

Gemeinde Budenheim



1.Änderung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“

Behandlung der Einzelstellungennahmen

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

Stand: 09.09.2025

Projekt: PKO 25-004

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 10.07.2025 bis zum 04.08.2025 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 30.06.2025 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 04.08.2025 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB:

Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
-----	--------------------	---------------

Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
1	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	-
2	Bundesnetzagentur	04.07.2025
3	Mainzer Netze GmbH	08.07.2025
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	11.07.2025
5	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.	08.07.2025
6	Ministerium der Justiz Rheinland-Pfalz	08.07.2025
7	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie	14.07.2025
8	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	15.07.2025
9	Polizeipräsidium Mainz	15.07.2025
10	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	22.07.2025
11	Deutscher Wetterdienst	23.07.2025
12	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	23.07.2025

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
13	Stadt Mainz	21.07.2025
14	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesdenkmalpflege	24.07.2025
15	Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen	28.07.2025
16	Bundeswehr	07.07.2025
17	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	30.07.2025
18	Vodafone GmbH	31.07.2025
19	Landesbetrieb Mobilität Worms	28.07.2025
20	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	04.08.2025

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Zeichenerklärung:

Änderungsbedarf (Änderung):

- / keine Änderung
- TF Änderung der textlichen Festsetzungen
- PL Änderung der Planzeichnung
- BG Änderung / Einarbeitung der / in die Begründung / im Umweltbericht

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 / 2 BAUGB

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 / 2 BAUGB

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 / 2 BAUGB

1 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnissnahme

- Die Autobahn GmbH des Bundes
- EWR Netz GmbH
- FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH
- Erdgeschichtliche Denkmalpflege Direktion Landesarchäologie
- Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH
- Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH
- Landeshauptstadt Wiesbaden
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Eisenbahn-Bundesamt
- Forstamt Rheinhessen
- AUFSICHTS- UND DIENSTLEISTUNGSDIREKTION Außenstelle Schulaufsicht
- Amprion GmbH
- Creos Deutschland GmbH
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Abt. Landesentwicklung und ländliche Bodenordnung
- Südwestrundfunk
- Stadt Ingelheim
- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH
- LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
- DB AG – DB Immobilien

2 Bundesnetzagentur

Stellungnahme vom 04.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage. Ihr Schreiben wurde an die in CC genannten Stellen weitergeleitet. Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur. Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren: Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unterfolgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de Weitere Information entnehmen Sie bitte dem Link unter:</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligten/VerfahrenDritter/de Für eine Funkbetreiberauskunft vom Referat 226: Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, eine Funkbetreiberauskunft (u. a. Richtfunk) gesondert per E-Mail an funkbetreiberauskunft@bnetza.de anzufragen. Dafür schicken Sie uns das vollständig ausgefüllte Formular (als Anhang per E-Mail), welches Sie unter folgendem Link finden: www.bnetza.de/648280 Wichtig: Wir haben das Formular aktualisiert. Bitte verwenden Sie die aktuelle Version V 3-2. Wenn Sie uns das Formular für eine Funkbetreiberauskunft bereits geschickt haben, dann müssen Sie nichts weiter unternehmen. Hinweise: (1) Für die Funkbetreiberauskunft ist die Angabe der Koordinaten im Formular zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden. (2) Beträgt die Bauhöhe weniger als 20 Meter, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.</i></p>		

3 Mainzer Netze GmbH**Stellungnahme vom 08.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nehmen wir zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ wie folgt Stellung: Seitens der Mainzer Netze GmbH bestehen gegen die geplante Maßnahme grundsätzlich keine Einwände. Nach Überprüfung unseres Leitungs- und Anlagenbestandes befinden sich im Geltungsbereich des Änderungsplans keine Versorgungsleitungen oder sonstigen Anlagen der Mainzer Netze GmbH. Wir bitten dennoch um Berücksichtigung folgender Hinweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Sollte es im weiteren Verlauf des Planverfahrens zu Änderungen der Planungsgrenzen oder zur Erweiterung des Geltungsbereichs kommen, bitten wir um erneute Beteiligung, um eine erneute Prüfung hinsichtlich möglicher Betroffenheiten unserer Anlagen zu ermöglichen.</i> <i>• Im Falle von Erdarbeiten oder sonstigen Bautätigkeiten</i> 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs ist im Vorfeld eine erneute Abstimmung mit der Mainzer Netze GmbH erforderlich, um eventuelle Leitungsrechte oder Schutzbereiche zu berücksichtigen. Für Rückfragen steht die Koordinierungsstelle unter Koordinierung@mainzer-netze.de jederzeit zur Verfügung.</i></p> <p><i>Koordinierungsstelle MN HNS11 - Tiefbau/Koordinierung</i></p>		

4 Deutsche Telekom Technik GmbH**Stellungnahme vom 11.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs.</p>	
<p><i>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen ist die Anlage von Leitungen grundsätzlich zulässig. Eine gesonderte Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</i></p>		
<p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</i> <i>• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</i> <i>• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und</i> 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</i> • <i>die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</i> 		
Anlage:		

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung								
 <p>The site plan shows a residential area with building footprints indicated by dashed lines. A cable route is marked with a solid line and black dots, running from the top left towards the center. Building numbers 125, 127, and 137 are visible. A street labeled 'PLANSTRASSE B' is shown. A 'VKT' symbol is present in the upper left. A 'Trassenauskunft Kabel' (cable route origin) symbol is shown in the lower right. A table with technical details is located at the bottom left of the plan.</p> <table border="1" data-bbox="271 1193 712 1305"> <tr> <td>Datum/Uhrzeit: 30.7.2025 11:33:55</td> <td>Referenznr.: 10803485</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Mainzer Landstr. 127 55257 Budenheim</td> </tr> <tr> <td colspan="2">PTI 12 Mainz / Mainz</td> </tr> <tr> <td>Maßstab: 1:1000</td> <td>gültig bis: 29.8.2025</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Trassenauskunft Kabel</p>  <p style="text-align: right;">Seite 1</p>	Datum/Uhrzeit: 30.7.2025 11:33:55	Referenznr.: 10803485	Mainzer Landstr. 127 55257 Budenheim		PTI 12 Mainz / Mainz		Maßstab: 1:1000	gültig bis: 29.8.2025		
Datum/Uhrzeit: 30.7.2025 11:33:55	Referenznr.: 10803485									
Mainzer Landstr. 127 55257 Budenheim										
PTI 12 Mainz / Mainz										
Maßstab: 1:1000	gültig bis: 29.8.2025									

5 Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.**Stellungnahme vom 08.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass diese nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

6 Ministerium der Justiz Rheinland-Pfalz**Stellungnahme vom 08.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>Ihre Eingabe vom 4. Juli 2025 ist in der Poststelle des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Justiz eingegangen. Sie berichten in Ihrem Schreiben bezüglich der Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“. Bedauerlicherweise können Ihre Angaben hier nicht zugeordnet. Ich kann daher nur anregen, sich hinsichtlich Ihres Anliegens unmittelbar an die betroffene Stelle zu wenden.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

