

Gemeinde Budenheim

# 1. Änderung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“



## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

### **SATZUNGSFASSUNG**

Stand: November 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3 Verfahren	4
<b>2 Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebiets	4
2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	6
2.3 Umgebung des Plangebiets	6
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>6</b>
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
<b>4 Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	12
4.2 Planungs- und Standortalternativen	12
<b>5 Planinhalte</b>	<b>12</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	13
<b>6 Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	13
6.2 Auswirkungen auf den Verkehr	15
6.3 Auswirkungen durch Lärmimmissionen	17
6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	17
6.5 Städtebaulicher Vertrag	17
6.6 Flächenbilanz	18
6.7 Kosten der Planung	18
<b>II UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>19</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	19
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	20
<b>2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>21</b>
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario)	21
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	

	<b>Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)</b>	<b>21</b>
<b>2.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)</b>	<b>23</b>
<b>2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen</b>	<b>25</b>
<b>2.5</b>	<b>Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
<b>2.6</b>	<b>Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen,</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>25</b>
<b>3.1</b>	<b>Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse</b>	<b>25</b>
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)</b>	<b>25</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>26</b>
<b>3.4</b>	<b>Verwendete Unterlagen</b>	<b>26</b>
<b>III</b>	<b>ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>27</b>
<b>IV</b>	<b>VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>28</b>

## 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

Ferner soll die Schaffung einer barrierefreien Fußwegeverbindung zwischen den Planstraßen A und B des Neubaugebiets „Dyckerhoff-Gelände“ geschaffen werden, um eine noch bessere Erreichbarkeit der neuen Einzelhandelsbetriebe aus der nahen Wohnbebauung zu ermöglichen.

#### 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 / LVerMGeoRP (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 m<sup>2</sup>.

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			
244/10*	244/13*	244/14	

(\* 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

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich kein veränderter Sachverhalt bezüglich des Länderübergreifenden Raumordnungsplan für Hochwasser. Die Ziele und Grundsätze sind vollumfänglich im rechtskräftigen Bebauungsplan beachtet und berücksichtigt.

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 und 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. Teilstudie aus April 2022 wird Budenheim als Grundzentrum ausgewiesen. Weiterhin werden Budenheim die besonderen Gemeindefunktionen Wohnen und Gewerbe zugewiesen.



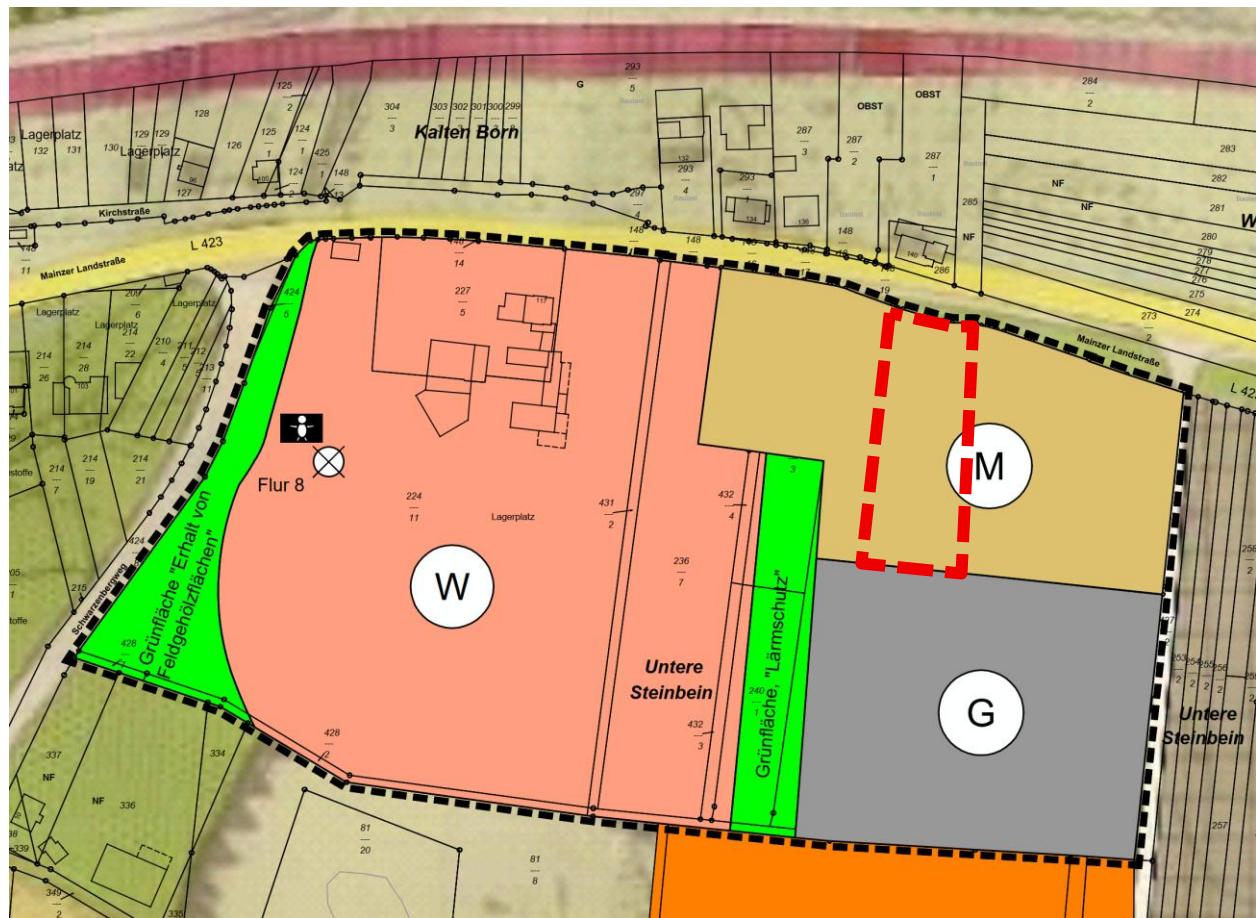
**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilstudie**

