

Niederschrift

Bürgermeister Hinz eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 10. März 2025, 18:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Budenheim und stellt fest, dass die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses am 28. Februar 2025 form- und fristgerecht eingeladen wurden. Er begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder.

Erschienen sind: Bürgermeister Hinz (Vorsitzender)

Aus d. Verwaltung: stellv. FBL 3: Menjoulet (zugleich Schriftführer)
die Mitglieder bzw. Stellvertreter des Bau- und Umweltausschusses:

Albert
Alsbach-Gores
Blänsdorf
Dotzer
Goldbach
May
Römer
Rosin
Saas
Veltze
Wiesner

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor, sodass folgende Tagesordnung als genehmigt gilt:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Mitteilungen

2. Bauvoranfragen, Bauanträge

- a) **Bauantrag zum Dachausbau und Errichtung einer Gaube, Fränzenbergstraße 21 (Flur 6, Nr. 464)**
(018/1-2025)
- b) **Bauvoranfrage zur Errichtung eines Weinstands, Rheinstraße, (Flur 1, Nr. 655/19 und Flur 7, Nr. 230/8)**
(019/1-2025)
- c) **Bauantrag zum Neubau des Pförtnerhauses, In der Aue 5 (Flur 7, Nr. 287/3 und 75/7)**
(020/1-2025)

- d) **Bauantrag zum Neubau einer 2-stöckigen Driving Range nach Rückbau der bestehenden Anlage, Budenheimer Parkallee 11(Flur 5, Nr. 322, 323 und 324)**
(021/1-2025)
- e) **Bauantrag zum Neubau einer Wohnbebauung, bestehend aus 11 Häusern mit insgesamt 158 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage, Mainzer Landstraße (Flur 8, Nr. 244/A)**
(022/1-2025)
- f) **Bauantrag zum Einbau von unterirdischen Löschwasserbehältern, Im Wald 1 (Flur 18, Nr. 1/21)**
(023/1-2025)
- g) **Umspannwerk Budenheim, Neubau einer 20 kV-Schaltanlage, eines Schaltanlagegebäude und eines E-Spulengebäudes; Nachtrag**
(024/1-2025)

3. Verschiedenes

zu TOP 1:

Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

zu TOP 2:

Bauvoranfragen, Bauanträge

- a) **Bauantrag zum Dachausbau und Errichtung einer Gaube, Fränzenbergstraße 21 (Flur 6, Nr. 464)**
(018/1-2025)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 1 n.i.O).

- b) **Bauvoranfrage zur Errichtung eines Weinstands, Rheinstraße, (Flur 1, Nr. 655/19 und Flur 7, Nr. 230/8)**
(019/1-2025)

Herr Menjoulet erklärt, dass die Bauvoranfrage förmlich bedenklich ist, da sowohl präzise Fragen, als auch eine Eindeutige Verortung des Weinstands, die Zustimmung der Eigentümer sowie einen Antrag auf Befreiung der festgesetzten Art der Nutzung fehlen. Es sei trotzdem möglich, nur zur beantragten Art der Nutzung das Einvernehmen zu erteilen, unter der Bedingung, dass das Einverständnis des Eigentümers nachgewiesen und ein Antrag auf Befreiung der Kreisverwaltung nachgereicht werden.

Mehrere Mitglieder des Ausschusses drücken Ihre Bedenken zum Vorhaben aus. Es wird insbesondere bemängelt, dass ein Verkaufscontainer an dieser landschaftlich

hochwertigen Lage negativ wirken würde. Es wird angeregt, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird mit 3 Ja-Stimmen, 6 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt (Anlage 2 n.i.O.).

c) Bauantrag zum Neubau des Pförtnerhauses, In der Aue 5 (Flur 7, Nr. 287/3 und 75/7)
(020/1-2025)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 3 n.i.O.).

d) Bauantrag zum Neubau einer 2-stöckigen Driving Range nach Rückbau der bestehenden Anlage, Budenheimer Parkallee 11(Flur 5, Nr. 322, 323 und 324)
(021/1-2025)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 4 n.i.O.).

e) Bauantrag zum Neubau einer Wohnbebauung, bestehend aus 11 Häusern mit insgesamt 158 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage, Mainzer Landstraße (Flur 8, Nr. 244/A)
(022/1-2025)

Mehrere Mitglieder melden, dass die in der Anlage beigefügten Pläne und Ansichten zu klein waren und dass Bemaßungen gar nicht lesbar waren.

Nachträgliche Anmerkung Herr Menjoulet: die Pläne wurden irrtümlicherweise im Hochformat anstatt im Querformat gedruckt. Das Bauamt sieht ein, dass bei Bauanträgen zu Großprojekte mit mehreren Gebäuden eine detaillierte Anlage beigefügt werden soll. Pläne des gesamten Gebiets reichen nicht aus, um eine fundierte Entscheidung zu ermöglichen, Übersichtspläne im lesbaren Format sowie Grundrisse, Schnitte und Ansichten der Teilbereiche bzw. der einzelnen Gebäude sollen beigefügt werden. Die Anlage zum Beschlussvorschlag wird mit folgenden Dokumenten ergänzt (Anlage anbei).

- 1 Übersichtsplan – Abschnitt West
- 2 Übersichtsplan – Abschnitt Ost
- 3 Übersicht Tiefgarage
- 4 Grundriss Erdgeschoss Häuser 10 und 11
- 5 Übersicht 4. Obergeschoss
- 6 Grundriss 4. Obergeschoss Häuser 5 und 6
- 7 Schnitt Nord-Süd Häuser 2 und 10
- 8 Schnitt Nord-Süd Haus 3
- 9 Schnitt West-Ost Haus 11
- 10 Ansicht Nord Häuser 1 bis 6
- 11 Ansicht Nord Häuser 1 und 2
- 12 Ansicht Nord Haus 11

- 13 Ansicht Süd Häuser 1 bis 6
14 Ansicht Süd Häuser 7 bis 11.