7 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie**Stellungnahme vom 14.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet („Budenheim 6.1-2“). Um das Jahr 1900 fanden sich im Bereich Mainzer Straße/Kaltenborn sowohl ein spätbronzezeitliches Beil, als auch ein römisches Brandgrab. Eine exakte Kartierung blieb leider aus; die Funde machen das später so tiefgreifend überprägte Areal dennoch zu einer archäologischen Verdachtsfläche. Grundsätzlich ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <p>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>		

8 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 15.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</i></p>		
<p><i>Boden und Baugrund – allgemein: Nach unseren geologischen Informationen standen im Untergrund des Plangebietes vor etwaigen Veränderungen oberflächennah Mergel in Wechsellagerung mit Kalkstein des Tertiärs an. Teilbereiche können aufgrund der vorherigen Nutzung wieder aufgefüllt worden sein. Aufgrund der z.T. noch vorhandenen geologischen Situation sowie der Vornutzung empfehlen wir dringend eine vorgeschaltete projektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. die Einschaltung eines Baugrundgutachters (Geotechniker). Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<p><i>- mineralische Rohstoffe Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<p><i>Geologiedatengesetz (GeolDG) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die An-zeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Das LGB empfiehlt, die den Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) zur Übermittlung der Daten zu verpflichten. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html		

9 Polizeipräsidium Mainz**Stellungnahme vom 15.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Im Rahmen der 1. Änderung der baulichen Nutzung des o. g. Plangebiets mit der angestrebten Zulassung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe erfolgt diese Stellungnahme aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention. Auch wenn in diesem frühen Stadium der Bebauungsplanungen keine Details hinsichtlich der baulichen Ausgestaltungen bekannt sind, ergehen nachfolgende Hinweise mit dem Ziel, bereits jetzt Hinweise zur Erhöhung der Sicherheit und des subjektiven Sicherheitsgefühls zu geben, um spätere potenzielle Angsträume und städtebaulich bedingte Kriminalitätsrisiken zu vermeiden.</i></p> <p><i>Art der baulichen Nutzung</i></p> <p><i>Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten Einzelhandelsbetriebe städtebaulich integriert und nicht isoliert geplant werden, dementsprechend sind Mischgebiete gegenüber einer monostrukturierten Nutzung zu bevorzugen. Durch eine Nutzungsmischung erfolgt eine Belegung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten. Die stärkere Frequentierung steigert die soziale Kontrolle und fördert somit die subjektive aber auch die objektive Sicherheit. Da es sich im zur Rede stehenden Plangebiet auch in Zukunft um ein Mischgebiet handeln soll, wird diesen kriminalpräventiven Hinweisen Rechnung getragen. Ausgestaltung der Gebäude Schaufensterfronten zur Straße erhöhen die Einsehbarkeit und wirken präventiv Haupteingänge sollten gut sichtbar und barrierefrei sein. Haupteingänge sollten aus Klarglas bestehen, da schlecht überschaubare und dunkle Eingangsbereiche ein Unsicherheitsgefühl erzeugen können und gleichzeitig das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter senken. Verwinkelungen und tote Ecken in den Eingangsbereichen sollten vermieden werden. Sofern Nischen und Ecken wegen der baulichen Gestaltung unvermeidbar sind, sollten sie transparent gestaltet werden. Erfahrungsgemäß wird bei aktuellen</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

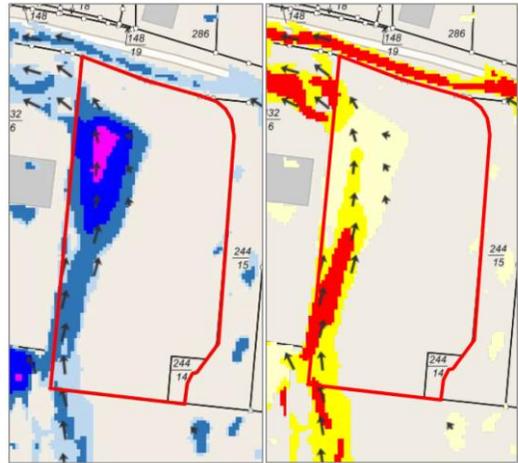
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Neubauten der Thematik „Einbruchschutz“ nicht vollends Rechnung getragen. Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten ist es jedoch ratsam, bei Neubauprojekten geprüft und zertifiziert einbruchhemmende Elemente (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) zu verwenden. Beleuchtungskörper im Außenbereich sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen und in einer manipulationssicheren Höhe (ca. 3m) angebracht werden. Die Außenbeleuchtung sollte sich ab einem bestimmten Helligkeitswert in der Abenddämmerung automatisch einschalten. Parkflächen für PKW und Zweiräder Es sollten übersichtliche, beleuchtete, einsehbare und gesicherte Parkplätze geschaffen werden Kunden- und Lieferverkehr sind zu trennen. Abseits gelegene und nicht einsehbare Stellplätze vermeiden. Frei-, Grün- und überbaubare Flächen Auch der restliche, öffentlich begehbbare Raum sollte mit ausreichender Beleuchtung ausgestattet und überschaubar gestaltet sein. Dies erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen. Die Beleuchtung sollte eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4 - 5 Metern ermöglichen. Die Bepflanzung sollte so angeordnet werden, dass eine Einschränkung der Lichtkegel der Beleuchtung durch zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation verhindert wird. In Hinsicht auf gute Sichtbeziehungen in Augenhöhe ist darauf zu achten, dass die Stammlänge von Bäumen min. 2 Meter beträgt. Grundstückseinfriedungen/ Sichtschutzmaßnahmen zu frei zugänglichen Grünflächen oder öffentlichen Bereichen sollten zur Vermeidung von Tatgelegenheiten die Höhe von einem Meter nicht überschreiten. Zudem sollte bei der Begrünung auf einen ausreichenden Pflanzabstand zu Gebäuden geachtet werden, um so zu verhindern, dass die Bepflanzung als Aufstiegshilfe zum Einstieg über das Dach oder Fenster im Obergeschoss genutzt wird. Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch niedrig wachsende Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge. Zusammenfassung Die geplante Änderung der baulichen Nutzung bietet städtebaulich eine Chance zur Stärkung der Nahversorgung. Aus Sicht der Kriminalprävention ist jedoch auf eine gute städtebauliche Einbindung, Sichtbeziehungen,</i></p>		

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität zu achten. Es wird empfohlen, die genannten Hinweise im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen und bei Bedarf in textliche Festsetzungen oder Gestaltungsleitlinien zu überführen. Im Hinblick auf die Thematik Einbruchschutz wird empfohlen im weiteren Planungsverlauf mit dem Sachbereich Zentrale Prävention des Polizeipräsidium Mainz Valenciaplatz 2 - 455118 Mainzppmainz.zentralepraevention@polizei.rlp.de06131 / 6531164 Kontakt aufzunehmen, damit dieser beratend an der Gestaltung des Areals / der Gebäude mitwirken kann.</i></p>		

