

Kopie

A. FERTIGUNG

DIPLOM-INGENIEURE
LÖHR UND WIEDENROTH
ARCHITEKTEN-STADTPLANER

Begründung zum Bebauungsplan "Industriegebiet am Rhein" der Gemeinde
Budenheim

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß
§ 9 (7) BauGB

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind wie folgt festgelegt:

- Im Westen: Westliche Grenze der Rheinstraße von den Rhein-
uferanlagen bis zur Uferstraße.
- Im Süden: Südliche Grenze der Uferstraße, westliche Grenze
der Poststraße von der Uferstraße bis zur Mainzer
Straße, südliche Grenze der Mainzer Straße und des
Steinweges von der Poststraße bis zur östlichen
Grenze der aus dem Steinbruch kommenden ehemaligen
Gleisanlage.
- Im Osten: Östliche Grenze der aus dem Steinbruch kommenden
ehemaligen Gleisanlage von der Bahnlinie bis zum
Beginn der Gemarkungsgrenze zwischen Budenheim und
Mainz-Mombach, die Gemarkungsgrenze zwischen
Budenheim und Mainz-Mombach bis zum Rheinufer.
- Im Norden: Das Rheinufer.

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP) ist die
Gemeinde Budenheim als Selbstversorgungsgemeinde und Kleinzentrum
eingestuft. Budenheim verfügt als Selbstversorgerort über keinen Ver-
flechtungsbereich.

Die Gemeinde Budenheim wurde im ROP in der Zweckbestimmung (besondere
Funktion) als "Standort des produzierenden Gewerbes" eingestuft,
d.h., daß die bereits bestehende bedeutende Funktion als Gewerbe-
standort beibehalten werden soll.

Der ROP stellt deshalb den gesamten Geltungsbereich des Bebauungspla-
nes als gewerbliche Baufläche (Bestand und Planung) dar.

Die Gemeinde Budenheim gehört zum Ordnungsraum Rhein-Main und zum
Verdichtungsraum Mainz. Der Mittelbereich Mainz, zu dem die Gemeinde
Budenheim gehört, hat insbesondere eine günstige Struktur (Aktiv-
raum). Damit ergeben sich wirtschaftliche Vorteile für diesen Teil-
raum, aber auch ausgeprägte Umweltbelastungen.

Budenheim liegt an der Nahverkehrsachse Mainz - Ingelheim - Bingen - Bad Kreuznach. Der von Mainz ausgehende Bevölkerungsdruck soll überwiegend entlang der im ROP ausgewiesenen Achsen wirksam werden.

Standortvorteile, die die gewerbliche Entwicklung rechtfertigen, sind die gute Anbindung und gute Erreichbarkeit der übergeordneten Straßen sowie die Lage an einer Haupt-Bundesbahnstrecke.

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe beinhaltet, daß die ebenen industriellen Bauflächen grundsätzlich auch für den Schienenanschluß vorzusehen sind. Die bestehenden Industriebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben diese Forderung des ROP bereits erfüllt. Neben dem Anschluß an die Bundesbahn ist das Industriegebiet durch den Rhein an das Netz der großräumigen bzw. überregionalen Verkehrsverbindung auf dem Wasserwege angeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet am Rhein" liegt im Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet Teil III". Industriegebiete und Gewerbegebiete müssen - so die Forderung des ROP - landschaftlich eingebunden sein, z.B. durch architektonische Gestaltung und Bepflanzung. Breite Schutzpflanzungen und Durchgrünungen sollen die visuellen Belastungen mindern. Bei der baulichen Gestaltung sollen sich die Betriebe nach Größe, Farbe und Formgebung in die Umgebung einfügen.

- 1.2 Der Verpflichtung des Baugesetzbuches aus § 1 (4) BauGB folgend hat die Gemeinde Budenheim ihre Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet am Rhein" sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB zu gewährleisten.
- 1.3 In Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz 1980 "Festigung der im ganzen günstigen Wirtschaftsstruktur in den Bereichen Mainz, Ingelheim, Bingen und Bad Kreuznach", sowie in Übereinstimmung mit den Zielen des ROP "Ausweisung von 20 ha gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Budenheim", haben die in Budenheim ansässigen Firmen, insbesondere die Chemische Fabrik Budenheim und die Glashütte Budenheim, umfangreiche Dispositionen (Erwerb von Grundstücksflächen) für eine langfristige Entwicklung ihrer Betriebe getroffen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß betriebliche Erweiterungen der vorgenannten Firmen (Chemische Fabrik Budenheim und Glashütte Budenheim) auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB, u.U. auch nach § 35 Abs. 4 Ziff. 6 BauGB, zulässig sind. Zur städtebaulichen Ordnung wird jedoch die Einbeziehung in einen Bebauungsplan für notwendig erachtet, um Rechtsunsicherheiten zu beseitigen und der Glashütte die Möglichkeit zu geben, die jetzt nicht ausreichende Zufahrt zum Werks Gelände zweckmäßig zu gestalten.

Im südöstlichen Planbereich soll durch den Bebauungsplan die vorhandene Streubebauung arrondiert werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß den dort zur Zeit vorhandenen Einrichtungen (Deichmeisterei der Wasserwirtschaftsverwaltung, Umspannungswerk der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden, Transformatorenstation der Stadtwerke Mainz, Abwasserhebeanlage der Gemeinde Budenheim) eine notwendige hochwasserfreie Zufahrt fehlt.

Um die künftige Gesamtentwicklung nicht planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich ungesteuert ablaufen zu lassen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet am Rhein" zwingend erforderlich.

- 1.4 Das Erfordernis der Planaufstellung resultiert aus der Notwendigkeit, die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der in der Gemeinde Budenheim ansässigen Firmen zu sichern. Dabei sollen auch rechtzeitig die Grenzen dieser Entwicklungsmöglichkeiten und die in Aussicht genommene maximale Flächenbeanspruchung unter Beachtung der gemäß § 1 (5) BauGB zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, aber auch der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, festgelegt werden.

2.0 Regionaler Raumordnungsplan

- 2.1 Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Industriegebiet am Rhein" als gewerbliche Baufläche Bestand und Planung festgestellt.

Daraus folgert, daß die noch nicht aufgefüllten Flächen im Planbereich dem Höhenniveau des Bestandes und der ausgebauten Straßen anzupassen sind (Auffüllung).

3.0- Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim

- 3.1 Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (genehmigt durch die Kreisverwaltung Mainz - Bingen am 20.7.1983 gem. § 6 (1) BBauG) ist fast die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Industriegebiet im Sinne des § 1 (2) 9. BauNVO dargestellt.

Eine Teilfläche (ca. 1 ha) wurde als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt.

Im Südwesten (Ecke Poststraße/Mainzer Straße) wurde eine gemischte Baufläche dargestellt.

Zusätzlich sind die Planzeichen für eine Pumpstation, eine Umspannstation (KMW) und für Umformerstationen dargestellt.

