

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

Begründung

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- 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 (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -
- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil III

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Budenheim in seiner Sitzung am _____. den Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Budenheim, den _____._____

(Siegel)

Bürgermeister



1. Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Darüber hinaus soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Budenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim dargestellte Industrie- und Gewerbegebietsfläche zwischen L 423 („Mainzer Landstraße“) und Kirchstraße / Bahnlinie städtebaulich zu entwickeln.

Die ortsansässige Firma Bericap GmbH & Co. KG, Kirchstraße 5, 55257 Budenheim, hat Expansionsbedarf gemeldet. Ihr soll Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordost und Südost durch Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO und eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO im westlichen Plangebietsbereich eröffnet werden.

Durch Aufnahme und Weiterentwicklung der im ROP 2014 dargestellten Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe_Bestand“ im Bebauungsplan „Kirchstraße“ berücksichtigt die Gemeinde Budenheim mit ihrer regionalplanerischen Funktionszuweisung „Gewerbe“ sowohl die Belange des ortsansässigen Gewerbebetriebs (Bericap GmbH & Co. KG) in Bezug auf Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort als auch die regionalplanerischen Grundsätze G 18 und G19 der 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (ROP 2014).

Auch wird ein wesentlicher Beitrag zur Zielumsetzung des regionalplanerischen Ziels Z 16 (2. ROP-Teilfortschreibung) geleistet, das vorsieht, dass sich die Gemeinde Budenheim aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Gewerbe besonders für die Baulandausweisung zur Bestandspflege und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten eignet.

Darüber hinaus wird der Grundsatz G_N 17a der in Aufstellung befindlichen 3. ROP-Teilfortschreibung berücksichtigt und der Zielvorgabe Z 18b gefolgt. Gemäß G_N 17a soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden - hierzu zählen auch Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen sind. Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Zwecke der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung ist laut Ziel Z 18b die bauleitplanerische Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO nur in den Gemeinden mit der Funktion Gewerbe und in den Vorranggebieten für Gewerbe zulässig.

Ferner ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (VK) sowie eines Drogeriemarktes mit maximal 800 m² VK durch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Gebietsteile SO-1 und SO-2) als weiteres Ziel des Bebauungsplanes zu nennen. Damit soll die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim gesichert und ausgebaut sowie eine wohnortnahe und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden.

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-Gebiet (=Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet), ist daher im Katastrophen- und Hochwasserfall nicht anfahrbar und nicht nutzbar.

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 Budenheim noch den gesetzlichen Vorgaben zur achtminütigen Einsatzgrundzeit entspricht. Die Verlegung in den östlichen Plangebiets-



bereich gewährleistet hingegen eine kürzere und zuverlässigere Erreichbarkeit aller Siedlungsbereiche und stellt daher die einzige tatsächlich umsetzbare und rechtlich zwingende Alternative dar.

Vor diesem Hintergrund wird im östlichen Teil des Plangebietsbereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (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.

Letztlich 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.

Zur Umsetzung dieser genannten Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erforderlich.

3. Regelplanverfahren nach §§ 8 und 10 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im Regeplanverfahren gemäß §§ 8 und 10 BauGB.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim am	
Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und Vorentwurfsannahme durch den Gemeinderat Budenheim am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des geänderten Geltungsbereiches am	
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	bis einschließlich
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat Budenheim am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim am	



4. Geltungsbereich, Größe

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).

Lage und Grenzen können dem Lageplan (siehe Abb. 4) oder Teil I - Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ entnommen werden.

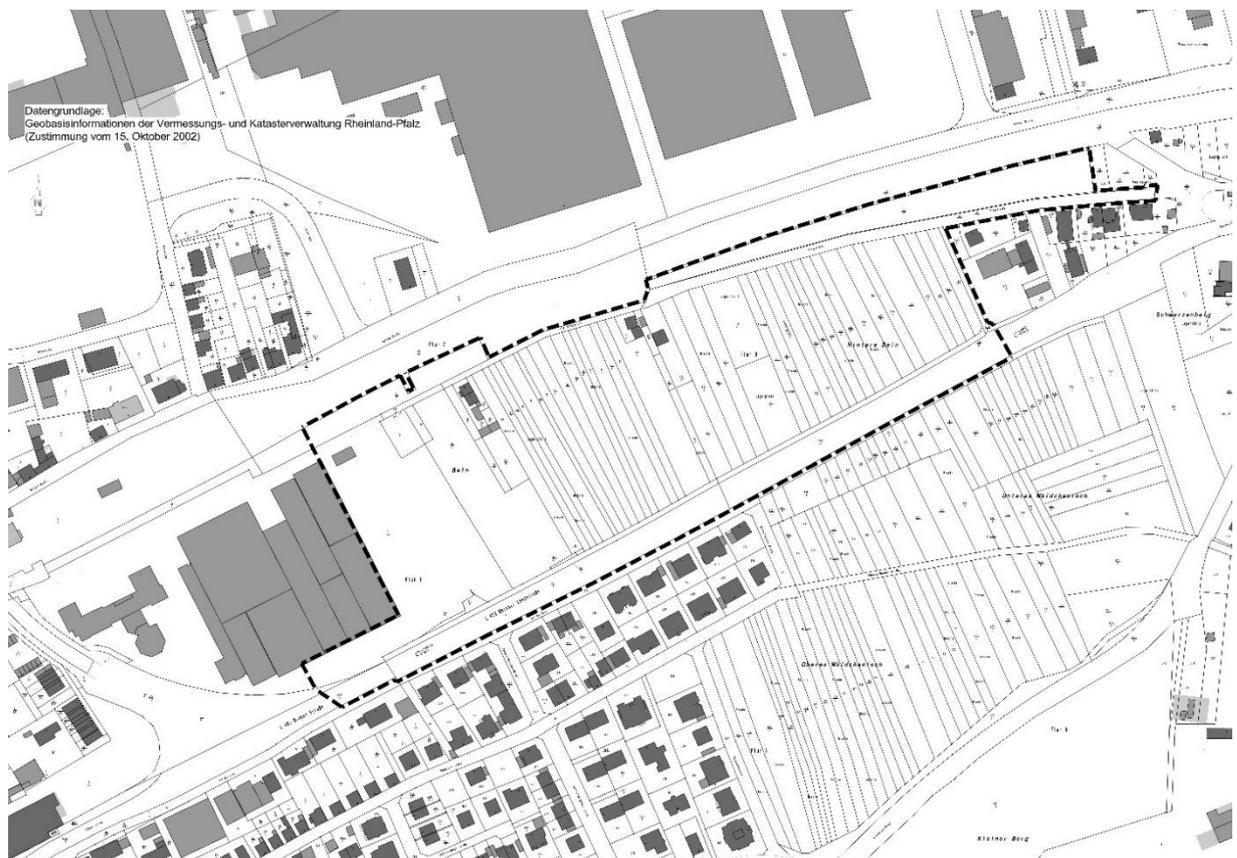


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (ohne Maßstab), Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

5. Beschaffenheit des Plangebietes, Umgebungssituation

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Lage der Gemeinde Budenheim und ist heute mit Betriebsflächen der Bericap GmbH & Co. KG im Westen, Kirchstraße im Norden, Wohngebäuden, Gebäuden bzw. Lagerflächen eines ehemaligen Baustoffhandels und von größtenteils verwilderten Gartenparzellen belegt.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen von der Bericap GmbH & Co. KG, im Norden von der Bahnlinie der Trans Regio Deutsche Regionalbahn GmbH (Köln Hbf. - Mainz Hbf.) mit Bahnhof Budenheim und daran nördlich



gelegenen Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen des Bebauungsplans SBU-1 „Industriegebiet am Rhein“, im Osten von gewerblicher Nutzung (Autowerkstatt, Elektrotechnikmeisterbetrieb) und Wohnbebauung, im Süden von der L 423 („Mainzer Landstraße“) mit daran angrenzenden bestehenden Wohngebiet „Siebenmorgengebiet“ und künftigen Wohngebiet „Wäldchenloch“.

Der Hochpunkt des Plangebietes befindet sich im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage bei ca. 89,0 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände nach Norden zur Bahntrasse hin ab. Ein topografischer Tiefpunkt liegt im Nordosten im Bereich der geplanten Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei ca. 84,0 m ü. NN. Ein weiterer Tiefpunkt liegt im Bereich des Bericap-Betriebsgeländes bei ca. 85,0 m ü. NN.

6. Einfügung in die Gesamtplanung

6.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Die verbandsfreie Gemeinde Budenheim liegt entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz (2008) und seiner Teilfortschreibungen (2013, 2015, 2017, 2023) in einem hochverdichteten Raum.⁸

Für das Plangebiet wird keine gesonderte Festlegung dargestellt.

6.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014)

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat den Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe (ROP) auf der Basis des 2008 und 2013 (1. Teilfortschreibung) in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) neu aufgestellt.

Der ROP 2014 enthält Grundsätze und Ziele für die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der regionalen Räume und wurde am 21.10.2015 genehmigt.

Die Teilfortschreibung (Anpassung der Nummerierung ab Z 42, wegen Versagung der Genehmigung von G 43) wurde am 04.05.2016 genehmigt. Verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 20. Juni 2016.

Die zweite Teilfortschreibung wurde am 05.01.2022 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und wurde mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19.04.2022 verbindlich.

Derzeit befinden sich zwei parallellaufende Teilfortschreibungen des Regionalen Raumordnungsplans in Bearbeitung.

Die dritte Teilfortschreibung umfasst die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte sowie Rohstoffsicherung. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 27. August bis zum 17. September 2024. Der Beschluss zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde wurde durch die Regionalvertretung am 18. März 2025 gefasst. Die vierte Teilfortschreibung bezieht sich auf das Sachgebiet Energieversorgung (Windenergie) und hat im Jahr 2024 die erste Anhörung durchlaufen.

Das Grundzentrum Budenheim liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe im hochverdichteten Bereich (Mittelbereich Mainz, Nahbereich Budenheim) und bekommt die Gemeindefunktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ zugewiesen.

Durch die Ausweisung der Gemeinde Budenheim als Grundzentrum mit der Gemeindefunktion „Gewerbe“ wird die notwendige Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Flächen zum Ausdruck gebracht.

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in Teilflächen als Siedlungsfläche „Wohnen_Bestand“, „Industrie und Gewerbe_Bestand“ sowie als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ (siehe Abb. 3)

⁸ LEP IV, Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde, Mainz, s. Karte 1: Raumstrukturgliederung, S. 40



und in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Siedlungsbestand „Gewerbefläche ATKIS“ und „Gemischte Baufläche ATKIS“ dargestellt (siehe Abb. 4).

Raumordnerische Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur / Siedlungsentwicklung, Freiraumstruktur und Ressourcenschutz sowie des Verkehrs und der technischen Infrastruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen.

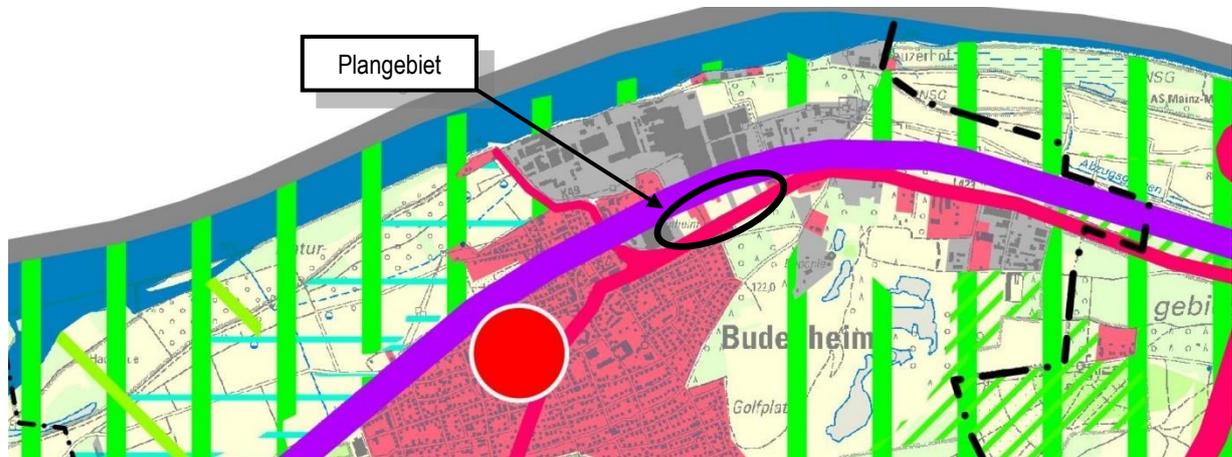


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2022 (ohne Maßstab), (Quelle: RIS Rheinland-Pfalz - Geoportal der Raumordnung und Landesplanung, <https://extern.ris.rlp.de/>) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

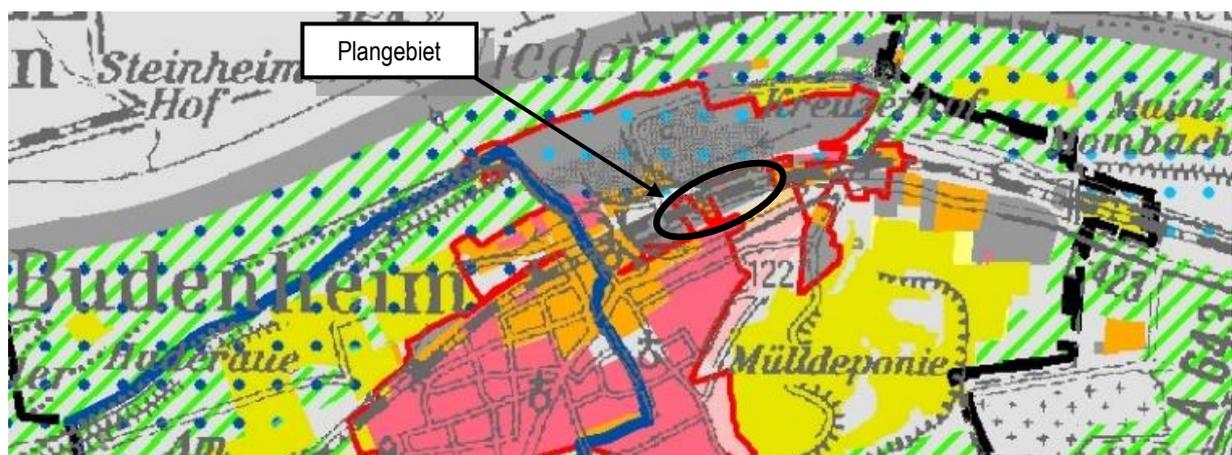


Abb. 4: Auszug aus der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 – 2. Teilfortschreibung 2022 (ohne Maßstab), (Quelle: https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/wp-content/uploads/2023/05/ROP_Beikarte_2022_04_11_gez-1.pdf) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

6.3 Projektbezogene Bewertung der Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP 2014) – 2. Teilfortschreibung

6.3.1 Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“)

Zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge werden im ROP 2014 - Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016 - unter Ziffer 2.3.4 „Einzelhandel und Dienstleistungen“⁹ Ziele und Grundsätze formuliert, die für die Sondergebietsausweisung (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, zu berücksichtigen sind.

⁹ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Hrsg. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Körperschaft des öffentlichen Rechts), S. 37 f.



Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) ergab sich, dass für die geplante Einzelhandelsentwicklung in den Sondergebietsteilen SO-1 und SO-2 ein Zielabweichungsantrag zu stellen war.

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58 LEP IV und Z_N 43 ROP 2014) für die geplante Einzelhandelsentwicklung (Ansiedlung eines REWE-Vollsortimenters mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche) wurde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt an der Weinstraße mit Schreiben vom 29.09.2020 postalisch eingereicht. Mit Schreiben vom 24.11.2021 wurden ergänzende Antragsunterlagen zur Zulassung einer Zielabweichung für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße der Oberen Landesplanungsbehörde zugesendet.

Nach erfolgreichem Widerspruch vom 25.04.2023 gegen den Zielabweichungsbescheid vom 27.03.2023, Az.: 14-437-14:41 erging mit Schreiben vom 17.11.2023 ein Widerspruchsbescheid, wonach die ursprüngliche Nebenbestimmung Nr. 2 des Zielabweichungsbescheides vom 27.03.2023 aufgehoben wurde.

Demnach wird für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ i.V.m. der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim zur Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ die Abweichung vom landesplanerischen Ziel Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz i.V.m. Z_N 43 des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Rheinhessen-Nahe 2014 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts unter Nebenbestimmungen zugelassen.

Im Widerspruchsbescheid vom 17.11.2023 werden für den Bebauungsplan (Städtebaulicher Rahmenplan zum Bebauungsplan „Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“, Stand Juni 2020) folgende Nebenbestimmungen genannt:

- Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Vorhaben als Sonstiges Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen (Nebenbestimmung Nr. 1).
- Im östlichen Planbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“ mit der Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist eine Einzelhandelsnutzung auszuschließen (Nebenbestimmung Nr. 3).¹⁰
- Für die westlich an den Bebauungsplan „Einzelhandel- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“ angrenzende vorhandene gewerbliche Nutzung ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einzelhandelsausschluss festzusetzen (Nebenbestimmung Nr. 4).

Die ursprüngliche Planung mit Stand vom 02.12.2019 sah neben dem großflächigen Lebensmittelmarkt (maximal 2.000 m² VK) als ergänzende Nutzung einen Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² vor. An dieser Planung wird grundsätzlich festgehalten, da die Gemeinde Budenheim auch im Drogeriesortiment derzeit unterversorgt ist und ihre grundzentrale Versorgungsfunktion nicht erfüllen kann.

Daher werden im Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-2, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit maximal 800 m² VK geschaffen. Ein Einzelhandelsausschluss wird im Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-2, nicht festgesetzt.

