.de einsehbar.

Im o. g. Zeitraum werden die Unterlagen auch in der Gemeindeverwaltung Budenheim, Berliner Straße 3, Bauamt, montags bis mittwochs von 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr, donnerstags von 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr freitags von 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr **nach vorheriger Terminvereinbarung** (06139-299-125 oder 06139-299-120 oder per E-Mail: david.menjoulet@budenheim.de oder marius.kapp@budenheim.de) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

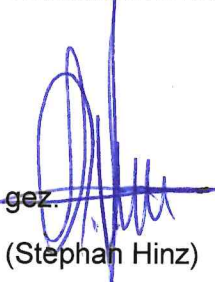
Stellungnahmen können während der vorgenannten Frist elektronisch an david.menjoulet@budenheim.de oder marius.kapp@budenheim.de übermittelt werden oder bei Bedarf auch auf anderem Wege z.B. schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Bauamt, Berliner Straße 3 55257 Budenheim, vorgebracht werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i V. m. § 3 BauGB.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung beraten werden und somit ggf. personenbezogene Daten, soweit diese für das Bebauungsplanverfahren erforderlich sind, dem Gemeinderat und mithin der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Budenheim, 14.07.2025

Gemeindeverwaltung Budenheim


gez.
(Stephan Hinz)

Bürgermeister

(DS)