10 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Stellungnahme vom 22.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz 1.1 Sturzflutgefährdung Im Planbereich besteht eine geringe Gefährdung durch Sturzfluten infolge von Starkregen. Diese Gefährdung geht aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz hervor. Sie bilden Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen ab. Für die Berechnung der Karten wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex. Die beigefügte Karte für das vorliegende Plangebiet stellt ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1Std.) dar. Dies entspricht in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. Unter folgendem Link können Sie die Karten im WebGIS abrufen: https://wasserpor-tal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten Hier stehen auch die Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ SRI 10 mit einer Regendauer von jeweils einer und vier Stunden zur Verfügung.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Starkregen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
 <p> <input checked="" type="checkbox"/> = Wassertiefen (SRI7, 1 Std.) <input checked="" type="checkbox"/> = Fließgeschwindigkeit (SRI7, 1 Std.) </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> < 5 cm <input checked="" type="checkbox"/> keine Daten </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 5 bis < 10 cm <input checked="" type="checkbox"/> 10 bis < 30 cm <input checked="" type="checkbox"/> 30 bis < 50 cm <input checked="" type="checkbox"/> 50 bis < 100 cm <input checked="" type="checkbox"/> 100 bis < 200 cm <input checked="" type="checkbox"/> 200 bis < 400 cm <input checked="" type="checkbox"/> >= 400 cm </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> 0 bis < 0,2 m/s <input checked="" type="checkbox"/> 0,2 bis < 0,5 m/s <input checked="" type="checkbox"/> 0,5 bis < 1,0 m/s <input checked="" type="checkbox"/> 1,0 bis < 2,0 m/s <input checked="" type="checkbox"/> >= 2,0 m/s </p> <p> <i>Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte Wassertiefen und Fließgeschwindigkeit mit Fließrichtung für SRI 7, 1 Std.</i> <i>Im betrachteten Ereignisfall können im westlichen Teil des Plangebiet Wasserstände von bis zu 1,00 m bei Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1 m/s auftreten. Hier befindet sich eine Abflussbahn durch das Plangebiet, die im weiteren Verlauf auf der Mainzer Landstraße nach Westen abfließt.</i> <i>Die vorliegende Bewertung bezieht sich auf den IST-Zustand des Plangebiets. Aufgrund von Veränderungen des Geländes, kann sich auch die Gefährdungslage entsprechend der vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse verändern. Dies sowie die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dabei darf das Eigentum Dritter, das sich auch außerhalb des Plangebiets befinden kann nach Artikel 14 Abs. 1 GG nicht zusätzlich gefährdet werden. Es ist daher sicherzustellen, dass die durch die Planung ermöglichten Nutzungen keine</i> </p>		

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>belastenden Auswirkungen auf benachbarte Bereiche haben. Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Tiefliegende Bereiche bspw. können daher immer gefährdet sein und sollten daher baulich gesichert werden.</i></p> <p><i>Nur das Freihalten gefährdeter Bereiche ist der einzig sichere Schutz vor schadhafte Überflutungen infolge von Starkregenereignissen.</i></p> <p><i>Hinweise und Ausführungen zum Umgang mit Sturzfluten infolge von Starkregen sollten in die Begründung und daraus folgende Anforderungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</i></p>		
<p>2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung <i>Gegen die Änderungen bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung keine Bedenken. Die Stellungnahme v. 17.01.2023 zum Bebauungsplan hat auch hierzu Bestand bzw. Gültigkeit.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<p>3. Abwasserbeseitigung <i>Die Stellungnahme v. 17.01.2023 zum Bebauungsplan hat auch hierzu Bestand bzw. Gültigkeit</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.	
<p>4. Bodenschutz <i>Wie bereits in den Unterlagen dargestellt, ist die „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ mit seinen Teilflächen A bis C betroffen (REGNUM 339 00 009 – 0211). Sofern die Vereinbarungen gem. des abgestimmten Bodenmanagementkonzeptes sowie die Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung insbesondere für den Wirkungspfad Boden – Mensch und Boden – Grundwasser beachtet werden, bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

11 Deutscher Wetterdienst**Stellungnahme vom 23.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</i></p> <p><i>Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

12 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**Stellungnahme vom 23.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>gegen das o.g. Vorhaben werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen.</i></p> <p><i>Wir bitten im Zuge der Auswahl der Ausgleichsflächen nochmals beteiligt zu werden.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, uns eine Kopie Ihres Bescheids bzw. Ihrer Entscheidung zu übersenden. Für Ihre Unterstützung und Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