Die Projektbeteiligten sind überzeugt, dass der geplante Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht den Regelungen des LEP IV unterliegt. Folglich besteht bei einer Planung unter Einbeziehung des Drogeriemarktes kein Zielkonflikt mit dem LEP IV. Diese Auffassung wird wie folgt begründet¹¹:

¹⁰ Abweichend von der ursprünglich im östlichen Plangebietsbereich vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sieht der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf stattdessen die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) vor.

¹¹ Auszug aus der Begründung des Widerspruchs vom 25.04.2023 gegen den Zielabweichungsbescheid vom 27.03.2023, Az.: 14-437-14:41, Lenz und Johlen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Schreiben vom 22.08.2023



„Ein Zielverstoß zu Z 57 LEP IV, wonach Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m² nur in Mittel- und Oberzentren zulässig sind, liegt nicht vor. Sowohl der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m² als auch der Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten diese Verkaufsflächengrenze nicht.

Ein Zielverstoß gegen das Integrationsverbot gemäß Z 58 LEP IV liegt für den Drogeriemarkt nicht vor, da es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Zudem wird durch den vorliegenden Zielabweichungsbescheid eine Zielabweichung vom Integrationsgebot zugelassen.

Ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Z 60 LEP IV liegt nicht vor. Zum einen handelt es sich bei dem Drogeriemarkt bei isolierter Betrachtung nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, sodass Z 60 LEP IV nicht anwendbar ist. Zudem wurde für die Planung mit dem Lebensmittelmarkt und dem Drogeriemarkt bereits durch eine damals erstellte Auswirkungsanalyse¹² (s. Anlage 5 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) belegt, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht bestehen.

Auch ein Zielkonflikt zum Agglomerationsverbot Z 61 LEP IV liegt nicht vor. Das Agglomerationsverbot verfolgt in erster Linie die Zielsetzung, bei einer Ansiedlung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, bei der jeder einzelne Betrieb für sich betrachtet nicht den Bestimmungen des LEP IV unterfällt, gleichwohl die Regelungen des LEP IV zur Anwendung zu bringen. Das Agglomerationsverbot soll daher verhindern, dass die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im LEP IV durch die Planung mehrerer isoliert betrachtet nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe umgangen werden können. Für die Planung jedenfalls eines großflächigen und eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs finden jedoch die landesplanerischen Vorgaben des LEP IV bereits Anwendung. Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Errichtung von Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt nicht bestehen. Die Auswirkungsanalyse stellte zudem fest, dass die Gemeinde Budenheim auch im Bereich der Drogeriewaren aktuell kein adäquates Angebot aufweist, was sich in hohen Kaufkraftabflüssen niederschlägt. Somit besteht auch für einen modernen Drogeriemarkt ausreichend Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Budenheim, sodass auch diese Ansiedlung vonseiten der Gutachter befürwortet wird (s. Anlage 5 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, S. 36). Zudem sieht Z 61 LEP IV als Rechtsfolge vor, dass Bebauungspläne mit Verkaufsflächenbegrenzungen aufgestellt werden. Dieser Vorgabe wird in dem vorgesehenen Bebauungsplan Rechnung getragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Einzelhandelsentwicklung an dem Standort so gesteuert werden, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu befürchten sind. Ein Zielverstoß hinsichtlich des Agglomerationsverbots ist daher ebenfalls nicht erkennbar.

Im Ergebnis ist daher für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zusätzlichen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² kein Zielkonflikt mit den Zielen des LEP IV erkennbar, sodass die Projektbeteiligten davon ausgehen, dass ein weiteres bzw. ergänzendes Zielabweichungsverfahren für den Drogeriemarkt nicht erforderlich ist.“

6.3.2 Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wird die regionalplanerische Zielvorgabe Z 16 eingehalten sowie die Grundsätze G 18 und G 19 des ROP 2014 (2. Teilfortschreibung) berücksichtigt.

Durch Aufnahme und Weiterentwicklung der im ROP 2014 dargestellten Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe_Bestand“ folgt der Bebauungsplan der raumplanerischen Standortvorsorgeplanung, wonach diese Flächen u. a. der Weiterentwicklung, Verlagerung und Neuansiedlung von überörtlich bedeutsamen Gewerbe- und Industriebetrieben herangezogen werden sollen (G 18).

¹² Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH (Stand: Juni 2018) als Anlage zum Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG), bei der SGD Süd, Neustadt a.d. Weinstraße) eingereicht mit Schreiben vom 09.01.2020).



Gemäß dem Grundsatz G 19 werden die Belange des ortsansässigen Gewerbebetriebes in Bezug auf Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort berücksichtigt, indem das geplante Gewerbegebiet (GE) und das geplante Industriegebiet (GI) der Erweiterung der ortsansässigen Firma Bericap GmbH & Co. KG dienen.

Insgesamt wird der Zielumsetzung Z 16 maßgeblich beigetragen, wonach sich die Gemeinde Budenheim mit der besonderen Funktion Gewerbe besonders für die Baulandausweisung zur Bestandspflege und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten eignet.

Darüber hinaus wird der Grundsatz G_N 17a der in Aufstellung befindlichen 3. ROP-Teilfortschreibung berücksichtigt und der Zielvorgabe Z 18b gefolgt. Gemäß G_N 17a soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wird die im ROP 2014 dargestellte Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe_ Bestand“ und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim dargestellte Gewerbe- und Industriefläche aufgegriffen und als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung herangezogen. Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Zwecke der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung ist laut Ziel Z 18b die bauleitplanerische Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO nur in den Gemeinden mit der Funktion Gewerbe - für die Gemeinde Budenheim zutreffend - und in den Vorranggebieten für Gewerbe zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig (siehe Teil II, Ziffer 1.1.1, Unterpunkt 5), womit der Nebenbestimmung Nr. 4 des Widerspruchsbescheids vom 17.11.2023 Rechnung getragen wird.

6.3.3 Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Dem Antrag auf Zulassung einer geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, einschließlich der ergänzten Antragsunterlagen vom 15.09.2020, war ein städtebaulicher Rahmenplan zum Bebauungsplan „Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“ (Diskussionsgrundlage) beigefügt. Darin war im östlichen Bereich des Plangebiets die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Gemäß dem Widerspruchsbescheid vom 17.11.2023 ist eine Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich ausgeschlossen (Nebenbestimmung Nr. 3).

Abweichend von der ursprünglich im östlichen Plangebietsbereich vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sieht der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf stattdessen die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) vor. Diese Gemeinbedarfsfläche dient ausschließlich der Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Budenheim. Eine Einzelhandelsnutzung ist dort gemäß Textfestsetzung Teil II, Ziffer 1.2 unzulässig, womit der Nebenbestimmung Nr. 3 des Widerspruchsbescheids vom 17.11.2023 Rechnung getragen wird.

6.4 Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1983) der verbandsfreien Gemeinde Budenheim stellt das Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“ teilweise als Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE), örtliche Hauptverkehrsstraße (L 423), Bahnanlagen und als öffentliche Grünflächen dar, sodass zur Wahrung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB eine 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim für den Bereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans (1983) u. a. von „Industriegebiet (GI)“ teilweise in „Gewerbegebiet (GE)“, von „Gewerbegebiet (GE)“ teilweise in „Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und von „öffentliche Grünflächen“ in „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ unter Berücksichtigung der neuen verkehrstechnischen Erschließung zu ändern.



Die im Flächennutzungsplan (1983) dargestellten Flächen für Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“ werden an die planfestgestellten bahneigenen Flächen sowie an die bestehenden Betriebsflächen der Bericap GmbH & Co. KG angepasst und als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim in seiner Sitzung vom 24.01.2024 gefasst.

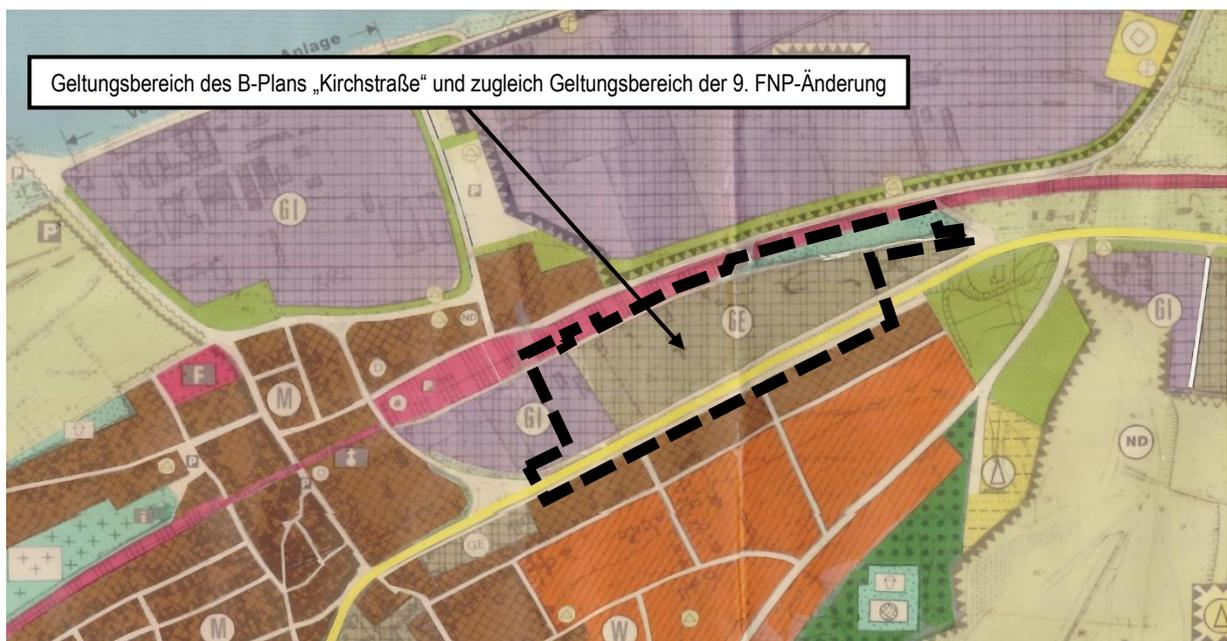


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (ohne Maßstab) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

7. Gutachten, Untersuchungen, Fachbeiträge, Berichte

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wurden erstellt:

- a) Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (siehe Teil V des Bebauungsplans) u. a. mit
 - Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele
 - schutzgutbezogener Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes
 - Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen
 - Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit Vorschlägen zu umweltrelevanten textlichen B-Planfestsetzungen
- b) Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
 - Relevanzprüfung möglicherweise betroffener Artengruppen und Abschätzung der Wahrscheinlichkeit des Vorkommens planungsrelevanter Arten
 - Bestandsaufnahmen (Struktur- und Biotoptypenkartierung, Baumhöhlen-, -quartier- und Horstkartierung)
 - Erfassung Avifauna (Aufwand nach Südbeck 2005)
 - Erfassung Fledermäuse
 - Erfassung Amphibien
 - Erfassung Reptilien
 - Auswertung der Erfassungen und Berichterstellung: Artenschutzrechtlicher Bericht mit Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, notwendige Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz, Karten



- c) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
- Festlegung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 für die geplanten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen im Bebauungsplangebiet sowie Ermittlung von Zusatzkontingenten innerhalb festgelegter Richtungssektoren. Diese Zusatzkontingente sollen eine Erhöhung der Emissionen in dem Maße ermöglichen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgeblichen bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können.
 - Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Mainzer Landstraße und Beurteilen gemäß DIN 18005, der 16. BImSchV und der Grundrechtsschwelle (bzw. enteignungsrechtliche bzw. verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle).
 - Berechnung der maßgebenden Außenlärmpegel und Nennung der Anforderungen an den Schallschutz (für geplante Büro- und bestehende Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109-1:2018-01.
- d) Abwasserbeseitigungskonzept (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
- Beschreibung der geplanten Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung, Grundstücksanschlüsse)
 - Berechnung des erforderlichen Stauraums
- e) Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
- Beschreibung des Makrostandorts
 - Beschreibung der Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet von Budenheim
 - Nennung, Prüfung und Bewertung von Potenzialstandorten des großflächigen Einzelhandels
 - Handlungsempfehlungen zu der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept
 - Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim als Vorschlag
- f) Auswirkungenanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim (siehe Anlage 5 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
- Beschreibung der Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriewareneinzelhandel
 - Beschreibung standortseitiger Aspekte (Makro- und Mikrostandort)
 - Beschreibung der Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet Budenheim und in den relevanten Umlandkommunen
 - Beschreibung des Einzugsgebiets und Ermittlung des Nachfragevolumens
 - Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens
 - Umsatzverteilungseffekte des Planvorhabens
 - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung
 - Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms
 - Fazit der Auswirkungenanalyse
- g) Auswirkungenanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
- Beschreibung der Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel
 - Beschreibung standortseitiger Aspekte (Makro- und Mikrostandort)
 - Beschreibung der Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet Budenheim und in den relevanten Umlandkommunen
 - Beschreibung des Einzugsgebiets und Ermittlung des Nachfragevolumens
 - Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens
 - Umsatzverteilungseffekte des Planvorhabens
 - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung
 - Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms
 - Fazit der Auswirkungenanalyse



- h) Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich (siehe Teil II, Ziffer 3.10) u. a. mit
- ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung
 - erdbautechnischen Hinweisen (Empfehlungen zum Straßen- und Leitungsbau)
 - orientierender abfallrechtlicher Voruntersuchung
 - Angaben über die Versickerungseignung der anstehenden Böden
- i) Baugrundgutachten für den westlichen Plangebietsbereich (siehe Teil II, Ziffer 3.10)
[Baugrundgutachten liegt noch nicht vor. Wird ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]
- j) Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen innerhalb des mittleren und östlichen Plangebietsbereiches, Verkehrsflächen und Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (siehe Teil II, Ziffer 3.11) u. a. mit
- Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten zur Luftbildauswahl
 - Ergebnisbericht der Auswertung und Interpretation
 - Fazit der Auswertung und weitergehenden Empfehlungen
- k) Kampfmittelortung (Oberflächensondierung Elektromagnetik-Sondiersystem und Bohrlochsondierung) des westlichen Plangebietsbereiches (siehe Teil II, Ziffer 3.11)
[Auswertung, Dokumentation und Ergebnis der Kampfmittelortung liegen noch nicht vor. Wird ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]
- l) Verkehrskonzept mit
- Straßenplanung (Vorentwurf)
 - Deckenhöhenplan (Vorentwurf)
- m) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte (siehe Anlage 7 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) mit
- Ermittlung der Schallemissionen der geplanten Märkte während der Tages- und Nachtzeit
 - Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit
 - Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. mit den Emissionskontingenten gemäß Bebauungsplanentwurf
 - Benennung der prinzipiell erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Handelsnutzungen
- n) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap (siehe Anlage 8 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) mit
- überschlägiger Ermittlung der Schallemissionen der Firma Bericap (Bestand, Planung) während der Tages- und Nachtzeit
 - Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit
 - Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. mit den Emissionskontingenten gemäß Bebauungsplanentwurf
 - Benennung der prinzipiell erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen



7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichserfordernis - Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, bereitet diesen aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (siehe Teil V des Bebauungsplans). Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die planinduzierten umweltrelevanten Auswirkungen frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt. Ergänzend dazu wurden die im Fachbeitrag Artenschutz (vgl. Teil III, Ziffer 7.2 sowie Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) benannten projektbezogenen Maßnahmen übernommen.

Die erforderlichen und die darüber hinaus empfohlenen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen einerseits als Einträge in der Planzeichnung (Teil I), andererseits dem Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und dem Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“ als solche entnommen werden.

7.2 Fachbeitrag Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wurde ein Fachbeitrag Artenschutz durch die Beratungsgesellschaft NATUR Dr. Dörr · Fuhrmann · Tauchert · Dr. Wiesel-Dörr dbR erstellt (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“). Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere bzw. einzelner Arten werden projektbezogene Maßnahmen vorgeschlagen, die Belange des Artenschutzes abdecken und auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam machen. Die im Fachbeitrag Artenschutz genannten projektbezogenen Maßnahmen, die bei den geplanten Bauarbeiten einzuhalten sind, wurden in den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag übernommen. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch das Planvorhaben treten bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine ein.

7.3 Immissionsschutz - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegen schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, zu Verkehrs- und Gewerbegeräuschen einschließlich zugehöriger Berichte zugrunde (vgl. Anlagen 2, 7 und 8 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).



7.3.1 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

Untersuchungsergebnis Verkehrsgeräusche¹³

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Mainzer Landstraße ergeben sich innerhalb des Plangebietes im Nördlichen Bereich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu etwa 70 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts. Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Mainzer Landstraße kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu etwa 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts – diese Werte gelten für die bestehende Wohnbebauung) werden im nördlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 10 dB(A) tags und 22 dB(A) nachts überschritten. Die Orientierungswerte für GE-Gebiete (65 / 55 dB(A) tags / nachts) werden um bis zu 5 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) bzw. für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden ebenfalls im gesamten Bebauungsplangebiet tags und nachts überschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 5.3 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Auf eine allgemeine Festsetzung der schalltechnischen Anforderungen (erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01) gemäß den aktuellen Technischen Baubestimmungen (VV TB RP) (in Kraft getreten am 01.09.2023) wird verzichtet. Die Technischen Baubestimmungen sind im Bauvollzug grundsätzlich einzuhalten, sodass eine gesonderte Festsetzung hierzu nicht zwingend erforderlich ist.¹⁴

Untersuchungsergebnis Gewerbegeräusche - Emissionskontingentierung¹⁵

Für die geplanten Teilflächen (GE / GI / SO) des Bebauungsplangebietes wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festgelegt, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können.

