

Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Budenheim 16.06.2025 Bebauungsplan „Kirchstraße“



Bebauungsplan „Kirchstraße“



Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für:

- die Betriebserweiterung der Firma Bericap GmbH & Co. KG
- die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes (max. 2.000 m² VK)
- die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (max. 800 m² VK)
- den neuen Standort der Freiwilligen Feuerwehr Budenheim
- die verkehrliche Anbindung des Plangebietes (Kreisverkehrsanlage, Planstraße, Kirchstraße)
- die Geh- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Budenheim, zu angrenzenden Wohngebieten und zur westlichen Ortslage

Bebauungsplan „Kirchstraße“

**BEBAUUNGSPLAN
„Kirchstraße“
Gemeinde Budenheim**

Umweltberichte mit integriertem
Fachbeitrag Naturschutz

Stand Juni 2025

Fachbeitrag Artenschutz

**Budenheim
BPlan „Kirchstraße“**

Ingenieurbüro Greiner

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“
zur Ausweisung eines Ö-Gebietes, eines BÜ-Gebietes und
eines UÜ-Gebietes nach dem Muster Landesverordnung
BfBBV Budenheim**

**Realisationsstudie Vertriebsunternehmensentwicklung
Einzelhandel gegen Verlagerung und (Verlagerungsbemerkung)
Bauweise Nr. 240041 / 2 vom 02.06.2025**

Auftraggeber: JBBB - JBBB
BfBBV Budenheim

Realisation von: Dipl.-Ing. Dominik Probst
BfBBV Budenheim

Ingenieurbüro Greiner

**Realisationsstudie Vertriebsunternehmensentwicklung
Einzelhandel gegen Verlagerung und (Verlagerungsbemerkung)
Bauweise Nr. 240041 / 2 vom 02.06.2025**

Auftraggeber: JBBB - JBBB
BfBBV Budenheim

Realisation von: Dipl.-Ing. Dominik Probst
BfBBV Budenheim

Ingenieurbüro Greiner

**Werkstattplanung der Firma Bering
in der Bauweise „Kirchstraße“
BfBBV Budenheim**

**Realisationsstudie Vertriebsunternehmensentwicklung
Einzelhandel gegen Verlagerung und (Verlagerungsbemerkung)
Bauweise Nr. 240041 / 2 vom 02.06.2025**

Auftraggeber: BERING GmbH & Co. KG
BfBBV Budenheim

Realisation von: Dipl.-Ing. Dominik Probst
BfBBV Budenheim

Einzelhandelskonzept

BBE

Für die Gemeinde Budenheim

Wissensschaffend Zukunft

Auswirkungsanalyse

BBE

zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der
Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim

Wissensschaffend Zukunft

Auswirkungsanalyse

BBE

zur Verlagerung des REWE-Marktes an die
Mainzer Landstraße in Budenheim

Wissensschaffend Zukunft



Abwasserbeseitigungskonzept

**Bebauungsplan „Kirchstraße“
Gemeinde Budenheim**

ICP

Geotechnischer Bericht

Bebauungsplan „Kirchstraße“	Bebauungsplan „Kirchstraße“
Bebauungsplan	Bebauungsplan
...	...

Geotechnischer Bericht

ICP

Geotechnischer Bericht

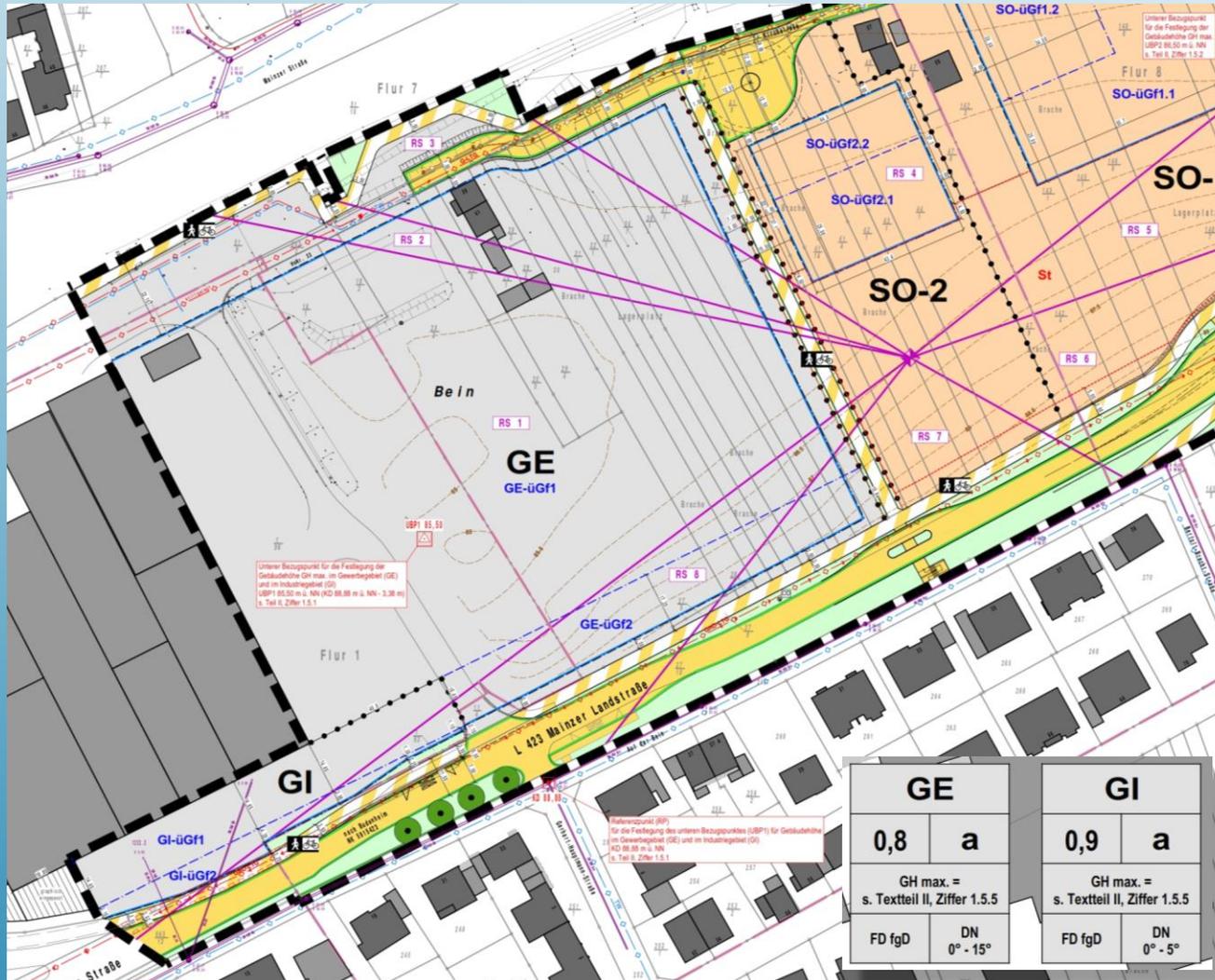
UXOPRO

**LUFTBILDAUSWERTUNG ZUR
ÜBERPRÜFUNG DES VERDACHTS
AUF KAMPFMITTELBELASTUNG
VON BAUGRUNDFLÄCHEN
INSLUßIVE BESICHTIGTE ZU KAMM- &
KREISLAGEN ZUR LUFTBILDAUSWAHL**

Bestandteile

- Umweltbericht mit integr. Fachbeitrag Naturschutz
- Fachbeitrag Artenschutz
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung
- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des REWE-Marktes an die Mainzer Landstraße
- Vermessungstechnische Bestandsaufnahme
- Verkehrskonzept
- Abwasserbeseitigungskonzept
- Baugrunduntersuchung mit geotechnischem Bericht
- Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung

Bebauungsplan „Kirchstraße“



Gewerbegebiet (GE)

Zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art (Ausnahme Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- betriebseigene Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig

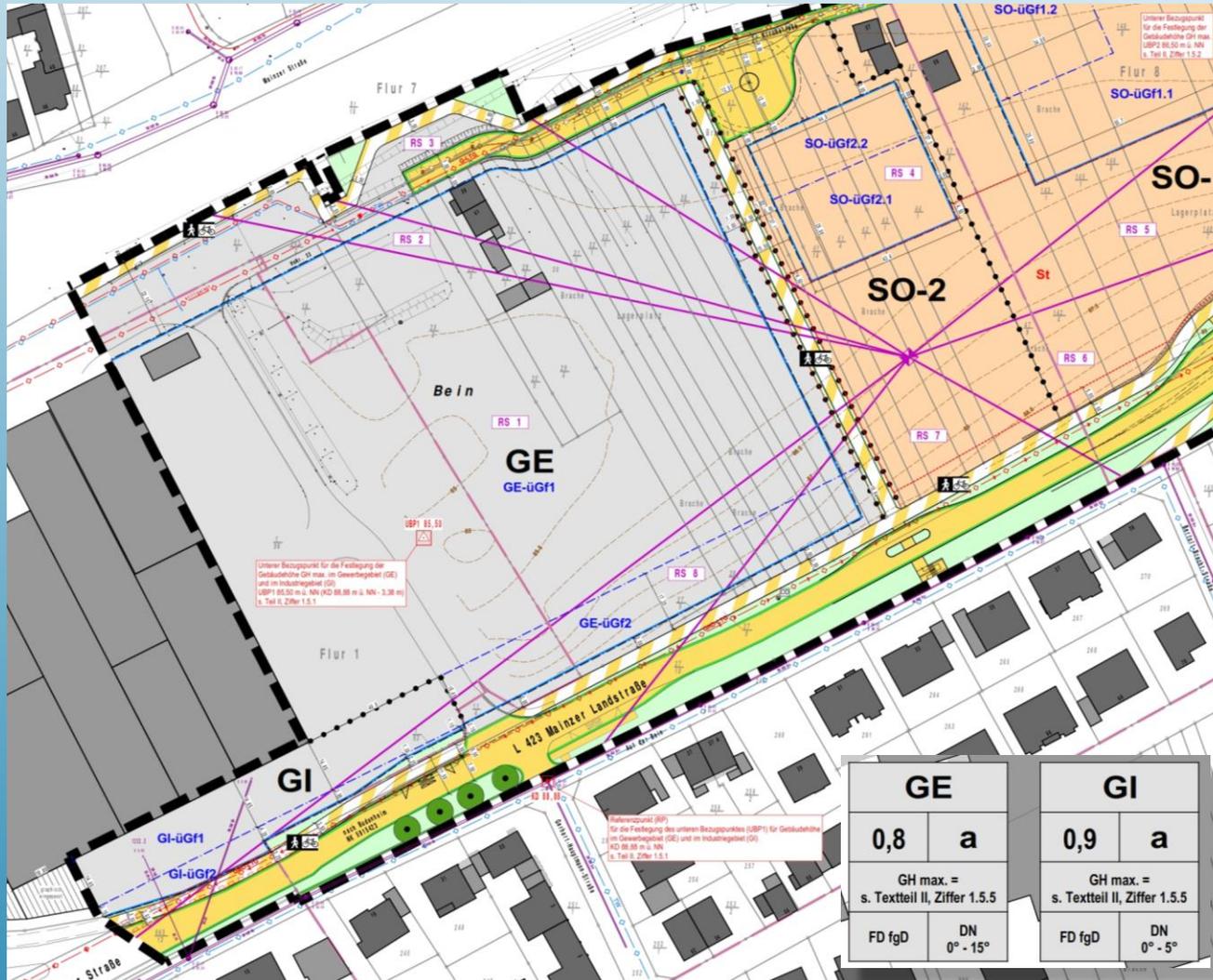
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Wohnungen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter)
- Vergnügungsstätten

GE		GI	
0,8	a	0,9	a
GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5	
FD fgD	DN 0° - 15°	FD fgD	DN 0° - 5°

Bebauungsplan „Kirchstraße“



Industriegebiet (GI)

Zulässig

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

Ausnahmsweise zulässig

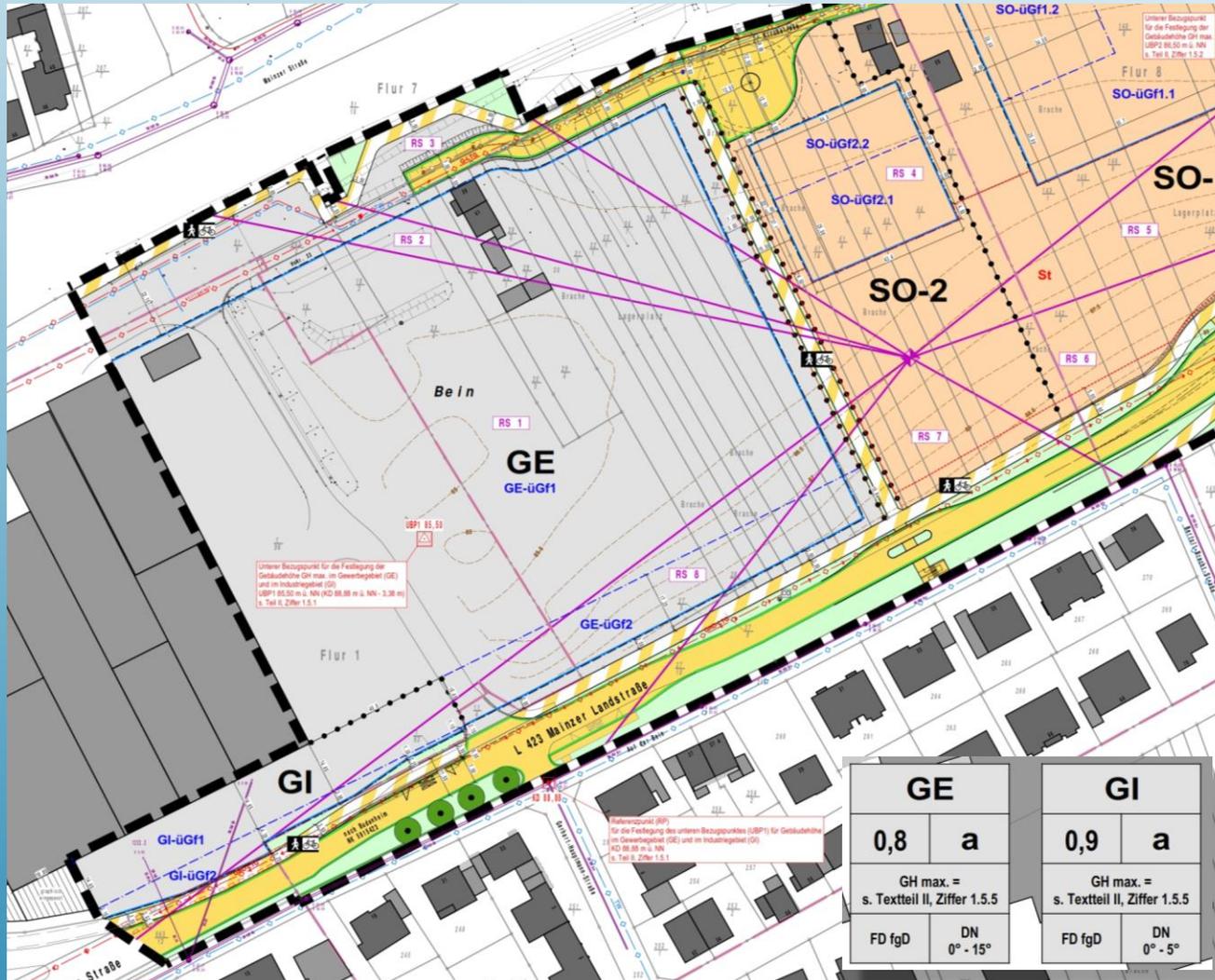
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig

- Tankstellen,
- Wohnungen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter),
- Vergnügungsstätten.

