

## Niederschrift

Bürgermeister Hinz eröffnet die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 16 Juni 2025, 18:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Budenheim und stellt fest, dass die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses am 6. Juni 2025 form- und fristgerecht eingeladen wurden. Er begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder.

Erschienen sind:           Bürgermeister Hinz (Vorsitzender)  
  1. Beigeordneter Wabra

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

Albert  
Dechent  
Försch  
Goldbach  
Gores  
Kolter  
Mezger  
May  
Römer  
Rosin  
Schöffel  
Walker  
Wersin

Extern:                       Artec Bauprojekte GmbH: Herr Niendorf  
  FIRU Koblenz GmbH: Frau Höblich

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

## Tagessordnung:

### Öffentlicher Teil

1. Mitteilungen
2. Bauleitplanung
  - 2.1. Bebauungsplan „Kirchstraße“
    - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
    - b) Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf
    - c) 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)
  - 2.2. Erste Änderung des Bebauungsplanplans „Dyckerhoff-Gelände“
    - a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
    - b) Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf
    - c) 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)
  - 2.3. Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“:  
Beschluss der vom Ältestenrat vorgeschlagenen Straßenbenennung
3. Bauvoranfragen, Bauanträge
  - a) Bauantrag zur Baugenehmigung eines Lagerraums, Binger Straße 83 (Flur 14, Nr. 1/83)
  - b) Bauantrag zur Sanierung der bestehenden Hochhäuser, Römerstraße 51, 53 und 55 (Flur 4, Nr. 3/553)
  - c) Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Schäferstraße 6 (Flur 4, Nr. 1/166)
4. Verschiedenes

## zu TOP 1:

### **Mitteilungen**

Es liegen keine Mitteilungen vor.

## zu TOP 2:

### **Bauleitplanung**

#### **2.1 Bebauungsplan „Kirchstraße“**

Herr Niendorf vom Planungsbüro Artec Bauprojekte GmbH stellt den Vorentwurf zum Bebauungsplan mittels PowerPoint Präsentation vor. Im Anschluss werden die Fragen der Ratsmitglieder beantwortet.

Mehrere Mitglieder äußern sich zum geplanten Verlauf des geplanten Geh- und Radverbindung zwischen Mainzer Landstraße und Kirchstraße kritisch. Der Weg zum Bahnhof werde für einige Bewohner dadurch länger als in der aktuellen Situation, wo die Betriebsstraße des Bericap-Geländes für den öffentlichen Geh- und Radverkehr freigegeben sei. Der Vorsitzende erklärt, dass der geplanten Verlauf des Geh- Radweges ausgewählt wurde einerseits wegen Betriebsgründe der Firma Bericap und andererseits, weil er für die meisten Bewohner der Gebiete südlich der Landesstraße einen kürzeren Weg zum Bahnhof bedeutet. Der Bau einer Verkehrsinsel auf der Landesstraße sowie einer Treppe und einer Rampe zur Straße „Auf der Bein“ wird außerdem die Verbindung zu den Wohngebieten erleichtern.

Nachträgliche Anmerkung Herr Menjoulet, nach Rücksprache mit Herrn Seel: aktuell ist lediglich der 1.5 m breite Gehweg an der Betriebsstraße, nicht die Straße selbst, für die öffentliche Nutzung freigegeben. Die öffentliche Nutzung des Gehwegs ist nicht durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. Vielmehr wurde der Gehweg mit Zustimmung der Fa. Bericap mittels notariellen Vertrag im November 1999 öffentlich gewidmet. Die Widmungsverfügung ist seinerzeit in der Heimat-Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden

Es wird nach dem Grund des eingeknickten Verlaufs des Geh- und Radwegs an der Kirchstraße gefragt. Herr Niendorf erklärt, dass er durch den Verlauf der Grundstücksgrenzen zum Deutsche Bahn-Grundstück bedingt ist. Leider ist der Ankauf einer Teilfläche des DB-Grundstücks in absehbarer Zeit nicht möglich.

#### **a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird mit 10 Ja-Stimmen, eine Gegenstimme und zwei Enthaltungen zugestimmt. (Anlage 1 n.i.O).