Fazit (Verkehrs und Gewerbegeräusche)

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim, sofern die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 5.3 und 8 genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. schalltechnischen Auflagen entsprechend beachtet werden.¹⁶

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.

Insbesondere bei befürchteten Lärmimmissionen lässt sich der tatsächliche Eintritt einer rechtlich erheblichen Belästigung in der Regel erst für das konkrete Vorhaben beurteilen, so dass in diesem Fall das Baugenehmigungsverfahren zur Bewältigung auftretender Probleme zur Verfügung steht (vgl. BVerwG, B.v. 30.7.2001 - 4 B N 41.01 - NVwZ 2002, 87).

Einzelheiten können der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) entnommen werden (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

¹³ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Bericht Nr. 224024 / 3 vom 10.12.2024, S. 20

¹⁴ ebenda, S. 19

¹⁵ ebenda, S. 20

¹⁶ ebenda, S. 21



Der gutachterlichen Empfehlung wurde mit der Festsetzung in Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1.3 und Ziffer 1.15, sowie in Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 3.17, gefolgt.

7.3.2 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte)

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ ist prinzipiell zu klären, ob durch den Betrieb der geplanten Handelsflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet eingehalten werden können.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die festzusetzenden Emissionskontingente (Nachweis der Einhaltung an der umliegenden Wohnbebauung) ausreichend hoch für die geplanten Nutzungen dimensioniert sind.

Untersuchungsergebnisse¹⁷

Die Berechnungen zeigen, dass bei Zugrundelegung des in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes für den geplanten Rewe-Markt sowie den Drogeriemarkt und den weiteren Fachmarkt (Option1) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung in SO-1 als auch die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente an der Bebauung im Umfeld des Bebauungsplangebietes eingehalten werden können.

Beurteilung (Bebauung außerhalb des Plangebietes):¹⁸

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den zur Verfügung stehenden Immissionskontingenten zeigt, dass die Immissionskontingente an allen Immissionsorten tags und nachts unterschritten werden. An der maßgebenden Wohnbebauung südlich des Plangrundstückes (vgl. IP 8 bis IP 11) werden die Immissionskontingente nahezu ausgeschöpft. Während der Nachtzeit betragen die Unterschreitungen mindestens 5 dB(A). Maßgebend sind hier die Emissionen der haustechnischen Anlagen und der angesetzten Warenanlieferung nachts.

Beurteilung (Bebauung innerhalb des Plangebietes in SO-1):¹⁹

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den aufgrund der möglichen Vorbelastung um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts zeigt, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte tags an allen Hausfassaden um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Während der Nachtzeit können die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen Hausfassaden eingehalten werden. Maßgebend sind hier die Emissionen der Warenanlieferungen (insbesondere Drogeriemarkt und Option 1) sowie der haustechnischen Anlagen.

Gemäß der TA Lärm (vgl. Punkt 3.1) dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu gebietsabhängig notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

Schallschutzmaßnahmen²⁰

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren bei Vorliegen einer konkreten Eingabeplanung die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen, Betriebszeitenbegrenzungen, Schallschutzwände) zu konkretisieren.

¹⁷ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte), Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Bericht Nr. 225041 / 2 vom 02.05.2025, S. 14

¹⁸ ebenda, S. 11

¹⁹ ebenda, S. 12

²⁰ ebenda, S. 14



Fazit²¹

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in Budenheim bzw. die Errichtung von Handelsnutzungen auf den Teilflächen SO-1 und SO-2, sofern der in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen in SO-1 und SO-2 aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen.

Einzelheiten können der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) entnommen werden (vgl. Anlage 7 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

7.3.3 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ ist prinzipiell zu klären, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-Gebiet eingehalten werden können.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die festzusetzenden Emissionskontingente (Nachweis der Einhaltung an der umliegenden Wohnbebauung) ausreichend hoch für die geplanten Nutzungen dimensioniert sind.

Untersuchungsergebnisse²²

Die Berechnungen zeigen, dass bei Zugrundelegung des in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes für den Betrieb der Firma Bericap (Bestand sowie Erweiterung) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im Gewerbegebiet (GE) sowie die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente an der Bebauung im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden.

Beurteilung (Bebauung außerhalb des Plangebietes):²³

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den zur Verfügung stehenden Immissionskontingenten zeigt, dass die Immissionskontingente sowohl im Bestand als auch im Planfall an allen Immissionsorten tags und nachts unterschritten werden.

Beurteilung (Bebauung innerhalb des Plangebietes im Gewerbegebiet (GE)):²⁴

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den aufgrund der möglichen Vorbelastung um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts zeigt, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte tags an allen Hausfassaden um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Während der Nachtzeit können die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen Hausfassaden eingehalten werden.

Gemäß der TA Lärm (vgl. Punkt 3.1) dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu gebietsabhängig notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

²¹ ebenda, S. 14

²² Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) – Werkserweiterung der Firma Bericap, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Bericht Nr. 225042 / 2 vom 20.05.2025, S. 15

²³ ebenda, S. 12

²⁴ ebenda, S. 14



Schallschutzmaßnahmen²⁵

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schalleistungspegel technischer Anlagen, Betriebszeitenbegrenzungen, Schallschutzwände) zu konkretisieren.

Hinweis:

Die Geräuschemissionen im Zuge der Anlieferungen an der Nordfassade (Granulat) und an der Südfassade (Laderampen) können in Teilzeiten deutlich wahrnehmbar sein und auch als störend empfunden werden. Dennoch ergeben sich an der umliegenden Bebauung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Durch die geplante Erweiterung und Umstrukturierung wird sich künftig die Geräuschbelastung während der Tageszeit an der bestehenden Wohnbebauung südlich der Mainzer Landstraße voraussichtlich erheblich reduzieren.

Fazit²⁶

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in Budenheim bzw. die geplante Erweiterung der Firma Bericap auf den Teilflächen GI und GE, sofern der in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen im GI und GE aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen.

Einzelheiten können der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap entnommen werden (vgl. Anlage 8 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

7.3.4 Qualität der Prognosen

In den vorliegenden Gutachten wurden konservative Emissionsansätze im Zuge einer „worst-case“-Betrachtung (Berücksichtigung eines Prognosehorizontes / auf der sicheren Seite liegender Emissionsansatz in Bezug auf die anzusetzenden Emissionsdaten und Berechnungsparameter, etc.) gewählt.

Durch die vorgenommenen rechentechnischen Einstellungen im Berechnungsprogramm CadnaA (Version 2024 MR1) werden die Schallimmissionen auf der sicheren Seite liegend berechnet.

Somit ist von einer Überschätzung der prognostizierten Beurteilungspegel auszugehen. Mit den berechneten Beurteilungspegeln wird somit im Regelfall die obere Vertrauensgrenze abgebildet.

7.4 Abwasserbeseitigungskonzept

Das Abwasserbeseitigungskonzept für den Bebauungsplan „Kirchstraße“ (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) gliedert sich im Wesentlichen in zwei Bereiche - das Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser sowie die Regenwasserbewirtschaftung. Darüber hinaus wurden die Topografie, Grundwassermessstellen, Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Sturzflutgefahrenkarten, die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sowie die hierfür maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser

- Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen (Kirchstraße und Planstraße) zur bestehenden Ortskanalisation geleitet.
- Der Anschluss erfolgt unter der Bahntrasse mittels Spülbohrung.

²⁵ ebenda, S. 15

²⁶ ebenda, S. 16



Regenwasserbewirtschaftung

- Ziel ist die Reduktion des Oberflächenabflusses durch Maßnahmen wie Abflussvermeidung, Verdunstung und Versickerung.
- Aufgezeigte Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung:
 - Gründächer
 - Wasserdurchlässige Beläge
 - Rückhalteräume
 - Rückhaltebecken, -mulden und -gräben
 - Nutzung als Brauchwasser
 - Drossel, Notüberlauf und Notwasserwege zum Rhein

Im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzepts wurden die versiegelten Einzugsgebiete erfasst und anhand eines 20-jährlichen Bemessungsregenereignisses sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Rückhaltung von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche die erforderlichen Volumen berechnet.

Die Ermittlung auf Grundlage der abflusswirksamen Fläche, des Bemessungsregens und der Planvorgabe ergab ein erforderliches Rückhaltevolumen von 220 m³. Zugleich wurden die jeweils gebietsbezogenen Drosselabflüsse bestimmt. Für die Planung ist ein Rückhaltevolumen von 320 m³ vorgesehen, das die Anforderungen des Bemessungsregens abdeckt.

7.5 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018, zugrunde (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“). U. a. werden folgende Handlungsempfehlungen zu der künftigen Einzelhandelsentwicklung von Budenheim gegeben²⁷:

- Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums und vor dem Hintergrund der derzeit defizitären Angebotssituation insbesondere der Ausbau der Versorgungsfunktionen.
Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die Angebote der Grundversorgung und ergänzender Angebotsstrukturen zu legen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollten hierbei nur Standorte mit einem Wohngebietsbezug für den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Betracht gezogen werden.
- Die Potenzialflächenanalyse belegt, dass innerhalb des städtebaulich integrierten Bereichs der Ortsmitte keine Potenzialflächen zur Entwicklung eines vollwertigen zentralen Versorgungsbereichs vorhanden sind.
- Dem Entwicklungsbereich Mainzer Landstraße (mittlerer und östlicher Plangebietsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“) ist die Standorteignung zur Aufnahme nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe zuzusprechen.
- Vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse, auf deren Grundlage insbesondere der Ausbau der Grundversorgungsangebote empfohlen wird, ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche und ergänzender nahversorgungsrelevanter Nutzungen aus Sicht der BBE grundsätzlich zu befürworten. Als Nutzer des Supermarktes ist der heute am Standort Binger Straße 1 ansässige Rewe-Markt (rd. 800 m² VKF), der verlagert werden soll, vorgesehen. Durch die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters mit einem umfassenden Lebensmittelsortiment und ergänzenden Nonfood-Artikeln sowie eines modernen Drogeriemarktes kann ein wesentlicher Beitrag zur Grundversorgung geleistet werden.

²⁷ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2018, S. 27 f.



Auch die Abrundung des Lebensmittelsegmentes durch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen wird unter Berücksichtigung der derzeit defizitären Angebotssituation als sinnvoll erachtet, um die wohnungsnahe Grundversorgung in der Gemeinde Budenheim zu verbessern.

Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente enthält das vorliegende Einzelhandelskonzept die „Sortimentsliste für die Gemeinde Budenheim“, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“ übernommen wurde (siehe Teil II, Ziffer 1.1.3.3).

7.6 Auswirkungenanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt die Auswirkungenanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018, zugrunde (siehe Anlage 5 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungenanalyse zeigen auf, dass infolge der am östlichen Ortseingang von Budenheim geplanten Einzelhandelsentwicklung mit Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes von derzeit ca. 800 m² auf maximal 2.000 m² VK und Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² an die Mainzer Landstraße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.²⁸

7.7 Auswirkungenanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt die Auswirkungenanalyse zur geplanten Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand September 2021, zugrunde (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungenanalyse zeigen auf, dass infolge der am östlichen Ortseingang von Budenheim geplanten Einzelhandelsentwicklung mit Verlagerung des an der Binger Straße in Budenheim ansässigen Rewe-Marktes von derzeit ca. 800 m² auf das Entwicklungsareal (mittlerer Plangebietsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“) und Erweiterung auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.²⁹

7.8 Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich die Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024 der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, zugrunde (siehe Teil II, Ziffer 3.10).

Neben den erdbautechnischen Empfehlungen und den Hinweisen zum Bau von Verkehrsflächen enthält der Bericht das Untersuchungsergebnis der orientierenden abfallrechtlichen Untersuchung und über die Versickerungseignung der anstehenden Böden.

Aus den durchgeführten Feld- und Laborversuchen ergibt sich, dass die anstehenden Lockergesteinsböden überwiegend als für eine Flächenversickerung geeignet zu klassifizieren sind.³⁰

²⁸ Auswirkungenanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2018, S. 55 f.

²⁹ Auswirkungenanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, September 2021, S. 50 f.

³⁰ Geotechnischer Bericht Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, S. 36



7.9 Baugrundgutachten für den westlichen Plangebietsbereich

[Baugrundgutachten für den westlichen Plangebietsbereich liegt noch nicht vor. Wird ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

7.10 Kampfmittel

7.10.1 Mittlerer und östlicher Plangebietsbereich

Die Plangebietsbereiche Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahverorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), Teilbereiche der L 423 („Mainzer Landstraße“), Kirchstraße und Planstraße sowie die geplante Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wurden von der Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, mit Hilfe einer Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl vorsorglich untersucht. Der Bericht vom 03.07.2024 liegt der Gemeindeverwaltung Budenheim vor.

Fazit der Luftbildauswertung inklusive Recherche zu Kampf-/ Kriegsdaten zur Luftbildauswahl und Empfehlung:

„Die Auswertung der Luftbilddaufnahmen hat in Zusammenhang mit der erörterten Literatur den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Die UXO PRO-Luftbildauswertung resultiert in der Erkenntnis, dass die zu untersuchende Wahrscheinlichkeit der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln verschwindend gering ist. Folglich besteht keine zwingende Notwendigkeit, den Beginn der Phase B (technische Erkundung der Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung) der Kampfmittelräumung zu veranlassen.

Nach unserem jetzigen Kenntnisstand ist die technische Erkundung demnach nicht zwingend notwendig. Diese UXO PRO-Berichterstattung kann nicht mit einer Garantie der vollständigen Kampfmittelfreiheit gleichgesetzt werden. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbildauswertung entstehen und für die keine Haftung übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu welchen wir ergänzend raten, sofern eine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung angestrebt wird. Die vorliegende Auswertung und damit verbundene Aussagen haben ausschließlich für das im Anhang 2 gekennzeichnete Erkundungsgebiet Gültigkeit. Aussagen und Schlussfolgerungen über angrenzende Gebiete sind nicht zulässig.

Das Fazit der Auswertung und die Interpretation der Luftbilddaufnahmen basieren auf der in „5. LUFTBILDER“ genannten repräsentativen Auswahl der Aufnahmen und beschränken sich folglich auf diese. Die gesamte Auswertung bezieht sich ausschließlich auf das uns zum Auswertungszeitpunkt vorliegende Luftbildmaterial.³¹

7.10.2 Westlicher Plangebietsbereich

Seitens der Bericap GmbH & Co. KG wurde für deren beabsichtigten Betriebserweiterung im geplanten Gewerbegebiet (GE) und im geplanten Industriegebiet (GI) die Kampfmittelortung Welker GmbH, Kirn, mit einer Kampfmittelortung (Oberflächensondierung Elektromagnetik-Sondiersystem und Bohrlochsondierung) beauftragt.

[Auswertung, Dokumentation und Ergebnis der Kampfmittelortung liegen derzeit noch nicht vor. Wird ggf. ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

³¹ Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl, Gutachten der UXO PRO Consult vom 03.07.2024, Projekt: 55257 Budenheim, Kirchstraße Gebiet A, Bebauung 212305051338, S. 8 f.



8. Störfallanlagen

Um die Vorgaben der Seveso III-Richtlinie im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, ist zu prüfen, ob das Plangebiet „Kirchstraße“ in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) liegt und entsprechende Sicherheitsabstände nach § 50 BlmSchG einzuhalten sind.

Nach Einsichtnahme des Verzeichnisses der Betriebsbereiche in Rheinland-Pfalz kann festgehalten werden, dass das Plangebiet nicht in direkter Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen liegt.

Nächstgelegener Betriebsbereich mit Störfallanlagen ist die Chemische Fabrik Budenheim Rudolf A. Oetker. Diese liegt nördlich der Bahntrasse (Bahnlinie der Trans Regio Deutsche Regionalbahn GmbH; Köln Hbf. - Mainz Hbf.) in rd. 500 m Entfernung.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die an das Betriebsgelände der Firma Bericap GmbH & Co. KG direkt angrenzenden Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum des Unternehmens und eignen sich für die geplante Betriebsenerweiterung.

Als Grundlage für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße hat die Gemeinde Budenheim im Herbst 2016 die BBE Handelsberatung GmbH, Köln mit einer Einzelhandels-Bedarfsanalyse beauftragt. Mit diesem Gutachten sollte geprüft werden, ob die Tragfähigkeit der projektierten Nutzung aus absatzwirtschaftlicher Sicht gewährleistet und das Entwicklungsareal an der Mainzer Landstraße auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Standort weiterer Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.

Diese Analyse kam zu dem Ergebnis, dass in der Gemeinde Budenheim ausgeprägte Versorgungslücken bestehen und das Planvorhaben dazu geeignet ist, heute bestehende Angebotsdefizite abzumildern. Darüber hinaus wird aufgezeigt, dass innerhalb des baulichen Bestands der Ortsmitte keine Flächenpotenziale für den geplanten Einzelhandelsbetrieb in marktgerechten Größen vorhanden sind. Die Ergebnisse dieser Analyse haben die Gemeinde Budenheim veranlasst, die Planung fortzuführen.

Das bei der BBE Handelsberatung GmbH in Auftrag gegebene Einzelhandelskonzept empfiehlt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standort Mainzer Landstraße. Vor diesem Hintergrund wird das Planareal als „Versorgungsbereich Nahversorgung“ ausgewiesen.

Die Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungsanalysen der BBE Handelsberatung GmbH zeigen auf, dass infolge der am östlichen Ortseingang von Budenheim geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) ergab sich, dass für das Vorhaben ein Zielabweichungsantrag zu stellen ist.

Aus regionalplanerischer Sicht wird der geplanten Rewe-Ansiedlung an der Mainzer Landstraße mit Nebenbestimmungen zugestimmt (siehe Teil III, Ziffer 6.3.1).