GE		GI	
0,8	a	0,9	a
GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5	
FD fgD	DN 0° - 15°	FD fgD	DN 0° - 5°

Bebauungsplan „Kirchstraße“



Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

BauNVO (GE und GI)

- GRZ: 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

- GE: 0,8
- GI: 0,9

Gebäudehöhe

- GE-üGf1: 20,00 m
- GE-üGf2: 10,00 m
- GI-üGf1: 10,00 m
- GI-üGf2: 4,50 m

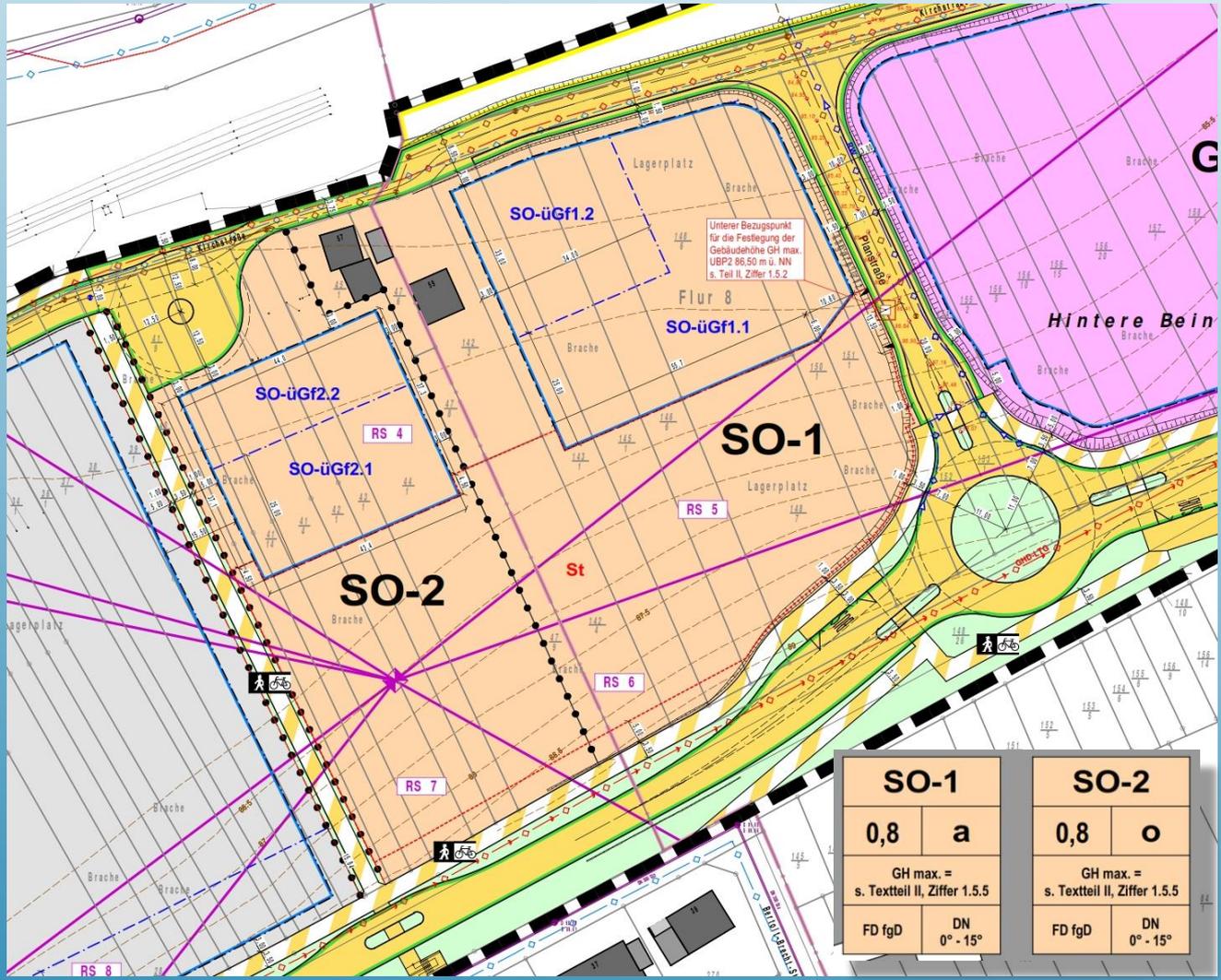
Bauweise

- abweichende Bauweise (a)

Dachform und Dachneigung

- Hauptgebäude:
Flachdach (FD) und flachgeneigtes Dach (fgD) mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis 15°.

Bebauungsplan „Kirchstraße“



Sondergebiet (SO-1)

Zulässig

- Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.000 m² VK (90% VK mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten)

Sondergebiet (SO-2)

Zulässig

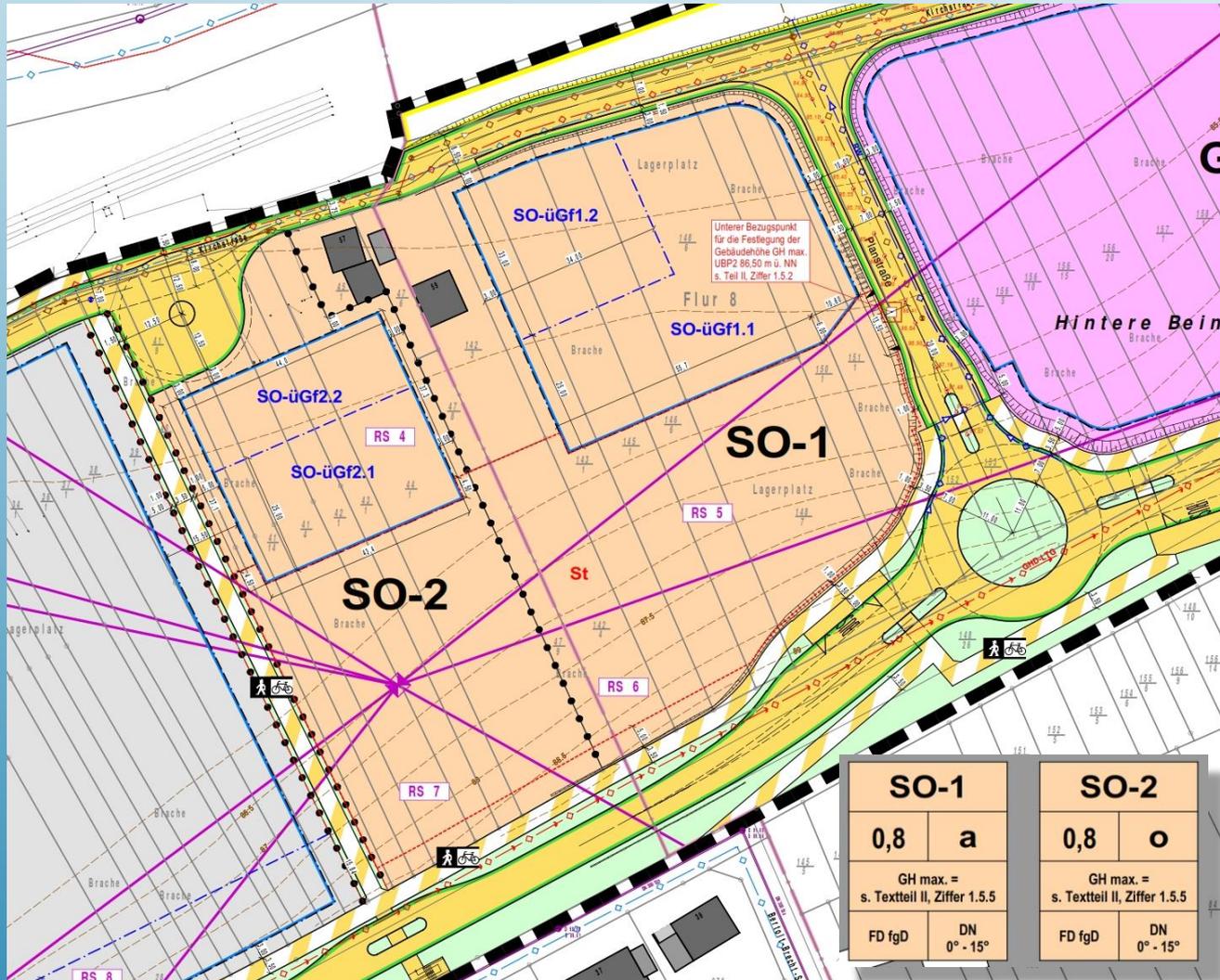
- Errichtung eines Drogeriemarktes mit max. 800 m² VK (70% VK mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten)

Sondergebiet (SO-1 und SO-2)

Zulässig

- zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume

Bebauungsplan „Kirchstraße“



Sondergebiet (SO-1 und SO-2)

