

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 610-13
Datum : 05.06.2025
Drucksachen-Nr. : 046/1-2025

Betr.: Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim

1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf**
3. **Einleitung der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.1	Sitzungstermin: 16.06.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 25.06.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Kirchstraße“ aufgestellt.
Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 07.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geändert mit Beschluss vom 09.09.2020 und mit Beschluss vom 24.01.2024 wird hierdurch ersetzt.
2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ (Vorentwurf) zu.
3. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt zu, dass das Verfahren gemäß §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet wird.

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.01.2024 dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim – Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.

Dieser Aufstellungsbeschluss ersetzt den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 07.11.2018 (geändert durch Beschluss vom 09.09.2020 und durch Beschluss vom 24.01.2024), der

einen Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebietes (SO), Gewerbegebietes (GE) und Industriegebietes (GI) vorsah.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma Bericap GmbH & Co. KG, Kirchstraße 5 in 55257 Budenheim durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines Industriegebietes (GI) nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Hierdurch sollen bestehende Arbeitsplätze erhalten und gesichert sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Zudem ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes und eines Drogeriemarktes vorgesehen. Zu diesem Zweck wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, um eine wohnortnahe und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Ursprünglich war darüber hinaus im östlichen Bereich des Plangebiets die ergänzende Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, um zur Deckung des lokalen Gewerbeflächenbedarfs beizutragen.

Ferner soll die verkehrliche Anbindung an die L 423 (Mainzer Landstraße) i.V.m. einer geplanten Kreisverkehrsanlage, einer davon abgehenden Planstraße sowie dem Anschluss an die Kirchstraße planungsrechtlich gesichert werden. Dies umfasst auch die Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen Ortslage.

Begründung für den Aufstellungsbeschluss:

Der östliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“ bietet eine optimale Lage für den künftigen Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Der aktuelle Feuerwehrstandort befindet sich im HQ 100-Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet, ist daher im Katastrophen- und Hochwasserfall nicht anfahrbar und nicht nutzbar. Gleichwohl kann die ADD (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion) jederzeit Mängel feststellen und eine weitergehende Nutzung am jetzigen Standort beanstanden oder sogar untersagen.

Ein Gutachten des Planers zur Bedarfsplanung der Feuerwehr (FFW-Bedarfsplanung) hat bestätigt, dass der bisherige Standort weder den Anforderungen an die Erreichbarkeit aller Bereiche der Gemeinde Budenheim noch den gesetzlichen Vorgaben zur achtminütigen Einsatzgrundzeit entspricht. Die Verlegung in den östlichen Plangebietsbereich gewährleistet hingegen eine kürzere und zuverlässigere Erreichbarkeit aller Siedlungsbereiche – auch während hochwasserbedingter Einsatzlagen – und stellt daher die einzige tatsächlich umsetzbare und rechtlich zwingende Alternative dar.

Vor diesem Hintergrund ist der Bebauungsplanvorentwurf entsprechend anzupassen. In Abweichung von der ursprünglich geplanten ergänzenden Gewerbegebietsausweisung (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im östlichen Teil des Plangebietsbereichs soll stattdessen eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den neuen Feuerwehrstandort entsprechend der Bedarfsplanung der Feuerwehr zu realisieren, die Einsatzbereitschaft und Einsatzsicherheit nachhaltig zu gewährleisten sowie den gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit Rechnung zu tragen.

Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke Nr. 137/1, 137/2 und 138/2 (Flur 8) am östlichen Rand des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens von Privatpersonen an andere Privatpersonen verkauft. Damit entfällt die Möglichkeit, dass diese Flurstücke von der Gemeinde Budenheim erworben werden. Nach Aussage der Gemeindewerke sind die im Eigentum der Gemeinde befindlichen

Grundstücke für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens ausreichend. Die drei oben genannten Grundstücke sowie die daran angrenzenden Flurstücke 138/1 und 136/1 wurden daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim stellt den westlichen Plangebietsbereich als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO und den östlichen Plangebietsbereich als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO dar. Deshalb soll über einen Bebauungsplan sowie die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren) Baurecht geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt im Nordosten der Gemeinde Budenheim zwischen L 423 Mainzer Landstraße und Kirchstraße und hat eine Größe von ca. 7,40 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 51/10 (Flur 7) und durch die Fl.-Nr. 141/2 (Flur 8),
- im Osten durch Fl.-Nrn. 138/2, 138/1, 137/2, 136/1, durch Teilbereich der Kirchstraße mit der Fl.-Nr. 148/21, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 206/6 sowie durch die Fl.-Nrn. 206/8, 206/7, 206/4, 175/1, 172/13, 172/12, 172/2, 172/11, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 430/6 und durch Teilbereich der L 423 Mainzer Landstraße mit der Fl.-Nr. 148/26 (alle Flur 8),
- im Süden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 148/10 (Flur 8), der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Fl.-Nr. 243 (Flur 7) und durch Teilbereich der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Fl.-Nr. 1/90 (Flur 1),
- im Westen durch Teilbereiche der L 423 Binger Straße mit der Fl.-Nr. 665/13 (Flur 1), der K 49 mit der Fl.-Nr. 1/91, der Fl.-Nrn. 1/98 (Flur 1) und der Fl.-Nr. 51/9 (Flur 7).

Lage und Grenzen können dem Lageplan (Anlage 1) oder Teil I - Planzeichnung (Anlage 2) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim entnommen werden.

Anlage:

1. Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchstraße" der Gemeinde Budenheim
2. Teil I - Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim
3. Teil I - Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ - Ausschnitt GE
4. Teil I - Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ - Ausschnitt SO - GF
5. Teil II - Textteil zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim

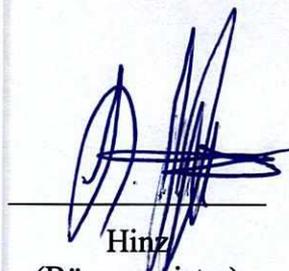
Stellungnahme der Kämmererei: erforderlich / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)

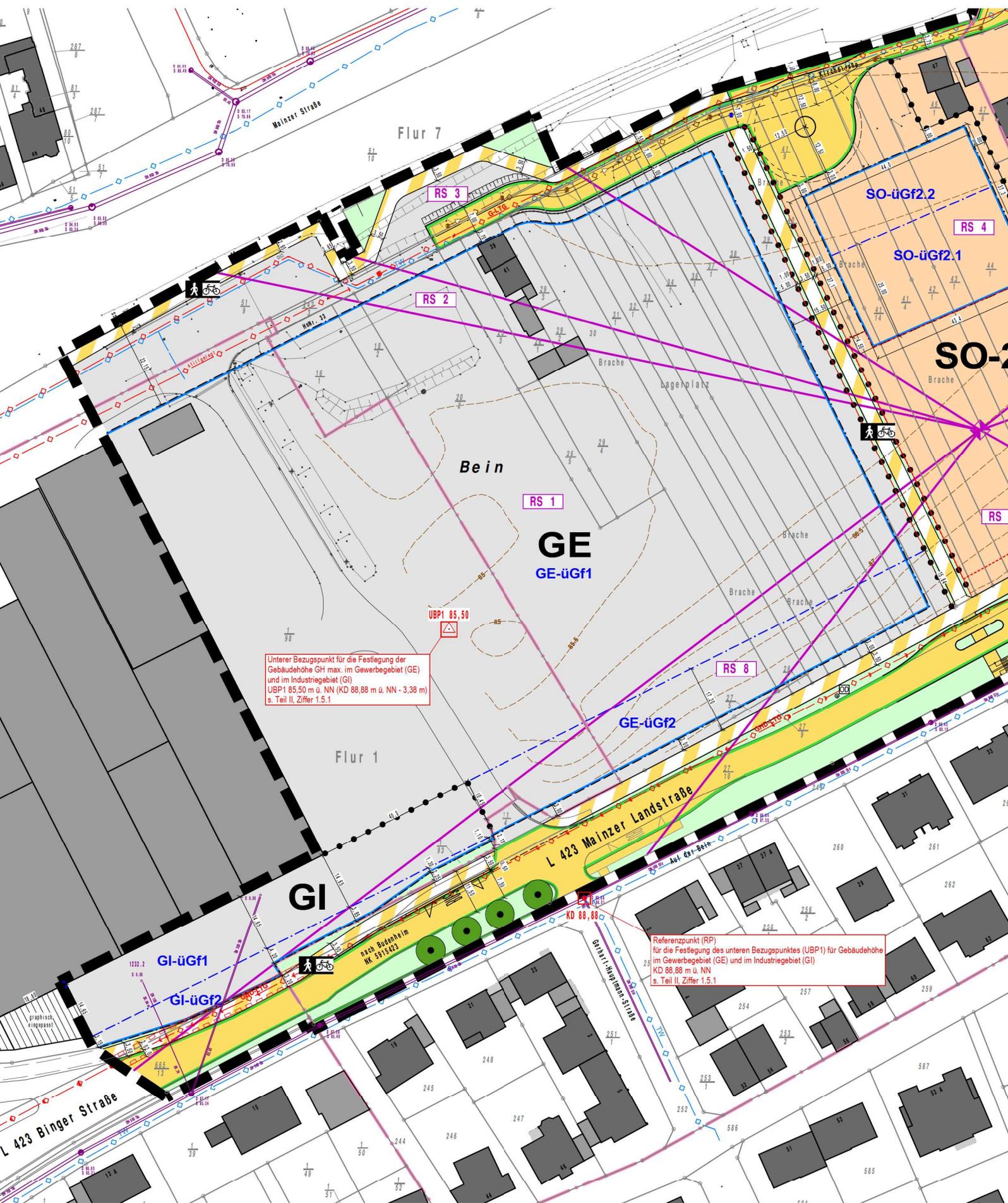


Hinz
(Bürgermeister)

Geltungsbereich Bebauungsplan "Kirchstraße" der Gemeinde Budenheim

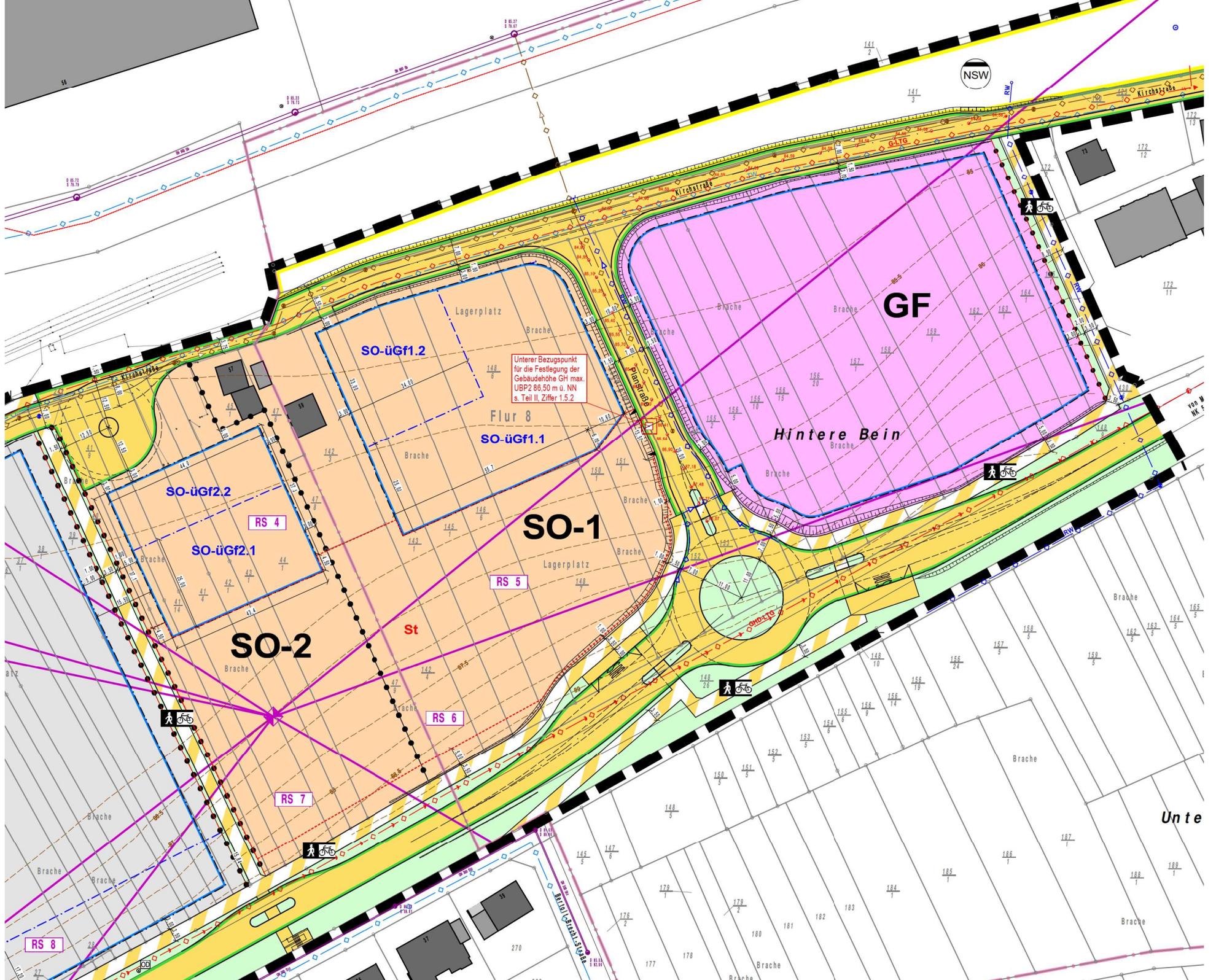
Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)





Unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe GH max. im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI)
UBP1 85,50 m ü. NN (KD 88,88 m ü. NN - 3,38 m)
s. Teil II, Ziffer 1.5.1

Referenzpunkt (RP)
für die Festlegung des unteren Bezugspunktes (UBP1) für Gebäudehöhe
im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI)
KD 88,88 m ü. NN
s. Teil II, Ziffer 1.5.1



NSW

GF

Hintere Bein

SO-1

SO-2

SO-üGf1.2

SO-üGf1.1

SO-üGf2.2

SO-üGf2.1

Flur 8

RS 5

RS 6

RS 7

RS 8

RS 4

Unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe GH max. UBZP 86,50 m ü. NN s. Teil II, Ziffer 1.5.2

St

Lagerplatz

Lagerplatz

Unte

Brühlstraße

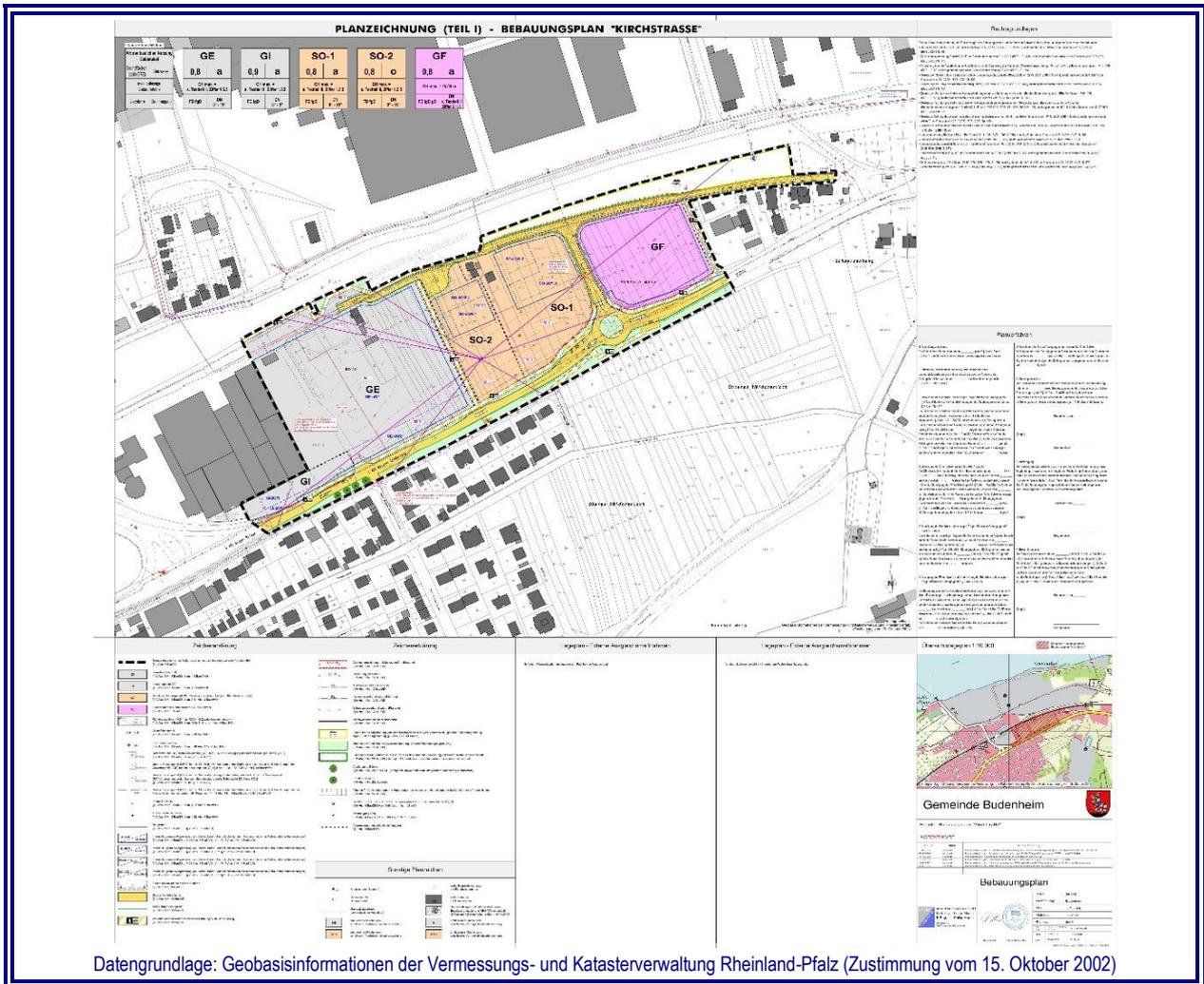
Kirchstraße



BEBAUUNGSPLAN

„Kirchstraße“ der Gemeinde Budenheim

Stand: Vorentwurf (05.06.2025)



Auftraggeber:
Gemeinde Budenheim



Artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
✉ artec@email.de
☎ 06371 - 94 251 69
☎ 06371 - 94 251 85

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der Gemeinde Budenheim

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 13
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 14

Teil III

- Begründung _____ Seite 27

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung _____ Seite 73

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept

Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim

Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim

Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte)

Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -
- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I
- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Empfehlungen und Hinweise

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -
- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil II

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“) mit seinen Gebietsteilen SO-1 und SO-2 und Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) sind in der Planzeichnung (Teil I) eingetragen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art (hiervon ausgenommen die in Ziffer 1.1.1, Unterpunkt 5 genannten unzulässigen Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- betriebseigene Tankstellen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), d. h. Tankstellen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO

unzulässig

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen (hiervon ausgenommen ist die in Ziffer 1.1.1, Unterpunkt 3 genannte zulässige betriebseigene Tankstelle).

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO **unzulässig**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

Im Industriegebiet (GI) sind gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

ausnahmsweise zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO

unzulässig

- Tankstellen.

Folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO

unzulässig

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



1.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

1.1.3.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

zulässig

- die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m², davon sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim (siehe Ziffer 1.1.3.3) zu belegen sowie
- zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume.

1.1.3.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-2, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

zulässig

- die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m², davon sind mindestens 70 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim (siehe Ziffer 1.1.3.3) zu belegen sowie
- zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume.

1.1.3.3 Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim¹

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		

¹ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Juni 2018, S. 33f.



Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
innenstadtrelevante Sortimente		nicht-innenstadtrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwagen
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör



1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) dient ausschließlich der Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Budenheim einschließlich aller zum Einsatz- und Übungsbetrieb erforderlichen Gebäude und Anlagen (z. B. Gerätehaus, Fahrzeughalle, Übungsfläche, Ausbildungsräume, Lagerräume).

Andere Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzung, Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen oder sonstige nicht-feuerwehrbezogene Nutzungen, sind unzulässig.

Zulässig sind ergänzende Nebenbetriebe, soweit sie unmittelbar dem Feuerwehrbetrieb zuzurechnen sind (z. B. Lagerflächen für Feuerwehrentechnik, Werkstatt für Wartung und Instandhaltung der Feuerwehrfahrzeuge, Schulungs- und Versammlungsräume).

1.3 Emissionskontingente

Die immissionsschutzbezogene Gliederung des Plangebietes erfolgt mittels Festsetzung von Emissionskontingenten (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Gebietsteile	Emittierende Fläche gemäß der schall-technischen Verträglichkeitsuntersuchung in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m ²	
		tags	nachts
GE	24.017 m ²	61	46
GI	2.084 m ²	62	47
SO-1	9.922 m ²	59	44
SO-2	5.846 m ²	59	44

Für die in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können:

Immissionsort (informativ)	Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
		tags	nachts
		dB(A)	dB(A)
Zusatzkontingente für die Richtungssektoren für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes			
IP 01	1	2	2
IP 03	2	4	4
IP 04	3	5	5
IP 05	4	10	10
IP 06			
IP 07	5	4	4
IP 08	6	0	0
IP 09			
IP 10			
IP 11			
IP 12	7	4	4
IP 13			
IP 14			
IP 15			
IP 16	8	3	3
IP 17			



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Gewerbegebiet (GE), für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) mit seinen Gebietsteilen SO-1 und SO-2 sowie für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) jeweils mit 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte Obergrenze der Grundflächen baulicher Anlagen schließt die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen und unterirdischen Bauteile ein.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist unzulässig.

1.4.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Industriegebiet (GI) mit 0,9 festgesetzt.

1.5 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.5.1 Referenzpunkt (RP) für die Festlegung der Höhenangaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) ist die in der Planzeichnung (Teil I) eingetragene und vermessungstechnisch aufgenommene „Kanaldeckelhöhe (KD)“ mit 88,88 m ü. NN.

Für die Höhenangaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) wird mit Bezug auf den Referenzpunkt (RP) „Kanaldeckelhöhe (KD)“ der untere Bezugspunkt (UBP1) mit 85,50 m ü. NN (KD 88,88 m ü. NN - 3,38 m) festgelegt, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

1.5.2 Die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, beziehen sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP2) mit 86,50 m ü. NN (geplante Höhe „Fahrbahnrand (Deckenhöhe Straße)“), der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

1.5.3 Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) ist die Höhenlage der in Teil I (Planzeichnung) festgesetzten Straßenachse der für das Baugrundstück maßgebende Abschnitt der Erschließungsstraße (Planstraße oder Kirchstraße) unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung (maximale Gebäudehöhe (GH max.)) des an sie angrenzenden Gebäudes. Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur nächstgelegenen Straßenachse. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Bezugspunkt maßgeblich. Der so ermittelte untere Bezugspunkt (UBP3) hat die Gebäudehöhe 0,00 m, auf die sich die Höhenangabe der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

1.5.4 Gebäudehöhe (GH) ist bei flachgeneigten Dächern (siehe Teil II, Ziffer 2.1) und geneigten Dächern (siehe Teil II, Ziffer 2.1) das Maß vom jeweils gebietsbezogenen unteren Bezugspunkt (UBP1, UBP2 bzw. UBP3) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut und bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen in Wandmitte.



1.5.5 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird wie folgt festgesetzt:

	Gewerbegebiet (GE) / überbaubare Grundstücksfläche GE-üGf1)	Gewerbegebiet (GE) / überbaubare Grundstücksfläche GE-üGf2)	Industriegebiet (GI) / überbaubare Grundstücksfläche GI-üGf1)	Industriegebiet (GI) / überbaubare Grundstücksfläche GI-üGf2)	Sondergebiet (SO-1) / überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf1.1)	Sondergebiet (SO-1) / überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf1.2)	Sondergebiet (SO-2) / überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf2.1)	Sondergebiet (SO-2) / überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf2.2)	Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“)
Maximale Gebäudehöhe (GH max.)	20,00 m	10,00 m	10,00 m	4,50 m	13,00 m	9,50 m	13,00 m	9,50 m	15,00 m
Unterer Bezugspunkt	UBP1 = 85,50 m ü. NN		UBP1 = 85,50 m ü. NN		UBP2 = 86,50 m ü. NN			UBP3 (Ermittlung siehe Teil II, Ziffer 1.5.3	

1.5.6 Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, dürfen untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 3,00 m überschreiten.

1.5.7 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. turmartige Aufbauten, Übungstürme, Treppenanlagen, Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Mastanlagen für die notwendige Funkkommunikation der Feuerwehr, die die max. Gebäudehöhe (GH max.) überschreiten, zulässig.

1.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.6.1 Für das Gewerbegebiet (GE), das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteil SO-1 sowie für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1.6.2 Für das Industriegebiet (GI) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind und an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit der Fl.-Nr. 1/91 unter Berücksichtigung der Gashochdruckleitung (GHD-LTG) sowie an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit den Fl.-Nrn. 1/93 und 27/9 herangebaut werden darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1.6.3 Für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteil SO-2, wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.



1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Bezogen auf das ursprüngliche Gelände sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) zur Geländemodellierung und -anpassung bis zu einer maximalen Höhe / Tiefe von insgesamt 2,50 m zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen:

- Aufschüttungen, Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen),
- Geländeterrassierungen mit Stützmauern, Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben sowie
- Geländestaffelungen durch Böschungen und Bermen (Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 - 1:1 anzulegen).

1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI), im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 1.9 aufgeführt.

1.9 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.9.1 Garagen und Carports sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und haben mindestens einen 5 m-Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.9.2 Im Gewerbegebiet (GE), im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und ihre Zufahrten, Zaun- und Toranlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, sind Einkaufswagenunterstände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9.4 Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Eintrag Planzeichnung (Teil I)).

1.9.5 Zulässig sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen freistehende Werbeanlagen (z. B. Pylone) einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 15,50 m. Weiterhin sind direkt oder indirekt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen zulässig.



1.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“:

- Straßenverkehrsfläche,
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“.

1.11 Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Darstellung und Einschrieb in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“:

- Gashochdruckleitung („GHD-LTG“ / Bestand),
- Gasleitung („G-LTG“ / Bestand),
- Wasserversorgungsleitung (Bestand),
- Mischwasserkanal (Bestand),
- Hauptabwasserleitung Schmutzwasserkanal (Planung),
- Hauptabwasserleitung Regenwasserkanal (Planung).

1.12 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe Darstellung und Einschrieb „NSW“ in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“. Innerhalb der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zulässig:

- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung von unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser,
- Anlagen zur Ableitung von unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser,
- Anlagen zur Ableitung von Schmutzwasser,
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Einfriedungen, Toranlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen sowie
- für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens erforderlicher Betriebsweg in einer Breite von 4,00 m und dessen Zufahrt.

Die Fläche zur Ableitung eines Regenereignisses ist in der Planzeichnung (Teil I) generalisiert als „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ ausgewiesen, deren genaue Abgrenzung sich aus der Ausführungsplanung ergibt.

1.13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg)“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Straßen-, Geh- und Radwegbeleuchtungsanlagen,
- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen.



1.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

[wird abgeglichen und ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]

1.14.1 Maßnahme M P: Baugrundstücke – Oberflächenbefestigung im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind neu zu befestigende Oberflächen (z. B. Wege, Höfe, Lagerplätze, Park- und Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z. B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

Bituminöse, betonierete oder sonst wie befestigte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten wie auch für Lager-, Aufstell-, Abstell- und Sammelflächen zulässig, sofern betriebliche Belange dies erfordern.

1.14.2 Maßnahme M P: Baugrundstücke – Oberflächenbefestigung im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2

Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2 sind erstmalig hergestellte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z. B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

1.14.3 Maßnahme M P: Baugrundstücke – Dachbegrünung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind neu hergestellte Dächer der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen bis zu 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen. Mit entsprechendem Aufbau (Begrünung, extensive Pflanzenerde) kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung den privaten Verdunstungs- / Versickerungs- / Rückhalteflächen zugeführt werden (siehe Teil II, Ziffer 1.14.11).

Die durchwurzelbare Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Dachbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepasstem und einheimischem Pflanz- und Saatgut zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen sind auch dann zu begrünen, sofern darauf flächige Anlagen zur Energiegewinnung errichtet werden.

Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (siehe Teil II, Ziffer 1.14.11) kann die Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung mit den Rückhalteanlagen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.11) kombiniert werden.

Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit Dachwegen auf begehbaren Dachflächen sowie technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.

1.14.4 Maßnahme M P: Baugrundstücke – Fassadenbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind sämtliche Fassadenabschnitte der künftigen Gebäude, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o. Ä. mehr als 5 m beträgt, zu begrünen.

Als Richtwert gilt eine Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass die luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe mindestens 0,5 m² groß ist und mindestens 0,5 m tief. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Gehölzliste in Teil II, Ziffer 3.16, verwiesen.



- 1.14.5** Maßnahme M ■ P: Baugrundstücke – Begrünung der nicht überbaubaren Flächen
Im gesamten Plangebiet [...]
- 1.14.6** Maßnahme M ■ P: Baugrundstücke – Begrünung von Stellplatzflächen
Im Plangebiet ist bei der Neuherstellung von Stellplätzen je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.16) mit einer Mindest-Qualität Stammumfang 18 - 20 cm, Kronenansatz nicht unter 2,80 m, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren ortsfest mit entsprechenden Vorrichtungen zu sichern. Die Wahl der Baumstandorte innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist jedoch freigestellt und kann auch außerhalb von Stellplatzflächen erfolgen.
Die Baumscheiben und die im Zusammenhang mit den Stellplätzen stehenden Grünflächen sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit blütenpflanzenreicher Vegetation (z. B. als Wildstaudenbeet) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Diese Gehölze können auf die Maßnahme M ■ P (siehe Teil II, Ziffer 1.14.5) angerechnet werden.
Bei der Herstellung der Parkplatzflächen im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) gilt Maßnahme M ■ P (siehe Teil II, Ziffer 1.14.1) entsprechend.
Bei der Herstellung der Parkplatzflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, gilt Maßnahme M ■ P (siehe Teil II, Ziffer 1.14.2) entsprechend.
- 1.14.7** Maßnahme M ■ Ö: Verkehrsfläche – Begrünung
[Anpflanzen von Bäumen an der Planstraße und an der Kirchstraße ... Pflanzmaßnahmen werden noch im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz empfohlen]
- 1.14.8** Maßnahme M ■ Ö/P: Schutzmaßnahmen während des Baubetriebes
Die in der Planzeichnung (Teil I) gekennzeichneten Gehölze sind gemäß DIN 18920 während des Baubetriebes zu schützen.
Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
 - Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
 - ggf. Schutz der Bäume durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase,
 - Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes.
- Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
- 1.14.9** Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper vorzunehmen. Die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung und nach Beendigung der Erdarbeiten durchzuführen. Entfallende Gehölze sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
- 1.14.10** Maßnahme M ■ Ö: Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Die geplante Retentionsanlage ist naturnah in Erdbauweise auszubilden.
Die Retentionsanlage sowie die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind mit einer kräuterreichen und standortgerechten Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuterteil) zu begrünen. Die Pflege der Retentionsanlagen erfolgt extensiv und ist auf das technisch unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.



Das auf den angeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist, sofern es nicht vor Ort verdunstet oder versickert, der öffentlichen Rückhaltefläche zuzuführen.

- 1.14.11** Maßnahme M ■ P: Baugrundstücke - Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI), im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort zur Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung zu bringen. Die erforderlichen Verdunstungs- / Versickerungs- / Rückhalteflächen sind mit einer kräuterreichen und standortgerechten Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.
Die Rückhalteinrichtungen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachflächen) bereitgestellt werden kann.
Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungs- / Ausführungsplanungen zu bringen.
Über Notüberlauf und Regenwasseranschluss kann das Niederschlagswasser nach Durchlaufen der Rückhaltemaßnahme - sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird (siehe Teil II, Ziffer 3.3) - der öffentlichen Regenwasserleitung mit Einleitung in die öffentliche Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zugeführt werden.
Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens können die Rückhalteinrichtungen mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung (siehe Teil II, Ziffer 1.14.3) kombiniert werden.

- 1.14.12** Maßnahme M ■ Ö/P: Straßen- und Außenbeleuchtung (gesamtes Plangebiet)
Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sind im Plangebiet bei wesentlichen Änderungen und / oder bei Neuinstallationen der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung (Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin) versehen sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

- 1.15** **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den aktuellen Technischen Baubestimmungen VV TB RP sind einzuhalten.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a im Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Anhang A, S. 5).



1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

[wird in Teil I - Planzeichnung ergänzt mit der Straßenplanung]

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden. Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht angelegt.

1.17 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

[Die Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)**

2.1 Dachform und Dachneigung

- 2.1.1** Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, sind für Hauptgebäude folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
Flachdach (FD) und flachgeneigtes Dach (fgD) mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis 15°.
- 2.1.2** Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) sind für Hauptgebäude folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
Flachdach (FD) und flachgeneigtes Dach (fgD) mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis 15° sowie geneigtes Dach (gD) mit einer Dachneigung (DN) > 15° bis maximal 30°.
- 2.1.3** Im Plangebiet sind für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen auch andere Dachneigungen zulässig.



3. Empfehlungen und Hinweise

Die in Teil II, Ziffer 3.1 ff. genannten DIN-Normen, Regelwerke, Verwaltungsvorschriften sowie Arbeits- und Merkblätter können bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Berliner Straße 3, 55257 Budenheim, eingesehen werden.

Klimaschutz und Starkregenvorsorge

3.1 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte, wie u. a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen und heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, berücksichtigt werden.

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten.

Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ verwiesen; zu finden unter: https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcrc.pdf.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinselleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

3.2 Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz liegen für das Bundesland Sturzflutgefahrenkarten² vor. Die Sturzflutgefahrenkarte zeigt die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden,
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde und
3. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.

Je nach Szenario werden auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans „Kirchstraße“ teilweise maximale Wassertiefen von 50 bis < 100 cm (Szenario 3) bis maximal 100 bis < 200 cm (Szenario 1 und 2) dargestellt.