13 Stadt Mainz**Stellungnahme vom 21.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" nimmt die Stadt Mainz wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Die Gemeinde Budenheim beabsichtigt, den Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" (rechtskräftig seit dem 31.08.2023) im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Mischgebiet "MI 2" zu ändern.</i></p> <p><i>Der rechtskräftige Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" setzt fest, dass im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 1.5) nicht zulässig sind (s, textliche Festsetzungen Ziffer 1.2.1). Gemäß Begründung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" dient diese Festsetzung dem Schutz des integrierten Bereiches in der Ortsmitte, konkret des "Versorgungsbereiches Nahversorgung" an der Mainzer Landstraße und der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden. Die unzulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Budenheimer Sortimentsliste.</i></p> <p><i>Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" sieht nunmehr eine Untergliederung des Mischgebietes "MI 2" in die Teilgebiete "MI 2.1" und "MI 2.2" vor. Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sieht nun folgende Formulierung vor:</i></p> <p><i>"Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 11.5) nicht zulässig. Davon abweichend sind im Teilbaugebiet MI 2.1 im Erdgeschoss nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 11.5) allgemein zulässig. (§ 1.Abs. 5 und Abs. 7BauNVVO).</i></p> <p><i>Anlass für die Planänderung ist gemäß Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände", dass sich das Nutzungskonzept nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für Teile des Gebietes geändert hat. Im Mischgebiet "MI 2.1" sollen nun auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafes und Apotheken zulässig sein. Ziel der Planung ist, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Mischgebiet "MI 2.1" zu schaffen sowie die Nahversorgungssituation in Budenheim und im Plangebiet "Dyckerhoff-Gelände" aufzuwerten. Planungs- und Standortalternativen, welche die Ziele der Planänderung in vergleichbarer Weise erfüllen, seien nicht erkennbar.</i></p>		
<p><i>Das in der Begründung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" formulierte Ziel, den integrierten Versorgungsbereich in</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Aufstellung des Bauungsplans wurde davon</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>der Ortsmitte, den "Versorgungsbereich Nahversorgung" an der Mainzer Landstraße und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu schützen, wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes konterkariert. Die nun vorgelegte Planänderung ist dabei im Kontext mit der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² im ca. 300 Meter entfernten Plangebiet des Bebauungsplanes "Kirchstraße" zu sehen und verschärft die negativen Auswirkungen noch zusätzlich.</i></p> <p><i>Insgesamt würden damit perspektivisch am östlichen Rand von Budenheim und nur einige hundert Meter von der Gemarkungsgrenze zur Stadt Mainz rd. 2.800 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente entstehen. Zum Vergleich: Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (BBE, 2021) zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße wurde durch die BBE Handelsberatung der Einzelhandelsbestand in Budenheim aufgenommen: Danach weist das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ in Budenheim eine Gesamtverkaufsfläche von 1.660 m² auf.</i></p> <p><i>Mit der Verlagerung des Vollsortimenters in das Plangebiet des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ und der Neuschaffung weiterer 800 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente im „Dyckerhoff-Gelände“ wird rechnerisch deutlich mehr als die gesamte - bislang in integrierter Lage befindliche Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente - in den östlichen Siedlungsbereich von Budenheim verschoben. In den integrierten Lagen verbleiben neben einem Discounter nur noch (wenige) kleinteilige Anbieter wie z.B. Bäckereien.</i></p> <p><i>Damit werden die negativen Auswirkungen — insbesondere in Form von Kaufkraftabflüssen — auf die zentralen Versorgungsbereiche des Mainzer Stadtgebiets zunehmend verstärkt. Im Fokus stehen hier die zentralen Versorgungsbereiche der Mainzer Stadtteile Mombach und Gonsenheim. Aber auch für den städtebaulich integrierten Bereich Ortsmitte der Gemeinde Budenheim ist durch die geplanten Einzelhandelsansiedlungen entlang der Mainzer Landstraße mit Kaufkraftabflüssen zu rechnen, welche durch die geplante Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet "Dyckerhoff-Gelände" zudem weiter verstärkt wird.</i></p>	<p>ausgegangen, dass die Nahversorgung im Plangebiet vorwiegend durch den neuen Einzelhandelsstandort „Kirchstraße“ gedeckt werden soll. Eine Ansiedlung von ergänzender Nahversorgung im Plangebiet wurde als unwahrscheinlich erachtet. Um Fehlentwicklungen im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels zu vermeiden, wurde vorsorglich die Einzelhandelsnutzung ohne weitere Differenzierung vollständig ausgeschlossen. Da inzwischen die Möglichkeit der Ansiedlung eines ergänzenden Nahversorgungsangebots gesehen wird, wird die Beschränkung des Einzelhandels entsprechend nachjustiert. Nach wie vor soll der überwiegende Teil der zentrenrelevanten Kernsortimente ausgeschlossen werden.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zeigt unter Berücksichtigung der aktuellen Einzelhandelsentwicklung in Budenheim, dass keine nachteiligen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Budenheim und den Nachbargemeinden zu erwarten sind. Für die analysierten Stadtteile von Mainz ergeben sich lediglich Umsatzzumlenkungen von bis zu 3 %.</p> <p>Es wird auf die detaillierten Ergebnisse und die Begründung der Auswirkungsanalyse verwiesen.</p> <p>Die Standortentscheidung innerhalb des Plangebiets obliegt der Gemeinde Budenheim.</p> <p>Sofern im Ortszentrum keine geeigneten Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung stehen, kann eine Ansiedlung im Osten der Gemeinde zumindest zur Verringerung der Einkaufsfahren beitragen, da sich aufgrund der ohnehin starken Orientierung in Richtung Mainz Mitnahme-Effekte ergeben.</p>	

