

Gemeinde Budenheim



7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

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

Planfassung zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB

Stand: 09.03.2023

INHALTSVERZEICHNIS

I	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE).....	4
1	Bestand	4
2	Änderung	5
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	6
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3	Verfahren	7
2	Plangebiet	7
2.1	Lage und Größe des Plangebiets	7
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
2.3	Umgebung des Plangebiets	8
3	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	9
3.1	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	9
3.2	Bestehende Baurechte	9
4	Planungsvorgaben	12
4.1	Raumordnung und Landesplanung	12
4.2	Informelle Planungen	15
4.3	Fachplanungen und Fachbelange	15
5	Städtebauliches Konzept	18
5.1	Städtebauliches Konzept	18
5.2	Planungs- und Standortalternativen	20
6	Planinhalte	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Flächenbilanz	22
7	Auswirkungen der Planung	22
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	22
7.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	22
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	23
7.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	24
7.5	Kosten der Planung	24
III	UMWELTBERICHT	25
1	Einleitung	25
1.1	Inhalte und Ziele der 7. FNP-Änderung	25
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	26
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33

2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	33
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	34
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	35
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	43
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	44
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	45
3	Zusätzliche Angaben	45
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	45
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	47
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	47
3.4	Verwendete Unterlagen	49
IV	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	50
1	Kurzübersicht der Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung	50
2	Verfahrensablauf	50
2.1	Aufstellungsbeschluss	50
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	50
2.3	Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	51
2.4	Abwägung und Satzungsbeschluss	51
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	51
3.1	Umweltprüfung	51
3.2	Artenschutz	52
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	52
5	Planungs- und Standortalternativen	59
6	Zusammenfassung	59
V	VERWENDETE UNTERLAGEN	60

I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE)

Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.

1 Bestand

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Budenheim, ohne Maßstab.

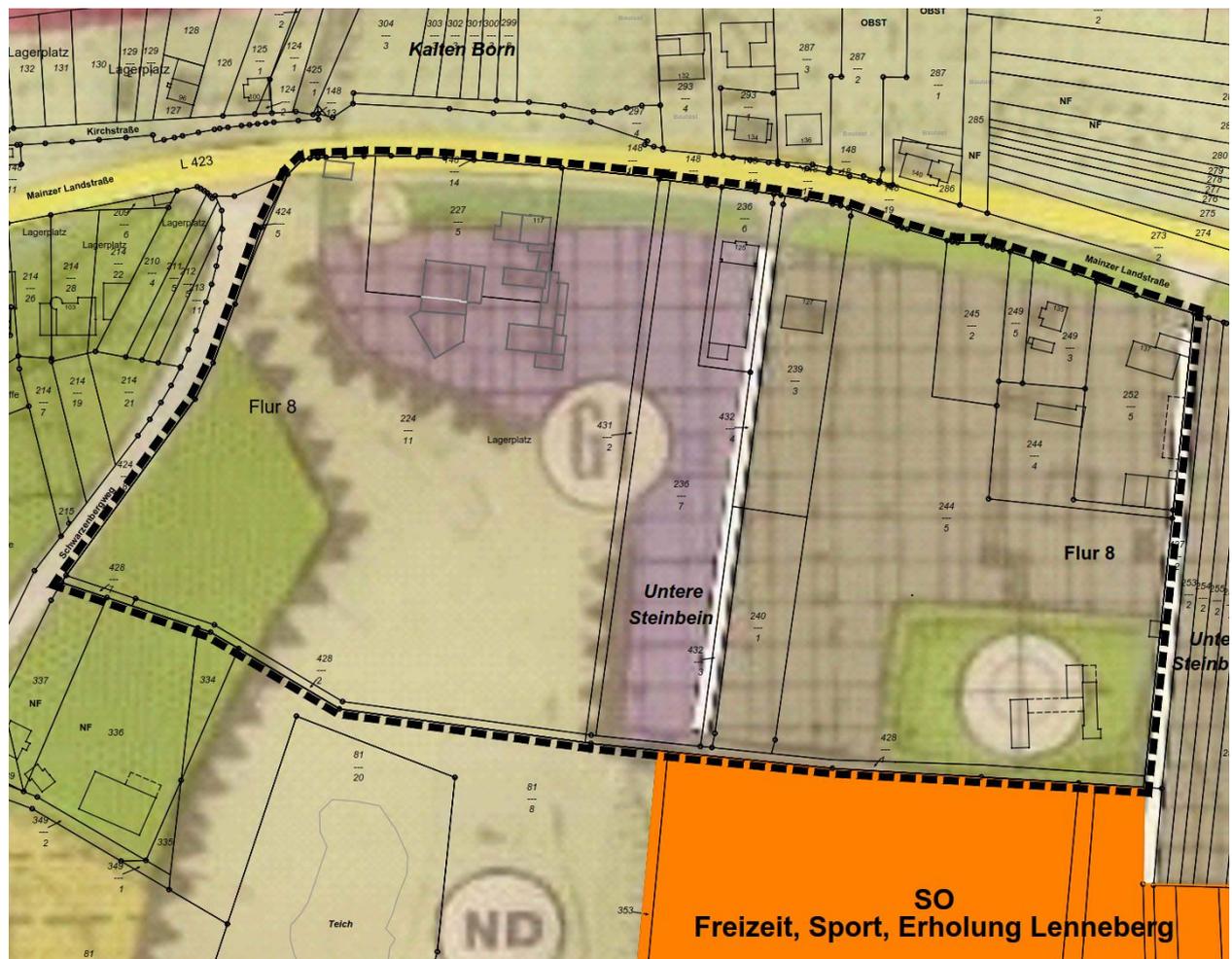


Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung

2 Änderung

Ausschnitt der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim, ohne Maßstab.

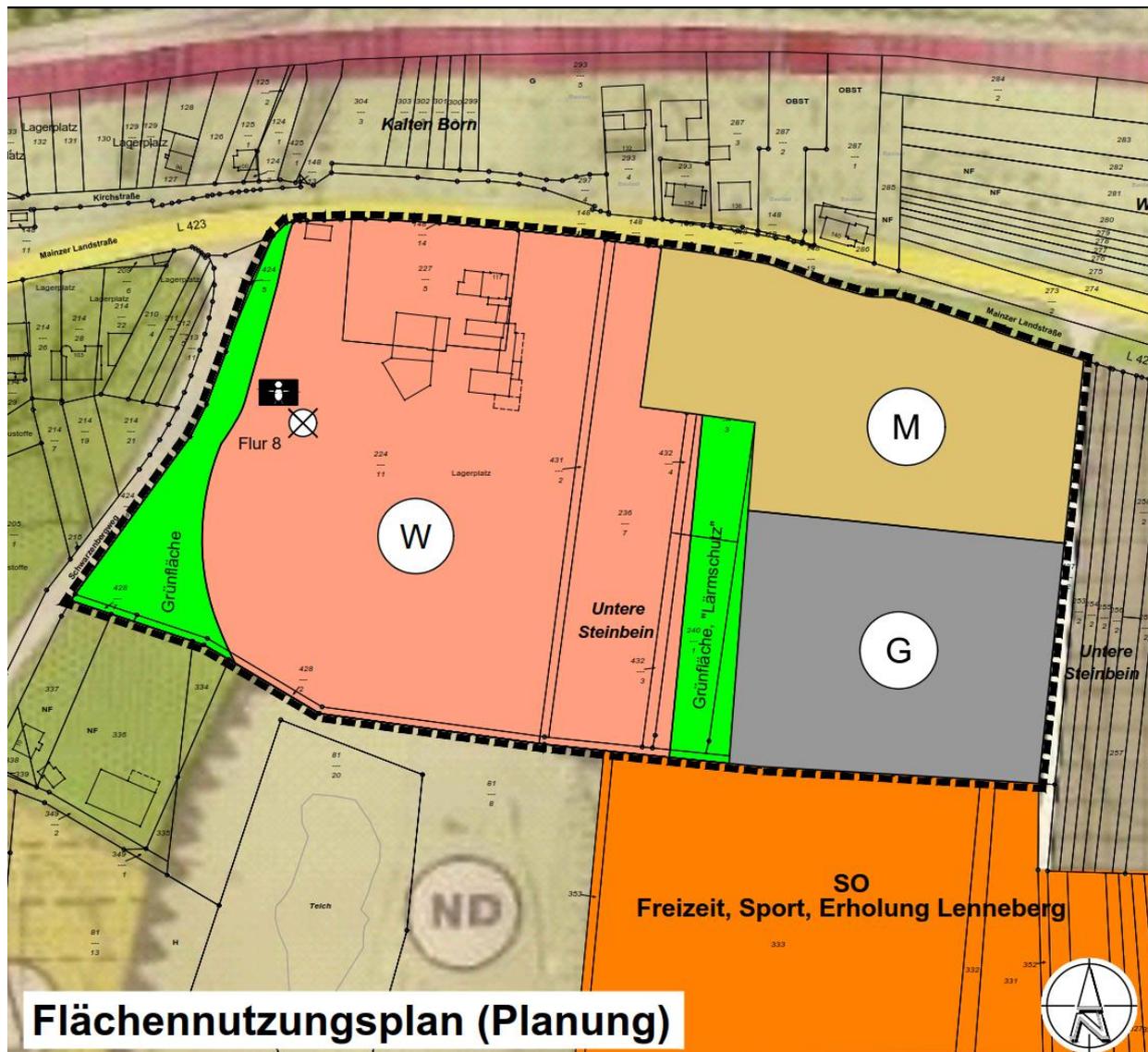


Abbildung 2: Geplante Darstellungen der 7. FNP-Änderung

Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Bei dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff in Budenheim handelt es sich überwiegend um einen aus der Nutzung gefallenen Steinbruch. Teile des Geländes wurden in der Vergangenheit auch als Hausmülldeponie bzw. als Schießstand genutzt. Insgesamt liegen in dem Gelände erhebliche Belastungen aus den verschiedenen Vornutzungen vor.

In den vergangenen Jahren blieben mehrere Versuche, das Gelände einer geordneten städtebaulichen Nachnutzung zuzuführen, ohne Ergebnis. Dies ist im Wesentlichen auch auf die vorhandenen erheblichen Bodenbelastungen zurückzuführen.

Nunmehr wird mit der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Ingelheim ein regionaler Projektentwickler die Fläche mit dem Ziel einer ganzheitlichen Projektentwicklung aus einer Hand erwerben. Als Nachnutzung der Industriebrache sind Wohnen, Gewerbe und eine Bodenbehandlungsanlage vorgesehen. Das Konzept umfasst die Sanierung der Bodenverunreinigungen, die Aufbereitung und Erschließung der Flächen sowie die Bauausführung und Vermarktung.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans stehen der angestrebten Entwicklung entgegen, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Dyckerhoff sowie angrenzender Flächen erforderlich ist.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Revitalisierung des ehemaligen Areals der Fa. Dyckerhoff mit einer wohnbaulichen Nutzung mit ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes. Integraler Teil des Konzeptes ist dabei die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage am südöstlichen Rand der Liegenschaft, die während der Flächenaufbereitung die im Plangebiet vorhandenen belasteten Böden reinigt und darüber hinaus für die Behandlung von verunreinigtem Bodenaushub aus der Region zur Verfügung stehen soll. Im Laufe des Planverfahrens haben sich im Nordosten des Planbereiches weitere Entwicklungsabsichten für eine gemischte bauliche Nutzung ergeben.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Schaffung neuen Wohnraumes in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigenden Wohnraumbedarfes im Großraum der Landeshauptstadt Mainz.
- Die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes.
- Die Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen.
- Schaffung eines Kindergartens

- Die Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans an die geplanten baulichen Entwicklungen auf dem ehemaligen Dyckerhoff-Gelände.

1.3 Verfahren

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung durchgeführt. 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.