Die Flächen zwischen Poststraße und Steinweg wurden als Flächen für Aufschüttungen dargestellt. Die Wasserwirtschaftsverwaltung hat hierzu ihre Zustimmung erteilt (Schreiben Wasserwirtschaftsamt Mainz vom 30.03.1982, Az.: MZ 12, 02/07-S/D-, Ziffer 6.2.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestand für den Bereich der Gemarkung Budenheim kein übergeordnetes Recht bezüglich der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten. In Anlehnung an § 5 Abs. 2 Ziff. 7 BBauG, jetzt BauGB, wurden daher im Flächennutzungsplan Überschwemmungsgebiete dargestellt. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb dieser dargestellten Überschwemmungsgebiete.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch die Fläche, die als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wurde, kann als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 (2) BauGB betrachtet werden, da die gewerbliche Nutzung der Festsetzung eines Industriegebietes immanent ist.

4.0 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- 4.1 Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Rhein. Im Osten jenseits des Steinwegs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes.

Gleichzeitig verläuft die Gemarkungsgrenze zur Stadt Mainz im nördlichen Teilbereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Im Süden grenzt die Bundesbahnstrecke Bingen - Mainz an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gleichfalls grenzt im Süden (südwestlich) eine gemischt-genutzte Baufläche an den Geltungsbereich.

Im Westen jenseits der Rheinstraße grenzen landwirtschaftlich bzw. kleingärtnerisch genutzte Flächen an die Bebauungsplangrenze. Im Bereich des Rheinufer grenzt ein öffentlicher Parkplatz, eine öffentliche Grünanlage und eine Schiffsanlegestelle sowie private Grundstücke mit Wohnbebauung an den Geltungsbereich an.

5.0 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

- 5.1 Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich die Industrieanlagen sowie die Verwaltungsgebäude der Chemischen Fabrik Budenheim und der Deutschen Hyperphosphat GmbH. Der Bereich ist bereits relativ dicht mit entsprechenden Produktionsanlagen bebaut.

Die Erschließung erfolgt von der Rheinstraße bzw. von der Poststraße. Das Gebiet ist durch eine Industriegleisanlage erschlossen. Über eine Ver- und Entladeanlage ist dieser Bereich an die Schifffahrt auf dem Rhein angeschlossen.

- 5.2 Der Bereich östlich der Poststraße, zwischen Rhein und Mainzer Straße wird von der Glashütte Budenheim genutzt. Hier befinden sich die Produktionsanlagen und die Lager für die Glasproduktion. Das Gebiet ist gleichfalls durch eine Industriegleisanlage an die Hauptstrecke der Bundesbahn angeschlossen. Über eine Schiffsanlegestelle wird die Industrieanlage mit Öl versorgt.

- 5.3 Der östliche Bereich wird noch landwirtschaftlich genutzt, teilweise befinden sich Gewerbebetriebe (relativ ungeordnet) in diesem Bereich. Teilweise ist der östliche Bereich vor allem in den Randzonen zum Rhein hin als landwirtschaftliches Brachland einzustufen.

Der Landschaftsplan für die Gesamtmarkung der Gemeinde Budenheim stellt für den Bereich zwischen Rheinufer und Leinpfad erhebliche Landschaftsschäden fest.

6.0 Wasserversorgung

- 6.1 Die wasserwirtschaftliche Infrastruktur des Bebauungsplanbereiches ist im Zusammenhang mit den beiden großen Industriebetrieben in diesem Bereich zu sehen.

Die Glashütte Budenheim sowie die Chemische Fabrik Budenheim verfügen über eigene, genehmigte Brunnenanlagen. Das selbstgeförderte Wasser wird ausschließlich für Kühlzwecke genutzt. Das sonstige Brauchwasser wird aus dem öffentlichen Leitungsnetz bezogen.

- 6.2 Die Löschwasserversorgung wird unter anderem direkt aus dem Rhein sichergestellt.

7.0 Abwasserbeseitigung

- 7.1 Für den Bereich der bestehenden Industriebetriebe besteht keine eigene Kläranlage. Das Wasser aus den Kühlsystemen wird nach der Benutzung direkt in den Rhein eingeleitet. Es besteht hierfür eine entsprechende Genehmigung der Bezirksregierung.

Das Abwasser wird in das vorhandene Abwassernetz der Gemeinde Budenheim eingeleitet. Hierfür besteht eine Anschlußmöglichkeit an einen Hauptsammler Ø DN 900. Aufgrund des zwischen der Stadt Mainz und der Gemeinde Budenheim abgeschlossenen Abwasseranschlußvertrages aus dem Jahre 1979 wird das Abwasser der Gemeinde zur Zentralkläranlage der Stadt Mainz geleitet.

Eine notwendige Erweiterung des Abwassernetzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt nach dem genehmigten Generalentwässerungsplan der Gemeinde Budenheim.

8.0 Versorgung mit elektrischer Energie

- 8.1 Das Baugebiet wird bereits hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- bzw. Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.
- 8.2 Eine Erweiterung des Leitungsnetzes erfolgt in den ausgewiesenen Erschließungstrassen.

9.0 Gasversorgung

- 9.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. die Industriebetriebe sind an das Gasversorgungsnetz der Gemeinde Budenheim angeschlossen.
- 9.2 Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Mainz AG sichergestellt.

10.0 Verkehrsmäßige Erschließung

- 10.1 Die Anbindung des Industriegebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über Uferstraße bzw. Mainzer Straße und die K 49 an die Landesstraße 423.

Der Gewerbeverkehr kann überörtliche Straßen erreichen, ohne daß Wohngebiete wesentlich berührt werden.

- 10.2 Die Poststraße im Bereich zwischen der Haupteinfahrt zum Betriebsgelände der Glashütte Budenheim und der Einmündung der Uferstraße (K 49) wird als Gemeindestraße entwidmet und dem Gelände der Chemischen Fabrik Budenheim im Austausch mit Betriebsgelände im Bereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Für diese Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Budenheim festgesetzt.

Die östlich dieser zu entwidmenden Poststraße gelegenen Parkplätze, die zur Zeit von der Glashütte Budenheim genutzt werden, werden nach Osten verlegt. Diese geplanten Flächen für Parkplätze werden teilweise, genau wie die geplante Grünzone, nicht aufgefüllt, um den Retentionsraum so weit wie möglich zu erhalten.

- 10.3 Industrieanschlußgleise binden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits an das überregionale Verkehrsnetz der Bundesbahn an.
- 10.4 Über Schiffsanlegestellen werden ein Teil der bereits im Plangebiet vorhandenen Firmen vom Rhein her mit Gütern ver- und entsorgt.
- 10.5 Die Zufahrten zur Deichmeisterei und zum Umspannwerk werden hochwasserfrei angeschlossen.
- 10.6 Die Mainzer Straße bzw. die geplante Erschließungsstraße werden, soweit sie gewerblich zu nutzende Bauflächen erschließen, aufgeschüttet und hochwasserfrei geführt.

Die parallel zum Rhein geführte Erschließungsstraße wird entsprechend ihrer untergeordneten Bedeutung nur 6 m breit vorgesehen.

Ein Ausbau dieser öffentlichen Verkehrsfläche und eine Widmung für den allgemeinen Fahrzeugverkehr ist nicht vorgesehen.

Der natürlich vorhandene Zusammenhang zwischen Rheinuferbereich und der geplanten öffentlichen Grünfläche bleibt damit erhalten.