BauNVO (SO)

- GRZ: 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

- SO-1 und SO-2: 0,8

Gebäudehöhe

- SO-üGf1.1: 13,00 m
- SO-üGf1.2: 9,50 m
- SO-üGf2.1: 13,00 m
- SO-üGf2.2: 9,50 m

Bauweise

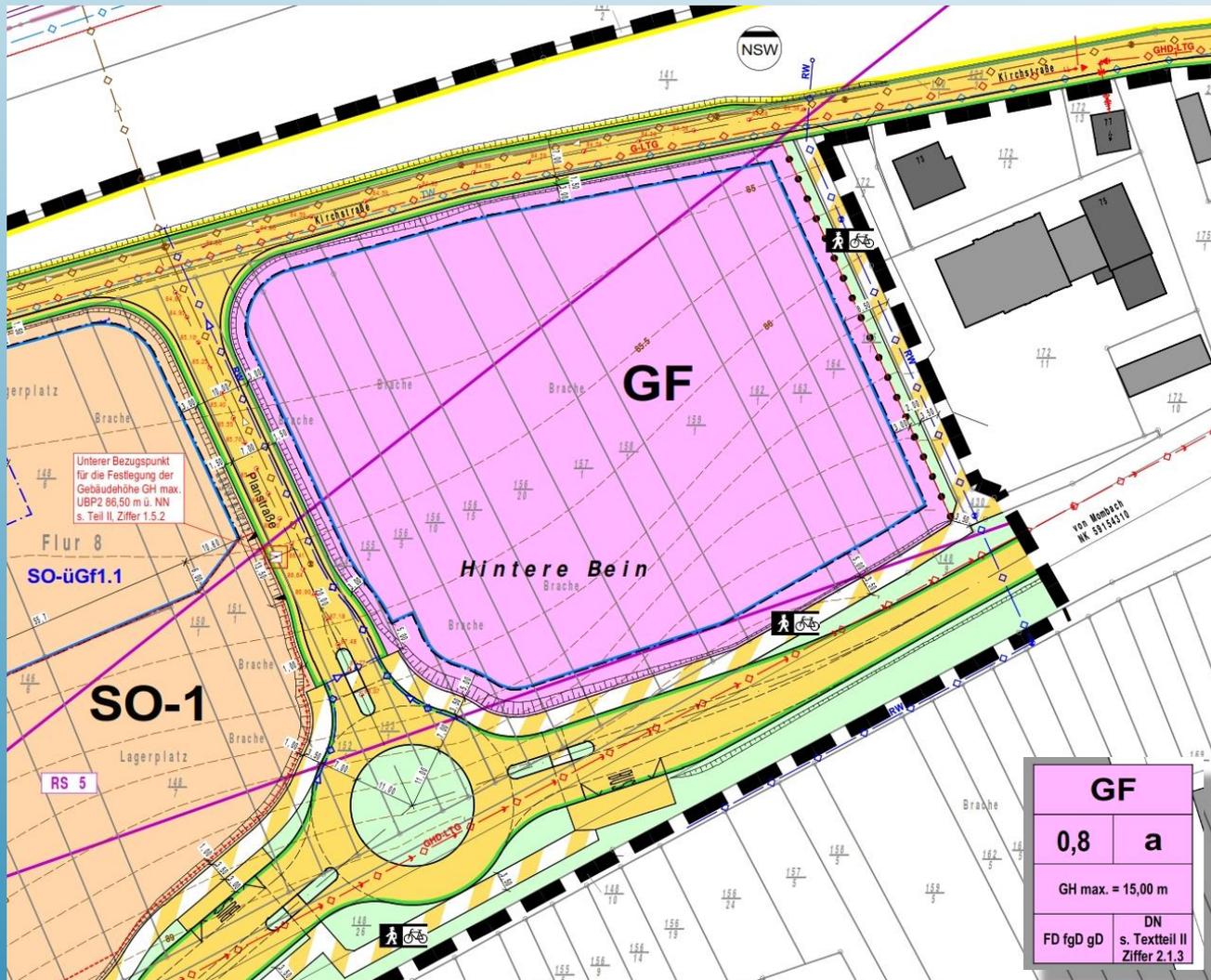
- SO-1: abweichende Bauweise (a)
- SO-2: offene Bauweise (o)

Dachform und Dachneigung

- Hauptgebäude: Flachdach (FD) und flachgeneigtes Dach (fgD) mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis 15°

SO-1		SO-2	
0,8	a	0,8	o
GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5		GH max. = s. Textteil II, Ziffer 1.5.5	
FD fgD	DN 0° - 15°	FD fgD	DN 0° - 15°

Bebauungsplan „Kirchstraße“



Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Die Fläche dient ausschließlich der Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Budenheim

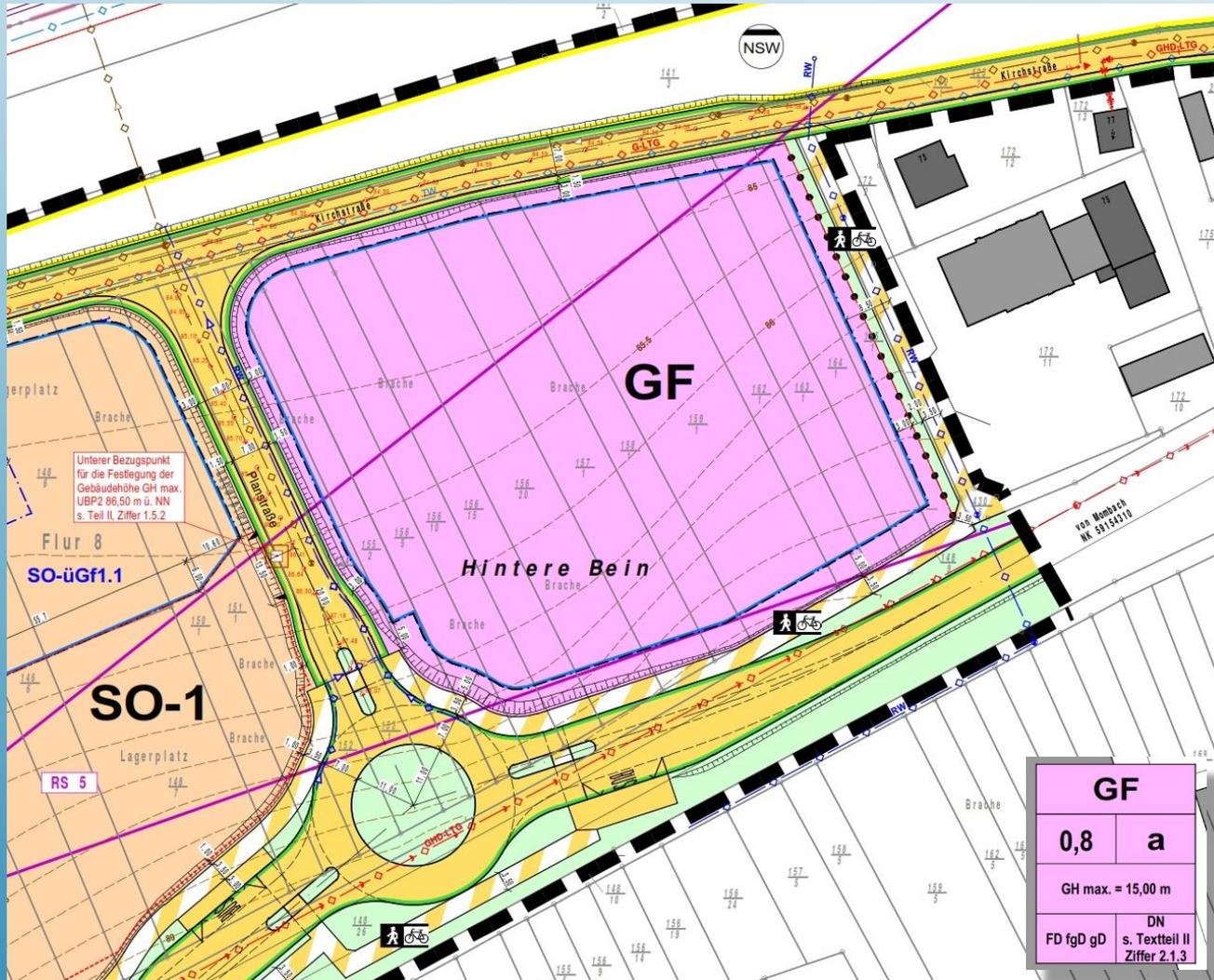
Zulässig

- Gebäude und Anlagen des Einsatz- und Übungsbetriebs (z. B. Gerätehaus, Fahrzeughalle, Übungsfläche, Ausbildungsräume, Lagerräume)
- ergänzende Feuerwehr-Nebenbetriebe (z. B. Lagerflächen für Feuerwehrtechnik, Werkstatt, Schulungs- und Versammlungsräume)