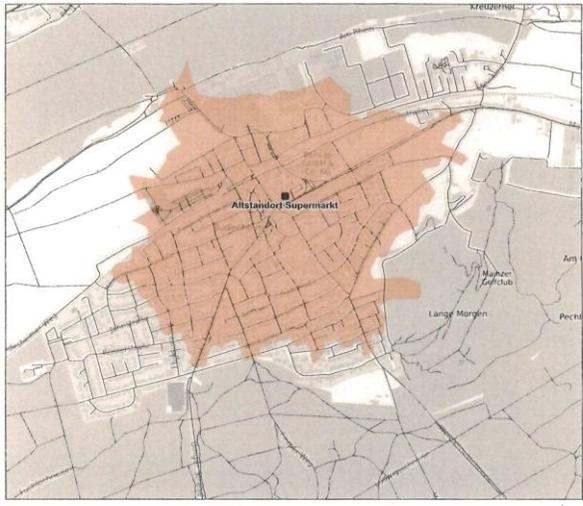
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Die gezielte Ansiedlung nachversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an nicht-integrierte Standorte entlang der Mainzer Landstraße — einer Ausfallstraße — wird kritisch gesehen. Sie stellt eine Entwicklung dar, die sich von fußläufig. erreichbaren Nahversorgungsangeboten in integrierter Lage hin zu autoorientierten Standorten in nicht-integrierter Lage verlagert und damit als städtebaulich äußerst problematisch zu bewerten ist. Durch die beschriebene Einzelhandelsentwicklung wird die fußläufige Erreichbarkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in zentralen Lagen sukzessive für einen Großteil der Budenheimer Bevölkerung gefährdet. Die im Anhang beigefügten Karten veranschaulichen zum einen die fußläufige Erreichbarkeit des bestehenden REWE-Marktes in der Binger Straße 4 innerhalb eines Einzugsbereichs von 12,5 Gehminuten und zum anderen die fußläufige Versorgungslage nach der geplanten Verlagerung des REWE-Marktes an den Standort "Kirchstraße/Mainzer Landstraße" mit 2.000 m² Verkaufsfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchstraße". Aus der Gegenüberstellung geht deutlich hervor, dass ein großer Teil der Budenheimer Bevölkerung— insbesondere im westlichen Gemeindegebiet — künftig nur noch durch den Netto-Discountmarkt fußläufig versorgt wird. Der REWE-Vollsortimenter ist für viele Bewohner:innen von Budenheim nach der Verlagerung nicht mehr fußläufig erreichbar: Weniger als die Hälfte der Budenheimer können den neuen Standort zu Fuß erreichen. Der Altstandort des REWE-Marktes dagegen ist von ca. 80 % der Wohnbevölkerung zu Fuß erreichbar (siehe Karten). Die derzeitige Planung, die eine zusätzliche Geschossfläche von bis zu 1.200 m² für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen noch weiter östlich vorsieht, trägt zu einer weiteren Verschärfung dieser Situation bei.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit der Änderung des Bebauungsplans können Nahversorgungsangebote für die zukünftigen Bewohner im „Dyckerhoff-Gelände“ geschaffen werden. Die Planung geht von ca. 1.100 neuen Einwohnern aus. Der Standort liegt in direkter Nähe zu den künftigen neuen Wohnungen. Zusätzlich liegt das neue Wohngebiet Wäldchenloch mit geschätzt 480 künftigen Bewohnern in fußläufiger Erreichbarkeit. Einzelhandelsbetriebe werden, insbesondere in kleineren Gemeinden, regelmäßig nicht allein durch die Kunden in fußläufiger Erreichbarkeit getragen. Insofern stellt die Lage an der Mainzer Landstraße in direkter Nähe zu einer Bushaltestelle einen geeigneten Standort dar, um das notwendige zusätzliche Kundenpotenzial zu erreichen. Über den für Radfahrer freigegebenen Gehweg an der Mainzer Landstraße sowie über die Wiesmoorer Straße ist der Standort außerdem für den Radverkehr aus dem gesamten Siedlungsgebiet gut erreichbar.</p> <p>Die kartographischen Darstellungen der Stadt Mainz zur Erreichbarkeit des REWE-Altstandortes zeigen, dass ein Teil des Baugebiets Wäldchenloch sowie das gesamte Baugebiet Dyckerhoff-Gelände außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit der bestehenden Einzelhandelsbetriebe liegen. Auch der geplante neue REWE-Standort wird teilweise nicht fußläufig erreichbar sein: die Gehstrecke zu den Wohn- und Mischgebieten des Neubaugebiets Dyckerhoff-Gelände beträgt zwischen ca. 650 und 1000 m. Somit wird an manchen Stellen die von der Stadt Mainz genannten maximale fußläufige Entfernung von 875 m (12,5 Gehminuten mit 4,2 km/h) überschritten. Durch den geplanten Nahversorger kommt die Gemeinde dem Ziel näher, allen Bewohnern fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote anzubieten.</p> <p>Die Verkaufsfläche des Netto-Discountmarkts im Ortszentrum wird aktuell um ca. 270 m² auf 993 m²</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	erweitert. Dadurch bleibt das Nahversorgungsangebot für das Ortszentrum trotz der Verlagerung des REWE-Vollsortimenters auf einem guten Niveau.	
<p><i>Gemäß der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" trägt die vorliegende Planung dem Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes Rechnung. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim empfiehlt jedoch lediglich den Standort "Versorgungsbereich Nahversorgung" im Plangebiet des Bebauungsplanes "Kirchstraße" für die Ansiedlung des geplanten, großflächigen Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m². Bereits die geplante Ansiedlung des Vollsortimenters bedurfte eines Zielabweichungsverfahrens, aufgrund dessen nicht-integrierter Lage.</i></p> <p><i>Die Ansiedlung weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe entlang der Mainzer Landstraße und hier insbesondere im o. g. Mischgebiet "MI 2.1" wird im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim nicht explizit empfohlen. Es findet sich im Einzelhandelskonzept kein Hinweis, dass der vorgesehene Standort für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe städtebaulich vertretbar sei. Dementsprechend stellt sich die Frage, inwiefern die vorliegende Planänderung dem Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes Rechnung trägt, da einem Einzelhandelskonzept auch immer ein Standortkonzept mit entsprechender Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen zugrunde liegen sollte.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Auswirkungenanalyse zeigt unter Berücksichtigung der aktuellen Einzelhandelsentwicklung in Budenheim, dass im Grundzentrum Budenheim weiterhin ein Versorgungsdefizit im Bereich der Nahversorgung besteht, dem durch die Planung entgegengewirkt wird. Es wird auf die detaillierten Ergebnisse und die Begründung der Auswirkungenanalyse verwiesen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim wurde 2018 beschlossen, bevor eine konkrete Planung für das Dyckerhoff-Gelände vorlag. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ wurde erst im August 2019 und die Satzung im Mai 2023 beschlossen. Dementsprechend könnte das Einzelhandelskonzept nicht der geänderten Situation mit der Ansiedlung von mehr als 1.100 Neubewohner am östlichen Ortsrand Rechnung tragen.</p> <p>Die vorliegende Planänderung trägt den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Budenheim von 2018 Rechnung. Das Konzept weist darauf hin (S. 27), dass das Ortszentrum nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann, einerseits wegen des geringen Besatzes und der Zerstreuung von Einzelhandelsbetrieben und andererseits weil keine Potenzialstandorte für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich zur Verfügung stehen. Dementsprechend wird die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Ortszentrums als erforderlich gesehen um den erforderlichen Ausbau der Versorgungsfunktionen zu ermöglichen. Außer dem geplanten REWE-Neubau wird „auch die Abrundung des Lebensmittelsegmentes durch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen unter</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	Berücksichtigung der derzeit defizitären Angebotssituation als sinnvoll erachtet, um die wohnungsnah Grundversorgung in der Gemeinde Budenheim zu verbessern“ (S. 28). Allerdings sollten „vor dem Hintergrund des demografischen Wandels hierbei nur Standorte mit einem Wohngebietsbezug für den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Betracht gezogen werden.“ Der geplante Nahversorger, der in einem Wohn- und Mischgebiet für mehr als 1.100 künftige Einwohner liegt, entspricht eindeutig dieser Bedingung.	
<i>Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim wurde im Jahr 2018 fertiggestellt. Der Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" ist seit dem 31.08.2023 rechtskräftig. Somit müsste das Einzelhandelskonzept bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" als Grundlage für die Einzelhandelsfestsetzungen gedient haben. Für die Stadt Mainz ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sich seither neue Tatsachen, die eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in nicht-integrierter Lage im Mischgebiet "MI 2.1" rechtfertigen, ergeben haben könnten. Die angeführte Begründung, dass die Gemeinde Budenheim aufgrund der derzeitigen Angebotslage und der damit verbundenen hohen Kaufkraftabflüsse seine Funktion als Grundzentrum nicht in vollem Umfang erfüllen könne, wird vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² äußerst kritisch gesehen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass sie die fußläufige Nahversorgungssituation in Budenheim durch die vorliegende Änderung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" weiter verschärfen wird (s.o.).</i>	s.o.	
<i>Die Presseberichterstattung (vgl. AZ vom 15.07.2025, S. 17; Sensor-Artikel vom 06.05.2025) sowie die in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgeführten Sortimente für den geplanten nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmitteln und Getränken, insbesondere im Feinkost-Sortiment, und einer Bäckerei mit Cafe deuten darauf hin, dass die Planänderung in unmittelbarem Zusammenhang mit der</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan dieser regelt allgemein die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen unabhängig von konkreten Vorhaben. Dessen ungeachtet Stellen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe u. a. einen geeigneten	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>beabsichtigten Ansiedlung des italienischen Supermarktes "Rallo" steht. Seitens der Stadt Mainz wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass keine unzulässige Wettbewerbslenkung, also keine bloße Wirtschaftsförderung bestimmter Händler, im Rahmen der Bauleitplanung stattfinden darf. Wirtschaftsförderung ist in der Bauleitplanung grundsätzlich unzulässig, wenn sie nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen steht. Die Bauleitplanung muss sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beziehen und darf nicht primär auf die wirtschaftliche Betrachtung eines bestimmten Ansiedlungsvorhabens abzielen. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planänderung wird seitens der Stadt Mainz auf Basis der o. g. und detailliert geschilderten Aspekte jedoch kritisch hinterfragt.</i></p> <p><i>Es wird empfohlen, den geplanten italienischen Supermarkt im städtebaulich integrierten Bereich Ortsmitte der Gemeinde Budenheim anzusiedeln. Aufgrund der geplanten Verlagerung des REWE-Marktes wird in der Binger Straße 4 ein Ladengeschäft frei, welches die erforderliche Größe zur Verfügung stellt, um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Getränken und ergänzendem Feinkostsortiment dort anzusiedeln.</i></p>	<p>Nutzungsbaustein dar, um im geplanten Mischgebiet die angestrebte Nutzungsmischung zu erreichen. Insofern dient die Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Der aktueller REWE Standort steht der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht zu Verfügung, weil er in privater Hand liegt. Die Gemeinde sieht ein, dass die Ansiedlung von Einzelhandel und Wohnen auf dieser Fläche wünschenswert wäre. Allerdings wäre aus Sicht der Gemeinde diese zentrale Lage besser für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment als für ein Nahversorger geeignet. Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist außerhalb des Ortszentrums nicht genehmigungsfähig.</p>	
<p><i>Aus den o. g. Gründen kann die Stadt Mainz die Planänderung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" nicht befürworten.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><i>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass sich ausschließlich in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" eine Beschränkung der Geschossfläche für Einzelhandel für das Mischgebiet "MI 2.1" findet. Es wird erläutert, dass die Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie den bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 eine maximale Grundfläche von ca. 1.180 m² ergebe. Somit sei sichergestellt, dass auch eine Agglomeration kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Größe von 1.200 m² Geschossfläche (dies entspricht ca. 800 m² Verkaufsfläche) bliebe, ab der nach § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig städtebaulich relevante Auswirkungen zu erwarten seien, Die Stadt Mainz weist daraufhin, dass die</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung ausgeführt ergibt sich die Flächenbegrenzung für die Einzelhandelsnutzung durch die Abgrenzung des Teilbaugebiets im Zusammenhang mit der zulässigen GRZ sowie der horizontalen Gliederung des Mischgebiets mit Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss. Weitergehende Festsetzung zur Einschränkung sind daher nicht erforderlich. Für die Festsetzung von gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen besteht zudem keine Rechtsgrundlage.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>Flächenbegrenzung für Einzelhandelsnutzungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich zu verankern ist, um deren Rechtswirksamkeit zu gewährleisten.</i>		
<i>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Obere Landesplanungsbehörde sowie die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