11.0 Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke

- 11.1 Die vorhandene Bebauung im Bereich Ecke Mainzer Straße/Poststraße wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die Flächen der bestehenden Industrieanlagen werden, mit einer entsprechenden Erweiterungsfläche, als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die restlichen Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit ist eine Abstufung der gewerblichen Nutzungen im Sinne eines Überganges zu der westlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft gewährleistet. Der Forderung des planerischen Immissions-schutzes im Sinne des § 1 (5) BauGB bzw. des § 50 BImSchG wird hiermit entsprochen.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan wurden die gewerblich zu nutzenden Flächen auf das geringstmögliche Maß reduziert. Der Bestand wurde erhalten. Im östlichen Planbereich wurde auf die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) verzichtet. Der nördliche Teil dieses Bereiches soll weitestgehendst unberührt bleiben. Im südlichen Teil wird zur Arrondierung und ordnungsgemäßen Erschließung der bereits bestehenden Betriebe und Einrichtungen ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser Teilbereich ist bereits teilweise aufgefüllt. Es ist der einzige Bereich des gesamten Plangebietes, in dem noch in geringem Umfange die Neuansiedlung von Betrieben möglich ist.

Die Flächen zwischen dem Rheinufer und der geplanten, parallel verlaufenden Erschließungsstraße werden als Sondergebiet "Schiffswerft" gemäß § 11 BauNVO (Gebiet 11.1), Sondergebiet "Zerkleinerungs- und Verladeanlage" gemäß § 11 BauNVO (Gebiet 11.2) und Sondergebiet "Sport- und Freizeitanlage/Werkhof" gemäß § 10 BauNVO (Gebiet 10.1) festgesetzt. Es wird nur die Art der Nutzung festgesetzt. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 (2) BauGB.

- 11.2 Aufgrund der in den Verfahren nach den §§ 3 Absatz 1 (vorgezogene Bürgerbeteiligung), 4 (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) und 2 Absatz 2 (Abstimmung mit den Nachbargemeinden) BauGB eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden im Entwurf des Bebauungsplanes bereits vor der Offenlegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) die zur Auffüllung vorgesehenen Flächen gegenüber den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und dem Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfes weitgehendst minimiert.

Eine weitergehende Zurücknahme ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

1. Die hochwasserfreie Auffüllung des Steinweges (Verlängerung der Mainzer Straße) ist zur ordnungsgemäßen Erschließung der in dem Plangebiet vorhandenen lebenswichtigen Einrichtungen erforderlich.
 - a) Deichmeisterei, Steinweg 2, des Wasserwirtschaftsamtes, errichtet 1982/1983, einschließlich der notwendigen Auffüllung des Geländes von 2 - 3 m genehmigt von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz mit Entscheidung vom 17.05.1982.
 - b) Umspannstation der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden (KMW), 110 kV; versorgt Budenheim, Heidesheim, Wackernheim, Ingelheim. Gleichzeitig auch Ringleitung zur anderen Rheinseite.

Beide Einrichtungen sind bei starkem Hochwasser (Pegel Mainz über 7 m) und bei Dammbruch nur noch mit Booten erreichbar. Ein längerer Ausfall der Umspannstation (etwa über 3 Stunden) würde unübersehbare Folgen für das Versorgungsgebiet, besonders für die Budenheimer und Ingelheimer Industrie, nach sich ziehen. Für beide Einrichtungen sind hochwasserfreie Zufahrten dringend erforderlich.

2. Ein seit Jahrzehnten im Plangebiet ansässiger Industriebetrieb benötigt zur Standort- und somit auch zur Arbeitsplatzsicherung dringend Erweiterungsflächen. Die notwendigen Baulichkeiten können ohne Auffüllungen nicht errichtet werden.
3. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich einige Gewerbebetriebe, die nicht ordnungsgemäß erschlossen sind. Die dringend notwendige städtebauliche Ordnung kann nur durch den Bebauungsplan erreicht werden. Die verbleibenden, zur Auffüllung vorgesehenen Flächen dienen der Arrondierung und ebenso der städtebaulichen Ordnung.

Es darf auch sicher nicht unbeachtlich bleiben, daß von diesen Gewerbebetrieben im derzeitigen Zustand bei starkem Hochwasser eine erhebliche Gefahr für die Umwelt ausgeht (z.B. sind beim Hochwasser 1988 Beschädigungen an Tankanlagen aufgetreten; Schadstoffe in nicht geringfügiger Menge sind ausgelaufen). Die vorgesehene Auffüllung dient auch der Sicherung dieser Betriebe.

Aus Gründen des allgemeinen Hochwasserschutzes erklärt sich die Gemeinde bereit - ohne Anerkennung einer rechtlichen Verpflichtung -, Ausgleichsmaßnahmen nach den §§ 61, 62 LWG mitzutragen.

Bei einer zusammen mit der Wasserwirtschaftsverwaltung durchgeführten Überprüfung wurde abschließend festgestellt, daß innerhalb der Gemarkung Budenheim keine Möglichkeiten zum Ausgleich bestehen. Der Ausgleich kann daher nur unter finanzieller Beteiligung der Gemeinde Budenheim überörtlich erfolgen.

Die Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz hat sich in den vergangenen Monaten intensiv um eine geeignete überörtliche Ausgleichsmaßnahme bemüht.

Sie hat nunmehr der Gemeinde Budenheim mit Schreiben vom 30.03.1989 mitgeteilt, daß ein entsprechender Ausgleich stromaufwärts durch das Land Rheinland-Pfalz geschaffen werden kann.

Zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird die Gemeinde Budenheim mit dem Land Rheinland-Pfalz - Wasserwirtschaftsverwaltung - eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abschließen.

Die nach dem Satzungsbeschluß notwendige Anzeige des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB erfolgt erst nach Abschluß der genannten Vereinbarung. Dadurch wird sichergestellt, daß die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für die Ausgleichsmaßnahme gegeben sind.

- 11.3 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wurden zwei Sammel- und Versickerungsmulden für Regenwasser eingetragen. Diese sind ohne rechtliche Bindungswirkung. Sollte eine Genehmigung notwendig werden, wird diese, wie die Genehmigung für die gesamte Entwässerungsanlage, beim Wasserwirtschaftsamt beantragt.
- 12.0 Grünordnungsplan gemäß § 17 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz und Maßnahmen zur Grünordnung
- Siehe Anlage. -
- 13.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Kosten der Durchführung und vorgesehene Finanzierung
- 13.1 Die Rheinstraße und die Uferstraße sind als abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen zu bezeichnen. Das übrige Straßensystem muß im Sinne einer Industriegebietsnutzung ausgebaut werden. Die Straße parallel zum Rheinufer wurde ihrer Bedeutung entsprechend untergeordnet ausgebaut.