Unzulässig

- nicht-feuerwehrbezogene Nutzungen (z. B. Einzelhandel, Wohnen)

Bebauungsplan „Kirchstraße“



Fläche für den Gemeinbedarf (GF „Feuerwehr“)

Grundflächenzahl (GRZ)

- 0,8

Gebäudehöhe

- 15,00 m

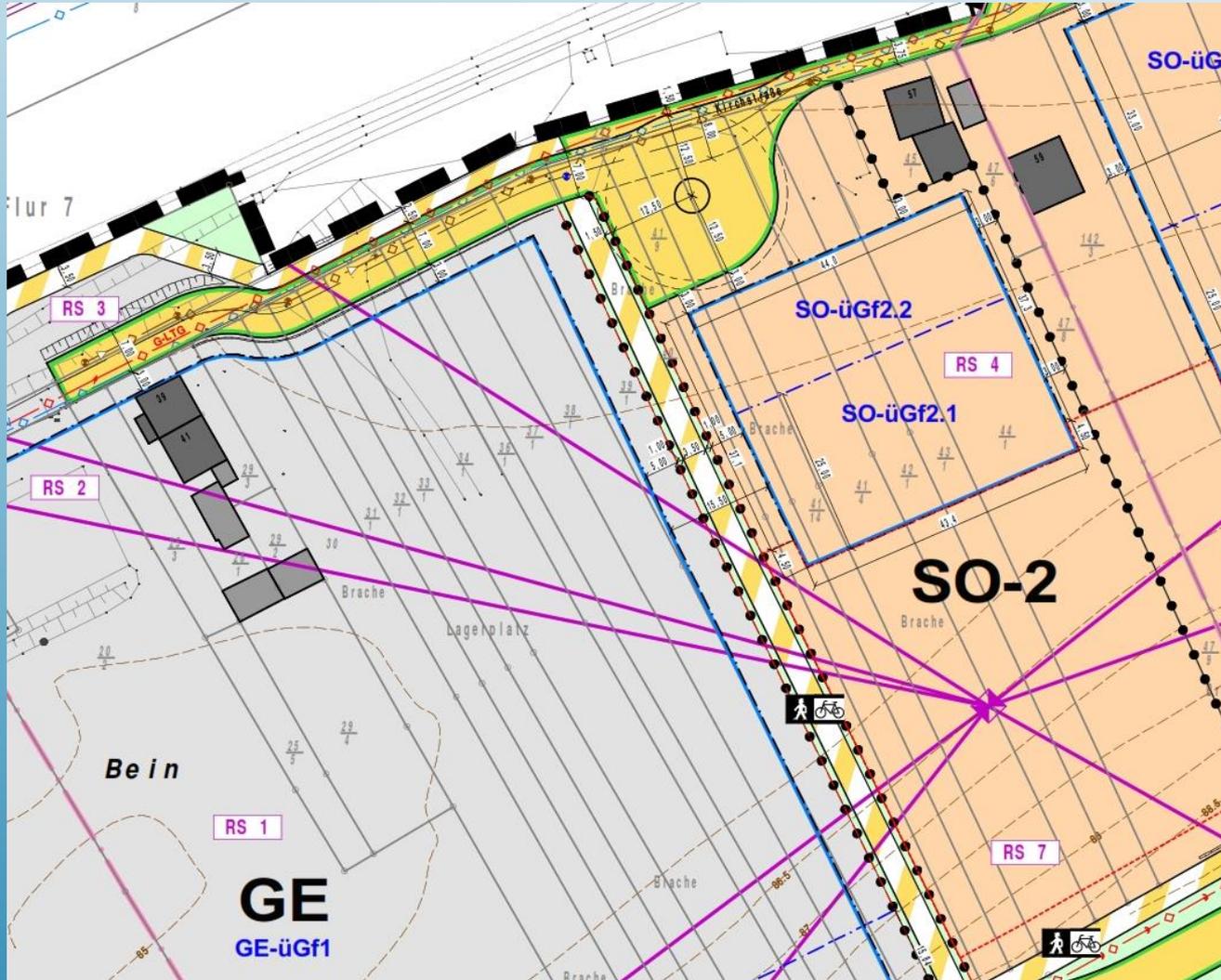
Bauweise

- abweichende Bauweise (a)

Dachform und Dachneigung

- Hauptgebäude:
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°

Bebauungsplan „Kirchstraße“

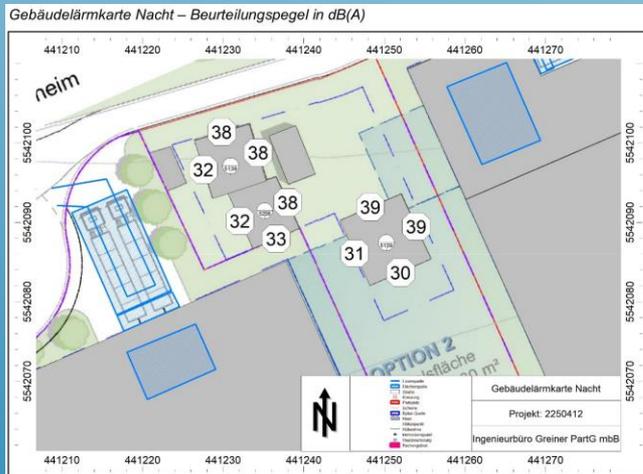
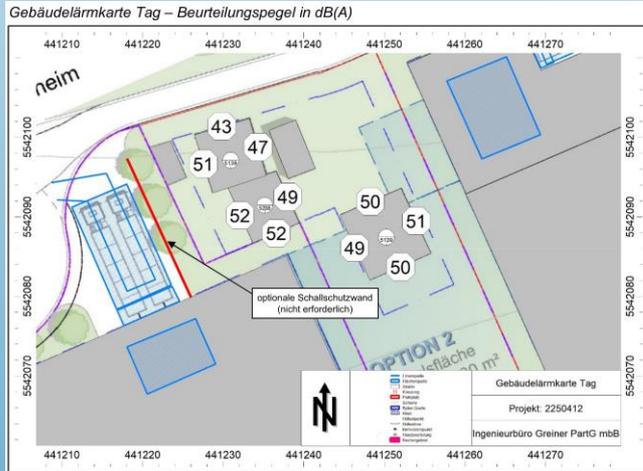


