

Gemeinde Budenheim

1. Änderung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“



BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

SATZUNGSFASSUNG

Stand: November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage und Größe des Plangebiets	4
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	6
2.3	Umgebung des Plangebiets	6
3	Planungsvorgaben	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3	Bestehendes Baurecht	8
3.4	Informelle Planungen	9
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	10
4	Städtebauliches Konzept	12
4.1	Städtebauliches Konzept	12
4.2	Planungs- und Standortalternativen	12
5	Planinhalte	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	13
6	Auswirkungen der Planung	13
6.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	13
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	15
6.3	Auswirkungen durch Lärmimmissionen	17
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	17
6.5	Städtebaulicher Vertrag	17
6.6	Flächenbilanz	18
6.7	Kosten der Planung	18
II	UMWELTBERICHT	19
1	Einleitung	19
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	20
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario)	21
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	

	Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	21
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	23
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	25
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	25
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	25
3	Zusätzliche Angaben	25
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	25
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	25
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
3.4	Verwendete Unterlagen	26
III	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	27
1	Kurzübersicht der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	27
2	Verfahrensablauf	27
2.1	Aufstellungsbeschluss	27
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	27
2.3	Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	28
2.4	Abwägung und Satzungsbeschluss	28
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	28
3.1	Umweltprüfung	28
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	29
5	Planungs- und Standortalternativen	30
6	Zusammenfassung	30
IV	VERWENDETE UNTERLAGEN	31

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

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

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

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Zielen der Planung ist:

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

Ferner soll die Schaffung einer barrierefreien Fußwegeverbindung zwischen den Planstraßen A und B des Neubaugebiets „Dyckerhoff-Gelände“ geschaffen werden, um eine noch bessere Erreichbarkeit der neuen Einzelhandelsbetriebe aus der nahen Wohnbebauung zu ermöglichen.

1.3 Verfahren

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

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

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



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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

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

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Budenheim:

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

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

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

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

2.3 Umgebung des Plangebiets

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

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

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

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

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich kein veränderter Sachverhalt bezüglich des Länderübergreifenden Raumordnungsplan für Hochwasser. Die Ziele und Grundsätze sind vollumfänglich im rechtskräftigen Bebauungsplan beachtet und berücksichtigt.

Dennoch wird der Fachbelang Hochwasserschutz /Überschwemmungsgebiete (vgl. Kap. 3.5) betrachtet.

Landesentwicklungsplan /-programm

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

Ziel 61:

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

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

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

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

Regionalplan

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



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung

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

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

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

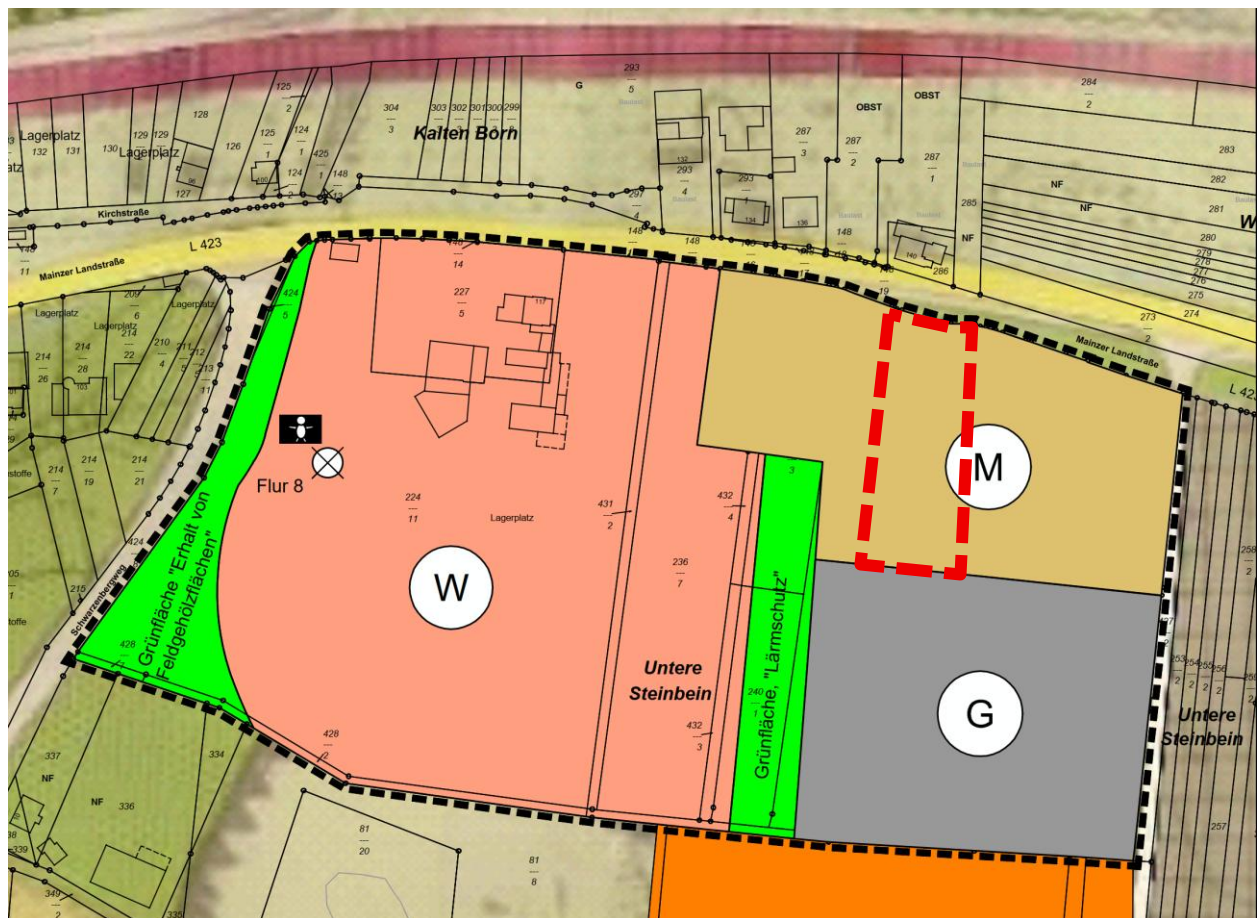


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ (Plangebiet in rot abgegrenzt)

3.3 Bestehendes Baurecht

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



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

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

3.4 Informelle Planungen

Einzelhandelskonzept

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

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

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

Die vorliegende Planänderung trägt somit dem Ergebnis des Einzelhandelskonzept Rechnung.

3.5 Fachplanungen und Fachbelange

Planfeststellungen Straßen / Schiene etc.

Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen

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

Altlasten

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

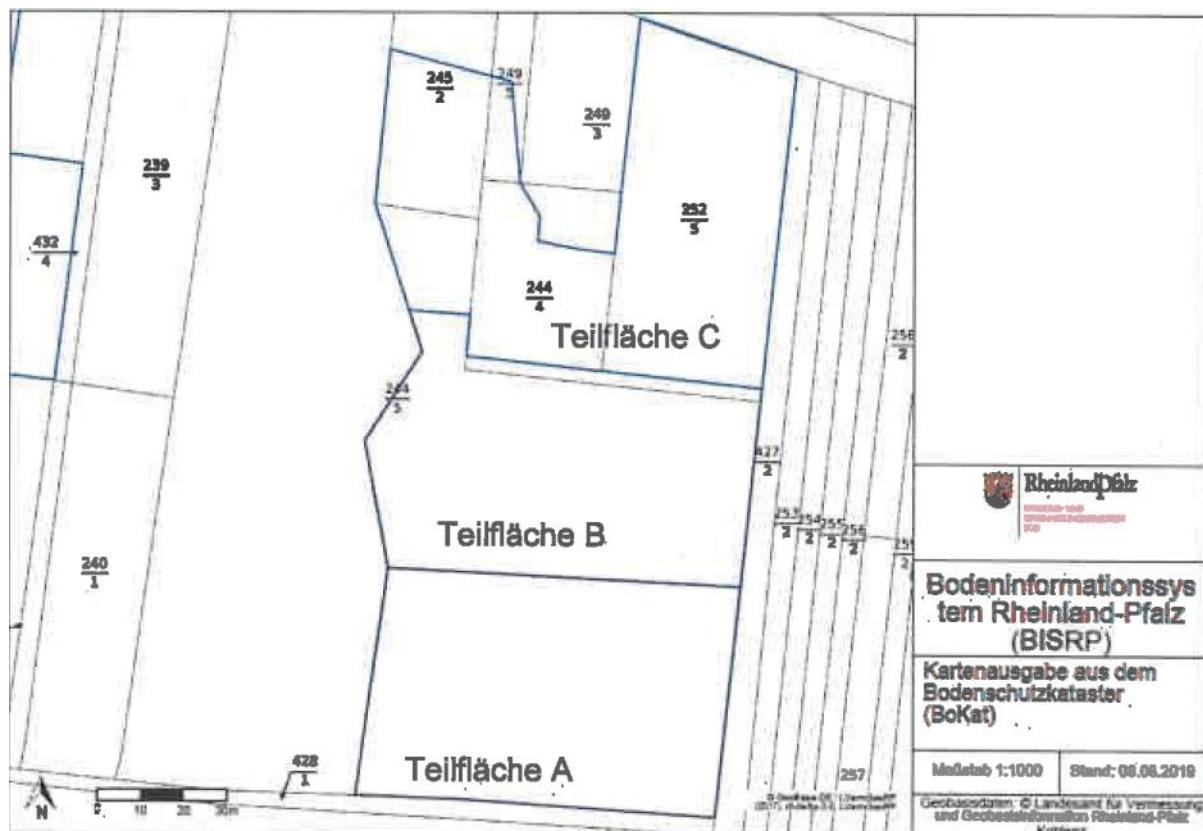


Abbildung 5: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019

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

Planfestgestellte Deponie

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

Kampfmittel

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

Wasserschutzgebiete

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

Heilquellenschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

Bergbau

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

Landschaftsplanung / Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

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

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

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

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

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

Es ist eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen Planstraße A und Planstraße B mit einer Breite von mindestens 2,50 m vorgesehen, um die fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet zu verbessern. Die exakte Lage der Wegeverbindung ist abhängig von der zukünftigen Bebauung in den Teilbaugebieten MI 1.2 und MI 2.2. Insofern kann eine Konkretisierung der Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Der Weg soll auf privaten Grundstücken hergestellt und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Die Verpflichtung zur Herstellung der Wegeverbindung wird in einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

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

5 Planinhalte

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Zulassung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ sowie „Apotheken“ gemäß Sortimentsliste im Erdgeschoss des Teilbaugebiets MI 2.1 wird den Ergebnissen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Budenheim und den darin ermittelten Defiziten der wohnungsnahen Grundversorgung Rechnung getragen (vgl. Kap. 3.4).

Nichtgroßflächiger Einzelhandel bedeutet gemäß Rechtsprechung, dass der jeweilige Einzelhandelsbetrieb nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen darf. Die Verkaufsfläche umfasst alle Bereiche eines Einzelhandelsgeschäfts, die der Präsentation und dem Verkauf von Waren an Kunden dienen. Hierzu zählen insbesondere Gänge, Kassenbereiche, Regale und Theken, die für Kunden zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen reine Lagerflächen, Büros und sonstige Mitarbeiterbereiche.

In Verbindung mit der bestehenden festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich im MI 2.1 eine insgesamt zulässige Grundfläche von maximal 1.180 m². Durch die festgesetzte Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss ergibt sich eine insgesamt zulässige Geschossfläche für Einzelhandel von ebenfalls maximal 1.180 m². Dadurch ist sichergestellt, dass auch im Fall der Ansiedlung von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben die Geschossfläche insgesamt unter 1.200 m² bleibt, ab der nach der § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig städtebauliche relevante Auswirkungen zu erwarten sind.

5.2 Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

6 Auswirkungen der Planung

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

6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche die möglichen städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen

untersucht. Dabei werden insbesondere die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich und die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim oder in Nachbarkommunen betrachtet².

Dabei wurden die Nachbarkommunen untersucht, die in einer Entfernung von 4-6 km PKW-Entfernung liegen. Dazu zählen:

- Mainz-Mombach
- Mainz-Gonsenheim
- Mainz-Finthen
- Heidesheim³

Die durchgeführte Wettbewerbsanalyse zeigt, dass das Grundzentrum Budenheim die ihm zugedachte Versorgungsfunktion trotz der bereits projektierten Vorhaben noch nicht vollständig erfüllen kann.⁴

Das in der Auswirkungsanalyse betrachtete Einzugsgebiet des Planvorhabens ist aufgrund des Nahversorgungsscharakters i. W. auf das Gemeindegebiet Budenheim begrenzt.

Das Einzugsgebiet weist ein Bevölkerungspotenzial von rund 8.790 Einwohnern auf. Daraus ergibt sich ein Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von 31,1 Mio. €. ⁵

Als Maximalszenario eines nach den Festsetzungen zulässigen Vorhabens wurde vom Gutachter die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 800 qm geprüft. Unter Berücksichtigung einer realisierbaren Verkaufsfläche von maximal 800 m² sowie aus gutachterlicher Erfahrung abgeleiteten, durchschnittlich höchsten Flächenproduktivität von 6.500 € je Quadratmeter ergibt sich ein durchschnittlicher Jahresumsatz des Lebensmittelmarktes von rund 5,2 Mio.€. Davon entfallen ca. 4,7 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente und ca. 0,5 Mio. € auf sonstige Nonfood-Sortimente.⁶