13.2	Kostenschätzung (Grobe Schätzung ohne Verbindlichkeit für die Durchführung)	
13.21	Straßen- und Gehwegbau einschließlich Auffüllungen und Stellplätze 36.500,00 m ² x DM 160,00/m ²	= DM 5.840.000,00
13.22	Kanalbau (Trennsystem) 1.000,00 lfdm. x DM 450,00/lfdm.	= DM 450.000,00
13.23	Wasserleitungsbau 1.000,00 lfdm. x DM 180,00/lfdm.	= DM 180.000,00
13.24	Straßenbeleuchtung 36.500,00 m ² x DM 10,00/m ²	= DM 365.000,00
13.25	Planungs- und Vermessungskosten	= DM 185.000,00
13.26	Zur Abrundung	= DM 80.000,00
	Annähernde Gesamtkosten	= DM 7.100.000,00 =====

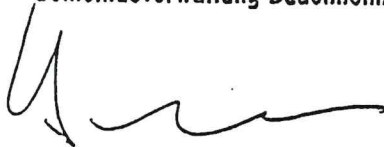
Genauere Angaben zu den Kosten sind erst möglich, wenn die ingenieurmäßige und tiefbautechnische Detailplanung für das Gesamtgebiet vorliegt.

14.0 Maßnahmen zur Bodenordnung

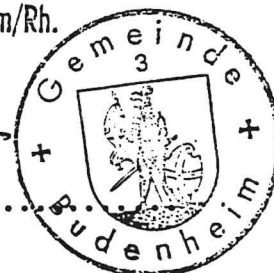
- 14.1 Zur Planverwirklichung und zur Durchführung des Bebauungsplanes sind voraussichtlich Maßnahmen nach dem Viertel Teil (Bodenordnung, Umlage) des Baugesetzbuches erforderlich.

Budenheim, den 13.04.89

Gemeindeverwaltung Budenheim/Rh.



.....
- Bürgermeister -



Original

FREIER LANDSCHAFTS- UND GARTENARCHITEKT BDLA AKH
VOLKER W. GÜRTLER DIPL.-ING.

6080 GROSS-GERAU
IN DER BERLICH 3
TELEFON BÜRO (0 61 52) 5 57 29
GROSS-GERAUER VOLKSBANK
(BLZ 508 925 00) KONTO 282 502
KREISSPARKASSE GROSS-GERAU
(BLZ 508 525 53) KONTO 32 607

TAG 01. März 1989
H/Ma

Projekt-Nr. 66-87
Gemeinde Budenheim
Grünordnungsplan zu dem Bebauungsplan "Industriegebiet am Rhein"
Bestandsplan Nr. 280/88 und Entwurf Nr. 64/89

ERLÄUTERUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN
=====

als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes " Industriegebiet
am Rhein " der Gemeinde Budenheim wird ein Grünordnungsplan
(Teilbereich) erarbeitet.

Wie aus dem Bestandsplan (Teilbereich) Nr. 280/88 im Maßstab 1 :
1000 vom 28.07.1988, Änderung vom 27.02.1989 ersichtlich, umfaßt
der untersuchte Geltungsbereich folgende Parzellen :

Flur 7, Nr. 231/1 (Teil), 230/3, 230/6, 230/5, 119/2, 119/1,
125/1, 125/2, 126 - 140, 141/1, 89/16, 89/17, 239/3, 239/5.
Flur 8, Nr. 1/6, 1/5, 1/4, 2/2, 1/3, 354/2, 354/1, 355/5, 355/4,
355/3, 355/2, 355/6, 417/1, 417/2, 418/3, 418/4, 419 (Weg) 2/3,
5, 421/3, 8/1, 420/1, 420/2, 18, 16, 15, 20, 21, 352/1, 351/1,
349/1, 348/1, 347, 346, 345/1, 341/1, 338/4, 339, 340, 338/1,
338/2, 338/3, 342/1, 343/1, 344/1, 353/1, 353/2, 353/3, 413/1
(Steinweg), 413/2, 415/1, 415/2, 422/1, 422/2, 123/4 (Teil,
Mainzer Straße), 105, 104, 103/2, 103/1, 102, 101, 100, 99, 98,
97, 96, 95, 76/1, 76/2, 67 - 75, 421/1 (Teil), 421/2, 416, 77-
80, 81/1, 82 - 86, 87/1, 87/2, 87/3, 87/4, 88 - 91, 93, 328/29,
327/2, 328/21, 328/6, 328/13, 328/12, 328/24, 328/22, 328/23,
328/25, 328/27, 328/26, 328/8, 328/10, 328/28, 328/1, 328/9,
328/11, 329/2, 329/1, 330/1, 330/2, 331/1, 331/2, 329/3, 332-
337, 22/1, 25/1, 27, 28, 29/1, 31/1, 33 - 36, 37/1, 37/2, 38-
47, 48/1, 48/2, 49, 50, 51/1, 51/2, 52, 53/1, 53/2, 54, 55/1,
55/2.

Im Norden wird das Gebiet durch den Rhein begrenzt, im Osten durch die Ostseite der Parzellen 355/4, 355/3, 355/2, 417/1, 413/2, 415/1 (Flur 8), im Süden durch die Nordseite der Parzelle 123/8 (Teil), im Westen durch die Ostseite der Parzelle 106, sowie deren südliche Verlängerung durch Parzellen 422/1, 422/2, 123/4, durch die Ostseite der Parzelle 66, die Nordseite der Parzellen 59/2, 59/3, 60 - 66, die Ostseite der Parzelle 56, sowie deren Verlängerung durch die Parzelle 421/1, die Nordseite der Parzellen 56, 57, 421/2, die Ostseite der Parzelle 89/18, die Nordseite der Parzelle 89/18, die Ostseite der Parzelle 239/4, 141/2 (Flur 7), sowie die nördliche Verlängerung bis Südseite der Parzelle 230/3 (Flur 7).

Das Gelände liegt im Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet".

Flächennutzung und Pflanzenbestände

Die Flächennutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes (Teilbereich) stellt sich folgendermaßen dar :

Das Untersuchungsgebiet grenzt mit seinem nördlichen Rand direkt an den Rhein und liegt damit im unmittelbaren Auenbereich. Die potentielle, natürliche Vegetation der Weichholzaue ist jedoch hier weitgehend entfernt. Angrenzende, industrielle sowie landwirtschaftliche Nutzung und Anlagen für die Schifffahrt prägen das Bild.

Das Flurstück " Am Leinpfad " ist zum großen Teil überbaut, Bootswerften, Anlegestellen, Lagerplätze und einzelne Privathäuser sowie ein Reiterhof (Kreuzerhof), lassen nur an der zum Rhein exponierten Böschung des Dammes Platz für einzelne Gehölze wie Silberweiden und Pappeln. Flächige Gehölzbestände mit Pappel, Weiden und Robinien sind nur im derzeit ungenutzten Mittelbereich (Parzelle Nr. 354/2 und 1/3) zu finden. Um das leerstehende Gebäude " Am Rhein " entwickelten sich relativ junge Sukzessionsstufen aus ruderalen Hochstauden, vorwiegend Brennessel, von Waldreben überzogen.

Die Parzellen 77 - 93 sind ebenso überwiegend überbaut bzw. befestigt.

Die aufgeschütteten Flächen für Gemeinbedarf (Elektrizität, Abwasser, Wasser) sind durch mehrreihige Strauchbepflanzungen an den Böschungen abgegrenzt.

Südlich des Rheindammes wurden, bzw. werden die fruchtbaren Aueböden, landwirtschaftlich, vor allem für Obstbau genutzt. Im engeren Untersuchungsbereich ist Letzteres nur noch auf den Parzellen 125/1, 125/2, 126, 34, 35, 119/2 und 119/1 sowie 5 (Teil) der Fall.