Mehrere Mitglieder des Ausschusses wollen wissen, ob die geplante Gebäudehöhe den Festsetzungen entspricht. Herr Menjoulet teilt mit, dass sowohl die festgesetzten maximalen wie auch Mindesthöhen entsprochen werden. Die Mindesthöhe der Häuser 1 bis 6 (Gebäudezeile an der Landstraße) ist erforderlich, um eine Lärmreduzierung für das gesamte Wohngebiet zu gewährleisten. Nachträgliche Bemerkung: auf den in der Anlage hinzugefügten Ansichten und Schnitten der einzelnen Häuser sind die festgesetzten maximalen Gebäude und im Falle der Häuser 1 bis 6 die Mindesthöhen eingetragen.

Es wird gefragt, ob zu den erforderlichen 158 Stellplätze (1 Stellplatz / Wohnung) noch weitere Stellplätze geplant sind bzw. ob es möglich wäre, weitere Stellplätze anzufordern. Der Vorsitzende erklärt, dass zu den 158 Stellplätze noch ein Stellplatz für Kleintransporter im Eingangsbereich der Tiefgarage geplant ist. Außerdem sollen für das gesamte Baugebiet noch 25 öffentliche Stellplätze an der Erschließungsstraße angelegt werden.

Eine weitere Frage betrifft den Geh- und Radweg an der Mainzer Landstraße: welche Breite soll er haben und könnte eine größere Breite angefordert werden? Herr Menjoulet erklärt, dass der Geh- und Radweg sich außerhalb des Baugrundstücks befindet und vom vorliegenden Antrag nicht betroffen ist. Der Vorsitzende erklärt, dass der Geh- und Radweg zwischen 3 und 3,5 m breit werden soll. Im Vergleich mit der früheren Planung wurde die Breite bereits deutlich erhöht. Um die Breite noch zu ändern, genauso wie um die festgesetzte erforderliche Anzahl an Stellplätze zu erhöhen, wäre eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird mit 6 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen zugestimmt (Anlage 5 n.i.O).

f) Bauantrag zum Einbau von unterirdischen Löschwasserbehältern, Im Wald 1 (Flur 18, Nr. 1/21)
(023/1-2025)

Frau Blänsdorf erkundigt sich, ob die unterirdische Löschwasserbehälter auch durch Regenwasser versorgt werden sollen, bzw. ob die Gemeinde es anfordern kann. Der Vorsitzende und Herr Menjoulet erklären, dass eine Versorgung durch Regenwasser zwar wünschenswert ist, aber nicht angefordert werden kann. Im Bauantrag steht keine Angabe dazu. Das Bauamt wird in seinem Schreiben an die Kreisverwaltung anregen, dass die Behälter teilweise durch Regenwasser versorgt werden.

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 6 n.i.O).

g) Umspannwerk Budenheim, Neubau einer 20 kV-Schaltanlage, eines Schaltanlagegebäude und eines E-Spulengebäudes; Nachtrag
(024/1-2025)

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 7 n.i.O).

zu TOP 3
Verschiedenes

Frau Blänsdorf meldet, dass die Firma Europe-Marine regelmäßig Boote wäscht, wodurch Schmutzwasser in die Abwasser-Leitung und auf die Straße fließt. Sie fragt, ob diese Nutzung zulässig ist. Der Vorsitzende erklärt, dass diese Nutzung nicht zulässig ist; das Ordnungsamt hat bereits Maßnahme getroffen, um die illegale Nutzung zu stoppen.

Es wird gemeldet, dass auf dem privaten Parkplatz an der Budenheimer Parkallee Pkws weiterhin auf dem festgesetzten Grünstreifen geparkt sind. Herr Menjoulet erklärt, dass nachdem er der Unteren Bauaufsicht im November 2024 um bauaufsichtliche Prüfung gebeten hat, keine Rückmeldung gekommen ist. Er stimmt zu, mit Nachdruck nochmal zu fragen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen eingingen, wünscht der Vorsitzende allen Anwesenden einen schönen Abend und einen guten Nachhauseweg und schließt sodann die Sitzung um 18:40 Uhr.