Aus städtebaulicher Sicht wird der Realisierung des Plangebietes grundsätzlich zugestimmt und vor dem Hintergrund der guten Erschließungssituation und Lage zu bestehenden und geplanten Wohngebieten als sinnvoll erachtet.

Letztendlich wird das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Kirchstraße“ im wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim als bestehendes Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) dargestellt, womit die entwickelbare Siedlungsfläche dem Planungsziel des Bebauungsplanes entspricht.

Daher wurden im Rahmen der vorliegenden B-Planaufstellung keine weiteren Standortalternativen geprüft.



10. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

11. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, den Vorgaben der Gemeinde Budenheim und den Planungsabsichten der am Planungsprozess beteiligten Projektentwickler auf:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) zur Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen der Firma Bericap GmbH & Co. KG in östlicher Richtung und Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur zur Unterstützung der Expansionspläne.
- Ausweisung eines Industriegebietes (GI) mit der Option, die geplante Druckerei der Firma Bericap GmbH & Co. KG im Rahmen der beabsichtigten Betriebserweiterung unterzubringen.
- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-1, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m². Ziel ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.
- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-2, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Auch hier steht die Sicherung und der Ausbau der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung im Vordergrund.
- Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“), die ausschließlich der Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Budenheim dient. 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.
- Kreisverkehrsanlage mit zusätzlichen ÖPNV-Haltepunkten und abgehender Planstraße sowie Wendemöglichkeit (ausgelegt für Sattelzüge mit Auflieger bis insgesamt 16,50 m Länge) im Verlauf der auszubauenden Kirchstraße zur Erschließung des Baugebietes.
- Planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Geh- und Radwegverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den geplanten Bushaltestellen sowie zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen Ortslage.
- Ausweisung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Nordosten des Plangebietes.
- Landespflegerische Festsetzungen zwecks landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes.
- Berücksichtigung der bestehenden Gashochdruckleitung mit Ausweisung eines beidseitigen Schutzstreifens.



- Abwasserentsorgung im Trennsystem (Schmutzwasseranschluss an vorhandene Ortskanalisation und Einleitung des überschüssigen Regenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken nach Durchlaufen von Rückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücken).

Zudem werden berücksichtigt die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen und der Baugrunduntersuchungen.

12. Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO, Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO, Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

12.1.1 Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Für die Erweiterungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG wird eine Plangebietsfläche von insgesamt ca. 2,61 ha festgesetzt, davon ca. 2,40 ha als Gewerbegebiet (GE) und ca. 0,21 ha als Industriegebiet (GI).

Zulässig sind im Gewerbegebiet (GE) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie betriebseigene Tankstellen, d. h. Tankstellen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Um eine gewisse zukünftige Nutzungsflexibilität wahren zu können, sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen - hiervon ausgenommen ist die zuvor genannte zulässige betriebseigene Tankstelle - und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Im Industriegebiet (GI) sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und analog zur Gewerbegebietsfestsetzung (GE) ausnahmsweise zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind Tankstellen.

Der Ausschluss o.g. Nutzungen erfolgt aufgrund ihrer Störintensität, die beeinträchtigende Wirkungen auf die angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebiete haben können. Mit dem Einzelhandelsausschluss wird die Nebenbestimmung Nr. 4 des Zielabweichungsbescheides berücksichtigt (vgl. Teil III, Ziffer 6.3.1).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch im Industriegebiet (GI) unzulässig, obwohl sie gemäß § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Gründe hierfür sind:

- Langfristige städtebauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „Kirchstraße“ soll im Plangebietsbereich eine nachhaltige, langfristige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde sicherstellen. Die Ansiedlung von Wohnungen in Gewerbe- oder Industriegebieten könnte zu einer unkoordinierten Entwicklung führen, da diese Gebiete in der Regel für Arbeitsstätten und nicht für Wohnnutzungen vorgesehen sind. Dies könnte die städtebauliche Ordnung beeinträchtigen.



- Fehlende Flexibilität bei zukünftigen Entwicklungen
Gewerbe- und Industriegebiete können sich im Laufe der Zeit verändern, etwa durch Erweiterungen oder Umnutzungen. Wenn dort Wohnungen zugelassen werden, könnte dies die Flexibilität der Gebietsentwicklung einschränken und spätere Änderungen der Betriebsnutzung oder -größe behindern.

12.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnachversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² und eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² werden insgesamt rd. 1,57 ha Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnachversorgung“), Gebietsteil SO-1 (rd. 0,99 ha) und Gebietsteil SO-2 (rd. 0,58 ha) festgesetzt.

Ziel ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Dieser Plangebietsbereich soll den gewerblichen Nutzungsstrukturen vorbehalten bleiben, die den tatsächlich geplanten Nutzungszweck abdecken.

Zulässig sind im Gebietsteil SO-1 die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m², davon sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim zu belegen.

Im Gebietsteil SO-2 werden zugelassen die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m², davon sind mindestens 70 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim zu belegen.

Darüber hinaus sind in beiden Gebietsteilen des SO-Gebietes zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume zulässig.

12.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wird eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung dient ausschließlich dem Zweck, den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Budenheim einschließlich aller hierzu erforderlichen Gebäude und Anlagen zu ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere das Gerätehaus mit Fahrzeughallen, Übungsflächen, Ausbildungsräume sowie notwendige Lagerräume für Gerätetechnik. Andere Nutzungen, wie Einzelhandel, Wohnen oder Gewerbe, sind ausgeschlossen, um die langfristige Einsatzbereitschaft und Funktionsfähigkeit der Feuerwehr uneingeschränkt zu gewährleisten. Zudem wird mit dem Einzelhandelsausschluss die Nebenbestimmung Nr. 3 des Zielabweichungsbescheides berücksichtigt (vgl. Teil III, Ziffer 6.3.1).

Der bisherige Feuerwehrstandort liegt im HQ 100-Gebiet (=Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet) im nördlichen Gemeindebereich. Im Katastrophen- und Hochwasserfall ist dieser Standort nicht anfahrbar und somit nicht nutzbar. Ein Gutachten zur Bedarfsplanung der Feuerwehr (FFW-Bedarfsplanung) hat eindeutig bestätigt, dass der aktuelle Standort weder die Anforderungen an die Erreichbarkeit aller Ortsteile Budenheims noch die gesetzliche Vorgabe einer achtminütigen Einsatzgrundzeit erfüllt. Ein dauerhaft sicherer und rechtskonformer Feuerwehrbetrieb ist an dieser Stelle somit nicht gewährleistet.

Aufgrund der vorgenannten Einschränkungen musste geprüft werden, welche alternativen Standorte für das Feuerwehrgerätehaus in Frage kommen.

Laut Gutachten des Planers für die FFW-Bedarfsplanung ist der Standort im Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“ im Hinblick auf Erreichbarkeit aller Bereiche in Budenheim und der gesetzlichen Regelung bzgl. der 8 minütigen Einsatzgrundzeit in Abhängigkeit zur benötigten und verfügbaren Fläche alternativlos.



Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr im östlichen Plangebietsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Neubau eines modernen und funktionsfähigen Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen. Ziel ist es, die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim nachhaltig zu sichern und verbindlich die gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit einzuhalten. Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) richtet sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, der die Erfordernisse des allgemeinen öffentlichen Bedarfs berücksichtigt. Die Feuerwehr als Träger der Daseinsvorsorge ist hoheitlich tätig und erfüllt eine unverzichtbare Aufgabe der Gefahrenabwehr. Durch die gezielte Widmung des Grundstücks für den Gemeinbedarf werden Belange des Brand- und Katastrophenschutzes gegenüber anderen Nutzungen vorrangig behandelt.

Die Verlegung des Feuerwehrgerätehauses an den östlichen Plangebietsteil trägt nicht nur der aktuellen Gefährdungssituation (Hochwasser) Rechnung, sondern sichert auch langfristig eine bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeit. Durch planerische Reserven ist Raum für spätere Erweiterungen (z. B. größere Fahrzeughallen oder zusätzliche Übungsflächen) gegeben, ohne dass ein erneuter Umzug erforderlich wird. Damit wird die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr für die kommenden Jahrzehnte gesichert.

12.1.4 Immissionsschutzrechtliche Gliederung (Emissionskontingente)

Die immissionsschutzbezogene Gliederung des Plangebietes erfolgt mittels Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Mit Emissionskontingenten wird festgesetzt, wieviel Schall in den jeweiligen Teilgebieten (Gewerbe-, Industrie- und Sonstiges Sondergebiet) je m² Grundfläche emittiert werden darf. Dabei sind für die Gebietsteile GE, GI, SO-1 und SO-2 Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45961 in der Form festgesetzt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden können. Dies gilt für das im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet zwischen Poststraße und Mainzer Straße, bestehendes Wohngebiet „Siebenmorgen“ südlich der Straße „An der Bein“ und geplantes Wohngebiet südlich der Mainzer Landstraße (Bebauungsplan „Wäldchenloch“).

Für die in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind in der Regel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung entsprechend einzuhalten.

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten tags und nachts erreichen die Emissionen der Gebietsteilflächen GE, GI, SO-1 und SO-2 gewerbegebietstypische Werte im Vergleich zu den gebietsartspezifischen Emissionen der DIN 18005.

Der Vorschlag zur Geräusch- und Zusatzkontingentierung im Kapitel 8 der „Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“ des Ingenieurbüros Greiner wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen (siehe Teil II, Ziffer 1.3).

Ebenso die aufgrund der Verkehrsgereusche zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (siehe Teil II, Ziffer 1.15).

Die weiteren Hinweise des Ingenieurbüros Greiner wurden entsprechend in Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 3.17, als solche aufgenommen.

12.1.5 Bestehende Wohnnutzungen im geplanten Gewerbegebiet (GE) und im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-1

Planungsrechtliche Situation

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordost und Südost durch Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO und eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO zu eröffnen.



Ferner ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit 2.000 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche durch Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung als ein weiteres Ziel des Bebauungsplans zu nennen.

Diese Planungen stehen jedoch vor der Herausforderung, dass im geplanten Gewerbegebiet (GE) und im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, bereits genehmigte Wohnnutzungen bestehen, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“ integriert oder anderweitig berücksichtigt werden müssen. Die eigentliche städtebauliche Absicht der Gemeinde besteht darin, primär gewerbliche Nutzungen in den Gebieten zu fördern, was durch die bestehende Wohnnutzung erschwert wird.

Im geplanten Gewerbegebiet (GE) sind die Flst.-Nrn. 26/1, 29/2 und 29/3 mit den Bestandsbauten Haus-Nr. 39 und 41 (Haupt- und Nebengebäude) bebaut. Baugenehmigungen für diese Wohnnutzungen liegen vor.

Das Grundstück Flst.-Nr. 26/1 mit dem Wohngebäude Haus-Nr. 39 konnte inzwischen von der Firma Bericap GmbH & Co. KG erworben werden. Inzwischen wurden auf diesem Grundstück alle baulichen Anlagen bis auf das Wohngebäude abgerissen. Das Wohngebäude Haus-Nr. 41 (Flst.-Nr. 29/3) wird noch bewohnt. Die dazugehörige Nebenanlage befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 29/2. Die Firma Bericap GmbH & Co. KG möchte auch diese Grundstücke erwerben und steht mit den Eigentümern in Kontakt.

Im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, sind die Flst.-Nrn. 45/1, 47/6 und 142/3 mit Bestandsbauten (Haus-Nr. 57 und 59) bebaut und bewohnt. Auch für diese Wohnnutzungen liegen Baugenehmigungen vor.

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 45/1, 47/6, 47/8 und 142/3 befinden sich nicht im Eigentum der REWE Group, REWE Markt GmbH. Das Unternehmen möchte diese Grundstücke erwerben und steht mit den Eigentümern in Kontakt.

Gemäß dem aktuellen Stand ist auch künftig von einer Wohnnutzung im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, auszugehen.

Die Verträglichkeit der angestrebten Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung mit den angrenzenden Wohngebieten im Süden sowie mit der bestehenden Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes wurde im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) geprüft und bewertet (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“). Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim, sofern die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter den Punkten 5.3 und 8 genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. schalltechnischen Auflagen entsprechend beachtet werden.

Darüber hinaus wurde gutachterlich geprüft, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-Gebiet sowie durch den Betrieb der geplanten Handelsflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet eingehalten werden können. Die entsprechenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen (Schallschutz gegen Gewerbelärm) sind dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Anlagen 7 und 8 beigelegt.

Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen in den Gebietsteilen GE, GI, SO-1 und SO-2 aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen – vorausgesetzt, der jeweils in den schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf wird eingehalten.

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander. Im vorliegenden Fall ist das Eigentumsgrundrecht der Eigentümer Fl.-Nrn. 29/2 und 29/3 (Kirchstraße Nr. 41), der Fl.-Nr. 45/1 (Kirchstraße Nr. 57) und der Fl.-Nr. 142/3 (Kirchstraße Nr. 59) in die Abwägung einzustellen. Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass sich ein Entzug baulicher



Nutzungsmöglichkeiten für die Betroffenen (Eigentümer Fl.-Nrn. 45/1 und 142/3; Kirchstraße Nr. 57 und 59 sowie Eigentümer Fl.-Nrn. 29/2 und 29/3; Kirchstraße Nr. 41) wie eine Teilenteignung auswirken könnte und dass dem Bestandsschutz daher ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommen würde. Insbesondere bei einer Überplanung von Wohngrundstücken ist die Gemeinde daher in der Regel gezwungen, das Eigentum bei der Aufstellung des Bebauungsplans in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen.

Mit erteilten Baugenehmigungen aus den Jahren 1892, 1966, 1971, 1986 und 1990 werden auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 26/1 und 29/3 (Haus-Nr. 39 und 41) nach derzeitigem Kenntnisstand Wohnnutzung (1892), Hauserweiterung (1966), Aufstockung (1971), Wohnhaus-Umbau (1986) und Garage (1990) zugelassen.

Mit erteilten Baugenehmigungen aus den Jahren 1892, 1956, 1972, 1974 und 1977 wird auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 45/1 und 142/3 (Haus-Nr. 57 und 59) nach derzeitigem Kenntnisstand Wohnnutzung (1892 und 1956), Garage (1972 und 1977) und Wohnhaus-Erweiterung (1974) zugelassen.

Prinzipiell ist Wohnen im Gewerbegebiet in aller Regel nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). „Freies Wohnen“ ist in Gewerbegebieten unzulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können außer in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten auch in Kerngebieten zugelassen werden. Wohnungen sind nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans in Kerngebieten ebenfalls zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7, Abs. 4 BauNVO). Der Ordnungsgeber der BauNVO hält mithin großflächige Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen für miteinander gebietsverträglich. Gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist es grundsätzlich möglich, im Sondergebiet zu wohnen.

Die Mischung aus Einzelhandel und Wohnnutzung in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO findet sich jedoch typischerweise innerhalb größerer Gebäudekomplexe, bei denen Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen kombiniert werden.

Planungsansätze

Der Planungswille der Gemeinde Budenheim zielt für den westlichen Plangebietsbereich primär auf die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets und für den mittleren Plangebietsbereich primär auf die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“ ab. Trotzdem muss die Gemeinde die bestehenden und genehmigten Wohnnutzungen im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet in ihre Überlegungen einbeziehen.

Ein Ansatzpunkt war zunächst die Überlegung, ob man die Wohnnutzung im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet als „Fremdkörper“ festsetzen könnte. § 1 Abs. 10 BauNVO soll die Überplanung überwiegend bebauter Gebiete erleichtern und Bestandsanlagen schützen. Die Vorschrift setzt voraus, dass bei Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstigen Anlagen unzulässig wären. Dies wurde jedoch verworfen, da das Gebiet nicht überwiegend bebaut ist, was eine solche Festsetzung rechtlich unzulässig macht. Die Festsetzung der Wohnnutzung als „Fremdkörper“ innerhalb des Sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurde auch verworfen, da § 1 Abs. 10 BauNVO nur bei Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 BauNVO anwendbar ist. Zudem liegt das geplante Sonstige Sondergebiet nicht in einem überwiegend bebauten Gebiet.

Auch der Ansatz, das Gewerbegebiet (GE) teilweise als Urbanes Gebiet (MU) festzusetzen, um die Wohnnutzung zu integrieren, wird verworfen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die MU-Gebietsfestsetzung im vorliegenden Fall wurde jedoch als ein ungeeigneter städtebaulicher Ansatz eingestuft und verworfen, da die Charakteristik eines Urbanen Gebiets nicht zu den überwiegend gewerblich genutzten Flächen passt. Ein Urbanes Gebiet müsste sich auf das gesamte



Gebiet beziehen, aber hier soll die Wohnnutzung lediglich in einem kleinen Teilbereich bestehen bleiben, während der Rest für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist. Diese Lösung wird als städtebaulich ungeeignet und rechtlich unsicher bewertet, da es nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel steht, ein Gewerbegebiet zu schaffen.

Auch der Ansatz, Wohnen im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, als zulässig festzusetzen wird verworfen, da dies nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel steht, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Versorgungsbereich Lebensmittelnachversorgung“ zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die bestehende Wohnnutzung im Gewerbegebiet (GE) umfasst lediglich einen sehr kleinen Teil des rund 26.100 m² großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiets. Mit einem Flächenanteil von lediglich etwa 1 % (ca. 270 m² Grundstücksfläche) stellt diese Wohnnutzung daher eine Abwägungsfrage dar.

Ähnlich verhält es sich mit der bestehenden Wohnnutzung im Gebietsteil SO-1. Diese beschränkt sich auf einen kleinen Teil des rund 15.740 m² großen zusammenhängenden Sonstigen Sondergebiets. Mit einem Flächenanteil von lediglich 5 % (ca. 790 m² Grundstücksfläche mit Bestandsbebauung) stellt die Wohnnutzung auch hier eine Abwägungsfrage dar.