Schutzbedürftige Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets

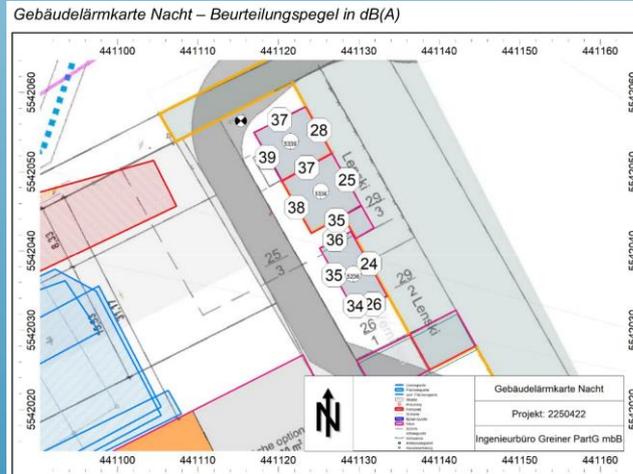
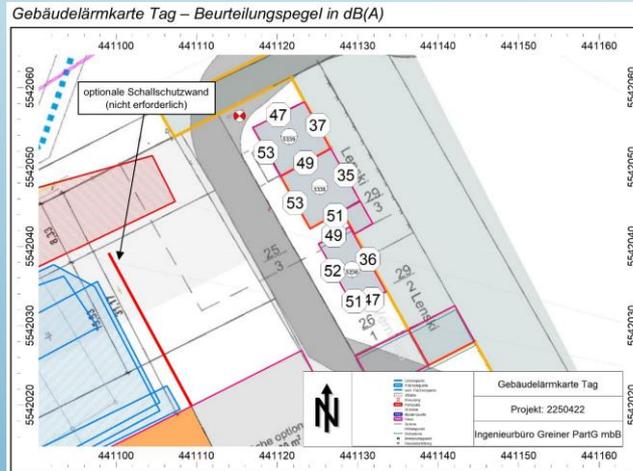
- Genehmigte Wohnnutzungen im GE- und SO-1-Gebiet
- gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander (Eigentumsgrundrecht):
 - ⇒ Wohnnutzung als „Fremdkörper“
 - ⇒ Zulässige Wohnnutzung im SO-Gebiet
 - ⇒ MU-Gebiet (teilweise)
 - ⇒ Bestandsschutz
- Feststellung der Eigentumsbeschränkung
- Rechtfertigung und Verhältnismäßigkeit (keine wesentliche Nutzungsbeschränkung oder Enteignung)
- Entschädigungsprüfung (abgelaufene 7-Jahres-Frist und kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung)

Bebauungsplan „Kirchstraße“

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Rewe / Drogeriemarkt / 2 Fachmärkte)



Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Werkserweiterung der Firma Bericap)



Schutzbedürftige Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets

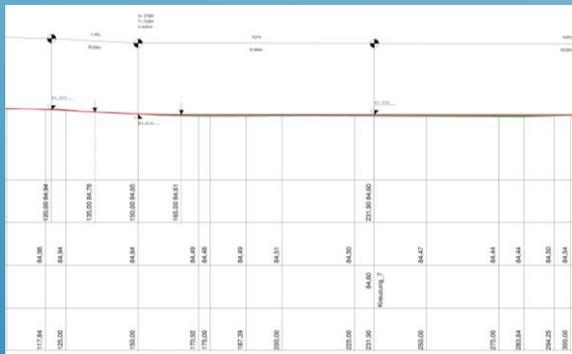
- Gemengelage: geeigneter Zwischenwert gem. TA-Lärm ⇒ MI-Gebiet-Standard (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts)
- Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung: Reduzierung des MI-Gebiet-Standards um 6 dB(A)
- Für das SO-1-Gebiet werden die reduzierten MI-Werte (54 dB(A) tags / 39 dB(A) nachts) tagsüber um mindestens 2 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten
- Für das GE-Gebiet werden die reduzierten MI-Werte (54 dB(A) tags / 39 dB(A) nachts) tagsüber um mindestens 1 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten

Bebauungsplan „Kirchstraße“

Projektlageplan



Höhenplan

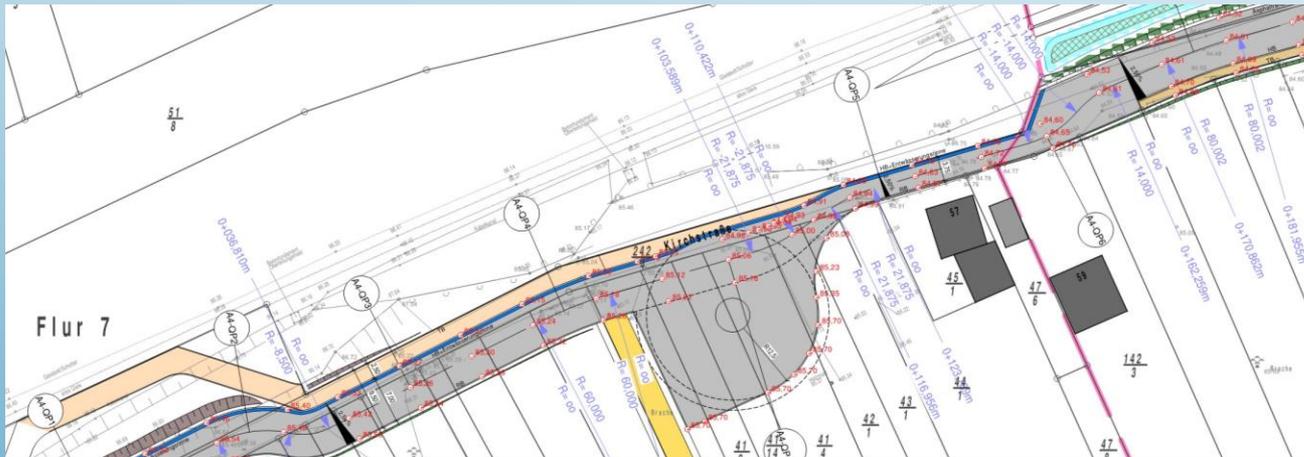


Verkehrstechnisches Erschließungskonzept - motorisierter Verkehr -

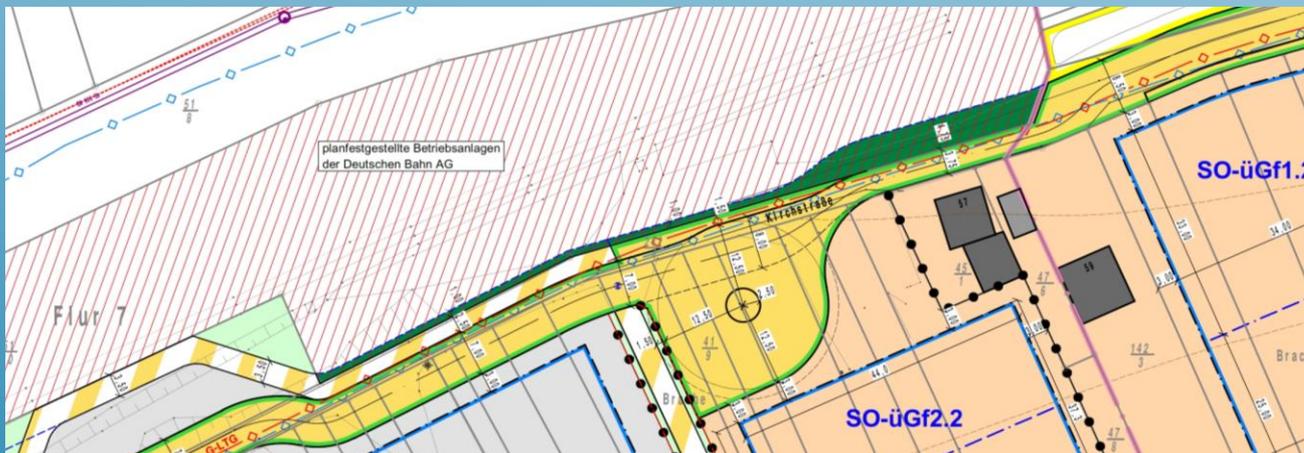
- Kreisverkehrsanlage mit Querungshilfen und zusätzlichen barrierefreien ÖPNV-Haltepunkten
- Abgehende Planstraße: Regelbreite 7,00 m + beidseitig 1,50 m Gehweg
- Ausbau (teilweise) der „Kirchstraße“: Regelbreite 7,00 m + einseitig 1,50 m Gehweg
- Wendemöglichkeit für Sattelzüge mit Auflieger (16,50 m Gesamtlänge) im westlichen Straßenabschnitt der „Kirchstraße“