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

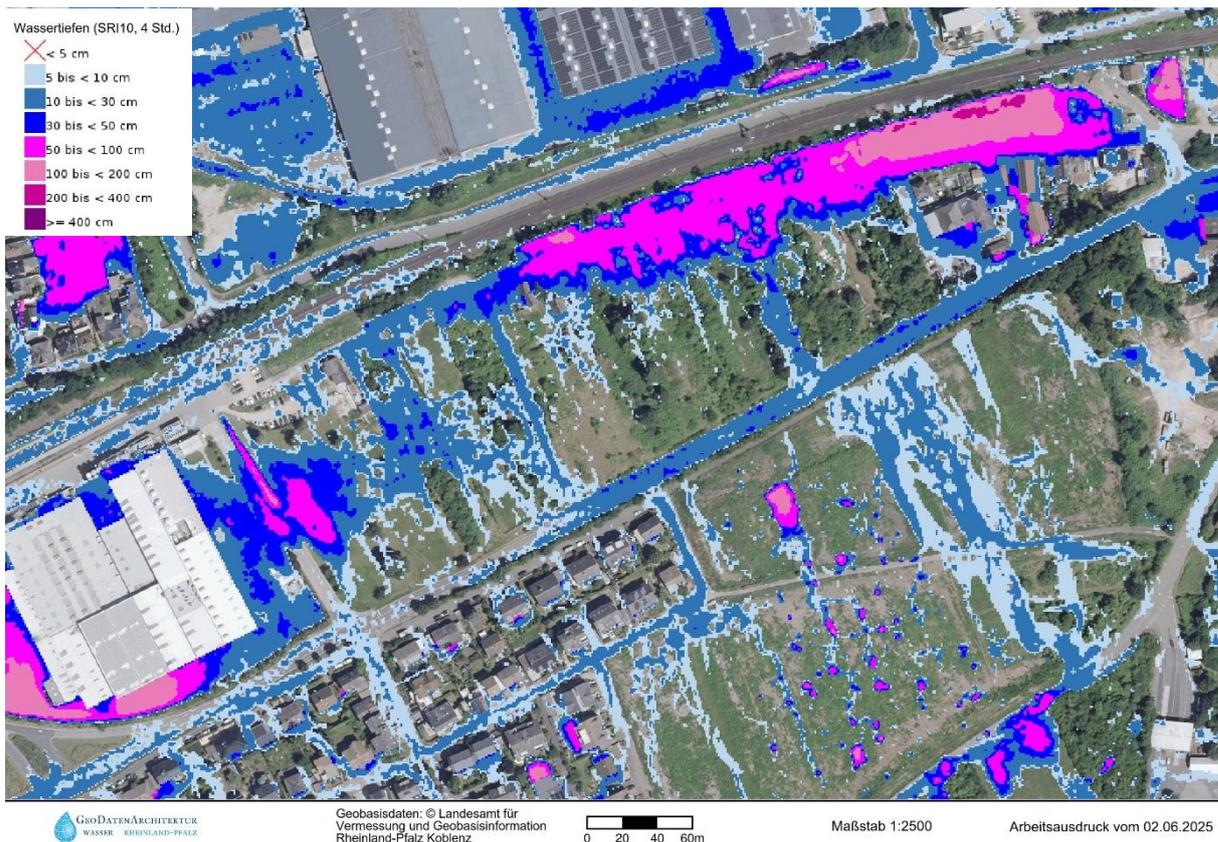


Abb. 1: Sturzfluggefahrenkarte mit Wassertiefe des Szenarios „Extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden“

Die höchsten Fließgeschwindigkeiten von 1,0 bis < 2,0 m/s werden im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) und in daran angrenzenden Straßenabschnitten der Kirchstraße und der L 423 („Mainzer Landstraße“) festgestellt. Im übrigen Plangebiet werden an mehreren Stellen Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis < 1,0 m/s dargestellt.

Ferner gibt die Hochwassergefahrenkarte Auskunft über die Überflutungsgefahr bei einem Hochwasser. In entsprechender Karte für den Gewässerabschnitt Rhein werden die nördlichen Teilbereiche des geplanten Gewerbegebietes (GE), des Sonstigen Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2 sowie die der nördliche Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) mit Wassertiefen HQ 100 von bis zu > 0,5 m - 1 m dargestellt.

Eine Sturzflut aus Starkregen stellt ein Ereignis weit über den Bemessungsansätzen der Niederschlagswasserbewirtschaftung dar und kann auch durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht gänzlich vermieden werden. Daher ist es wichtig die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z. B. keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, Verzicht auf Unterkellerung) oder um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, zumindest auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Dabei sollten die Außenanlagen ein Gefälle vom Gebäude weg aufweisen.

Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden. Es wird auf die vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe gegebenen Hinweise zum Baulichen Bevölkerungsschutz (BBK) verwiesen; zu finden unter:

https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/baulicherbevoelkerungsschutz_node.html



Hinweise, wie sich Kommunen und Bürger schützen können, werden in der BBK-Publikation „Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und Sturzfluten““ gegeben:

https://www.bbk.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Mediathek/Publikationen/Risikomanagement/unterschaetzte-risiken-starkregen-sturzfluten.pdf?__blob=publicationFile&v=15

3.3 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser für eine Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen.

Bodenschutz und Baugrund

3.4 Bodenschutz

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - mit Sitz in Neustadt an der Weinstraße zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen.

Vor Baubeginn ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwerten.

3.5 Eingriffe in den Baugrund und Entsorgung von Abbruchmaterialien

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Bei Abbruch-/Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten; jeweils zu finden unter:

<https://www.gesetze-im-internet.de>.

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Hierbei ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten.

3.6 Baugrunduntersuchungen, Hinweis auf das Geologiedatengesetz

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal



Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

3.7 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundlegenden gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Die AwSV ist abrufbar unter: www.gesetze-im-internet.de.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, ist dies gemäß § 20 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.8 Denkmalschutz

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen der aktuellen Fassung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen.

Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE).

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Absätze 1 bis 3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Direktion Landesarchäologie weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherr.

3.9 Radon

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.



Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Gemäß der geologischen Radonkarte³ des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz befinden sich nördliche Teilbereiche des geplanten Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, im Grenzbereich einer Fläche mit einem Radonpotential von 31,8. Das restliche Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem Radonpotential von 20,3. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Messstellen für Radon.

3.10 Geotechnischer Bericht

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Am Tränkwald 7, 67688 Rodenbach wurde im Rahmen der B-Planaufstellung mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Die Baugrunderkundung umfasst die Plangebietsbereiche Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, die Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“), die im Plangebiet liegende L 423 („Mainzer Landstraße“) und Kirchstraße, sowie die Planstraße und die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der Bericht mit Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024 liegt der Gemeindeverwaltung Budenheim vor.

Der Umfang der durchgeführten Untersuchungen beschränkt sich auftragsgemäß im Wesentlichen auf die Erschließung des Baugebietes (Straßenbau und Kanalbau) mit orientierender abfallrechtlicher Voruntersuchung sowie die Versickerungseignung.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die beauftragten punktuellen Erkundungsarbeiten lediglich eine Voruntersuchung im Sinne der DIN 4020 darstellen. Sie können keinesfalls weitergehende, im Zuge der Bebauung der Einzelgrundstücke objektspezifisch erforderlich werdende Hauptuntersuchungen und Standsicherheitsberechnungen als Grundlage für den Entwurf der Bauwerksgründungen ersetzen.

³ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>



Seitens der Bericap GmbH & Co. KG wurde für deren beabsichtigten Betriebsweiterung im geplanten Gewerbegebiet (GE) und im geplanten Industriegebiet (GI) die Geotechnik-Team Mainz GmbH mit einem Baugrundgutachten beauftragt.

[Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor. Wird ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

3.10.1 Orientierende abfallrechtliche Untersuchung⁴

Zur orientierenden abfalltechnischen Einstufung des voraussichtlich anfallenden Erdaushubs in den Bereichen Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), L 423 („Mainzer Landstraße“), Kirchstraße, Planstraße und Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wurden 5 Mischproben der aufgeschlossenen Böden/Auffüllungen erstellt und einer laborchemischen Untersuchung nach der Ersatzbaustoffverordnung BM-0* (Feststoff und Eluat) unterzogen.

Bei den Mischproben aus den Bereichen Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) und Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser liegen alle Parameter unterhalb der Grenzwerte der Einbauklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Die Chargen der Proben können daher für bodenähnliche Anwendungen verwendet werden.

Weitere Details, Empfehlungen und Hinweise sind dem geotechnischen Bericht Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024 zu entnehmen.

3.10.2 Versickerungseignung der anstehenden Böden⁵

Neben den Feldversuchen erfolgte die Bestimmung des kf-Wertes näherungsweise anhand der Kornverteilung über die empirischen Verfahren nach Beyer, Hazen, Seelheim und Mallet/Paquant. Zur näherungsweisen Bestimmung der charakteristischen Durchlässigkeit der im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden wurden daher an 3 Bodenproben die Korngrößenverteilungen mittels kombinierter Sieb-/Schlammanalyse nach DIN EN ISO 17992-4 bestimmt.

Aus den durchgeführten Feld- und Laborversuchen ergibt sich, dass die anstehenden Lockergesteinsböden überwiegend als geeignet für eine Flächenversickerung zu klassifizieren sind.

Weitere Details, Empfehlungen und Hinweise sind dem geotechnischen Bericht Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024 zu entnehmen.

3.11 Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Daher wurden die Plangebietsbereiche Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), L 423 („Mainzer Landstraße“), Kirchstraße und Planstraße sowie die geplante Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser von der Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, mit Hilfe einer Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl vorsorglich untersucht (siehe Teil III, Ziffer 7.10.1).

Das Gutachten der UXO Pro Consult vom 03.07.2024 liegt der Gemeindeverwaltung Budenheim vor.

⁴ Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. B24083, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, 13.09.2024, S. 29 ff.

⁵ ebenda, S. 34 ff.



Seitens der Bericap GmbH & Co. KG wurde für die beabsichtigte Betriebserweiterung im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Industriegebiet (GI) die Kampfmittelortung Welker GmbH, Kirn, mit der Durchführung einer Kampfmittelortung (Oberflächensondierung mittels Elektromagnetik-Sondiersystem und Bohrlochsondierung) beauftragt.

[Auswertung, Dokumentation und Ergebnis der Kampfmittelortung liegen derzeit noch nicht vor. Wird ggf. ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

Technische Infrastruktur

3.12 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen

Allgemeine Hinweise

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsanlagen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären.

Die technischen Regelwerke sind einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden inhaltsgleichen technischen Regelwerke (z. B. FGSV Merkblatt 939, DWA Arbeitsblatt M 162, DVGW Arbeitsblatt GW 125) und die DIN 1988 zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Vorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber

- „Schutz erdverlegter Leitungen / Leerrohre“ - Leitungsschutzanweisung der Mainzer Netze GmbH. Zu finden unter: <https://www.mainzer-netze.de/service/planauskunft>.

[wird ggf. ergänzt nach durchgeführter frühzeitiger Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB]

Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

[wird ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und Ergebnissen der speziellen Artenschutzprüfung]

3.13 Artenschutzrechtliche Hinweise i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

3.13.1 Vermeidungsmaßnahme V ■ Ö/P

Bei Rodungen, Bau- und Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zu befolgen. Diesbezüglich von Bedeutung sind im Wesentlichen § 44 Absatz 1 Ziffern 1-3 in Verbindung mit Absatz 5 Sätze 1-3 BNatSchG.

Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

3.13.2 Straßen- und Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor den Auswirkungen von Beleuchtungen wurde § 41a in das BNatSchG eingefügt. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen - technisch und konstruktiv so zu gestalten und mit Leuchtmitteln auszustatten, dass Tiere und Pflanzen vor Lichtmissionen umfassend geschützt werden. Der Gesetzgeber erstreckt diese Verpflichtung auch auf Fälle der wesentlichen Änderung von Beleuchtungen.



Zur Minimierung von Auswirkungen z. B. auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte die Dauer der privaten Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z. B. Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, Smart Technologien, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.

3.14 Landespflegerische Empfehlungen

[wird ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]

3.14.1 Vogelfreundliches Bauen

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern und/oder sonstigen Glaselementen sind „vogelfreundliche“ Verglasungen und Gestaltungselemente aus Glas zu berücksichtigen. Für weitere Informationen/Hinweise siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth); Mitherausgeber ist der BUND Deutschland (2022); Download unter:
https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf.

3.14.2 Fassaden- und Dachbegrünung

Bei Fassadenbegrünungen sollten Leit- oder Rankvorrichtungen in die Fassadengestaltung einbezogen werden. Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Deshalb sind selbsthaftende Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein ggf. nicht zu verwenden.

3.15 Pflanzabstände, -größe und Zeitpunkt der Pflanzungen

[wird abgeglichen mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.16) zu entnehmen. Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Mindestqualität:

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| Laubbaum-Hochstämme | - | 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm |
| Obstbaum-Hochstämme | - | ohne Ballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm |
| Heister (in Gehölzhecken) | - | 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm |
| Sträucher | - | 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm |

Pflanzabstände:

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

Grenzabstände für Pflanzen:

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44 ff. Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können diese Abstände in Abstimmung mit der Gemeinde unterschritten werden.

3.16 Gehölzliste

Vorschläge für klimaangepasste, vorwiegend heimische Gehölze, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet verwendet werden sollten (die Liste ist nicht abschließend):

[wird ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]



Hochbau, Tiefbau

3.17 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 224024 / 3 vom 10.12.2024 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.

Verkehrsgeräusche

Anforderungen im vorliegenden Fall (Verkehrsgeräusche)

In der Rasterlärmkarte (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Anhang A, S. 5) sind die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a im Plangebiet für tags schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Büroräume) dargestellt. Diese Gebäudelärmkarte dient zur Voreinschätzung der zu erwartenden Anforderungen an den Schallschutz aufgrund der Verkehrsgeräusche.

Im Zuge des Nachweises der Erfüllung der Anforderungen sind Angaben zur Raumart und zu Flächenverhältnissen der Räume (Außenfläche zu Grundfläche), etc. erforderlich. Daher ist das Verfahren der DIN 4109 sinnvollerweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauvollzuges anzuwenden. Im vorliegenden Fall ist im gesamten Bebauungsplangebiet ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.

Hinweis zur bestehenden Wohnbebauung

Innerhalb des Plangebietes ist eine zusätzliche Wohnbebauung über den vorhandenen Bestand hinaus unzulässig. Für die bestehende Wohnbebauung sind bei möglichen Umbauten unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes gegebenenfalls folgende Maßnahmen zu beachten:

Schallschutzkonzept am Gebäude

Grundsätzlich sollten an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, überschritten werden, besondere Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden.

An diesen Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes (Grundrissorientierungen bzw. zusätzliche Maßnahmen) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen.

Dort sollten keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sondern lediglich Nebenräume wie Bäder, Küchen, Treppenhäuser, etc. situiert werden.

Alternativ wären die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mittels in ihrer Wirkung vergleichbarer Schallschutzkonzepte zu schützen. An den betroffenen Fassadenabschnitten können für schutzbedürftige Aufenthaltsräume zum Beispiel verglaste Vorbauten bzw. Wintergärten oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Somit können auch die Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone / Loggien) vor den Verkehrsgerauschemissionen geschützt werden.

Der Bestandsschutz schützt das Gebäude in seinem bisherigen Zustand und erlaubt in der Regel keine baulichen Veränderungen, die über die Erhaltung oder Modernisierung hinausgehen. Eine Ausnahme könnte dann bestehen, wenn der verglaste Vorbau bzw. Wintergarten als zwingend notwendige Maßnahme zum Schutz der Gesundheit (nach § 3 Abs. 1 BImSchG) gewertet wird. In diesem Fall könnte:

- Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt werden, sofern die Abweichung mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.
- Eine Einzelfallprüfung notwendig sein, bei der die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme bewertet wird.

Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

Die Norm DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI Richtlinie 2719 nennt einen Pegel von 50 dB(A).



Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 49 dB(A) (Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete) empfohlen, sofern die Räume nicht über schallabgewandte Fassaden belüftet werden können. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden.

Bereiche mit Überschreitungen der Beurteilungspegel sind in der Rasterlärmkarte für die Nachtzeit ersichtlich (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Anhang A, S. 4).

Gewerbegeräusche

Für die Gebietsflächen GE, GI, SO-1 und SO-2 werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können (siehe Teil II, Ziffer 1.3); ferner werden Zusatzkontingente für die in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 festgelegt.

Die Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen wird entsprechend berücksichtigt.

3.18 Brandschutz

Die Landesbauordnung (LBauO) ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

3.19 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Ver-nässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.20 Rückstauenebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.21 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

3.22 Notwendige Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) maßgebend.

Im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren, Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports (mindestens 5,00 m Länge) gilt als eigenständiger Stellplatz.



3.23 Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gewerblich genutzter Neubauten und über gewerblich genutzten Parkplätzen

Zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sind die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367), einzuhalten.

Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexion und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solar- / Photovoltaikmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden.

3.24 Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

Hingewiesen wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches im März 2021 in Kraft getreten ist und Anforderungen an Bauherren und Eigentümer von Gebäuden mit eingeschlossenen oder angrenzenden Stellplätzen zum Inhalt hat.

3.25 Energetisches Konzept

Bei der Planung von Gebäuden wird eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Energiekonzepte für den Standort empfohlen. Mit verschiedenen Varianten können Investitions- und Betriebskosten untersucht und miteinander verglichen werden.

Sonstiges

3.26 Eisenbahnbetrieb der Deutschen Bahn AG

3.26.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

3.26.2 Bei Errichtung aller baulichen Anlagen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 6 m zur Gleismitte einzuhalten. Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.

Ein Bauvorhaben kann nur genehmigt werden, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z. B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche (Bahn-) Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. Es wird auf die Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) verwiesen; zu finden unter:

<http://www.gesetze-im-internet.de/ebo/index.html#BJNR215630967BJNE007901308>.

3.26.3 Oberleitung / Oberleitungsanlagen

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Eisenbahnbetriebsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.



Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die Standfestigkeit des an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmastes 23-12 darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

3.26.4 Gleisbereich

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Bei Parallellage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen, z. B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand der DS 800.001 Anlage 11 zu entnehmen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

Begründung

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -
- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil III

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Budenheim in seiner Sitzung am _____. den Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Budenheim, den _____. _____

(Siegel)

Bürgermeister



1. Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Darüber hinaus soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Budenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim dargestellte Industrie- und Gewerbegebietsfläche zwischen L 423 („Mainzer Landstraße“) und Kirchstraße / Bahnlinie städtebaulich zu entwickeln.

Die ortsansässige Firma Bericap GmbH & Co. KG, Kirchstraße 5, 55257 Budenheim, hat Expansionsbedarf gemeldet. Ihr soll Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordost und Südost durch Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO und eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO im westlichen Plangebietsbereich eröffnet werden.

Durch Aufnahme und Weiterentwicklung der im ROP 2014 dargestellten Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe_Bestand“ im Bebauungsplan „Kirchstraße“ berücksichtigt die Gemeinde Budenheim mit ihrer regionalplanerischen Funktionszuweisung „Gewerbe“ sowohl die Belange des ortsansässigen Gewerbebetriebs (Bericap GmbH & Co. KG) in Bezug auf Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort als auch die regionalplanerischen Grundsätze G 18 und G 19 der 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (ROP 2014).

Auch wird ein wesentlicher Beitrag zur Zielumsetzung des regionalplanerischen Ziels Z 16 (2. ROP-Teilfortschreibung) geleistet, das vorsieht, dass sich die Gemeinde Budenheim aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Gewerbe besonders für die Baulandausweisung zur Bestandspflege und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten eignet.

Darüber hinaus wird der Grundsatz G_N 17a der in Aufstellung befindlichen 3. ROP-Teilfortschreibung berücksichtigt und der Zielvorgabe Z 18b gefolgt. Gemäß G_N 17a soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden - hierzu zählen auch Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen sind. Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Zwecke der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung ist laut Ziel Z 18b die bauleitplanerische Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO nur in den Gemeinden mit der Funktion Gewerbe und in den Vorranggebieten für Gewerbe zulässig.

Ferner ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (VK) sowie eines Drogeriemarktes mit maximal 800 m² VK durch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Gebietsteile SO-1 und SO-2) als weiteres Ziel des Bebauungsplanes zu nennen. Damit soll die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim gesichert und ausgebaut sowie eine wohnortnahe und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden.

Der östliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“ bietet eine optimale Lage für den künftigen Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Der aktuelle Feuerwehrstandort befindet sich im HQ 100-Gebiet (=Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet), ist daher im Katastrophen- und Hochwasserfall nicht anfahrbar und nicht nutzbar.

Ein Gutachten des Planers zur Bedarfsplanung der Feuerwehr (FFW-Bedarfsplanung) hat bestätigt, dass der bisherige Standort weder den Anforderungen an die Erreichbarkeit aller Bereiche der Gemeinde Budenheim noch den gesetzlichen Vorgaben zur achtminütigen Einsatzgrundzeit entspricht. Die Verlegung in den östlichen Plangebiets-



bereich gewährleistet hingegen eine kürzere und zuverlässigere Erreichbarkeit aller Siedlungsbereiche und stellt daher die einzige tatsächlich umsetzbare und rechtlich zwingende Alternative dar.

Vor diesem Hintergrund wird im östlichen Teil des Plangebietsbereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den neuen Feuerwehrstandort entsprechend der Bedarfsplanung der Feuerwehr zu realisieren, die Einsatzbereitschaft und Einsatzsicherheit nachhaltig zu gewährleisten sowie den gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit Rechnung zu tragen.

Letztlich soll die verkehrliche Anbindung an die L 423 („Mainzer Landstraße“) i.V.m. einer geplanten Kreisverkehrsanlage, einer davon abgehenden Planstraße sowie dem Anschluss an die Kirchstraße planungsrechtlich gesichert werden. Dies umfasst auch die Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen Ortslage.

Zur Umsetzung dieser genannten Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erforderlich.

3. Regelplanverfahren nach §§ 8 und 10 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im Regeplanverfahren gemäß §§ 8 und 10 BauGB.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim am	
Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches und Vorentwurfsannahme durch den Gemeinderat Budenheim am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des geänderten Geltungsbereiches am	
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	bis einschließlich
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat Budenheim am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Budenheim am	
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim am	



4. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt im Nordosten der Gemeinde Budenheim zwischen L 423 („Mainzer Landstraße“) und Kirchstraße und hat eine Größe von ca. 7,40 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 51/10 (Flur 7) und durch die Fl.-Nr. 141/2 (Flur 8),
- im Osten durch Fl.-Nrn. 138/2, 138/1, 137/2, 136/1, durch Teilbereich der Kirchstraße mit der Fl.-Nr. 148/21, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 206/6 sowie durch die Fl.-Nrn. 206/8, 206/7, 206/4, 175/1, 172/13, 172/12, 172/2, 172/11, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 430/6 und durch Teilbereich der L 423 („Mainzer Landstraße“) mit der Fl.-Nr. 148/26 (alle Flur 8),
- im Süden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 148/10 (Flur 8), der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Fl.-Nr. 243 (Flur 7) und durch Teilbereich der Gemeindestraße „Auf der Bein“ mit der Fl.-Nr. 1/90 (Flur 1),
- im Westen durch Teilbereiche der L 423 Binger Straße mit der Fl.-Nr. 665/13 (Flur 1), der K 49 mit der Fl.-Nr. 1/91, der Fl.-Nrn. 1/98 (Flur 1) und der Fl.-Nr. 51/9 (Flur 7).

Lage und Grenzen können dem Lageplan (siehe Abb. 4) oder Teil I - Planzeichnung zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ entnommen werden.

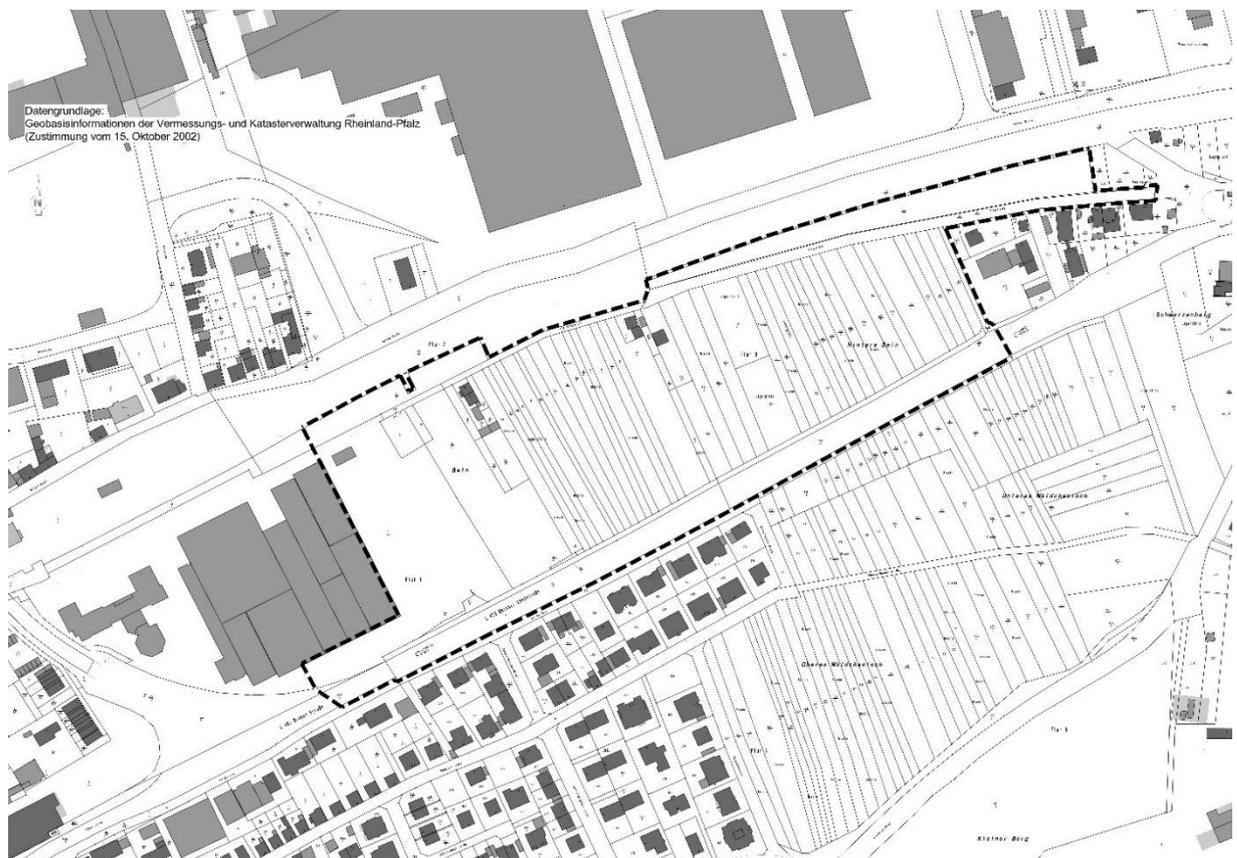


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ (ohne Maßstab), Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

5. Beschaffenheit des Plangebietes, Umgebungssituation

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Lage der Gemeinde Budenheim und ist heute mit Betriebsflächen der Bericap GmbH & Co. KG im Westen, Kirchstraße im Norden, Wohngebäuden, Gebäuden bzw. Lagerflächen eines ehemaligen Baustoffhandels und von größtenteils verwilderten Gartenparzellen belegt.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen von der Bericap GmbH & Co. KG, im Norden von der Bahnlinie der Trans Regio Deutsche Regionalbahn GmbH (Köln Hbf. - Mainz Hbf.) mit Bahnhof Budenheim und daran nördlich



gelegenen Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen des Bebauungsplans SBU-1 „Industriegebiet am Rhein“, im Osten von gewerblicher Nutzung (Autowerkstatt, Elektrotechnikmeisterbetrieb) und Wohnbebauung, im Süden von der L 423 („Mainzer Landstraße“) mit daran angrenzenden bestehenden Wohngebiet „Siebenmorgengebiet“ und künftigen Wohngebiet „Wäldchenloch“.

Der Hochpunkt des Plangebietes befindet sich im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage bei ca. 89,0 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände nach Norden zur Bahntrasse hin ab. Ein topografischer Tiefpunkt liegt im Nordosten im Bereich der geplanten Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei ca. 84,0 m ü. NN. Ein weiterer Tiefpunkt liegt im Bereich des Bericap-Betriebsgeländes bei ca. 85,0 m ü. NN.

6. Einfügung in die Gesamtplanung

6.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Die verbandsfreie Gemeinde Budenheim liegt entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz (2008) und seiner Teilfortschreibungen (2013, 2015, 2017, 2023) in einem hochverdichteten Raum.⁶

Für das Plangebiet wird keine gesonderte Festlegung dargestellt.

6.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014)

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat den Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe (ROP) auf der Basis des 2008 und 2013 (1. Teilfortschreibung) in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) neu aufgestellt.

Der ROP 2014 enthält Grundsätze und Ziele für die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der regionalen Räume und wurde am 21.10.2015 genehmigt.

Die Teilfortschreibung (Anpassung der Nummerierung ab Z 42, wegen Versagung der Genehmigung von G 43) wurde am 04.05.2016 genehmigt. Verbindlich nach Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 20. Juni 2016.

Die zweite Teilfortschreibung wurde am 05.01.2022 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und wurde mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19.04.2022 verbindlich.

Derzeit befinden sich zwei parallellaufende Teilfortschreibungen des Regionalen Raumordnungsplans in Bearbeitung.

Die dritte Teilfortschreibung umfasst die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte sowie Rohstoffsicherung. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 27. August bis zum 17. September 2024. Der Beschluss zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde wurde durch die Regionalvertretung am 18. März 2025 gefasst. Die vierte Teilfortschreibung bezieht sich auf das Sachgebiet Energieversorgung (Windenergie) und hat im Jahr 2024 die erste Anhörung durchlaufen.

Das Grundzentrum Budenheim liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe im hochverdichteten Bereich (Mittelbereich Mainz, Nahbereich Budenheim) und bekommt die Gemeindefunktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ zugewiesen.

Durch die Ausweisung der Gemeinde Budenheim als Grundzentrum mit der Gemeindefunktion „Gewerbe“ wird die notwendige Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Flächen zum Ausdruck gebracht.

Das Plangebiet wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in Teilflächen als Siedlungsfläche „Wohnen_Bestand“, „Industrie und Gewerbe_Bestand“ sowie als „sonstige Landwirtschaftsfläche“ (siehe Abb. 3)

⁶ LEP IV, Ministerium des Innern und für Sport, Oberste Landesplanungsbehörde, Mainz, s. Karte 1: Raumstrukturgliederung, S. 40



und in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als Siedlungsbestand „Gewerbefläche ATKIS“ und „Gemischte Baufläche ATKIS“ dargestellt (siehe Abb. 4).

Raumordnerische Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur / Siedlungsentwicklung, Freiraumstruktur und Ressourcenschutz sowie des Verkehrs und der technischen Infrastruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen.

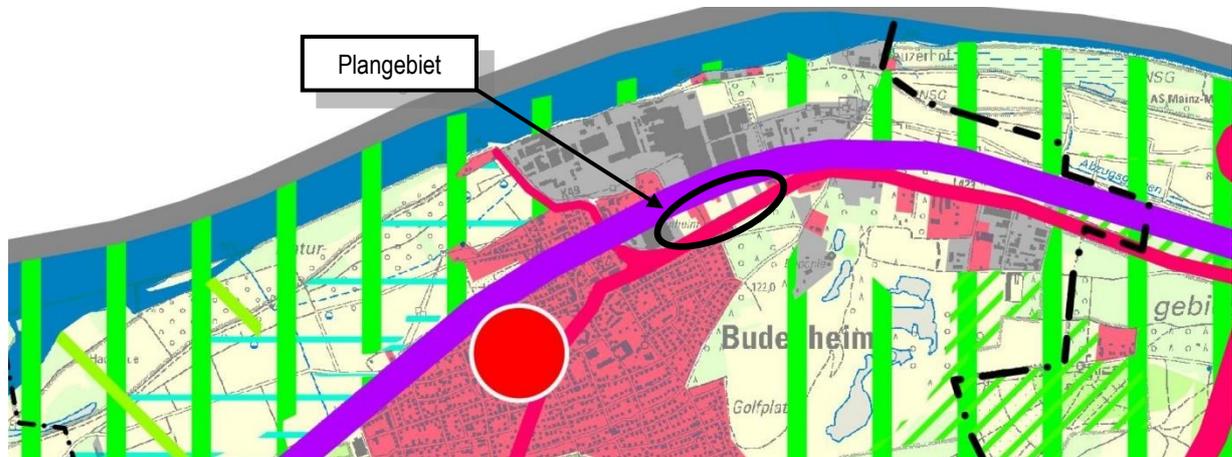


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2022 (ohne Maßstab), (Quelle: RIS Rheinland-Pfalz - Geoportal der Raumordnung und Landesplanung, <https://extern.ris.rlp.de/>) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

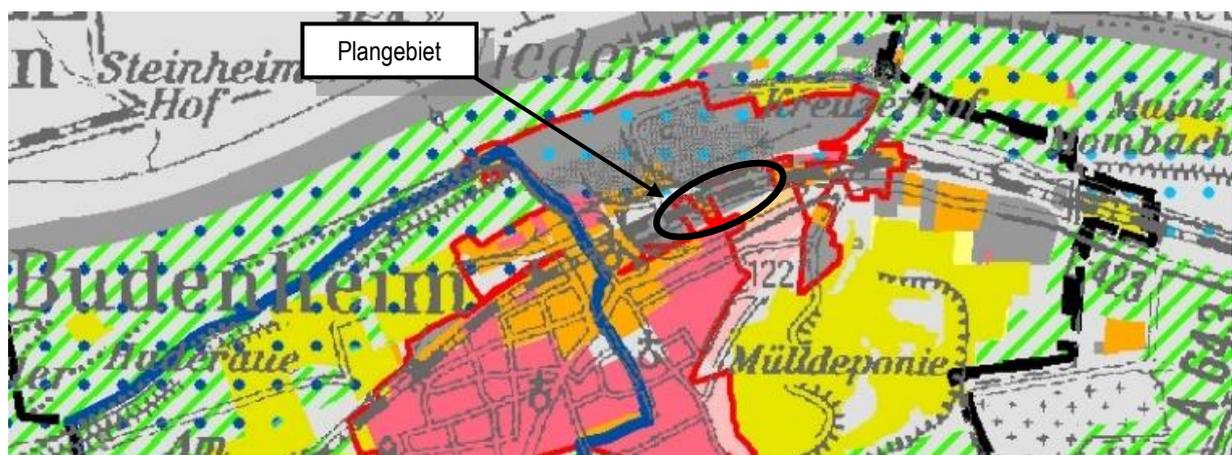


Abb. 4: Auszug aus der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 – 2. Teilfortschreibung 2022 (ohne Maßstab), (Quelle: https://www.pg-rheinessen-nahe.de/wp-content/uploads/2023/05/ROP_Beikarte_2022_04_11_gez-1.pdf) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

6.3 Projektbezogene Bewertung der Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 (ROP 2014) – 2. Teilfortschreibung

6.3.1 Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“)

Zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge werden im ROP 2014 - Zweite Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016 - unter Ziffer 2.3.4 „Einzelhandel und Dienstleistungen“⁷ Ziele und Grundsätze formuliert, die für die Sondergebietsausweisung (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, zu berücksichtigen sind.