Der gewählte Lösungsansatz besteht darin, die Wohnnutzungen unter den sogenannten Bestandsschutz zu stellen. Das bedeutet, dass die bestehende Wohnnutzung erhalten bleibt, jedoch keine weitere Wohnbebauung in diesem Gebiet zugelassen wird. Mit dem Stellen auf den Bestandsschutz sichert die Gemeinde die Wohnnutzung ab und stellt zugleich klar, dass keine weiteren Wohnbauten in diesem Gebiet entstehen sollen und die Umsetzung des Gewerbe- und Sondergebiets wichtiges städtebauliches Ziel bleibt.

In diesem Zusammenhang stellt eine Vorkaufsrechtssatzung als integraler Bestandteil eines Bebauungsplans einen weiteren Lösungsansatz dar. Eine Vorkaufsrechtssatzung würde es der Gemeinde ermöglichen, die betroffenen Grundstücke mit Wohnnutzung langfristig zu erwerben, um eine einheitliche gewerbliche Nutzung zu realisieren. Auf diese Weise könnte das Gewerbegebiet und das Sonstige Sondergebiet zur Lebensmittelnahversorgung ohne Nutzungskonflikte weiterentwickelt werden. Dieser Lösungsansatz wird als besonders geeignet angesehen, da er die Möglichkeit bietet, die Wohnnutzung schrittweise aufzulösen und das Gewerbe- und Sondergebiet langfristig vollständig umzusetzen.

Eine Vorkaufsrechtssatzung kann nicht direkt für künftige Gewerbetreibende ausgerichtet werden, da das öffentlich-rechtliche Vorkaufsrecht ein Instrument ist, das ausschließlich der Gemeinde zur Verfügung steht. Das Vorkaufsrecht ist gesetzlich im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt, und nur eine Gemeinde oder ein öffentlicher Träger kann dieses Recht wahrnehmen. Künftige Gewerbetreibende können jedoch indirekt von einer solchen Satzung profitieren. Wenn die Gemeinde Budenheim die Grundstücke durch das Vorkaufsrecht erwirbt, könnte sie diese später gezielt an Gewerbetreibende verkaufen oder verpachten, die in das Konzept des Gewerbe- oder Sondergebiets passen. So kann die Gemeinde sicherstellen, dass die zukünftigen Nutzungen den städtebaulichen Zielen entsprechen.

Den künftigen Gewerbebetreibenden (Bericap GmbH & Co. KG und REWE Group, REWE Markt GmbH) bleibt es unbenommen, die von der Planung betroffenen Wohngrundstücke eigens zu erwerben oder zumindest das Vorkaufsrecht an diesen Grundstücken vertraglich zu sichern. Ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht könnte im Grundbuch eingetragen werden.

12.1.6 Eigentumsrecht und Entschädigungsansprüche

Ein Bebauungsplan bestimmt den Inhalt und die Schranken des Eigentums, insbesondere indem er die bauliche Nutzung eines Grundstücks festlegt. Dabei verleiht er dem Eigentum eine „neue Qualität“, indem er die Möglichkeiten der Nutzung begrenzt oder erweitert. Die Gemeinde darf aber auch durch ihre Bauleitplanung die privaten (baulichen) Nutzungsmöglichkeiten gar aufheben.



Die Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG schützt zwar das Eigentum, verlangt jedoch keine maximale Ausnutzung. Dies verdeutlichte das OVG Berlin-Brandenburg im Urteil vom 18. Mai 2021 (OVG 10 A 19.17), wonach Grundeigentümer kein Recht auf optimale Nutzung haben. Vielmehr muss die Planung auf städtebaulichen Erwägungen basieren, und es ist eine methodische Herangehensweise zur Abwägung zwischen Allgemeinbelangen und Eigentumsrechten erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ bzw. im Rahmen der Abwägung wird hierzu eine dreistufige Prüfung vorgenommen:

1. Feststellung der Eigentumsbeschränkung:

Es wird geprüft, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen das Eigentumsrecht der Eigentümer Fl.-Nrn. 29/2 und 29/3 (Kirchstraße Nr. 41), der Fl.-Nr. 45/1 (Kirchstraße Nr. 57) und der Fl.-Nr. 142/3 (Kirchstraße Nr. 59) einschränkt.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan „Kirchstraße“ eine Eigentumsbeschränkung für die bereits genehmigten Wohngebäude im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, entfaltet. Durch die Festlegung dieser Gebiete als Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ wird die Möglichkeit zur weiteren Wohnbebauung eingeschränkt. Bestehende Wohnnutzungen erhalten Bestandsschutz, sodass keine neuen Wohnnutzungen zugelassen werden und die bestehende Wohnnutzung nicht erweitert werden darf. Diese Maßnahme stellt eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums dar, da die Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken nicht mehr als zulässige Erweiterungs- oder Neunutzung vorgesehen ist.

2. Prüfung der Rechtfertigung und Verhältnismäßigkeit:

Eine Eigentumsbeschränkung ist zulässig, wenn sie städtebaulich gerechtfertigt ist und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entspricht. Es ist zu fragen, ob das städtebauliche Ziel auch durch mildere Maßnahmen erreicht werden kann.

Die Gemeinde Budenheim strebt mit dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ eine klare Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung an, was städtebaulich sinnvoll ist, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Entwicklung eines funktionalen Gewerbe- und Sondergebiets zu fördern. Dies ist städtebaulich gerechtfertigt, da:

- **Standortsicherung der Firma Bericap GmbH & Co. KG:**
Die Ausweitung des Gewerbegebiets dient der Expansion der ortsansässigen Firma und trägt zur Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandorts Budenheim bei. Die Erweiterung von Gewerbeflächen ist ein legitimes öffentliches Interesse, um Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen sowie den Standort langfristig zu stärken. Hierdurch wird eine wirtschaftliche Grundlage für die gesamte Gemeinde geschaffen und den in Teil III, Ziffer 6.3.2, genannten landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen Rechnung getragen.
- **Schaffung eines Sonstigen Sondergebiets „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“:**
Das Ziel, in den Gebietsteilen SO-1 und SO-2 einen Versorgungsbereich für die Lebensmittelnahversorgung zu schaffen, dient der Versorgung der lokalen Bevölkerung und ist ein wichtiger Baustein der städtebaulichen Planung.
Gemäß dem Einzelhandelskonzept und den Auswirkungsanalysen kann das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht erfüllen. Eine effiziente Nahversorgung stärkt die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort und trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung bei.
Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Handlungsempfehlungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung von Budenheim, unter Berücksichtigung der in Teil III, Ziffer 6.3.1, genannten landesplanerischen Ziele, geschaffen werden.



Die Entscheidung, keine neue Wohnbebauung zuzulassen und bestehende Wohnnutzungen nur unter Bestandsschutz fortzuführen, ist verhältnismäßig, da die bestehenden Wohnnutzungen unter Bestandsschutz weiterhin bestehen bleiben und die Eigentümer keine wesentlichen Nutzungsbeschränkungen oder Enteignungen erfahren. Lösungsansätze (§ 1 Abs. 10 BauNVO, zulässiges Wohnen im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, MU-Gebietsausweisung), mit denen der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Zweck auch unter weitergehender Schonung des Grundeigentums evtl. erreicht werden könnte, wurden geprüft, bewertet und letztendlich aus genannten Gründen verworfen (siehe Teil III, Ziffer 12.1.5 „Planungsansätze“). Durch die Begrenzung der Wohnnutzung wird das übergeordnete Ziel eines klar strukturierten Gewerbe- und Sondergebiets gefördert und so die Entwicklung im Sinne der Gemeinde gesteuert.

3. Entschädigungsprüfung:

Bei erheblicher Minderung des Grundstückswertes durch die Planung kann ein Entschädigungsanspruch bestehen. Die Entschädigungspflicht gemäß § 42 BauGB wird durch eine 7-Jahres-Frist begrenzt, nach deren Ablauf keine Entschädigung für eine Grundstückswertminderung, sondern nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden kann (§ 42 Abs. 3 BauGB). Die 7-Jahres-Frist gemäß § 42 Absatz 2 BauGB gilt nach aktueller Rechtsprechung auch bei eigentumsverdrängenden Planungen.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass die 7-Jahres-Frist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB bereits abgelaufen ist, da die letzten Baugenehmigungen für die betroffenen Wohngebäude im Jahr 1990 erteilt wurden.

Da die geplante Umnutzung der Grundstücke keine Eingriffe in die bereits ausgeübte Wohnnutzung vornimmt und lediglich zukünftige Erweiterungen oder Veränderungen an den bestehenden Wohnnutzungen ausschließt, liegt kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB vor. Nutzungsrechte werden nicht entzogen, der Bestandsschutz der bestehenden Wohnungen bleibt gewahrt, und es wird keine Enteignung vorgenommen.

Aufgrund der durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen, die Mainzer Landstraße und die Bahnlinie Mainz-Ingelheim bedingten Geräuschvorbelastung (Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) innerhalb des Plangebietes wird die Umgebung und Lebensqualität im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt. Eine darüber hinausgehende, planbedingte Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung ist nicht erkennbar. Ferner wird gutachterlich bestätigt, dass durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap sowie durch den Betrieb der geplanten Handelsflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im geplanten GE- und SO-Gebiet eingehalten werden können.

Da im vorliegenden Fall keine wesentliche Nutzungseinschränkung oder Enteignung vorliegt und der Bestandsschutz für die bestehende Wohnnutzung gegeben ist, geht die Gemeinde Budenheim davon aus, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ein Entschädigungsanspruch nicht ausgelöst wird.

12.1.7 Schallschutzrechtliche und städtebauliche Begründung der immissionsschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Kirchstraße“

Der Bebauungsplan „Kirchstraße“ sieht die Ausweisung von Gewerbe- (GE), Industrie- (GI) und Sondergebieten (SO) sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) nördlich der Mainzer Landstraße (L 423) und südlich der Kirchstraße bzw. der Bahnlinie Mainz-Ingelheim vor. Die geplante Entwicklung ist in das Orts- und Wirtschaftsgefüge der Gemeinde Budenheim eingebettet. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits etablierte Gewerbe- und Industriegebiete sowie gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, wie beispielsweise die Bebauungspläne „Industriegebiet am Main“ und „Siebenmorgengebiet“ belegen. Zudem ist südlich der Mainzer Straße weitere Wohnbebauung in einem WA-Gebiet („Wäldchenloch“) geplant.



Diese komplexe Mischung aus bestehenden und geplanten Nutzungen unterstreicht die Notwendigkeit einer sorgfältigen schalltechnischen Planung. Die Integration neuer Gewerbe- und Sondergebiete in ein derart heterogenes Umfeld erfordert eine differenzierte Betrachtung der Lärmimmissionen, um Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen zu vermeiden. Eine pauschale Anwendung der Standard-Lärmgrenzwerte für neu ausgewiesene Gewerbe- oder Sondergebiete wäre in diesem Kontext nicht ausreichend, da die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden und innerhalb der Plangebiete liegenden Wohnbebauung berücksichtigt werden muss.

12.1.7.1 Rechtliche Begründung der Emissionskontingente für das geplante GE-, GI- und SO-Gebiet unter Nachweis weiterer, nicht kontingentierter GE-/GI-Gebiete in Budenheim

12.1.7.1.1 Grundlagen der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 und TA Lärm

Die Festsetzung der Geräuschemissionskontingente für die geplanten GE-, GI- und SO-Gebiete im Bebauungsplan „Kirchstraße“ folgt den detaillierten Verfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), um die Immissionsrichtwerte an angrenzenden Wohnbebauungen einzuhalten.

Der Prozess beinhaltet:

- Festlegung der maßgebenden Immissionsorte und Gesamtimmissionswerte
An schutzbedürftigen Standorten außerhalb des Plangebietes (IP 1, IP 3 - IP 17) werden zulässige Gesamtimmissionswerte definiert, die den Immissionsrichtwerten der TA Lärm entsprechen (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabelle 3, S. 13).
- Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung
Bestehende Lärmquellen in der Umgebung des Plangebietes tragen zur Gesamtlärmbelastung bei. Diese „Geräuschvorbelastung“ wird sorgfältig ermittelt und in die Berechnungen einbezogen, um das verbleibende Lärmbudget für neue Entwicklungen zu bestimmen. Dies umfasst Geräusche aus dem Industriegebiet am Rhein, dem bestehenden Betrieb der Fa. Bericap GmbH & Co. KG und dem Gewerbegebiet „Siebenmorgen“ (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabellen 4 und 5, S. 14 f.).
- Ableitung der Planwerte (P_{PI})
Basierend auf den Gesamtimmissionswerten und der Geräuschvorbelastung werden spezifische „Planwerte“ für jeden Immissionsort abgeleitet. Diese stellen die maximal zulässigen Immissionspegel dar, die der neuen Entwicklung zugerechnet werden dürfen (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabelle 6, S. 15).
- Festsetzung der Emissionskontingente (L_{EK})
Für die geplanten GE-, GI- und SO-Gebiete werden spezifische flächenbezogene Emissionskontingente festgelegt. Diese definieren die maximale Schallleistung, die pro Quadratmeter Grundfläche innerhalb dieser Zonen emittiert werden darf, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an schutzbedürftigen Empfängern zu gewährleisten (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabelle 7, S. 16 sowie Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1.3).
- Erläuterung der Immissionskontingente (L_{IK}) und Zusatzkontingente ($L_{EK,ZUS}$)
Basierend auf den festgesetzten Emissionskontingenten ergeben sich die resultierenden Immissionskontingente an den angrenzenden Immissionsorten (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabelle 8, S. 16 f.). Die Analyse zeigt zudem, dass die Planwerte eingehalten, aber nicht vollständig ausgeschöpft werden, was die Festsetzung von Zusatzkontingenten ermöglicht. Diese erlauben eine potenzielle Erhöhung der Emissionen innerhalb spezifischer Richtungssektoren, während die Einhaltung der Gesamtimmissionsgrenzwerte weiterhin gewährleistet ist (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224024/3, Tabelle 9, S. 17 f. sowie Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1.3).



Diese detaillierte, nach DIN-Normen standardisierte Vorgehensweise gewährleistet, dass die Lärmbewertung nicht willkürlich erfolgt, sondern systematisch alle relevanten Faktoren berücksichtigt. Die Anwendung von Worst-Case-Szenarien und konservativen Annahmen schafft zusätzliche Sicherheit. Dass die Planwerte eingehalten, aber nicht vollständig ausgeschöpft werden und Zusatzkontingente vorgesehen sind, zeigt, dass der Plan über einen eingebauten Puffer verfügt.

12.1.7.1.2 Rechtsprechung zu Emissionskontingenten und die Situation in Budenheim

Die Rechtsprechung fordert, dass ein als GE- oder GI-Gebiet typisiertes Areal grundsätzlich alle typischen Nutzungen aufnehmen können muss. Ist ein GE- oder GI-Gebiet in seinem Lärmemissionspotenzial eingeschränkt, muss die Gemeinde ein weiteres, unbeschränktes GE- oder GI-Gebiet zur Verfügung stellen. Das geplante GE/GI-Gebiet im Plangebiet „Kirchstraße“ unterliegt aufgrund angrenzender Wohnbebauung und Vorbelastung Einschränkungen, die höhere Emissionskontingente verhindern. Dies bedeutet, dass das geplante GE/GI-Gebiet nicht für jede Art von Gewerbebetrieb, insbesondere solche mit intensiven Nachtlärmemissionen, geeignet ist. Diese Planungsentscheidung entspricht jedoch vollständig der aktuellen Rechtsprechung. Die Bedingung, dass mindestens ein Gewerbe- oder Industriegebiet innerhalb der Gemeinde ohne solche Emissionsbeschränkungen zur Verfügung stehen muss, um alle typischen Nutzungen eines GE/GI-Gebietes zu ermöglichen, ist in Budenheim bereits erfüllt. Dies wird durch das Industriegebiet am Rhein gewährleistet. Für die Industrie- und Gewerbegebietsflächen bestehen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet am Rhein“ keine schalltechnischen Auflagen.

Die Gemeinde Budenheim schafft somit durch einen differenzierten Planungsansatz insgesamt ausreichend Raum für alle Arten von Industrie- und Gewerbeaktivitäten. Während der Bebauungsplan „Kirchstraße“ aufgrund spezifischer örtlicher Gegebenheiten (angrenzende Wohnbebauung, Vorbelastung) differenzierte Lärmkontingente für seine GE/GI-Gebiete vorsieht, wird gleichzeitig sichergestellt, dass die allgemeine bauplanungsrechtliche Typisierung von Gewerbe- und Industriegebieten im Gemeindegebiet insgesamt gewahrt bleibt.

12.1.7.2 Darstellung, dass alle Baugebiete (GE, GI, SO sowie die Fläche für den Gemeinbedarf GF „Feuerwehr“) Teile eines größeren Planungsgebiets sind, dessen Gliederung den Prinzipien des § 1 Abs. 4 BauNVO folgt

§ 1 Abs. 4 BauNVO ermöglicht die innere Differenzierung von Baugebieten (z. B. Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Industriegebiete) nach Art der Nutzung oder der Betriebe und deren Eigenschaften. Dies erlaubt Gemeinden, allgemeine Baugebietskategorien zu verfeinern und differenzierte Flächennutzungsmuster zu schaffen.