Für den Planbereich enthält die Karte des ROP 2014 2. Teilstudie 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.

## 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 Budenehems.

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

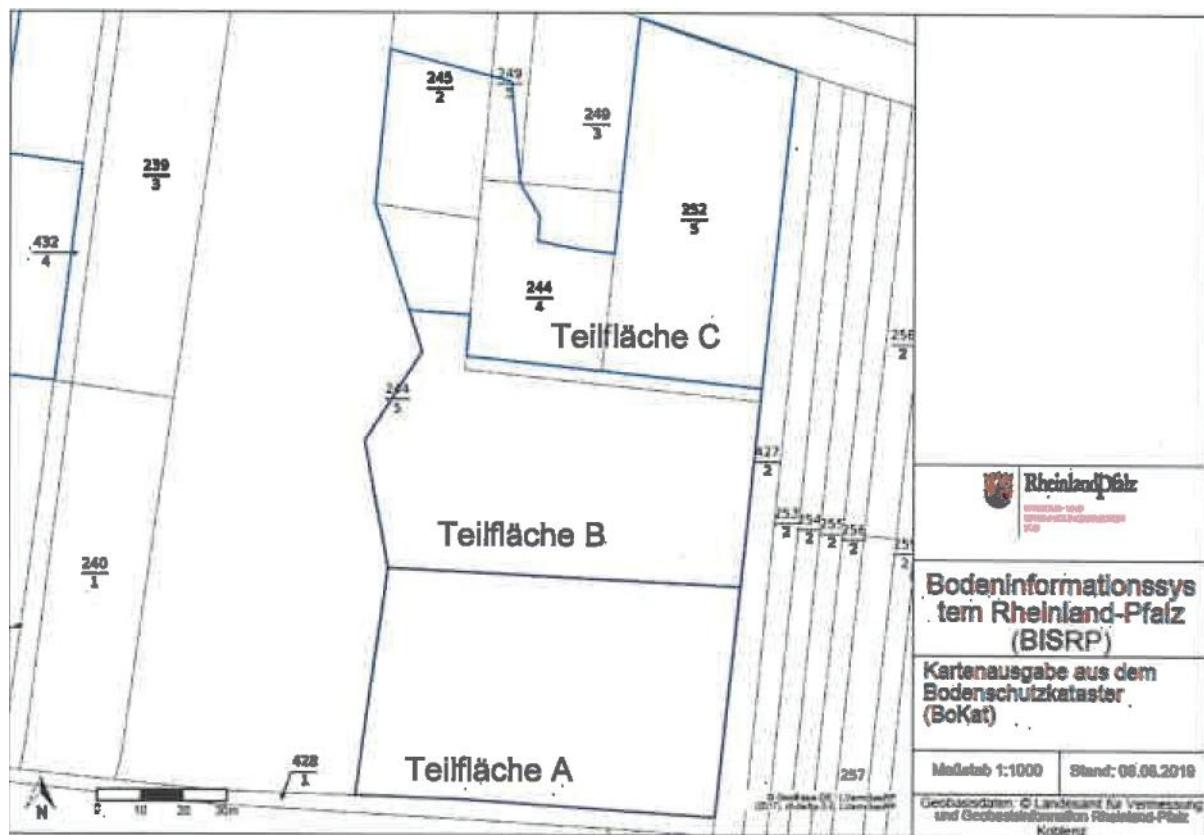


Abbildung 5: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019

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 Luftbildauswertung<sup>1</sup> 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.

## Heilquellschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Heilquellschutzgebiete. Heilquellschutzgebiete 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 Plangebietes 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 ( $HQ_{10-100}$ ) 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.

---

<sup>1</sup> 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 „Rheinhessisches 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.

Es ist eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen Planstraße A und Planstraße B mit einer Breite von mindestens 2,50 m vorgesehen, um die fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet zu verbessern. Die exakte Lage der Wegeverbindung ist abhängig von der zukünftigen Bebauung in den Teilbaugebieten MI 1.2 und MI 2.2. Insofern kann eine Konkretisierung der Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Der Weg soll auf privaten Grundstücken hergestellt und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Die Verpflichtung zur Herstellung der Wegeverbindung wird in einem Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 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 MI 2 – nun unterteilt in die Teilbaugebiete MI 2.1 und MI 2.2 – 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 den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ sowie „Apotheken“ 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).

Nichtgroßflächiger Einzelhandel bedeutet gemäß Rechtsprechung, dass der jeweilige Einzelhandelsbetrieb nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen darf. Die Verkaufsfläche umfasst alle Bereiche eines Einzelhandelsgeschäfts, die der Präsentation und dem Verkauf von Waren an Kunden dienen. Hierzu zählen insbesondere Gänge, Kassenbereiche, Regale und Theken, die für Kunden zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen reine Lagerflächen, Büros und sonstige Mitarbeiterbereiche.

In Verbindung mit der bestehenden festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich im MI 2.1 eine insgesamt zulässige Grundfläche von maximal 1.180 m<sup>2</sup>. Durch die festgesetzte Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss ergibt sich eine insgesamt zulässige Geschossfläche für Einzelhandel von ebenfalls maximal 1.180 m<sup>2</sup>. Dadurch ist sichergestellt, dass auch im Fall der Ansiedlung von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben die Geschossfläche insgesamt unter 1.200 m<sup>2</sup> 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 MI 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

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche die möglichen städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen

untersucht. Dabei werden insbesondere die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich und die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim oder in Nachbarkommunen betrachtet<sup>2</sup>.

Dabei wurden die Nachbarkommunen untersucht, die in einer Entfernung von 4-6 km PKW-Entfernung liegen. Dazu zählen:

- Mainz-Mombach
- Mainz-Gonsenheim
- Mainz-Finthen
- Heidesheim<sup>3</sup>

Die durchgeführte Wettbewerbsanalyse zeigt, dass das Grundzentrum Budenheim die ihm zugesetzte Versorgungsfunktion trotz der bereits projektierten Vorhaben noch nicht vollständig erfüllen kann.<sup>4</sup>

Das in der Auswirkungsanalyse betrachtete Einzugsgebiet des Planvorhabens ist aufgrund des Nahversorgungscharakters i. W. auf das Gemeindegebiet Budenheim begrenzt.

Das Einzugsgebiet weist ein Bevölkerungspotenzial von rund 8.790 Einwohnern auf. Daraus ergibt sich ein Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von 31,1 Mio. €.<sup>5</sup>

Als Maximalszenario eines nach den Festsetzungen zulässigen Vorhabens wurde vom Gutachter die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 800 qm geprüft. Unter Berücksichtigung einer realisierbaren Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> sowie aus gutachterlicher Erfahrung abgeleiteten, durchschnittlich höchsten Flächenproduktivität von 6.500 € je Quadratmeter ergibt sich ein durchschnittlicher Jahresumsatz des Lebensmittelmarktes von rund 5,2 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,7 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente und ca. 0,5 Mio. € auf sonstige Nonfood-Sortimente.<sup>6</sup>