⁷ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Hrsg. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Körperschaft des öffentlichen Rechts), S. 37 f.



Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) ergab sich, dass für die geplante Einzelhandelsentwicklung in den Sondergebietsteilen SO-1 und SO-2 ein Zielabweichungsantrag zu stellen war.

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58 LEP IV und Z_N 43 ROP 2014) für die geplante Einzelhandelsentwicklung (Ansiedlung eines REWE-Vollsortimenters mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche) wurde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt an der Weinstraße mit Schreiben vom 29.09.2020 postalisch eingereicht. Mit Schreiben vom 24.11.2021 wurden ergänzende Antragsunterlagen zur Zulassung einer Zielabweichung für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße der Oberen Landesplanungsbehörde zugesendet.

Nach erfolgreichem Widerspruch vom 25.04.2023 gegen den Zielabweichungsbescheid vom 27.03.2023, Az.: 14-437-14:41 erging mit Schreiben vom 17.11.2023 ein Widerspruchsbescheid, wonach die ursprüngliche Nebenbestimmung Nr. 2 des Zielabweichungsbescheides vom 27.03.2023 aufgehoben wurde.

Demnach wird für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ i.V.m. der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim zur Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ die Abweichung vom landesplanerischen Ziel Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rheinland-Pfalz i.V.m. Z_N 43 des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Rheinhessen-Nahe 2014 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts unter Nebenbestimmungen zugelassen.

Im Widerspruchsbescheid vom 17.11.2023 werden für den Bebauungsplan (Städtebaulicher Rahmenplan zum Bebauungsplan „Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“, Stand Juni 2020) folgende Nebenbestimmungen genannt:

- Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Vorhaben als Sonstiges Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen (Nebenbestimmung Nr. 1).
- Im östlichen Planbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“ mit der Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist eine Einzelhandelsnutzung auszuschließen (Nebenbestimmung Nr. 3).⁸
- Für die westlich an den Bebauungsplan „Einzelhandel- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“ angrenzende vorhandene gewerbliche Nutzung ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einzelhandelsausschluss festzusetzen (Nebenbestimmung Nr. 4).

Die ursprüngliche Planung mit Stand vom 02.12.2019 sah neben dem großflächigen Lebensmittelmarkt (maximal 2.000 m² VK) als ergänzende Nutzung einen Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² vor. An dieser Planung wird grundsätzlich festgehalten, da die Gemeinde Budenheim auch im Drogeriesortiment derzeit unterversorgt ist und ihre grundzentrale Versorgungsfunktion nicht erfüllen kann.

Daher werden im Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-2, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit maximal 800 m² VK geschaffen. Ein Einzelhandelsausschluss wird im Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-2, nicht festgesetzt.

Die Projektbeteiligten sind überzeugt, dass der geplante Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht den Regelungen des LEP IV unterliegt. Folglich besteht bei einer Planung unter Einbeziehung des Drogeriemarktes kein Zielkonflikt mit dem LEP IV. Diese Auffassung wird wie folgt begründet⁹:

⁸ Abweichend von der ursprünglich im östlichen Plangebietsbereich vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sieht der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf stattdessen die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) vor.

⁹ Auszug aus der Begründung des Widerspruchs vom 25.04.2023 gegen den Zielabweichungsbescheid vom 27.03.2023, Az.: 14-437-14:41, Lenz und Johlen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Schreiben vom 22.08.2023



„Ein Zielverstoß zu Z 57 LEP IV, wonach Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m² nur in Mittel- und Oberzentren zulässig sind, liegt nicht vor. Sowohl der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m² als auch der Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten diese Verkaufsflächengrenze nicht.

Ein Zielverstoß gegen das Integrationsverbot gemäß Z 58 LEP IV liegt für den Drogeriemarkt nicht vor, da es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Zudem wird durch den vorliegenden Zielabweichungsbescheid eine Zielabweichung vom Integrationsgebot zugelassen.

Ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Z 60 LEP IV liegt nicht vor. Zum einen handelt es sich bei dem Drogeriemarkt bei isolierter Betrachtung nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, sodass Z 60 LEP IV nicht anwendbar ist. Zudem wurde für die Planung mit dem Lebensmittelmarkt und dem Drogeriemarkt bereits durch eine damals erstellte Auswirkungsanalyse¹⁰ (s. Anlage 5 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) belegt, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht bestehen.

Auch ein Zielkonflikt zum Agglomerationsverbot Z 61 LEP IV liegt nicht vor. Das Agglomerationsverbot verfolgt in erster Linie die Zielsetzung, bei einer Ansiedlung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, bei der jeder einzelne Betrieb für sich betrachtet nicht den Bestimmungen des LEP IV unterfällt, gleichwohl die Regelungen des LEP IV zur Anwendung zu bringen. Das Agglomerationsverbot soll daher verhindern, dass die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im LEP IV durch die Planung mehrerer isoliert betrachtet nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe umgangen werden können. Für die Planung jedenfalls eines großflächigen und eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs finden jedoch die landesplanerischen Vorgaben des LEP IV bereits Anwendung. Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Errichtung von Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt nicht bestehen. Die Auswirkungsanalyse stellte zudem fest, dass die Gemeinde Budenheim auch im Bereich der Drogeriewaren aktuell kein adäquates Angebot aufweist, was sich in hohen Kaufkraftabflüssen niederschlägt. Somit besteht auch für einen modernen Drogeriemarkt ausreichend Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Budenheim, sodass auch diese Ansiedlung vonseiten der Gutachter befürwortet wird (s. Anlage 5 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, S. 36). Zudem sieht Z 61 LEP IV als Rechtsfolge vor, dass Bebauungspläne mit Verkaufsflächenbegrenzungen aufgestellt werden. Dieser Vorgabe wird in dem vorgesehenen Bebauungsplan Rechnung getragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Einzelhandelsentwicklung an dem Standort so gesteuert werden, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu befürchten sind. Ein Zielverstoß hinsichtlich des Agglomerationsverbots ist daher ebenfalls nicht erkennbar.

Im Ergebnis ist daher für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zusätzlichen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² kein Zielkonflikt mit den Zielen des LEP IV erkennbar, sodass die Projektbeteiligten davon ausgehen, dass ein weiteres bzw. ergänzendes Zielabweichungsverfahren für den Drogeriemarkt nicht erforderlich ist.“

6.3.2 Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wird die regionalplanerische Zielvorgabe Z 16 eingehalten sowie die Grundsätze G 18 und G 19 des ROP 2014 (2. Teilfortschreibung) berücksichtigt.

Durch Aufnahme und Weiterentwicklung der im ROP 2014 dargestellten Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe_Bestand“ folgt der Bebauungsplan der raumplanerischen Standortvorsorgeplanung, wonach diese Flächen u. a. der Weiterentwicklung, Verlagerung und Neuansiedlung von überörtlich bedeutsamen Gewerbe- und Industriebetrieben herangezogen werden sollen (G 18).

¹⁰ Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH (Stand: Juni 2018) als Anlage zum Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG), bei der SGD Süd, Neustadt a.d. Weinstraße) eingereicht mit Schreiben vom 09.01.2020).



Gemäß dem Grundsatz G 19 werden die Belange des ortsansässigen Gewerbebetriebes in Bezug auf Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort berücksichtigt, indem das geplante Gewerbegebiet (GE) und das geplante Industriegebiet (GI) der Erweiterung der ortsansässigen Firma Bericap GmbH & Co. KG dienen.

Insgesamt wird der Zielumsetzung Z 16 maßgeblich beigetragen, wonach sich die Gemeinde Budenheim mit der besonderen Funktion Gewerbe besonders für die Baulandausweisung zur Bestandspflege und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten eignet.

Darüber hinaus wird der Grundsatz G_N 17a der in Aufstellung befindlichen 3. ROP-Teilfortschreibung berücksichtigt und der Zielvorgabe Z 18b gefolgt. Gemäß G_N 17a soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wird die im ROP 2014 dargestellte Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe_ Bestand“ und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim dargestellte Gewerbe- und Industriefläche aufgegriffen und als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung herangezogen. Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Zwecke der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung ist laut Ziel Z 18b die bauleitplanerische Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO nur in den Gemeinden mit der Funktion Gewerbe - für die Gemeinde Budenheim zutreffend - und in den Vorranggebieten für Gewerbe zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig (siehe Teil II, Ziffer 1.1.1, Unterpunkt 5), womit der Nebenbestimmung Nr. 4 des Widerspruchsbescheids vom 17.11.2023 Rechnung getragen wird.

6.3.3 Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Dem Antrag auf Zulassung einer geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, einschließlich der ergänzten Antragsunterlagen vom 15.09.2020, war ein städtebaulicher Rahmenplan zum Bebauungsplan „Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung Kirchstraße“ (Diskussionsgrundlage) beigefügt. Darin war im östlichen Bereich des Plangebiets die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Gemäß dem Widerspruchsbescheid vom 17.11.2023 ist eine Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich ausgeschlossen (Nebenbestimmung Nr. 3).

Abweichend von der ursprünglich im östlichen Plangebietsbereich vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sieht der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf stattdessen die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) vor. Diese Gemeinbedarfsfläche dient ausschließlich der Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Budenheim. Eine Einzelhandelsnutzung ist dort gemäß Textfestsetzung Teil II, Ziffer 1.2 unzulässig, womit der Nebenbestimmung Nr. 3 des Widerspruchsbescheids vom 17.11.2023 Rechnung getragen wird.

6.4 Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (1983) der verbandsfreien Gemeinde Budenheim stellt das Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“ teilweise als Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE), örtliche Hauptverkehrsstraße (L 423), Bahnanlagen und als öffentliche Grünflächen dar, sodass zur Wahrung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB eine 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim für den Bereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans (1983) u. a. von „Industriegebiet (GI)“ teilweise in „Gewerbegebiet (GE)“, von „Gewerbegebiet (GE)“ teilweise in „Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und von „öffentliche Grünflächen“ in „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ unter Berücksichtigung der neuen verkehrstechnischen Erschließung zu ändern.



Die im Flächennutzungsplan (1983) dargestellten Flächen für Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“ werden an die planfestgestellten bahneigenen Flächen sowie an die bestehenden Betriebsflächen der Bericap GmbH & Co. KG angepasst und als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Gemeinderat Budenheim in seiner Sitzung vom 24.01.2024 gefasst.

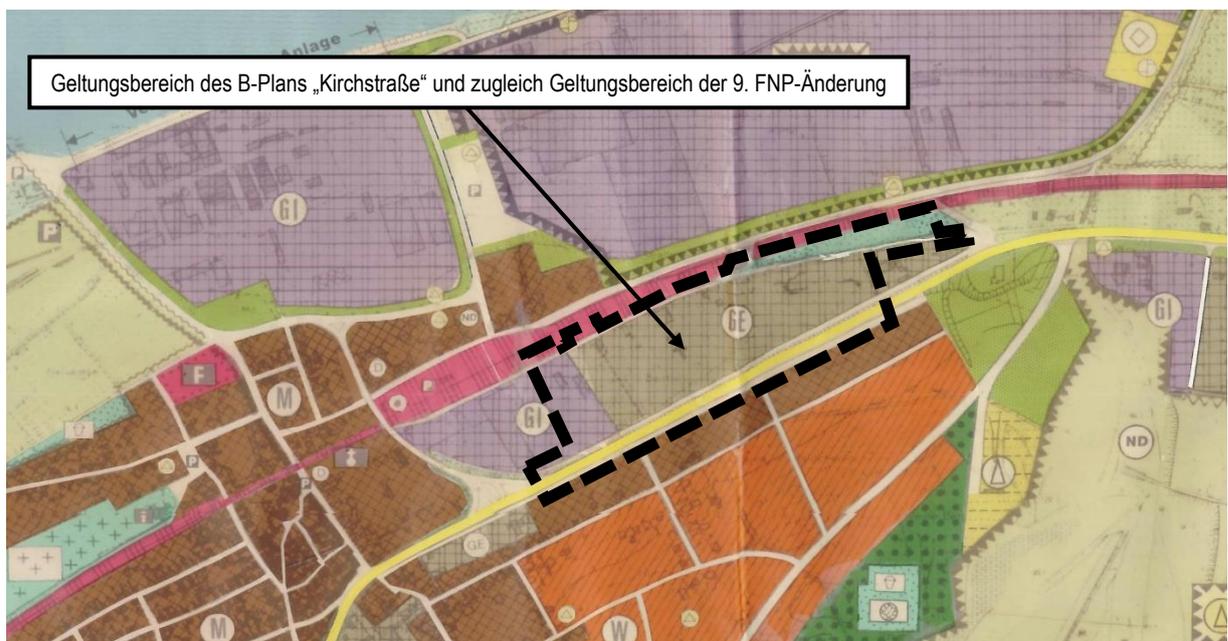


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim (ohne Maßstab) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“]

7. Gutachten, Untersuchungen, Fachbeiträge, Berichte

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wurden erstellt:

- a) Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (siehe Teil V des Bebauungsplans) u. a. mit
 - Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele
 - schutzgutbezogener Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes
 - Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen
 - Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit Vorschlägen zu umweltrelevanten textlichen B-Planfestsetzungen
- b) Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
 - Relevanzprüfung möglicherweise betroffener Artengruppen und Abschätzung der Wahrscheinlichkeit des Vorkommens planungsrelevanter Arten
 - Bestandsaufnahmen (Struktur- und Biotoptypenkartierung, Baumhöhlen-, -quartier- und Horstkartierung)
 - Erfassung Avifauna (Aufwand nach Südbeck 2005)
 - Erfassung Fledermäuse
 - Erfassung Amphibien
 - Erfassung Reptilien
 - Auswertung der Erfassungen und Berichterstellung: Artenschutzrechtlicher Bericht mit Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, notwendige Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz, Karten



- c) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
- Festlegung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 für die geplanten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen im Bebauungsplangebiet sowie Ermittlung von Zusatzkontingenten innerhalb festgelegter Richtungssektoren. Diese Zusatzkontingente sollen eine Erhöhung der Emissionen in dem Maße ermöglichen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgeblichen bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können.
 - Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Mainzer Landstraße und Beurteilen gemäß DIN 18005, der 16. BImSchV und der Grundrechtsschwelle (bzw. enteignungsrechtliche bzw. verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle).
 - Berechnung der maßgebenden Außenlärmpegel und Nennung der Anforderungen an den Schallschutz (für geplante Büro- und bestehende Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109-1:2018-01.
- d) Abwasserbeseitigungskonzept (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
- Beschreibung der geplanten Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung, Grundstücksanschlüsse)
 - Berechnung des erforderlichen Stauraums
[ist zurzeit in Bearbeitung und wird dem Bebauungsplanvorentwurf noch beigelegt]
- e) Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
- Beschreibung des Makrostandorts
 - Beschreibung der Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet von Budenheim
 - Nennung, Prüfung und Bewertung von Potenzialstandorten des großflächigen Einzelhandels
 - Handlungsempfehlungen zu der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept
 - Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim als Vorschlag
- f) Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim (siehe Anlage 5 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
- Beschreibung der Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriewareneinzelhandel
 - Beschreibung standortseitiger Aspekte (Makro- und Mikrostandort)
 - Beschreibung der Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet Budenheim und in den relevanten Umlandkommunen
 - Beschreibung des Einzugsgebiets und Ermittlung des Nachfragevolumens
 - Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens
 - Umsatzverteilungseffekte des Planvorhabens
 - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung
 - Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms
 - Fazit der Auswirkungsanalyse
- g) Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) u. a. mit
- Beschreibung der Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel
 - Beschreibung standortseitiger Aspekte (Makro- und Mikrostandort)
 - Beschreibung der Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet Budenheim und in den relevanten Umlandkommunen
 - Beschreibung des Einzugsgebiets und Ermittlung des Nachfragevolumens
 - Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung des Planvorhabens
 - Umsatzverteilungseffekte des Planvorhabens
 - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung
 - Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms



- Fazit der Auswirkungsanalyse
- h) Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich (siehe Teil II, Ziffer 3.10) u. a. mit
 - ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung
 - erdbautechnischen Hinweisen (Empfehlungen zum Straßen- und Leitungsbau)
 - orientierender abfallrechtlicher Voruntersuchung
 - Angaben über die Versickerungseignung der anstehenden Böden
- i) Baugrundgutachten für den westlichen Plangebietsbereich (siehe Teil II, Ziffer 3.10)
[Baugrundgutachten liegt noch nicht vor. Wird ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]
- j) Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen innerhalb des mittleren und östlichen Plangebietsbereiches, Verkehrsflächen und Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (siehe Teil II, Ziffer 3.11) u. a. mit
 - Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten zur Luftbildauswahl
 - Ergebnisbericht der Auswertung und Interpretation
 - Fazit der Auswertung und weitergehenden Empfehlungen
- k) Kampfmittelortung (Oberflächensondierung Elektromagnetik-Sondiersystem und Bohrlochsondierung) des westlichen Plangebietsbereiches (siehe Teil II, Ziffer 3.11)
[Auswertung, Dokumentation und Ergebnis der Kampfmittelortung liegen noch nicht vor. Wird ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]
- l) Verkehrskonzept mit
 - Straßenplanung (Vorentwurf)
 - Deckenhöhenplan (Vorentwurf)
- m) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte (siehe Anlage 7 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) mit
 - Ermittlung der Schallemissionen der geplanten Märkte während der Tages- und Nachtzeit
 - Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit
 - Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. mit den Emissionskontingenten gemäß Bebauungsplanentwurf
 - Benennung der prinzipiell erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Handelsnutzungen
- n) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap (siehe Anlage 8 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) mit
 - überschlägiger Ermittlung der Schallemissionen der Firma Bericap (Bestand, Planung) während der Tages- und Nachtzeit
 - Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel) an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit
 - Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. mit den Emissionskontingenten gemäß Bebauungsplanentwurf
 - Benennung der prinzipiell erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen



7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichserfordernis - Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, bereitet diesen aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (siehe Teil V des Bebauungsplans). Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die planinduzierten umweltrelevanten Auswirkungen frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt. Ergänzend dazu wurden die im Fachbeitrag Artenschutz (vgl. Teil III, Ziffer 7.2 sowie Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) benannten projektbezogenen Maßnahmen übernommen.

Die erforderlichen und die darüber hinaus empfohlenen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen einerseits als Einträge in der Planzeichnung (Teil I), andererseits dem Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und dem Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“ als solche entnommen werden.

7.2 Fachbeitrag Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wurde ein Fachbeitrag Artenschutz durch die Beratungsgesellschaft NATUR Dr. Dörr · Fuhrmann · Tauchert · Dr. Wiesel-Dörr dbR erstellt (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“). Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere bzw. einzelner Arten werden projektbezogene Maßnahmen vorgeschlagen, die Belange des Artenschutzes abdecken und auf geltendes Naturschutzrecht aufmerksam machen. Die im Fachbeitrag Artenschutz genannten projektbezogenen Maßnahmen, die bei den geplanten Bauarbeiten einzuhalten sind, wurden in den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag übernommen. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch das Planvorhaben treten bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine ein.

7.3 Immissionsschutz - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegen schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, zu Verkehrs- und Gewerbegeräuschen einschließlich zugehöriger Berichte zugrunde (vgl. Anlagen 2, 7 und 8 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).



7.3.1 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

Untersuchungsergebnis Verkehrsgeräusche¹¹

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Mainzer Landstraße ergeben sich innerhalb des Plangebietes im Nördlichen Bereich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu etwa 70 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts. Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Mainzer Landstraße kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu etwa 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts – diese Werte gelten für die bestehende Wohnbebauung) werden im nördlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 10 dB(A) tags und 22 dB(A) nachts überschritten. Die Orientierungswerte für GE-Gebiete (65 / 55 dB(A) tags / nachts) werden um bis zu 5 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) bzw. für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden ebenfalls im gesamten Bebauungsplangebiet tags und nachts überschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 5.3 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Auf eine allgemeine Festsetzung der schalltechnischen Anforderungen (erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01) gemäß den aktuellen Technischen Baubestimmungen (VV TB RP) (in Kraft getreten am 01.09.2023) wird verzichtet. Die Technischen Baubestimmungen sind im Bauvollzug grundsätzlich einzuhalten, sodass eine gesonderte Festsetzung hierzu nicht zwingend erforderlich ist.¹²

Untersuchungsergebnis Gewerbegeräusche - Emissionskontingentierung¹³

Für die geplanten Teilflächen (GE / GI / SO) des Bebauungsplangebietes wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festgelegt, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können.

Fazit (Verkehrs und Gewerbegeräusche)

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim, sofern die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 5.3 und 8 genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. schalltechnischen Auflagen entsprechend beachtet werden.¹⁴

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.

Insbesondere bei befürchteten Lärmimmissionen lässt sich der tatsächliche Eintritt einer rechtlich erheblichen Belästigung in der Regel erst für das konkrete Vorhaben beurteilen, so dass in diesem Fall das Baugenehmigungsverfahren zur Bewältigung auftretender Probleme zur Verfügung steht (vgl. BVerwG, B.v. 30.7.2001 - 4 B N 41.01 - NVwZ 2002, 87).

Einzelheiten können der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) entnommen werden (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

¹¹ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Bericht Nr. 224024 / 3 vom 10.12.2024, S. 20

¹² ebenda, S. 19

¹³ ebenda, S. 20

¹⁴ ebenda, S. 21



Der gutachterlichen Empfehlung wurde mit der Festsetzung in Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1.3 und Ziffer 1.15, sowie in Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 3.17, gefolgt.

7.3.2 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte)

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ ist prinzipiell zu klären, ob durch den Betrieb der geplanten Handelsflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet eingehalten werden können.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die festzusetzenden Emissionskontingente (Nachweis der Einhaltung an der umliegenden Wohnbebauung) ausreichend hoch für die geplanten Nutzungen dimensioniert sind.

Untersuchungsergebnisse¹⁵

Die Berechnungen zeigen, dass bei Zugrundelegung des in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes für den geplanten Rewe-Markt sowie den Drogeriemarkt und den weiteren Fachmarkt (Option1) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung in SO-1 als auch die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente an der Bebauung im Umfeld des Bebauungsplangebietes eingehalten werden können.

Beurteilung (Bebauung außerhalb des Plangebietes):¹⁶

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den zur Verfügung stehenden Immissionskontingenten zeigt, dass die Immissionskontingente an allen Immissionsorten tags und nachts unterschritten werden. An der maßgebenden Wohnbebauung südlich des Plangrundstückes (vgl. IP 8 bis IP 11) werden die Immissionskontingente nahezu ausgeschöpft. Während der Nachtzeit betragen die Unterschreitungen mindestens 5 dB(A). Maßgebend sind hier die Emissionen der haustechnischen Anlagen und der angesetzten Warenanlieferung nachts.

Beurteilung (Bebauung innerhalb des Plangebietes in SO-1):¹⁷

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den aufgrund der möglichen Vorbelastung um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts zeigt, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte tags an allen Hausfassaden um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Während der Nachtzeit können die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen Hausfassaden eingehalten werden. Maßgebend sind hier die Emissionen der Warenanlieferungen (insbesondere Drogeriemarkt und Option 1) sowie der haustechnischen Anlagen.

Gemäß der TA Lärm (vgl. Punkt 3.1) dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu gebietsabhängig notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

Schallschutzmaßnahmen¹⁸

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren bei Vorliegen einer konkreten Eingabeplanung die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel haustechnischer Anlagen, Betriebszeitenbegrenzungen, Schallschutzwände) zu konkretisieren.

¹⁵ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte), Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Bericht Nr. 225041 / 2 vom 02.05.2025, S. 14

¹⁶ ebenda, S. 11

¹⁷ ebenda, S. 12

¹⁸ ebenda, S. 14



Fazit¹⁹

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in Budenheim bzw. die Errichtung von Handelsnutzungen auf den Teilflächen SO-1 und SO-2, sofern der in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen in SO-1 und SO-2 aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen.

Einzelheiten können der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) entnommen werden (vgl. Anlage 7 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

7.3.3 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ ist prinzipiell zu klären, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-Gebiet eingehalten werden können.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die festzusetzenden Emissionskontingente (Nachweis der Einhaltung an der umliegenden Wohnbebauung) ausreichend hoch für die geplanten Nutzungen dimensioniert sind.

Untersuchungsergebnisse²⁰

Die Berechnungen zeigen, dass bei Zugrundelegung des in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes für den Betrieb der Firma Bericap (Bestand sowie Erweiterung) die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im Gewerbegebiet (GE) sowie die zur Verfügung stehenden Immissionskontingente an der Bebauung im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden.

Beurteilung (Bebauung außerhalb des Plangebietes):²¹

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den zur Verfügung stehenden Immissionskontingenten zeigt, dass die Immissionskontingente sowohl im Bestand als auch im Planfall an allen Immissionsorten tags und nachts unterschritten werden.

Beurteilung (Bebauung innerhalb des Plangebietes im Gewerbegebiet (GE)):²²

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den aufgrund der möglichen Vorbelastung um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts zeigt, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte tags an allen Hausfassaden um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Während der Nachtzeit können die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an allen Hausfassaden eingehalten werden.

Gemäß der TA Lärm (vgl. Punkt 3.1) dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Die Parkplatzlärmstudie nennt hierzu gebietsabhängig notwendige Mindestabstände zwischen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und Pkw-/Lkw-Geräuschen. Während der Tages- und Nachtzeit können alle erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

¹⁹ ebenda, S. 14

²⁰ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) – Werkserweiterung der Firma Bericap, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, Bericht Nr. 225042 / 2 vom 20.05.2025, S. 15

²¹ ebenda, S. 12

²² ebenda, S. 14



Schallschutzmaßnahmen²³

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionskontingente sind im weiteren Verfahren die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schalleistungspegel technischer Anlagen, Betriebszeitenbegrenzungen, Schallschutzwände) zu konkretisieren.

Hinweis:

Die Geräuschemissionen im Zuge der Anlieferungen an der Nordfassade (Granulat) und an der Südfassade (Laderampen) können in Teilzeiten deutlich wahrnehmbar sein und auch als störend empfunden werden. Dennoch ergeben sich an der umliegenden Bebauung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Durch die geplante Erweiterung und Umstrukturierung wird sich künftig die Geräuschbelastung während der Tageszeit an der bestehenden Wohnbebauung südlich der Mainzer Landstraße voraussichtlich erheblich reduzieren.

Fazit²⁴

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in Budenheim bzw. die geplante Erweiterung der Firma Bericap auf den Teilflächen GI und GE, sofern der in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf eingehalten wird. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen im GI und GE aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen.

Einzelheiten können der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap entnommen werden (vgl. Anlage 8 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

7.3.4 Qualität der Prognosen

In den vorliegenden Gutachten wurden konservative Emissionsansätze im Zuge einer „worst-case“-Betrachtung (Berücksichtigung eines Prognosehorizontes / auf der sicheren Seite liegender Emissionsansatz in Bezug auf die anzusetzenden Emissionsdaten und Berechnungsparameter, etc.) gewählt.

Durch die vorgenommenen rechentechnischen Einstellungen im Berechnungsprogramm CadnaA (Version 2024 MR1) werden die Schallimmissionen auf der sicheren Seite liegend berechnet.

Somit ist von einer Überschätzung der prognostizierten Beurteilungspegel auszugehen. Mit den berechneten Beurteilungspegeln wird somit im Regelfall die obere Vertrauensgrenze abgebildet.

7.4 Abwasserbeseitigungskonzept

[ist zurzeit in Bearbeitung und wird dem Bebauungsplanvorentwurf noch beigelegt]

²³ ebenda, S. 15

²⁴ ebenda, S. 16



7.5 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018, zugrunde (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“). U. a. werden folgende Handlungsempfehlungen zu der künftigen Einzelhandelsentwicklung von Budenheim gegeben²⁵:

- Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums und vor dem Hintergrund der derzeit defizitären Angebotssituation insbesondere der Ausbau der Versorgungsfunktionen.

Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die Angebote der Grundversorgung und ergänzender Angebotsstrukturen zu legen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollten hierbei nur Standorte mit einem Wohngebietsbezug für den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Betracht gezogen werden.

- Die Potenzialflächenanalyse belegt, dass innerhalb des städtebaulich integrierten Bereichs der Ortsmitte keine Potenzialflächen zur Entwicklung eines vollwertigen zentralen Versorgungsbereichs vorhanden sind.
- Dem Entwicklungsbereich Mainzer Landstraße (mittlerer und östlicher Plangebietsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“) ist die Standorteignung zur Aufnahme nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe zuzusprechen.
- Vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse, auf deren Grundlage insbesondere der Ausbau der Grundversorgungsangebote empfohlen wird, ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche und ergänzender nahversorgungsrelevanter Nutzungen aus Sicht der BBE grundsätzlich zu befürworten. Als Nutzer des Supermarktes ist der heute am Standort Binger Straße 1 ansässige Rewe-Markt (rd. 800 m² VKF), der verlagert werden soll, vorgesehen. Durch die Ansiedlung eines modernen Vollsortimenters mit einem umfassenden Lebensmittelsortiment und ergänzenden Nonfood-Artikeln sowie eines modernen Drogeriemarktes kann ein wesentlicher Beitrag zur Grundversorgung geleistet werden.

Auch die Abrundung des Lebensmittelsegmentes durch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen wird unter Berücksichtigung der derzeit defizitären Angebotssituation als sinnvoll erachtet, um die wohnungsnah Grundversorgung in der Gemeinde Budenheim zu verbessern.

Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente enthält das vorliegende Einzelhandelskonzept die „Sortimentsliste für die Gemeinde Budenheim“, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“ übernommen wurde (siehe Teil II, Ziffer 1.1.3.3).

7.6 Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt die Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018, zugrunde (siehe Anlage 5 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungsanalyse zeigen auf, dass infolge der am östlichen Ortseingang von Budenheim geplanten Einzelhandelsentwicklung mit Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes von derzeit ca. 800 m² auf maximal 2.000 m² VK und Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² an die Mainzer Landstraße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.²⁶

²⁵ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2018, S. 27 f.

²⁶ Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juni 2018, S. 55 f.



7.7 Auswirkungenanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt die Auswirkungenanalyse zur geplanten Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand September 2021, zugrunde (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“).

Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungenanalyse zeigen auf, dass infolge der am östlichen Ortseingang von Budenheim geplanten Einzelhandelsentwicklung mit Verlagerung des an der Binger Straße in Budenheim ansässigen Rewe-Marktes von derzeit ca. 800 m² auf das Entwicklungsareal (mittlerer Plangebietsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“) und Erweiterung auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.²⁷

7.8 Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ liegt für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich die Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024 der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, zugrunde (siehe Teil II, Ziffer 3.10).

Neben den erdbautechnischen Empfehlungen und den Hinweisen zum Bau von Verkehrsflächen enthält der Bericht das Untersuchungsergebnis der orientierenden abfallrechtlichen Untersuchung und über die Versickerungseignung der anstehenden Böden.

Aus den durchgeführten Feld- und Laborversuchen ergibt sich, dass die anstehenden Lockergesteinsböden überwiegend als für eine Flächenversickerung geeignet zu klassifizieren sind.²⁸

7.9 Baugrundgutachten für den westlichen Plangebietsbereich

[Baugrundgutachten für den westlichen Plangebietsbereich liegt noch nicht vor. Wird ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

7.10 Kampfmittel

7.10.1 Mittlerer und östlicher Plangebietsbereich

Die Plangebietsbereiche Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), Teilbereiche der L 423 („Mainzer Landstraße“), Kirchstraße und Planstraße sowie die geplante Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wurden von der Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, mit Hilfe einer Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbildauswahl vorsorglich untersucht. Der Bericht vom 03.07.2024 liegt der Gemeindeverwaltung Budenheim vor.

Fazit der Luftbildauswertung inklusive Recherche zu Kampf-/ Kriegsdaten zur Luftbildauswahl und Empfehlung:

„Die Auswertung der Luftbilddaufnahmen hat in Zusammenhang mit der erörterten Literatur den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Die UXO PRO-Luftbildauswertung resultiert in der Erkenntnis, dass die zu untersuchende Wahrscheinlichkeit der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln verschwindend gering ist. Folglich besteht keine zwingende Notwendigkeit, den Beginn der Phase B (technische Erkundung der Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung) der Kampfmittelräumung zu veranlassen.

Nach unserem jetzigen Kenntnisstand ist die technische Erkundung demnach nicht zwingend notwendig. Diese UXO PRO-Berichterstattung kann nicht mit einer Garantie der vollständigen Kampfmittelfreiheit gleichgesetzt werden. Es

²⁷ Auswirkungenanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, September 2021, S. 50 f.

²⁸ Geotechnischer Bericht Projekt-Nr. B24083 vom 13.09.2024, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, S. 36



handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbilddauswertung entstehen und für die keine Haftung übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu welchen wir ergänzend raten, sofern eine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung angestrebt wird. Die vorliegende Auswertung und damit verbundene Aussagen haben ausschließlich für das im Anhang 2 gekennzeichnete Erkundungsgebiet Gültigkeit. Aussagen und Schlussfolgerungen über angrenzende Gebiete sind nicht zulässig.

Das Fazit der Auswertung und die Interpretation der Luftbilddaufnahmen basieren auf der in „5. LUFTBILDER“ genannten repräsentativen Auswahl der Aufnahmen und beschränken sich folglich auf diese. Die gesamte Auswertung bezieht sich ausschließlich auf das uns zum Auswertungszeitpunkt vorliegende Luftbilddmaterial.“²⁹

7.10.2 Westlicher Plangebietsbereich

Seitens der Bericap GmbH & Co. KG wurde für deren beabsichtigten Betriebserweiterung im geplanten Gewerbegebiet (GE) und im geplanten Industriegebiet (GI) die Kampfmittelortung Welker GmbH, Kirn, mit einer Kampfmittelortung (Oberflächensondierung Elektromagnetik-Sondiersystem und Bohrlochsondierung) beauftragt.

[Auswertung, Dokumentation und Ergebnis der Kampfmittelortung liegen derzeit noch nicht vor. Wird ggf. ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

8. Störfallanlagen

Um die Vorgaben der Seveso III-Richtlinie im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, ist zu prüfen, ob das Plangebiet „Kirchstraße“ in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) liegt und entsprechende Sicherheitsabstände nach § 50 BImSchG einzuhalten sind.

Nach Einsichtnahme des Verzeichnisses der Betriebsbereiche in Rheinland-Pfalz kann festgehalten werden, dass das Plangebiet nicht in direkter Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen liegt.

Nächstgelegener Betriebsbereich mit Störfallanlagen ist die Chemische Fabrik Budenheim Rudolf A. Oetker. Diese liegt nördlich der Bahntrasse (Bahnlinie der Trans Regio Deutsche Regionalbahn GmbH; Köln Hbf. - Mainz Hbf.) in rd. 500 m Entfernung.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die an das Betriebsgelände der Firma Bericap GmbH & Co. KG direkt angrenzenden Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum des Unternehmens und eignen sich für die geplante Betriebserweiterung.