Die Ausweisung von GE-, GI- und SO-Gebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) innerhalb des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ist nicht als eine Ansammlung isolierter, voneinander unabhängiger Baugebiete zu verstehen, sondern vielmehr als integrale Bestandteile eines größeren, übergeordneten Entwicklungsgebiets. Dieses Areal „Kirchstraße“ ist als kohärente Einheit konzipiert, innerhalb derer die einzelnen Zonen eine detaillierte innere Gliederung gemäß den Prinzipien des § 1 Abs. 4 BauNVO darstellen.

Im Einzelnen bedeutet dies:

- Anwendung auf GE und GI

Für das GE- und GI-Gebiet finden die expliziten Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauNVO direkte Anwendung. Die spezifischen Lärmemissionskontingente und andere Nutzungsbeschränkungen innerhalb dieser Zonen dienen deren innerer Differenzierung. Dies ermöglicht einen maßgeschneiderten Ansatz für die gewerbliche und industrielle Entwicklung, der die spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen, berücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass das GE- und GI-Gebiet nicht nur generische Zonen sind, sondern präzise auf ihre Lage innerhalb der Gesamtentwicklung „Kirchstraße“ abgestimmt sind.



- **Strategische Einbeziehung des SO-Gebiets**
Obwohl § 1 Abs. 4 BauNVO nicht direkt auf Sondergebiete (SO) anwendbar ist, steht die Planungsabsicht für das SO-Gebiet innerhalb des Plangebiets „Kirchstraße“ im Einklang mit dem Geist der inneren Strukturierung. Das SO-Gebiet, das für Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelvollsortimentmarkt und Drogeriemarkt) vorgesehen ist und bestehende Wohnnutzungen einschließt, ist ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzepts und erfüllt ergänzende Funktionen. Indem das SO-Gebiet als Teil dieses größeren, innerlich differenzierten Planungsgebiets verstanden wird, unterstreicht die Gemeinde den kohärenten und integrierten Charakter der gesamten Entwicklung dieses Gemeindegebietsteils.
- **Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)**
Die im östlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) ist ebenfalls als integraler Bestandteil dieses übergeordneten Entwicklungsgebiets konzipiert. Ihre Ausweisung dient der Sicherstellung einer kritischen Infrastruktur für die Gemeinde Budenheim, insbesondere zur Gewährleistung der Einsatzbereitschaft und der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zur Einsatzgrundzeit, die am bisherigen Standort aufgrund von Hochwassergefährdung nicht mehr gegeben war. Obwohl Flächen für den Gemeinbedarf nicht direkt unter § 1 Abs. 4 BauNVO fallen, fügt sich ihre Festsetzung nahtlos in das Gesamtkonzept einer differenzierten und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung ein, die die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets harmonisch miteinander verbindet und die Daseinsvorsorge der Bevölkerung sichert.

Diese proaktive Klarstellung stärkt die rechtliche Kohärenz des gesamten Bebauungsplans. Sie verhindert mögliche Argumente bezüglich willkürlicher oder isolierter Baugebietsausweisungen und untermauert das gesamte Planungskonzept als eine einheitliche, wohlüberlegte städtebauliche Entwicklungsstrategie.

12.1.7.3 Erläuterung des Kontingentansatzes und der Zuweisung des Mischgebiet-Schutzstandards für bestehende Wohngebäude im geplanten GE- und SO-Gebiet im Kontext von Art. 14 GG

Die Festlegung angemessener Schallschutzstandards für bestehende Wohngebäude im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet erfordert eine sorgfältige Abwägung der Interessen, insbesondere im Hinblick auf Eigentumsrechte.

12.1.7.3.1 Ansatz der Kontingente und Schutzstandards

Der übergeordnete Ansatz für den Schallschutz im Bebauungsplan „Kirchstraße“ besteht darin, Lärmemissionskontingente für das neue Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) sowie für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, so festzulegen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte an allen schutzbedürftigen Immissionsorten eingehalten werden. Dies stellt sicher, dass neue Entwicklungen nicht zu einer unzumutbaren Lärmbelastung für die umliegende Bevölkerung führen.

12.1.7.3.2 Zuweisung des Mischgebiet-Schutzstandards im Gewerbegebiet (GE) und im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets (GE) und des geplanten Sondergebiets SO-1 befinden sich bestehende Wohngebäude. Während Gewerbegebiete (GE) und Sondergebiete (SO) gemäß TA Lärm typischerweise höhere zulässige Lärmimmissionspegel aufweisen (z. B. 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts für GE; SO-Werte orientieren sich oft an gewerblichen oder gemischten Nutzungen), wurde für diese bestehenden Wohnimmobilien eine abweichende Festlegung getroffen.

Für die bestehenden Wohngebäude innerhalb des GE-Gebiets und des SO-1-Gebiets wurde festgelegt, dass der Schutzstandard eines Mischgebietes (MI-Gebiet) angewendet wird. Dies bedeutet, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) an diesen Standorten einzuhalten sind. Unter Berücksichtigung der bestehenden Geräuschvorbelastung werden diese Werte effektiv um 6 dB(A) auf 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts reduziert, was strengere Anforderungen an die neuen gewerblichen Entwicklungen stellt.



Die Entscheidung, den Schutzstandard eines Mischgebietes (MI-Gebiet) für die bestehende Wohnbebauung innerhalb des GE-Gebiets und des SO-1-Gebiets des Bebauungsplans „Kirchstraße“ anzuwenden, ist rechtlich fundiert und basiert auf dem Gebot der Rücksichtnahme, das aus der verfassungsrechtlichen Eigentumsгарantie (Art. 14 GG) abgeleitet wird. Dieses Prinzip verpflichtet die Gemeinde, die Interessen bestehender schutzbedürftiger Nutzungen zu berücksichtigen, um unzumutbare Belästigungen und enteignungsgleiche Eingriffe zu vermeiden, auch wenn sich die Baugebietskategorie ändert.

Die Rechtfertigung stützt sich auf mehrere miteinander verknüpfte Säulen:

- **Das Konzept der „Gemengelage“**
Die vorliegende Situation, in der bestehende Wohngebäude in einem neu ausgewiesenen Gewerbe- bzw. Sondergebiet liegen, stellt eine klassische Gemengelage dar. Die TA Lärm (Ziffer 6.7) erlaubt und fordert in solchen Fällen die Festsetzung eines „geeigneten Zwischenwertes“ der Immissionsrichtwerte der aneinandergrenzenden Gebietskategorien. Der MI-Gebiet-Standard (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) ist ein solcher angemessener Zwischenwert, der das Schutzbedürfnis der Wohnnutzung berücksichtigt, ohne die gewerbliche Entwicklung übermäßig zu behindern.
- **Bestandsschutz und Rücksichtnahmegebot**
Trotz ihrer faktischen Lage im Außenbereich genießen die Wohngebäude aufgrund ihrer erteilten Baugenehmigungen, zuletzt im Jahr 1990, vollen Bestandsschutz. Das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verpflichtet die Gemeinde, die Belange dieser bestehenden, rechtmäßigen Wohnnutzung bei der Planung zu berücksichtigen. Eine Anwendung des weniger schützenden GE-Gebiet-Standards wäre demgegenüber unzureichend und würde gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Ein WA-Gebiet-Standard wäre wiederum für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung unverhältnismäßig restriktiv.
- **Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung**
Die effektive Reduzierung des MI-Gebiet-Standards um 6 dB(A) auf 54 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts ist eine präzise Anpassung an die spezifische Lärmsituation vor Ort. Sie trägt der bestehenden Geräuschvorbelastung Rechnung und stellt sicher, dass die kumulative Lärmbelastung für die Anwohner auf einem akzeptablen Niveau bleibt. Dies demonstriert einen proaktiven und robusten Lärmschutzansatz.
- **Einschlägige Rechtsprechung**
Die Rechtsprechung des BVerwG, Urteil vom 29.06.2021 (4 CN 8/19) und des BayVGH, Beschluss vom 29.03.2022 (2 N 21.184) zur Geräuschkontingentierung in Gewerbegebieten bestätigt die Zulässigkeit einer internen Differenzierung von Lärmgrenzwerten, insbesondere wenn dies dem Schutz angrenzender oder innerhalb liegender schutzbedürftiger Nutzungen dient. Die Tatsache, dass im Gemeindegebiet Budenheim andere Flächen für uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, ermöglicht diese spezifische, strengere Ausgestaltung der Lärmgrenzwerte in GE-1 und SO-1. Das Urteil des VG München vom 18.02.2022 (M 9 K 20.3101) untermauert zudem explizit die Rechtmäßigkeit der Zwischenwertbildung in Gemengelagen.

Dieser Ansatz steht im Einklang mit der Flexibilität der TA Lärm und den Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Er gewährleistet sowohl die Realisierbarkeit der geplanten gewerblichen und speziellen Nutzungen als auch einen angemessenen und rechtlich abgesicherten Schutz für die bestehende Wohnbebauung.

Durch die Zuweisung des MI-Gebiet-Schutzstandards vollzieht die Gemeinde Budenheim explizit eine sorgfältige Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Förderung der gewerblichen und Sondergebietsentwicklung und den privaten Eigentumsrechten der Anwohner. Diese proaktive Maßnahme zielt darauf ab, enteignungsgleiche Eingriffe oder enteignende Wirkungen zu vermeiden, indem sichergestellt wird, dass die Lärmpegel für diese bestehenden Wohnnutzungen innerhalb eines verfassungsrechtlich akzeptablen und sozial tolerierbaren Bereichs bleiben.



Die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen bestätigen, dass selbst bei Anwendung dieses strengeren MI-Gebiet-Schutzstandards die berechneten Lärmimmissionen aus den geplanten Entwicklungen (Lebensmittelvollsortimentmarkt, Drogeriemarkt, Bericap-Erweiterung) unter den reduzierten Immissionsrichtwerten liegen. Für das SO-1-Gebiet werden die reduzierten MI-Werte (54 dB(A) tags / 39 dB(A) nachts) tagsüber um mindestens 2 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten (vgl. Anlage 7 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Neubau von Handelsflächen (Rewe/Drogeriemarkt/2 Fachmärkte), Bericht Nr. 225041/2, Gebäudelärmkarten Tag und Nacht, S. 11 f.).

Ähnlich werden für das Gewerbegebiet die reduzierten MI-Werte tagsüber um mindestens 1 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten (Anlage 8 zum Bebauungsplan, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Werksanwendung der Firma Bericap, Bericht Nr. 225042/2, Gebäudelärmkarten Tag und Nacht, S. 13).

12.1.8 Abwägung und langfristige Ziele

Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde zu entscheiden, wie sie mit den genehmigten, aber nur vereinzelt vorhandenen Wohngebäuden im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteil SO-1, umgehen will. Diese wurden früher im Außenbereich genehmigt und stellen keine großflächige Wohnbebauung dar. Bei vorliegender Planung handelt es sich nicht um eine Umwandlung eines Wohngebiets in ein Gewerbegebiet bzw. Sonstiges Sondergebiet, sondern um die Berücksichtigung dreier Wohngebäude im Kontext eines übergeordneten städtebaulichen Ziels.

Die städtebauliche Planung der Gemeinde Budenheim strebt aus städtebaulicher Sicht eine klare Trennung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen an. Um das städtebauliche Ziel eines funktionalen Gewerbegebiets und eines gut zugänglichen Sondergebiets für Lebensmittelnaheversorgung nicht zu gefährden, ist es Ziel der Gemeinde, keine weitere Wohnbebauung in diesen Gebieten zuzulassen.

Das geplante Gewerbe- / Industriegebiet soll der Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma Bericap GmbH & Co. KG dienen, zur Standortsicherung beitragen und den Wirtschaftsstandort stärken.

Im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“) sollen primär Einrichtungen der Lebensmittelnaheversorgung angesiedelt werden, um die lokale Versorgung der Bevölkerung Budenheims zu gewährleisten und die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern.

Die bestehende Wohnnutzung wird als Übergangslösung auf Bestandsschutz gestellt, während durch die Sicherung eines Vorkaufsrechts langfristig eine vollständige gewerbliche und versorgungsorientierte Nutzung der Gebiete angestrebt wird.

Fazit:

Die geplante Nutzungsstruktur des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ist im Sinne der Gemeinde Budenheim und unterstützt die städtebaulichen Ziele einer funktionalen Trennung zwischen Gewerbe und Wohnnutzung. Die Entscheidung, bestehende Wohngebäude unter Bestandsschutz zu stellen und keine weiteren Wohnbebauungen zuzulassen, während die Schaffung des Gewerbe- und Sondergebiets für die Zukunft gesichert wird, ist verhältnismäßig und städtebaulich gerechtfertigt. Die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen und das vorgeschlagene Vorkaufsrecht sind weitere Elemente, die helfen, Konflikte zu vermeiden und die Entwicklung des Gebiets langfristig zu sichern.



12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch maximal zulässige Gebäudehöhen bestimmt. Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da eine Unterteilung in Geschosse bei Gewerbebauten unzweckmäßig ist.

Um das Ziel einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung mit hierfür erforderlichen Bauflächen abzusichern, wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet (GE) sowie für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) mit seinen Gebietsteilen SO-1 und SO-2 gemäß den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO mit jeweils 0,8 festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten GRZ - auch in geringfügigem Maß i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO - werden nicht zugelassen, damit mindestens 20 % der Grundstücksflächen unbebaut bleiben. Eine Überschreitung der GRZ reduziert potenziell vorhandene Freiflächen auf Grundstücken, die insbesondere für Begrünung und Wasseraufnahme wichtig sind. Die festgesetzte Obergrenze der Grundflächen baulicher Anlagen schließt die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen und unterirdischen Bauteile ein.

Für das Industriegebiet (GI) hingegen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Hierdurch werden die Planungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG berücksichtigt. Vor allem aufgrund der Betriebsabläufe und Anlagendimension der geplanten Druckerei sowie des Flächenbedarfs der erforderlichen eingehausten „Verpackungsstraße“ würde es ansonsten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung kommen.

Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) gilt die gleiche Nutzungsziffer wie für das Gewerbegebiet (GE) sowie das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) mit den Gebietsteilen SO-1 und SO-2. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt; eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist auch in diesem Bereich des Plangebiets unzulässig.

12.2.2 Gebäudehöhen

1. Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Für die Höhenangaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) wird mit Bezug auf den Referenzpunkt (RP) „Kanaldeckelhöhe (KD)“ der untere Bezugspunkt (UBP1) mit 85,50 m ü. NN (KD 88,88 m ü. NN - 3,38 m) festgelegt, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

Unterer Bezugspunkt und Gebäudehöhenfestsetzungen berücksichtigen die Höhen der bestehenden Bericap-Werkshallen mit bis zu ca. 9,50 m (entspricht ca. 94,80 m ü. NN), die Gebäudehöhenentwicklung gegenüberliegender Straßenrandbebauung „Auf der Bein“ (Mischgebietsausweisung Bebauungsplan „Siebenmorgengebiet“, maximal 2 Vollgeschosse, vorhandene Gebäudehöhe bis maximal ca. 12,50 m³²), die Topografie des Plangebietsbereiches sowie die Planungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG und lässt dem Betriebsinhaber noch ausreichend Spielraum für zukünftig ggf. erforderliche bauliche Anpassungen.

Für das Gewerbegebiet (GE), überbaubare Grundstücksfläche GE-üGf1, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 20,00 m festgesetzt (entspricht maximal 105,50 m ü. NN). Damit liegt sie insgesamt ca. 10 m über der maximalen Gebäudehöhe der angrenzenden Werkshallen der Bericap GmbH & Co. KG. Der Mindestabstand zwischen der bestehenden Mischgebietsbebauung „Auf der Bein“ (Bebauungsplan „Siebenmorgengebiet“) und der künftigen Bebauung im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche GE-üGF1 beträgt ca. 50 m.

³² <https://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/>



Für das Gewerbegebiet (GE), überbaubare Grundstücksfläche GE-üGf2, sowie für das Industriegebiet (GI), überbaubare Grundstücksfläche GI-üGf1, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Die künftige maximale Gebäudehöhe auf den überbaubaren Grundstücksflächen GE-üGf2 und GI-üGf1 wird somit mit maximal 95,50 m ü. NN zwischen etwa 6,80 m und ca. 8,50 m über dem Niveau der L 423 („Mainzer Landstraße“) liegen.

Es ist ein Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach (DN 0° bis 15°) mit maximal 10,00 m bzw. 20,00 m Gebäudehöhe möglich. Die Firma Bericap GmbH & Co. KG benötigt diese Gebäudehöhenfestsetzungen für ihre Anlagen.

Da im geplanten Industriegebiet (GI) ein Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche GI-üGf2 von dem geplanten Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen nicht möglich ist, wird für diesen Bereich unter Berücksichtigung der Straßenrandbebauung „Auf der Bein“ eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 4,50 m festgesetzt. Somit erfolgt eine Staffelung der Gebäudehöhenentwicklung im Übergangsbereich zur südlich gelegenen Mischgebietsbebauung von GH max. 10,00 m (entspricht 95,50 m ü. NN) bis hin zu GH max. 4,50 m (entspricht 90,00 m ü. NN). Die maximal mögliche Gebäudehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche GI-üGf2 wird ca. 1,75 m über dem Niveau der Oberkante des Wartebereichs der Bushaltestelle „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (Fahrtrichtung Ortsmitte) liegen.

2. Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“)

Die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, beziehen sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP2) 86,50 m ü. NN (geplante Höhe „Fahrbahnrand (Deckenhöhe Straße)“, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat.