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte kommt zu dem Ergebnis, dass die prozentual höchsten Umsatzumlenkung innerhalb von Budenheim mit maximal 6 – 7 % erfolgen. Diese sind nach Einschätzung des Gutachters keinesfalls in einer geschäftsgefährdenden Größenordnung. In den umliegenden untersuchten Gemeinden kommt es im Stadtteil Mainz-Mombach zu Umsatzumlenkung von 2 - 3 %. Alle weiteren Stadtteile von Mainz weisen lediglich eine Umsatzumlenkung von maximal 1 % auf. In der Nachbargemeinde Heidesheim ergibt sich eine Umsatzumlenkung von maximal 2 %. Damit liegen die Umsatzumlenkungen im gesamten Betrachtungsraum bei sehr geringen Dimensionen, die keineswegs die wirtschaftliche Existenz eines Anbieters gefährden. ⁷

Aufgrund der insgesamt maximal zulässigen Geschossfläche im MI 2.1 von weniger als 1.200 m² (vgl. Kap. 5.1) ist zudem sichergestellt, dass gemäß der Regelvermutung des § 11 Abs. 3

² BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.3

³ BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.14

⁴ BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.23

⁵ BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.27f

⁶ BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.30f

⁷ BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.37

BauNVO keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind.⁸

Insgesamt kommt die Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung in Budenheim und den Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können. Durch die Planung entsteht eine ergänzende Nahversorgungsmöglichkeit im Grundzentrum Budenheim, die dem bestehenden Versorgungsdefizit entgegenwirkt.⁹

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Erschließung / Mobilität

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandorts zeichnet sich zum einen durch die Lage an der Mainzer Landstraße aus sowie durch die fußläufige Erreichbarkeit aus dem neuen Quartier. Zudem in ca. 250 m Entfernung eine Bushaltestelle, im Bereich von WA 1, geplant.

Zusätzlich ist eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße A und der Planstraße B vorgesehen. Diese wird in den bestehenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen und gesichert.

Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung¹⁰ ermittelt und bewertet die durch die Änderung der Nutzung bedingten Mehrverkehre und überprüft die Auswirkungen im Straßennetz. Es erfolgt die Bewertung der Leistungsfähigkeit von umgebenden Knotenpunkten, insbesondere auch des Anschlusses der Planstraße B an die Mainzer Landstraße. Neben der zusätzlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung wird im Vergleich zum Verkehrsgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan ein höherer Anteil an Büro- und Praxisnutzungen als ungünstigster Fall, berücksichtigt. Dadurch ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.512 Kfz-Fahrten / 24 h.

Im Verkehrsgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für das Mischgebiet eine Nutzung durch Dienstleistung sowie Kleingewerbe/Handwerk angenommen, woraus sich ein Verkehrsaufkommen von 397 Kfz-Fahrten / 24 h ergab.

Dieser Wert wird vom prognostizierten Gesamtmehrverkehr (1.512 Kfz-Fahrten / 24 h) abgezogen, dadurch ergibt sich ein zusätzlicher Verkehrszuwachs von 1.115 Kfz-Fahrten / 24 h, der zur Bewertung der Leistungsfähigkeit und als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung herangezogen wird.¹¹

Auf der Mainzer Landstraße ergibt sich im Bestand (Analysefall 2018) zwischen dem Schwarzenbergweg und der Budenheimer Parkallee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von rund **12.000 Kfz-Fahrten / 24 h**. Westlich des Schwarzenbergwegs liegt

⁸ BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.41

⁹ BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.41

¹⁰ Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt

¹¹ Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 9f

die Belastung bei rund **10.020 Kfz-Fahrten / 24 h**, im **Schwarzenbergweg** selbst bei etwa **2.330 Kfz-Fahrten / 24 h**.¹²

Der **Prognose-Nullfall** entspricht dem Planfall aus der Basis-Verkehrsuntersuchung (VU) zum rechtskräftigen Bebauungsplan, zuzüglich einer allgemeinen Verkehrszunahme von **drei Prozent**. Daraus ergibt sich:

- **Östlich des Schwarzenbergwegs:** ca. **14.550 Kfz-Fahrten / 24 h**
- **Westlich des Schwarzenbergwegs:** ca. **10.900 Kfz-Fahrten / 24 h**
- **Schwarzenbergweg (nördlicher Abschnitt):** ca. **4.410 Kfz-Fahrten / 24 h**
- **Schwarzenbergweg (südlicher Abschnitt):** ca. **3.010 Kfz-Fahrten / 24 h**¹³

Der **Prognose-Planfall** (in der VU als „Prognose 2035“ bezeichnet) basiert auf dem Prognose-Nullfall und berücksichtigt zusätzlich den durch die Planung verursachten Mehrverkehr. Daraus ergeben sich folgende Belastungen:

- **Östlich des Schwarzenbergwegs:** ca. **15.350 Kfz-Fahrten / 24 h**
 - entspricht einer Zunahme von ca. **5,5 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall
- **Westlich des Schwarzenbergwegs:** ca. **11.560 Kfz-Fahrten / 24 h**
 - entspricht einer Zunahme von ca. **6,0 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall
- **Schwarzenbergweg (nördlicher Abschnitt):** ca. **4.540 Kfz-Fahrten / 24 h**
 - entspricht einer Zunahme von ca. **3,0 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall
- **Schwarzenbergweg (südlicher Abschnitt):** ca. **3.140 Kfz-Fahrten / 24 h**
 - entspricht einer Zunahme von ca. **4,3 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall¹⁴

Die durch die Planung zusätzlichen Verkehre auf der Mainzer Landstraße erreichen eine Größenordnung, die weiterhin der Funktion einer Hauptstraße entsprechen und den gültigen Regelwerken entsprechen.

Bei der Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurden nachfolgende Knotenpunkte berücksichtigt:

¹² Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 16

¹³ Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 16

¹⁴ Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 16

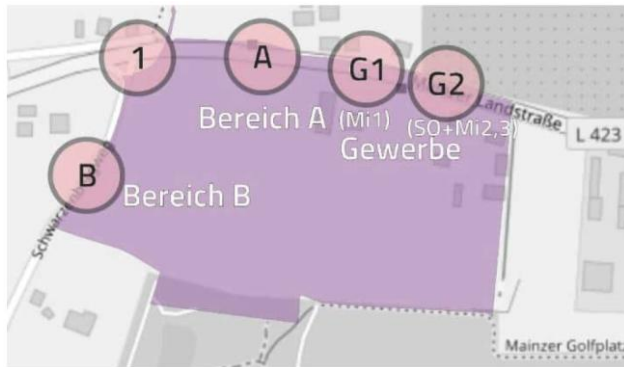


Abbildung 6: Knotenpunkte für Leistungsfähigkeitsnachweis¹⁵

Die Prüfung der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets hat ergeben, dass an allen Knotenpunkten im Planfall eine ausreichende Qualitätsstufe erreicht wird. Trotzdem wird aus Sicht der Verkehrsplanung die Einrichtung einer Linksabbiegespur in der Mainzer Landstraße am Knotenpunkt G2 empfohlen.¹⁶ Die Linkabbiegespur ist bereits hergestellt.

Aus verkehrstechnischer Sicht steht der Umsetzung der Planung somit nichts entgegen.¹⁷

6.3 Auswirkungen durch Lärmimmissionen

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

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

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

Die Auswirkungen der Planänderung durch Lärmimmissionen werden im Umweltbericht detailliert dargestellt. (vgl. Kap. II 0).

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

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

6.5 Städtebaulicher Vertrag

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bereits am 15.05.2023 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Budenheim und der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG abgeschlossen. Der Vertrag wird um einen Nachtrag ergänzt. Der Nachtrag beinhaltet die Regelung zur Herstellung einer barrierefreien Fußwegeverbindung zwischen Planstraße A und Planstraße B.

¹⁵ Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 15

¹⁶ Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 17

¹⁷ Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 17

6.6 Flächenbilanz

Tabelle 2: *Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet*

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

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

6.7 Kosten der Planung

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

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes

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

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

Wesentliche Ziele der Planung sind:

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

Beschreibung der Festsetzungen

Das festgesetzte Mischgebiet bleibt unverändert bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Tabelle 3: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschossflächen- zahl (GFZ)	Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse.
MI2.1	0,6	1,6	Gem. Planeintrag	4
MI2.2	0,6	1,6	Gem. Planeintrag	4

Standort der geplanten Vorhaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

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

Zur Bebauungsplanänderung wird eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt.

Diese beinhaltet folgende Aussagen zu:

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

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Die Lärmsituation ist im Bestand vor allem durch die Verkehrsbelastung der Mainzer Landstraße sowie die parallel hierzu verlaufende Bahnstrecke zwischen Budenheim und Mainz geprägt.

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

Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

¹⁸ Erneuerbare-Energien-Gesetz.

¹⁹ Gebäudeenergiegesetz.

Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebiets

Der Prognose Nullfall beinhaltet die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Prognose Nullfall ergeben sich entlang der Mainzer Landstraße Immissionen von bis zu 70 dB(A) am Tag und bis zu 61,1 dB(A) in der Nacht. An dem Gebäude Mainzer Landstraße 140 ergeben sich dadurch Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Durch die Planung werden die Beurteilungspegel nur geringfügig um bis zu 0,2 dB(A) erhöht. Bereits in der Abwägung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Gebäude und einer entsprechenden Kostenerstattung festgestellt.²⁰ Durch die geringfügigen Pegelerhöhungen ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen.