Als Grundlage für die geplante Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße hat die Gemeinde Budenheim im Herbst 2016 die BBE Handelsberatung GmbH, Köln mit einer Einzelhandels-Bedarfsanalyse beauftragt. Mit diesem Gutachten sollte geprüft werden, ob die Tragfähigkeit der projektierten Nutzung aus absatzwirtschaftlicher Sicht gewährleistet und das Entwicklungsareal an der Mainzer Landstraße auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Standort weiterer Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.

Diese Analyse kam zu dem Ergebnis, dass in der Gemeinde Budenheim ausgeprägte Versorgungslücken bestehen und das Planvorhaben dazu geeignet ist, heute bestehende Angebotsdefizite abzumildern. Darüber hinaus wird aufgezeigt, dass innerhalb des baulichen Bestands der Ortsmitte keine Flächenpotenziale für den geplanten

²⁹ Luftbilddauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- & Kriegsdaten zur Luftbilddauswahl, Gutachten der UXO PRO Consult vom 03.07.2024, Projekt: 55257 Budenheim, Kirchstraße Gebiet A, Bebauung 212305051338, S. 8 f.



Einzelhandelsbetrieb in marktgerechten Größen vorhanden sind. Die Ergebnisse dieser Analyse haben die Gemeinde Budenheim veranlasst, die Planung fortzuführen.

Das bei der BBE Handelsberatung GmbH in Auftrag gegebene Einzelhandelskonzept empfiehlt die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standort Mainzer Landstraße. Vor diesem Hintergrund wird das Planareal als „Versorgungsbereich Nahversorgung“ ausgewiesen.

Die Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungsanalysen der BBE Handelsberatung GmbH zeigen auf, dass infolge der am östlichen Ortseingang von Budenheim geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) ergab sich, dass für das Vorhaben ein Zielabweichungsantrag zu stellen ist.

Aus regionalplanerischer Sicht wird der geplanten Rewe-Ansiedlung an der Mainzer Landstraße mit Nebenbestimmungen zugestimmt (siehe Teil III, Ziffer 6.3.1).

Aus städtebaulicher Sicht wird der Realisierung des Plangebietes grundsätzlich zugestimmt und vor dem Hintergrund der guten Erschließungssituation und Lage zu bestehenden und geplanten Wohngebieten als sinnvoll erachtet.

Letztendlich wird das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Kirchstraße“ im wirksamen Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim als bestehendes Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) dargestellt, womit die entwickelbare Siedlungsfläche dem Planungsziel des Bebauungsplanes entspricht.

Daher wurden im Rahmen der vorliegenden B-Planaufstellung keine weiteren Standortalternativen geprüft.

10. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

11. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, den Vorgaben der Gemeinde Budenheim und den Planungsabsichten der am Planungsprozess beteiligten Projektentwickler auf:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) zur Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen der Firma Bericap GmbH & Co. KG in östlicher Richtung und Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur zur Unterstützung der Expansionspläne.
- Ausweisung eines Industriegebietes (GI) mit der Option, die geplante Druckerei der Firma Bericap GmbH & Co. KG im Rahmen der beabsichtigten Betriebserweiterung unterzubringen.
- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m². Ziel ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.



- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebiets-
teil SO-2, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes
mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Auch hier steht die Sicherung und der Ausbau der Versorgungs-
funktion des Grundzentrums Budenheim sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung
im Vordergrund.
- Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“), die ausschließlich der Nutzung durch die
Freiwillige Feuerwehr Budenheim dient. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen,
um den neuen Feuerwehrstandort entsprechend der Bedarfsplanung der Feuerwehr zu realisieren, die Einsatz-
bereitschaft und Einsatzsicherheit nachhaltig zu gewährleisten sowie den gesetzlichen Vorgaben zur Einsatz-
grundzeit Rechnung zu tragen.
- Kreisverkehrsanlage mit zusätzlichen ÖPNV-Haltepunkten und abgehender Planstraße sowie Wendemöglich-
keit (ausgelegt für Sattelzüge mit Auflieger bis insgesamt 16,50 m Länge) im Verlauf der auszubauenden Kirch-
straße zur Erschließung des Baugebietes.
- Planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Geh- und Radwege-
verbindung zum Bahnhof Budenheim, zu den geplanten Bushaltestellen sowie zu den Wohngebieten „Sieben-
morgengebiet“ und „Wäldchenloch“ sowie zur westlichen Ortslage.
- Ausweisung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Nordosten des Plangebietes.
- Landespflegerische Festsetzungen zwecks landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plan-
gebietes.
- Berücksichtigung der bestehenden Gashochdruckleitung mit Ausweisung eines beidseitigen Schutzstreifens.
- Abwasserentsorgung im Trennsystem (Schmutzwasseranschluss an vorhandene Ortskanalisation und Einlei-
tung des überschüssigen Regenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken nach Durchlaufen von Rück-
haltemaßnahmen auf den privaten Grundstücken).

Zudem werden berücksichtigt die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen und der Baugrunduntersu-
chungen.

12. Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebau-
ungsplans als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO, Industriegebiet (GI) gemäß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO, Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnah-
versorgung“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf (GF
„Feuerwehr“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

12.1.1 Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Für die Erweiterungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG wird eine Plangebietsfläche von insgesamt ca.
2,61 ha festgesetzt, davon ca. 2,40 ha als Gewerbegebiet (GE) und ca. 0,21 ha als Industriegebiet (GI).

Zulässig sind im Gewerbegebiet (GE) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie betriebseigene Tankstellen, d. h. Tankstellen, die dem Gewer-
betrieb zugeordnet und nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen und ihm gegenüber in Grundflä-
che und Baumasse untergeordnet sind. Um eine gewisse zukünftige Nutzungsflexibilität wahren zu können, sind



darüber hinaus ausnahmsweise zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen - hiervon ausgenommen ist die zuvor genannte zulässige betriebseigene Tankstelle - und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Im Industriegebiet (GI) sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und analog zur Gewerbegebietsfestsetzung (GE) ausnahmsweise zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind Tankstellen.

Der Ausschluss o.g. Nutzungen erfolgt aufgrund ihrer Störintensität, die beeinträchtigende Wirkungen auf die angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebiete haben können. Mit dem Einzelhandelsausschluss wird die Nebenbestimmung Nr. 4 des Zielabweichungsbescheides berücksichtigt (vgl. Teil III, Ziffer 6.3.1).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch im Industriegebiet (GI) unzulässig, obwohl sie gemäß § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Gründe hierfür sind:

- Langfristige städtebauliche Entwicklung
Der Bebauungsplan „Kirchstraße“ soll im Plangebietsbereich eine nachhaltige, langfristige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde sicherstellen. Die Ansiedlung von Wohnungen in Gewerbe- oder Industriegebieten könnte zu einer unkoordinierten Entwicklung führen, da diese Gebiete in der Regel für Arbeitsstätten und nicht für Wohnnutzungen vorgesehen sind. Dies könnte die städtebauliche Ordnung beeinträchtigen.
- Fehlende Flexibilität bei zukünftigen Entwicklungen
Gewerbe- und Industriegebiete können sich im Laufe der Zeit verändern, etwa durch Erweiterungen oder Umnutzungen. Wenn dort Wohnungen zugelassen werden, könnte dies die Flexibilität der Gebietsentwicklung einschränken und spätere Änderungen der Betriebsnutzung oder -größe behindern.

12.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnachversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² und eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² werden insgesamt rd. 1,57 ha Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnachversorgung“), Gebietsteil SO-1 (rd. 0,99 ha) und Gebietsteil SO-2 (rd. 0,58 ha) festgesetzt.

Ziel ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Dieser Plangebietsbereich soll den gewerblichen Nutzungsstrukturen vorbehalten bleiben, die den tatsächlich geplanten Nutzungszweck abdecken.

Zulässig sind im Gebietsteil SO-1 die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m², davon sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim zu belegen.

Im Gebietsteil SO-2 werden zugelassen die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m², davon sind mindestens 70 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Budenheim zu belegen.

Darüber hinaus sind in beiden Gebietsteilen des SO-Gebietes zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume zulässig.



12.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchstraße“ wird eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung dient ausschließlich dem Zweck, den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Budenheim einschließlich aller hierzu erforderlichen Gebäude und Anlagen zu ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere das Gerätehaus mit Fahrzeughallen, Übungsflächen, Ausbildungsräume sowie notwendige Lagerräume für Gerätetechnik. Andere Nutzungen, wie Einzelhandel, Wohnen oder Gewerbe, sind ausgeschlossen, um die langfristige Einsatzbereitschaft und Funktionsfähigkeit der Feuerwehr uneingeschränkt zu gewährleisten. Zudem wird mit dem Einzelhandelsausschluss die Nebenbestimmung Nr. 3 des Zielabweichungsbescheides berücksichtigt (vgl. Teil III, Ziffer 6.3.1).

Der bisherige Feuerwehrstandort liegt im HQ 100-Gebiet (=Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet) im nördlichen Gemeindebereich. Im Katastrophen- und Hochwasserfall ist dieser Standort nicht anfahrbar und somit nicht nutzbar. Ein Gutachten zur Bedarfsplanung der Feuerwehr (FFW-Bedarfsplanung) hat eindeutig bestätigt, dass der aktuelle Standort weder die Anforderungen an die Erreichbarkeit aller Ortsteile Budenheims noch die gesetzliche Vorgabe einer achtminütigen Einsatzgrundzeit erfüllt. Ein dauerhaft sicherer und rechtskonformer Feuerwehrbetrieb ist an dieser Stelle somit nicht gewährleistet.

Aufgrund der vorgenannten Einschränkungen musste geprüft werden, welche alternativen Standorte für das Feuerwehrgerätehaus in Frage kommen.

Laut Gutachten des Planers für die FFW-Bedarfsplanung ist der Standort im Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchstraße“ im Hinblick auf Erreichbarkeit aller Bereiche in Budenheim und der gesetzlichen Regelung bzgl. der 8 minütigen Einsatzgrundzeit in Abhängigkeit zur benötigten und verfügbaren Fläche alternativlos.

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr im östlichen Plangebietsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Neubau eines modernen und funktionsfähigen Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen. Ziel ist es, die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim nachhaltig zu sichern und verbindlich die gesetzlichen Vorgaben zur Einsatzgrundzeit einzuhalten. Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) richtet sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, der die Erfordernisse des allgemeinen öffentlichen Bedarfs berücksichtigt. Die Feuerwehr als Träger der Daseinsvorsorge ist hoheitlich tätig und erfüllt eine unverzichtbare Aufgabe der Gefahrenabwehr. Durch die gezielte Widmung des Grundstücks für den Gemeinbedarf werden Belange des Brand- und Katastrophenschutzes gegenüber anderen Nutzungen vorrangig behandelt.

Die Verlegung des Feuerwehrgerätehauses an den östlichen Plangebietsteil trägt nicht nur der aktuellen Gefährdungssituation (Hochwasser) Rechnung, sondern sichert auch langfristig eine bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeit. Durch planerische Reserven ist Raum für spätere Erweiterungen (z. B. größere Fahrzeughallen oder zusätzliche Übungsflächen) gegeben, ohne dass ein erneuter Umzug erforderlich wird. Damit wird die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr für die kommenden Jahrzehnte gesichert.

12.1.4 Immissionsschutzrechtliche Gliederung (Emissionskontingente)

Die immissionsschutzbezogene Gliederung des Plangebietes erfolgt mittels Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Mit Emissionskontingenten wird festgesetzt, wieviel Schall in den jeweiligen Teilgebieten (Gewerbe-, Industrie- und Sonstiges Sondergebiet) je m² Grundfläche emittiert werden darf. Dabei sind für die Gebietsteile GE, GI, SO-1 und SO-2 Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45961 in der Form festgesetzt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden können. Dies gilt für das im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet zwischen Poststraße und Mainzer Straße, bestehendes Wohngebiet „Siebenmorgen“ südlich der Straße „An der Bein“ und geplantes Wohngebiet südlich der Mainzer Landstraße (Bebauungsplan „Wäldchenloch“).

Für die in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 gelten Zusatzkontingente L_{EK,zus} um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können.



Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind in der Regel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung entsprechend einzuhalten.

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten tags und nachts erreichen die Emissionen der Gebietsteilflächen GE, GI, SO-1 und SO-2 gewerbegebietstypische Werte im Vergleich zu den gebietsartspezifischen Emissionen der DIN 18005.

Der Vorschlag zur Geräusch- und Zusatzkontingentierung im Kapitel 8 der „Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“ des Ingenieurbüros Greiner wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen (siehe Teil II, Ziffer 1.3).

Ebenso die aufgrund der Verkehrsgereusche zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (siehe Teil II, Ziffer 1.15).

Die weiteren Hinweise des Ingenieurbüros Greiner wurden entsprechend in Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 3.17, als solche aufgenommen.

12.1.5 Bestehende Wohnnutzungen im geplanten Gewerbegebiet (GE) und im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-1

Planungsrechtliche Situation

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten nach Nordost und Südost durch Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO und eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO zu eröffnen.

Ferner ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit 2.000 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche durch Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“) nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung als ein weiteres Ziel des Bebauungsplans zu nennen.

Diese Planungen stehen jedoch vor der Herausforderung, dass im geplanten Gewerbegebiet (GE) und im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-1, bereits genehmigte Wohnnutzungen bestehen, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“ integriert oder anderweitig berücksichtigt werden müssen. Die eigentliche städtebauliche Absicht der Gemeinde besteht darin, primär gewerbliche Nutzungen in den Gebieten zu fördern, was durch die bestehende Wohnnutzung erschwert wird.

Im geplanten Gewerbegebiet (GE) sind die Flst.-Nrn. 26/1, 29/2 und 29/3 mit den Bestandsbauten Haus-Nr. 39 und 41 (Haupt- und Nebengebäude) bebaut. Baugenehmigungen für diese Wohnnutzungen liegen vor.

Das Grundstück Flst.-Nr. 26/1 mit dem Wohngebäude Haus-Nr. 39 konnte inzwischen von der Firma Bericap GmbH & Co. KG erworben werden. Inzwischen wurden auf diesem Grundstück alle baulichen Anlagen bis auf das Wohngebäude abgerissen. Das Wohngebäude Haus-Nr. 41 (Flst.-Nr. 29/3) wird noch bewohnt. Die dazugehörige Nebenanlage befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 29/2. Die Firma Bericap GmbH & Co. KG möchte auch diese Grundstücke erwerben und steht mit den Eigentümern in Kontakt.

Im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-1, sind die Flst.-Nrn. 45/1, 47/6 und 142/3 mit Bestandsbauten (Haus-Nr. 57 und 59) bebaut und bewohnt. Auch für diese Wohnnutzungen liegen Baugenehmigungen vor.

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 45/1, 47/6, 47/8 und 142/3 befinden sich nicht im Eigentum der REWE Group, REWE Markt GmbH. Das Unternehmen möchte diese Grundstücke erwerben und steht mit den Eigentümern in Kontakt.

Gemäß dem aktuellen Stand ist auch künftig von einer Wohnnutzung im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-1, auszugehen.



Die Verträglichkeit der angestrebten Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung mit den angrenzenden Wohngebieten im Süden sowie mit der bestehenden Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes wurde im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) geprüft und bewertet (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“). Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in der Gemeinde Budenheim, sofern die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung unter den Punkten 5.3 und 8 genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. schalltechnischen Auflagen entsprechend beachtet werden.

Darüber hinaus wurde gutachterlich geprüft, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-Gebiet sowie durch den Betrieb der geplanten Handelsflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet eingehalten werden können. Die entsprechenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen (Schallschutz gegen Gewerbelärm) sind dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ als Anlagen 7 und 8 beigelegt.

Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen in den Gebietsteilen GE, GI, SO-1 und SO-2 aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen – vorausgesetzt, der jeweils in den schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen unter Punkt 4 beschriebene Betriebsablauf wird eingehalten.

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander. Im vorliegenden Fall ist das Eigentumsgrundrecht der Eigentümer Fl.-Nrn. 29/2 und 29/3 (Kirchstraße Nr. 41), der Fl.-Nr. 45/1 (Kirchstraße Nr. 57) und der Fl.-Nr. 142/3 (Kirchstraße Nr. 59) in die Abwägung einzustellen. Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass sich ein Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für die Betroffenen (Eigentümer Fl.-Nrn. 45/1 und 142/3; Kirchstraße Nr. 57 und 59 sowie Eigentümer Fl.-Nrn. 29/2 und 29/3; Kirchstraße Nr. 41) wie eine Teileignung auswirken könnte und dass dem Bestandsschutz daher ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommen würde. Insbesondere bei einer Überplanung von Wohngrundstücken ist die Gemeinde daher in der Regel gezwungen, das Eigentum bei der Aufstellung des Bebauungsplans in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen.

Mit erteilten Baugenehmigungen aus den Jahren 1892, 1966, 1971, 1986 und 1990 werden auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 26/1 und 29/3 (Haus-Nr. 39 und 41) nach derzeitigem Kenntnisstand Wohnnutzung (1892), Hauserweiterung (1966), Aufstockung (1971), Wohnhaus-Umbau (1986) und Garage (1990) zugelassen.

Mit erteilten Baugenehmigungen aus den Jahren 1892, 1956, 1972, 1974 und 1977 wird auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 45/1 und 142/3 (Haus-Nr. 57 und 59) nach derzeitigem Kenntnisstand Wohnnutzung (1892 und 1956), Garage (1972 und 1977) und Wohnhaus-Erweiterung (1974) zugelassen.

Prinzipiell ist Wohnen im Gewerbegebiet in aller Regel nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). „Freies Wohnen“ ist in Gewerbegebieten unzulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können außer in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten auch in Kerngebieten zugelassen werden. Wohnungen sind nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplans in Kerngebieten ebenfalls zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7, Abs. 4 BauNVO). Der Ordnungsgeber der BauNVO hält mithin großflächige Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen für miteinander gebietsverträglich. Gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist es grundsätzlich möglich, im Sondergebiet zu wohnen.

Die Mischung aus Einzelhandel und Wohnnutzung in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO findet sich jedoch typischerweise innerhalb größerer Gebäudekomplexe, bei denen Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen kombiniert werden.



Planungsansätze

Der Planungswille der Gemeinde Budenheim zielt für den westlichen Plangebietsbereich primär auf die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets und für den mittleren Plangebietsbereich primär auf die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ ab. Trotzdem muss die Gemeinde die bestehenden und genehmigten Wohnnutzungen im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet in ihre Überlegungen einbeziehen.

Ein Ansatzpunkt war zunächst die Überlegung, ob man die Wohnnutzung im geplanten Gewerbe- und Sondergebiet als „Fremdkörper“ festsetzen könnte. § 1 Abs. 10 BauNVO soll die Überplanung überwiegend bebauter Gebiete erleichtern und Bestandsanlagen schützen. Die Vorschrift setzt voraus, dass bei Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstigen Anlagen unzulässig wären. Dies wurde jedoch verworfen, da das Gebiet nicht überwiegend bebaut ist, was eine solche Festsetzung rechtlich unzulässig macht. Die Festsetzung der Wohnnutzung als „Fremdkörper“ innerhalb des Sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurde auch verworfen, da § 1 Abs. 10 BauNVO nur bei Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 BauNVO anwendbar ist. Zudem liegt das geplante Sonstige Sondergebiet nicht in einem überwiegend bebauten Gebiet.

Auch der Ansatz, das Gewerbegebiet (GE) teilweise als Urbanes Gebiet (MU) festzusetzen, um die Wohnnutzung zu integrieren, wird verworfen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die MU-Gebietsfestsetzung im vorliegenden Fall wurde jedoch als ein ungeeigneter städtebaulicher Ansatz eingestuft und verworfen, da die Charakteristik eines Urbanen Gebiets nicht zu den überwiegend gewerblich genutzten Flächen passt. Ein Urbanes Gebiet müsste sich auf das gesamte Gebiet beziehen, aber hier soll die Wohnnutzung lediglich in einem kleinen Teilbereich bestehen bleiben, während der Rest für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist. Diese Lösung wird als städtebaulich ungeeignet und rechtlich unsicher bewertet, da es nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel steht, ein Gewerbegebiet zu schaffen.

Auch der Ansatz, Wohnen im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, als zulässig festzusetzen wird verworfen, da dies nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel steht, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Budenheim mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“ zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die bestehende Wohnnutzung im Gewerbegebiet (GE) umfasst lediglich einen sehr kleinen Teil des rund 26.100 m² großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiets. Mit einem Flächenanteil von lediglich etwa 1 % (ca. 270 m² Grundstücksfläche) stellt diese Wohnnutzung daher eine Abwägungsfrage dar.

Ähnlich verhält es sich mit der bestehenden Wohnnutzung im Gebietsteil SO-1. Diese beschränkt sich auf einen kleinen Teil des rund 15.740 m² großen zusammenhängenden Sonstigen Sondergebiets. Mit einem Flächenanteil von lediglich 5 % (ca. 790 m² Grundstücksfläche mit Bestandsbebauung) stellt die Wohnnutzung auch hier eine Abwägungsfrage dar.

Der gewählte Lösungsansatz besteht darin, die Wohnnutzungen unter den sogenannten Bestandsschutz zu stellen. Das bedeutet, dass die bestehende Wohnnutzung erhalten bleibt, jedoch keine weitere Wohnbebauung in diesem Gebiet zugelassen wird. Mit dem Stellen auf den Bestandsschutz sichert die Gemeinde die Wohnnutzung ab und stellt zugleich klar, dass keine weiteren Wohnbauten in diesem Gebiet entstehen sollen und die Umsetzung des Gewerbe- und Sondergebiets wichtiges städtebauliches Ziel bleibt.

In diesem Zusammenhang stellt eine Vorkaufsrechtssatzung als integraler Bestandteil eines Bebauungsplans einen weiteren Lösungsansatz dar. Eine Vorkaufsrechtssatzung würde es der Gemeinde ermöglichen, die betroffenen Grundstücke mit Wohnnutzung langfristig zu erwerben, um eine einheitliche gewerbliche Nutzung zu realisieren. Auf diese Weise könnte das Gewerbegebiet und das Sonstige Sondergebiet zur Lebensmittelnahversorgung ohne



Nutzungskonflikte weiterentwickelt werden. Dieser Lösungsansatz wird als besonders geeignet angesehen, da er die Möglichkeit bietet, die Wohnnutzung schrittweise aufzulösen und das Gewerbe- und Sondergebiet langfristig vollständig umzusetzen.

Eine Vorkaufsrechtssatzung kann nicht direkt für künftige Gewerbetreibende ausgerichtet werden, da das öffentlich-rechtliche Vorkaufsrecht ein Instrument ist, das ausschließlich der Gemeinde zur Verfügung steht. Das Vorkaufsrecht ist gesetzlich im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt, und nur eine Gemeinde oder ein öffentlicher Träger kann dieses Recht wahrnehmen. Künftige Gewerbetreibende können jedoch indirekt von einer solchen Satzung profitieren. Wenn die Gemeinde Budenheim die Grundstücke durch das Vorkaufsrecht erwirbt, könnte sie diese später gezielt an Gewerbetreibende verkaufen oder verpachten, die in das Konzept des Gewerbe- oder Sondergebiets passen. So kann die Gemeinde sicherstellen, dass die zukünftigen Nutzungen den städtebaulichen Zielen entsprechen.

Den künftigen Gewerbetreibenden (Bericap GmbH & Co. KG und REWE Group, REWE Markt GmbH) bleibt es unbenommen, die von der Planung betroffenen Wohngrundstücke eigens zu erwerben oder zumindest das Vorkaufsrecht an diesen Grundstücken vertraglich zu sichern. Ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht könnte im Grundbuch eingetragen werden.

12.1.6 Eigentumsrecht und Entschädigungsansprüche

Ein Bebauungsplan bestimmt den Inhalt und die Schranken des Eigentums, insbesondere indem er die bauliche Nutzung eines Grundstücks festlegt. Dabei verleiht er dem Eigentum eine „neue Qualität“, indem er die Möglichkeiten der Nutzung begrenzt oder erweitert. Die Gemeinde darf aber auch durch ihre Bauleitplanung die privaten (baulichen) Nutzungsmöglichkeiten gar aufheben.

Die Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG schützt zwar das Eigentum, verlangt jedoch keine maximale Ausnutzung. Dies verdeutlichte das OVG Berlin-Brandenburg im Urteil vom 18. Mai 2021 (OVG 10 A 19.17), wonach Grundeigentümer kein Recht auf optimale Nutzung haben. Vielmehr muss die Planung auf städtebaulichen Erwägungen basieren, und es ist eine methodische Herangehensweise zur Abwägung zwischen Allgemeinbelangen und Eigentumsrechten erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ bzw. im Rahmen der Abwägung wird hierzu eine dreistufige Prüfung vorgenommen:

1. Feststellung der Eigentumsbeschränkung:

Es wird geprüft, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen das Eigentumsrecht der Eigentümer Fl.-Nrn. 29/2 und 29/3 (Kirchstraße Nr. 41), der Fl.-Nr. 45/1 (Kirchstraße Nr. 57) und der Fl.-Nr. 142/3 (Kirchstraße Nr. 59) einschränkt.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan „Kirchstraße“ eine Eigentumsbeschränkung für die bereits genehmigten Wohngebäude im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-1, entfaltet. Durch die Festlegung dieser Gebiete als Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“ wird die Möglichkeit zur weiteren Wohnbebauung eingeschränkt. Bestehende Wohnnutzungen erhalten Bestandsschutz, sodass keine neuen Wohnnutzungen zugelassen werden und die bestehende Wohnnutzung nicht erweitert werden darf. Diese Maßnahme stellt eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums dar, da die Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken nicht mehr als zulässige Erweiterungs- oder Neunutzung vorgesehen ist.

2. Prüfung der Rechtfertigung und Verhältnismäßigkeit:

Eine Eigentumsbeschränkung ist zulässig, wenn sie städtebaulich gerechtfertigt ist und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entspricht. Es ist zu fragen, ob das städtebauliche Ziel auch durch mildere Maßnahmen erreicht werden kann.



Die Gemeinde Budenheim strebt mit dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ eine klare Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung an, was städtebaulich sinnvoll ist, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Entwicklung eines funktionalen Gewerbe- und Sondergebiets zu fördern. Dies ist städtebaulich gerechtfertigt, da:

- **Standortsicherung der Firma Bericap GmbH & Co. KG:**
Die Ausweitung des Gewerbegebiets dient der Expansion der ortsansässigen Firma und trägt zur Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandorts Budenheim bei. Die Erweiterung von Gewerbeflächen ist ein legitimes öffentliches Interesse, um Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen sowie den Standort langfristig zu stärken. Hierdurch wird eine wirtschaftliche Grundlage für die gesamte Gemeinde geschaffen und den in Teil III, Ziffer 6.3.2, genannten landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen Rechnung getragen.
- **Schaffung eines Sonstigen Sondergebiets „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“:**
Das Ziel, in den Gebietsteilen SO-1 und SO-2 einen Versorgungsbereich für die Lebensmittelnahversorgung zu schaffen, dient der Versorgung der lokalen Bevölkerung und ist ein wichtiger Baustein der städtebaulichen Planung.
Gemäß dem Einzelhandelskonzept und den Auswirkungsanalysen kann das Grundzentrum Budenheim die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit nicht erfüllen. Eine effiziente Nahversorgung stärkt die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort und trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung bei.
Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Handlungsempfehlungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung von Budenheim, unter Berücksichtigung der in Teil III, Ziffer 6.3.1, genannten landesplanerischen Ziele, geschaffen werden.

Die Entscheidung, keine neue Wohnbebauung zuzulassen und bestehende Wohnnutzungen nur unter Bestandsschutz fortzuführen, ist verhältnismäßig, da die bestehenden Wohnnutzungen unter Bestandsschutz weiterhin bestehen bleiben und die Eigentümer keine wesentlichen Nutzungsbeschränkungen oder Enteignungen erfahren. Lösungsansätze (§ 1 Abs. 10 BauNVO, zulässiges Wohnen im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, MU-Gebietsausweisung), mit denen der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Zweck auch unter weitergehender Schonung des Grundeigentums evtl. erreicht werden könnte, wurden geprüft, bewertet und letztendlich aus genannten Gründen verworfen (siehe Teil III, Ziffer 12.1.5 „Planungsansätze“). Durch die Begrenzung der Wohnnutzung wird das übergeordnete Ziel eines klar strukturierten Gewerbe- und Sondergebiets gefördert und so die Entwicklung im Sinne der Gemeinde gesteuert.

3. Entschädigungsprüfung:

Bei erheblicher Minderung des Grundstückswertes durch die Planung kann ein Entschädigungsanspruch bestehen. Die Entschädigungspflicht gemäß § 42 BauGB wird durch eine 7-Jahres-Frist begrenzt, nach deren Ablauf keine Entschädigung für eine Grundstückswertminderung, sondern nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden kann (§ 42 Abs. 3 BauGB). Die 7-Jahres-Frist gemäß § 42 Absatz 2 BauGB gilt nach aktueller Rechtsprechung auch bei eigentumsverdrängenden Planungen.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass die 7-Jahres-Frist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB bereits abgelaufen ist, da die letzten Baugenehmigungen für die betroffenen Wohngebäude im Jahr 1990 erteilt wurden.

Da die geplante Umnutzung der Grundstücke keine Eingriffe in die bereits ausgeübte Wohnnutzung vornimmt und lediglich zukünftige Erweiterungen oder Veränderungen an den bestehenden Wohnnutzungen ausschließt, liegt kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB vor. Nutzungsrechte werden nicht entzogen, der Bestandsschutz der bestehenden Wohnungen bleibt gewahrt, und es wird keine Enteignung vorgenommen.

Aufgrund der durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen, die Mainzer Landstraße und die Bahnlinie Mainz-Ingelheim bedingten Geräuschvorbelastung (Gewerbe- und Verkehrsgläusche) innerhalb des Plangebietes wird die Umgebung und Lebensqualität im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil



SO-1, durch die Planung nicht zusätzlich beeinträchtigt. Eine darüber hinausgehende, planbedingte Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung ist nicht erkennbar. Ferner wird gutachterlich bestätigt, dass durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap sowie durch den Betrieb der geplanten Handelsflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im geplanten GE- und SO-Gebiet eingehalten werden können.

Da im vorliegenden Fall keine wesentliche Nutzungseinschränkung oder Enteignung vorliegt und der Bestandsschutz für die bestehende Wohnnutzung gegeben ist, geht die Gemeinde Budenheim davon aus, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ein Entschädigungsanspruch nicht ausgelöst wird.

12.1.7 Abwägung und langfristige Ziele

Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde zu entscheiden, wie sie mit den genehmigten, aber nur vereinzelt vorhandenen Wohngebäuden im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-1, umgehen will. Diese wurden früher im Außenbereich genehmigt und stellen keine großflächige Wohnbebauung dar. Bei vorliegender Planung handelt es sich nicht um eine Umwandlung eines Wohngebiets in ein Gewerbegebiet bzw. Sonstiges Sondergebiet, sondern um die Berücksichtigung dreier Wohngebäude im Kontext eines übergeordneten städtebaulichen Ziels.

Die städtebauliche Planung der Gemeinde Budenheim strebt aus städtebaulicher Sicht eine klare Trennung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen an. Um das städtebauliche Ziel eines funktionalen Gewerbegebiets und eines gut zugänglichen Sondergebiets für Lebensmittelversorgung nicht zu gefährden, ist es Ziel der Gemeinde, keine weitere Wohnbebauung in diesen Gebieten zuzulassen.

Das geplante Gewerbe- / Industriegebiet soll der Betriebserweiterung der ortsansässigen Firma Bericap GmbH & Co. KG dienen, zur Standortsicherung beitragen und den Wirtschaftsstandort stärken.

Im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“) sollen primär Einrichtungen der Lebensmittelversorgung angesiedelt werden, um die lokale Versorgung der Bevölkerung Budenheims zu gewährleisten und die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern.

Die bestehende Wohnnutzung wird als Übergangslösung auf Bestandsschutz gestellt, während durch die Sicherung eines Vorkaufsrechts langfristig eine vollständige gewerbliche und versorgungsorientierte Nutzung der Gebiete angestrebt wird.

Fazit:

Die geplante Nutzungsstruktur des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ist im Sinne der Gemeinde Budenheim und unterstützt die städtebaulichen Ziele einer funktionalen Trennung zwischen Gewerbe und Wohnnutzung. Die Entscheidung, bestehende Wohngebäude unter Bestandsschutz zu stellen und keine weiteren Wohnbebauungen zuzulassen, während die Schaffung des Gewerbe- und Sondergebiets für die Zukunft gesichert wird, ist verhältnismäßig und städtebaulich gerechtfertigt. Die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen und das vorgeschlagene Vorkaufsrecht sind weitere Elemente, die helfen, Konflikte zu vermeiden und die Entwicklung des Gebiets langfristig zu sichern.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch maximal zulässige Gebäudehöhen bestimmt. Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da eine Unterteilung in Geschosse bei Gewerbebauten unzweckmäßig ist.

Um das Ziel einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung mit hierfür erforderlichen Bauflächen abzusichern, wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet (GE) sowie für das Sonstige Sondergebiet (SO



„Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“) mit seinen Gebietsteilen SO-1 und SO-2 gemäß den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO mit jeweils 0,8 festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten GRZ - auch in geringfügigem Maß i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO - werden nicht zugelassen, damit mindestens 20 % der Grundstücksflächen unbebaut bleiben. Eine Überschreitung der GRZ reduziert potenziell vorhandene Freiflächen auf Grundstücken, die insbesondere für Begrünung und Wasseraufnahme wichtig sind. Die festgesetzte Obergrenze der Grundflächen baulicher Anlagen schließt die Grundflächen der zulässigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen und unterirdischen Bauteile ein.

Für das Industriegebiet (GI) hingegen wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,9 festgesetzt. Hierdurch werden die Planungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG berücksichtigt. Vor allem aufgrund der Betriebsabläufe und Anlagendimension der geplanten Druckerei sowie des Flächenbedarfs der erforderlichen eingehausten „Verpackungsstraße“ würde es ansonsten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung kommen.

Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) gilt die gleiche Nutzungsziffer wie für das Gewerbegebiet (GE) sowie das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“) mit den Gebietsteilen SO-1 und SO-2. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt; eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist auch in diesem Bereich des Plangebiets unzulässig.