Anlage: TOP 2 e) – Ergänzende Ausschnitte aus den Unterlagen zum Bauantrag

Vorsitzender



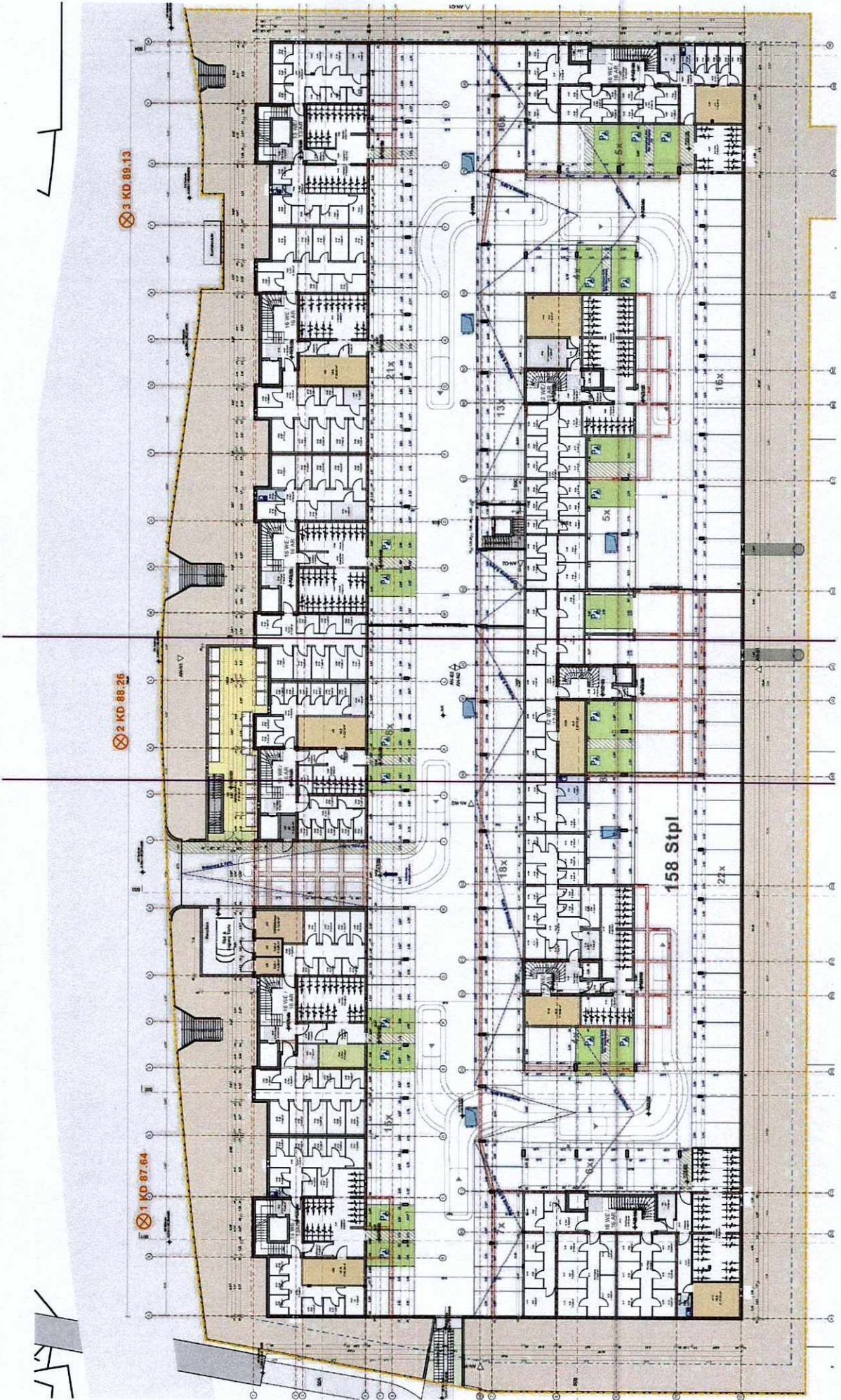
(Hinz)

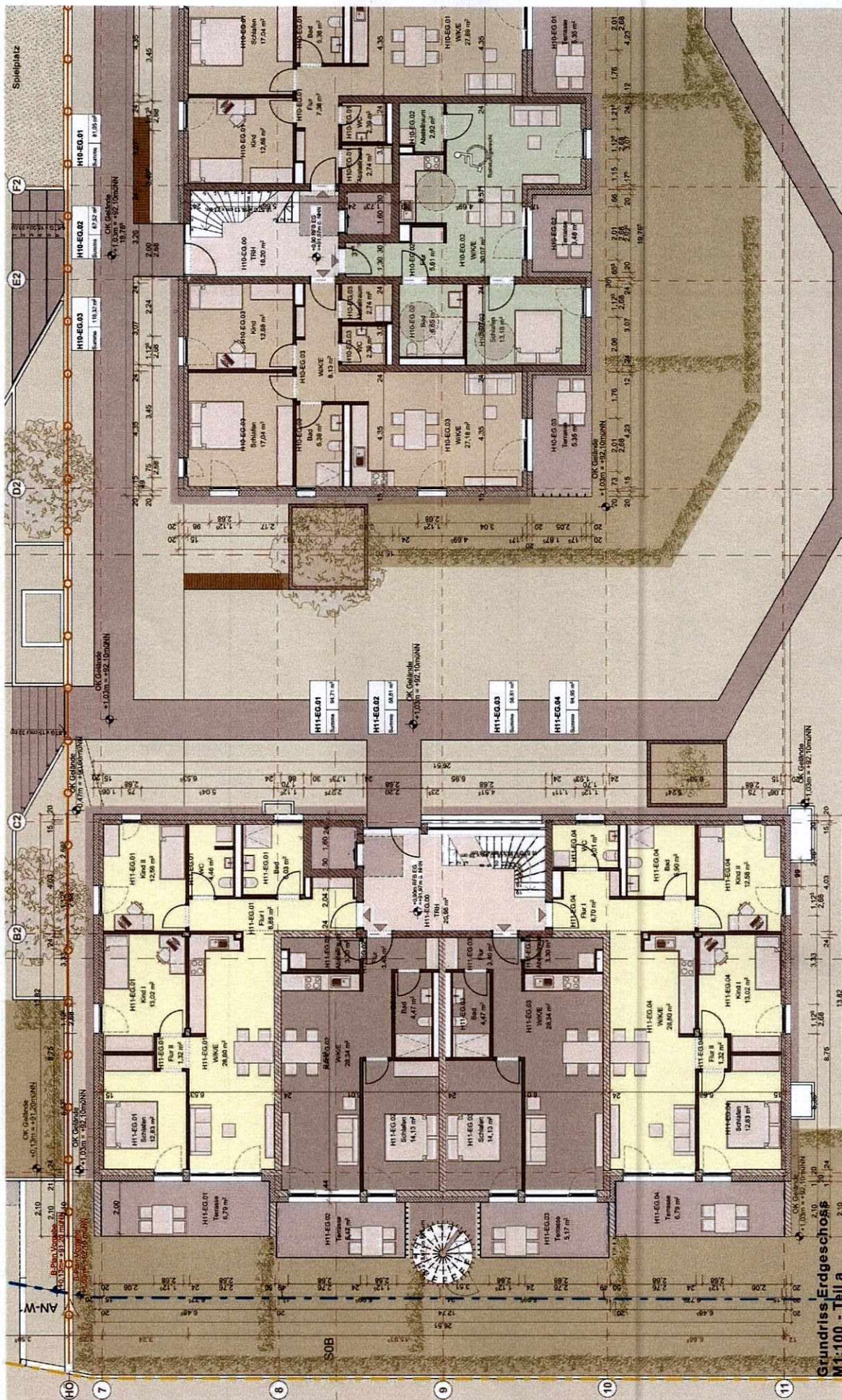
Schriftführer:



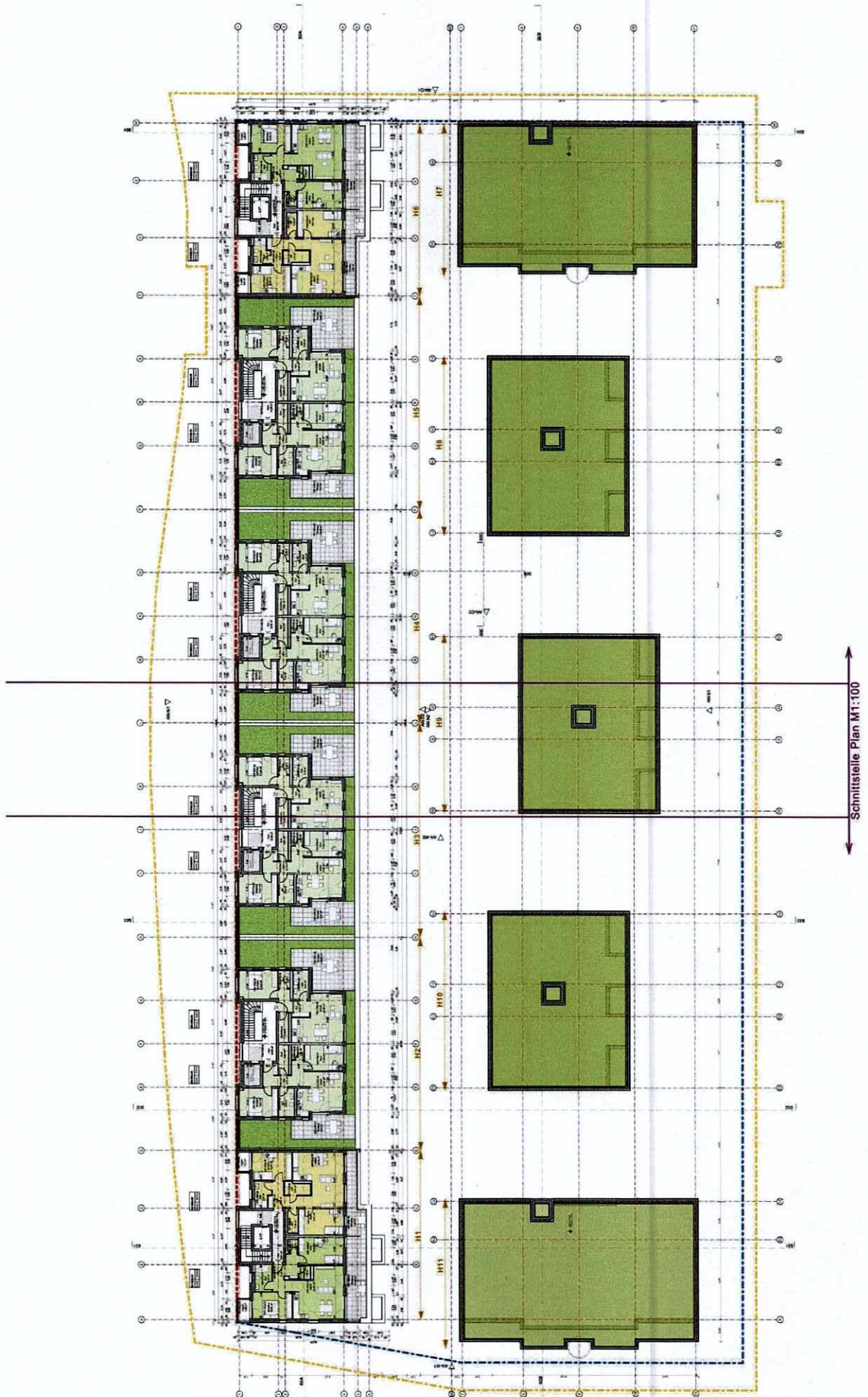
(Menjoulet)