Verkehrslärm im Plangebiet

Im Plangebiet ergeben sich an den den Straßen zugewandten Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht) von bis zu 10 dB(A) am Tag und bis zu 16 dB(A) in der Nacht.

Um auf die Verkehrslärmeinwirkungen zu reagieren, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den betroffenen Fassaden festgesetzt.

Auf der Planstraße B wird im Planfall mehr als doppelt so viel Kfz-Verkehr erwartet als im Nullfall. Bei gleicher zulässiger Höchstgeschwindigkeit entspricht dies einer Erhöhung der Emissionspegel auf der Planstraße B um rund 3 dB(A). Durch die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h lassen sich die Emissionspegel der Planstraße B im Planfall so reduzieren, dass sich die Emissionspegel trotz Verdoppelung der Verkehrsmengen gegenüber dem Nullfall nicht erhöhen, sondern geringfügig um 0,5 bis 0,8 dB(A) abnehmen (vgl. letzte Zeile der Tabelle 5).

Eine Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Planstraße B wird auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Umfeldverträglichkeit der Lkw-Verkehre der Bodenbehandlungsanlage als sinnvoll erachtet und soll daher umgesetzt werden. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind daher auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ausreichend.

Gewerbelärm

Im Plangebiet werden im südlichen Bereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist auf den Betrieb der Bodenbehandlungsanlage zurückzuführen.

Um auf die Gewerbelärmeinwirkungen zu reagieren, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den betroffenen Fassaden festgesetzt.

²⁰ FIRU GfI 07/2025, Kaiserslautern, S.9

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan²¹ wurden die Auswirkungen eines zulässigen Einzelhandelsbetriebs auf die Umgebung für ein exemplarisches Vorhaben mit ausschließlichen Betrieb am Tag von 6-22 Uhr untersucht. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A) wird sicher eingehalten. Bei freier Schallausbreitung – d.h. ohne Berücksichtigung der Schallabschirmung einer zulässigen Bebauung – sind in einem Abstand von 40 m zum Rand des Parkplatzes Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 49 dB(A) zu erwarten. Damit sind durch den zukünftig im Mischgebiet MI 2 zulässigen Einzelhandel auch in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten.

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

Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Verkehrslärm im Plangebiet

Zur Beurteilung der durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrslärmverhältnisse auf den relevanten Straßenabschnitten wurden die beiden Planfälle Prognose Nullfall (keine Bebauungsplanänderung) und Planfall (nach Bebauungsplanänderung) berechnet und gegenübergestellt.

Dabei ergeben sich an 7 von 8 Querschnitten (Mainzer Landstraße und Schwarzenbergweg) Emissionspegelhöhen nur geringe Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) am Tag und in der Nacht. Die sehr geringfügige Erhöhung ist auf die geringe Zunahme der Kfz-Fahrten von 2 5 bis 6 % im Vergleich zwischen Prognose Nullfall und Planfall zurückzuführen.

Lediglich an der Planstraße B ergibt sich eine deutliche Pegelerhöhung von 3,0 dB(A) am Tag und 2,9 dB(A) in der Nacht. Das ist auf die mehr als Verdopplung der Kfz-Fahrten auf diesem Querschnitt zurückzuführen. Bei gleicher zulässiger Höchstgeschwindigkeit entspricht dies einer Erhöhung der Emissionspegel auf der Planstraße B um rund 3 dB(A). Durch die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h lassen sich die Emissionspegel der Planstraße B im Planfall so reduzieren, dass sich die Emissionspegel trotz Verdoppelung der Verkehrsmengen gegenüber dem Prognose Nullfall nicht erhöhen, sondern geringfügig um 0,5 bis 0,8 dB(A) abnehmen.²²

²¹ FIRU GfI 07/2025, Kaiserslautern, S.9

²² FIRU GfI 07/2025, Kaiserslautern, S.6ff

Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebiets

Wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A) und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind weder im Prognose-Nullfall noch im Planfall an einem bestehenden Wohngebäude zu erwarten.

Überschreitungen der Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bei gleichzeitiger Verkehrslärmpegelerhöhung sind im Planfall ausschließlich an der straßenzugewandten Fassade des bestehenden Gebäudes Mainzer Landstraße 140 zu erwarten. Dort erhöht sich in beiden Varianten der Lärm um 0,2 dB(A) am Tag und 0,1 dB(A) in der Nacht. Diese Pegelerhöhung ist als wesentlich anzusehen. Dadurch kommt es jedoch zu keiner wesentlichen Veränderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Empfehlung den betroffenen Anwohnern Kosten für Schallschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden zu erstatten, bleibt unverändert bestehen.