12.2.2 Gebäudehöhen

1. Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Für die Höhenangaben der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) wird mit Bezug auf den Referenzpunkt (RP) „Kanaldeckelhöhe (KD)“ der untere Bezugspunkt (UBP1) mit 85,50 m ü. NN (KD 88,88 m ü. NN - 3,38 m) festgelegt, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

Unterer Bezugspunkt und Gebäudehöhenfestsetzungen berücksichtigen die Höhen der bestehenden Bericap-Werkshallen mit bis zu ca. 9,50 m (entspricht ca. 94,80 m ü. NN), die Gebäudehöhenentwicklung gegenüberliegender Straßenrandbebauung „Auf der Bein“ (Mischgebietsausweisung Bebauungsplan „Siebenmorgengebiet“, maximal 2 Vollgeschosse, vorhandene Gebäudehöhe bis maximal ca. 12,50 m³⁰), die Topografie des Plangebietsbereiches sowie die Planungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG und lässt dem Betriebsinhaber noch ausreichend Spielraum für zukünftig ggf. erforderliche bauliche Anpassungen.

Für das Gewerbegebiet (GE), überbaubare Grundstücksfläche GE-üGf1, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 20,00 m festgesetzt (entspricht maximal 105,50 m ü. NN). Damit liegt sie insgesamt ca. 10 m über der maximalen Gebäudehöhe der angrenzenden Werkshallen der Bericap GmbH & Co. KG. Der Mindestabstand zwischen der bestehenden Mischgebietsbebauung „Auf der Bein“ (Bebauungsplan „Siebenmorgengebiet“) und der künftigen Bebauung im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche GE-üGf1 beträgt ca. 50 m.

Für das Gewerbegebiet (GE), überbaubare Grundstücksfläche GE-üGf2, sowie für das Industriegebiet (GI), überbaubare Grundstücksfläche GI-üGf1, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Die künftige maximale Gebäudehöhe auf den überbaubaren Grundstücksflächen GE-üGf2 und GI-üGf1 wird somit mit maximal 95,50 m ü. NN zwischen etwa 6,80 m und ca. 8,50 m über dem Niveau der L 423 („Mainzer Landstraße“) liegen.

Es ist ein Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach (DN 0° bis 15°) mit maximal 10,00 m bzw. 20,00 m Gebäudehöhe möglich. Die Firma Bericap GmbH & Co. KG benötigt diese Gebäudehöhenfestsetzungen für ihre Anlagen.

³⁰ <https://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/>



Da im geplanten Industriegebiet (GI) ein Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche GI-üGf2 von dem geplanten Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen nicht möglich ist, wird für diesen Bereich unter Berücksichtigung der Straßenrandbebauung „Auf der Bein“ eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 4,50 m festgesetzt. Somit erfolgt eine Staffelung der Gebäudehöhenentwicklung im Übergangsbereich zur südlich gelegenen Mischgebietsbebauung von GH max. 10,00 m (entspricht 95,50 m ü. NN) bis hin zu GH max. 4,50 m (entspricht 90,00 m ü. NN). Die maximal mögliche Gebäudehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche GI-üGf2 wird ca. 1,75 m über dem Niveau der Oberkante des Wartebereichs der Bushaltestelle „Gerhart-Hauptmann-Straße“ (Fahrtrichtung Ortsmitte) liegen.

2. Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“)

Die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteile SO-1 und SO-2, beziehen sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP2) 86,50 m ü. NN (geplante Höhe „Fahrbahnrand (Deckenhöhe Straße)“, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat.

Unterer Bezugspunkt und Gebäudehöhenfestsetzungen berücksichtigen die Topografie, Straßenplanung und Planungsabsicht des für die Einzelhandelsentwicklung federführenden Projektentwicklers und lässt der Ausführungsplanung noch ausreichend Spielraum.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), Gebietsteil SO-1, überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf1.1, und Gebietsteil SO-2, überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf2.1, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 13,00 m festgesetzt. Eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m wird sowohl für den Gebietsteil SO-1, überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf1.2, als auch für den Gebietsteil SO-2, überbaubare Grundstücksfläche SO-üGf2.2, festgesetzt. Diese Gebäudehöhenfestsetzungen werden für die geplante Einzelhandelsentwicklung benötigt und berücksichtigen zugleich die Bestandswohnbebauung im Gebietsteil SO-1 mit einer Gebäudehöhe von rd. 9,75 m über OK Kirchstraße.

Möglich ist ein Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach (DN 0° bis 15°) mit maximal 13,00 m bzw. 9,50 m Gebäudehöhe.

3. Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) ist die Höhenlage der in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzten Straßenachse der für das Baugrundstück maßgebende Abschnitt der Erschließungsstraße (Planstraße oder Kirchstraße) unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes. Der gemäß Teil II, Ziffer 1.5.3, ermittelte untere Bezugspunkt (UBP3) hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

Da der untere Bezugspunkt der Gebäude an die Höhenlage der Straßenachse gekoppelt ist, folgt deren Höhenentwicklung dem Höhenverlauf der Straße. Mit dieser Höhenfestsetzung ist eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände bzw. Ortsbild möglich.

Für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 15,00 m festgesetzt. Es ist ein Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung von 0° bis 15° und /oder mit einem geneigten Dach (DN > 15° bis 30°) mit maximal 15,00 m Gebäudehöhe möglich.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) berücksichtigt – in Verbindung mit der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche - auch die Höhen der bis zu 13,20 m hohen, östlich angrenzenden Bebauung³¹. Dadurch wird eine abgestimmte Höhenausdehnung erreicht, die einen sanften Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung gewährleistet.

³¹ <https://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/>



Die Beschränkung auf 15 m ermöglicht, alle für den Feuerwehrbetrieb wichtigen Funktionen - wie Fahrzeughallen, Übungs- und Lagerräume, Werkstätten, Schulungsräume und Übungsturm - in einem kompakten Baukörper unterzubringen, ohne die angrenzende Bebauung zu dominieren.

4. Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) und Flächen für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Für die Gebietsteile GE, GI, SO-1 und SO-2 gilt, dass untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) und maximale Wandhöhe (WH) um höchstens 3,00 m überschreiten dürfen.

Die reguläre Überschreitung von 3 m bei technischen Aufbauten im GE- / GI- / SO-Gebiet dient dem Ausgleich zwischen funktionalem Bedarf und städtebaulicher Zurückhaltung.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) sind untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. turmartige Aufbauten, Übungstürme, Treppenanlagen, Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Mastanlagen für die notwendige Funkkommunikation der Feuerwehr, die die max. Gebäudehöhe (GH max.) überschreiten, zulässig.

Die Freiwillige Feuerwehr Budenheim benötigt für ihren Einsatz- und Übungsbetrieb bauliche Sonderkonstruktionen, die über die reguläre Gebäudehöhe hinausreichen können. Die Zulassung zur Überschreitung der Gebäudehöhe auf der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) stellt sicher, dass alle feuerwehrtechnisch erforderlichen Bauwerksteile - insbesondere Übungstürme und Funkmasten - in ihrer Höhe flexibel realisiert werden können.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

12.3.1 Bauweise

Für das Gewerbegebiet (GE), für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, sowie für die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m auf den entsprechend großen Grundstücken zulässig sind. Mit der festgelegten Bauweise sind Grenzbebauungen, mit Ausnahme nach LBauO dort zulässigen Nebenanlagen, unzulässig.

Für das Industriegebiet (GI) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind und an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit der Fl.-Nr. 1/91 unter Berücksichtigung der Gashochdruckleitung (GHD-LTG) sowie an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit den Fl.-Nrn. 1/93 und 27/9 herangebaut werden darf.

Mit der festgelegten Bauweise werden die Planungsabsichten der Firma Bericap GmbH & Co. KG sowie der REWE Group, REWE Markt GmbH, berücksichtigt.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-2, wird unter Berücksichtigung der Drogeriemarktplanung eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

12.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze des Gewerbegebiets (GE) verläuft im Süden mit einem Abstand von 3 m zum geplanten Geh- und Radweg entlang der Mainzer Landstraße und Binger Straße sowie im Osten mit einem zukünftigen Abstand von 5 m zum geplanten Geh- und Radweg, der beidseitig von jeweils 1 m breiten Grünstreifen flankiert wird. Im Norden verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zum zukünftigen Straßenrand der auszubauenden Kirchstraße und endet im Westen auf Höhe der Bestandsbebauung der Firma Bericap GmbH & Co. KG.



Die überbaubare Grundstücksfläche des Industriegebiets (GI) endet deckungsgleich mit gemeinsamer Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 1/91, 1/93 und 27/9. In einem Teilbereich tangiert der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (GHD-LTG) die überbaubare Grundstücksfläche. Die Gashochdruckleitung verläuft parallel zur Mainzer Landstraße, die ca. 1,5 m über OK Industriegebietsfläche liegt. Der Höhenversprung wird bereits heute mit grenzständigen L-Steinen auf dem Firmengelände der Bericap GmbH & Co. KG abgefangen. Spezielle Hinweise des Leitungsbetreibers sind dennoch zu beachten.

Das städtebauliche Konzept der Sondergebietsplanung (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) ist auf die geplante Anordnung der Baukörper (Lebensmittelmarkt und Drogerie) ausgerichtet. Das Sonstige Sondergebiet ist für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt in die Gebietsteile SO-1 und SO-2 gegliedert, die jeweils zwei durch Baugrenzen definierte Baufenster aufweisen, in denen entsprechende Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt sind.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dürfen Verkaufsflächenobergrenzen nicht gebietsbezogen, sondern nur vorhabenbezogen festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen muss sichergestellt werden, dass in einem bestimmten Bereich nur jeweils ein Betrieb mit einer bestimmten maximalen Verkaufsfläche zulässig ist. Ein durch eine Baugrenze dargestelltes einheitliches großes Baufeld für das gesamte Sonstige Sondergebiet (SO-1 und SO-2) wird daher verworfen. Da die Bestandsbebauung (Wohnnutzung) im Gebietsteil SO-1 auf Bestand gesetzt wird, sind hierfür bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich.

Das Baufenster im Sondergebietsteil SO-1 für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter erstreckt sich ca. 66,30 m in Ost-West-Richtung und ca. 58,00 m in Nord-Süd-Richtung. Das Baufenster im Sondergebietsteil SO-2 ermöglicht mit einer Ausdehnung von ca. 44,00 m mal ca. 37,30 m die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der beabsichtigten Größe. Beide überbaubaren Grundstücksflächen sind in zwei Teilbereiche (SO-1.1 und SO-1.2 bzw. SO-1.2 und SO-2.2) unterteilt, in denen unterschiedliche maximal zulässige Gebäudehöhen (GH max.) festgesetzt werden.

Die Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), verläuft im Süden mit einem Abstand von 3 m zur geplanten Geh- und Radwegtrasse entlang der östlichen Plangebietsgrenze, die einseitig von einem 2 m breiten Grünstreifen begleitet wird. Im Norden und Westen verläuft die Baugrenze jeweils mit einem Abstand von 3 m zum zukünftigen Straßenrand der auszubauenden Kirchstraße sowie zur Planstraße.

Im Plangebiet dürfen die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaut werden. Hiervon werden die in Teil II, Ziffer 1.9, genannten Ausnahmen zugelassen (s. auch Teil III, Ziffer 12.4). Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger architektonischer Flexibilität. Insgesamt ist die Planung so angelegt, dass sowohl die Vorgaben der Gemeinde Budenheim als auch die Planungsabsichten der Projektbeteiligten berücksichtigt und umgesetzt werden können.

12.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einschränkung, dass Garagen und Carports nur mit einem mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, trägt insbesondere der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere beim Ausparken - geschaffen wird.

Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z. B. E-Ladeeinrichtungen, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Einrichtungen, Einrichtungen für Rest- und Wertstoffbehälter, Nebenanlagen und Einrichtungen, die der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird i.S. einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung eine bestmögliche Ausnutzung der zukünftigen gewerblich genutzten Flächen gewährleistet.



Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Gebiets-
teile SO-1 und SO-2, Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den
hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Fläche für Stellplätze mit ihrer Zufahrt ist in der Planzeichnung (Teil I)
dargestellt.

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der
Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahr-
zeuge (MinBl. S. 231) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) maßgebend.

Im Plangebiet sind auch freistehende Werbeanlagen, wie beispielsweise Pylone, inklusive Tragkonstruktion bis zu
einer Höhe von 15,5 m zulässig, selbst wenn sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden.
Darüber hinaus sind Werbeanlagen, die direkt oder indirekt am Gebäude angebracht sind, gestattet.

12.5 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung

Zur Geländemodellierung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE),
Industriegebiet (GI), im Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“) sowie auf
der Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“), sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer maximalen
Höhe / Tiefe von insgesamt 2,50 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen dieses Maß nicht überschrei-
ten, auch nicht in deren Kombination. Die Standsicherheit des Straßenkörpers darf dadurch nicht beeinträchtigt
werden.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauantragsunterlagen maßstabsgetreu durch entsprechende
Geländeschnitte darzustellen.

Diese Festsetzung dient der Profilierung der Baugrundstücksflächen, einschließlich der Anlage der hierfür erforder-
lichen Böschungen.

12.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung (Teil I) werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest-
gesetzt. Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (siehe Teil II, Ziffer 1.10) liegen
Bestandsaufnahme, Verkehrskonzept und Planungsabsichten der Gemeinde Budenheim zugrunde.

Das Plangebiet soll über eine neue Kreisverkehrsanlage im Verlauf der L 423 („Mainzer Landstraße“), eine davon
abgehende Planstraße sowie die auszubauende Kirchstraße erschlossen werden. Durch die beiden Anbindungen
des Plangebiets über die Planstraße und die Kirchstraße wird eine alternative Zufahrt für die Feuerwehr sowie Not-
und Rettungsdienste im Falle einer temporären Sperrung einer Zufahrtsstraße sichergestellt.

Die geplante Kreisverkehrsanlage ist mit Querungshilfen und barrierefreien Bushaltestellen konzipiert. Über die da-
ran abgehende Planstraße werden die angrenzende Sondergebietsfläche und die Gemeinbedarfsfläche erschlos-
sen. Die Planstraße ist in einer Regelbreite von 7,00 m vorgesehen und wird beidseitig von einem 1,5 m breiten
Gehweg flankiert. Zudem wird die etwa 65 m nördlich gelegene Kirchstraße über die Planstraße in das verkehr-
technische Erschließungssystem eingebunden.

Der Ausbau der Kirchstraße ist mit einer Regelbreite von 7,00 m und einem einseitigen, 1,5 m breiten Gehweg
geplant.

Im Übergangsbereich des Sonstigen Sondergebiets (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“), Ge-
bietsteil SO-2, und des Gewerbegebiets (GE) ist eine Wendeanlage dargestellt. Diese Wendeschleife ist für Sattel-
züge mit Auflieger bis insgesamt 16,50 m Länge ausgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ grenzt im Norden an planfestgestellte Betriebsanlagen der
Eisenbahn (siehe Abb. 5, schraffierte Fläche) und können von der Bauleitplanung nicht überplant, sondern allenfalls
nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahn-



betriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Die Bahnflächen und Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung Kirchstraße 57 und 59 stellen Zwangspunkte für die Verkehrsplanung dar. Für diesen Bereich ist eine Reduzierung der Regelbreite der Kirchstraße von 7,00 m auf 3,75 m und der Ausbau als Mischverkehrsfläche geplant. Das Teilstück der Fahrbahnverengung ist etwa 40 m lang. Eine ausreichende Sichtweite auf der geradlinigen Kirchstraße ist im Falle von Begegnungsverkehr somit gewährleistet. Der bevorrechtigte Verkehr ist verkehrsordnungsrechtlich festzulegen.

Aufgrund der planfestgestellten Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG ist der geplante Geh- und Radweg in einem Teilbereich derzeit nur in einer Breite von 2,50 m realisierbar.

Langfristiges Ziel der Gemeinde Budenheim ist es, die Kirchstraße im Bereich der genannten Zwangspunkte mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m und einem einseitigen, 1,50 m breiten Gehweg zu realisieren (siehe Abb. 6). Hierzu sind Verhandlungsgespräche mit der Deutschen Bahn AG erforderlich, wobei auch die geradlinige Führung des geplanten Geh- und Radwegs zum Bahnhof Budenheim sowie die hierfür notwendige Beanspruchung bahneigener Flächen thematisiert werden sollten. Die für diese Planung benötigten bahneigenen Flächen sind in Abb. 6 grün hinterlegt (Hinweis: teilweise befindet sich die Straßenverkehrsfläche „Kirchstraße“ in ihrem aktuell ausgebauten Zustand bereits auf bahneigenen Flächen). Alternativ dazu ist der Ankauf der Grundstücke Fl.-Nrn. 45/1, 47/6 und 142/3 durch die Gemeinde mit einer entsprechenden Änderung der Straßenplanung in Erwägung zu ziehen.

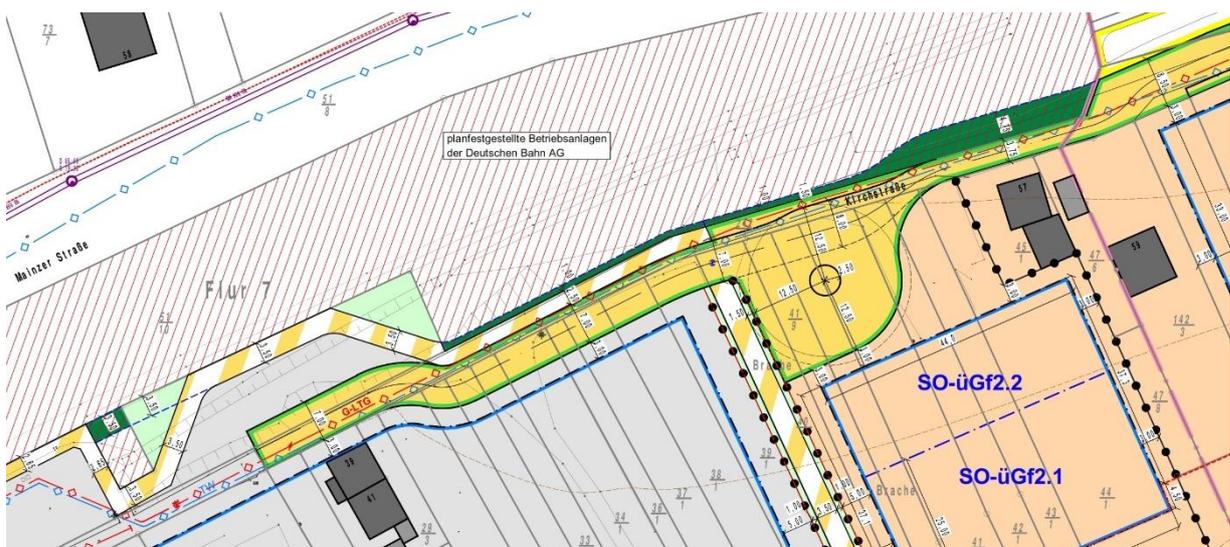


Abb. 6: Lageplan mit möglicher Planungsvariante der Straßenverkehrs-, Geh- und Radwegeführung im Bereich bahneigener Flächen

Die Erschließung des Betriebsgeländes der Firma Bericap GmbH & Co. KG (zusammenhängende Gewerbegebietsfläche (GE) und Industriegebietsfläche (GI)) ist über die Fortführung der Kirchstraße in westlicher Richtung gesichert. Die Bericap-Werkserweiterung ist in mehreren Bauabschnitten geplant. Bereits nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts reduziert sich der LKW-Verkehr, da zwischengelagerte Produktkomponenten, die bisher in einem Außenlager untergebracht waren, direkt vor Ort in einer neuen Lagerhalle gelagert werden. Im zweiten Bauabschnitt wird der Bereich zwischen dem neuen Lagergebäude und den Bestandshallen geschlossen. Die bestehende Werkszufahrt von der Mainzer Landstraße / Binger Straße entfällt, und die neue Werkszufahrt erfolgt über die Kirchstraße. Dadurch wird der Ortseingang erheblich entlastet.

Gemäß den Empfehlungen des Verbands Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) sollte die nächstgelegene Bushaltestelle innerhalb eines Einzugsbereichs von 500 m liegen. Die geplanten barrierefreien Bushaltestellen im Bereich der vorgesehenen Kreisverkehrsanlage werden künftig i.V.m. den geplanten straßenbegleitenden Gehwegen sowie den vorgesehenen Geh- und Radwegen direkt an das geplante Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung“), an die Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“) sowie in unmittelbarer



Nähe zu den bestehenden Wohngebäuden angebunden sein. Die Gehwegentfernungen betragen ca. 200 m zur Kirchstraße Nr. 57, 260 m zur Kirchstraße Nr. 73 und 320 m zur Kirchstraße Nr. 41.

Zudem werden die Bushaltstellen über einen Geh- und Radweg an das Wohngebiet „Siebenmorgengebiet“ und das zukünftige Neubaugebiet „Wäldchenloch“ angebunden und sind dadurch von dort aus in etwa 120 m Gehweglänge fußläufig erreichbar.

Mit einem durchgängig 3,50 m breiten geplanten Zweirichtungsgeh- und Radweg soll künftig die westliche und östliche Ortslage an das Plangebiet angeschlossen werden. Hierfür wird die im Bereich der derzeitigen Bericap-Werkzufahrt bestehende Bushaltestelle „Gerhart-Hauptmann-Straße“ zurückgebaut und im Sinne der gemeindlichen ÖPNV-Planung mit einer Bushaltestellenmarkierung auf der Fahrbahn der L 423 („Mainzer Landstraße“) gekennzeichnet. Die dadurch gewonnene Fläche wird für den 3,50 m breiten geplanten Geh- und Radweg in Richtung Ortszentrum verwendet.

Zudem wird die Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim mit der vorliegenden Planung sichergestellt. Die fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhof Budenheim und den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ sowie dem zukünftigen Wohngebiet „Wäldchenloch“ wird über einen Treppenweg (inkl. Fahrradschiene) und eine geplante Querungshilfe in Höhe des geplanten Geh- und Radwegs zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und dem Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-2, durch eine verkürzte Gehwegentfernung verbessert.

12.7 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von einer Gashochdruckleitung und Gasleitung sowie von einer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitung der Mainzer Netze GmbH gequert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der beidseitige 2 m breite Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind in der Planzeichnung (Teil I) im Bereich privater Grundstücksflächen eingetragen. Zudem wird auf die Leitungsschutzanweisung des Leitungsbetreibers in Teil II, Ziffer 3.12 hingewiesen, die bei Planung und Bauausführung zu beachten ist.

In der Planzeichnung (Teil I) ist zudem der geplante Schmutz- und Regenwasserkanal eingetragen. Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (siehe Teil II, Ziffer 1.11) liegen Entwässerungsplanung der Ingenieurgesellschaft Weiland AG zum Neubaugebiet „Wäldchenloch“ (Ausfertigung Stand 10.09.2024), Kanalplanung und Abwasserbeseitigungskonzept (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan) zugrunde.

[das Abwasserbeseitigungskonzept ist zurzeit in Bearbeitung und wird dem Bebauungsplanvorentwurf noch beigelegt]

Fernmelde- und Stromkabel, die das Plangebiet queren, sind in der Planzeichnung (Teil I) nicht dargestellt. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen einzuholen.

12.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung, Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit, Wiederherstellung des Wasserkreislaufs sowie der Entlastung der Vorfluter, Ortskanalisation und Kläranlage dienen.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist - sofern es nicht vor Ort verdunstet oder versickert - dem öffentlichen Regenrückhaltebecken in der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) zuzuführen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.10).

Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) wird generalisiert in der Planzeichnung (Teil I) aufgenommen und mit Teil II, Ziffer 1.12 festgesetzt. Die genaue Flächenabgrenzung sowie die Dimensionierung der Regenwasserrückhalteanlage im Nordosten des Plangebietes ergibt die Ausführungsplanung.



Über ein Drosselbauwerk und eine geplante Regenwasserleitung erfolgt die gedrosselte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die bestehende Regenwasserkanalisation der Mainzer Landstraße nordöstlich des Plangebietes.

Neu zu befestigende Oberflächen auf den privaten Baugrundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.1 und 1.14.2).

Das auf privaten Grundstücken anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist dort zur Verdunstung / Versickerung / Rückhaltung zu bringen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.11). Die Rückhalteinrichtungen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachflächen) bereitgestellt werden kann.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer extensiven Dachbegrünung (Verdunstung und Rückhaltung) stellt eine weitere Möglichkeit dar und wird als landespflegerische Maßnahme festgesetzt (siehe Teil II, Ziffer 1.14.3). Um das erforderliche Rückhaltevolumen bereitzustellen, können die Rückhalteinrichtungen mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung durch extensive Dachbegrünung kombiniert werden.

Nach Durchlaufen der Rückhaltemaßnahmen kann das überschüssige Niederschlagswasser über die geplanten öffentlichen Regenwasserleitungen dem öffentlichen Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zugeführt werden.

12.9 Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung "Verkehrsflächenbegleitgrün (VbG)" zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung / Maßnahme dient der landschaftsgestalterische Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes.

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen oder zu minimieren. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierfür werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 in Teil II, Ziffer 1.14 getroffen, die in der Planzeichnung (Teil I) entsprechend verortet sind. Zudem werden weitere Empfehlungen und Hinweise in Teil II, Ziffer 3.14 gegeben. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus in Teil II Empfehlungen und Hinweise zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel (siehe Teil II, Ziffer 3.1) sowie zum Artenschutz (siehe Teil II, Ziffer 3.13).

Die Maßnahmen, Empfehlungen und Hinweise dienen der

- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche,
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit,
- Wiederherstellung des Wasserkreislaufs,
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser,
- Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes,
- Erhöhung der ökologischen Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung,
- vogelfreundlichen Bauweise und
- Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet.

[wird abgeglichen und ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]



12.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Bericht Nr. 224024 / 3 vom 10.12.2024 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde (Untersuchungsergebnisse siehe Teil III, Ziffer 7.3.1). Ergänzend zu den Festsetzungen in Teil II, Ziffer 1.3 und Ziffer 1.15 werden in Teil II, Ziffer 3.17 Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung zu beachten sind.

1. Verkehrsgeräusche

Die Situation, die sich aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Mainz-Ingelheim und der Mainzer Landstraße innerhalb des Plangebiets ergibt, wird in Teil III, Ziffer 7.3.1 ausführlich beschrieben.

Der Gutachter macht Textvorschläge für die Satzung des Bebauungsplans, die in den Bebauungsplan „Kirchstraße“, Teil II, Ziffer 1.15, aufgenommen wurden. Die fachgutachterlichen Hinweise zu den Verkehrsgeräuschen wurden in Teil II, Ziffer 3.17 als solche aufgenommen.

2. Gewerbegeräusche

Hinsichtlich Gewerbegeräusche wurden vom Gutachter Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Die Emissionskontingente werden für das geplante Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) und das Sonstige Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“) so festgelegt, dass unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können (siehe Teil II, Ziffer 1.3). Für die in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“ gekennzeichneten Richtungssektoren 1 bis 8 gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können (siehe Teil II, Ziffer 1.3).

Innerhalb des Plangebietes ist der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß den Regelungen der TA Lärm zu erbringen. Hierfür wurden zwei weitere schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt (siehe Anlagen 7 und 8 zum Bebauungsplan). Die Berechnungen haben prinzipiell gezeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen im GE-, GI- sowie im SO-Gebiet aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind, ohne Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu verursachen.

12.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Verkehrsfläche)

In der Planzeichnung (Teil I) sind die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers (Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) erforderlich sind, eingetragen. Sie liegen auf den privaten Baugrundstücken oder auf den Straßenkörper angrenzenden öffentlichen Grünflächen bzw. auf der öffentlichen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Sie sind - ebenso wie die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers - von den Grundstückseigentümern zu dulden (siehe Teil II, Ziffer 1.16).

12.12 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

[Die Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]

In den Bebauungsplan „Kirchstraße“ wird mit Teil II, Ziffer 1.17 eine Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) aufgenommen.



Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind prozentual dem Gewerbegebiet (GE), dem Industriegebiet (GI), dem Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1 und SO-2, der Gemeinbedarfsfläche (GF „Feuerwehr“), den öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zugeordnet.

Die prozentuale Aufteilung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sicher, dass die Verpflichtung zur Kompensation fair auf verschiedene Nutzungsarten verteilt wird. Baugrundstücke, Verkehrsflächen und andere Nutzungen tragen somit anteilig die Verantwortung für den Eingriff. Dies verhindert eine Überlastung einzelner Flächen oder Grundstückseigentümer und ermöglicht eine ausgewogene Beteiligung an der Kompensation. Grundstückseigentümer und Projektträger wissen von Beginn an, welche Anteile der jeweiligen Nutzungen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, was eine präzise und übersichtliche Planungsgrundlage schafft.

12.13 Dachform und Dachneigung

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.

Als „städtebauliche Klammer“ wird eine zulässige Dachneigung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0° bis 15° und für geneigte Dächer größer 15° bis maximal 30° festgesetzt.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

13. Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Kirchstraße“ wurden mit Teil II, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen u. a. informelle Planungen, Verwaltungsvorschriften sowie Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.

14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (siehe Teil V zum Bebauungsplan) wie folgt allgemein verständlich zusammengefasst:

[wird ergänzt mit den Untersuchungsergebnissen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]

15. Planverwirklichung - erforderliche Maßnahmen

Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Verkehr, Information und Kommunikation) ist größtenteils erstmals herzustellen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die weiteren Schritte/Verfahren (z. B. Erschließungsplanung, Bodenordnung, wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) eingeleitet. Im Vorfeld der Baulandumlegung sind die Belange aller Beteiligten zu berücksichtigen (Flächenabzug, Geldausgleich, Bauplatzzuteilung etc.). Dabei ist zu prüfen, welche der beiden Möglichkeiten einer Baulandumlegung Anwendung finden soll (gesetzliche Umlegung nach den §§ 45 ff BauGB oder freiwillige Baulandumlegung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Im Rahmen der gesetzlichen Baulandumlegung stehen zur Verteilung der Verteilungsmasse zwei Verfahren (§ 56 BauGB) zur Verfügung (Verteilung nach Werten oder nach Flächen).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Verfahrensgrenze einer freiwilligen oder gesetzlichen Umlegung nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans sein muss.



16. Flächenermittlung

Geltungsbereich (Plangebiet)	ca. 74.000 m ²
Gewerbegebiet (GE)	ca. 23.990 m ²
Industriegebiet (GI)	ca. 2.110 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahverorgung“)	ca. 15.740 m ²
Gebietsteil SO-1	ca. 9.900 m ²
Gebietsteil SO-2	ca. 5.840 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf (GF Feuerwehr)	ca. 9.010 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 10.070 m²
L 423 („Mainzer Landstraße“)	ca. 1.870 m ²
L 423 (Binger Straße)	ca. 370 m ²
Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße“)	ca. 2.520 m ²
Aufweitung L 423 („Mainzer Landstraße“) mit Querungshilfe	ca. 425 m ²
Kirchstraße	ca. 3.700 m ²
Auf der Bein	ca. 30 m ²
Planstraße	ca. 465 m ²
Straßenbegleitender Gehweg Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße“)	ca. 65 m ²
Straßenbegleitender Gehweg Kirchstraße	ca. 430 m ²
Straßenbegleitender Gehweg Planstraße	ca. 195 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.465 m²
Geh- und Radweg	ca. 3.430 m ²
Treppenweg	ca. 35 m ²
Aufstellfläche / Querungshilfe	ca. 470 m²
Bushaltestelle Kreisverkehrsanlage L 423 („Mainzer Landstraße“)	
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsflächenbegleitgrün)	ca. 4.505 m²
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca. 4.640 m²

17. Abwägung

17.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) inkl. Teilfortschreibungen
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP 2014) inkl. Teilfortschreibungen
- Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim
- Bestandsaufnahmen, Vermessungsbüro VT-Data GmbH und artec Bauprojekte GmbH
- Stellungnahme der Deutschen Bahn AG (Baurecht I, CR.R 041) vom 27.04.2022 zur Anfrage artec Bauprojekte GmbH vom 04.04.2022
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, LF-Plan, Rodenbach **liegt noch nicht vor**
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BG NATUR), Nackenheim, Stand März 2025



- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) zum Bebauungsplan „Kirchstraße“, Bericht Nr. 224024 / 3, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 10.12.2024
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe /Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte), Bericht Nr. 225041 / 2, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 02.05.2025
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Werkserweiterung der Firma Bericap, Bericht Nr. 225042 / 2, Ingenieurbüro Greiner, Germering, Stand 20.05.2025
- Entwässerungsplanung Neubaugebiet „Wäldchenloch“ in der Gemeinde Budenheim, Ingenieurgesellschaft Weiland AG, Zornheim, Ausfertigung Stand 10.09.2024
- Abwasserbeseitigungskonzept, artec Bauprojekte GmbH **[ist zurzeit in Bearbeitung]**
- Einzelhandels-Bedarfsanalyse für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand November 2016
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand Juni 2018
- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Stand September 2021
- Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, Projekt-Nr. B24083, Stand 13.09.2024
- Baugrundgutachten für den westlichen Plangebietsbereich **[liegt noch nicht vor]**
- Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen inklusive Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten zur Luftbildauswahl, UXO PRO Consult GmbH, Stand 03.07.2024
- Kampfmittelortung (Oberflächensondierung Elektromagnetik-Sondiersystem und Bohrlochsondierung) des westlichen Plangebietsbereiches **[liegt noch nicht vor]**
- Planungsunterlagen der Ries + Ries Architekten Ingenieure GmbH, Budenheim
- Planungsunterlagen der Graf + Graf Architektur GmbH, Montabaur
- Sturzflutgefahrenkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanvorentwurf für die Vorstellung und Erläuterung in der Sitzung des Gemeinderates Budenheim vom 25.06.2025 sowie für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

17.2 Abwägungserhebliche Belange

In einem nicht abschließenden Katalog sind in § 1 Abs. 6 BauGB ökonomische, soziale, ökologische und andere Belange aufgeführt, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere die folgenden Belange und Anforderungen für eine gerechte Abwägung zu beachten.

17.2.1 Belange der Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die wirtschaftlichen Belange sind insbesondere durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Zu den Standortinteressen der Unternehmen zählen auch die effiziente Nutzung des Bestandes, einschließlich der Möglichkeit, Betriebe zu erweitern, zu modernisieren, neue Produkte zu entwickeln und zu produzieren sowie Produktionsprozesse zu optimieren.

Darüber hinaus umfassen die wirtschaftlichen Belange die Interessen der Allgemeinheit an einer zuverlässigen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die gut erreichbar sein müssen, sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.