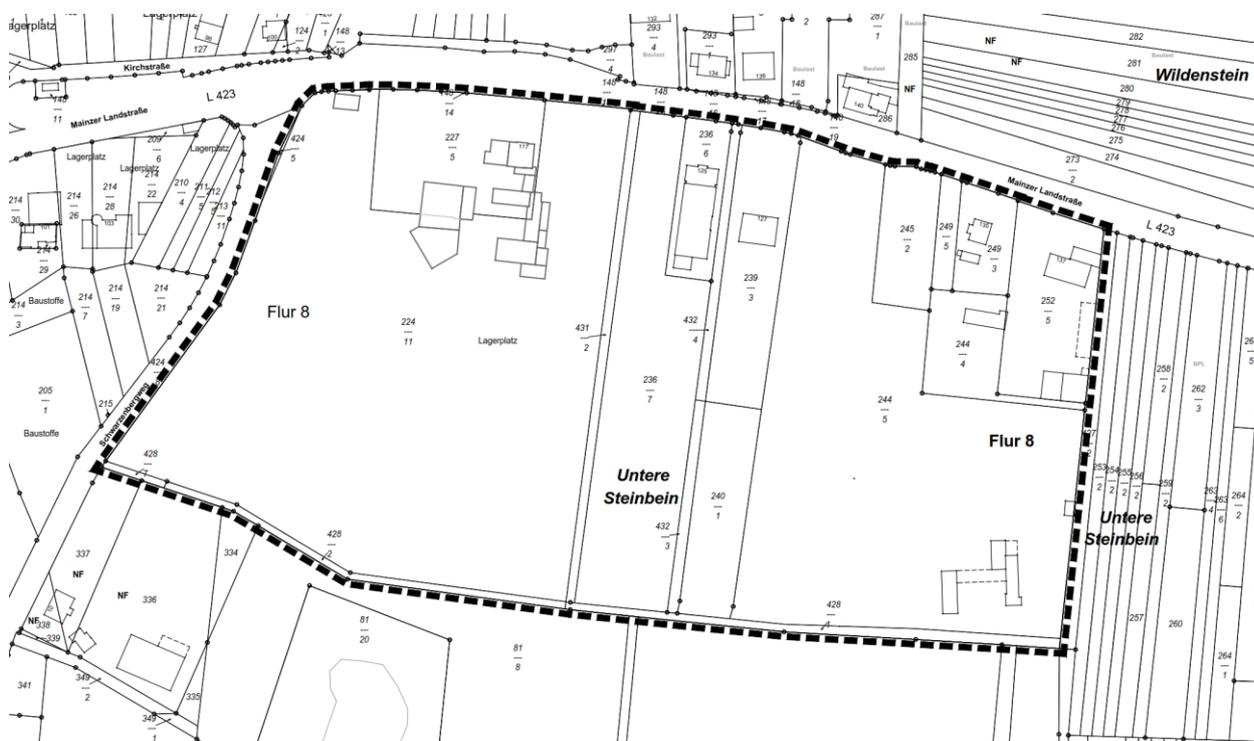


Abbildung 3: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung „Dyckerhoff-Gelände“

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mainzer Landstraße,
- im Osten durch Wirtschaftsweg,
- im Süden durch eine Baumschulbetrieb, Waldflächen und Flächen des Mainzer Golfplatzes und
- im Westen durch den Schwarzenbergweg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 7,4 ha und die folgenden Flurstücke der Gemarkung Budenheim:

Tabelle 1: *Flurstücke im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)*

Gemarkung Budenheim, Flur 8				
148/14	224/11	227/5	236/6	236/7
239/3	240/1	244/4	244/5	245/2
249/3	249/5	252/5	424/5	428/1
428/2	428/7	431/2	432/3	432/4

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Der Großteil des Planbereichs umfasst das Gelände des ehemaligen Steinbruchbetriebs. Insbesondere im westlichen Teil des Planbereichs ist das Gelände noch deutlich durch die Vornutzung geprägt.

Im Südosten des Dyckerhoff-Geländes befindet sich eine ehemalige Schießanlage. Auch hier sind deutliche Spuren einer Vornutzung erkennbar.

Lediglich im westlichen Randbereich des Geländes am Schwarzenbergweg, der sich als bewaldete Fläche darstellt, ist eine Vornutzung nicht (mehr) erkennbar.

Entlang der Mainzer Landstraße befinden sich ein Metallbaubetrieb, eine Bauunternehmung und eine Wohnnutzung.

In Teilen des Dyckerhoff-Geländes liegen erhebliche Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzungen.

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 Plangebiets befinden sich eine (Brach-)Fläche mit Gehölzbestand und daran anschließend weitere gewerbliche Nutzungen.

Südlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen und Flächen des Mainzer Golfclubs sowie weiter südlich anschließend das Entsorgungszentrum Budenheim.

Westlich des Schwarzenbergwegs befinden sich an der Mainzer Landstraße weitere gemischte Nutzungen sowie anschließend weitere Brachflächen, z. T. mit Gehölzbestand. Die Flächen im Bereich „Wäldchenloch“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Hier befindet sich derzeit der Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren, sodass sich perspektivisch ein direkter Anschluss an den Wohnsiedlungsbereich ergibt.

3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von 1983 stellt im Planbereich überwiegend Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete nach der BauNVO dar. Im Einzelnen enthält der FNP folgende Darstellungen:

- Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung am westlichen Rand des Planbereichs im Bereich des Schwarzenbergwegs,
- Fläche für Abgrabungen im westlichen Teil des Planbereichs,
- Industriegebiet (GI) im westlichen Teil bis etwa zur Mitte des Planbereichs,
- Gewerbegebiet (GE) im östlichen Teil des Planbereichs,
- Grünfläche, Zweckbestimmung Schießsportanlage im südöstlichen Teil des Planbereichs,
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung der Planzeichenerklärung nicht zu entnehmen) im Norden des Planbereichs straßenbegleitend an der L 423,
- Landwirtschaftliche Fläche (nördlich der L 423).

3.2 Bestehende Baurechte

Für den Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung ist aktuell kein bestehender Bebauungsplan vorhanden. Der vorhandene Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ wurde zugunsten der Aufstellung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ aufgehoben. In der Umgebung des Plangebiets sind mehrere rechtskräftige Bebauungspläne vorzufinden.

Südlich des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung und teilweise an dieses angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“. Dieser setzt ein Sondergebiet fest, in welchem Teilbereiche des Golfplatzes errichtet wurden. Der Bebauungsplan regelt unter anderem auch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden wie einem Hotel, einem Clubhaus und einem Verwaltungsgebäude. Weiterhin grenzt südlich an das Plangebiet der plangenehmigte Hauptteil des Golfplatzes an.



Abbildung 4: B-Plan „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“

Etwa 300 m westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siebenmorgengebiet“. Dieser regelt überwiegend die Zulässigkeit von reinen und allgemeinen Wohngebieten. Neben den Wohngebieten sind in Teilbereichen auch ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

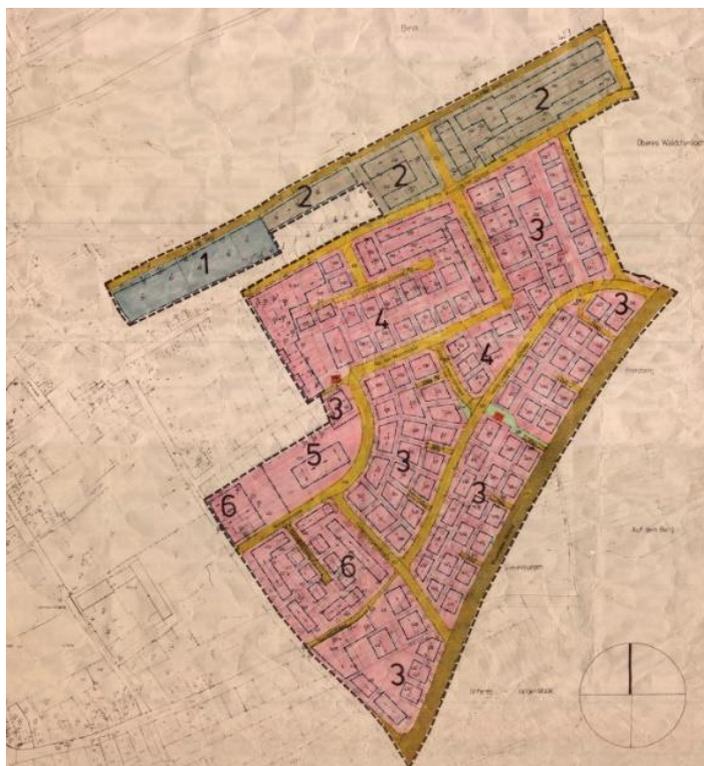


Abbildung 5: B-Plan „Siebenmorgengebiet“

Ca. 800 m südlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße – Teil 1“. Dieser regelt die Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes entlang der Gonsenheimer Straße sowie einer öffentlichen Grünfläche in einem kleinen Teilbereich im Süden des Plangebiets.



Abbildung 6: B-Plan „Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße – Teil 1“

Etwa 200 m östlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Budenheimer Parkallee“ einschließlich der 3. Änderung des Bebauungsplans „In den vierzehn Morgen“. Der Bebauungsplan regelt neben der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an die

Mainzer Landstraße in einem großen Teilbereich die Zulässigkeit von Gewerbegebieten sowie in einem kleineren Teilbereich von einem Sondergebiet.

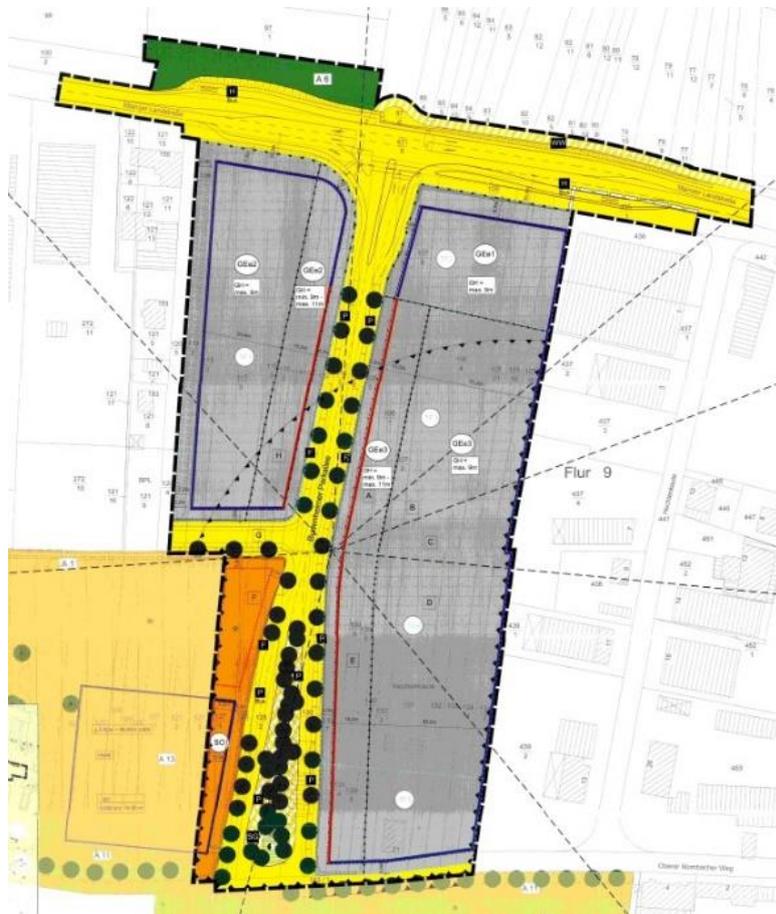


Abbildung 7: B-Plan „Budenheimer Parkallee“ einschließlich der 3. Änderung „In den vierzehn Morgen“

In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan „Wäldchenloch“ in Aufstellung. Dieser verfolgt das Ziel, Wohnbauflächen am bestehenden Siedlungsrand der Gemeinde Budenheim zu schaffen.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 (LEP IV von 2008, Stand 2. Änderung vom 21. Juli 2015) festgelegt sowie im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe (Gesamtfortschreibung ROP 2014, genehmigt am 21. Oktober 2015 und Teilfortschreibung genehmigt am 4. Mai 2016) konkretisiert und ergänzt.

Weiterhin sind die Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die

Aufstellung von Bebauungsplänen relevante Ziele der Raumordnung enthält der Regionale Raumordnungsplan (ROP) für die Region Rheinhessen-Nahe mit Stand Oktober 2015.

Landesentwicklungsprogramm

Für die vorliegende Planung relevant ist insbesondere das Ziel 31 des LEP IV:

Z 31

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“¹

Regionalplan 2014

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 8: 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 Waldfläche dargestellt. Die Darstellungen sind keine verbindlichen Ziele.

¹ Land Rheinland-Pfalz: Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Rheinland-Pfalz vom 21. August 2015; Zweite Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 18. August 2015 (Mainz 2015), S. 252.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung

Der Bedarfswert für die Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre in ha gemäß Ziel 20ff. wird gemäß Tabelle 1 im ROP 2014 2. Teilfortschreibung mit 19,5 ha angegeben auf Grundlage der Ermittlung 2020.

Beachtung der Ziele des LEP IV und des ROP zur Siedlungsflächenentwicklung

Bei dem Planbereich handelt es sich überwiegend um im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen. Dem Vorrang der Innentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß Ziel 31 LEP IV wird bereits durch die Revitalisierung von vormals und z. T. heute noch gewerblich bzw. vormals als Steinbruch und Schießanlage genutzten Flächen Rechnung getragen.

Hinsichtlich Ziel 20 ROP 2014 2. Teilfortschreibung stellt sich in Anbetracht der Vornutzungen und der im Planbereich noch vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen die Frage, ob es sich bei der geplanten Revitalisierung des Dyckerhoff-Geländes überhaupt um die erstmalige Inanspruchnahme von „Freiraumflächen im Außenbereich“ i. S. d. Ziels 20 handelt und das Ziel insofern einschlägig ist.

Nach der landesweiten Erhebungsplattform RAUM+ Monitor verfügt die Gemeinde Budenheim derzeit über eine Reserve an Wohnbauflächen im Außenbereich von 7,77 ha. Hinzu tritt eine Reserve an gemischten Bauflächen im Außenbereich von 1,69 ha. Daraus ergibt sich bei Anrechnung der gemischten Bauflächen mit 50 % eine Flächenreserve für Wohnbauentwicklung im Außenbereich (Außenpotenziale) von 8,62 ha. Flächenreserven im Innenbereich für Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen (Innenpotenziale) liegen gemäß RAUM+ Monitor nicht vor.