Ackerbaulich bzw. als Wiese oder Weide genutzt wird heute nur noch der Mittelbereich des Untersuchungsgebietes. Doch auch hier liegen bereits weite Teile brach. Die Ackerflächen auf Parzellen 328/28, 328/9 und 328/1 werden erst in den letzten Jahren nicht mehr genutzt. Auf Parzelle 329/3 und 329/1, 328/11, zeigt Gehölzsukzession mehrjähriges Brachliegen der Wiese an. Die Parzelle 328/6 und Teile von 328/12 (Vorgarten) werden als Grabland genutzt.

Ebenso liegen Streuobstbestände unterschiedlichen Alters z.T. seit mehr als einem Jahrzehnt brach. Durch unterschiedliche Dauer der ungestörten Entwicklung sowie aufgrund des unterschiedlichen Alters und der Dichte der ehemals vorhandenen Streuobstbestände entstanden Sukzessionsstufen unterschiedlichen Alters und Ausprägungen. Sie ziehen sich den Flurgrenzen entsprechend west-ost gerichtet durch das Untersuchungsgebiet.

Die ältesten Sukzessionsstadien sind dichte, bis zu 8 Meter hohe Streuobstflächen, mit Wildgehölzen durchsetzt, an deren Rand sich waldmantelähnlich, hohe, dichte Strauchformationen, überwiegend aus Hartriegel und Holunder, entwickeln konnten (Parzelle 18, westlicher Teil von 347 und 348, 335 - 337, 338/1, 338/2 und 328/13).

Diese Bestände gehen in weiten Teilen des nördlichen Bereiches mehr oder minder fließend in etwas niedrigere (bis 5 m) Strauchgruppen über, kleinräumig durch Brombeergestrüpp aufgelockert. Im Randbereich werden diese Gehölzsukzessionen von einem Gespinst von Waldreben überzogen (Parzelle Nr. 333, 338/3, 339, 340, 341/1, 345/1), die gemeinsam mit Arten der Waldränder in der Krautschicht den Waldmantel/-saumcharakter verstärken.

In Richtung Rheindamm gehen diese Gehölzbestände in ruderale Hochstaudenfluren über, die ebenso von nährstoffreicher Brache zeugen. Aufkommende Gehölze, vor allem Hartriegel und Holunder, sowie nicht gepflegte Obstbäume unterstreichen dieses Bild. Aspektbildend sind Goldrutenfluren durchsetzt mit einem Gestrüpp aus Brombeeren und Waldrebe. Vereinzelt zeugen in der Krautschicht auch noch Arten der Auwälder (Wiesen-Arznei-Baldrian (*Valeriana pratensis*), Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*) und Hopfen (*Humulus lupulus*) von dem ursprünglichen Vegetationstyp.

Dieser Streifen aus Hochstauden durchzieht das Untersuchungsgebiet ausgehend von einem stichtartigen, nord-süd gerichteten Weg, nahezu durchgehend von West nach Ost auf folgenden

Parzellen: 346, 347, 344/1, 352/1, 351/1.

Nördlich reicht er meist bis zum Rheindamm, bzw. dessen unbefestigten Erschließungsweg. Eine Unterbrechung erfolgt nur durch einzelne Gehölzgruppen und/-streifen mit Arten wie Ahorn, Hartriegel, Holunder, Wildrosen, Schlehen, Ulmen, Salweiden, Weißdorn und verwildertem Obst. Auch hier sind die Übergänge durch dichtes Brombeergestrüpp fließend.

Im äußersten Westen des Untersuchungsgebietes sind neue Fabrikgebäude entstanden. Ihre östlich liegenden, noch frisch aufgeschütteten Böschungen weisen noch keine Gehölzbestände auf. Die westlich angrenzenden Flächen sind ungenutzt. Auf den aufgeschütteten Bereich der Oberen und Unteren Backhauswiese prägen lückige Gehölzsukzessionen, vor allem aus Hartriegel, Robinien, Weiden, das Bild.

In den auf ursprünglichem Niveau liegenden, von Böschungen umgebenen Teilen des Bereiches "In der Aue" zeugt eine Feuchtwiese mit Röhricht, Binsen und Seggen von wechselfeuchten bis feuchten Bodenverhältnissen.

Ein west-ost-gerichteter Entwässerungsgraben mit Feuchtezeigern in der Krautschicht (z.B. *Iris pseudacorus*) durchzieht das Untersuchungsgebiet vom Steinweg bis zu den neuen Aufschüttungen des Industriegebietes.

Angrenzende Flächennutzung

Im Norden die Wasserflächen der Bundeswasserstraße Rhein, im Osten, im Nordostbereich Fläche für die Landwirtschaft - Grünland mit einzelnen Weidenbäumen. Im mittleren und südöstlichen Bereich brachliegende Wiese mit Gehölzaufkommen und/oder niedrigem Streuobstbestand, angrenzend Flächen für die Landwirtschaft - Grünland mit Obstbaumbestand. Im südöstlichen Bereich Gehölzbestand vorwiegenden aus Robinien, Fläche für die Landwirtschaft - Grünland mit einzelnen Obstbäumen, Fläche für die Landwirtschaft - Acker hervor und zieht sich an der Bahnanlage entlang. Im südlichen Bereich der Bahnanlage angrenzend Bebauung mit privaten Gartenflächen und Gehölzbestand, vorwiegend aus Robinien, im Westen bestehende gewerbliche Bauflächen.

Höhensituation

Das Gelände des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes (Teilbereich) liegt im Höhenbereich NN 82,6 bis NN 84,3.

Naturräumliche Gliederung

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes (Teilbereich) liegt in der naturräumlichen Gliederung der Landschaftseinheiten :

1. Ordnung : Großregion Deutsches Mittelgebirge
2. Ordnung : Region 2 Oberrheinische Tiefebene
3. Ordnung : Haupteinheitengruppe 23
Rhein - Main - Tiefland

4. Ordnung : Haupteinheit 237 Ingelheim-Mainzer Rheinebene

5. Ordnung : Untereinheit 137.0 Rheinaue

- Rückgestaut von der Verengung und dem scharfen Knick im Durchbruch des Binger Loches, fließt der Rhein hier mit der größten Breite (bis 1 km) die er im Oberrheinischen Tiefland erreicht, durch eine Flußaue, die rechtsrheinisch nur einen ganz schmalen und vielfach erst künstlich gefestigten Saum bildet, während sie linksrheinisch bis zur scharfen Niederterrassenkante breit entwickelt ist. Im Strom (Mittelwasser um 80 m) liegen mehrere große Inseln ("Auen"), im Inneren als Grünland und für den Obstbau genutzt, außen von Auewaldstreifen gesäumt.

Die linksrheinische Niederung ist zweiteilig : ein höherer Streifen (natürliche Flußdammbildung, 81-82,5 m) begleitet das Ufer, der - teilweise durch Deiche geschützt - auf Auenschlick Ackerland und die Fischer- und Fährsiedlungen Frei-Weinheim und Heidenfahrt (letzteres auf Blatt 138 Koblenz trägt; dahinter folgt ein tiefer gelegenes Ried (79,5 - 80,5 m). Es zieht sich als feuchter, im W breiter, nach O in eine schmale Rinne übergehender, zeitweilig überschwemmter Grünlandstreifen am Fuß des Anstiegs zur Niederterrasse hin.