Unterer Bezugspunkt und Gebäudehöhenfestsetzungen berücksichtigen die Topografie, Straßenplanung und Planungsabsicht des für die Einzelhandelsentwicklung federführenden Projektentwicklers und lässt der Ausführungsplanung noch ausreichend Spielraum.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-1, überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf1.1, und Gebietsteil SO-2, überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf2.1, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 13,00 m festgesetzt. Eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m wird sowohl für den Gebietsteil SO-1, überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf1.2, als auch für den Gebietsteil SO-2, überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf2.2, festgesetzt. Diese Gebäudehöhenfestsetzungen werden für die geplante Einzelhandelsentwicklung benötigt und berücksichtigen zugleich die Bestandswohnbebauung im Gebietsteil SO-1 mit einer Gebäudehöhe von rd. 9,75 m über OK Kirchstraße.

Möglich ist ein Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach (DN 0° bis 15°) mit maximal 13,00 m bzw. 9,50 m Gebäudehöhe.

3. Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) ist die Höhenlage der in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzten Straßenachse der für das Baugrundstück maßgebende Abschnitt der Erschließungsstraße (Planstraße oder Kirchstraße) unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes. Der gemäß Teil II, Ziffer 1.5.3, ermittelte untere Bezugspunkt (UBP3) hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

Da der untere Bezugspunkt der Gebäude an die Höhenlage der Straßenachse gekoppelt ist, folgt deren Höhenentwicklung dem Höhenverlauf der Straße. Mit dieser Höhenfestsetzung ist eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände bzw. Ortsbild möglich.



Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15,00 m festgesetzt. Es ist ein Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung von 0° bis 15° und /oder mit einem geneigten Dach (DN > 15° bis 30°) mit maximal 15,00 m Gebäudehöhe möglich.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) berücksichtigt – in Verbindung mit der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche - auch die Höhen der bis zu 13,20 m hohen, östlich angrenzenden Bebauung³³. Dadurch wird eine abgestimmte Höhenausdehnung erreicht, die einen sanften Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung gewährleistet.

Die Beschränkung auf 15 m ermöglicht, alle für den Feuerwehrbetrieb wichtigen Funktionen - wie Fahrzeughallen, Übungs- und Lagerräume, Werkstätten, Schulungsräume und Übungsturm - in einem kompakten Baukörper unterzubringen, ohne die angrenzende Bebauung zu dominieren.

4. Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“) und Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Für die Gebietsteile GE, GI, SO-1 und SO-2 gilt, dass untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) und maximale Wandhöhe (WH) um höchstens 3,00 m überschreiten dürfen.

Die reguläre Überschreitung von 3 m bei technischen Aufbauten im GE- / GI- / SO-Gebiet dient dem Ausgleich zwischen funktionalem Bedarf und städtebaulicher Zurückhaltung.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. turmartige Aufbauten, Übungstürme, Treppenanlagen, Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Mastanlagen für die notwendige Funkkommunikation der Feuerwehr, die die max. Gebäudehöhe (GH max.) überschreiten, zulässig.

Die Freiwillige Feuerwehr Budenheim benötigt für ihren Einsatz- und Übungsbetrieb bauliche Sonderkonstruktionen, die über die reguläre Gebäudehöhe hinausreichen können. Die Zulassung zur Überschreitung der Gebäudehöhe auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) stellt sicher, dass alle feuerwehrtechnisch erforderlichen Bauwerksteile - insbesondere Übungstürme und Funkmasten - in ihrer Höhe flexibel realisiert werden können.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

Für das Gewerbegebiet (GE), für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteil SO-1, sowie für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m auf den entsprechend großen Grundstücken zulässig sind. Mit der festgelegten Bauweise sind Grenzbebauungen, mit Ausnahme nach LBauO dort zulässigen Nebenanlagen, unzulässig.

Für das Industriegebiet (GI) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind und an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit der Fl.-Nr. 1/91 unter Berücksichtigung der Gashochdruckleitung (GHD-LTG) sowie an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit den Fl.-Nrn. 1/93 und 27/9 herangebaut werden darf.

Mit der festgelegten Bauweise werden die Planungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG sowie der REWE Group, REWE Markt GmbH, berücksichtigt.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteil SO-2, wird unter Berücksichtigung der Drogeriemarktplanung eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

³³ <https://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/>



12.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze des Gewerbegebiets (GE) verläuft im Süden mit einem Abstand von 3 m zum geplanten Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße und Binger Straße sowie im Osten mit einem zukünftigen Abstand von 5 m zum geplanten Geh- und Radweg, der beidseitig von jeweils 1 m breiten Grünstreifen flankiert wird. Im Norden verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zum zukünftigen Straßenrand der auszubauenden Kirchstraße und endet im Westen auf Höhe der Bestandsbebauung der Firma Bericap GmbH & Co. KG.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Industriegebiets (GI) endet deckungsgleich mit gemeinsamer Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1/91, 1/93 und 27/9. In einem Teilbereich tangiert der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (GHD-LTG) die überbaubare Grundstücksfläche. Die Gashochdruckleitung verläuft parallel zur Mainzer Landstraße, die ca. 1,5 m über OK Industriegebietsfläche liegt. Der Höhenversprung wird bereits heute mit grenzständigen L-Steinen auf dem Firmengelände der Bericap GmbH & Co. KG abgefangen. Spezielle Hinweise des Leitungsbetreibers sind dennoch zu beachten.

Das städtebauliche Konzept der Sondergebietsplanung (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) ist auf die geplante Anordnung der Baukörper (Lebensmittelmarkt und Drogerie) ausgerichtet. Das Sonstige Sondergebiet ist für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt in die Gebietsteile SO-1 und SO-2 gegliedert, die jeweils zwei durch Baugrenzen definierte Baufenster aufweisen, in denen entsprechende Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt sind.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dürfen Verkaufsflächenobergrenzen nicht gebietsbezogen, sondern nur vorhabenbezogen festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen muss sichergestellt werden, dass in einem bestimmten Bereich nur jeweils ein Betrieb mit einer bestimmten maximalen Verkaufsfläche zulässig ist. Ein durch eine Baugrenze dargestelltes einheitliches großes Baufeld für das gesamte Sonstige Sondergebiet (SO-1 und SO-2) wird daher verworfen. Da die Bestandsbebauung (Wohnnutzung) im Gebietsteil SO-1 auf Bestand gesetzt wird, sind hierfür bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich.

Das Baufenster im Sondergebietsteil SO-1 für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter erstreckt sich ca. 66,30 m in Ost-West-Richtung und ca. 58,00 m in Nord-Süd-Richtung. Das Baufenster im Sondergebietsteil SO-2 ermöglicht mit einer Ausdehnung von ca. 44,00 m mal ca. 37,30 m die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der beabsichtigten Größe. Beide überbaubaren Grundstücksflächen sind in zwei Teilbereiche (SO-1.1 und SO-1.2 bzw. SO-1.2 und SO-2.2) unterteilt, in denen unterschiedliche maximal zulässige Gebäudehöhen (GH max.) festgesetzt werden.

Die Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), verläuft im Süden mit einem Abstand von 3 m zur geplanten Geh- und Radwegtrasse entlang der östlichen Plangebietsgrenze, die einseitig von einem 2 m breiten Grünstreifen begleitet wird. Im Norden und Westen verläuft die Baugrenze jeweils mit einem Abstand von 3 m zum zukünftigen Straßenrand der auszubauenden Kirchstraße sowie zur Planstraße.

Im Plangebiet dürfen die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaut werden. Hiervon werden die in Teil II, Ziffer 1.9, genannten Ausnahmen zugelassen (s. auch Teil III, Ziffer 12.4). Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger architektonischer Flexibilität. Insgesamt ist die Planung so angelegt, dass sowohl die Vorgaben der Gemeinde Budenheim als auch die Planungsabsichten der Projektbeteiligten berücksichtigt und umgesetzt werden können.

12.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einschränkung, dass Garagen und Carports nur mit einem mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, trägt insbesondere der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere beim Ausparken - geschaffen wird.



Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z. B. E-Ladeeinrichtungen, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Einrichtungen, Einrichtungen für Rest- und Wertstoffbehälter, Nebenanlagen und Einrichtungen, die der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird i.S. einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung eine bestmögliche Ausnutzung der zukünftigen gewerblich genutzten Flächen gewährleistet.

Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Fläche für Stellplätze mit ihrer Zufahrt ist in der Planzeichnung (Teil I) dargestellt.

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) maßgebend.

Im Plangebiet sind auch freistehende Werbeanlagen, wie beispielsweise Pylone, inklusive Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 15,5 m zulässig, selbst wenn sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Darüber hinaus sind Werbeanlagen, die direkt oder indirekt am Gebäude angebracht sind, gestattet.

12.5 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung

Zur Geländemodellierung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“), sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe / Tiefe von insgesamt 2,50 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen dieses Maß nicht überschreiten, auch nicht in deren Kombination. Die Standsicherheit des Straßenkörpers darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauantragsunterlagen maßstabsgetreu durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

Diese Festsetzung dient der Profilierung der Baugrundstücksflächen, einschließlich der Anlage der hierfür erforderlichen Böschungen.

12.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung (Teil I) werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (siehe Teil II, Ziffer 1.10) liegen Bestandsaufnahme, Verkehrskonzept und Planungsabsichten der Gemeinde Budenheim zugrunde.

Das Plangebiet soll über eine neue Kreisverkehrsanlage im Verlauf der L 423 („Mainzer Landstraße“), eine davon abgehende Planstraße sowie die auszubauende Kirchstraße erschlossen werden. Durch die beiden Anbindungen des Plangebiets über die Planstraße und die Kirchstraße wird eine alternative Zufahrt für die Feuerwehr sowie Not- und Rettungsdienste im Falle einer temporären Sperrung einer Zufahrtsstraße sichergestellt.

Die geplante Kreisverkehrsanlage ist mit Querungshilfen und barrierefreien Bushaltestellen konzipiert. Über die daran abgehende Planstraße werden die angrenzende Sondergebietsfläche und die Gemeinbedarfsfläche erschlossen. Die Planstraße ist in einer Regelbreite von 7,00 m vorgesehen und wird beidseitig von einem 1,5 m breiten Gehweg flankiert. Zudem wird die etwa 65 m nördlich gelegene Kirchstraße über die Planstraße in das verkehrstechnische Erschließungssystem eingebunden.

Der Ausbau der Kirchstraße ist mit einer Regelbreite von 7,00 m und einem einseitigen, 1,5 m breiten Gehweg geplant.



Im Übergangsbereich des Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-2, und des Gewerbegebiets (GE) ist eine Wendeanlage dargestellt. Diese Wendeschleife ist für Sattelzüge mit Auflieger bis insgesamt 16,50 m Länge ausgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ grenzt im Norden an planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn (siehe Abb. 5, schraffierte Fläche) und können von der Bauleitplanung nicht überplant, sondern allenfalls nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Die Bahnflächen und Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung Kirchstraße 57 und 59 stellen Zwangspunkte für die Verkehrsplanung dar. Für diesen Bereich ist eine Reduzierung der Regelbreite der Kirchstraße von 7,00 m auf 3,75 m und der Ausbau als Mischverkehrsfläche geplant. Das Teilstück der Fahrbahnverengung ist etwa 40 m lang. Eine ausreichende Sichtweite auf der geradlinigen Kirchstraße ist im Falle von Begegnungsverkehr somit gewährleistet. Der bevorrechtigte Verkehr ist verkehrsordnungsrechtlich festzulegen.

Aufgrund der planfestgestellten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG ist der geplante Geh- und Radweg in einem Teilbereich derzeit nur in einer Breite von 2,50 m realisierbar.

Langfristiges Ziel der Gemeinde Budenheim ist es, die Kirchstraße im Bereich der genannten Zwangspunkte mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m und einem einseitigen, 1,50 m breiten Gehweg zu realisieren (siehe Abb. 6). Hierzu sind Verhandlungsgespräche mit der Deutschen Bahn AG erforderlich, wobei auch die geradlinige Führung des geplanten Geh- und Radwegs zum Bahnhof Budenheim sowie die hierfür notwendige Beanspruchung bahneigener Flächen thematisiert werden sollten. Die für diese Planung benötigten bahneigenen Flächen sind in Abb. 6 grün hinterlegt (Hinweis: teilweise befindet sich die Straßenverkehrsfläche „Kirchstraße“ in ihrem aktuell ausgebauten Zustand bereits auf bahneigenen Flächen). Alternativ dazu ist der Ankauf der Grundstücke Fl.-Nrn. 45/1, 47/6 und 142/3 durch die Gemeinde mit einer entsprechenden Änderung der Straßenplanung in Erwägung zu ziehen.



Abb. 6: Lageplan mit möglicher Planungsvariante der Straßenverkehrs-, Geh- und Radwegeführung im Bereich bahneigener Flächen

Die Erschließung des Betriebsgeländes der Firma Bericap GmbH & Co. KG (zusammenhängende Gewerbegebietsfläche (GE) und Industriegebietsfläche (GI)) ist über die Fortführung der Kirchstraße in westlicher Richtung gesichert. Die Bericap-Werkserweiterung ist in mehreren Bauabschnitten geplant. Bereits nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts reduziert sich der LKW-Verkehr, da zwischengelagerte Produktkomponenten, die bisher in einem Außenlager untergebracht waren, direkt vor Ort in einer neuen Lagerhalle gelagert werden. Im zweiten Bauabschnitt wird



der Bereich zwischen dem neuen Lagergebäude und den Bestandshallen geschlossen. Die bestehende Werkszufahrt von der Mainzer Landstraße / Binger Straße entfällt, und die neue Werkszufahrt erfolgt über die Kirchstraße. Dadurch wird der Ortseingang erheblich entlastet.

Gemäß den Empfehlungen des Verbands Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) sollte die nächstgelegene Bushaltestelle innerhalb eines Einzugsbereichs von 500 m liegen. Die geplanten barrierefreien Bushaltestellen im Bereich der vorgesehenen Kreisverkehrsanlage werden künftig i.V.m. den geplanten straßenbegleitenden Gehwegen sowie den vorgesehenen Geh- und Radwegen direkt an das geplante Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), an die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) sowie in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Wohngebäuden angebunden sein. Die Gehwegentfernungen betragen ca. 200 m zur Kirchstraße Nr. 57, 260 m zur Kirchstraße Nr. 73 und 320 m zur Kirchstraße Nr. 41.

Zudem werden die Bushaltestellen über einen Geh- und Radweg an das Wohngebiet „Siebenmorgengebiet“ und das zukünftige Neubaugebiet „Wäldchenloch“ angebunden und sind dadurch von dort aus in etwa 120 m Gehweglänge fußläufig erreichbar.

Mit einem durchgängig 3,50 m breiten geplanten Zweirichtungsgeh- und Radweg soll künftig die westliche und östliche Ortslage an das Plangebiet angeschlossen werden. Hierfür wird die im Bereich der derzeitigen Bericap-Werkszufahrt bestehende Bushaltestelle „Gerhart-Hauptmann-Straße“ zurückgebaut und im Sinne der gemeindlichen ÖPNV-Planung mit einer Bushaltestellenmarkierung auf der Fahrbahn der L 423 („Mainzer Landstraße“) gekennzeichnet. Die dadurch gewonnene Fläche wird für den 3,50 m breiten geplanten Geh- und Radweg in Richtung Ortszentrum verwendet.

Zudem wird die Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim mit der vorliegenden Planung sichergestellt. Die fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhof Budenheim und den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ sowie dem zukünftigen Wohngebiet „Wäldchenloch“ wird über einen Treppenweg (inkl. Fahrradschiene) und eine geplante Querungshilfe in Höhe des geplanten Geh- und Radwegs zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und dem Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-2, durch eine verkürzte Gehwegentfernung verbessert.

12.7 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von einer Gashochdruckleitung und Gasleitung sowie von einer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitung der Mainzer Netze GmbH gequert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der beidseitige 2 m breite Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind in der Planzeichnung (Teil I) im Bereich privater Grundstücksflächen eingetragen. Zudem wird auf die Leitungsschutzanweisung des Leitungsbetreibers in Teil II, Ziffer 3.12 hingewiesen, die bei Planung und Bauausführung zu beachten ist.

In der Planzeichnung (Teil I) ist zudem der geplante Schmutz- und Regenwasserkanal eingetragen. Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (siehe Teil II, Ziffer 1.11) liegen Entwässerungsplanung der Ingenieurgesellschaft Weiland AG zum Neubaugebiet „Wäldchenloch“ (Ausfertigung Stand 10.09.2024), Kanalplanung und Abwasserbeseitigungskonzept (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan) zugrunde.

Fernmelde- und Stromkabel, die das Plangebiet queren, sind in der Planzeichnung (Teil I) nicht dargestellt. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen einzuholen.

12.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit, Wiederherstellung des Wasserkreislaufs sowie der Entlastung der Vorfluter, Ortskanalisation und Kläranlage dienen.



Das auf den angeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist - sofern es nicht vor Ort verdunstet oder versickert - dem öffentlichen Regenrückhaltebecken in der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) zuzuführen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.11).

Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) wird generalisiert in der Planzeichnung (Teil I) aufgenommen und mit Teil II, Ziffer 1.12 festgesetzt. Die genaue Flächenabgrenzung sowie die Dimensionierung der Regenwasserrückhalteanlage im Nordosten des Plangebietes ergibt die Ausführungsplanung.

Über ein Drosselbauwerk und eine geplante Regenwasserleitung erfolgt die gedrosselte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die bestehende Regenwasserkanalisation der Mainzer Landstraße nordöstlich des Plangebietes.

Neu zu befestigende Oberflächen auf den Baugrundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.1 und 1.14.2).

Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort zur Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung zu bringen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.12). Die Rückhalteanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer extensiven Dachbegrünung (Verdunstung und Rückhaltung) stellt eine weitere Möglichkeit dar und wird als landespflegerische Maßnahme festgesetzt (siehe Teil II, Ziffer 1.14.3). Um das erforderliche Rückhaltevolumen bereitzustellen, können die Rückhalteanlagen mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung durch extensive Dachbegrünung kombiniert werden.