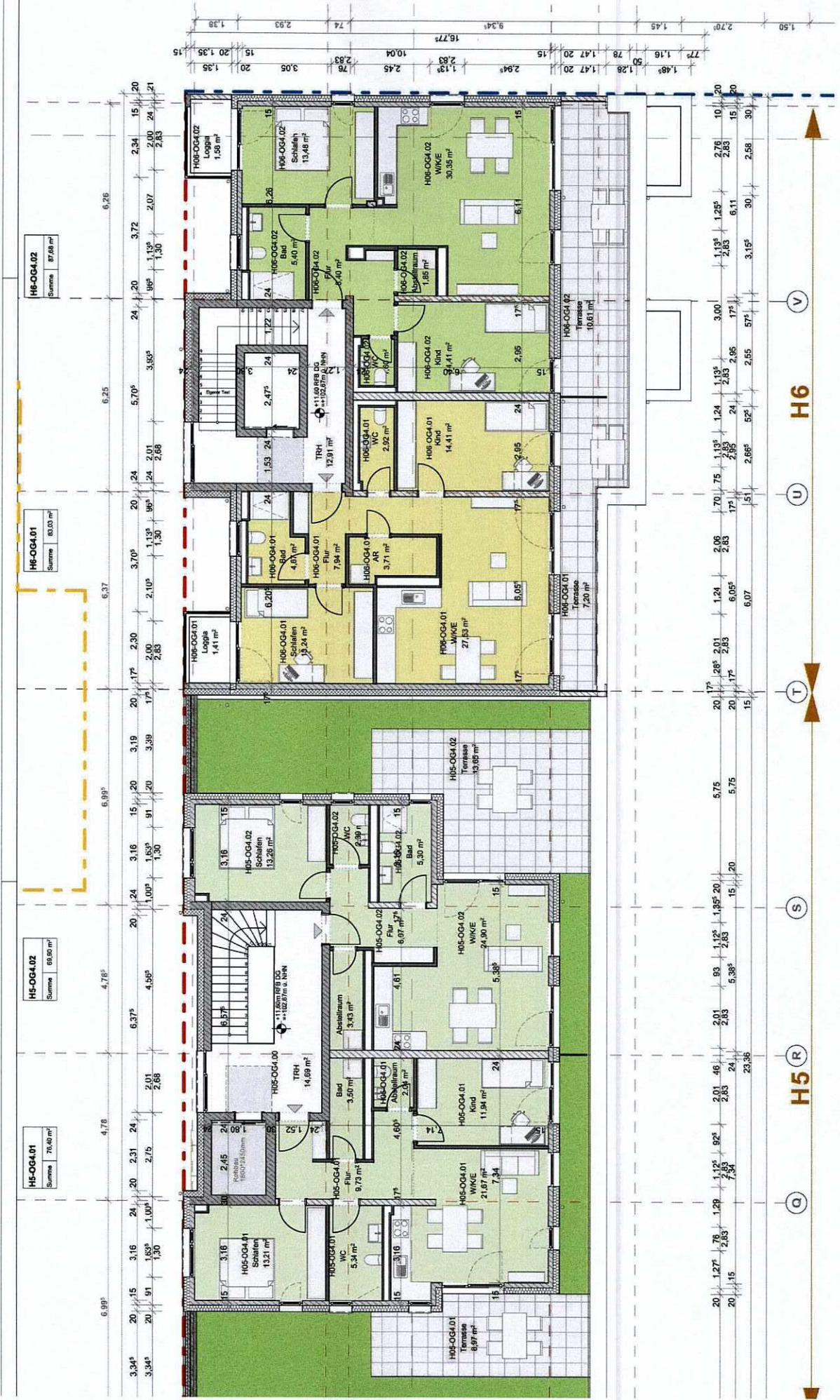






5





H5-OG4.01	
Summe	76,40 m²

H5-OG4.02	
Summe	66,50 m²

H6-OG4.01	
Summe	83,03 m²

H6-OG4.02	
Summe	87,68 m²

Q

H5 R

S

T

U

H6

V

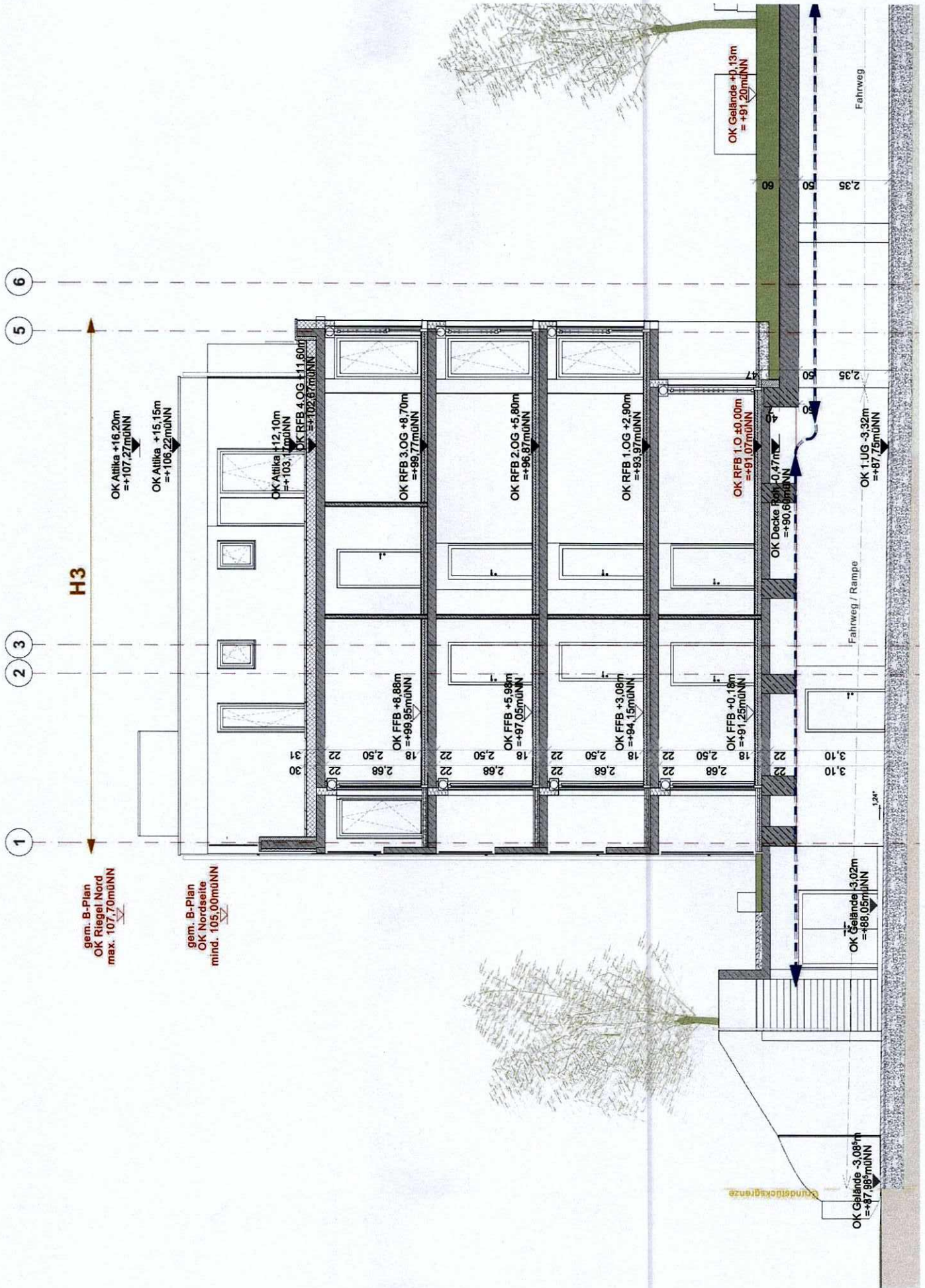
20	1,27°	76	1,29	1,12°	92°	2,01	46	2,01	93	1,12°	1,35°	20	5,75	20	17°	2,83	2,01	1,24	2,06	70	1,13°	1,24	1,13°	3,00	1,13°	1,25°	2,76	10	20
20	1,5	2,83	1,29	2,83	7,34	2,83	24	2,83	2,83	5,38°	2,83	15	5,75	20	1,7°	2,83	6,05°	2,83	17°	2,83	2,85	17°	2,83	6,11	3,15°	30	2,58	30	