Demnach ergibt sich ausgehend vom Wohnbauflächenbedarf des ROP 2014 von 19,5 ha abzüglich der vorhandenen Außen- und Innenpotenziale ein verbleibender Flächenbedarf an Wohnbauflächen von 11,39 ha. Soweit im ungünstigsten Fall für die gesamte geplante Wohnbaufläche von einer erstmaligen Darstellung von Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen ausgegangen wird (s.o.), deckt die geplante Wohnbaufläche von dem gemäß RAUM+ Monitor verbleibenden Flächenbedarf lediglich 3,8 ha ab. Hinzu tritt die gemischte

Baufläche von 1,5 ha. Bei einer Anrechnung von 50% der gemischten Baufläche ergibt sich insgesamt eine zusätzliche anzurechnende Siedlungsfläche von ca. 4,6 ha.

Landesplanerische Stellungnahme

Zur Änderung des Flächennutzungsplans für das Dyckerhoff-Gelände wurde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme beantragt. Die landesplanerische Stellungnahme² wurde mit Schreiben vom 30.04.2019 abgegeben. Die landesplanerische Entscheidung stimmt der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung und Beachtung der folgenden Punkte zu:

- Sicherstellung, dass durch ein Sanierungskonzept die geplante Wohnbaufläche verfügbar gemacht wird.
- Berücksichtigung weiterer fachlicher Auflagen, Anregungen und Hinweise im Bauleitplanverfahren.

Die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme getroffenen weiteren fachlichen Auflagen, Anregungen und Hinweise werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Zum Umgang mit fachlichen Auflagen, Anregungen und Hinweise im Bauleitplanverfahren siehe auch die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

4.2 Informelle Planungen

Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2018 wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim erstellt. Hauptziel der hiermit geplanten Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Budenheim soll die Stärkung und Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktionen Budenheims sein. Hierzu ist ein Entwicklungsbereich entlang der Mainzer Landstraße vorgesehen, welcher sich rund 300 Meter westlich des Plangebiets befindet.

Das Einzelhandelskonzept legt zwar keinen zentralen Versorgungsbereich fest, identifiziert aber einen städtebaulich integrierten Bereich in der Ortsmitte und legt eine „Versorgungsbereich Nahversorgung“ an der Mainzer Landstraße fest.

4.3 Fachplanungen und Fachbelange

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Das Plangebiet liegt südlich direkt angrenzend an die Landesstraße 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.

² Kreisverwaltung Mainz-Bingen (30.04.2019): Landesplanerische Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Budenheim. Ingelheim am Rhein

Altlasten

Im Nordwesten des Geländes befindet sich der registrierte Altstandort „Ehem. Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff“. Im Südosten befindet sich die registrierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“. Für beide Standorte sind gemäß den Stellungnahmen der SGD Süd vom 08.08.2019³ und 12.03.2020⁴ geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Folgende Abbildung zeigt die Bereiche des Plangebiets, die als Altstandort und Altablagerung kartiert sind.

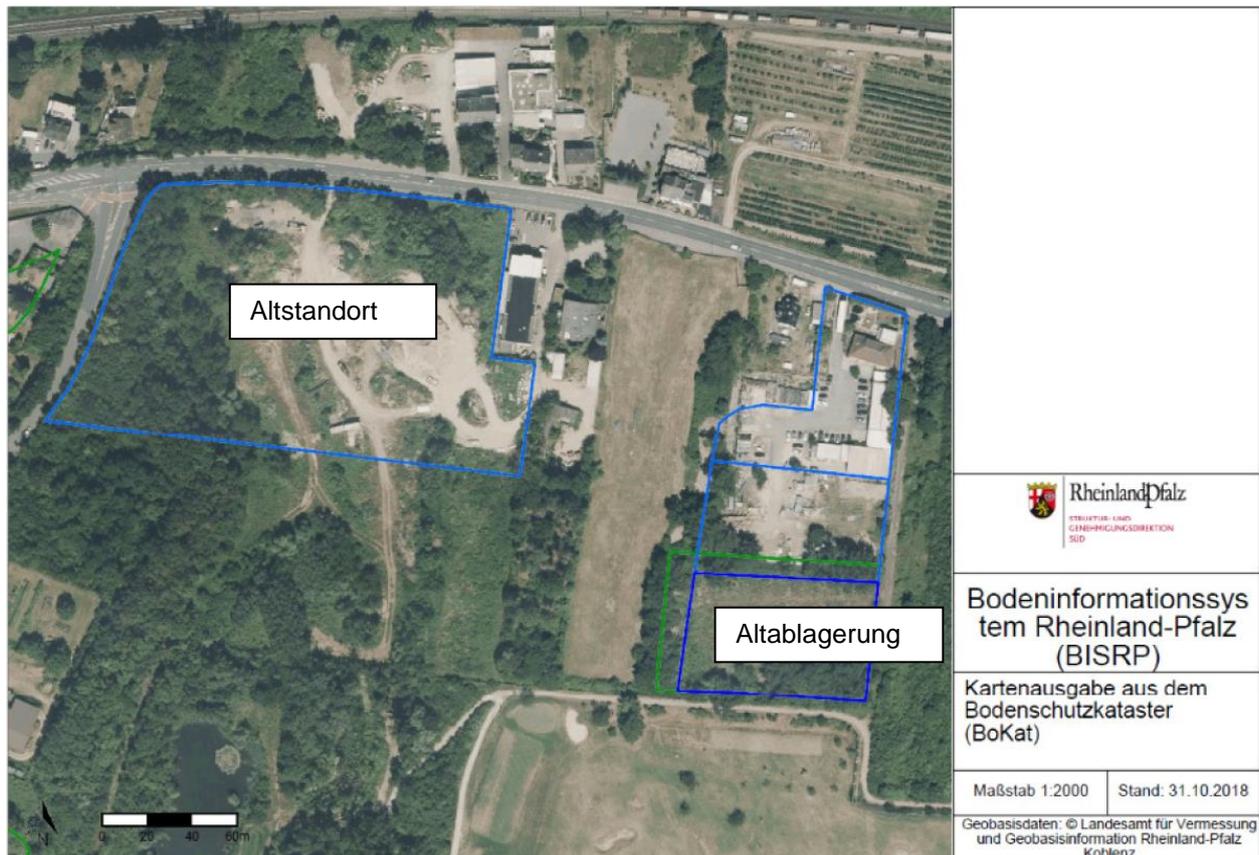


Abbildung 10: Altstandort und Altablagerung

Weitere Untersuchungsergebnisse bezüglich der Altlasten werden im Umweltbericht dargestellt.

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung⁵ 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

³ SGD Süd (08.08.2019): Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“, REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00. Mainz.

⁴ SGD Süd (12.03.2020): Geplante Entwicklung des Altstandorts „Ehem. Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“, REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00. Mainz.

⁵ Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Bericht: Ehemaliger Dyckerhoff-Steinbruch Budenheim – Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen (Phase A). Hannover. Stand: 21.06.2018.

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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst keine Flächen, die als Wasserschutzgebiet ausgewiesen sind. Auch im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst keine Heilquellenschutzgebiete. Heilquellenschutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, wobei sich etwa 70 m nördlich des Plangebiets ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet befindet.

Das Plangebiet liegt weder im hochwassergefährdeten Bereich (HQ₁₀₋₁₀₀) noch wird es bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überflutet.

Bergbau

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bereiche mit Bergbautätigkeiten. Ein Teilbereich des Plangebiets wurde vormals als Steinbruch genutzt.

Radon

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs, in dem ein lokal erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Wald

Durch die Planung werden Waldflächen in Anspruch genommen. Teile der Gehölzflächen im Westen des Plangebiets sind nach Untersuchung durch die zuständige Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft worden. Nach Rodung und Bebauung dieser Fläche ist der zurückbleibende Teil der Gehölzfläche nicht mehr als Wald einzustufen. Da somit die gesamte Waldfläche für die Bebauung in Anspruch genommen werden soll, ist im Rahmen des Bauleitplanerfahrens die Waldumwandlung in Aussicht zu stellen.

Mit Schreiben vom 09.03.2023 erteilt die Forstbehörde die Waldumwandlungserklärung.

Für die spätere Durchführung der Rodung und die Inanspruchnahme der Waldfläche als Baufläche ist eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

Südlich des Plangebietes wird teilweise Wald zur Herstellung der Böschung für den südlich geplanten Fuß- und Radweg vorübergehend beseitigt und anschließend als gestufter Waldrand hergestellt (vgl. Bebauungsplan Begründung Kapitel. 5.12).

Landschaftsplanung / Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht

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

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

In der Umgebung des Plangebiets 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 „Rheinhesisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2).

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für den westlichen Teilbereich des Plangebiets eine wohnbauliche Nutzung vor. Der östliche Teilbereich des Plangebiets ist gemäß dem städtebaulichen Konzept in zwei Bereiche unterteilt. Für den nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebiets sieht das städtebauliche Konzept eine gemischte Nutzung vor. Für den südöstlichen Teilbereich sind eine Bodenbehandlungsanlage und Räumlichkeiten für den Golfclub Mainz vorgesehen.

Die wohnbauliche Nutzung soll sich in verschiedene Bautypologien gliedern, um verschiedene Wohnungstypen anbieten zu können. Im Norden entlang der Mainzer Landstraße soll Geschosswohnungsbau in Form von mehreren Punkthäusern mit einer vorgelagerten Riegelbebauung entstehen. Die Riegelbebauung dient neben der Schaffung von Wohnraum auch gleichzeitig als Lärmschutzbebauung, da durch diese das südlich angrenzende Wohngebiet von den Lärmeinwirkungen der Mainzer Landstraße sowie der Bahngleise abgeschirmt wird. Innerhalb der Lärmschutzbebauung werden durch passive Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltung und Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Gebäudeseite gesunde Wohnverhältnisse erreicht.

Entlang des Schwarzenbergweges im Westen des Plangebiets sollen eine Grünfläche, Kinderspielfläche sowie ein Kindergarten und drei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Im Zentrum sowie im Süden des Wohngebietes ist die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen hier freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser errichtet werden.

Der östliche Abschluss des Wohngebietes soll durch Geschosswohnungsbau erfolgen. Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle fünf Mehrfamilienhäuser vor.

Östlich der Mehrfamilienhäuser schließt ein Lärmschutzwall mit privater Grünfläche an, welcher dazu dient, das Wohngebiet von Lärmeinwirkungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der „Bodenbehandlungsanlage“ abzuschirmen.

Östlich des Lärmschutzwalles befindet sich der in einem Sondergebiet geplante Standort einer Bodenbehandlungsanlage. Direkt an den Lärmschutzwall angrenzend ist eine für den Betrieb dieser Anlage notwendige Abladefläche für gereinigtes Bodenmaterial vorgesehen. Diese Fläche soll mit einem begrüntem Dach überbaut werden und ebenfalls als Einrichtung des Lärmschutzes dienen. Die am südöstlichen Plangebietsrand befindliche Bodenbehandlungsanlage soll komplett umbaut werden, damit schädliche, durch den Anlagenbetrieb entstehende Einwirkungen, wie z.B. Lärm oder Staub, von der Umgebung ferngehalten werden. Die Anlage dient der Reinigung verunreinigter Böden und soll in erster Linie die verunreinigten Böden des geplanten Wohngebietes reinigen, bevor die bauliche Entwicklung an dieser Stelle beginnen kann.

Südöstlich des Lärmschutzwalles befindet sich eine Fläche, welche vom benachbarten Golfclub mit einer Wagenhalle sowie Sozialräumen bebaut werden soll.

Nördlich an die Bodenbehandlungsanlage und den Lärmschutzwall anschließend sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von mehreren gemischt genutzten Punkthäusern vor. Die Gebäude direkt an der Mainzer Landstraße sind ebenfalls als Lärmschutzbebauung mit passiven Schallschutzmaßnahmen geplant und orientieren sich bei der Höhenentwicklung an den Gebäuden im Nordwesten des Plangebietes.



Abbildung 11: Städtebauliches Konzept „Dyckerhoff-Gelände“ mit Geltungsbereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (Stand: April 2020)

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt zum einen über die Mainzer Landstraße im Norden und zum anderen über den Schwarzenbergweg im Westen. Über die Mainzer Landstraße soll die Lärmschutzbauung sowie die Mischgebiete und die Bodenbehandlungsanlage erschlossen werden. Dabei werden die neuen Nutzungen über eine Stichstraße als zentrale Zufahrt erschlossen. Lediglich die Bestandsnutzungen haben weiterhin direkte Zufahrten zur Mainzer Landstraße.

Der Geschosswohnungsbau entlang der Mainzer Landstraße soll mit einer zentralen Tiefgarageneinfahrt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden werden. Die Anbindung erfolgt über die Mainzer Landstraße und soll durch die Bündelung auf eine Einfahrt sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr der Mainzer Landstraße durch eine Vielzahl von Grundstücksausfahrten entstehen.

Über den Schwarzenbergweg wird der südliche Bereich des Wohngebietes erschlossen.

Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über Planstraße A als ringförmige Erschließungsstraße. Durch das gewählte Erschließungskonzept wird Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet vermieden.