Zur Erfüllung dieser Anforderungen werden die im Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim dargestellten Gewerbe- und Industriegebietsflächen herangezogen. Diese dienen der geplanten Betriebserweiterung der Firma Bericap GmbH & Co. KG, der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes und eines Drogeriemarktes sowie zur Deckung des weiteren Gewerbeflächenbedarfs in der Gemeinde Budenheim.

17.2.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Diesen Anforderungen tragen insbesondere Rechnung die immissionschutzbezogene Gliederung des Gewerbe-, Industrie- und Sonstigen Sondergebiets mittels Emissionskontingenten und Festsetzungen zur baulichen Nutzung, die zu den Grundstücksgrenzen hin offene Bauweise (mit Ausnahme des Industriegebietes (GI)), die Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken und die Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Die Lärmschutzfestlegungen basieren auf einer schalltechnischen Untersuchung eines Fachbüros.

Ein Gutachten zur Überprüfung des Kampfmittelverdachts mittels Luftbildauswertung hat keinen Verdacht der Kontamination für den mittleren und östlichen Plangebietsbereich ergeben.

[Auswertung, Dokumentation und Ergebnis der Kampfmittelortung des westlichen Plangebietsbereiches liegen noch nicht vor. Wird ggf. ergänzt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

Bei einem Feuerwehrneubau darf die Standortwahl nicht zu ungünstigeren Verhältnissen für die Bevölkerung führen. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass schnelle Einsatzwege die gesundheitliche Sicherheit der Bewohner verbessern und nicht verschlechtern. Die Verlegung aus dem HQ 100-Gebiet (= Hochwasser- & Überschwemmungsgebiet) in die geplante Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“) im östlichen Plangebietsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ steigert tendenziell das Sicherheitsniveau für alle Ortsbereiche der Gemeinde Budenheim.

17.2.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz beigelegt (siehe Teil V des Bebauungsplans), der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Zudem wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ ein Fachbeitrag Artenschutz (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) erstellt.

Die Ergebnisse des Umweltberichts und des Fachbeitrags Artenschutz sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen: in die Planzeichnung (Teil I), in Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ - insbesondere in die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzfestsetzungen - sowie in Teil II „Empfehlungen und Hinweise“, Abschnitt „Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege“.

Im Hinblick auf die Belange der Wasserwirtschaft wurde zusätzlich ein Abwasserbeseitigungskonzept erstellt (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) und für die des Bodens eine Baugrunduntersuchung durchgeführt sowie ein geotechnischer Bericht gefertigt.

[Baugrundgutachten für das Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) liegt noch nicht vor. Ergebnisse bzw. Unterlagen werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.]

Die Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan „Kirchstraße“) erfolgte hinsichtlich zu berücksichtigender Lärmschutzmaßnahmen. Zusätzlich wurde mit zwei weiteren schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob durch den Betrieb der geplanten Erweiterung der Firma Bericap die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im GE-Gebiet sowie durch den Betrieb der geplanten Handelsflächen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der bestehenden Wohnbebauung im SO-Gebiet eingehalten werden können. Die entsprechenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen sind dem Bebauungsplan „Kirchstraße“) als Anlagen 2, 7 und 8 beigelegt.



17.2.4 Private Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht nur die öffentlichen Belange zu berücksichtigen, sondern auch die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer und Nutzer. Diese müssen in der Planung abgewogen und in Einklang mit den städtebaulichen Zielen und Anforderungen gebracht werden. Das Eigentum ist durch Art. 14 GG geschützt, jedoch verlangt die Eigentumsgarantie keine unbeschränkte Nutzungsmöglichkeit. Vielmehr ist eine sachgerechte Abwägung erforderlich, bei der sowohl die privaten Interessen als auch die Belange der Allgemeinheit berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Kirchstraße“ sind insbesondere die Belange der Eigentümer und Nutzer der betroffenen Grundstücke im geplanten Gewerbegebiet (GE) sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet (SO „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung“), Gebietsteil SO-1, von Bedeutung. Diese Flächen sind teilweise mit bestehenden Wohnnutzungen belegt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass bestehende Wohnnutzungen unter Bestandsschutz gestellt werden, jedoch keine neuen Wohnnutzungen zugelassen und die bestehende Wohnnutzung nicht erweitert werden darf.

Die private Belange der betroffenen Eigentümer wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und abgewogen. Dabei wurde besonders auf die Wahrung des Bestandsschutzes für bestehende Wohnnutzungen geachtet, um den Eigentümern weiterhin eine Nutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen. Zudem wurde geprüft, inwieweit die geplante Nutzung des Gebiets als Gewerbe- und Sondergebiet sowie die geplante Erweiterung der Firma Bericap und der Betrieb der geplanten Handelsflächen zu einer Beeinträchtigung der privaten Interessen führen könnte. Im Ergebnis der Abwägung wurde festgestellt, dass die geplante städtebauliche Struktur mit einer klaren Trennung von Gewerbe- und Wohnnutzung im Einklang mit den privaten Belangen der Eigentümer steht, da keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Zudem wurden durch die Planungen Maßnahmen getroffen, die etwaige Konflikte zwischen den privaten Interessen der Grundstückseigentümer und den öffentlichen Belangen, wie der Sicherung des Wirtschaftsstandorts und der Schaffung von Versorgungsinfrastrukturen, minimieren. Dazu gehören unter anderem Schallschutzmaßnahmen und Festlegungen zur Begrenzung von Emissionen, die den privaten Belangen der Anwohner Rechnung tragen.

Die Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümer und die Abwägung mit den städtebaulichen Zielen stellen sicher, dass die Eigentumsrechte nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Dabei wurde die Entscheidung, keine weiteren Wohnnutzungen zuzulassen, als verhältnismäßig und notwendig erachtet, um die langfristigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde Budenheim zu sichern und eine nachhaltige Nutzung der Flächen zu gewährleisten.

18. **Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

19. **Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

20. **Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]



21. Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

22. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

Zusammenfassende Erklärung

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -
- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil IV

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB)

1. Gesetzliche Grundlage

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

2. Zusammenfassende Erklärung

[wird ergänzt nach durchgeführter Offenlage gemäß § 3 Abs 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB]

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -
- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -
- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz

- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
 - Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
 - Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -
- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -
 - Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -
 - Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -
 - Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -

- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -

- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -

- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -

- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -

- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -

- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept

- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -

- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -

- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -

- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -

- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -

- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -

Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim

- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -

- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -

- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -

- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -
- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -
- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -

Anlage 5: Auswirkungenanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim

- Anlage 6: Auswirkungenanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -
- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -
- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
 - Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -

- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -

- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -

- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -

Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim

- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -

- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -

- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -

- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -

- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -

- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -

Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) - Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte)

- Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Werkserweiterung der Firma Bericap -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

der
Gemeinde Budenheim

Teil I

- Planzeichnung - Bebauungsplan „Kirchstraße“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz -

- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) -

- Anlage 3: Abwasserbeseitigungskonzept -

- Anlage 4: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim -

- Anlage 5: Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim -

- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Rewe-Marktes an die Mainzer Landstraße in Budenheim -

- Anlage 7: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Neubau von Handelsflächen (Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte) -

Anlage 8: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

(Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)

- Werkserweiterung der Firma Bericap

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage GR vom	zur Niederschrift

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 610-13

Datum : 05.06.2025

Drucksachen-Nr. : 047 / 1-2025

Betr.: Erste Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim

1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf**
3. **Einleitung der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.2	Sitzungstermin: 16.06.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 25.06.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu.
2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ zu, unter der Bedingung, dass in der Begründung der Punkt 4.1 „Städtebauliches Konzept“ mit einem Passus zur Notwendigkeit einer Geh- und Fahrradverbindung zwischen den Planstraßen A und B ergänzt wird.
3. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt zu, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde gemäß §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet wird.

Begründung:

Planungsanlass / Planungserfordernis

Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG entwickelt das ehemalige "Dyckerhoff-Gelände" in Budenheim. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens hat sich das Nutzungskonzept für Teile des Gebiets geändert. Im Baugebiet MI 2 sollen auch nicht großflächige

Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafés und Apotheken zulässig sein.

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

Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

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

Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Budenheim und hat eine Größe von ca. 4.500 m². Es erstreckt sich über die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 244/13 und 244/14 (Flur 8).

Er wird wie folgt begrenzt:

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

Lage und Grenzen können dem Lageplan (Anlage 1) oder der Planzeichnung (Anlage 2) des Änderungsbereichs entnommen werden.

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

Verfahren

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

Ergänzend zu den vorliegenden Planunterlagen werden noch gutachterliche Stellungnahmen zum Verkehr, zum Lärmschutz und zum Einzelhandel eingeholt. Diese sollen spätestens zur Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen. Die Verwaltung führt die Beteiligungsverfahren mit den danach jeweils ergänzten und fortgeschriebenen Unterlagen durch, soweit sich keine grundlegenden Änderungen der Planinhalte ergeben.

Alle Unterlagen und Verfahrensschritte werden erst mit der Abwägung und dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat bestätigt.

Notwendigkeit einer Geh- und Fahrradverbindung zwischen den Planstraßen A und B

Durch die Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung ist eine deutliche Zunahme des Verkehrs zum Mischgebiet MI 2 aus den Wohngebieten des Dyckerhoff-Geländes sowie aus anderen Gebieten der Gemeinde zu erwarten.

Die Gemeinde Budenheim hält es für notwendig, eine Erhöhung des Anteils des Fußgänger- und Fahrradverkehrs im Gesamtverkehr zu ermöglichen und das Geh- und Radwegenetz zu

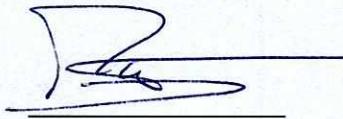
verbessern. Dies trägt dazu bei, die Lebensqualität, den Klimaschutz und der Barrierefreiheit zu erhöhen. Außerdem ist das Baugebiet „Dyckerhoff-Gelände“ bereits autoarm geplant: in der Begründung zum Bebauungsplan wird die ungewöhnlich niedrige Anzahl der erforderlichen Stellplätze in den Teilbaugebieten WA 1, WA 5 und WA 7 sowie MI 1.1-MI 3 damit begründet, dass „aufgrund der ÖPNV“ eine geringe PKW-Nutzung zu erwarten ist. Dementsprechend ist eine kurze und barrierearme Geh- und Radverbindung zum Nahversorger des neuen Viertels erforderlich. Nach dem Bebauungsplan ist aktuell gar keine direkte Verbindung zwischen den Planstraßen A und B geplant; Fußgänger und Radfahrer müssen den Umweg über die Mainzer Landstraße nehmen.

In der weiteren Planung soll genauer dargelegt werden, wo die Wegverbindung angelegt wird, und wie sie rechtlich gesichert werden soll. Denkbar ist eine Baulast oder eine Festsetzung in der Bebauungsplanänderung.

Anlage:

1. Lageplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim
2. Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung mit Umweltbericht

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line extending to the right.

Menjoulet
(Sachbearbeiter)

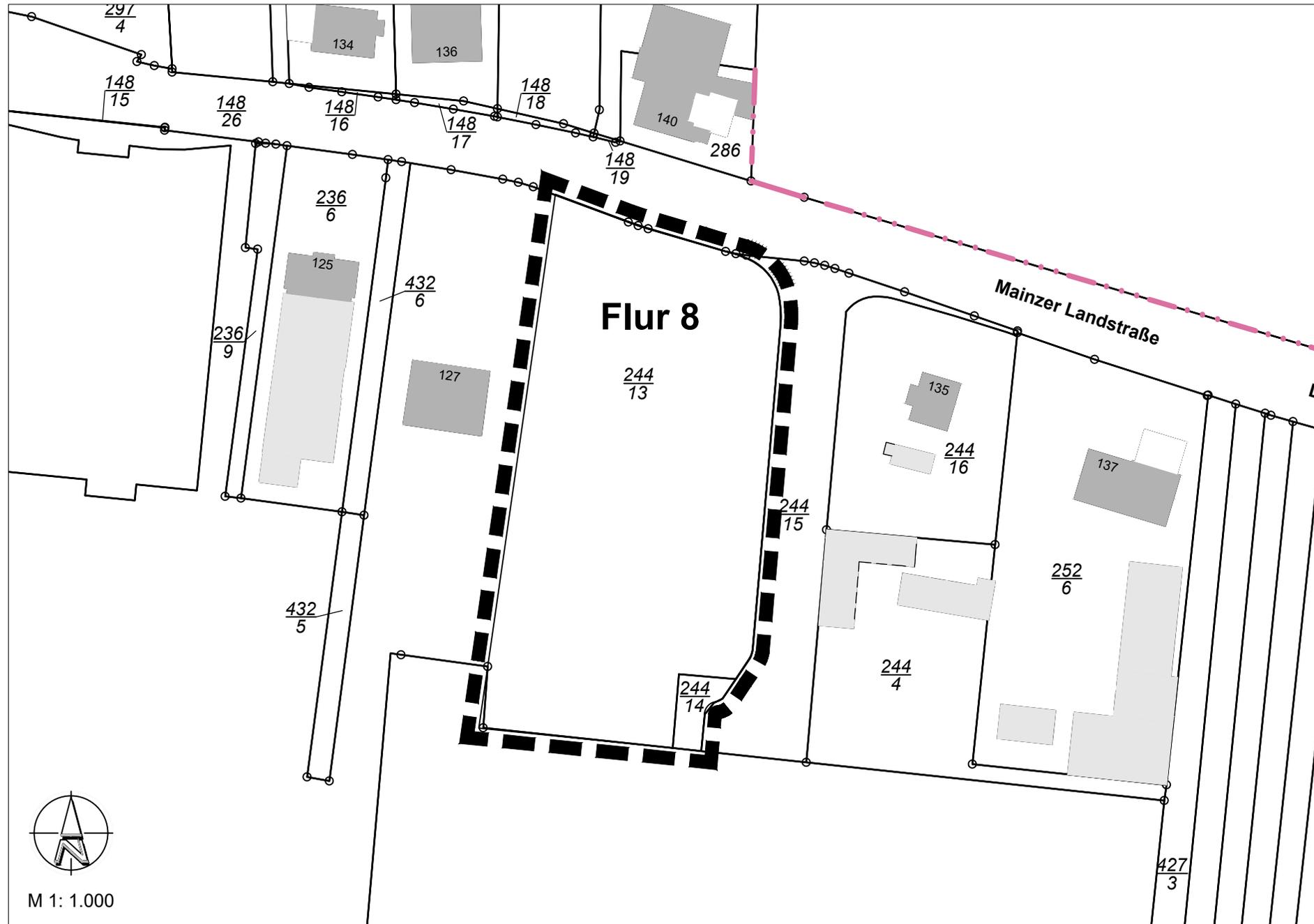
A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, slanted strokes.

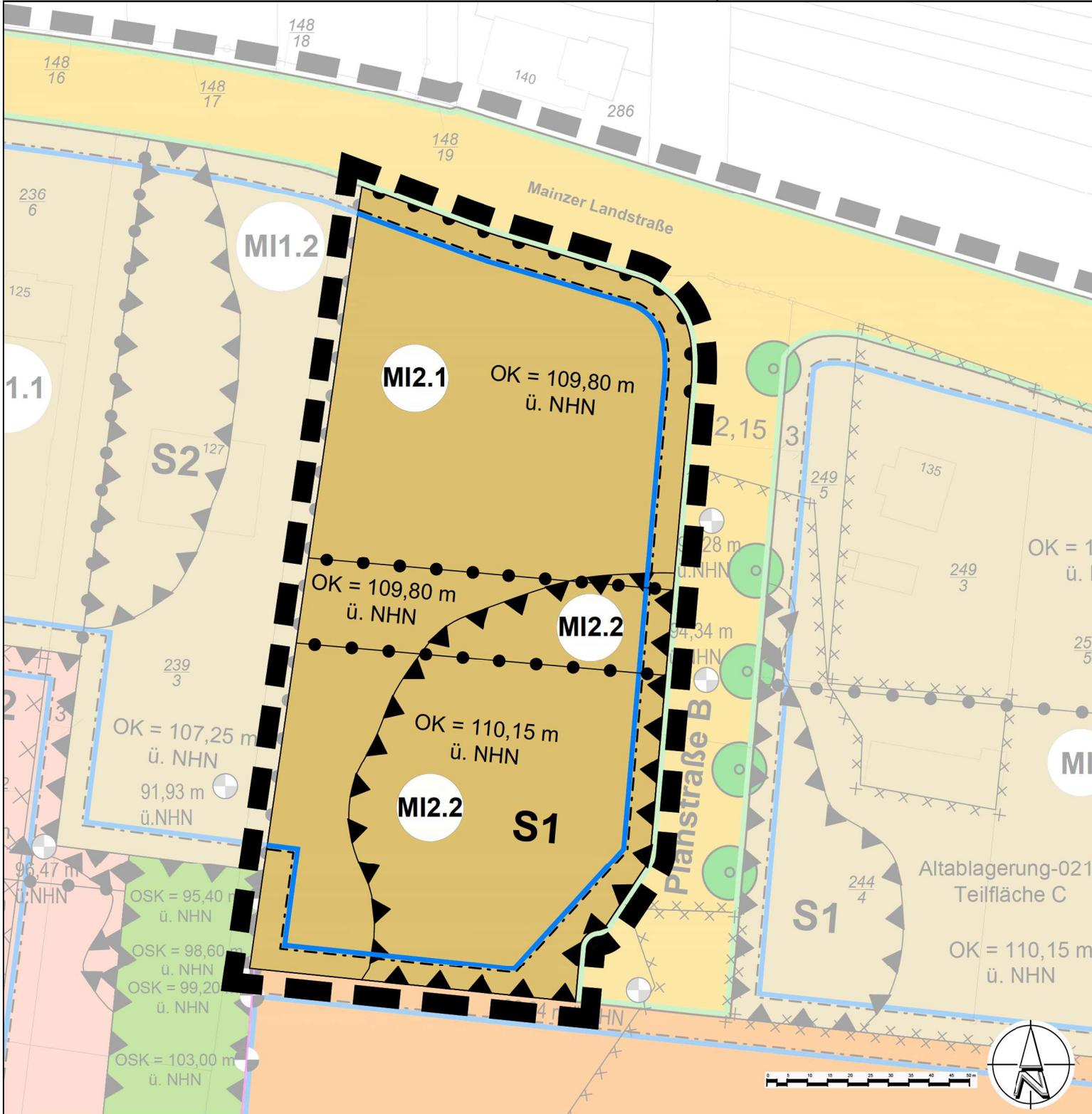
Kapp
(Fachbereichsleiter)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a horizontal line extending to the right.

Hinz
(Bürgermeister)

Anlage
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Dyckerhoff-Gelände"





PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)



Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



Oberkante baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen mit Festsetzungscharakter



Umgründung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. S1)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)



Umgründung des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MI2.1 und MI2.2	
GRZ (für Reihenmittehäuser)	GFZ (für Reihenmittehäuser)	0,6	1,6
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	DACHFORM/ DACHNEIGUNG	IV	--
BAUWEISE	HÖHE BAULICHER ANLAGEN (OK max.)	--	siehe Planeintrag

Projekt: **Gemeinde Budenheim**
1. Änderung Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände"

Plan: **Vorentwurf**

Maßstab: 1:500
Blattgröße: DIN A3
Projekt-Nr.: PKO 25-004
Gezeichnet: Re
Stand: 04.06.2025

Gemeinde Budenheim

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ 1. Änderung



Textliche Festsetzungen

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

Vorentwurf

Stand: 04.06.2025

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

Die textliche Festsetzung Ziff. 1.2.1 zur Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird wie folgt geändert:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 11.5) nicht zulässig. **Davon abweichend sind im Teilbaugebiet MI 2.1 im Erdgeschoss nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 11.5) allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO).**

Auszug aus der Sortimentsliste des rechtskräftigen Bebauungsplans (unverändert):

1.5 Sortimentsliste

Tabelle 1: Zuordnung der Warengruppen unter Verwendung der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)¹

Definition innenstadt-nahversorgungsrelevanter Sortimente		und	Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung		WZ	Bezeichnung
Nahversorgungsrelevante Sortimente				
47.11; 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren			
47.73	Apotheken			
47.75	Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)			
Aus 47.78.9	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel			

¹ BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim. S. 33 ff. Köln. Juni 2018.

Gemeinde Budenheim

1. Änderung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“



BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

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

VORENTWURF

Stand: 04.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage und Größe des Plangebiets	4
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	6
2.3	Umgebung des Plangebiets	6
3	Planungsvorgaben	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3	Bestehendes Baurecht	8
3.4	Informelle Planungen	9
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	10
4	Städtebauliches Konzept	12
4.1	Städtebauliches Konzept	12
4.2	Planungs- und Standortalternativen	12
5	Planinhalte	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
6	Auswirkungen der Planung	13
6.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	13
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	13
6.3	Auswirkungen durch Lärmimmissionen	13
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	14
6.5	Flächenbilanz	14
6.6	Kosten der Planung	14
II	UMWELTBERICHT	15
1	Einleitung	15
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	15
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	16
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	17
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	17
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung	

	der Planung (Prognose-Planfall)	17
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	18
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	18
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen,	18
3	Zusätzliche Angaben	18
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	18
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	18
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
3.4	Verwendete Unterlagen	18
III	ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	19
IV	VERWENDETE UNTERLAGEN	20

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

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

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

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Zielen der Planung ist:

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

1.3 Verfahren

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

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

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



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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

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

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Budenheim:

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

Gemarkung Budenheim, Flur 8				
224/12				

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

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

2.3 Umgebung des Plangebiets

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

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

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

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

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Planänderung wird als nicht raumbedeutsam bewertet. Deshalb werden die Ziele nicht als bindend erachtet. Dennoch wird der Fachbelang Hochwasserschutz /Überschwemmungsgebiete (vgl. Kap. 3.5) betrachtet.

Landesentwicklungsplan /-programm

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

Ziel 61:

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

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

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

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

Regionalplan

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



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung

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

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

werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da großflächiger Einzelhandel weiterhin nicht zulässig ist.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

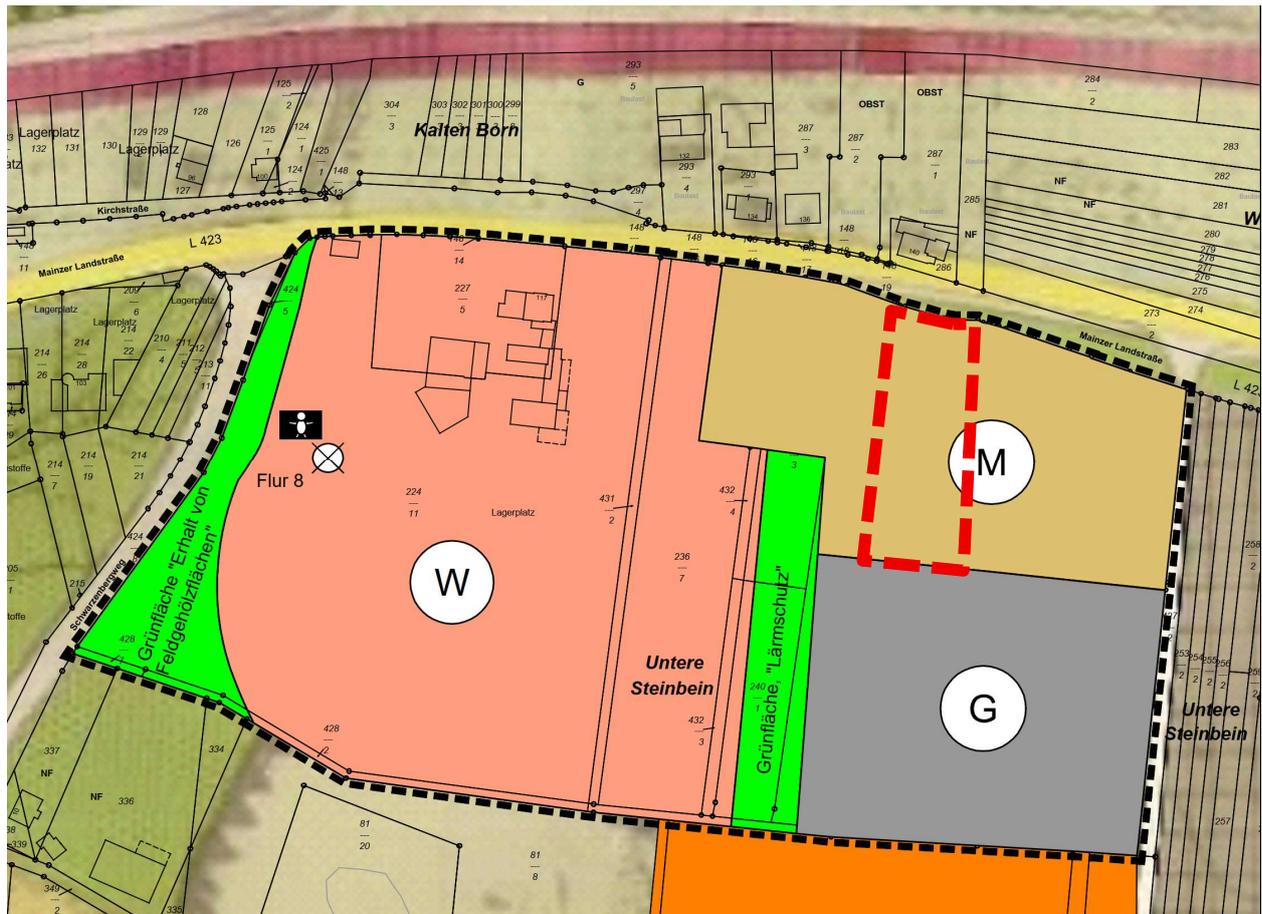


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ (Plangebiet in rot abgegrenzt)

3.3 Bestehendes Baurecht

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

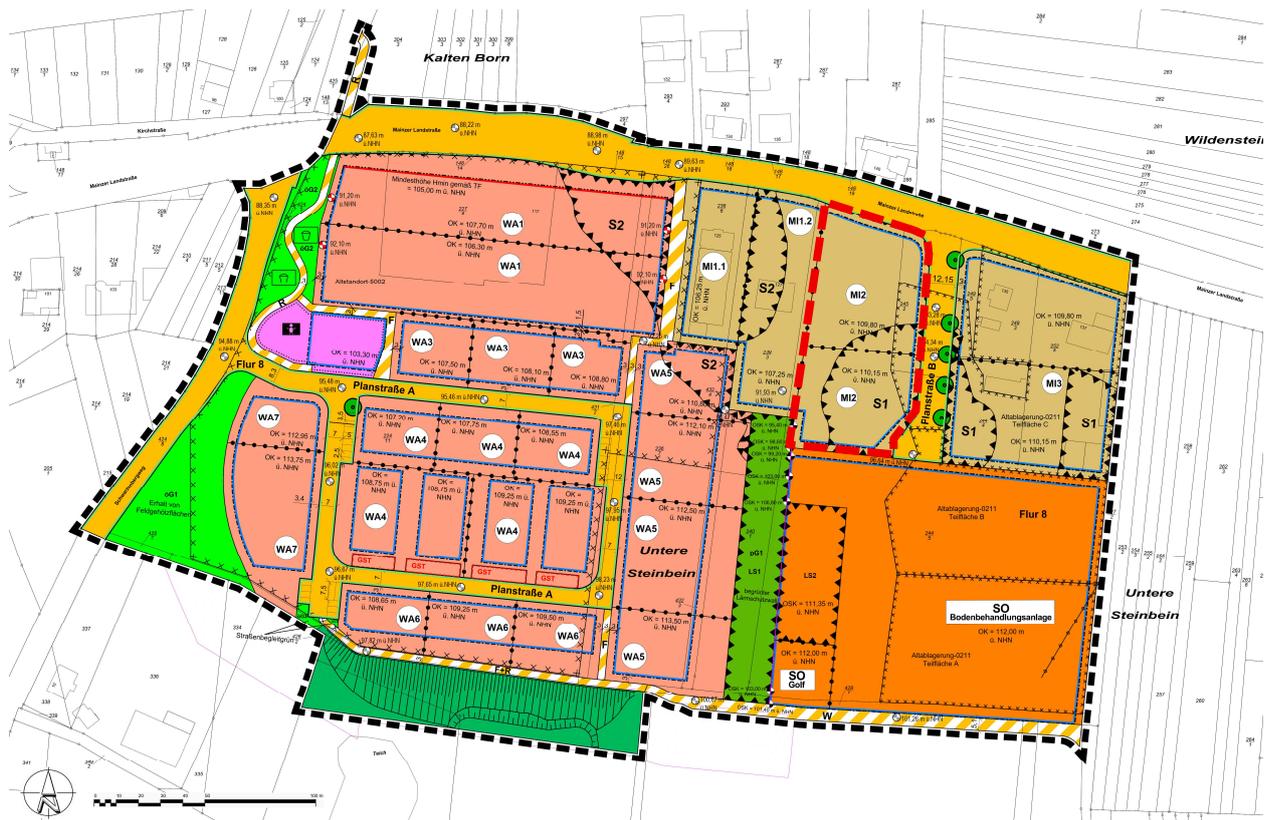


Abbildung 4: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ (Geltungsbereich der Planänderung in rot dargestellt)

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

3.4 Informelle Planungen

Einzelhandelskonzept

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

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

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

Die vorliegende Planänderung trägt somit dem Ergebnis des Einzelhandelskonzept Rechnung.

3.5 Fachplanungen und Fachbelange

Planfeststellungen Straßen / Schiene etc.

Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen

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

Altlasten

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

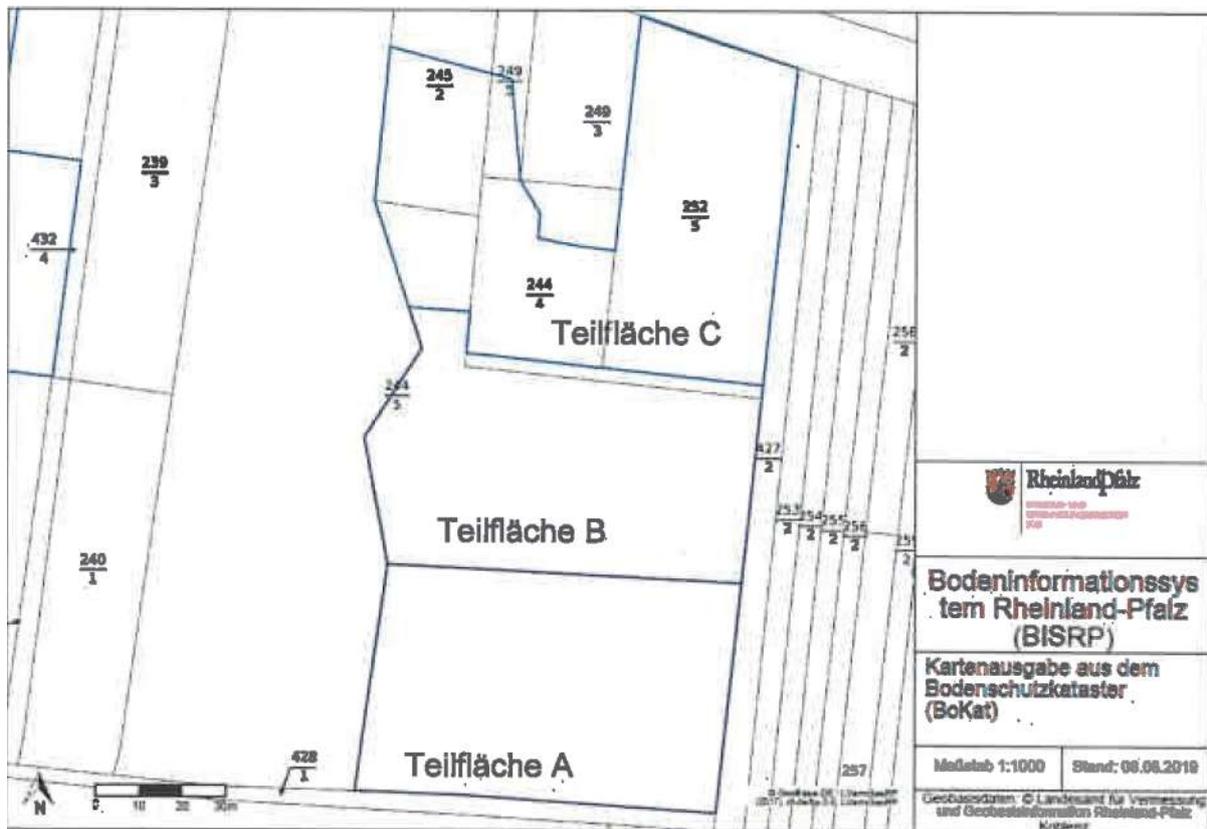


Abbildung 5: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019

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

Planfestgestellte Deponie

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

Kampfmittel

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

Wasserschutzgebiete

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

Heilquellenschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

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

Bergbau

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

Landschaftsplanung / Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

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

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

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

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

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

4.2 Planungs- und Standortalternativen

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

5 Planinhalte

Nachfolgend wird ausschließlich die geänderte Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung im bisherigen Teilbaugebiet MI2 – nun unterteilt in die Teilbaugebiete MI2.1 und MI2.2 – begründet. Ebenfalls wird die Änderung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt begründet. Weitere Änderungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Zulassung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste im Erdgeschoss des Teilbaugebiets MI 2.1 wird den Ergebnissen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Budenheim und den darin ermittelten Defiziten der wohnungsnahen Grundversorgung Rechnung getragen (vgl. Kap. 3.4).

In Verbindung mit der Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie den bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 ergibt sich eine maximale Grundfläche von ca. 1.180 m² im Teilbaugebiet MI 2.1. Dadurch ist sichergestellt, dass auch eine Agglomeration von

kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Größe von 1.200 m² bleibt, ab der nach der § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig städtebauliche relevante Auswirkungen zu erwarten sind.

5.2 Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

6 Auswirkungen der Planung

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

6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Aufgrund der Beschränkung der erweiterten Zulässigkeit auf nicht großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und der Beschränkung der möglichen Geschossfläche auf unter 1.200 m² sind keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Im weiteren Verfahren wird dazu eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Eine erste Einschätzung des Verkehrsgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Planstraße B / Mainzer Landstraße erforderlich wird, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit sicherzustellen.

Im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt

6.3 Auswirkungen durch Lärmimmissionen

Im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Stellungnahme erstellt

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

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

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

6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

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

6.5 Flächenbilanz

Tabelle 2: *Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet*

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

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

6.6 Kosten der Planung

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

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes

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

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

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandels Betrieben im MI2

Beschreibung der Festsetzungen

Das festgesetzte Mischgebiet bleibt unverändert bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Tabelle 3: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse.
MI2.1	0,6	1,6	Gem. Planeintrag	4
MI2.2	0,6	1,6	Gem. Planeintrag	4

Standort der geplanten Vorhaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

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

Zur Bebauungsplanänderung wird eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt.