Anstelle des Grünlandes stockte von Natur aus ein artenreicher Auenwald; Reste davon finden sich noch am Uferstreifen oberhalb der Selzmündung. Klimatisch ist die Aue durch höhere Luftfeuchtigkeit und Nebel- und Gewitterhäufigkeit von der Niederterrasse zu unterscheiden.

Potentielle und reale Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist ein artenreicher Auenwald, der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes (Teilbereich) nicht mehr vorhanden ist.

Die reale Vegetation zeigt bereits in Anspruch genommene Flächen, auf denen in der Krautschicht vereinzelt auch noch Arten der Auenwälder (Wiesen-Arznei-Baldrian, Wasserdorst und Hopfen) von dem ursprünglichen Vegetationstyp aufzufinden ist.

Rote Listen Arten (Pflanzen-Tiere)

Pflanzenarten, die der Roten Liste zuzurechnen sind, sind auf den genutzten Acker- und Grünlandflächen nicht festgestellt worden. Auf den brachgefallenen Flächen sind keine Pflanzenarten festgestellt worden, die der Roten Liste zuzurechnen sind.

In dem Gesamtgelände sind keine Tierarten festgestellt worden, die der Roten Liste zuzurechnen sind, wobei in den Brachflächen eine Vielzahl von Tieren festgestellt wurden, die in diesem Gebiet beheimatet sind.

Geologie

Geologisch ist das Gebiet dem Quartär zuzurechnen. Im Bereich des Holozän sind junge Hochflutablagerungen (Lehm, Sand und Kies) entstanden.

Boden

Der Boden besteht aus Grundwasser- und Überflutungsböden (semi-terrestrische Böden).

Bodentyp : Gleie, Auenböden
 Bodenarten : feinsandiger Lehm bis schlupfiger Ton, selten lehmiger Sand und Kies
 Ausgangsgesteine : Auenlehm, nur in einzelnen Flußgebieten, kalkhaltig

Klima

Der räumliche Geltungsbereich des Grünordnungsplanes (Teilbereich) liegt in einem Klimagebiet, daß sich nach der Klassifikation dem warm-gemäßigten Regenklime zuordnen läßt, wobei mittlere, jährliche Niederschlagsmengen zwischen 550 und 600 mm festzustellen sind. Die mittlere, jährliche Lufttemperatur beträgt zwischen 9° und 10° Celsius.

Wasser

Nördlich des Gebietes verläuft die Bundesschiffahrtsstraße Rhein. Der nördliche Bereich des Gebietes, etwa ab dem Graben nördlich der gewerblichen Ansiedlungen, südlich Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität, ist als Grenze des Retentionsraumes anzusehen.

Durch das Gebiet verläuft von Osten kommend ein Graben.

Bewertung :

Nach der Bestandsaufnahme und der vorgefundenen Situation in der Örtlichkeit innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes (Teilbereich), sowie nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Grundlagendaten und Kartenmaterialien kann das Gebiet wie folgt analysiert werden.

Flächen :

Gesamtfläche	276.218,50 qm	100,00 %

Fläche für die Landwirtschaft		
Acker / Grabfläche	40.834,00 qm	14,78 %
Fläche für die Landwirtschaft		
Grünland	28.548,50 qm	10,34 %
Wiese	4.280,50 qm	1,55 %
Private Gartenfläche	2.022,00 qm	0,73 %
Brachliegende Fläche (ehemals Fläche für die Landwirtschaft Acker)	17.253,00 qm	6,25 %
Wechselfeuchter Graben	1.175,00 qm	0,43 %
Feuchtwiese mit Röhricht	1.505,00 qm	0,54 %
Brachliegende Wiese mit Gehölzaufkommen und niedrigem Streuobstbestand	9.207,00 qm	3,32 %
Ruderales Hochstauden mit Gehölzaufkommen	17.519,00 qm	6,34 %
Verwilderter Streuobstbestand mit ruderalen Hochstaudenflur	1.375,00 qm	0,50 %
Gehölzsukzession mit Brombeeren und Waldrebenstrüpp	30.566,00 qm	11,07 %
Dichte Gehölzsukzession	4.626,00 qm	1,67 %
Verwilderter Streuobstbestand mit dichter Gehölzsukzession	22.749,00 qm	8,24 %
Flächiger und reihiger Bestand aus Bäumen und Sträuchern	18.155,50 qm	6,56 %
Flächen für Versorgungsanlagen	10.541,00 qm	3,82 %

Bauliche Anlagen	16.148,00 qm	5,85 %
Befestigte Straßen und sonstige Flächen	25.457,00 qm	9,22 %
Unbefestigte Wege und sonstige Flächen	23.965,00 qm	8,68 %
Bahnanlage	292,00 qm	0,11 %

Die Flächen stellen sich zu 25,12 % (69.382,50 qm) als Fläche für die Landwirtschaft - Acker und Grünlandfläche dar, zu 6,25 % (17.253,00 qm) als ehemalige Fläche für die Landwirtschaft-brachliegende Ackerfläche, als Wiesen- und private Gartenfläche 2,28 % (6.302,50 qm), als naturnahe Flächen ehemaliger privater Gartenflächen, Wiesen und Flächen für die Landwirtschaft 38,67 % (106.877,50 qm) und als bereits in Anspruch genommene Flächen (Fläche für Versorgungsanlagen, bauliche Anlagen, befestigte- und unbefestigte Straßen- und sonstige Flächen, Bahnanlagen) 27,68 % (76.403,00 qm) dar.

Wie aus der Bestandsbeschreibung ersichtlich, sind die Pflanzenbestände des Untersuchungsgebietes wie auch der angrenzenden Gebiete im wesentlichen in drei Teile abzugrenzen.

1. Flächen nördlich des west-ost gerichteten unbefestigten Weges "Rheindamm"

Hier dominieren bebaute, bzw. als Lager und für die Schifffahrt genutzte Bereiche sowie Privatflächen, die nur mehr Reste von Pflanzenbeständen zulassen. Diese wenigen, noch vorhandenen Grünflächen sind zwar in ihrer Artenzusammensetzung nur mehr bedingt standortgerecht (Robinien) sind jedoch als uferbegleitende Freiflächen schützenswert und unbedingt zu erhalten bzw. zu verbessern (keine zusätzliche Bepflanzung mit standortfremden Robinien, Nußbäumen etc. wie auf Parzelle Nr. 230/3) und zu erweitern (überprüfen und entfernen der ungeordneten Deponien im Bereich 355/6, 355/5 und 354/1).

2. Landwirtschaftlich genutzte Bereiche

Dem im Untersuchungsgebiet liegenden Spargelfeld sowie den Obstwiesen ist aus landespflegerischer Sicht keine besondere Bedeutung zuzuschreiben.

Die ackerbauliche Nutzung ist in diesen grundwassernahen Auebereichen abzulehnen.

3. Sukzessionsstufen ehemaliger Streuobstbestände unterschiedlichen Alters, Dichte und Struktur südlich des unbefestigten Erschließungsweges :

Alle im Bestandsplan Nr. 280/88 ausgewiesenen Stadien sind als Sekundärbiotope ehemaliger Auwälder als schützenswert zu bezeichnen.