Bebauungsplan „Kirchstraße“

Projektlageplan



Bereich planfestgestellter Bahn-Betriebsanlagen

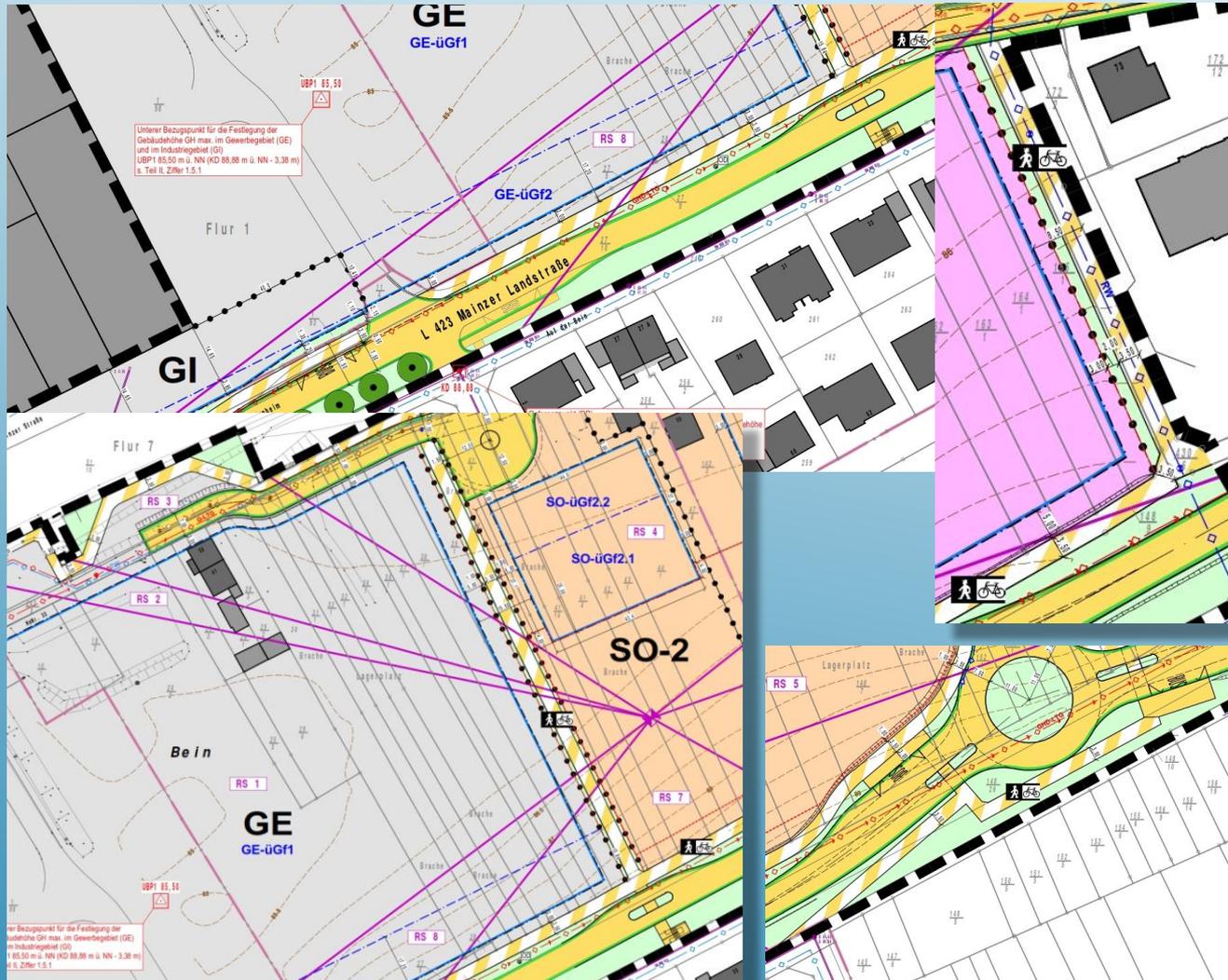


Verkehrstechnisches Erschließungskonzept - Bereich planfestgestellter Bahn-Betriebsanlagen -

- „Kirchstraße“ mit reduzierter Regelbreite 3,75 m (Mischverkehrsfläche)
- Langfristiges Ziel „Kirchstraße“: Regelbreite 7,00 m + einseitig 1,50 m Gehweg

Geh- und Radweg: 3,50 m

Bebauungsplan „Kirchstraße“

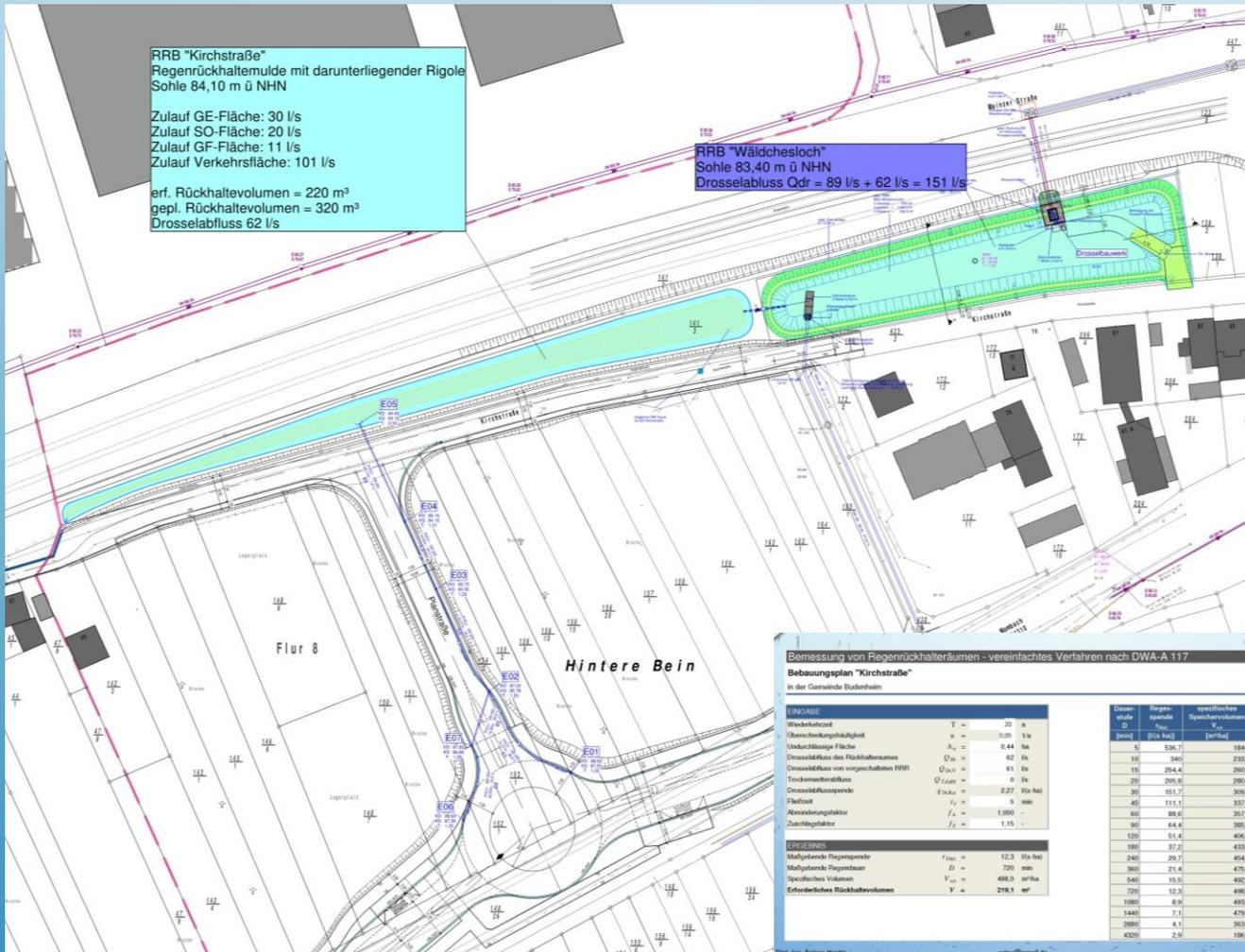


Verkehrstechnisches Erschließungskonzept - nicht-motorisierter Verkehr -

- Durchgängiger 3,50 m breiter Zweirichtungsgeh- und Radweg (West-Ost)
- Geh- und Radwegeverbindung zum Bhf Budenheim (3,50 m bzw. 2,50 m)
- Fußläufige Verbindung zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“ (Querungshilfe + Treppenweg)
- Geh- und Radwegeverbindung (3,50 m) zu den Wohngebieten „Siebenmorgengebiet“ und „Wäldchenloch“
- 2. Geh- und Radwegeverbindung (3,50 m) zur „Kirchstraße“