14 Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesdenkmalpflege**Stellungnahme vom 24.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>da die Bearbeitung von Planungsvorhaben jeglicher Art innerhalb der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege durch die Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege erfolgt, dürfen wir Sie darum bitten, anstatt der allgemeinen Mail-Adresse landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de zukünftig direkt die geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de anzuschreiben.</i></p> <p><i>Bitte ändern Sie Ihren Mail-Verteiler dahingehend ab.</i></p> <p><i>Diese Änderung gilt allein für die Direktion Landesdenkmalpflege; unsere Stellungnahmen betreffen allein die von uns vertretenen Belange. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind nach wie vor gesondert einzuholen. Sollten Welterbestätten betroffen sein, so ist auch das Welterbesekretariat zu adressieren.</i></p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.	

15 Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen**Stellungnahme vom 28.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>zu o.g. Planungen beziehen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Wir begrüßen die Planungen. Sie tragen dazu bei, die Unterversorgung Budenheims mit Einzelhandelsgeschäften zu reduzieren. Davon profitiert der Gewerbe- und Wohnstandort Budenheim.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

16 Bundeswehr**Stellungnahme vom 07.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>unsere Stellungnahme vom 30.01.2023 bleibt weiterhin bestehen.</i></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich kein geänderter Sachverhalt für die Bundeswehr.	

17 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald**Stellungnahme vom 30.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Rheinland-Pfalz e. V. nimmt wie folgt Stellung:</i></p> <p>1. Naturschutz & Artenschutz <i>Die Fläche war brachliegend, beherbergt teils städtische Sukzessionsgemeinschaften und ist nachgewiesener Lebensraum für bedrohte Arten wie Mauereidechsen. Die Umsiedlung durch Fachbüro BG Natur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist positiv zu würdigen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Wir fordern, dass die Artenschutzmaßnahmen vollständig dokumentiert und fachlich begleitet werden.</i> • <i>Langfristige Ausgleichsmaßnahmen wie das Anlegen von Trockenmauern, Sandflächen oder Blühwiesen sollten integraler Teil der Bauleitplanung sein.</i> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Fachbelang Natur- und Artenschutz ist im rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.</p>	
<p>2. Boden- und Wasserschutz <i>Die geplante stationäre Bodenbehandlungsanlage ist aufgrund der Altlasten notwendig. Der Ablauf der Genehmigung (Öffentlichkeitsbeteiligung, Erörterungstermine nach BImSchG) muss transparent dokumentiert und überwacht werden.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Wir fordern klare Regelungen zur Emissionsbegrenzung von Staub, Lärm und ggf. Schadstoffen.</i> • <i>Es muss gewährleistet sein, dass Risiko für angrenzende Wälder und Grundwasser minimalisiert wird.</i> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Fachbelang Boden- und Wasserschutz ist im rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.</p>	
<p>3. Landschaftsbild und Biotopvernetzung <i>Die ehemalige Industrielandschaft entwickelte sich zu einem Trittsteinbiotop mit artenreichen Magerrasen, Trockenrasen und Pioniergehölzen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Wir appellieren an die Gemeinde und Investor: Erhalten Sie mindestens Teile dieser natürlichen Sukzessionsflächen als Identitätselement und ökologischen Puffer.</i> • <i>Die geplante Wohnbebauung sollte mit reichen Grünflächen, extensiver Beweidung und Flächen für Insekten und Amphibien durchsetzt sein.</i> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Fachbelang Landschaftsbild- und Biotopvernetzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.</p>	
<p>4. Soziale und ökologische Stadtentwicklung <i>Weiterhin sind entscheidend:</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird gefolgt. Ein Planungsziel ist es die Stärkung der fußläufigen</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige Mobilitätskonzepte: Fuß- und Radwege, Anbindung an ÖPNV, geringer Autoverkehr. 	Erreichbarkeit zwischen dem neuen Quartier und des Nahversorgungsangebots. Zudem in ca. 250 m Entfernung eine Bushaltestelle, im Bereich von WA 1, geplant. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.	
Die SDW begrüßt grundsätzlich die Wiederbelebung des Areals, fordert jedoch eine umfassende ökologische Begleitung, öffentlichen Dialog und sozial ausgewogene Ausgestaltung. So kann das Projekt zum Vorzeigeprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung und Naturschutz in Rheinland-Pfalz werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