Von besonderem Wert sind dabei die dichten Gehölzsukzessionen die im Bestandsplan wie folgt ausgewiesen wurden :

- Verwilderter Streuobstbestand mit dichter Gehölzsukzession (Flur 8, Parzelle 18, 347 (Teile) 348/1 (Teile), 335, 336, 337, 338/1, 338/2, 338/3, 328/13)
- Dichte Gehölzsukzession (Flur 8, Parzelle Nr. 15 (Teile), 16 (Teile), 18 (Teile), 347, 348/1, 349/1 (Teile), 351/1 (Teile), 352/1 (Teile), 353/1 (Teile) und 353/2)

Durch ihre langdauernde, ungestörte Entwicklung, sowie ihre Dichte, Höhe und Struktur ist diese Ersatzvegetation der hier potentiell natürlichen Weichholzaue als schützenswertes Biotop anzusprechen.

Dies sowohl ihre Vegetation als auch ihre Funktion als Lebensraum betreffend.

Von besonderer Bedeutung sind die dichten, dornigen, für Menschen nahezu undurchdringlichen Bestände mit ihrem hohen Anteil an fruchttragenden Gehölzen für die Avifauna.

Schäden

Nördlich des Rheindammes sind vor allem westlich des "Kreuzerhofes" große Teile ehemaliger Wiesenbereiche durch ungeordnete Ablagerungen von Maschinen und Fahrzeugen etc. zu einem Lagerplatz umfunktioniert und lassen nur mehr sporadisches Gehölzaufkommen bzw. Grün zu. Abgesehen von dem grundsätzlich für Uferbereiche bzw. Auenbereiche sehr hohen Anteil an genutzten Flächen, der nur mehr Restgrün übrig läßt, sind auf letzterem standortfremde Gehölze, vor allem Robinien auffällig.

Abwässer des Betriebsgeländes der Parzellen 77 - 93 werden in den west-ost-gerichteten Entwässerungsgraben eingeleitet.

Erholung

Ebenfalls nicht zu vernachlässigen ist der Naherholungswert des Gebietes.

Der für Spaziergänger wie Radfahrer attraktive Weg am Rheindamm stellt einen Uferweg durch das Landschaftsschutzgebiet am Rhein dar. Ein zusätzlicher Reiz liegt in dem hohen "Wildnischarakter" des Gebietes mit den für großstadtnahen Bereichen selten gewordenen Möglichkeiten, wie zum Beispiel Beerenpflücken.

Durch die geplante Inanspruchnahme des 276.218,50 qm großen Gebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Tier- und Pflanzenwelt, des Bodens, des örtlichen Kleinklimas und des Retentionsraumes des Rheins zu erwarten.

Teile der Flächen können nicht als naturnaher Bereich angesprochen werden, da sie bedingt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Wiesen und private Gartenflächen, weitestgehend dem Naturhaushalt durch die besondere Art der Nutzung, der Ackerflächen, durch Düngung und Spritzung usw., entzogen sind (Fläche für die Landwirtschaft 69.382,50 qm - 25,12 %, ehemalige Fläche für die Landwirtschaft, brachgefallene Ackerfläche 17.253,00 qm - 6,25 %, Wiesen und private Gartenflächen 6.302,50 qm - 2,28 %).

Ebenfalls nicht als naturnah können die Flächen bezeichnet werden, auf denen bereits Flächen für Versorgungsanlagen, bauliche Anlagen, befestigte- und unbefestigte Straßen- und Wegeflächen sowie Bahnanlagen vorgefunden wurden (76.403,00 qm - 27,68 %). Als nicht naturnaher Bereich können somit 61,33 % angesprochen werden.

Der naturnahe Bereich der sich vorwiegend nördlich des Grabens und im mittleren Bereich am Rhein befindet, umfaßt 106.877,50 qm (38,67 %). Diese naturnahen Flächen sind weitestgehend in der jetzigen Form, einschließlich zusätzlicher Pufferflächen erhalten und geschützt werden.

Als Ersatz für die Inanspruchnahme der aus dem Naturhaushalt ausscheidenden Flächen sind durch Neupflanzungen von Baum- und Strauchflächen Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Die Tier- und Pflanzenwelt ist auf diesen nicht naturnahen Flächen durch die Realisierung des Baugebietes nur minimal beeinträchtigt. Durch den Erhalt der naturnahen Flächen und eine zu schaffende Pufferzone kann ein Ausgleich für die entfallenen Brachflächen geschaffen werden.

Eine Inanspruchnahme von Bodenflächen in dem Gebiet außerhalb der naturnahen Bereiche ist gegeben. Eine Versiegelung von Teilflächen im Bereich von geplanten Straßen, Parkplätzen und der Gebäude ist festzustellen, wobei Ausgleichsmaßnahmen durch Überstellen von großkronigen Bäumen geschaffen werden sollen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann weitestgehend ausgeschlossen werden, da die Baulichkeiten nicht den Grundwasserhorizont berühren. Eine Verringerung des Retentionsraumes des Rheins ist an dieser Stelle gegeben. Hier ist ein entsprechender Ausgleich außerhalb des Gebietes zu schaffen.

Das Kleinklima wird in dem Bereich des Bebauungsplanes nur geringfügig bis kaum verändert, da die naturnahen Flächen auch im Bereich des Rheines erhalten bleiben. Durch das Überstellen von großkronigen Bäumen kann eine gewisse Reduzierung der Strahlungshitze erreicht werden.

Im Rahmen der Suche von geeigneten Flächen für die industrielle Entwicklung der Gemeinde Budenheim konnten keine günstigeren Flächen im Zusammenhang mit bestehenden Industrie- und gewerblichen Flächen gefunden werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet am Rhein" ist es daher notwendig, einen Grünordnungsplan aufzustellen, um grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan zu treffen und Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung zu stellen.

Planung

Der Regionale Raumordnungsplan "Rheinhessen-Nahe", genehmigt von der Staatskanzlei - Oberste Landesplanungsbehörde - am 30.09.1986 weist in dem Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen, bestehend bzw. geplant aus.

Die geplante Ausweisung für Industrie-, Gewerbe- und Sonderbauflächen entspricht dieser Planung.

Von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Landschaftshaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt ist auszugehen. Die Versiegelung von Teilflächen im Bereich von geplanten Straßen, Parkplätzen und Gebäuden führt zur Inanspruchnahme von großen Bodenflächen.

Ausgleichsmaßnahmen

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes zu verringern, sind umfangreiche Schutzmaßnahmen bzw. Pflanzmaßnahmen notwendig.

Unbedingt schützens- und erhaltenswert sind die im Entwurf Nr.64/89 ausgewiesenen flächigen Bestände aus Bäumen und Sträuchern. Sie werden, wie markante Einzelbäume, gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB geschützt. Ebenso die alleeartig gepflanzten, alten Bäume am Rheindamm. Diese sind durch Anpflanzungen von Hochstämmen nach § 9 (1) 25 a) BauGB zu ergänzen, bzw. als Allee bis zum Kreuzerhof im Osten und bis zur öffentlichen Grünfläche im Westen weiterzuführen. Ergänzungen "Am Leinpfad" sollen mit Bergahorn durchgeführt werden. Im Osten sind Eschen im Abstand von 10 m zu pflanzen. Westlich soll die Allee mit größeren Pflanzabständen (15 m) fortgeführt werden, um Zufahrtsmöglichkeiten zur Schiffsverwerft zu gewährleisten.