Gewerbelärm

Gemäß den Vorgaben der TALärm ist die im Mischgebiet MI2 zulässige Einzelhandelsnutzung so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Diese betragen in den Mischgebieten 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Für die westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA), die in einem Abstand von mindestens 40 m liegen, gelten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Die maßgeblichen Schallquellen eines Einzelhandelsbetriebs mit 800 m² Verkaufsfläche liegen im Bereich des Kundenparkplatzes und der Anlieferzone. Während sich die Lärmemissionen im Anlieferbereich durch organisatorische (z. B. zeitliche Beschränkung der Anlieferung) und bauliche Maßnahmen (z. B. Einhausung der Rampe) in der Regel wirksam mindern lassen, bestehen bei einem offenen Kundenparkplatz nur eingeschränkte Reduktionsmöglichkeiten.

Für die geplanten Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet MI2 werden ca. 900 Pkw-Fahrten täglich prognostiziert. Laut Parkplatzlärmstudie führt dies zu einem mittleren Schallleistungspegel von LWA = 92 dB(A) auf einem offenen Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen. Eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2 ergibt daraus in 5 m Abstand zum Parkplatzrand eine Lärmeinwirkung von bis zu 58 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert der TALärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten.

In größerer Entfernung – etwa 40 m vom Parkplatzrand – ist mit Immissionen unterhalb von 49 dB(A) zu rechnen. Somit sind an den nächstgelegenen Baugrenzen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete keine relevanten gewerblichen Lärmeinwirkungen durch den Einzelhandelsbetrieb zu erwarten.²³

²³ FIRU GfI 07/2025, Kaiserslautern, S.14

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

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen erforderlichen (Überwachungs-)Maßnahmen. Die bestehenden Maßnahmen bleiben unverändert bestehen.

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

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

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

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung insbesondere um die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem Teilbaugebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dadurch ergeben sich keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

3 Zusätzliche Angaben

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

In den jeweiligen Fachgutachten erfolgte die Darstellung der verwendeten Methodik sowie erforderlichenfalls Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse hinsichtlich vorliegender Sachverhalte bzw. Unsicherheiten in den Bewertungen. Daher wird auf die jeweiligen Fachgutachten verwiesen. Die angewendeten Verfahren in den jeweiligen Fachgutachten sind allgemein anerkannt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Im Umfeld des Plangebiets bestehen bereits heute hohe Verkehrslärmbelastungen, insbesondere entlang der Mainzer Landstraße. Dort werden an einzelnen Gebäuden die Schwellenwerte von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts überschritten. Die Änderung des Bebauungsplans führt hier zu sehr geringen Erhöhungen der Lärmpegel um bis zu 0,2 dB(A). Für die betroffenen Gebäude sind nach dem bestehenden Bebauungsplan bereits ausreichende Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorgesehen.

Im Plangebiet selbst werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) an einigen Fassaden überschritten. Auch hier sind bereits bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt. An der Planstraße B wurde eine rechnerische Erhöhung der Lärmpegel durch den zusätzlichen Verkehr um etwa 3 dB(A) festgestellt, die jedoch durch eine Temporeduktion auf 30 km/h ausgeglichen wird. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind daher ausreichend.

Gewerbelärm im südlichen Bereich des Plangebiets – u. a. durch eine Bodenbehandlungsanlage – führt zu Richtwertüberschreitungen am Tag. Für eine geplante Einzelhandelsnutzung wurden ebenfalls die zu erwartenden Geräusche geprüft. Die Emissionen aus Kunden- und Lieferverkehr liegen im zulässigen Rahmen. Beeinträchtigungen im Mischgebiet oder in den benachbarten Wohngebieten sind nicht zu erwarten.

3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt IV

III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Rat der Gemeinde Budenheim hat in ihrer Sitzung am 03.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

1 Kurzübersicht der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG entwickelt das ehemalige Dyckerhoff-Gelände in Budenheim weiter. Da sich nach Abschluss des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens neue Anforderungen an die Nutzung ergeben haben, soll der Bebauungsplan angepasst werden.