Diese beinhaltet folgende Aussagen zu:

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

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

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

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

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

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

² Erneuerbare-Energien-Gesetz.

³ Gebäudeenergiegesetz.

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

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

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

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

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

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3 Zusätzliche Angaben

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

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt IV

III ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)

IV VERWENDETE UNTERLAGEN

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (Bebauungsplans (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung	7
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ (Plangebiet in rot abgegrenzt)	8
Abbildung 5: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ (Geltungsbereich der Planänderung in rot dargestellt)	9
Abbildung 5: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019	10
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (Klein Architekten 05/2025).... Fehler! Textmarke nicht definiert.	

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	5
Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet	14
Tabelle 3: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	15

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage GR vom	zur Niederschrift

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 610-13
Datum : 04.06.2025
Drucksachen-Nr. : 045/1-2025

Betr.: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“: Beschluss der vom Ältestenrat vorgeschlagenen Straßenbenennung

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.3	Sitzungstermin: 16.06.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 25.06.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt für die zwei Planstraßen des Baugebiets „Dyckerhoff-Gelände“ folgende Straßennamen zu:

Für Planstraße A: Mittlerer Steinbeinweg

Für Planstraße B: Am Kalkwerk.

Begründung:

Bei der Sitzung des Ältestenrats am 19. Mai 2025 hatte Herr Diem von der Firma Molitor informiert, dass die beiden Planstraßen dringend offizielle Namen benötigen. Planstraße A führt in das neue Wohngebiet, Planstraße B ist bereits weitgehend fertiggestellt und baulich vorbereitet als Zufahrt zur Bodenbehandlungsanlage. Aufgrund der anstehenden Inbetriebnahme der Bodenbehandlungsanlage im September besteht zeitlicher Handlungsbedarf.

Die Marketingabteilung der Firma Molitor hat für jede Straße drei positiv belegte Namensvorschläge erarbeitet. Nach Abwägung wurden folgende finalen Vorschläge unterbreitet:

Für Planstraße A: Mittlerer Steinbeinweg

Für Planstraße B: Am Kalkwerk

Anlage

Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“: Planzeichnung

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



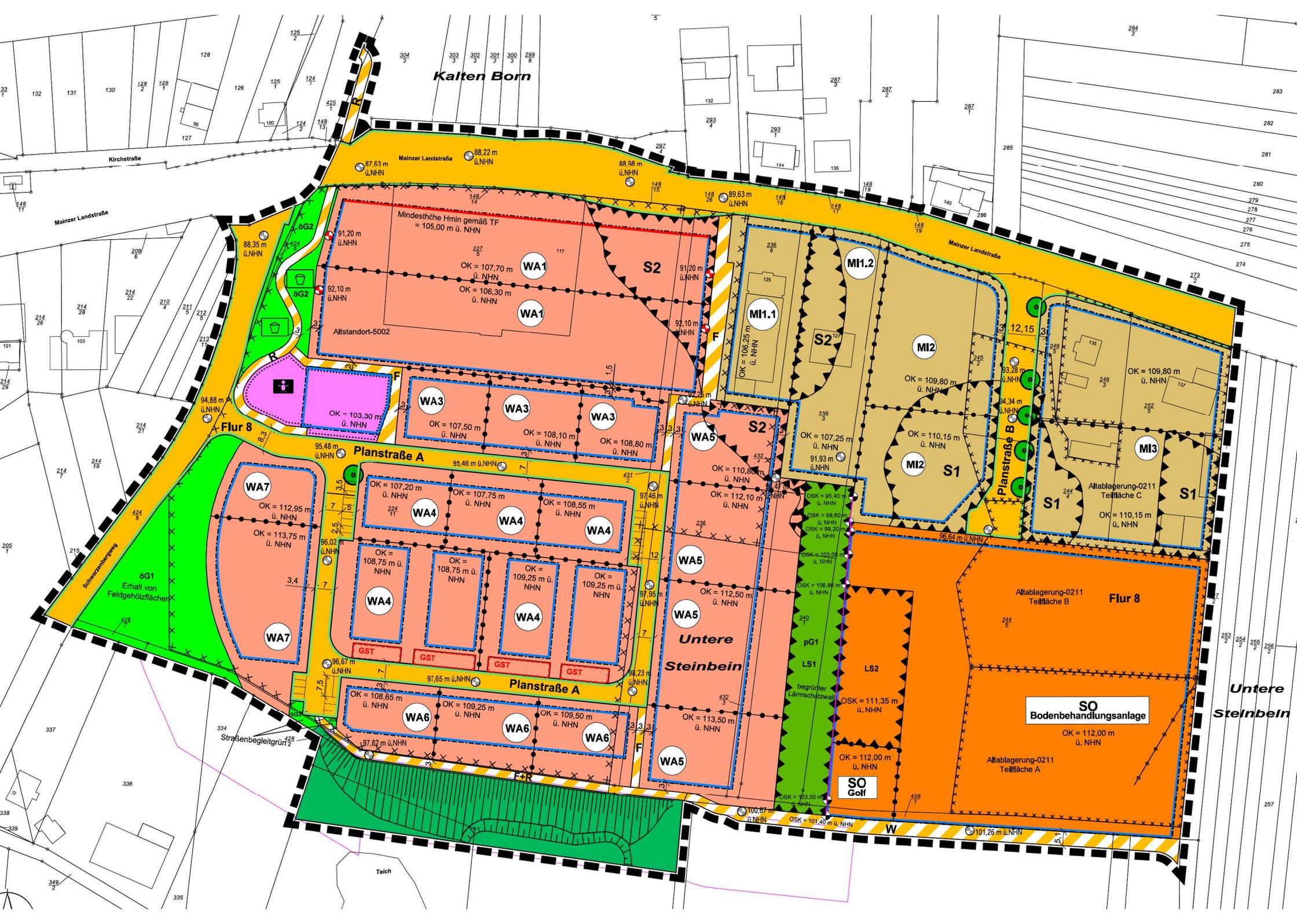
Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)



Kalten Born

Mainzer Landstraße

Mindesthöhe H_{min} gemäß TF = 105,00 m ü. NHN

Altstandort-5002

WA1 (OK = 107,70 m ü. NHN)

WA1 (OK = 106,30 m ü. NHN)

S2 (OK = 91,20 m ü. NHN)

MI1.1 (OK = 106,25 m ü. NHN)

MI1.2 (OK = 109,80 m ü. NHN)

S2 (OK = 92,10 m ü. NHN)

MI2 (OK = 110,15 m ü. NHN)

Flur 8

Planstraße A

WA7 (OK = 112,95 m ü. NHN)

WA7 (OK = 113,75 m ü. NHN)

WA4 (OK = 107,20 m ü. NHN)

WA4 (OK = 107,75 m ü. NHN)

WA4 (OK = 108,55 m ü. NHN)

WA4 (OK = 108,75 m ü. NHN)

WA4 (OK = 108,75 m ü. NHN)

WA4 (OK = 109,25 m ü. NHN)

WA4 (OK = 109,25 m ü. NHN)

GST

GST

GST

GST

Untere Steinbein

Planstraße A

WA6 (OK = 108,65 m ü. NHN)

WA6 (OK = 109,25 m ü. NHN)

WA6 (OK = 109,50 m ü. NHN)

WA6 (OK = 109,50 m ü. NHN)

WA5 (OK = 113,50 m ü. NHN)

SO (OK = 112,00 m ü. NHN)

SO Golf (OK = 112,00 m ü. NHN)

SO Bodenbehandlungsanlage

Altablagung-0211 Teilfläche A

Altablagung-0211 Teilfläche B

Flur 8

Altablagung-0211 Teilfläche C

Untere Steinbein

Strassenbegleitgrün 2

Teich

pG1

LS1

LS2

OSK = 103,00 m ü. NHN

OSK = 101,40 m ü. NHN

OSK = 101,26 m ü. NHN

W

Kirchstraße

Mainzer Landstraße

Schwarzachweg

334

336

338

339

349

128

126

127

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

111

110

109

108

107

106

105

104

103

125

124

123

122

121

120

119

118

117

116

115

114

113

112

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 03.06.2025
Drucksachen-Nr. : 042/1-2025

Betr.: Bauantrag zur Baugenehmigung eines Lagerraums, Binger Straße 83 (Flur 14, Nr. 1/83)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 32	Sitzungstermin: 16.06.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zur Baugenehmigung eines Lagerraumes, Binger Straße 83 (Flur 14, Nr. 1/83) wird nicht erteilt.

Begründung:

Beantragt ist die nachträgliche Genehmigung eines 2024 errichteten, ca. 115 m² großen Lagerraums. Das beantragte Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Ein Einfügnachweis liegt nicht vor.

Der Lagerraum steht direkt an dem Vereinshaus, mit dem er durch einen Zugang und einer Treppe verbunden ist. Somit kann er nicht als Nebenanlage, sondern als Erweiterung der Hauptanlage eingestuft werden. Der Lagerraum wurde um eine 1977 genehmigte kleine Garage errichtet.

Prüfung der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung nach den Kriterien nach § 34 BauGB:

- Art der Baulichen Nutzung

Die Umgebung entspricht ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Der bestehende Sportplatz sowie die Schank- und Speisewirtschaft sind in einem solchen Gebiet allgemein zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung

Durch den beantragten Anbau wurde das Hauptgebäude deutlich vergrößert. Die Grundfläche beträgt jetzt ca. 350 m². Dieser Wert wird durch mehrere Gebäude der Umgebung überschritten. Zur Straße hin weist der Lagerraum eine 2,75 m Traufhöhe über das Gelände auf. Da die Außenwand direkt hinter der bis ca. 2,3 m hohen Stützmauer steht, beträgt die wahrnehmbare

Traufhöhe bis zu ca. 5 m. Die Gebäudehöhe ist weiterhin deutlich niedriger als die mehrerer gegenüberliegenden Gebäude. Somit fügt sich das erweiterte Hauptgebäude nach der Art der Nutzung weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

- Bauweise

Mit dem Anbau entspricht das Gebäude weiterhin der Merkmale der in der Umgebung bestehenden offenen Bauweise.

- Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Die Häuserreihe an der nördlichen Seite der Waldstraße ist durch einen mind. 5 m Abstand der Hauptgebäude zur Straße und begrünte Vorgärtenflächen gekennzeichnet. Das beantragte Vorhaben steht hingegen ca. 0,7 m von der Straße entfernt und überschreitet somit eindeutig die faktische Baugrenze zur Straße.

Die einzige bauliche Anlage dieser Straßenseite, die ohne Abstand zur Straße steht, ist die Garage der Waldstraße 12. Es handelt sich hier allerdings nicht um ein Teil des Hauptgebäudes. Außerdem wirkt diese 6,6 m lange und 2,5 m hohe Garage deutlich weniger massiv als der über 18 m lange und bis zu 5 m hohe beantragte Lagerraum.

Wegen der massiven Überschreitung der faktischen Baugrenze fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nicht ein und kann bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte

Grundriss

Schnitt

Ansichten

Fotodokumentation

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

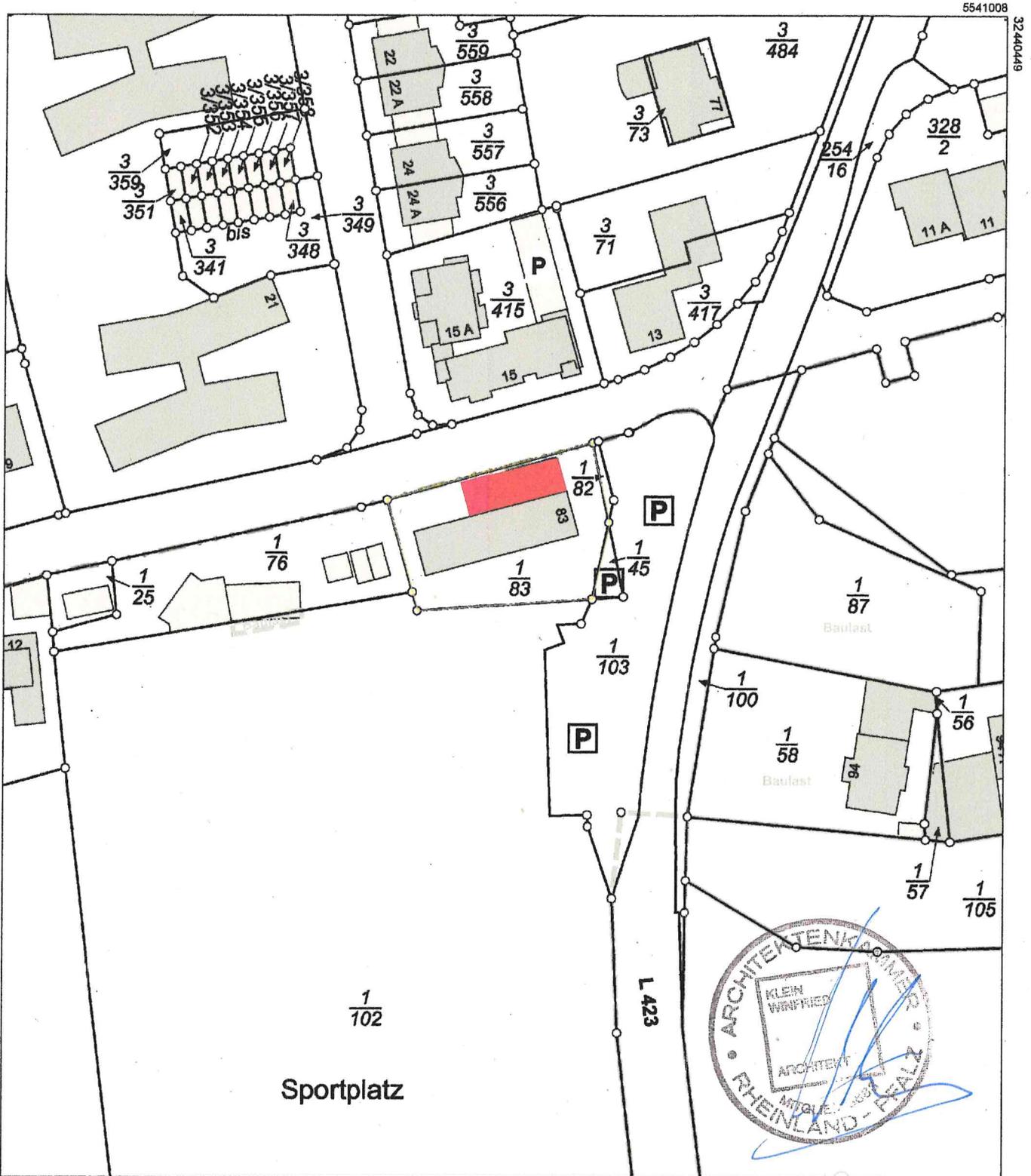
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 27.03.2025

Flurstück: 1/83
Flur: 14
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



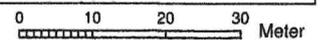
5541008

3244049

32440289

5540798

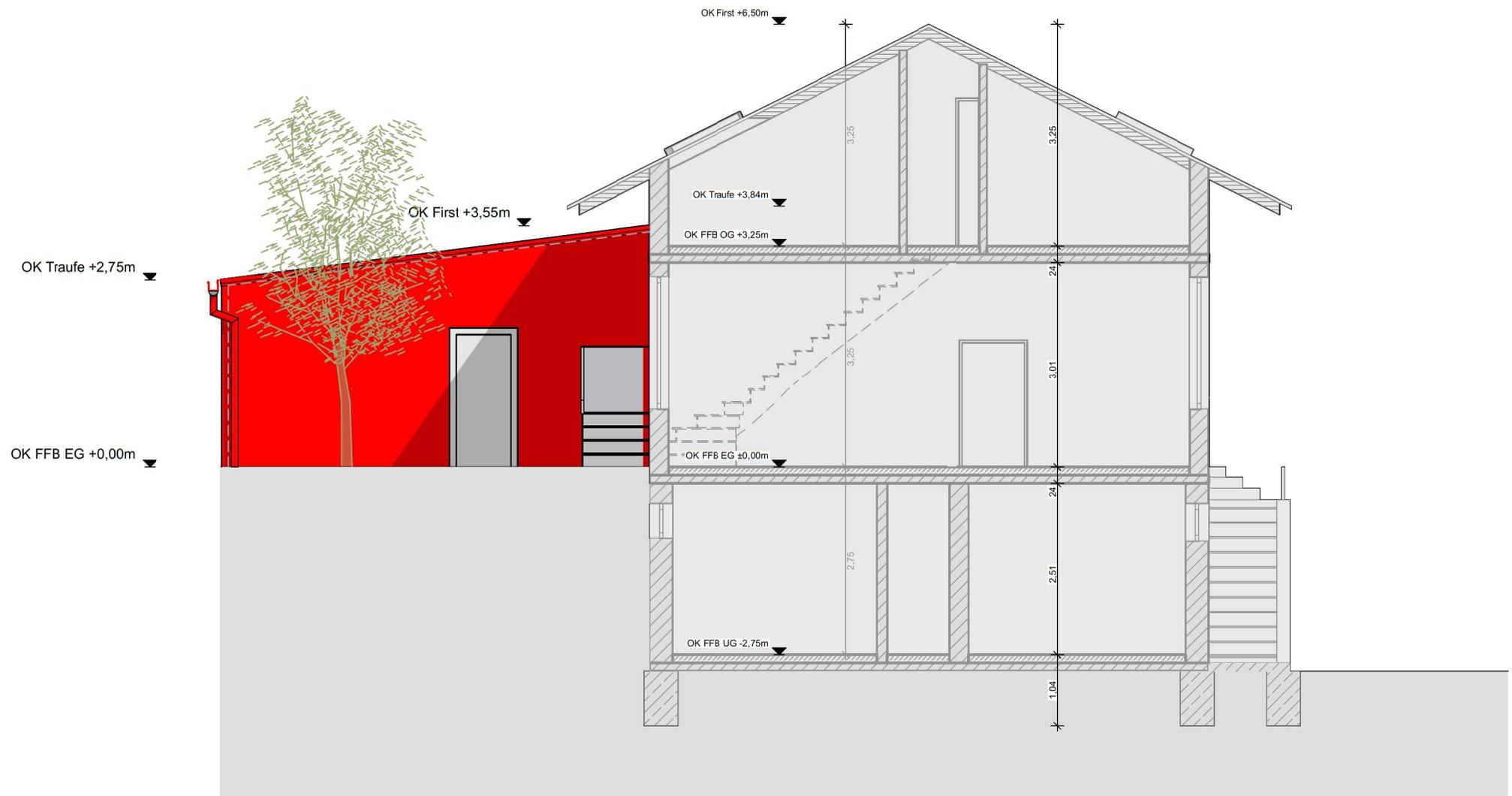
Maßstab 1 : 1 000



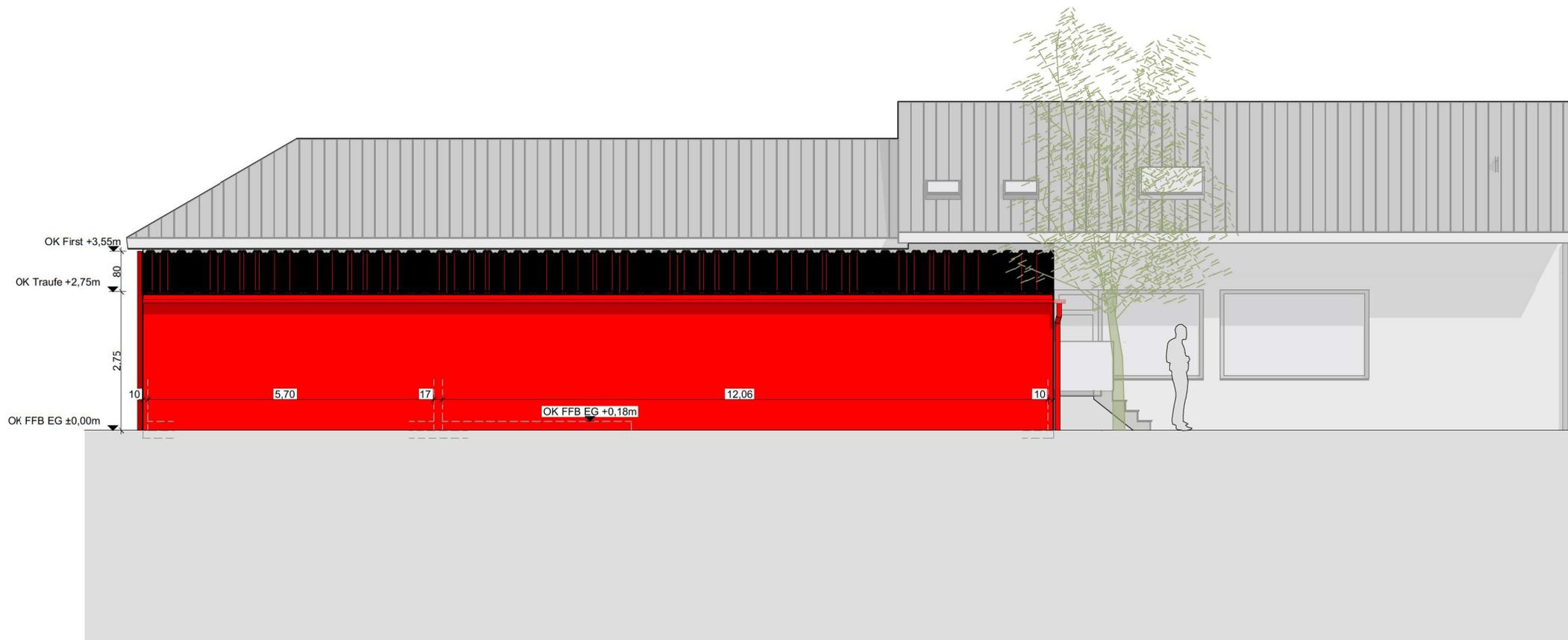
Vielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth.

Befugnis eingeräumt am 26.09.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

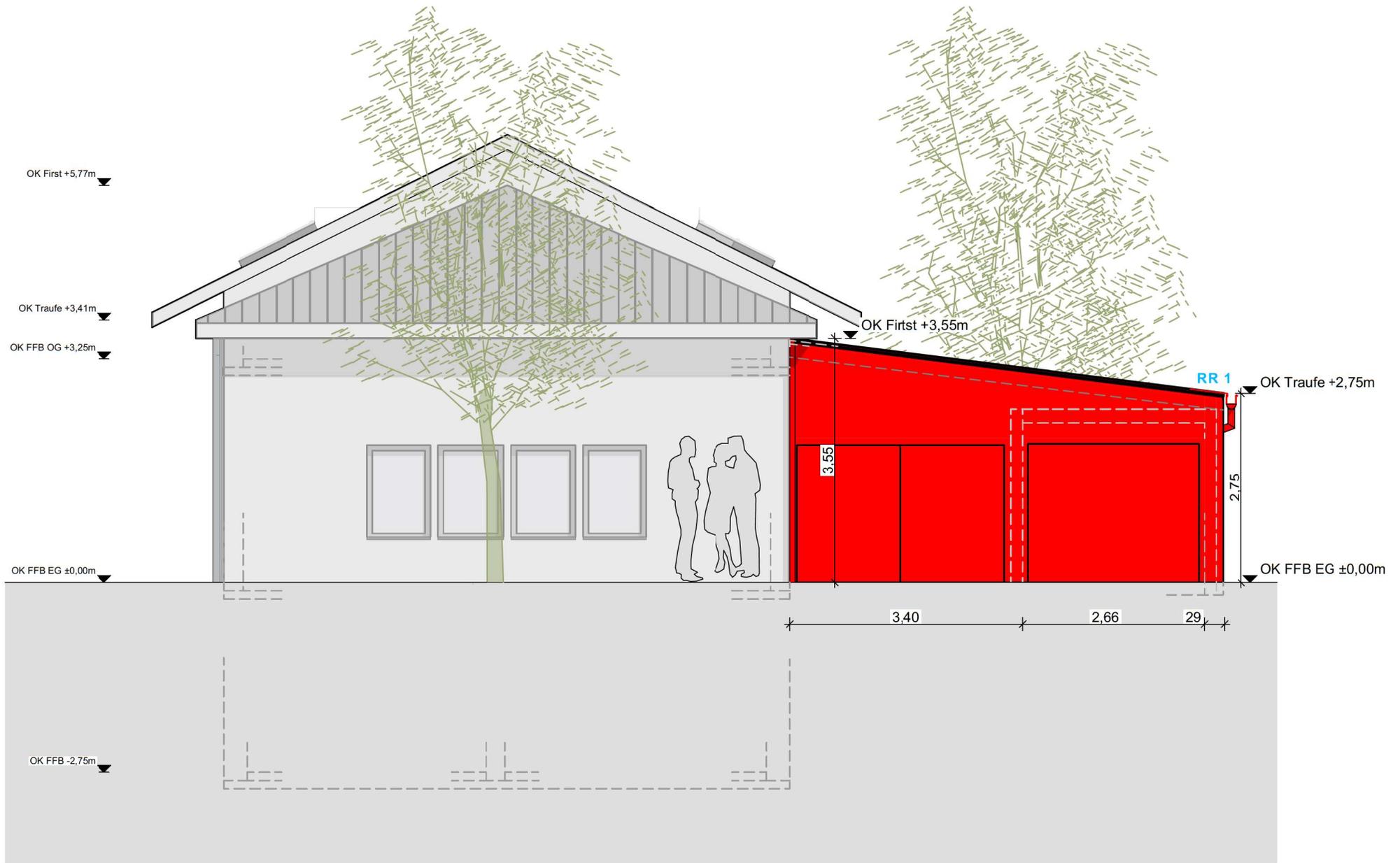


Schnitt B-B



Ansicht 01 - Nord





Ansicht 02 - Ost



Aufnahme: D. Menjoulet, 02.06.2025

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 03.06.2025
Drucksachen-Nr. : 043/1-2025

Betr.: Bauantrag zur Sanierung der bestehenden Hochhäuser, Römerstraße 51, 53, 55 (Flur 4, Nr. 3/553)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 36)	Sitzungstermin: 16.06.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zur Sanierung der bestehenden Hochhäuser, Römerstraße 51, 53, 55 (Flur 4, Nr. 3/553) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Beantragt ist die Sanierung der drei bestehenden Hochhäuser. Die drei aneinanderstehende, 11-geschossige Wohngebäude befinden sich zurzeit bekannterweise in einem sehr schlechten Zustand.

Durch die Sanierung kommen nur geringfügige Änderungen des Gebäudeäußeren:

- Anbringung eines 0,3 m tiefen Wärmedämmverbundsystems (WDFS) an allen Fassaden.
- Verglasung der bestehenden Logien und Balkonen
- Erweiterung einiger Fenster der östlichen Fassade zur Bodentiefe; Anbringung Geländer.
- Erweiterung der drei Eingangsbereiche um ca. 0,7 m; Erweiterung der Eingangs-Vordächer um ca. 0,3 m
- Abbruch der äußeren Treppen zum Untergeschoss
- Erhöhung des Dachs und des Attikas um max. 0,3 m
- Anbringung von drei 2,7 m hohen Lüftungsanlagen auf dem Dach
- Anbringung von Leiter an den Dachaufbauten für die Aufzugüberfahrten
- Errichtung ca. 0,9 m hoher Absturzsicherung an den Dachkanten

Hinzu sollen umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren durchgeführt werden.

Außerdem soll zur Jahnstraße hin ein ca. 36 m² großes, 3,25 m hohes provisorisches Containerbüro für den Hausmeister errichtet werden. Ein Baum soll an dieser Stelle gefällt werden.

Zwischen Container und Hauptgebäude soll eine Aufstellfläche für Wärmepumpen angebracht werden.

Die drei Hochhäuser, die zusammen ein einziges wahrnehmbares Gebäude bilden, fügen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und wären als Neubau nicht genehmigungsfähig. Als sie 1970 genehmigt wurden, entsprachen sie den Festsetzungen des damals geltenden Bebauungsplans, der seitdem aufgehoben wurde. Sie genießen Bestandschutz. Geringfügige Erweiterungen, insbesondere zum Zwecke der Energieeinsparung sind zulässig. Dementsprechend sind die geplanten geringfügigen Änderungen des Gebäudeäußeren genehmigungsfähig.

Das geplante provisorisches Container-Büro ist ein eigenständiges Gebäude, es fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann befürwortet werden.

Insgesamt kann die beantragte Sanierung bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte

Grundrisse

Ansichten

Fotodokumentation

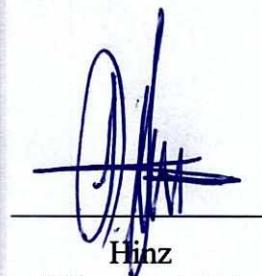
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

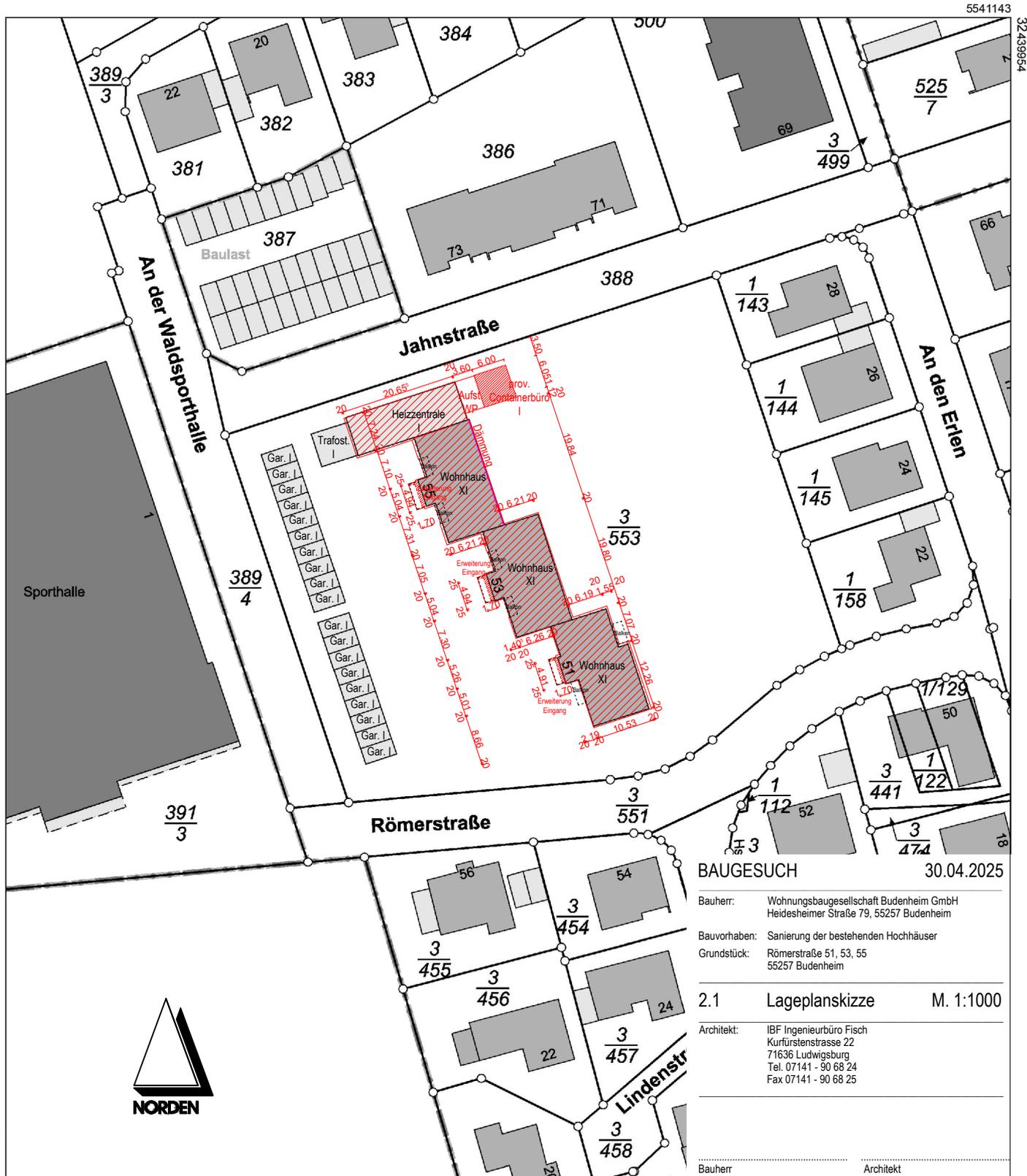
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 29.04.2025

Flurstück: 3/553
Flur: 4
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

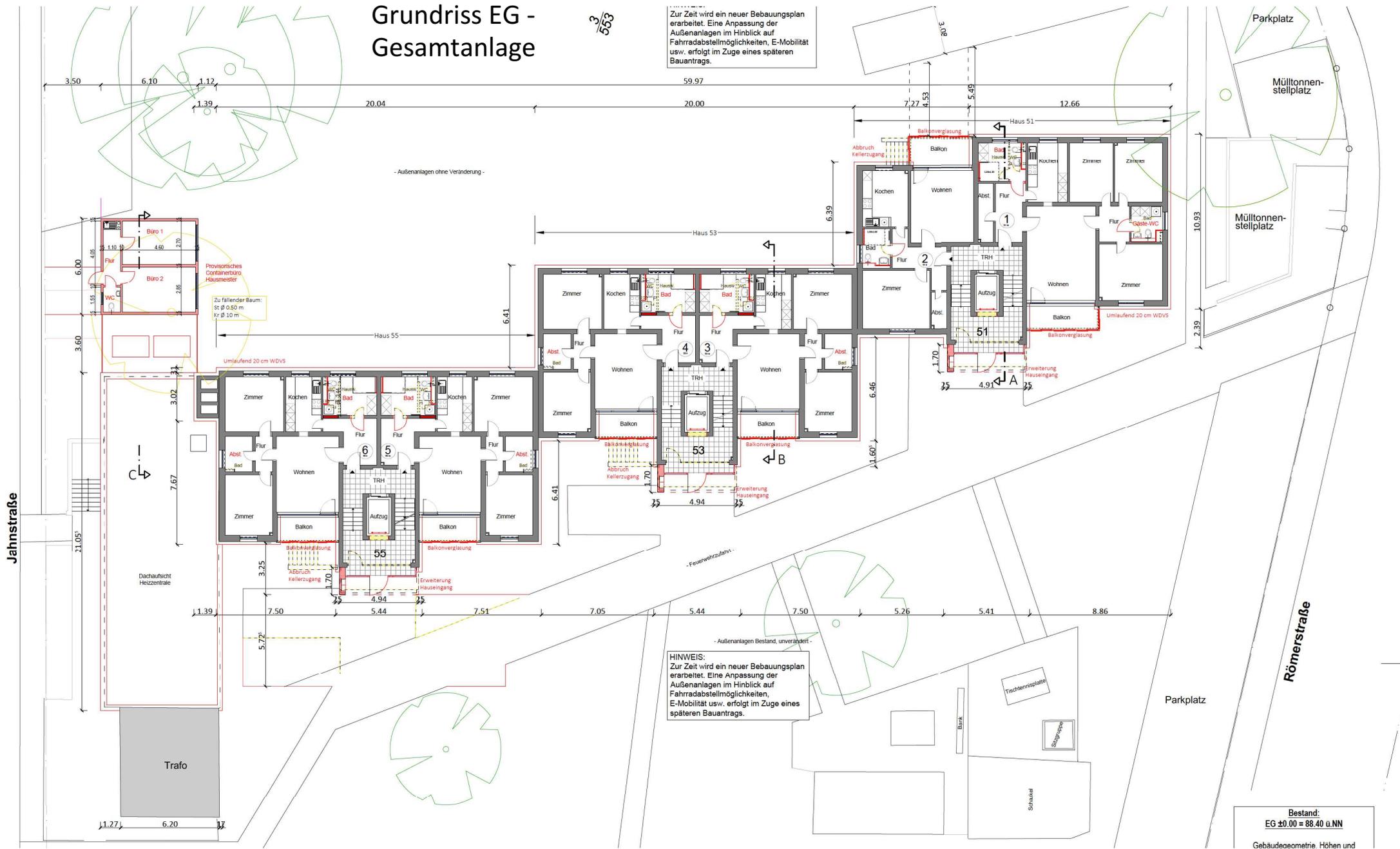
Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Grundriss EG - Gesamtanlage

3
553

Zur Zeit wird ein neuer Bebauungsplan erarbeitet. Eine Anpassung der Außenanlagen im Hinblick auf Fahrradabstellmöglichkeiten, E-Mobilität usw. erfolgt im Zuge eines späteren Bauantrags.