Der schützenswerte Bereich südlich des Rheindammes und die Bestände nördlich des Leinpfades im äußersten Westen des Untersuchungsgebietes werden als Öffentliches Grün ausgewiesen. Sie bedürfen keiner weiteren Pflege und sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, ebenso die flächigen Gehölzbestände in den Sondergebietsflächen nördlich des Rheindammes. Nur die brachliegenden Wiesen-/Ruderalbestände nördlich des Rheindammes auf Flur 7, Parzelle 230/3 sowie die südlich an den Rheinweg angrenzenden Obstwiesen sollten zur Erhaltung der Artenvielfalt regelmäßig zweimal pro Jahr gemäht werden. Als Fortführung der typischen Streuobstnutzung ist auf diesen Flächen die Pflanzung von Obstbäumen nach § 9 (1) 25 a) BauGB vorzusehen. Es sind Hochstämme, z.B. Schafsnase, Jakob Lebel, Winterrambur, zu verwenden.

Wichtig ist jedoch für alle diese Flächen ein Schutz bzw. eine Abschirmung gegenüber intensiv genutzten Industrie-, Gewerbe- und Erholungsbereichen. Dies soll durch ergänzende Pflanzungen am Rheinpfad sowie durch einen dichten Pflanzgürtel an der Grenze zum bebauten Gebiet (Böschung) erfolgen.

Der innerhalb der Öffentlichen Grünflächen liegende, verbleibende Gürtel, derzeit als Acker, Weide, Obstwiese genutzt bzw. brachliegend, soll ebenfalls der natürlichen Sukzession überlassen werden. Er ist vor allem als potentiell Sekundärbiotop von Bedeutung. Durch wechselfeuchte Verhältnisse, sowie durch angelegte Versickerungsmulden für die Regenwasserentsorgung der überbauten Gebiete wird eine zusätzliche Bereicherung für den Arten- und Biotopschutz erfolgen. Zudem ist er als Pufferzone zu den intensiv genutzten Bereichen von Bedeutung. Außer der erwähnten Abschirmung durch den Grüngürtel an der Böschung, sind keine Maßnahmen bzw. Pflege notwendig.

Innerhalb der als Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen sind Anpflanzungen von großkronigen, standortgerechten Laubbäumen gemäß § 9, Abs. (1) 25 a) BauGB vorzunehmen. In Anbetracht des bestehenden bzw. zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades der Industrieflächen sowie der aus landschaftsökologischer Sicht kritisch zu beurteilenden Planung im Auenbereich, ist dabei pro 200 qm mindestens 1 Laubbaum (z.B. Esche, Stieleiche, Ulme) zu pflanzen.

Das Industrie- und Gewerbegebiet wird im Süden und Osten und entlang der geplanten Stichstraße durch einen dichten Grüngürtel gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB abgegrenzt. Diese Pflanzung soll mehrreihig aus großkronigen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern erfolgen (Laubbäume: z.B. Esche, Erle, Silberweide, Stieleiche, Ulme; Sträucher: z.B. Gemeiner Schneeball, Hartriegel, Hasel, Holunder, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn).

Die Sondergebiete sind aufgrund Ihrer unmittelbaren Lage am Rheinufer ebenfalls mit mindestens 1 Laubbaum pro 200 qm gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB zu durchgrünen. Zusätzlich soll die Rheinböschung im Bereich des Kreuzerhofes mit großkronigen Bäumen (Silberweiden) begrünt werden. Bestehende Gehölze sind gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB zu erhalten, besonderen Wert ist dabei auf die Bewahrung des flächigen Gehölzbestandes "Am Leinpfad" zu legen. Die angrenzende Hochstaudenflur bzw. die brachliegende Wiese sind weiterhin der natürlichen Sukzession zu überlassen. Nur die Flächen nördlich des Erschließungsweges Parzelle 354/2, die unmittelbar auf dem Rheindamm liegen und deren Pflanzenbestände auf Trockenheit und Nährstoffarmut angewiesen sind, sollten zur Erhaltung der Artenvielfalt regelmäßig zweimal pro Jahr gemäht werden.

Im Westen des Kreuzerhofes sind die ungeordneten Ablagerungen (alte LKW, Maschinen etc.) zu entfernen sowie die Fläche gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB intensiv zu durchgrünen und keine weiteren Versiegelungen vorzunehmen.

Auf eine geordnete Abwasserableitung ist in allen industriell genutzten Bereichen zu achten.

Die Flächen für Stellplätze sind nach § 9 (1) 25 a) BauGB ebenfalls mit Großbäumen zu überstellen, pro 3 Stellplätze ist eine Esche, Stieleiche oder Ulme zu pflanzen.

Für die Bebauung in dem ausgewiesenen Mischgebiet soll durch einen dichten Pflanzstreifen sowie durch eine mit Rankern und Gehölzen bepflanzte Lärmschutzanlage gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB die Immission vermindert werden.

In der nördlich des Leinpfades ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist der Gehölzbestand zu erhalten. Ebenso die bestehende Wiese, die als Aussichtspunkt dient und daher zweimal jährlich zu mähen ist. Ein Sichtschutz aus standortgerechten Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB in Richtung Industrie ist vorzusehen.

Zusätzlich soll Wert auf die weitere Nutzung des Weges am Rheindamm für Erholungssuchende, Spaziergänger und Radfahrer, gelegt werden. Dies ist beim Ausbau der Straße durch entsprechende Maßnahmen (wassergebundene Decke, Eingrünung) zu berücksichtigen.

Großflächige Ausgleichsmaßnahmen, um die Probleme des Rhein-Retentionsraumes zu lösen, sind im Bereich des Grünordnungsplanes (Teilbereich) nicht möglich. Aus Gründen des allgemeinen Hochwasserschutzes sind zwischen dem Land Rheinland-Pfalz - Wasserwirtschaftsverwaltung - und der Gemeinde Budenheim außerhalb des Gemarkungsgebietes geeignete überörtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Durch die oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplanes kann die Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft reduziert werden.

Flächenaufteilung auf der Basis des Entwurfes, Plan-Nr. 64/89.

Gesamtfläche	276.218,50 qm	100,00 %

Überbaubare Grundstücksflächen	105.040,50 qm	38,03 %
Befestigte, unbefestigte Flächen und Gebäude vor dem Rheindamm	21.020,00 qm	7,61 %
Straßenfläche	19.537,00 qm	7,08 %
Parkflächen	4.933,00 qm	1,78 %
Versorgungsfläche	7.845,00 qm	2,84 %
Verkehrsberuhigter Bereich ehemaliger Bahntrasse	1.520,00 qm	0,55 %
Naturnaher Bereich und Fläche für Neupflanzung	116.323,00 qm	42,11 %

Groß - Gerau, den 01. März 1989



Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Ref.: 63 Az.: 610-13-1100

Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.

03. 05. 1991
Mainz, den