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch mehrere Grünstrukturen aus. So sollen die entlang des Schwarzenbergweges bestehenden Grünstrukturen z. T. erhalten werden. Zur Gliederung des Gebietes entsteht zwischen dem Wohngebiet und dem Misch-/Sondergebiet ein begrünter Lärmschutzwall.

Fuß- und Radwege sollen am westlichen sowie am südlichen Plangebietsrand entstehen und an bestehende Fuß- und Radwege entlang der Mainzer Landstraße respektive entlang der nördlichen Grenze des Golfplatzes anschließen.

5.2 Planungs- und Standortalternativen

Als Planungsalternative für den Standort des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes wäre auch eine vollständige gewerbliche Nutzung denkbar. Aufgrund der notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen sowie deren Umfang wäre eine Entwicklung des Geländes als vollständiger Gewerbestandort jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar.

Zudem spricht der große Wohnraumbedarf in der Umgebung der Landeshauptstadt Mainz gegen eine vollständige Entwicklung des Plangebiets als Gewerbestandort. Der in Budenheim bestehende hohe Bedarf an Wohnungen führt dazu, dass sich die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet als sinnvoll und wirtschaftlich darstellt.

Aufgrund der starken Bodenverunreinigungen ist jedoch nicht das gesamte Plangebiet für die Errichtung von Wohnbauung geeignet. Die Altablagerung im Südosten des Geländes ist derartig kontaminiert, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist und daher nur eine Sicherung der Altlast mittels vollständiger Versiegelung in Betracht kommt. Daher ist dieser Teil für die Schaffung von Wohnraum nicht geeignet.

Anstelle der Darstellung einer gewerblichen Baufläche käme im Bereich der geplanten Bodenbehandlungsanlage auch die Darstellung einer Sonderbaufläche in Betracht, da hier im Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt wird. Bei der Bodenbehandlungsanlage handelt es

sich um eine gewerbliche Anlage, die auch in einem Industriegebiet zugelassen werden kann. D. h. das Sondergebiet dient der Unterbringung eines bestimmten Gewerbebetriebs. Im Fall der Nutzungsaufgabe der Bodenbehandlungsanlage kann mit der gewählten Darstellung als gewerbliche Baufläche als Folgenutzung z. B. ein Gewerbegebiet im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Standortalternativen sind aufgrund der Konversion des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes und der Notwendigkeit der Bodenbehandlungsanlage nicht ersichtlich.

6 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes beinhaltet die Darstellung von

- Wohnbauflächen (W) im Nordwesten, Norden und der Mitte des Plangebiets gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.
- Gemischte Baufläche (M) im Nordosten des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.
- Gewerblichen Bauflächen (G) im Südosten des Plangebiets gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.
- Grünfläche im Süden und im Westen des Plangebiets § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.
- Kindergarten im Westen des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a

Die Darstellung von Wohnbauflächen dient der für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzeption zur Errichtung von Wohngebäuden im westlichen Teil des Plangebiets.

Die Darstellung gemischte Baufläche dient der Sicherung bestehender gewerblich genutzt Flächen sowie zur weiteren Errichtung von Wohnraum und ergänzenden gewerblichen Nutzungen.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen dient der Umsetzung für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzeption zur Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage im südöstlichen Teil des Plangebietes.

Die Darstellung eines Kindergartens dient der Umsetzung für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzeption zur Errichtung eines Kindergartens im Westen des Plangebietes. Dadurch soll der bestehende und entstehende Bedarf an Kindergartenplätzen gedeckt werden.

6.2 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz der 7. FNP-Änderung entsprechend den Darstellungen, gerundet

Gebiet	Fläche [m ²]
Wohnbauflächen	37.845
Gemischte Baufläche	15.103
Gewerbliche Bauflächen	13.474
Grünflächen	7.278
Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung	73.700

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

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

An die Stelle der aufgegebenen gewerblich / industriellen Nutzung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff treten wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen. Im Norden des Plangebiets werden entlang der Mainzer Landstraße zudem bestehende gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen in die 7. FNP-Änderung einbezogen.

Durch die Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Dyckerhoff wird die Flächeninanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Flächen vermieden.

Durch die Nachnutzung erfährt der östliche Siedlungsbereich Budenheims eine qualitative Ergänzung und Aufwertung.

Durch die geordnete Nachnutzung werden der Funktionsverlust des ehemaligen Betriebsgeländes sowie sich daraus ergebende mögliche städtebauliche Missstände, die sich auch negativ auf das Umfeld auswirken können, vermieden.

Weiterhin wird die Funktion der Gemeinde Budenheim als Wohnstandort in direkter Nähe zur Landeshauptstadt Mainz insgesamt gestärkt. Durch die Planung entsteht in der Summe Wohnraum für ca. 1.100 neue Einwohner.

7.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Durch die Darstellung gewerblicher und gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan ist grundsätzlich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Lebensmittelmärkten mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten denkbar. Durch die Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ werden nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Somit sind von den dargestellten gewerblichen und gemischten Bauflächen keine Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die zukünftige Erschließung des Plangebiets soll zweigeteilt erfolgen.

Die dargestellten Wohnbauflächen sollen über eine an den am westlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Schwarzenbergweg anknüpfende Planstraße erfolgen.

Die dargestellten gewerblichen Bauflächen sollen über eine Planstraße an die Mainzer Landstraße angebunden werden.

In der Summe werden sich durch die Planung Mehrverkehre ergeben.

Die möglichen Auswirkungen der Entwicklung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes wurden im Verfahren des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ ermittelt und beurteilt. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten⁶ erstellt.

Durch die angestrebte Planung im Plangebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.480 Kfz-Fahrten je 24h erzeugt.

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/24h. Westlich des Schwarzenbergwegs ergibt sich eine Belastung von rund 10.020 Kfz/24 h.

Der Prognose-Nullfall 2030 gibt die verkehrliche Entwicklung ohne Berücksichtigung der Planung wieder. Neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung sind darin das Baugebiet „Wäldchenloch“ und die neue Bahnbrücke berücksichtigt.

Im Prognose-Nullfall 2030 (Verkehrsentwicklung ohne Berücksichtigung der Planung) ergibt sich zwischen dem Schwarzenbergweg und der Budenheimer Parkallee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von bis zu rund 12.160 Kfz/24h. Westlich des Schwarzenbergwegs ergibt sich eine Belastung von rund 9.840 Kfz/24 h.

Im Prognose-Planfall 2030 (Verkehrsentwicklung mit Berücksichtigung der Planung) ergibt sich zwischen dem Schwarzenbergweg und der Budenheimer Parkallee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von bis zu rund 14.640 Kfz/24h. Westlich des Schwarzenbergwegs ergibt sich eine Belastung von rund 10.600 Kfz/24 h.

Im Prognose-Planfall ergibt sich danach eine Erhöhung gegenüber dem Prognose-Nullfall von bis zu 20 %. Zwischen Schwarzenbergweg und Budenheimer Parkallee ergibt sich eine Erhöhung von rund 8 %.

Gegenüber dem Ist-Zustand (2018) ergibt sich im Prognose-Planfall eine Erhöhung um bis zu 22 %. Zwischen Schwarzenbergweg und Budenheimer Parkallee ergibt sich eine Erhöhung von rund 6 %.

Durch die geplante Bodenbehandlungsanlage wird ein Zusatzverkehr von ca. 70 Lkw verursacht. aufgrund des Lkw-Durchfahrtsverbots in der Ortsdurchfahrt Budenheim wird dieser i. W. von/in Richtung Mainz abgewickelt.

⁶ Freudl Verkehrsplanung (18.07.2022): Gemeinde Budenheim – Entwicklung Dyckerhoff-Gelände – verkehrliche Bewertung. Darmstadt.

Die Prüfung der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten im Plangebiet und dessen direkter Umgebung hat ergeben, dass an allen Knotenpunkten im Planfall zumindest eine ausreichende Qualitätsstufe erreicht wird. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante bauliche Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes und die hieraus resultierenden Verkehre keine Probleme für die Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung des Plangebietes hervorrufen. In der Betrachtung des Planfalls ist neue Bahnquerung bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet ist darüber hinaus gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt an der nördlichen Grenze der 7. FNP-Änderung an der Mainzer Landstraße und bindet das Plangebiet sowohl in Richtung Budenheim als auch in Richtung Mainz an.

Im Plangebiet sind gemäß städtebaulichem Konzept die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen sowie die Schaffung alternativer Mobilitätsangebote vorgesehen. Alternative Mobilitätsangebote, zu denen Überlegungen zur Umsetzung im Plangebiet bestehen, sind unter anderem die Errichtung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge, die Schaffung eines Car-Sharing-Angebotes sowie die Einrichtung eines Leihfahrradsystems inklusive Lastenfahrräder.

7.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind zum Anschluss und zur Erschließung des Plangebiets neu aufzubauen.

7.5 Kosten der Planung

Die Kosten der Planung und der Entwicklung der Liegenschaft werden durch private Investoren sowie die Gemeinde Budenheim gemäß der Regelungen im städtebaulichen Vertrag bzw. im Durchführungsvertrag zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ getragen.

III UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der 7. FNP-Änderung

Ziele der 7. FNP-Änderung

Ziel der Planung ist die Revitalisierung des ehemaligen Areals der Fa. Dyckerhoff mit einer wohnbaulichen Nutzung mit ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen und einer gemischten Nutzung im östlichen Teil des Geländes. Integraler Teil des Konzeptes ist dabei die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage am südöstlichen Rand der Liegenschaft, die während der Flächenaufbereitung die im Plangebiet vorhandenen belasteten Böden reinigt und darüber hinaus für die Behandlung von verunreinigtem Bodenaushub aus der Region zur Verfügung stehen soll. Im Laufe des Planverfahrens haben sich im Nordosten des Planbereiches weitere Entwicklungsabsichten für eine gemischte bauliche Nutzung ergeben.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Schaffung neuen Wohnraumes in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigenden Wohnraumbedarfes im Großraum der Landeshauptstadt Mainz.
- Die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes.
- Die Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen.
- Die Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans an die geplanten baulichen Entwicklungen auf dem ehemaligen Dyckerhoff-Gelände.

Beschreibung der Darstellungen

Im westlichen Bereich des Plangebiets werden Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden und Nordosten des Plangebiets werden gemischte Bauflächen dargestellt. Im Südosten werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Süden zwischen den Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen sowie im Westen des entlang des Schwarzenbergwegs werden Grünflächen dargestellt.

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Budenheim, südlich der Mainzer Landstraße. Es umfasst unter anderem das ehemalige Gelände der Fa. Dyckerhoff, einen ehemaligen Steinbruch, einen ehemaligen Schießstand, eine Waldfläche sowie die Flächen bestehender Gewerbebetriebe.

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

Die 7. FNP-Änderung umfasst nur in einem untergeordneten Teilbereich bisher baulich nicht genutzte Flächen. Die bislang unbebaute Fläche innerhalb des Plangebiets wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die größten Teile des Plangebiets umfassen Flächen, welche bereits baulich genutzt wurden. Hierbei handelt es sich teilweise um Flächen, welche zum gegenwärtigen Zeitpunkt brach liegen und teilweise um solche Flächen, die aktuell mit Gebäuden bebaut sind. Die vorhandene Bebauung soll auch der Änderung des FNP und nach Vollzug des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ bestehen bleiben und durch diesen gesichert werden.

Die Böden der brachliegenden Flächen sind in Teilen mit Stoffen aus der Vornutzung verunreinigt.

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 alle der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 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.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Zu dem im Parallelverfahren zur 7. FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Im Fachbeitrag werden die Schutzziele wie folgt berücksichtigt:

- Biotoptypenkartierung.
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild.
- Vorschlag von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
- Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. externen Kompensationsmaßnahmen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen.
--------------------------	------------------------------------

- Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB **Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.**

§ 20 ff. BNatSchG **Schutzgebiete und -objekte.**

§ 30 BNatSchG **Geschützte Biotope.**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“ mit der Kennung 07-LSG-73-2. Jedoch sind solche Flächen vom Gebiet des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen, welche sich im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden sowie solche, welche sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden. Daher ist das Plangebiet aktuell noch als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes anzusehen. Mit Rechtskraft des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ werden die Flächen vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen. Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich darüber hinaus keine weiteren für die Planung relevanten Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes.

1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB **Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.**

Eine Untersuchung der Gehölzflächen durch die zuständige Forstbehörde wurde durchgeführt. Teile der Gehölzflächen sind als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen. Für die Waldumwandlung/Rodung wird eine Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde eingeholt (vgl. Begründung Kap. I 4.3).

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden geprüft und das Ergebnis dokumentiert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.**

§ 1 BBodSchG **Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Zur Bewertung natürlicher Bodenfunktionen wird auf den Fachbeitrag Naturschutz zurückgegriffen, der zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ erstellt wird.

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur Ermittlung und Bewertung potentieller Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein begründeter Kampfmittelverdacht vorliegt. Arbeiten mit Eingriffen in den Untergrund werden fachgutachterlich begleitet.