18 Vodafone GmbH**Stellungnahme vom 31.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Weiterführende Dokumente: <ul style="list-style-type: none"> Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

19 Landesbetrieb Mobilität Worms**Stellungnahme vom 28.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir mitteilen, dass seitens des LBM Worms, keine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Budenheim - 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ bestehen. Es befinden sich derzeit in unserem Fachbereich keine raumbedeutsamen Maßnahmen in der Planung, die hierbei berücksichtigt werden müssten.</i>		
<i>Wir bitten die Geh- und Radwegverbindung mit dem LBM Worms, Fachgruppe Planung, Fachteam Radwege, frühzeitig abstimmen.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<i>Sofern sich durch die Änderung des Nutzungskonzeptes Änderungen in der Belastung der Knotenpunkte mit dem klassifizierten Straßennetz ergeben, ist deren Leistungsfähigkeit gesondert nachzuweisen.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Zum Entwurf wurde eine Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten Knotenpunkte leistungsfähig sind. Es wird auf die Ausführung in der Begründung und das Gutachten verwiesen.	

20 Kreisverwaltung Mainz-Bingen**Stellungnahme vom 04.08.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen folgende Anmerkungen 1.1. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne immer den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, entgegen den Ausführungen der Begründung unter Ziff. 3.1. i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Der folgende Passus der Begründung (Seite 6, Ziff. 3.1.) ist daher falsch und entsprechend anzupassen: 1.1.1. Begründung S.6 Ziff. 3.1 „Die Planänderung wird als nicht raumbedeutsam bewertet. Deshalb werden die Ziele nicht als bindend erachtet.“</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird angepasst.	Begr.
<i>1.2. Bezüglich des Agglomerationsgebots gemäß Z 61 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV kann der Argumentation der Begründung gefolgt werden. Sofern wie geschildert die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandelsbetrieben nicht vorgesehen und diese wirksam</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>ausgeschlossen wird, stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen.</i></p>		
<p><i>1.3. Dennoch sind folgende Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen angemessen zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>1.3.1. Gemäß dem Grundsatz 62 des LEP IV sollen „die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, [...] in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden“.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich nach dem Verständnis der Plangeberin nicht um einen Ergänzungsstandort i. S. v. Ziel 59 LEP IV. Diese dienen i. W. der Unterbringung von (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Gleichwohl ist der Standort gut an den ÖPNV angebunden. Zudem in ca. 250 m Entfernung eine Bushaltestelle, im Bereich von WA 1, geplant.</p>	
<p><i>1.4. Mit dem Beschluss der Regionalvertretung zur Vorlage der dritten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) an die Genehmigungsbehörde vom 18.03.2025 ist das Inkrafttreten der dritten Teilfortschreibung des ROP absehbar. Mit Inkrafttreten sind darüber hinaus folgende Grundsätze des ROP zu berücksichtigen und abzuwägen:</i></p> <p><i>1.4.1. Grundsatz 19 a: „Bei der planerischen Neuausweisung, der Änderung oder Erweiterung von städtebaulichen Plänen zur Entwicklung von Gewerbe- und Handwerksflächen ist auf eine hohe Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zu achten.</i></p> <p><i>Insbesondere die Installation von Photovoltaik auf Dächern und über Parkplatzflächen soll im Rahmen der städtebaulichen Planung vorgesehen werden.“</i></p> <p><i>- Diesbezüglich wird auf Ebene des Bauordnungsrechts zudem auf die Verpflichtungen gemäß dem Landessolargesetz des Landes Rheinland-Pfalz verwiesen, welches in den Hinweisen aufzuführen ist.</i></p> <p><i>1.4.2. Grundsatz 19 b: „Gewerbliche Bauflächen sollen flächensparend geplant werden. Dabei soll eine mehrgeschossige Bauweise in der Weise angestrebt werden, dass Produktion und Verarbeitung sowie Parkplätze und Stellflächen auf mehreren Gebäudeebenen realisiert werden können. Bei der Neuausweisung oder Erweiterung von Gewerbeflächen soll zudem sichergestellt werden, dass das Baugebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.“</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das gesamte Quartier (einschließlich des Änderungsbereichs) eine Energieversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz vor, das durch ein Erdsondenfeld gespeist wird. Als Wärmeerzeugungsanlagen sind elektrisch betriebene Sole/Wasser-Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen vorgesehen.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>1.5. Im Rahmen der Prüfung wurde ferner festgestellt, dass die hinterlegten Daten in Raum+Monitor veraltet sind. Die regelmäßige Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit öfter aktualisiert werden (vgl. Leitfaden der SGD Süd vom September 2015).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>2. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>2.1. Das vorliegende Vorhaben beschränkt sich auf die künftige Zulässigkeit einer „nicht großflächigen Einzelhandelsnutzung“ im überplanten „Teilgebietsbereich M/ 2.1“. Ziel ist es, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, z.B. eines Getränkemarktes, einer Bäckerei, eines Cafes oder einer Apotheke zu ermöglichen. Zusätzlich soll ein Geh- und Radweg zwischen Planstraße A und Planstraße B die innere Erschließung verbessern.</p> <p>2.2 Wir stellen fest, dass die Gebietsqualität „Mischgebiet“ unverändert erhalten bleibt, ebenso die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Durch die Änderung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an bisher unversiegelter Fläche. Weiterhin stellen wir fest, dass die Nutzungsänderung keine naturschutzfachlichen oder -rechtlichen Belange berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>3. Aus Sicht des Bereichs für Fluglärmangelegenheiten sind folgende Hinweise zu beachten</p> <p>3.1. Das Gebiet ist von an- und abfliegendem Verkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. Die Nutzung als Mischgebiet ist grundsätzlich mit einer Lärmsensibilität verbunden. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Reisesaison, Wetter, Tageszeit) können Lärmbelastigungen durch Fluglärm auftreten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan liegt weit außerhalb der Tag-Schutzzone 2 und der Nacht-Schutzzone. Eine Betrachtung von Fluglärm ist daher nicht erforderlich.</p>	
<p>4. Gegen den Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn dieser entsprechend dem Planentwurf mit Anlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:</p> <p>4.1. Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz {Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -} vom 2. November 1981 sind</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits bestätigt.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:</p> <p>4.1.1.- DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400, Teil 1 bis 3.;</p> <p>4.1.2.- DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen -TRWV- Teil1: Planung;</p> <p>4.1.3.- DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)</p> <p>4.1.4.- DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).</p> <p>4.2. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Mischgebiet eine Löschwassermenge von 96m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Die maximalen Abstände im 75 m Bereich (Lauflinie bis zum Gebäude) von Hydranten müssen beachtet werden.</p>		