Bebauungsplan „Kirchstraße“

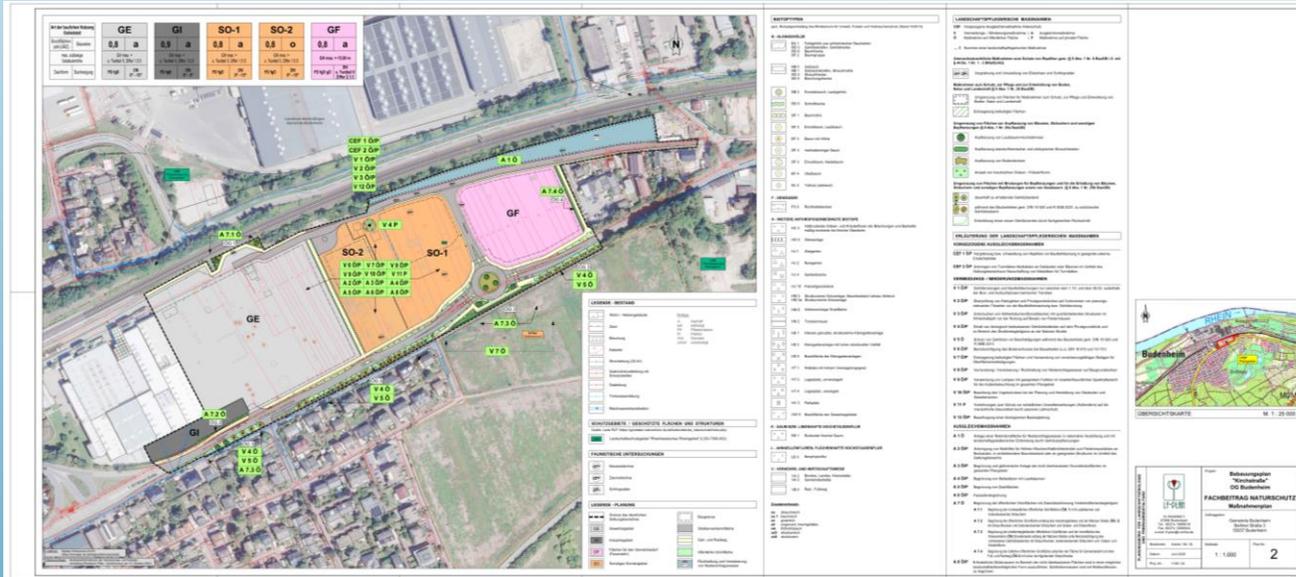
Entwässerungslageplan



Abwasserbeseitigungskonzept

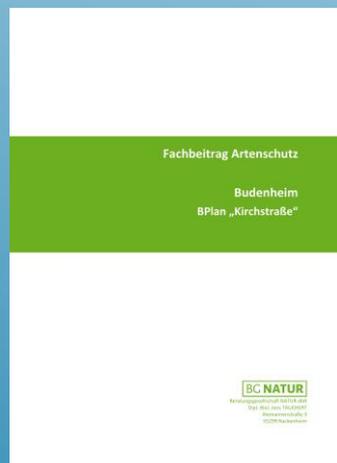
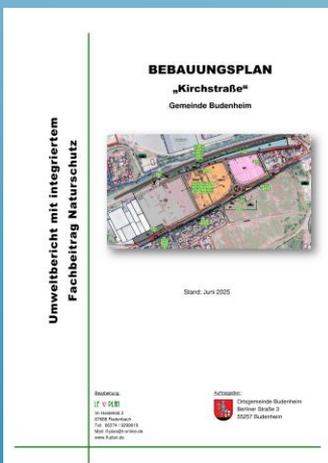
- Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen (Kirch- und Planstraße) zur Ortskanalisation geleitet
- Anschluss erfolgt unter der Bahntrasse mittels Spülbohrung
- Regenwasserbewirtschaftung
 - Gründächer
 - Wasserdurchlässige Beläge
 - Rückhalteräume
 - Rückhaltebecken, -mulden und -gräben
 - Nutzung als Brauchwasser
 - Drossel, Notüberlauf
- Erforderliches Rückhaltevolumen: 220 m³
- Geplantes Rückhaltevolumen: 320 m²

Bebauungsplan „Kirchstraße“

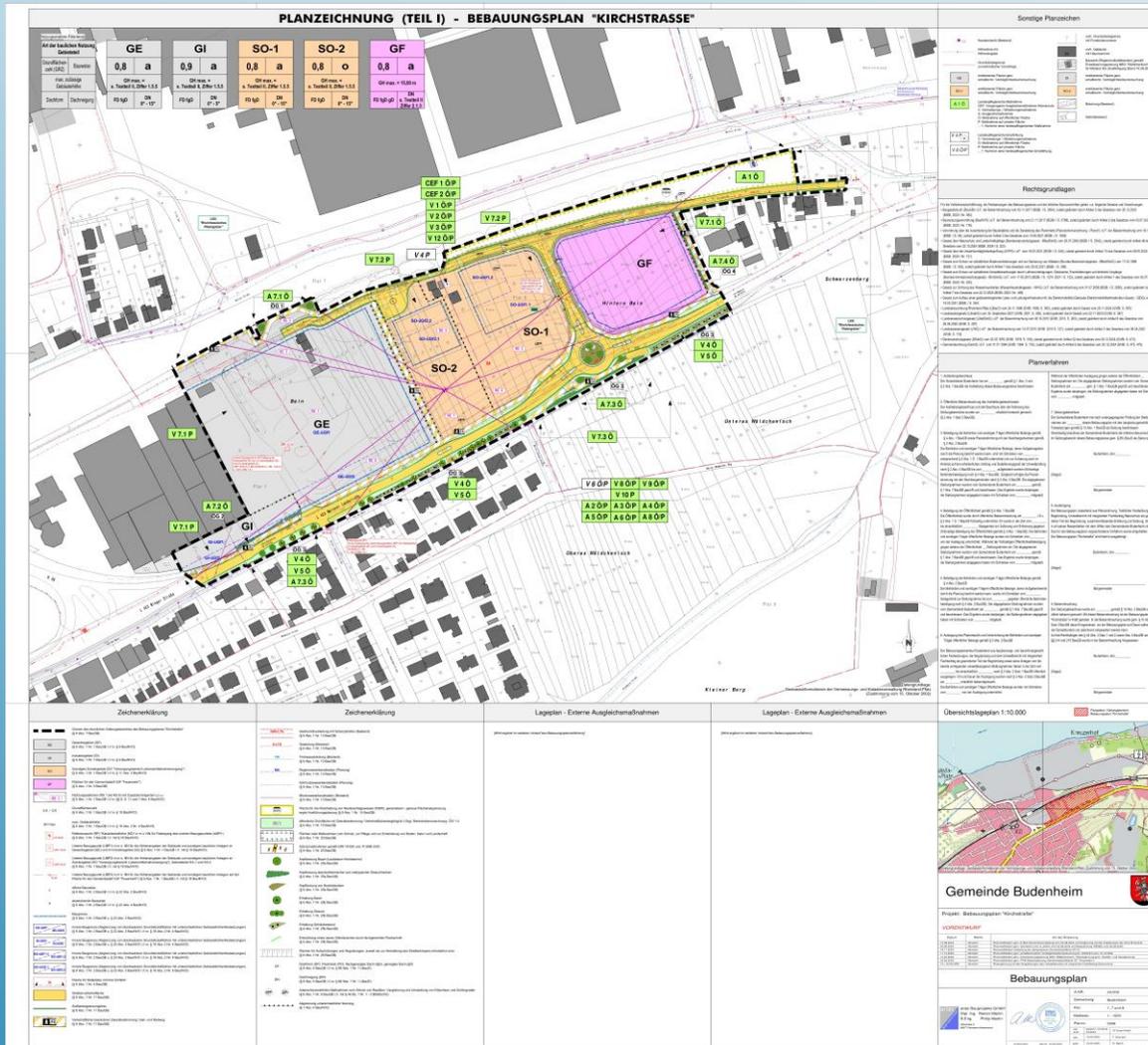


Umweltbericht mit integriertem FB Naturschutz

- Fachbeitrag Naturschutz (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)
- Fachbeitrag Artenschutz
- CEF Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen
- Öffentliche und private Maßnahmen
- Landespflegerische Empfehlungen
- Artenschutzrechtliche Hinweise



Bebauungsplan „Kirchstraße“



Tagesordnungspunkte

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf
- 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)