3,34°	20	1,5	3,16	24	2,31	24	4,78°	6,99°	6,37	6,25	6,26	2,34	15	20
3,34°	20	1,5	1,83°	1,00°	1,00°	2,75	4,95°	6,37°	6,37°	5,70°	3,72	2,00	24	21

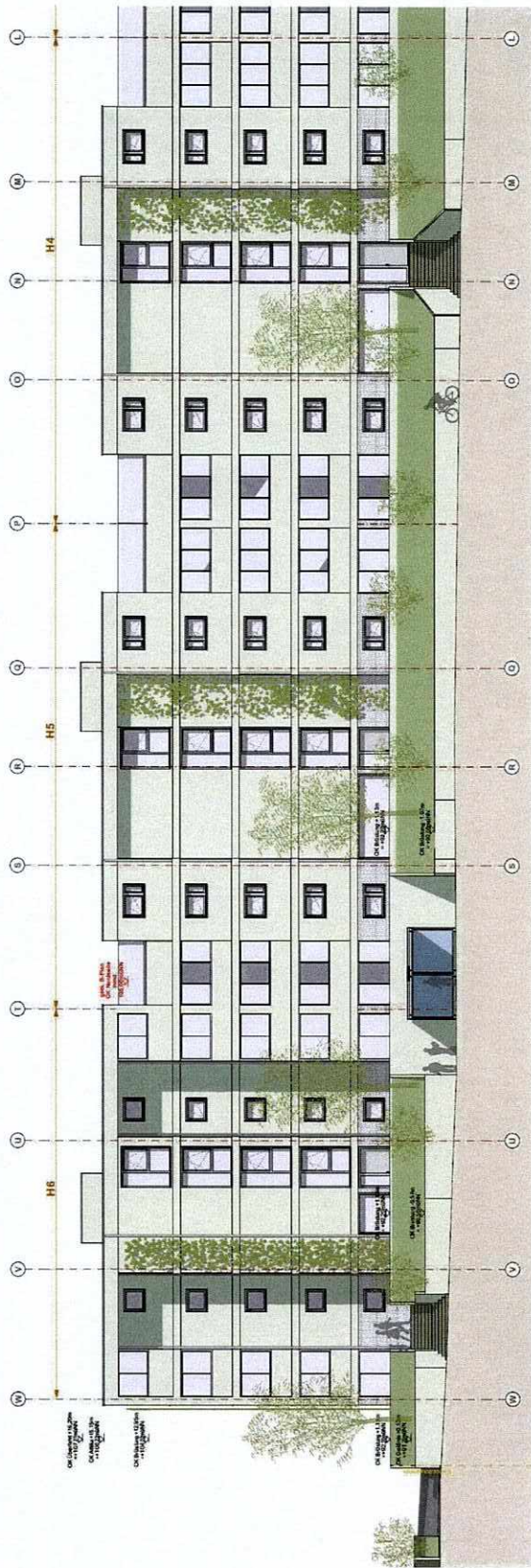
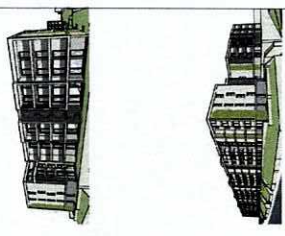
15	20	1,35	1,38	2,93	74	9,34°	16,77°	1,45	2,70°	1,50	1,48°	77°	1,16	50	78	1,47	20	1,47	20	2,94°	1,13	2,83	10,04	2,45	2,83	76	3,05	20	1,35	15
----	----	------	------	------	----	-------	--------	------	-------	------	-------	-----	------	----	----	------	----	------	----	-------	------	------	-------	------	------	----	------	----	------	----

The architectural floor plan shows a building section with two main parts. The left part, labeled H1-H11, is a larger structure with a grid of rooms and windows. The right part, labeled H2-H10, is a smaller structure with a similar grid. The plan includes various annotations such as 'gen. B-Plan', 'OK-Rage Nord', 'max. 1.77m', 'min. 1.05m', 'OK-H10', 'OK-H11', 'OK-H12', 'OK-H13', 'OK-H14', 'OK-H15', 'OK-H16', 'OK-H17', 'OK-H18', 'OK-H19', 'OK-H20', 'OK-H21', 'OK-H22', 'OK-H23', 'OK-H24', 'OK-H25', 'OK-H26', 'OK-H27', 'OK-H28', 'OK-H29', 'OK-H30', 'OK-H31', 'OK-H32', 'OK-H33', 'OK-H34', 'OK-H35', 'OK-H36', 'OK-H37', 'OK-H38', 'OK-H39', 'OK-H40', 'OK-H41', 'OK-H42', 'OK-H43', 'OK-H44', 'OK-H45', 'OK-H46', 'OK-H47', 'OK-H48', 'OK-H49', 'OK-H50', 'OK-H51', 'OK-H52', 'OK-H53', 'OK-H54', 'OK-H55', 'OK-H56', 'OK-H57', 'OK-H58', 'OK-H59', 'OK-H60', 'OK-H61', 'OK-H62', 'OK-H63', 'OK-H64', 'OK-H65', 'OK-H66', 'OK-H67', 'OK-H68', 'OK-H69', 'OK-H70', 'OK-H71', 'OK-H72', 'OK-H73', 'OK-H74', 'OK-H75', 'OK-H76', 'OK-H77', 'OK-H78', 'OK-H79', 'OK-H80', 'OK-H81', 'OK-H82', 'OK-H83', 'OK-H84', 'OK-H85', 'OK-H86', 'OK-H87', 'OK-H88', 'OK-H89', 'OK-H90', 'OK-H91', 'OK-H92', 'OK-H93', 'OK-H94', 'OK-H95', 'OK-H96', 'OK-H97', 'OK-H98', 'OK-H99', 'OK-H100'. The plan also includes a scale bar and a north arrow.