<p>5. Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen</p> <p>5.1. Durch die geplante Bodenbehandlungsanlage im SO „Bodenbehandlungsanlage“ ist mit entsprechenden Lärmimmissionen im Bereich des MI 2.1 zu rechnen. Auch darf es durch die Änderung im Bereich des MI 2.1 zu keinen für die Genehmigung der Bodenbehandlungsanlage relevanten Immissionserhöhungen kommen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Eine entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde zum rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt und liegt diesem zugrunde.</p> <p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ändern sich die im Mischgebiet MI2.1 einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht. Ebenso wie die zulässigen Gewerbelärmemissionen der im SO zulässigen Bodenbehandlungsanlage. Zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen durch die zulässige Bodenbehandlungsanlage ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ für Teile des MI2.1 und MI2.2 (Maßnahmenfläche „S1“) eine Grundrissorientierung festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert.</p> <p>Im Genehmigungsverfahren für im Mischgebiet MI2.1 konkret geplante gewerbliche Nutzungen ist nachzuweisen, dass die Gewerbelärmzusatzbelastung</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	durch diese Nutzungen im Zusammenwirken mit der Gewerbelärmvorbelastung (u.a. durch die im SO zulässige Bodenbehandlungsanlage) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursacht. Dieser Nachweis kann erst bei Vorliegen einer konkreten Planung und Betriebsbeschreibung, für die im MI 2.1 geplanten gewerblichen Nutzung geführt werden.	
<p>6. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>6.1. Ergänzend zu der o.g. Anmerkung der Immissionsschutzbehörde wird angemerkt, dass gem.§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<p>6.2. Es sollte in den textlichen Festsetzungen noch eine Klarstellungsaussage eingefügt werden, welche textlichen Festsetzungen in dem Geltungsbereich final gelten, also ob die nicht betroffenen textl. Festsetzungen des Ursprungsplanes trotzdem Ihre Gültigkeit haben:</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis klarstellend aufgenommen.	Tf
<p>6.3. Es wird festgestellt, dass die festgesetzte GFZ von 1,6 kein Vielfaches der angegebenen GRZ von 0,6 i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse von IV entspricht, dies sollte ggfls. überprüft werden, da es bedeutet, dass jedes Geschoss eingerückt mit einer geringeren Geschossfläche errichtet werden müsste, sofern die IV (4) zulässigen Vollgeschosse ausgebaut werden. Dies passt zwar mit der Berechnung der Flächenbilanz unter 6.5 auf S. 14 der Begründung überein, in welcher die zulässige GF in m² (hier bitte eine Abkürzungserklärung einfügen, es wird davon ausgegangen das GF für „Geschossfläche“ steht im Sinne der gesamten Geschossflächen über alle Vollgeschosse hinweg; vgl. 82 Abs. 4 LBauO) angegeben wird. Dies verwundert allerdings, da hierbei auf mehr als 1.500m² Geschossfläche verzichtet wird, bei 4 Vollgeschossen, welches keiner nachhaltigen Nachverdichtung dient.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand des vorliegend Änderungsverfahrens.	
<p>6.4. Es sollte geprüft werden, ob die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO i.V.m. §15 Abs. 1 BauNVO die korrektere Wahl des Gebietscharakters ist, da beim Urbanen</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets entspricht nicht dem Planungsziel. Es wird an der Festsetzung der Art der	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>Gebiet keine gleichgewichtige Nutzungsmischung (vgl. § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO) stattfinden muss, im Gegensatz zum klassischen Mischgebiet.</i>	baulichen Nutzung festgehalten.	
<i>Obligatorische Hinweise Wenn die textlichen Festsetzungen getrennt von der Planzeichnung geführt werden, sind auf beiden Dokumenten jeweils der Hinweis zu führen, dass beide Teile Bestandteil des Bebauungsplans sind. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die Planzeichnung als zeichnerischer Ausdruck der textlichen Festsetzungen verstanden wird, sprich es muss alles was auf der Planzeichnung enthalten ist auch in den textlichen Festsetzungen festgehalten sein und umgekehrt.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<i>Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung [...] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten [...] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden“. Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw.</i> <ul style="list-style-type: none"> - sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP; - sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird; - wenn neue Potentialflächen entstehen. <i>Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m. Z 20 ROP zu ermöglichen. Für etwaige</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Anwendungshinweise bezüglich Raum+Monitor wird auf folgenden Link der SGD SÜD verwiesen: https://sgdsued.rip.de/themen/flaechenmanagement</p>		
<p>Sind die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt? Es wird empfohlen neben relativen Angaben (diese sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen) auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen und besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen, sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfls. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 6 LBauO zwingend zu integrieren. Wenn als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante Rohfußboden definiert wird, empfiehlt sich eine Angabe zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante Rohfußboden z.B. über dem angrenzenden Gelände oder der erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche oder auch einer festen NHN-Höhe.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Höhenangaben zu baulichen Anlagen und Einfriedungen sind nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens. Diese sind abschließend im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Zudem wird auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen, in der die maximal zulässigen Höhen für bauliche Anlagen dargestellt sind.</p>	
<p>Gemäß des Grundsatzes 161 des regionalen Raumordnungsplanes sind folgende Klimaschutz Belange zu bedenken: „In der Region soll die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, verstärkt ausgebaut werden. Den damit verbundenen Erfordernissen soll im Rahmen der städtebaulichen Planungen und der Infrastrukturfachplanungen Rechnung getragen werden.“ Und die Begründung zum Grundsatz führt dies weiter aus: „Um den avisierten landespolitischen Zielen, den Anteil der Erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch bis zum Jahr 2030 bilanziell auf 100 % zu erhöhen, wird deutlich, dass diese Ziele nur mit einem ganzheitlichen und umsetzungsfähigen Handlungskonzept für die kommenden Jahrzehnte zu erreichen sind. Vorrangig wird die Nutzung von Windenergie, Biomasse und Sonnenenergie von Bedeutung sein. Ziel ist es, diese Potenziale entsprechend den regionalen Gegebenheiten im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung und im Einklang mit den anderen öffentlichen Belangen bestmöglich zu nutzen.“ Es sollte geprüft werden ob vor diesem Hintergrund eine Integration von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das gesamte Quartier (einschließlich des Änderungsbereichs) eine Energieversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz vor, das durch ein Erdsondenfeld gespeist wird. Als Wärmeerzeugungsanlagen sind elektrisch betriebene Sole/Wasser-Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen vorgesehen.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>Erneuerbaren Energien in dem o.g. Vorhaben implementiert wurde und realisiert wird. Dieser Hinweis zur Beachtung des Grundsatzes soll sich innerhalb der Bauleitplanung und dem vorliegenden Vorhaben vorrangig auf die Ausweisung und Planung von potenziellen Photovoltaiknutzung auf Dächern und/oder Fassaden beziehen.</i>		
<i>Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes. Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen. Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

21 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abteilung 2 Gewerbeaufsicht**Stellungnahme vom 08.08.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus hiesiger keine Bedenken. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit möglicher gewerblicher Nutzungen im Änderungsgebiet ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	