Zusätzlich zur Untersuchung der möglichen Kampfmittelbelastung wurden mehrere Altlastenuntersuchungen durchgeführt, um die Belastungen der Böden im Plangebiet durch die vorherigen Flächennutzungen zu überprüfen. Erste Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers im Bereich der Altablagerung wurden bereits in den 1990er-Jahren durchgeführt. 2017 wurde eine historische Erkundung mit Zusammenstellung und Neubewertung der vorhandenen Untersuchungsunterlagen sowie einer Identifikation von Defiziten des Kenntnisstandes durchgeführt. Mit zwei Untersuchungskampagnen im Spätjahr 2018 und Frühjahr 2019 (laufend) sollen die identifizierten Defizite untersucht werden. Alle laufenden und weiteren Untersuchungen erfolgen in enger Abstimmung mit der SGD Süd.

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 WHG Schutz der Gewässer.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HG₁₀₋₁₀₀) und liegt zudem nicht in einem Bereich, der bei Extremhochwässern (HQ_{extrem}) überflutet werden kann. Das Grundwasser, der Grundwasserstand sowie eventuelle Grundwasserverunreinigungen werden im Rahmen der umfangreichen Altlastenuntersuchung behandelt. **§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB** Berücksichtigung des sachgerechter Umgangs mit Abwässern.

§ 54 ff. WHG Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

§ 51 WHG Wasserschutzgebiete.

§ 53 WHG Heilquellenschutzgebiete.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).

§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Hinsichtlich möglicher Luftschadstoffbelastungen erfolgt die Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe.

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme.

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.

Zu dem im Parallelverfahren zur 7. FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ werden folgende Gutachten erstellt:

- Lärmgutachten:
 - Untersuchung des bestehenden Gewerbelärms im Plangebiet,
 - Untersuchung des bestehenden Gewerbelärms außerhalb des Plangebiets,
 - Untersuchung des bestehenden Verkehrslärms der Mainzer Landstraße,
 - Untersuchung des zukünftigen Verkehrslärms der Mainzer Landstraße im Planfall,
 - Untersuchung der gewerblichen Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“,

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Zu dem im Parallelverfahren zur 7. FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ wurde eine Artenschutzuntersuchung für Fledermäuse, Avifauna, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge durchgeführt⁹.

Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung für das Plangebiet sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ in Kapitel 2.1.1 des Umweltberichts ausführlich erläutert.

2.1.2 Schutzgut Boden

Im Nordwesten des Geländes befindet sich der registrierte Altstandort „Ehem. Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff“. Im Südosten befindet sich die Registrierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“.

Zur Untersuchung des Bodens innerhalb des Plangebiets wurden im Laufe der letzten Jahre mehrere Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen für das Plangebiet sind in Kapitel 2.1.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ ausführlich erläutert.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Gemäß der Altlastenuntersuchungen ist im Untergrund der Plangebietsfläche kein zusammenhängender Grundwasserleiter ausgebildet und lediglich ein lokales Schichtwasservorkommen vorhanden. In Kapitel 2.1.3 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ wird das Schutzgut Wasser ausführlich erläutert.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Bestand zum überwiegenden Teil brach. Durch die Nichtnutzung der Flächen entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Die von Gehölzen bestandenen Flächen des Plangebiets wirken als Frischluftproduzenten ausgleichend auf das Lokalklima.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion des Plangebiets werden in Kapitel 2.1.5 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ ausführlich erläutert.

⁹ Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch - Ergänzung, Nackenheim. Stand: 21.01.2020.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Die im Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Belastungen des Schutzguts Mensch durch Geräusche wird in Kapitel 2.1.6 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ ausführlich erläutert.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Die im Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Belastungen des Schutzguts Mensch durch Luftschadstoffe wird in Kapitel 2.1.6 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ ausführlich erläutert.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Sachgüter sind im Plangebiet vereinzelt in Form von bestehenden Gebäuden entlang der Mainzer Landstraße vorhanden. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Dyckerhoff sind keine Sachgüter vorhanden.

2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Plangebiet werden im Basisszenario keine erneuerbaren Energieträger genutzt. Im Bereich des ehemaligen Firmengeländes der Fa. Dyckerhoff ist keine Bebauung vorhanden, weshalb kein Konzept zur effizienten Nutzung von Energie vorliegt. Aufgrund der fehlenden Bebauung ist dies auch nicht notwendig.

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

2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen ist im Plangebiet mittelfristig von dem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustands auszugehen. Im Prognose-Nullfall ist daher, verglichen mit dem Basisszenario, keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Boden

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen ist im Plangebiet mittelfristig von einem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustands auszugehen. Im Prognose-Nullfall ist daher, verglichen mit dem Basisszenario, keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Im Prognose-Nullfall ist im Plangebiet auf den überwiegend unversiegelten Flächen weiterhin eine unkontrollierte und uneingeschränkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und Erholung

2.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

2.2.7 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Prognose-Nullfall kommt es, verglichen mit dem Basisszenario, zu keiner Veränderung der Verkehrslärmeinwirkungen.

Zudem kommt es zu keiner Veränderung der Gewerbelärmeinwirkungen durch den im Plangebiet vorhandenen Metallbaubetrieb, sofern von einer unveränderten Weiterführung des Betriebs ausgegangen wird. Eine Änderung der Gewerbelärmimmissionen könnte beispielsweise aus einer Veränderung der Arbeitsprozesse oder der baulichen Situation auf dem Grundstück des Metallbaubetriebs resultieren. Eine solche Änderung ist aufgrund der konkreten Situation nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Im Prognose-Nullfall kommt es, verglichen mit dem Basisszenario, zu keiner Veränderung der Belastungssituation durch Luftschadstoffe.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da keine Kulturgüter im Plangebiet vorhanden sind, ist im Prognose-Nullfall von keiner Veränderung auszugehen.

Die im Plangebiet vorhandenen Sachgüter in Form der entlang der Mainzer Landstraße bestehenden Gebäude werden im Prognose-Nullfall nicht verändert.

2.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Prognose-Nullfall ist keine Veränderung zum Basisszenario zu erwarten.

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

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

In der westlichen Hälfte des Plangebiets erfolgt die Änderung der Darstellung von Wohnbauflächen anstelle eines Industriegebiets sowie einer Fläche für Abgrabungen. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen ist von einer Reduktion der potentiellen negativen

Auswirkungen auf das Schutzgut verglichen mit einem Industriegebiet respektive einer Abgrabungsfläche auszugehen. Die bislang dargestellten Nutzungen wirken sich auf das Schutzgut hinsichtlich des Störgrads, der potentiellen Immissionsbelastung (z.B. durch Lärm, Staub) sowie des zulässigen Versiegelungsgrads deutlich negativer aus, als dies durch die Darstellung von Wohnbauflächen der Fall ist.

Im Südwesten des Plangebiets bleibt die bisher dargestellte Grünfläche teilweise erhalten und wird teilweise in Form und Umfang angepasst. Hierdurch sind keine veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt. Durch die Darstellung einer Grünfläche ergeben sich vielfältige positive Auswirkungen auf das Schutzgut, da somit potentieller neuer Lebensraum geschaffen wird. Gleichzeitig gehen von der dargestellten Grünfläche keine so vielfältigen negativen Auswirkungen aus, wie von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gegenüber Gewerbe- und Industriegebiete geht von Grünflächen keine Störfunktion z.B. durch Emissionen, (umfassende) Bodenversiegelung oder Verkehrsaufkommen aus.

Im Nordosten des Plangebietes erfolgt die Änderung der Darstellung von Industriegebiet in gemischte Baufläche. Durch die Darstellung von gemischter Baufläche ist hinsichtlich des potenziellen Versiegelungsgrads keine Veränderung des Schutzgutes zu erwarten. Hinsichtlich des Störgrades, der potenziellen Immissionsbelastung (z.B. durch Lärm, Staub) ist von positiven Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Im Südosten des Plangebiets sind durch die Beibehaltung der Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Veränderungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets erfolgt eine Änderung der bisherigen Darstellung einer Schießsportanlage zu gewerblichen Bauflächen. Die Änderung der Darstellung wirkt sich dahingehend positiv aus, dass Lärmimmissionen durch Schüsse der bisher dargestellten Schießsportanlage zukünftig nicht mehr zu erwarten sind. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf die Tiere im Plangebiet und dessen Umgebung aus.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.1 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Gemäß den Ergebnissen der Artenschutzuntersuchung steht der Planung bei Durchführung der festgesetzten bzw. im Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen nichts entgegen.

2.3.2 Schutzgut Boden

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen im Westen des Plangebiets führt dazu, dass geringere Belastungen des Schutzguts Boden zu erwarten sind. Die durch Abgrabungen einhergehenden Veränderungen und Entnahmen von Bodenmaterial sind in der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans nicht mehr vorgesehen. Die durch Industriegebiete einhergehenden hohen Versiegelungsgrade sowie die potentiellen Bodenbelastungen durch die zur Verwendung kommenden Betriebsmittel,

Produktionsprozesse oder den Fahrzeugeinsatz wirken sich vielfältig negativ auf den Boden aus. Die Darstellung von Wohnbauflächen und teilweise von öffentlichen Grünflächen wirken sich hingegen positiv auf das Schutzgut aus, da zukünftig eine verringerte Versiegelung sowie die Schaffung von Grünfläche ohne Versiegelung und einhergehender Wiedererlangung der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten sind. Ebensolche Auswirkungen ergeben sich auch in der Mitte des Plangebiets, wo in Teilen anstelle der bisherigen Darstellung von Gewerbe- und Industriegebieten eine Grünfläche dargestellt wird.

Im Südwesten des Plangebiets bleibt die bisher dargestellte Grünfläche teilweise erhalten und wird teilweise in Form und Umfang angepasst. Hierdurch sind keine veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Im Nordosten des Plangebietes erfolgt die Änderung der Darstellung von Industriegebiet in gemischte Baufläche. Durch die Darstellung von gemischter Baufläche ist hinsichtlich des potenziellen Versiegelungsgrads keine Veränderung des Schutzgutes zu erwarten.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu einer gewerblichen Baufläche wirkt sich nicht weiter negativ auf das Schutzgut aus. Es ist mit Bodenversiegelungen in ähnlichen Umfang zu rechnen. Anstelle der Bodenbeeinträchtigungen durch Munition, Patronenhülsen o.ä. ist in den dargestellten gewerblichen Bauflächen von anderen potentiellen Belastungsstoffen für das Schutzgut auszugehen.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.2 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Gemäß den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen steht der Planung nach Durchführung der mit der SGD Süd abgestimmten Maßnahmen zur Altlastensanierung bzw. Altlastensicherung nichts entgegen.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Westen und Nordosten des Plangebiets führt dazu, dass eine geringere Belastung des Schutzguts Wasser zu erwarten ist. In Industriegebieten können Stoffe Verwendung finden, die durch Wasser gelöst und verbreitet werden können oder die durch Betriebsprozesse ins Wasser gelangen und auf diesem Weg zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut führen. Durch die Änderung der Darstellung hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten, da bei einer wohnbaulichen Nutzung und sonstiger gewerblicher Nutzung eine Verwendung von sich potentiell negativ auf das Schutzgut Wasser auswirkenden Stoffen nicht zu erwarten ist. Gleichzeitig geht mit einer wohnbaulichen und sonstiger gewerblicher Nutzung in der Regel ein deutlich verringerter Versiegelungsgrad einher, als dies bei industriellen Nutzungen der Fall ist. Durch den verringerten Versiegelungsgrad ist zumindest die teilweise Wiedererlangung eines natürlichen Wasserkreislaufs mit lokaler Versickerung möglich.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt, wodurch sich – unter anderem durch die mit einer Grünfläche einhergehende Reduktion des Versiegelungsgrads – positive Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben. Im Bereich der zukünftig dargestellten Grünfläche kann zukünftig wieder ein natürlicher Wasserkreislauf mit lokaler Versickerung stattfinden.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen wirkt sich nicht weiter negativ auf das Schutzgut aus.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.3 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Mit Umsetzung des geplanten Entwässerungskonzepts steht der Planung nichts entgegen.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischter Baufläche im Westen und Nordosten des Plangebiets führt dazu, dass sich eine potentiell positive Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft ergibt. Die in Industriegebieten zulässigen Anlagen und Betriebe emittieren in der Regel diverse Abgase und Stoffe, die sich negativ auf die Luft auswirken. Gleichzeitig wirkt sich etwa die bei Produktionsprozessen entstehende Abwärme negativ auf das Mikroklima aus. Zudem gehen mit Industriegebieten in der Regel hohe Versiegelungsgrade einher, die zu einer Flächenaufheizung führen, welche der typischerweise im Bereich von Grünflächen vorzufindenden Kalt- und Frischluftproduktion entgegenstehen. Die bisherige Darstellung einer Abgrabungsfläche wirkt sich hinsichtlich potentieller Staubentstehung ebenfalls negativ auf das Schutzgut Klima und Luft aus. Die geplante Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Baufläche wirkt sich daher im Vergleich mit der bisherigen Flächendarstellung positiv auf das Schutzgut aus. Mit Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gehen in der Regel geringere Versiegelungsgrade einher, sodass die Bildung von Wärmeinseln im Vergleich zumindest reduziert wird. Gleichzeitig ist die Bebauung überwiegend lockerer und weniger massiv als in Industriegebieten, sodass die natürlichen Luftaustauschfunktionen besser erhalten bleiben können. Durch die Anlage von privaten Gärten entfalten Wohnbauflächen durch die voraussichtlich entstehenden Gärten somit weitere positive Effekte auf das Schutzgut.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt, welche potentiell der Bildung von Kalt- und Frischluft dient und sich somit positiv auf das Schutzgut auswirkt.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.4 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Durch die auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen, z.B. zur Mindestbegrünung und der Begrünung unbebauter Grundstücksflächen, steht der Planung nichts entgegen.