Ziel der Planung ist es, im Mischgebiet MI 2 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – wie Getränkehandel, Feinkost, Bäckereien, Cafés oder Apotheken – zuzulassen und damit die Versorgungssituation in Budenheim sowie im Dyckerhoff-Areal insgesamt zu verbessern. Darüber hinaus soll eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen den Planstraßen A und B des Neubaugebiets hergestellt werden, um die neuen Einzelhandelsangebote für die angrenzende Wohnbebauung noch besser erreichbar zu machen.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 25.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Nachbargemeinden gefasst.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.07.2025 bis einschließlich 04.08.2025 bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Berliner Straße 3, Bauamt (Zimmer 5 und 6) sowie online auf der Internetseite www.budenheim.de unter „Aktuelles“ und dann „Öffentlichkeitsbeteiligung“ und dann „frühzeitige Beteiligung Dyckerhoff-Gelände“ eingesehen und heruntergeladen eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.07.2025 bis zum 04.08.2025.

2.3 Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Der Rat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 24.09.2025 nach vorheriger Beratung den Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.10.2025 bis zum 10.11.2025 stattgefunden. Die Unterlagen konnten bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Berliner Straße 3, Bauamt sowie online auf der Internetseite www.budenheim.de unter „Aktuelles“ und dann „öffentliche Auslegung“ eingesehen und heruntergeladen eingesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB vom 09.10.2025 bis einschließlich 10.11.2025 statt.

2.4 Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes ist - nach vorheriger Beratung durch den Rat der Gemeinde Budenheim am 03.12.2025 gefasst worden.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

3.1 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Ziffer 7 BauGB wurden im Rahmen einer Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft: Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-, Ortsbild und Erholung, Menschen, einschließl. der menschlichen Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt, Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen. Der Umweltbericht stellt die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dar und trifft Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung. Diese erfolgt innerhalb der bereits festgesetzten Mischgebiets. Die Betrachtung und die Kompensation der weiteren Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Nutzung erneuerbarer Energie und sparsame und effiziente Nutzung von Energie erfolgte bereits im Rahmen der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“. Durch die Planänderung ergeben sich für diese Schutzgüter keine veränderten Auswirkungen. Daher beschränkte sich die Umweltprüfung auf das Schutzgut Mensch im Hinblick auf potenzielle Lärmbelastungen.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes gehen von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ keine geänderten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus.

Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung

Es wurden folgende Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht:

- Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegeben.

Es wurden folgende Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht:

- Es wurden Hinweise und Anregungen bezüglich Leitungen und Infrastruktur, Boden (Archäologie, Baugrund, Geologie), Hochwasser/Starkregen und Naturschutz vorgebracht. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, da die Themen bereits abschließend im rechtskräftigen Bebauungsplan behandelt wurden und sich durch die Änderung keine Anpassungen ergaben. Handelte es sich um Hinweise wurden diese entsprechend aufgenommen.
- Es wurden Anregungen und Bedenkenden hinsichtlich der Auswirkungen der zulässigen Einzelhandelsnutzung vorgebracht. Den Anregungen wurden nicht gefolgt und auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse verwiesen.
- Es wurde Bedenken hinsichtlich eines potenziellen Lärmkonflikts mit der Bodenbehandlungsanlage vorgebracht. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der Lärmschutz bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Festsetzung berücksichtigt ist. Die neue gewerblichen Nutzung muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Verträglichkeit nachweisen.

Öffentliche Auslegung

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegeben.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden seitens der Träger öffentlicher Belange vorgebracht (§ 4 Abs. 2 BauGB):

- Es wurden Hinweise und Anregungen bezüglich Leitungen und Infrastruktur, Boden (Archäologie, Baugrund, Geologie), Hochwasser/Starkregen und Naturschutz vorgebracht. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, da die Themen bereits abschließend im rechtskräftigen Bebauungsplan behandelt wurden und sich durch die Änderung keine Anpassungen ergaben. Handelte es sich um Hinweise wurden diese entsprechend aufgenommen.

- Es wurden Anregungen und Bedenkenden hinsichtlich der Auswirkungen der zulässigen Einzelhandelsnutzung vorgebracht. Den Anregungen wurden nicht gefolgt und auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse verwiesen.

5 Planungs- und Standortalternativen

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

6 Zusammenfassung

Insgesamt sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung der geplanten Nutzung entgegenstehen.

IV VERWENDETE UNTERLAGEN

BBE Handelsberatung GmbH 08/2025, Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung auf dem „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim, Mainzer Landstraße, Köln

Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ 1. Änderung verkehrliche Bewertung, Darmstadt

FIRU GfI 07/2025, Ergänzende Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, Änderung Mischgebiet MI2 Budenheim, Kaiserslautern

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (Bebauungsplans (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung	7
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ (Plangebiet in rot abgegrenzt)	8
Abbildung 4: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ (Geltungsbereich der Planänderung in rot dargestellt)	9
Abbildung 5: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019	10
Abbildung 6: Knotenpunkte für Leistungsfähigkeitsnachweis	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	5
Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet	18
Tabelle 3: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	19