#### **b) Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird mit 10 Ja-Stimmen, eine Gegenstimme und zwei Enthaltungen zugestimmt. (Anlage 1 n.i.O).

- c) 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)**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird mit 10 Ja-Stimmen, eine Gegenstimme und zwei Enthaltungen zugestimmt. (Anlage 1 n.i.O).

## **2.2 Erste Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“**

Frau Hüblich vom Planungsbüro FIRU Koblenz GmbH stellt den Vorentwurf zum Bebauungsplan mittels PowerPoint Präsentation vor. Im Anschluss werden die Fragen der Ratsmitglieder beantwortet.

Herr Dr. Dechent fordert eine Ergänzung des Beschlusstexts zur Zustimmung des Bebauungsplanentwurfs an: der Geh- und Radweg soll mindestens 3,5 m breit werden.

Frau Mezger erkundigt sich, welche Kosten für die Gemeinde durch den Punkt 6.6 der Begründung entstehen werden. Der Vorsitzende gibt an, dass der Punkt 6.6 folgenderweise umgeschrieben wird: „Die Kosten werden komplett von der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG übernommen“, anstatt „Die Kostenteilung wird vertraglich zwischen der Gemeinde Budenheim und der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG geregelt.“

- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 2 n.i.O).

- b) Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung mit dem hier fettmarkierten Wörtern ergänzt: „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 **mindestens 3,5 m breiten** Geh- und Fahrradverbindung zwischen den Planstraßen A und B ergänzt wird“.

Dem geänderten Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 2 n.i.O).

- c) 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)**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 2 n.i.O).

### **2.3 Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“:**

#### **Beschluss der vom Ältestenrat vorgeschlagenen Straßenbenennung**

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

#### **zu TOP 3:**

##### **Bauvoranfragen, Bauanträge**

###### **a) Bauantrag zur Baugenehmigung eines Lagerraums, Binger Straße 83 (Flur 14, Nr. 1/83)**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird mit 11 Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen zugestimmt (Anlage 4 n.i.O).

###### **b) Bauantrag zur Sanierung der bestehenden Hochhäuser, Römerstraße 51, 53 und 55 (Flur 4, Nr. 3/553)**

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einstimmig ohne Enthaltung zugestimmt (Anlage 5 n.i.O).

###### **c) Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Schäferstraße 6 (Flur 4, Nr. 1/166)**

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

#### **zu TOP 4**

##### **Verschiedenes**

Mehrere Teilnehmer erkundigen sich über die Grundstücksvergabe der gemeindlichen Baugrundstücke im Baugebiet Wäldchenloch. Der Vorsitzende erklärt, dass das Thema bei der letzten Ältestenratsitzung ausführlich besprochen wurde und dass bei der nächsten Gemeinderatsitzung das Vergabeverfahren beschlossen werden soll.

Herr Walker möchte wissen, ob „Schweizer Windräder“ also kleine Windkraftanlagen mit einer vertikalen Rotorachse, in Budenheim zulässig sein könnten. Herr Menjoulet erklärt, dass er dazu recherchieren wird.

Nachträgliche Ergänzung Herr Menjoulet: nach § 62 Abs. 1 Nr. 4f) LBauO sind kleine Windkraftanlagen in durch einen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten genehmigungsfrei. Dies gilt auch im unbeplanten Innenbereich für Gebiete, dessen Eigenart nach § 34 Abs. 2 BauGB einem Gewerbe- oder Industriegebiet entspricht. Im Außenbereich sind solche Anlagen ebenfalls genehmigungsfrei, solange sie einem im Außenbereich zulässigen Vorhaben dienen. Freistehende Anlagen dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten. Auf Dächer stehende Anlagen dürfen max. 2 m hoch sein. Die zur Gewährleistung der Stand- und Betriebssicherheit der Windenergieanlagen erforderlichen wiederkehrenden Prüfungen sind durchzuführen und zu dokumentieren.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen eingingen, wünscht der Vorsitzende allen Anwesenden einen schönen Abend und einen guten Nachhauseweg und schließt sodann die Sitzung um 19:40 Uhr.

Anlage:

Vorsitzender



(Hinz)

Schriftführer:



(Menjoulet)