Schnitt 02 - Haus 2 u. 10, M1:100



[illegible]



ANS-01 Ansicht Nord - Haus 1-6 - Achse W-L, M1:100



ANS-02 Ansicht Nord - Haus 1-6 - Achse L-A, M1:100

BAUANTRAG

Ansicht Nord BA 2.2
Haus 1-6 M1:100

BAUVORHABEN

Neubau einer Wohnbebauung,
bestehend aus 11 Häusern mit
insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage
Mainzer Landstraße
55257 Badenheim
Flur 6
Flurstück 24/1A



BAUHER
AG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG
Kaiserstraße 146b
55257 Badenheim
Tel. 06432 - 90 55 50
E-Mail: info@grundbesitzgesellschaft.de

ARCHITECT
Prof. Ing. Dr. Kai-Ingo Voigt
Am Alten Markt 2
55257 Badenheim
Tel. 06432 90 55 50
Fax: 06432 90 55 51
E-Mail: kai-ingo.voigt@kai-ingo-voigt.de

Kontaktdaten	
Architekt	Prof. Ing. Dr. Kai-Ingo Voigt
Architekt	Am Alten Markt 2
Architekt	55257 Badenheim
Architekt	Tel. 06432 90 55 50
Architekt	Fax: 06432 90 55 51
Architekt	E-Mail: kai-ingo.voigt@kai-ingo-voigt.de

Ansicht Nord Haus1-6





ANS2 Ansicht Süd - Haus 1-6 - Achse A-L, M1:100

ANS2 Ansicht Süd Haus 1-6

1:100

BAUANTRAG

Ansicht Süd Haus BA 2.5
1-6 M1:100

BAUVORHABEN

Neubau einer Wohnbebauung,
bestehend aus 11 Häusern mit
insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage

Münster Landstraße
55257 Bielefeld

Prof. Dr.
Friedrich 244A



1:500 - 30.07.2014 - OK-FB-EG (Haus 1-6)

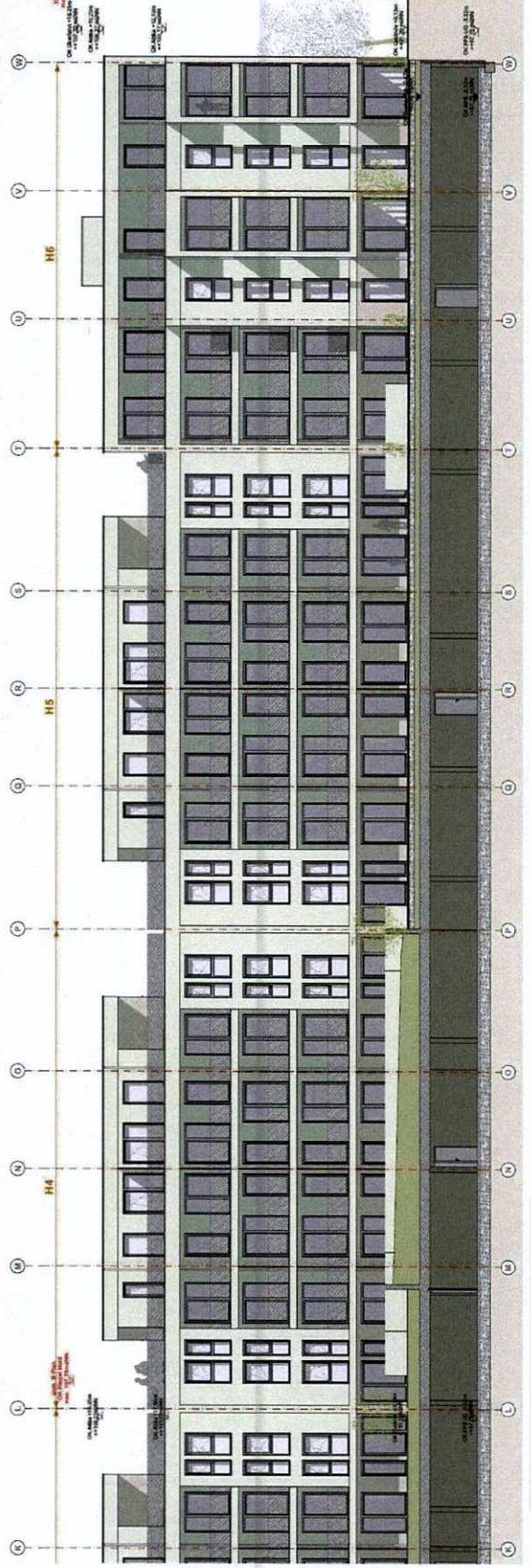
BAUHER



ARCHITEKT
Kielarchitekten

Prof. Dr. Ing. Peter J.
Kielarchitekten
Kiel, 24103
Telefon: 0431 3062221
Fax: 0431 3062229
E-Mail: kielarchitekten@kielarchitekten.de