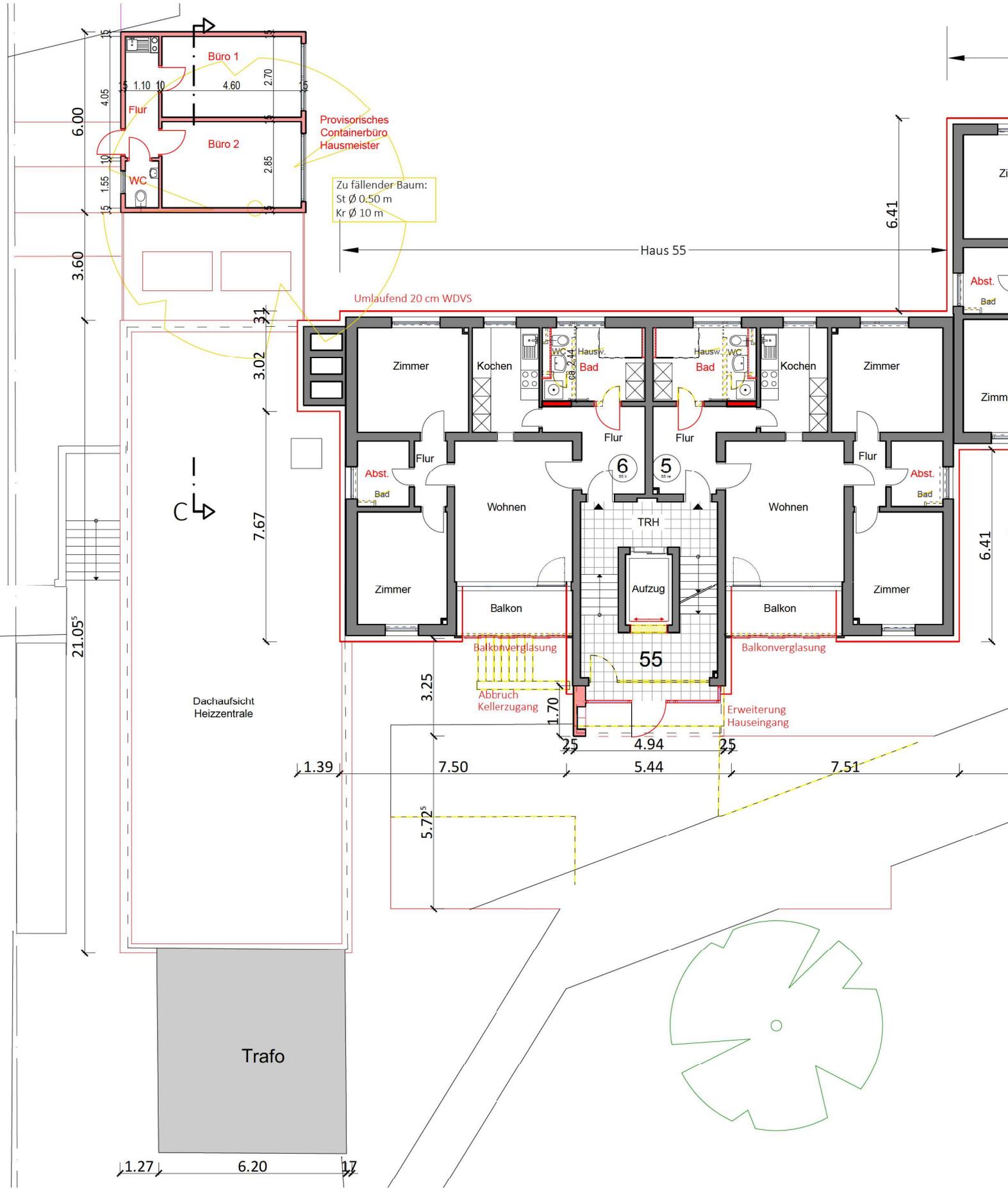
- Außenanlagen ohne Veränderung -

- Außenanlagen Bestand, unverändert -

HINWEIS:
Zur Zeit wird ein neuer Bebauungsplan erarbeitet. Eine Anpassung der Außenanlagen im Hinblick auf Fahrradabstellmöglichkeiten, E-Mobilität usw. erfolgt im Zuge eines späteren Bauantrags.

Bestand:
EG ±0.00 = 88.40 ü.NN
Gebäudeeometrie. Höhen und

Grundriss EG - Nr. 55 - Heizzentrale - Containerbüro



Büro 1
Büro 2
Flur
WC

Provisorisches
Containerbüro
Hausmeister

Zu fällender Baum:
St Ø 0,50 m
Kr Ø 10 m

Umlaufend 20 cm WDVS

Haus 55



Dachaufsicht
Heizzentrale

Trafo

Aufzug

55

TRH

Wohnen

Wohnen

Zimmer

Zimmer

Kochen

Kochen

Bad

Bad

WC

WC

Flur

Flur

Abst.

Abst.

Zimmer

Zimmer

Balkon

Balkon

Balkonverglasung

Balkonverglasung

Abbruch
Kellerzugang

Erweiterung
Hauseingang

1.27 6.20 17

1.39 7.50 25 4.94 25 7.51

5.72⁵

3.02 7.67

6.00 3.60

6.41

6.41

1.10 4.60 2.70

1.55 2.85

3.02

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

2.85

3.02

7.67

21.05⁵

1.70

3.25

5.72⁵

1.39

7.50

4.94

7.51

1.27

6.20

4.05

1.10

1.55

4.60

2.70

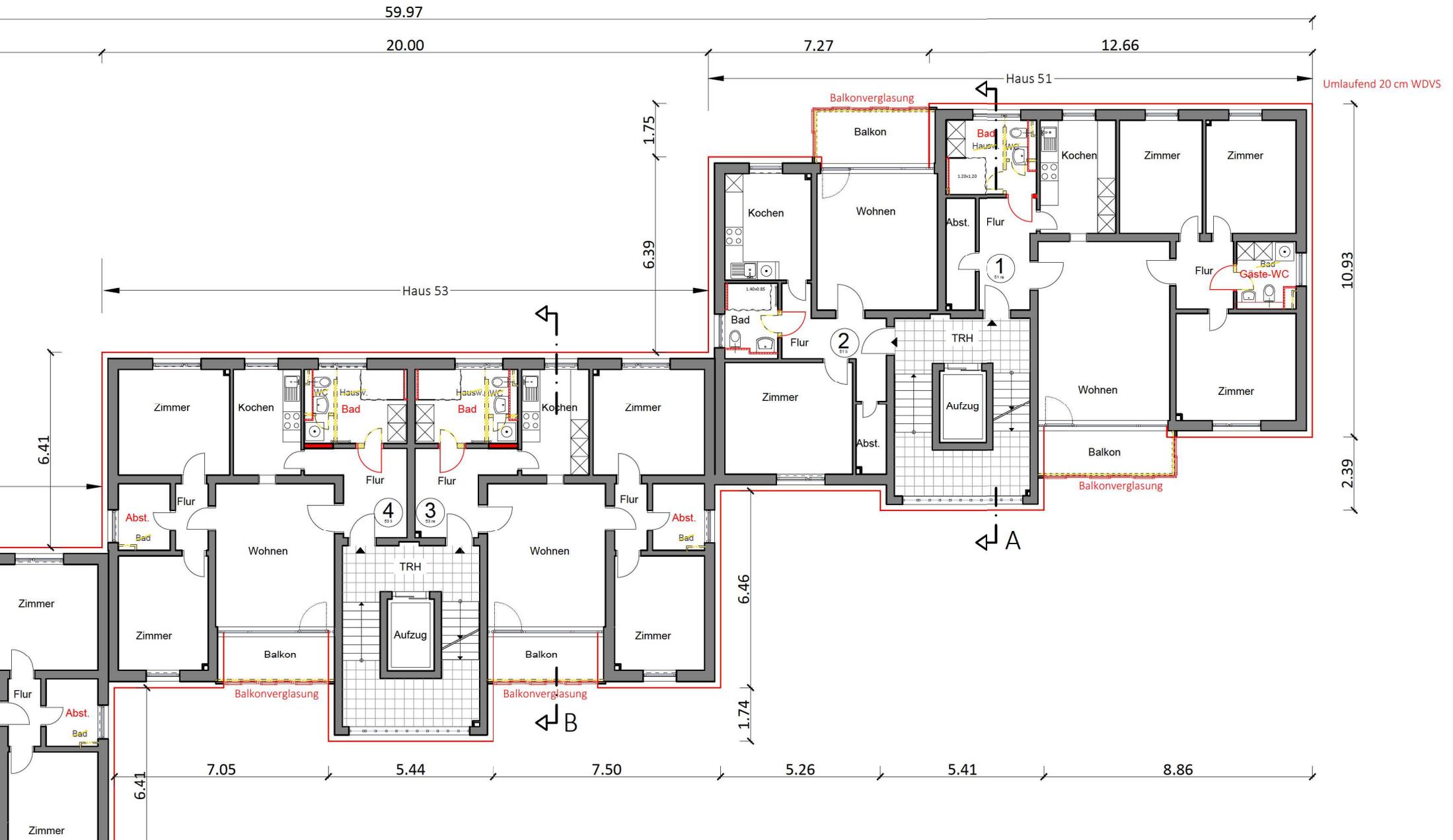
2.85

3.02

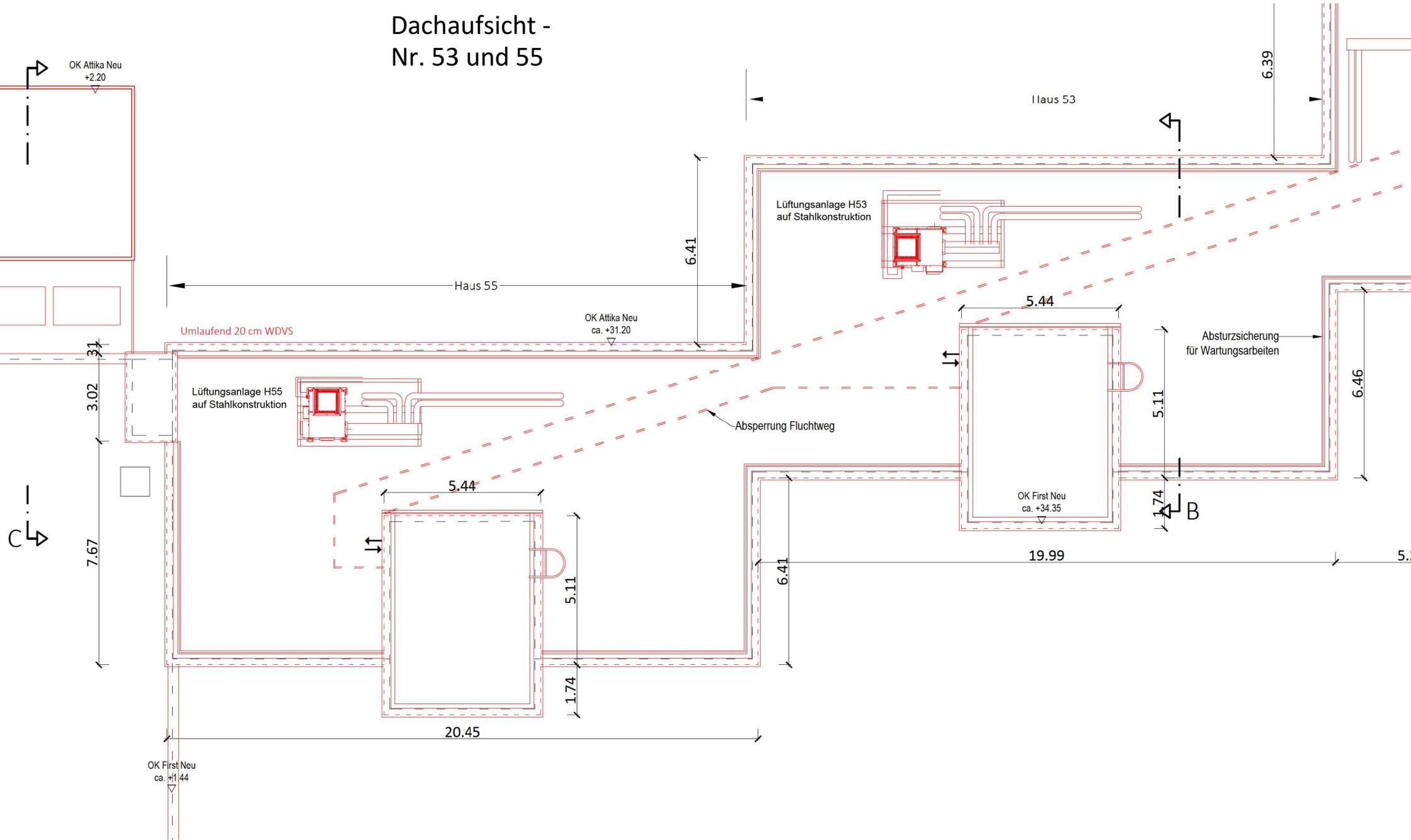
7.67

21.05⁵

Grundriss Regelgeschoss - Nr. 51 und 53



Dachaufsicht - Nr. 53 und 55



Ansicht West - Gesamtanlage



Ansicht West - Nr. 51



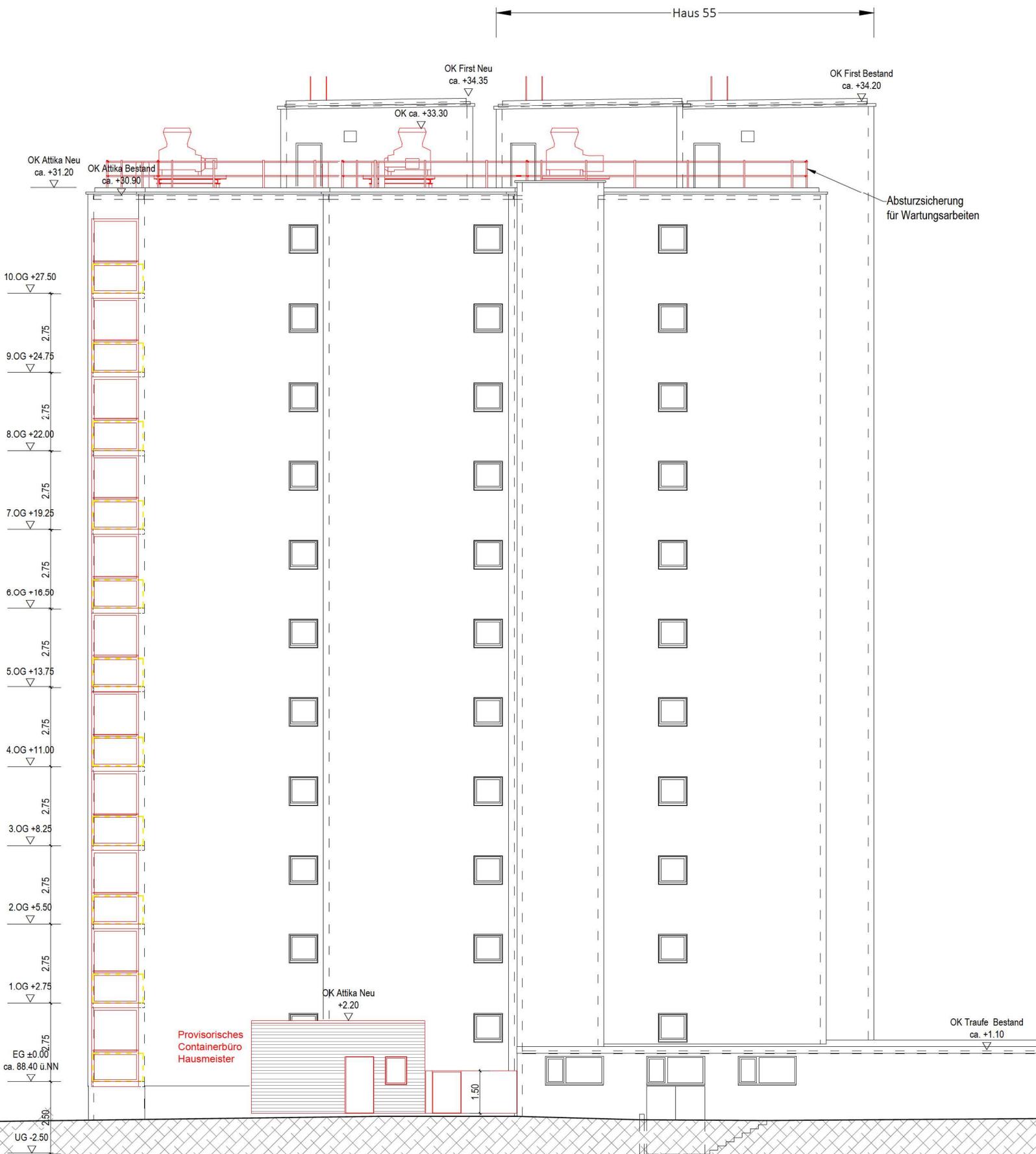
Ansicht Ost - Gesamtanlage



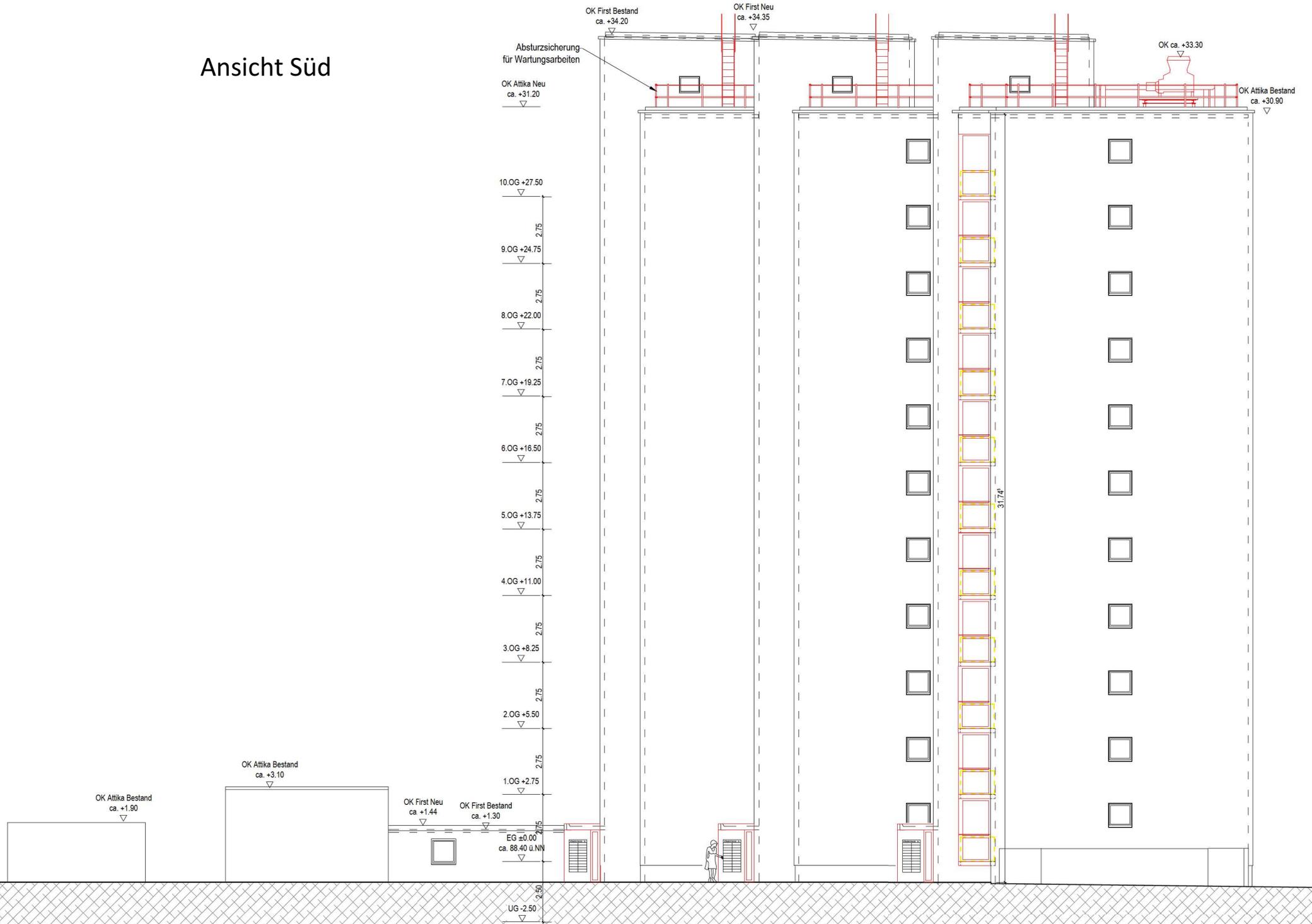
Ansicht Ost - Nr. 55 und Containerbüro



Ansicht Nord



Ansicht Süd







Aufnahmen: D. Menjoulet, 10.2024

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 04.06.2025

Drucksachen-Nr. : 044/1-2025

Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Schäferstraße 6 (Flur 4, Nr. 1/166)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 39	Sitzungstermin: 16.06.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Schäferstraße 6 (Flur 4, Nr. 1/166) wird erteilt.

Begründung:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses auf einem Teil des Eckgrundstücks Jahnstraße / Schäferstraße. Zum selben Grundstück hatte der Bauherr am 01.04.2025 einen Bauantrag zum Neubau zweier Doppelhaushälfte gestellt. Zu diesem ersten Antrag hat der Bau- und Umweltausschuss am 28.04.2025 das Einvernehmen der Gemeinde nicht erteilt, weil der geplante Neubau die faktische Baugrenze zur Schäferstraße eindeutig überschreiten sollte. Infolgedessen hat der Bauherr seine Planung geändert: das bestehende Haus an der Jahnstraße soll erhalten und saniert werden; im hinteren Bereich, von der Schäferstraße aus erschlossen, soll der hier beantragte Neubau errichtet werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Fragen des Bauherrn werden wie folgt beantwortet:

1. *Ist die geplante Lage des freistehenden Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Schäferstraße 6 in 55257 Budenheim (ca. 212 m²) mit einem seitlichen Grenzabstand von ca. 2,615 m zur östlichen Grundstücksgrenze bauplanungsrechtlich zulässig?*

Ja. Die vier bestehenden Häuser an dieser Seite der Schäferstraße stehen mit unterschiedlichen Abständen zur Straße; die Mindesttiefe des Vorgartens beträgt dabei ca. 2,7 m. Zentimetergenau lässt sich der Abstand nicht messen. Nach dem vorliegenden Grundstücksplan soll das beantragte Wohnhaus mit 2,61 bis 3 m Abstand zur Straße stehen, was den Gegebenheiten der Umgebung entspricht. Die Bebauungstiefe ist bei mindestens zwei bestehenden Häuser größer als bei der

vorliegenden Planung. Nach der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

2. *Ist die geplante Grundfläche des Gebäudes von $8,09 \times 8,09 \text{ m} = \text{ca. } 65,45 \text{ m}^2$ sowie die sich daraus ergebende Grundflächenzahl von 0,31 (GRZ I) bzw. 0,53 (GRZ II inkl. befestigter Flächen) genehmigungsfähig?*

Ja. Sowohl die geplante Grundfläche als auch die Verhältnisse bebaute / unbebaute Fläche und versiegelte / unversiegelte Fläche sind geringer als bei mehreren Baugrundstücken der Umgebung und können bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

3. *Ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Zeltdach mit 25° Dachneigung bauplanungsrechtlich zulässig?*

Ja. Weder die Anzahl an Vollgeschosse noch die Dachform zählen zu den Einfüguungskriterien nach § 34 BauGB. Dementsprechend sind die geplanten Geschossigkeit, Dachform und -neigung genehmigungsfähig.

4. *Ist die geplante Gesamtgebäudehöhe von ca. 8,109 m (Firsthöhe) bauplanungsrechtlich zulässig?*

Ja. Mehrere Gebäude der Umgebung, z. B. Jahnstraße 47 oder Römerstraße 30 weisen eindeutig höhere First- und Traufhöhen auf.

Insgesamt fügt sich das geplante Einfamilienhaus nach allen Kriterien des § 34 in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Lageplan

Grundstücksplan mit EG-Grundriss

Schnitt

Ansichten

Stellungnahme der Kämmererei: erforderlich / nicht erforderlich



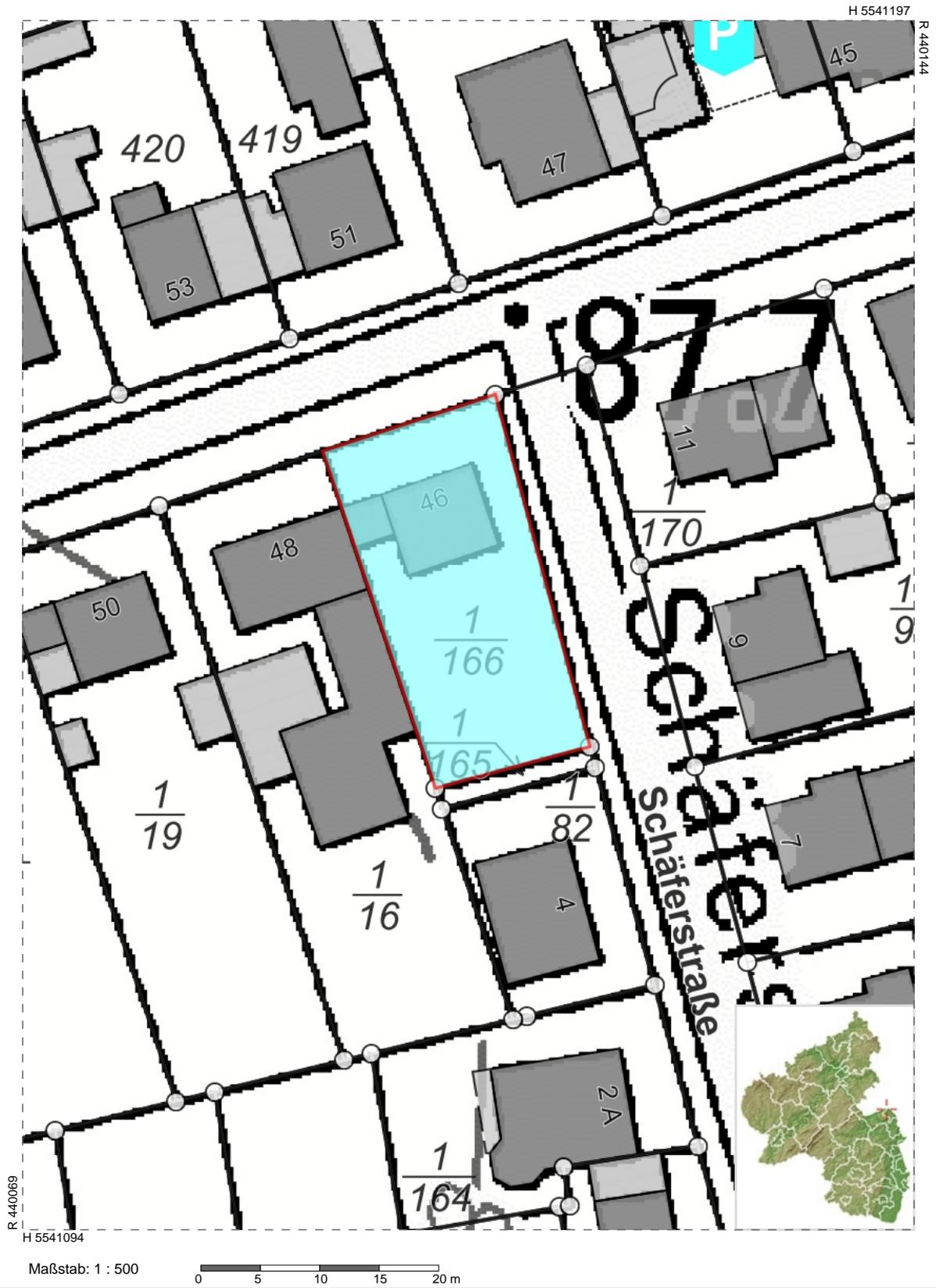
Menjoulet
(Sachbearbeiter)



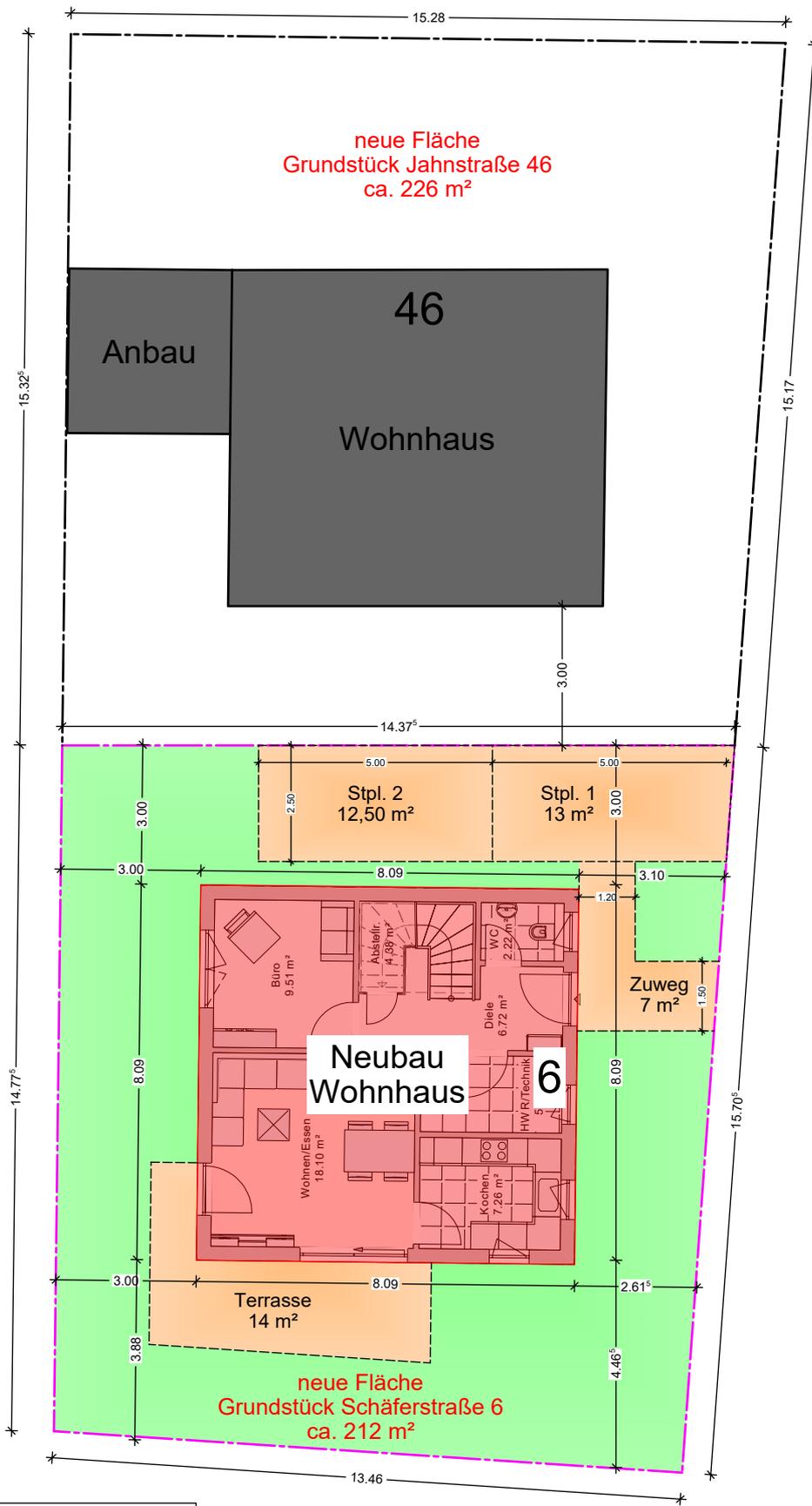
Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)



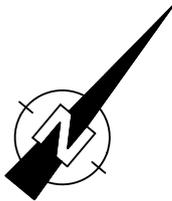
Jahnstraße



Schäferstraße

Berechnung der GRZ neue Parzelle:

Fläche Parzelle	212 m ²
Neubau Wohnhaus	65,45 m ²
neue befestigte Flächen	46,50 m ²
GRZ I Berechnung	65,45 m ² / 212 m ²
GRZ I 0,31	
GRZ II Berechnung	111,95 m ² / 212 m ²
GRZ II 0,53	



AUFTRAGGEBER:

JE Projektentwicklung GmbH
Oberstraße 32
55469 Simmern/Hunsrück

AUFSTELLUNG:

Bauzeichner Pascal Külzer
Falkenweg 8
55471 Keidelheim

Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 25.0°