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Westen und Nordosten des Plangebiets führt dazu, dass weiterhin keine Erholungsfunktion im Plangebiet vorhanden ist. Gleichzeitig führt die Änderung dazu, dass das Ortsbild durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen anstelle von Industriegebieten aufgewertet wird. Durch die Änderung bleibt das bisherige Landschaftsbild unverändert.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Durch den überwiegenden Erhalt der in diesem Bereich dargestellten Grünfläche bleibt die bisherige Wirkung der Grünfläche auf das Orts- und Landschaftsbild auch zukünftig erhalten.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt. Die Änderung der Darstellung wirkt sich durch die geplante Anlage einer Grünfläche anstelle der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiet positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.5 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Das Schutzgut steht der auf Ebene des Bebauungsplans angestrebten Entwicklung nicht entgegen. Es kommt zu einer Aufwertung des Ortsbildes und einer verbesserten Anbindung der benachbarten Gebiete mit Erholungsfunktion.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Westen und Nordosten des Plangebiets führt zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche werden durch die Änderung der Darstellung reduziert, da die typischerweise in Industriegebieten erfolgenden Nutzungen sowie die in diesen Gebiet verorteten Anlagen und Betriebe in der Regel zu hohen Lärmbelastungen führen. Die Abgrabungsfläche führt durch die typischen Betriebsprozesse ebenfalls zu Geräuschbelastungen. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entfällt die dargelegte störende Wirkung und die Geräuschbelastung für Menschen reduziert sich. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ergibt sich jedoch eine schutzbedürftige Nutzung im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm sowie vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe. Hiermit gehen neue Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche einher, welche nicht alle auf Ebene des Flächennutzungsplans zu lösen sind. Durch die Darstellung der Grünfläche mit Lärmschutzwall werden die auftretenden Konflikte teilweise bereits auf Ebene der 7. Änderung des Flächennutzungsplans gelöst. Alle weiteren auftretenden Konflikte werden gemäß der Festsetzungsvorschläge der schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplans gelöst.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt. Durch die Änderung ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut, da die bislang in diesem Bereich mögliche gewerblich-industrielle Nutzung zukünftig nicht mehr erfolgt. Durch die vorgesehene Errichtung eines Lärmschutzwalls innerhalb dieser Grünfläche entsteht zudem ein Schutz der Menschen vor den im östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen wirkt sich nicht auf das Schutzgut aus.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.6 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Der Planung steht auf Ebene des Bebauungsplans gemäß der schalltechnischen Untersuchung nichts entgegen. Die getroffenen Festsetzungen sind für den Umgang mit der bestehenden Lärmsituation ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Westen und Norosten des Plangebiets wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus, da die bislang im Bereich des dargestellten Industriegebietes sowie der Abgrabungsfläche möglichen Nutzungen in der Regel Luftverschmutzungen verursachen können. Die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen hat daher eine positive Auswirkung auf das Schutzgut.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt, wodurch sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben. Aufgrund der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans sind in diesem Bereich des Plangebiets negative Auswirkungen auf das Schutzgut in Form von Luftverschmutzungen als Folge von Produktionsprozessen oder anderen Betriebsabläufen zu erwarten. Durch die zukünftige Darstellung als Grünfläche fallen diese Belastungen weg und werden durch die positive lufthygienische Funktion der Grünfläche mit ihren Bepflanzungen ersetzt.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.6 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Aufgrund der auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten, umfassenden Mindestbegründung im Plangebiet sowie der Vielzahl an Gehölz- und Grünstrukturen in der Umgebung des Plangebiets ist davon auszugehen, dass eventuell anfallende Luftschadstoffe durch die Pflanzungen aufgenommen werden können.

Auswirkungen auf den Menschen durch Staubimmissionen

Durch die Änderung der Darstellungen der 7. FNP-Änderung ergeben sich keine Auswirkungen durch Staub auf das Schutzgut Mensch.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind in Kapitel 2.3.6 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen,

Auswirkungen auf den Menschen durch Gerüche

Durch die Änderung der Darstellungen der 7. FNP-Änderung ergeben sich keine Auswirkungen durch Gerüche auf das Schutzgut Mensch.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind in Kapitel 2.3.6 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen,

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Westen und Nordosten des Plangebiets führt zu keinen negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan wird die Schaffung neuer Sachgüter in Form von Wohnbebauung und gemischt genutzten Gebäuden vorbereitet.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt, wodurch sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen wirkt sich nicht auf das Schutzgut aus.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.7 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Gegenüber dem Ist-Zustand kommt es auf Ebene des Bebauungsplans zu keinen Auswirkungen auf Kulturgüter sowie bestehende Sachgüter. Es kommen neue Sachgüter durch den Bau der Gebäude hinzu.

2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderungen der Darstellungen im Rahmen der 7. FNP-Änderung führen zu keinen Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.8 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden keine Festsetzungen getroffen, die der Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen. Zur möglichen Errichtung von Photovoltaikanlagen erfolgt eine Festsetzung zur zulässigen Überschreitung baulicher Anlagen.

2.3.9 Auswirkungen durch Abfälle

Die Änderungen der Darstellungen im Rahmen der 7. FNP-Änderung führen zu keinen Auswirkungen durch Abfälle.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.9 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Auf Ebene des

Bebauungsplans werden bestehende Abfälle im Plangebiet in Form von Altlasten zum Teil gesichert und zum Teil gereinigt. Die bestehenden Altlasten stehen der Planung nicht entgegen.

2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

2.3.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand

Aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind in großen Teilen des Plangebiets umfassende Versiegelungen im Bereich der dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete zulässig. Durch die Darstellung einer Abgrabungsfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind darüber hinaus in einem weiteren großen Teil des Plangebiets umfassende Eingriffe in Form von Abgrabungen zulässig. Lediglich ein untergeordneter Teil des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt, in welcher demnach keine umfassenden Versiegelungen zulässig sind.

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Die im Zuge der 7. FNP-Änderung geplanten Darstellungsänderungen führen vor allem in der westlichen Hälfte und im Nordosten des Plangebiets durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen anstelle von Industriegebiet und Abgrabungsfläche sowie den weitgehenden Erhalt der Darstellung einer Grünfläche zu positiven Auswirkungen. Die zukünftigen Darstellungen begründen keine so umfassenden Eingriffe und keinen derart hohen Versiegelungsgrad wie bisher. Gleiches gilt für die zukünftige Darstellung einer Grünfläche anstelle von Gewerbe- und Industriegebiet in der Mitte des Plangebiets. Für die im Osten des Plangebiets geplante Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen ergeben sich keine Auswirkungen, die über die bestehenden hinausgehen.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ durchgeführt und ist dort unter Kapitel 2.3.11 erläutert.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen werden in Kapitel 2.4 im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ ausführlich erläutert.

Nachfolgend sind die Maßnahmen informativ aufgeführt. Die Zuordnung der Wirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wird mit folgenden Abkürzungen gekennzeichnet und erfolgt aus Gründen:

- (a) = des Biotop- und Artenschutzes sowie der Erhaltung der biologischen Vielfalt.
 - (b) = des Bodens / der Flächeninanspruchnahme.
 - (k) = des Klimas / der Luft.
 - (l) = des Orts- und Landschaftsbildes.
 - (m) = des Menschen und seiner Gesundheit.
 - (s) = der Kultur- und Sachgüter.
 - (u) = von Katastrophen / Unfällen (Seveso, Hochwasserschutz, usw.).
 - (v) = von Abfällen.
 - (w) = des Wasserhaushaltes.
- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) (a; b; k; l; w).
 - Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen (k, l).
 - Festsetzung zur offenen Bauweise in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sowie in MI 1.1, MI 1.2 und MI 2(b, k, l).
 - Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (a, k, l, m).
 - Festsetzung von Begrünungsanforderungen für die öffentlichen sowie die privaten Grünflächen (a, b, k, l, m, w).
 - Festsetzung zur Pflanzung eines Straßenbaums (a, k, l, m).
 - Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (a, b, k, l, m, w).
 - Festsetzung von Dachbegrünung in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 5, WA 7 und MI 2 sowie auf der Fläche der Überdachung in LS 2 (a, k, l, m, w).
 - Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze (b, m, w).
 - Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (a).
 - Kennzeichnung der potentiellen Radonbelastung (m).
 - Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen (a).
 - Hinweis auf Bodenverunreinigungen und den Umgang mit Funden von Bodenverunreinigungen (b, m).
 - Hinweis auf Archäologische Funde (s).

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Wiedernutzung eines ehemals gewerblich / industriell genutzten Geländes nicht. Vor dem Hintergrund der Wiedernutzung der Brachfläche kann eine Inanspruchnahme bisher un bebauter und nicht erschlossener Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Mit der Planung erfolgt die Vorbereitung einer Reaktivierung und Nutzung einer Gewerbebrache im Anschluss an den Siedlungszusammenhang – nach Planrecht und Vollzug des Bebauungsplans „Wäldchenloch“. Durch die Planung soll die Fläche einer neuen Funktion zugeführt werden. Ziel ist die nachhaltige Wiedernutzung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland mit mehreren Gebäudetypologien sowie Gewerbeflächen.

Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit und dem Wohnflächenbedarf der Gemeinde Budenheim in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Mainz nicht.

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

Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten. Östlich des Plangebiets befindet sich im Bereich der Straße „An der Hechtenkaute“ ein Betrieb der mit Flüssiggasen handelt. Die Prüfung der eventuellen Auswirkungen durch mögliche Unfälle dieses Betriebs hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ausreichenden Sicherheitsabstand zum Betrieb befindet. Die zur Verwendung kommenden Gase können auch bei Freitreten keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet haben, sodass keine Festsetzungen im Sinne des Störfallrechts erforderlich sind.

3 Zusätzliche Angaben

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

Neben Bestandserhebungen innerhalb des Plangebietes wurden einschlägige Fachvorgaben ausgewertet, die in den jeweiligen fachspezifischen Beiträgen benannt sind. Weitergehend wurden Aussagen aus einschlägigen Grundlagenwerken und Vorlagen entnommen, die nicht weiter angegeben oder zitiert wurden, z.B. Schutzgebietsaussagen. Die vorliegenden und verfügbaren Daten reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

3.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

- Kartierung der Biotoptypen gemäß der Biotoptypenkartieranleitung Rheinland-Pfalz.
- Leitfaden „Bodenschutz Alex-Informationsblatt 28, LABO-Arbeitshilfe, Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs von Bodenbelastungen gemäß „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“.

3.1.2 Auswirkungen auf den Mensch durch Geräusche

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit einem Schallsimulationsprogramm. Dabei wurden die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung, Juni 1990 [16. BImSchV].
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) [TA Lärm], zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017, in Kraft getreten am 09. Juni 2017 (TA Lärm). Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, April 1990 [RLS-90], DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005] in Verbindung mit dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987;
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 18. Dezember 2014, Anlage 2 Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenweg [Schall 03].
- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 [DIN ISO 9613-2],
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 [DIN 4109-1],
- DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 [DIN 4109-2],
- VDI - Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720],
- Bayrisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 [Parkplatzlärmstudie],
- Hessisches Landesamt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung von Lkw- und Ladegeräusche, Schriftreihe Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, Wiesbaden 1995 [Ladelärmstudie],
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Wiesbaden 2005 [Ladelärmstudie 2005],
- Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2002,
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen, Lärmschutz in Hessen Heft 2, Wiesbaden 2004,

- Studie Handwerk und Wohnen – bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel, Vergleichende Studie des TÜV Rheinland 1993/2005, Handwerkskammer Düsseldorf, September 2005.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) werden soweit erforderlich auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Osten der Gemeinde Budenheim soll das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff sowie angrenzende Flächen einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Die vorliegende 7. FNP-Änderung soll die mit dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ angestrebte bauliche Entwicklung vorbereiten. Im 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans dargelegt. Die Auswirkungen der gegenüber dem im Plangebiet vorhandenen Ist-Zustand sind dem Umweltbericht zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ zu entnehmen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz

Durch die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Auswirkungen, die über die negativen Auswirkungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans hinausgehen. Durch die Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen im westlichen Teil des Plangebiets und gemischten Bauflächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes sowie zu Grünflächen in der Mitte des Plangebiets ergeben sich verglichen mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut beispielsweise in Form von einer Reduktion der potentiellen Immissionsbelastung und des Versiegelungsgrads.