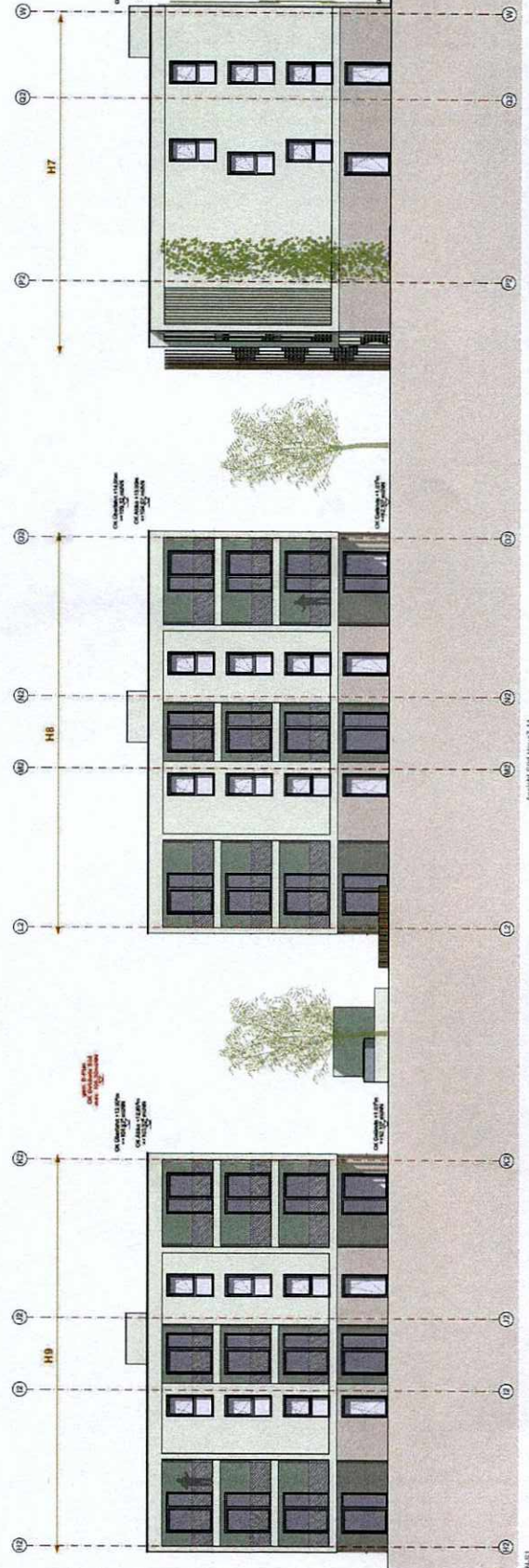
Titel	Datum	Zeichner
1:100	10.02.2015	NOF/ML



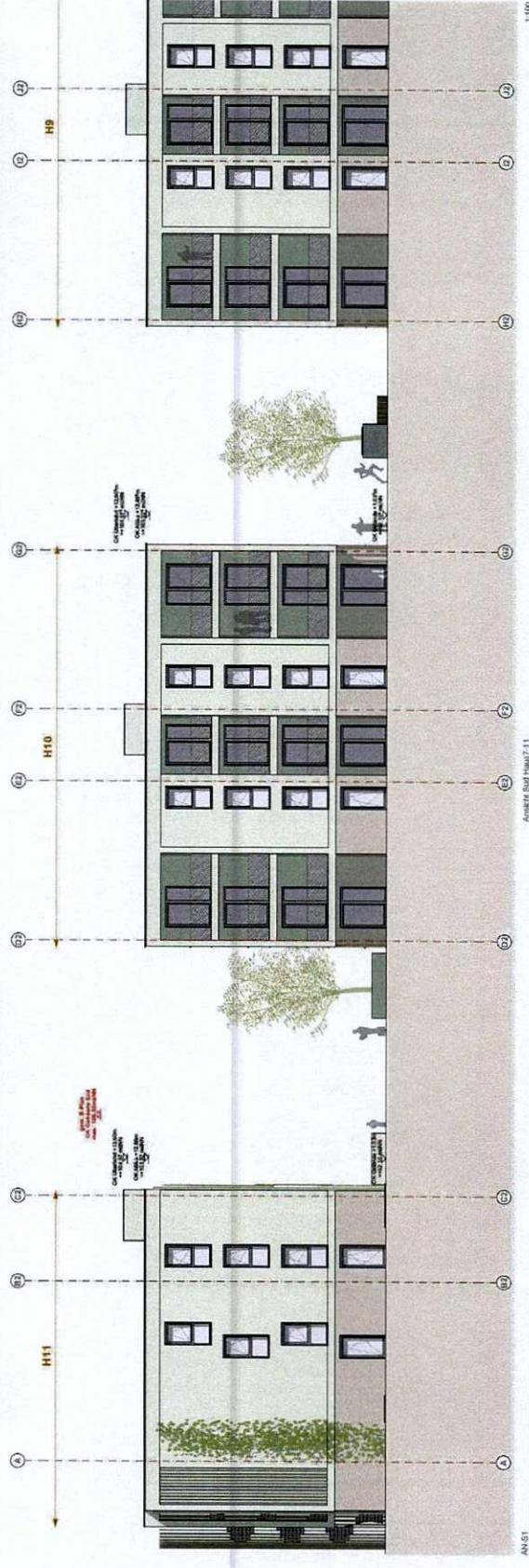
ANS3 Ansicht Süd - Haus 1-6 - Achse K-W, M1:100

ANS3 Ansicht Süd Haus 1-6

1:100



Ansicht Süd - Haus 7-11 - Achse A2-W, M1:100



Ansicht Süd - Haus 7-11 - Achse A-J2, M1:100

BAUANTRAG

Ansicht Süd Haus BA 2.6
7-11 M1:100

BAUVORHABEN

Neubau einer Wohnbebauung,
bestehend aus 11 Häusern mit
insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage
Münster Landstraße
55257 Bielefeld

Plat. 6
Flurstück 24/6A



BAUHER
KREIER ARCHITEKTEN
Kreierstraße 14/2
34109 Kassel
Tel. 0561 8062224
Fax 0561 8062224
E-Mail: kreier@kreierarchitekten.de

ARCHITECT
KREIER ARCHITEKTEN
Kreierstraße 14/2
34109 Kassel
Tel. 0561 8062224
Fax 0561 8062224
E-Mail: kreier@kreierarchitekten.de

Blatt	Blattgröße	Blattformat	Blattnummer
1	A3	297 x 420 mm	1 von 1