Nach dem Durchlaufen der Rückhaltemaßnahmen kann das überschüssige Niederschlagswasser über die geplanten öffentlichen Regenwasserleitungen sowie über die vorgesehene Entwässerungsrinne entlang des westlichen Straßenabschnitts der Kirchstraße dem öffentlichen Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zugeführt werden.

12.9 Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die öffentlichen Grünflächen ÖG1 bis ÖG4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung "Verkehrsflächenbegleitgrün (VbG)" zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung / Maßnahme dient der landschaftsgestalterische Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes.

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen oder zu minimieren. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierfür werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 in Teil II, Ziffer 1.14 getroffen, die in der Planzeichnung (Teil I) entsprechend verortet sind. Zudem werden weitere Empfehlungen und Hinweise in Teil II, Ziffer 3.14 gegeben. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus in Teil II Empfehlungen und Hinweise zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel (siehe Teil II, Ziffer 3.1) sowie zum Artenschutz (siehe Teil II, Ziffer 3.13).

Die Maßnahmen, Empfehlungen und Hinweise dienen der

- naturnahen und landschaftsgerechten Ausbildung der Regenrückhaltefläche,
- Verbesserung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna,
- Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen,
- Erhöhung der siedlungsinternen Biotopstruktur,
- Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas,
- Durchgrünung des Plangebiets,
- landschaftsgestalterisch verträglichen Ausbildung von Verkehrsflächen,
- gestalterischen Gliederung und Einbindung von Verkehrsflächen,
- Wiederherstellung von Gehölzbeständen und klimawirksamen Elementen,



- Etablierung von klimawirksamen Elementen,
- Reduzierung der Wärmespeicherfähigkeit von baulichen Anlagen,
- landschaftsgerechten Gestaltung von Dachflächen,
- gestalterischen Gliederung und Einbindung von baulichen Anlagen,
- Erhaltung von ökologisch, landschaftsgestalterisch und klimatisch bedeutsamen Gehölzen,
- Erhaltung und dem Schutz ökologisch bedeutsamer Strukturen,
- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche,
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit,
- Wiederherstellung des Wasserkreislaufs,
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser,
- Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes,
- Erhöhung der ökologischen Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG,
- Schaffung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und als Quartiersstandorte für Fledermäuse,
- Vermeidung der Beeinträchtigung von Tieren während der Brut und Aufzuchtphase,
- Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln,
- Sicherstellung der Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen,
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten, der Minderung von Lichtverschmutzung sowie der Vermeidung der Beeinträchtigung der Fernwirkung durch Raumaufhellung.

12.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Bericht Nr. 224024 / 3 vom 10.12.2024 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde (Untersuchungsergebnisse siehe Teil III, Ziffer 7.3.1). Ergänzend zu den Festsetzungen in Teil II, Ziffer 1.3 und Ziffer 1.15 werden in Teil II, Ziffer 3.17 Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung zu beachten sind.

1. Verkehrsgeräusche

Die Situation, die sich aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Mainzer Landstraße innerhalb des Plangebiets ergibt, wird in Teil III, Ziffer 7.3.1 ausführlich beschrieben.

Der Gutachter macht Textvorschläge für die Satzung des Bebauungsplans, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“, Teil II, Ziffer 1.15, aufgenommen wurden. Die fachgutachterlichen Hinweise zu den Verkehrsgeräuschen wurden in Teil II, Ziffer 3.17 als solche aufgenommen.

2. Gewerbegeräusche

Hinsichtlich Gewerbegeräusche wurden vom Gutachter Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Die Emissionskontingente werden für das geplante Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) und das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“) so festgelegt, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können (siehe Teil II, Ziffer 1.3). Für die in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können (siehe Teil II, Ziffer 1.3).



Innerhalb des Plangebietes ist der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß den Regelungen der TA Lärm zu erbringen. Hierfür wurden zwei weitere schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt (siehe Anlagen 7 und 8 zum Bebauungsplan). Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen im GE-, GI- sowie im SO-Gebiet aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen.

12.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Verkehrsfläche)

In der Planzeichnung (Teil I) sind die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers (Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) erforderlich sind, eingetragen. Sie liegen auf den privaten Baugrundstücken oder auf den Straßenkörper angrenzenden öffentlichen Grünflächen bzw. auf der öffentlichen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Sie sind - ebenso wie die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers - von den Grundstückseigentümern zu dulden (siehe Teil II, Ziffer 1.16).

12.12 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

In den Bebauungsplan „Kirchstraße“ wird mit Teil II, Ziffer 1.17 eine Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) aufgenommen.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind prozentual dem Gewerbegebiet (GE), dem Industriegebiet (GI), dem Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1 und SO-2, der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) und den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die prozentuale Aufteilung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sicher, dass die Verpflichtung zur Kompensation fair auf verschiedene Nutzungsarten verteilt wird. Baugrundstücke, Verkehrsflächen und andere Nutzungen tragen somit anteilig die Verantwortung für den Eingriff. Dies verhindert eine Überlastung einzelner Flächen oder Grundstückseigentümer und ermöglicht eine ausgewogene Beteiligung an der Kompensation. Grundstückseigentümer und Projektträger wissen von Beginn an, welche Anteile der jeweiligen Nutzungen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, was eine präzise und übersichtliche Planungsgrundlage schafft.

12.13 Dachform und Dachneigung

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.

Als „städtebauliche Klammer“ wird eine zulässige Dachneigung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0° bis 15° und für geneigte Dächer größer 15° bis maximal 30° festgesetzt.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

13. Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Kirchstraße“ wurden mit Teil II, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen u. a. informelle Planungen, Verwaltungsvorschriften sowie Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.



14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (siehe Teil V zum Bebauungsplan) wie folgt allgemein verständlich zusammengefasst³⁴:

Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen.

Die Planung führt zu einer Beeinträchtigung:

- des Boden- und Wasserhaushaltes,
- des lokalen Klimas durch den Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten und die Oberflächenerwärmung,
- der biologischen Vielfalt aufgrund des Verlustes von wertgebenden Biotopen und der Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten,
- des Landschaftsbildes infolge der anthropogenen Überprägung eines Offenlandbereichs sowie
- der menschlichen Gesundheit aufgrund von Geräuschemissionen.

Da sich in dem Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter befinden ergeben sich für dieses Schutzgut keine negativen Auswirkungen.

Vor allem durch Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten (u.a. Maßnahmen zum Boden und Grundwasserschutz, Gehölzschutz, Vogelschutz) sowie durch die Festsetzungen einer Durchgrünung des Baugebietes sollen entstehende Umweltbeeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Darüber hinaus werden außerhalb des Plangebietes Flächen für externe Schutzmaßnahmen herangezogen, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Eingriffs in den Naturhaushalt vollumfänglich kompensieren zu können. **[Werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.]**

Zur Abschätzung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG wurde in Ergänzung zum Umweltbericht eine Artenschutzprüfung durch das Büro BG NATUR durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben Betroffenheiten der Artengruppe der Vögel und Reptilien ergeben. Bei Einhaltung der erarbeiteten Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

15. Planverwirklichung - erforderliche Maßnahmen

Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Verkehr, Information und Kommunikation) ist größtenteils erstmals herzustellen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die weiteren Schritte/Verfahren (z. B. Erschließungsplanung, Bodenordnung, wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) eingeleitet. Im Vorfeld der Baulandumlegung sind die Belange aller Beteiligten zu berücksichtigen (Flächenabzug, Geldausgleich, Bauplatzzuteilung etc.). Dabei ist zu prüfen, welche der beiden Möglichkeiten einer Baulandumlegung Anwendung finden soll (gesetzliche Umlegung nach den §§ 45 ff BauGB oder freiwillige Baulandumlegung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Im Rahmen der gesetzlichen Baulandumlegung stehen zur Verteilung der Verteilungsmasse zwei Verfahren (§ 56 BauGB) zur Verfügung (Verteilung nach Werten oder nach Flächen).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Verfahrensgrenze einer freiwilligen oder gesetzlichen Umlegung nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans sein muss.

³⁴ Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach, Stand Juni 2025, S. 71.



16. Flächenermittlung

Geltungsbereich (Plangebiet)	ca. 74.000 m ²
Gewerbegebiet (GE)	ca. 23.990 m ²
Industriegebiet (GI)	ca. 2.110 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“)	ca. 15.740 m ²
Gebietsteil SO-1	ca. 9.900 m ²
Gebietsteil SO-2	ca. 5.840 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf (GF Feuerwehr)	ca. 9.010 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 10.070 m²
L 423 („Mainzer Landstraße“)	ca. 1.870 m ²
L 423 (Binger Straße)	ca. 370 m ²
Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße“)	ca. 2.520 m ²
Aufweitung L 423 („Mainzer Landstraße“) mit Querungshilfe	ca. 425 m ²
Kirchstraße	ca. 3.700 m ²
Auf der Bein	ca. 30 m ²
Planstraße	ca. 465 m ²
Straßenbegleitender Gehweg Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße“)	ca. 65 m ²
Straßenbegleitender Gehweg Kirchstraße	ca. 430 m ²
Straßenbegleitender Gehweg Planstraße	ca. 195 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.465 m²
Geh- und Radweg	ca. 3.430 m ²
Treppenweg	ca. 35 m ²
Aufstellfläche / Querungshilfe	ca. 470 m²
Bushaltestelle Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße“)	
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsflächenbegleitgrün)	ca. 4.505 m²
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca. 4.640 m²

17. Abwägung

17.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) inkl. Teilfortschreibungen
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) inkl. Teilfortschreibungen
- Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim
- Bestandsaufnahmen, Vermessungsbüro VT-Data GmbH und artec Bauprojekte GmbH
- Stellungnahme der Deutschen Bahn AG (Baurecht I, CR.R 041) vom 27.04.2022 zur Anfrage artec Bauprojekte GmbH vom 04.04.2022
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach, Stand Juni 2025
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BG NATUR), Nackenheim, Stand März 2025



- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Bericht Nr. 224024 / 3, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 10.12.2024
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe /Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte), Bericht Nr. 225041 / 2, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 02.05.2025
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap, Bericht Nr. 225042 / 2, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 20.05.2025
- Entwässerungsplanung Neubaugebiet „Wäldchenloch“ in der Gemeinde Budenheim, Ingenieurgesellschaft Weiland AG, Zornheim, Ausfertigung Stand 10.09.2024
- Abwasserbeseitigungskonzept, artec Bauprojekte GmbH, Stand Juni 2025
- Einzelhandels-Bedarfsanalyse für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand November 2016
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018
- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand September 2021
- Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, Projekt-Nr. B24083, Stand 13.09.2024
- Baugrundgutachten für den westlichen Plangebietsbereich **liegt noch nicht vor**
- Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten zur Luftbildauswahl, UXO PRO Consult GmbH, Stand 03.07.2024
- Kampfmittelortung (Oberflächensondierung Elektromagnetik-Sondiersystem und Bohrlochsondierung) des westlichen Plangebietsbereiches **liegt noch nicht vor**
- Planungsunterlagen der Ries + Ries Architekten Ingenieure GmbH, Budenheim
- Planungsunterlagen der Graf + Graf Architektur GmbH, Montabaur
- Sturzflutgefahrenkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanvorentwurf für die Vorstellung und Erläuterung in der Sitzung des Gemeinderates Budenheim vom 25.06.2025 sowie für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

17.2 Abwägungserhebliche Belange

In einem nicht abschließenden Katalog sind in § 1 Abs. 6 BauGB ökonomische, soziale, ökologische und andere Belange aufgeführt, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere die folgenden Belange und Anforderungen für eine gerechte Abwägung zu beachten.

17.2.1 Belange der Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die wirtschaftlichen Belange sind insbesondere durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Zu den Standortinteressen der Unternehmen zählen auch die effiziente Nutzung des Bestandes, einschließlich der Möglichkeit, Betriebe zu erweitern, zu modernisieren, neue Produkte zu entwickeln und zu produzieren sowie Produktionsprozesse zu optimieren.

Darüber hinaus umfassen die wirtschaftlichen Belange die Interessen der Allgemeinheit an einer zuverlässigen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die gut erreichbar sein müssen, sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.



Zur Erfüllung dieser Anforderungen werden die im Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim dargestellten Gewerbe- und Industriegebietsflächen herangezogen. Diese dienen der geplanten Betriebserweiterung der Firma Bericap GmbH & Co. KG, der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes und eines Drogeriemarktes sowie zur Deckung des weiteren Gewerbeflächenbedarfs in der Gemeinde Budenheim.

17.2.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Diesen Anforderungen tragen insbesondere Rechnung die immissionsschutzbezogene Gliederung des Gewerbe-, Industrie- und Sonstigen Sondergebiets mittels Emissionskontingenten und Festsetzungen zur baulichen Nutzung, die zu den Grundstücksgrenzen hin offene Bauweise (mit Ausnahme des Industriegebietes (GI)), die Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken und die Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Die Lärmschutzfestlegungen basieren auf einer schalltechnischen Untersuchung eines Fachbüros.

Ein Gutachten zur Überprüfung des Kampfmittelverdachts mittels Luftbildauswertung hat keinen Verdacht der Kontamination für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich ergeben.

[Auswertung, Dokumentation und Ergebnis der Kampfmittelortung des westlichen Plangebietsbereiches liegen noch nicht vor. Wird ggf. ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

Bei einem Feuerwehrneubau darf die Standortwahl nicht zu ungünstigeren Verhältnissen für die Bevölkerung führen. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass schnelle Einsatzwege die gesundheitliche Sicherheit der Bewohner verbessern und nicht verschlechtern. Die Verlegung aus dem HQ 100-Gebiet (= Hochwasser- & Überschwemmungsgebiet) in die geplante Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) im östlichen Plangebietsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ steigert tendenziell das Sicherheitsniveau für alle Ortsbereiche der Gemeinde Budenheim.

17.2.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz beigelegt (siehe Teil V des Bebauungsplans), der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Zudem wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ein Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) erstellt.

Die Ergebnisse des Umweltberichts und des Fachbeitrags Artenschutz sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen: in die Planzeichnung (Teil I), in Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ - insbesondere in die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzfestsetzungen - sowie in Teil II „Empfehlungen und Hinweise“, Abschnitt „Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege“.

Im Hinblick auf die Belange der Wasserwirtschaft wurde zusätzlich ein Abwasserbeseitigungskonzept erstellt (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) und für die des Bodens eine Baugrunduntersuchung durchgeführt sowie ein geotechnischer Bericht gefertigt.

[Baugrundgutachten für das Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) liegt noch nicht vor. Ergebnisse bzw. Unterlagen werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.]

Die Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) erfolgte hinsichtlich zu berücksichtigender Lärmschutzmaßnahmen. Zusätzlich wurde mit zwei weiteren schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-Gebiet sowie durch den Betrieb der geplanten Handelsflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet eingehalten werden können. Die entsprechenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen sind dem Bebauungsplan „Kirchstraße“) als Anlagen 2, 7 und 8 beigelegt.



17.2.4 Private Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht nur die öffentlichen Belange zu berücksichtigen, sondern auch die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und Nutzer. Diese müssen in der Planung abgewogen und in Einklang mit den städtebaulichen Zielen und Anforderungen gebracht werden. Das Eigentum ist durch Art. 14 GG geschützt, jedoch verlangt die Eigentumsgarantie keine unbeschränkte Nutzungsmöglichkeit. Vielmehr ist eine sachgerechte Abwägung erforderlich, bei der sowohl die privaten Interessen als auch die Belange der Allgemeinheit berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Kirchstraße“ sind insbesondere die Belange der Eigentümer und Nutzer der betroffenen Grundstücke im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, von Bedeutung. Diese Flächen sind teilweise mit bestehenden Wohnnutzungen belegt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass bestehende Wohnnutzungen unter Bestandsschutz gestellt werden, jedoch keine neuen Wohnnutzungen zugelassen und die bestehende Wohnnutzung nicht erweitert werden darf.

Die private Belange der betroffenen Eigentümer wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und abgewogen. Dabei wurde besonders auf die Wahrung des Bestandsschutzes für bestehende Wohnnutzungen geachtet, um den Eigentümern weiterhin eine Nutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Zudem wurde geprüft, inwieweit die geplante Nutzung des Gebiets als Gewerbe- und Sondergebiet sowie die geplante Erweiterung der Firma Bericap und der Betrieb der geplanten Handelsflächen zu einer Beeinträchtigung der privaten Interessen führen könnte. Im Ergebnis der Abwägung wurde festgestellt, dass die geplante städtebauliche Struktur mit einer klaren Trennung von Gewerbe- und Wohnnutzung im Einklang mit den privaten Belangen der Eigentümer steht, da keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Zudem wurden durch die Planungen Maßnahmen getroffen, die etwaige Konflikte zwischen den privaten Interessen der Grundstückseigentümer und den öffentlichen Belangen, wie der Sicherung des Wirtschaftsstandorts und der Schaffung von Versorgungsinfrastrukturen, minimieren. Dazu gehören unter anderem Schallschutzmaßnahmen und Festlegungen zur Begrenzung von Emissionen, die den privaten Belangen der Anwohner Rechnung tragen.

Die Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümer und die Abwägung mit den städtebaulichen Zielen stellen sicher, dass die Eigentumsrechte nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Dabei wurde die Entscheidung, keine weiteren Wohnnutzungen zuzulassen, als verhältnismäßig und notwendig erachtet, um die langfristigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde Budenheim zu sichern und eine nachhaltige Nutzung der Flächen zu gewährleisten.

18. **Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

19. **Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

20. **Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

21. **Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB**

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]



22. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