Schutzgut Boden

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in den Bereichen des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Schutzgut, in denen eine Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen erfolgt. Positive Auswirkungen entstehen durch die mit der Darstellung einhergehende Reduktion des Versiegelungsgrads sowie dem zukünftigen Wegfall eventuell belastender Produktionsprozesse und Betriebe.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in den Bereichen des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Schutzgut, in denen eine Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen erfolgt. Positive Auswirkungen entstehen durch die mit der Darstellung

einhergehende Reduktion des Versiegelungsgrads sowie der damit einhergehenden Wiedererlangung des natürlichen Wasserkreislaufs.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in den Bereichen des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Schutzgut, in denen eine Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen erfolgt. Positive Auswirkungen entstehen durch die mit der Darstellung wegfallende Zulässigkeit von Gewerbe- und Industriebetrieben, der Reduktion des Versiegelungsgrads, der im Rahmen von Wohnbauflächen typischen Anlage privater Gärten mit Begrünung sowie der zukünftig nicht mehr vorhandenen Staubbelastung durch Abgrabungen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in den Bereichen des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Schutzgut, in denen eine Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen erfolgt. Positive Auswirkungen entstehen durch die zukünftige Bebauung mit Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden, die das Ortsbild verglichen mit den baulichen Anlagen im vormals dargestellten Industriegebiet aufwerten. Zusätzlich wird durch den überwiegenden Erhalt der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche das im Südwesten des Plangebiets vorhandene Orts- und Landschaftsbild erhalten.

Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in den Bereichen des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Schutzgut, in denen eine Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen erfolgt. Positive Auswirkungen entstehen durch die mit der Darstellung einhergehende Reduktion der Immissionsbelastungen sowie die Reduktion der Luftverschmutzung durch den Wegfall der Zulässigkeit von Industriebetrieben sowie durch die Darstellung einer Grünfläche, in der ein Lärmschutzwall errichtet werden soll. Durch die Änderung der Darstellungen ergeben sich mit der Darstellung von Wohnbauflächen in direkter Nachbarschaft zu gewerblichen Bauflächen neue Konflikte. Durch die Darstellung der Grünfläche zur Anlage des Lärmschutzwalls können Teile der entstehenden Konflikte bereits auf Ebene der 7. FNP-Änderung gelöst. Die weiteren Konflikte werden über Festsetzungen im Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ gelöst.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Sachgüter in Form neuer Gebäude können bei Vollzug des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ hinzukommen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Änderungen der Darstellungen im Rahmen der 7. FNP-Änderung führen zu keinen Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Auswirkungen durch Abfälle

Die Änderungen der Darstellungen im Rahmen der 7. FNP-Änderung führen zu keinen Auswirkungen durch Abfälle.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind in großen Teilen des Plangebiets umfassende Versiegelungen im Bereich der dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete zulässig. Durch die Darstellung einer Abgrabungsfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind darüber hinaus in einem weiteren großen Teil des Plangebiets umfassende Eingriffe in Form von Abgrabungen zulässig. Lediglich ein untergeordneter Teil des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt, in welcher demnach keine umfassenden Versiegelungen zulässig sind.

Die im Zuge der 7. FNP-Änderung geplanten Darstellungsänderungen führen vor allem in der westlichen und nordöstlichen Hälfte des Plangebiets durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen anstelle von Industriegebiet und Abgrabungsfläche sowie den weitgehenden Erhalt der Darstellung einer Grünfläche zu positiven Auswirkungen. Die zukünftigen Darstellungen begründen keine so umfassenden Eingriffe und keinen derart hohen Versiegelungsgrad wie bisher. Gleiches gilt für die zukünftige Darstellung einer Grünfläche anstelle von Gewerbe- und Industriegebiet in der Mitte des Plangebiets. Für die im Osten des Plangebiets geplante Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen ergeben sich keine Auswirkungen, die über die bestehenden hinausgehen.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ durchgeführt und ist dort unter Kapitel 2.3.11 erläutert.

3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt V

IV ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Gemeinderat hat in ihrer Sitzung am __.__.____ die 7. Änderung des Flächennutzungsplans in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

1 Kurzübersicht der Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Ein Investor beabsichtigt die Entwicklung des ehemaligen Dyckerhoff-Gelände in der Gemeinde Budenheim. Zusätzlich werden bestehenden Gewerbebetriebe mit in die Entwicklung eingeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes zur Schaffung neuen Wohnraums in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigend Wohnraumbedarfs im Großraum der Landeshauptstadt Mainz., die Schaffung eines Kindergartens und die Sicherstellung der Altlastensanierung durch Festsetzung einer Bodenbehandlungsanlage.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 14.08.2019 den Beschluss zur 7. Flächennutzungsplanänderung „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 20.09.2019 bis einschließlich 21.10.2019 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 20.09.2019 bis zum 21.10.2019.

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 16.11.2022 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 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 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 12.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 statt.

2.4 Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Beschluss zur 7. Flächennutzungsplanänderung „Dyckerhoff-Gelände“ zur Genehmigung durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes ist - nach vorheriger Beratung durch den Rat der Gemeinde Budenheim am 22.03.2023 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.

Der Großteil des Planbereichs umfasst das Gelände des ehemaligen Steinbruchbetriebs. Im Südosten des Dyckerhoff-Geländes befindet sich eine ehemalige Schießanlage. Der westliche Bereich des Geländes am Schwarzenbergweg ist eine bewaldete Fläche. Entlang der Mainzer Landstraße befinden sich ein Metallbaubetrieb, eine Bauunternehmung und zwei Wohngebäude sowie eine Verwaltungsabteilung einer weiteren Bauunternehmung. In Teilen des Dyckerhoff-Geländes liegen erhebliche Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzungen vor.

3.1 Umweltprüfung

Die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Ziffer 7 BauGB werden 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.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes gehen von Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ primär Wirkungen auf die Schutzgüter Biologische Vielfalt / Artenschutz, Wasser, Klima und Luft sowie Mensch, jedoch in geringem Umfang aus. Nach Umsetzung der im Umweltbericht benannten Maßnahmen sind die Eingriffe überkompensiert. Es ist ein geringer Überschuss zwischen Eingriff und Ausgleich festzustellen.

Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Die Gemeinde Budenheim sowie die Untere Naturschutzbehörde überwachen im Rahmen der Baumaßnahmen die Anwendung der genannten Maßnahmen sowie etwaige Zuwiderhandlungen im Sinne des § 44 BNatSchG.

Aufgrund der Notwendigkeit artenschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere) ist die fach- und sachgerechte Herstellung zu überwachen bzw. zu prüfen.

3.2 Artenschutz

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen), Ziffer 2 (erhebliche Störung) und Ziffer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG kann unter Anwendung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die im Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ vorbereitenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Einhaltung von Fäll- und Rodungszeiten sowie zur Schaffung von Ersatzquartieren für potentiell im Plangebiet vorkommende Mauereidechsen.

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 Bedenken vorgetragen, dass es durch die Planung zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels komme und die Planung zu starken Einschnitten der Luftzufuhr führe. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und daraufhin gewiesen, dass im Rahmen der weiteren Planung die Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und die Luftzufuhr durch Gutachtachten untersucht wurde.
- Es wurden Bedenken vorgetragen, dass durch die Planung ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen, insbesondere LKW-Verkehr, entstehe und das Straßennetz dafür nicht leistungsfähig genug sei. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt wird, welches die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes untersucht.

- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Laufzeit der Bodenbehandlungsanlage aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich sei. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass dies kein Thema für den Bebauungsplan sei. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wird im Verfahren Laufzeit unabhängig nachgewiesen.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass durch die Planung eine Lärmzunahme für die Anwohner entstehe. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplans ein Schallgutachten erstellt wird und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes vorgebracht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Artenschutzgutachten erstellt wird.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass der Trennungsgrundsatz und Abstandserlass in der Planung nicht berücksichtigt sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Da der Trennungsgrundsatz und der Abstandserlass lediglich in der Abwägung zu berücksichtigen und in bebauten Gebieten können durch entsprechende Schutzmaßnahmen von diesen Abweichungen vorgenommen werden.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich einer Zersiedlung durch die Planung vorgebracht. Es wurde darauf hingewiesen, dass es sich um eine Revitalisierung einer industriell/gewerblichen Fläche handelt, die die Inanspruchnahme von weiteren Flächen für wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung verhindert. Zudem entwickelt die Gemeinde Budenheim weitere Wohngebiete in Richtung Plangebiet, dass die Planung keine Zersiedlung darstellt.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der ausgehenden Emissionen der Bodenbehandlungsanlage vorgebracht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass diesbezüglich entsprechende Gutachten erstellt werden.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Entwässerung ungeklärt sei. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wurde im weiteren Verfahren erstellt.
- Es wurde angeregt den Baumbestand im Plangebiet zu erhalten. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass westliche Grünfläche im Plangebiet dem Erhalt des Gehölzbestandes dient.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass eine Festsetzung zum sozial geförderten Mietwohnungsbau in den Bebauungsplan aufzunehmen sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung von sozial gefördertem Wohnungsbau nicht entgegen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertraglich geregelt werden.

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

- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass der Plangebiet innerhalb eines Bereiches befindet sich in dem lokal erhöhtes Radonpotenzial vorliegt. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wurden Radongutachten erstellt.
- Es wurden Anregungen und Hinweise zur Entwässerung des Plangebietes vorgebracht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erstellt wurde.

- Es wurden Anregungen und Hinweise zu Altlasten und Altablagerung vorgebracht. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Es wurde Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen und ein Sanierungskonzept mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass bei der Anpflanzung von Straßenbäumen auf die Versorgungsleitungen zu achten ist. Der Anregung wurde gefolgt.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass Einzelhandel im Gesamten Plangebiet auszuschließen sei. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels aufgenommen wurden.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass der Straßenentwässerung der L 423 kein Oberflächenwasser oder Hausanschlüsse zuzuführen sein. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Einleitmenge in die Straßenentwässerung auf ein festgesetztes Maß begrenzt wird.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vorzunehmen sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht Gegenstand des Verfahrens war.
- Es wurden der Hinweis vorgebracht, dass der Trennungsgrundsatz zu berücksichtigt sei. Der Stellungnahme wurde dahingehende gefolgt, dass entsprechende Schutzmaßnahmen von vorgenommen werden.
- Es wurde die Anregung vorbracht, dass eine Folgenutzung für den Fall der Nutzungsaufgabe der Bodenbehandlungsanlage im Bebauungsplan festgesetzt wird. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da eine verbindliche Beschränkung einer Bodenbehandlungsanlage im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Die Nutzung der Bodenbehandlungsanlage ist unabhängig von der Laufzeit durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass der Lage und Höhe des Lärmschutzwalls ausreichend zu dimensionieren und zu begründen sie. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass sie die Lage und Größe aus dem Schallschutzgutachten ableitet.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass Immissionsschutzgutachten zu erstellen seien. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Es wurden im weiteren Verfahren die erforderlichen Immissionsschutzgutachten erstellt.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass es bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Plangebiet aus dem Jahr 2006 gebe. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.
- Es wurde angeregt, dass eine Prüfung der UVP-Pflicht des Planvorhabens vorzunehmen sei. Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchgeführt.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass durch die Planung der Verkehrsfluss auf der Landstraße L 423 nicht beeinträchtigt werden dürfe. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass eine abgestimmte Verkehrsuntersuchung vorgenommen wurde.
- Es wurde angeregt den Baumbestand im Plangebiet zu erhalten. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnisgenommen und darauf hingewiesen, dass westliche Grünfläche im Plangebiet dem Erhalt des Gehölzbestandes dient.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüche im Sinne des Kindergartengesetzes zu beachten seien. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnisgenommen. Im Plangebiet ist ein Kindergarten vorgesehen.

Öffentliche Auslegung

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

- Es wurde die Festsetzung einer Bodenbehandlungsanlage in einem Sondergebiet kritisiert. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da das Ziel der Planung ausdrücklich und ausschließlich die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage sei. Zudem sei die Bodenbehandlungsanlage integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes und des Sanierungskonzeptes zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen. Die Ausweisung eines Sondergebietes mit maßgeschneiderten Festsetzungen zum Lärmschutz ermöglicht, die Sanierung von Altlasten, die Schaffung von neuem Wohnraum, die Wiedernutzung einer Brachfläche anstelle der Neuinanspruchnahme von Flächen sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Einklang zu bringen.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass eine Festsetzung zum sozial geförderten Mietwohnungsbau in den Bebauungsplan aufzunehmen sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung von sozial gefördertem Wohnungsbau nicht entgegen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertraglich geregelt werden.
- Es wurde kritisiert, dass keine ausreichenden Abstände zwischen Wohnbebauung und einem Industriegebiet einzuhalten seien. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da im Bebauungsplan keine Industriegebiet (Bodenbehandlungsanlage) festgesetzt sei, zudem keine verbindlichen Bestimmungen bezüglich Abstände bestehen und die Verträglichkeit der geplanten Bodenbehandlungsanlage im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen sei.
- Es wurde kritisiert, dass der städtebauliche Vertrag nicht ausgelegt war und dadurch keine ausreichende Beurteilung des Bebauungsplans vorgenommen werden konnte. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend seien.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Anzahl der Straßenbäume zu erhöhen sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Anforderung der Erschließung, der Leitungsführung und der Stellplatzbedarf dem entgegenstanden.
- Es wurde die Anregung vorgebracht die Laufzeit der Bodenbehandlungsanlage zu beschränken. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage laufzeitunabhängig nachgewiesen sei.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass der Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) aus der Pflanzliste zu streichen sei. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Vorschlagsliste wurde redaktionell angepasst.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der Erhöhung des Grundwasserspiegels geäußert. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden / Grundwasser wurden im Umweltbericht behandelt, mit dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten seien.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der Frischluftschneise Lennebergwald geäußert. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß Aussage des Gutachters seien durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Frischluftschneise zu erwarten.

- Es wurden Bedenken hinsichtlich der erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Planung geäußert. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Auswirkungen auf den Verkehr in einem Gutachten untersucht wurden. Im Ergebnis des Gutachtens kann der zusätzliche Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden.
- Es wurde Bedenken hinsichtlich der erhöhten Lärmbelastung durch die Planung in der Umgebung des Plangebietes geäußert. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Auswirkungen auf durch die Planung in einem Gutachten untersucht wurden. Im Ergebnis des Gutachtens wurden die Auswirkungen als nicht wesentlich beurteilt.
- Es wurde kritisiert, dass es sich beim ehemaligen Dyckerhoff-Gelände um einen außerhalb von Budenheims Wohnbebauung befindliches Gelände handele und somit dem Ziel Nr. 31 des Landesentwicklungsplans Rheinland-Pfalz nicht entspreche. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Ausweisung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 05.01.2023 durch die Kreisverwaltung bestätigt wurde.
- Es wurde Kritik an dem Sanierungsverfahren des kontaminierten Bodenmaterials geäußert. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Sanierungsverfahren wurden mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es obliegt der Bodenschutzbehörde, die zum Erreichen der Sanierungsziele angemessenen Maßnahmen festzulegen.
- Es wurde Kritik an dem Staubgutachten hinsichtlich der Annahmen von Bagatellmassenströme geäußert. Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt. Das Staubgutachten wurde hinsichtlich der Bagatellmassenströme überarbeitet. Das Ergebnis des Gutachtens blieb unverändert. Es ergaben sich aus der Überarbeitung keine Anpassungen im Bebauungsplan.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der Infrastruktur der Gemeinde Budenheim hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Medizinische Versorgung, Schule und Kindergarten vorgebracht und Kritik an dem Ausschluss von die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften in allgemeinen Wohngebieten geäußert. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Einzelhandelsnahversorgung in Budenheim an anderer Stelle vorgesehen ist und Schank- und Speisewirtschaften im angrenzenden Mischgebiet untergebracht werden können. Generell kann durch zusätzliche Einwohner von einer Verbesserung der Tragfähigkeit von Versorgungseinrichtungen ausgegangen werden. Die Planung enthält zudem einen neuen Kindergarten.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Begrünungsanforderungen auf Privaten Grundstücksflächen angehoben werden sollten. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen enthielten den geplanten Mindestumfang des Grünordnungsplans und seien entsprechend der Standortanforderungen für Baumpflanzungen. Jedem Grundstückseigentümer sei es überlassen mehr Bäume zu pflanzen.
- Es wurde die Anregung vorgebracht Zisternen zwingend auf allen Baugrundstücken festzusetzen. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Das Entwässerungskonzept sah keine Zisternen auf privaten Grundstücken vor. Dennoch verhindern die Festsetzungen des Bebauungsplans die Anlage von Zisternen nicht.
- Es wurde Kritik an den beschriebenen Betriebsabläufe der Bodenbehandlungsanlage geäußert. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass die Begründung redaktionell um eine Beschreibung der wesentlichen Betriebsabläufe ergänzt wurde.

- Es wurden Bedenken vorgebracht, durch die Planung angesiedelte Tier- und Pflanzenarten vertrieben werden. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Eingriffe durch die Planung werden ausgleichen.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass sich für das in der Nachbarschaft befindliche Transportunternehmen Einschränkungen der Betriebsabläufe ergäben. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde eine ergänzende Stellungnahme angefertigt, die zu dem Ergebnis kam, dass sich keine Einschränkung für die umliegende Bebauung ergibt.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass ein Gutachten zur Geruchsbelastung fehle. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Geruchlich besonders auffällige Abfälle werden in der Bodenbehandlungsanlage nicht aufgenommen.
- Es wurde Kritik am Artenschutzgutachten vorgebracht, dass besonders geschützte Arten nicht berücksichtigt seien. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die besonders geschützten Arten wurden im Rahmen der Kartierung berücksichtigt.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass sich im östlichen Teil des Plangebietes eine „Storchenwiese“ befinde. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In einer ergänzenden Stellungnahme wurde dargelegt, dass sich im Plangebiet keine „Storchenwiese“ befindet.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass durch die Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen der Ausgleich durch Dachbegrünung nicht erfüllt werden könne. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlage möglich ist.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung vorgebracht. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Gemäß den Aussagen der Gemeindewerke Budenheim ist die Trink- und Löschwasserversorgung unter den aktuellen Umständen gesichert.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass die Planung die Überschreitung von Feinstaubgrenzwerten hervorrufe. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da keine Auswirkungen auf Kfz-bezogene Luftschadstoffe zu erwarten sind.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass die festgesetzte Grundflächenzahl zu hoch sei und die Orientierungswerte der BauNVO überschreite. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Überschreitungen sind städtebauliche begründet.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass keine Festsetzungen zur nachhaltigen Energiegewinnung im Bebauungsplan enthalten seien. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Nutzung erneuerbaren Energien nicht entgegen.

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

- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass im Plangebiet zwei archäologische Fundstellen („Budenheim 6.1-2“) verzeichnet sind. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass ein Hinweis auf Beteiligung der Direktion Landesarchäologie bei einem archäologischen Fund in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Starkregenkarten des Landes zu berücksichtigen seien. Der südliche Teil des Plangebietes sei durch Starkregen gefährdet, daher sei ein Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Das Gelände wird aufgefüllt, daher besteht keine Gefahr durch Starkregenabflüsse von außerhalb des Plangebietes. Die Starkregengefährdung innerhalb des Plangebietes wird in der weiteren Ausführungsplan berücksichtigt über entsprechende

- Dimensionierung des Kanalsystems, Straßenprofil und Erdgeschosshöhen. Eine Aufnahme der Anregung in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist nicht eindeutig sei. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Plankarte wurde redaktionell angepasst.
 - Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Betriebsvorgänge der Betriebe „Metallbau Vornwald“ und „Spedition August Heim Ferntransporte GmbH“ in der schalltechnischen Untersuchung nicht korrekt und ausreichend untersucht wurden. Daraufhin wurde eine ergänzende Stellungnahme vom Gutachter erstellt, mit dem Ergebnis, dass die angepassten Betriebsabläufe die vorliegenden Ergebnisse nicht verändern und somit die Schallschutzfestsetzungen unverändert blieben.
 - Es wurde die Anregung vorgebracht, dass in der schalltechnischen Untersuchung der an- und abfahrende Verkehr zur Bodenbehandlungsanlage über die Planstraße B zur Mainzer Landstraße nicht berücksichtigt sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Durch die zu erwartenden jeweils 34 Lkw-Fahrten von und 34 Lkw-Fahrten zu der neu geplanten Bodenbehandlungsanlage wird sich die Verkehrsmenge auf der Mainzer Landstraße um deutlich weniger als 50 % erhöhen. Damit ist auch eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche auf der Mainzer Landstraße um 3 dB(A) sicher auszuschließen. Damit sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bodenbehandlungsanlage erst im Verlauf des Genehmigungsverfahrens geprüft und beurteilt werden könne. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Das Staubgutachten zum Bebauungsplan zeigt, dass die geplanten Maßnahmen geeignet sind und der geplante Betrieb mit den Maßnahmen umfeldverträglich möglich sie.
 - Es wurde die Anregung vorgebracht, dass durch die Festsetzung des Mischgebietes nördlich der Bodenbehandlungsanlage den Betrieb der Bodenbehandlungsanlage einschränken könne. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Staub- und Lärmgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Bodenbehandlungsanlage unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen mit dem Mischgebiet verträglich betrieben werden kann.
 - Es wurde die Anregung vorbracht, dass eine gewerbliche Folgenutzung für den Fall der Nutzungsaufgabe der Bodenbehandlungsanlage im Bebauungsplan festgesetzt wird. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da eine verbindliche Beschränkung einer Bodenbehandlungsanlage im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Die Nutzung der Bodenbehandlungsanlage ist unabhängig von der Laufzeit durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen.
 - Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass eine kontinuierliche Begutachtung und Pflege der geplanten Waldfläche mit abgestuftem Waldrand erforderlich sei. Der Hinweis wurde zur Kenntnisgenommen und vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
 - Es wurde die Anregung vorgebracht, dass der Bebauungsplan keinen ausreichenden Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Immissionsbelastung des Außenbereiches beinhalte. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. In der Summe der Festsetzung, wie der Lärmschutzbebauung in WA 1, der Grundrissorientierung und der passive Schallschutzmaßnahmen, sei ausreichender Schallschutz vorgesehen.

5 Planungs- und Standortalternativen

Als Planungsalternative für den Standort des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes wäre auch eine vollständige gewerbliche Nutzung denkbar. Aufgrund der notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen sowie deren Umfang wäre eine Entwicklung des Geländes als vollständiger Gewerbestandort jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Zudem spricht der große Wohnraumbedarf in der Umgebung der Landeshauptstadt Mainz gegen eine Entwicklung des Plangebietes als Gewerbestandort. Der in Budenheim bestehende hohe Bedarf an Wohnungen führt dazu, dass sich die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet als sinnvoll und wirtschaftlich darstellt. Im Nordosten des Plangebiets waren ursprünglich der Erhalt und die Ergänzung der gewerblichen Nutzung vorgesehen. Aufgrund der inzwischen geänderten Entwicklungsvorstellungen und vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs wird hier nunmehr eine gemischte Nutzung präferiert.

Aufgrund der starken Bodenverunreinigungen ist jedoch nicht das gesamte Plangebiet für die Errichtung von Wohnbebauung geeignet. Die Altablagerung im Südosten des Geländes ist derartig kontaminiert, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist und daher nur eine Sicherung der Altlast mittels vollständiger Versiegelung in Betracht kommt. Daher ist dieser Teil für die Schaffung von Wohnraum nicht geeignet.

Standortalternativen sind aufgrund der Konversion des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes und der Notwendigkeit der Bodenbehandlungsanlage nicht ersichtlich.

6 Zusammenfassung

Insgesamt sind durch die Flächennutzungsplanänderung „Dyckerhoff-Gelände“ sowie des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ unter Beachtung der getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung des geplanten Beherbergungsbetriebes widersprechen.

V VERWENDETE UNTERLAGEN

- BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim. Köln. Stand: Juni 2018.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: „Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch – Ergänzung“. Nackenheim. Stand: 21.01.2020.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch. Nackenheim. Stand: Januar 2019.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch. Nackenheim. Stand: Juni 2022.
- Bodeninformationssystem RLP (BISRP). Stand: Dezember 2018.
- FIRU Gfl: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim. Kaiserslautern. Stand: 31.08.2022.
- Freudl Verkehrsplanung: „Gemeinde Budenheim – Entwicklung Dyckerhoff-Gelände – verkehrliche Bewertung“. Darmstadt. Stand: 18.07.2022.
- GeoConsult Rein: „Bericht Radonbelastung in der Bodenluft – Ehemaliges Dyckerhoffgelände, Budenheim“. Oppenheim. Stand: 30.11.2018.
- GeoConsult Rein „Bericht Radonbelastung in der Bodenluft – Erweiterungsfläche BPL „Ehemaliges Dyckerhoffgelände“, Budenheim“, Ingelheim, Stand 29.05.2022
- GeoConsult Rein „Bericht Radonbelastung in der Bodenluft – Erweiterungsfläche BUD 3 BPL „Ehemaliges Dyckerhoffgelände“, Budenheim“, Ingelheim, Stand 11.07.2022
- Geoportal RLP: Kartenviewer. Stand: April 2019.
- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Bericht: Ehemaliger Dyckerhoff-Steinbruch Budenheim – Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen (Phase A). Hannover. Stand: 21.06.2018.
- Re2Area: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände Budenheim“ – Fachbeitrag Naturschutz/Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Grünordnungsplan). Heidelberg. Stand: 21.10.2022.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung.....	4
Abbildung 2: Geplante Darstellungen der 7. FNP-Änderung.....	5
Abbildung 3: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung „Dyckerhoff-Gelände“	7
Abbildung 4: B-Plan „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“	10
Abbildung 5: B-Plan „Siebenmorgengebiet“	10
Abbildung 6: B-Plan „Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße – Teil 1“	11
Abbildung 7: B-Plan „Budenheimer Parkallee“ einschließlich der 3. Änderung „In den vierzehn Morgen“	12
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung	13
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung	14
Abbildung 10: Altstandort und Altablagerung.....	16
Abbildung 11: Städtebauliches Konzept „Dyckerhoff-Gelände“ mit Geltungsbereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (Stand: April 2020)	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung).....	8
Tabelle 2: Flächenbilanz der 7. FNP-Änderung entsprechend den Darstellungen, gerundet	22