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte kommt zu dem Ergebnis, dass die prozentual höchsten Umsatzumlenkung innerhalb von Budenheim mit maximal 6 – 7 % erfolgen. Diese sind nach Einschätzung des Gutachters keinesfalls in einer geschäftsgefährdenden Größenordnung. In den umliegenden untersuchten Gemeinden kommt es im Stadtteil Mainz-Mombach zu Umsatzumlenkung von 2 - 3 %. Alle weiteren Stadtteile von Mainz weisen lediglich eine Umsatzumlenkung von maximal 1 % auf. In der Nachbargemeinde Heidesheim ergibt sich eine Umsatzumlenkung von maximal 2 %. Damit liegen die Umsatzumlenkungen im gesamten Betrachtungsraum bei sehr geringen Dimensionen, die keineswegs die wirtschaftliche Existenz eines Anbieters gefährden.<sup>7</sup>

Aufgrund der insgesamt maximal zulässigen Geschossfläche im MI 2.1 von weniger als 1.200 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 5.1) ist zudem sichergestellt, dass gemäß der Regelvermutung des § 11 Abs. 3

2 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.3

3 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.14

4 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.23

5 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.27f

6 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.30f

7 BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.37

BauNVO keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind.<sup>8</sup>

Insgesamt kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung in Budenheim und den Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können. Durch die Planung entsteht eine ergänzende Nahversorgungsmöglichkeit im Grundzentrum Budenheim, die dem bestehenden Versorgungsdefizit entgegenwirkt.<sup>9</sup>

## 6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

### Erschließung / Mobilität

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandorts zeichnet sich zum einen durch die Lage an der Mainzer Landstraße aus sowie durch die fußläufige Erreichbarkeit aus dem neunen Quartier. Zudem in ca. 250 m Entfernung eine Bushaltestelle, im Bereich von WA 1, geplant.

Zusätzlich ist eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße A und der Planstraße B vorgesehen. Diese wird in den bestehenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen und gesichert.

### Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung<sup>10</sup> ermittelt und bewertet die durch die Änderung der Nutzung bedingten Mehrverkehre und überprüft die Auswirkungen im Straßennetz. Es erfolgt die Bewertung der Leistungsfähigkeit von umgebenden Knotenpunkten, insbesondere auch des Anschlusses der Planstraße B an die Mainzer Landstraße. Neben der zusätzlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung wird im Vergleich zum Verkehrsgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan ein höherer Anteil an Büro- und Praxisnutzungen als ungünstigster Fall, berücksichtigt. Dadurch ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.512 Kfz-Fahrten / 24 h.

Im Verkehrsgutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für das Mischgebiet eine Nutzung durch Dienstleistung sowie Kleingewerbe/Handwerk angenommen, woraus sich ein Verkehrsaufkommen von 397 Kfz-Fahrten / 24 h ergab.

Dieser Wert wird vom prognostizierten Gesamtmehrverkehr (1.512 Kfz-Fahrten / 24 h) abgezogen, dadurch ergibt sich ein zusätzlicher Verkehrszuwachs von 1.115 Kfz-Fahrten / 24 h, der zur Bewertung der Leistungsfähigkeit und als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung herangezogen wird.<sup>11</sup>

Auf der Mainzer Landstraße ergibt sich im Bestand (Analysefall 2018) zwischen dem Schwarzenbergweg und der Budenheimer Parkallee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von rund **12.000 Kfz-Fahrten / 24 h**. Westlich des Schwarzenbergwegs liegt

<sup>8</sup> BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.41

<sup>9</sup> BBE Handelsberatung GmbH 07/2025, Köln, S.41

<sup>10</sup> Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt

<sup>11</sup> Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 9f

die Belastung bei rund **10.020 Kfz-Fahrten / 24 h**, im **Schwarzenbergweg** selbst bei etwa **2.330 Kfz-Fahrten / 24 h**.<sup>12</sup>

Der **Prognose-Nullfall** entspricht dem Planfall aus der Basis-Verkehrsuntersuchung (VU) zum rechtskräftigen Bebauungsplan, zuzüglich einer allgemeinen Verkehrszunahme von **drei Prozent**. Daraus ergibt sich:

- **Östlich des Schwarzenbergwegs:** ca. **14.550 Kfz-Fahrten / 24 h**
- **Westlich des Schwarzenbergwegs:** ca. **10.900 Kfz-Fahrten / 24 h**
- **Schwarzenbergweg (nördlicher Abschnitt):** ca. **4.410 Kfz-Fahrten / 24 h**
- **Schwarzenbergweg (südlicher Abschnitt):** ca. **3.010 Kfz-Fahrten / 24 h**<sup>13</sup>

Der **Prognose-Planfall** (in der VU als „Prognose 2035“ bezeichnet) basiert auf dem Prognose-Nullfall und berücksichtigt zusätzlich den durch die Planung verursachten Mehrverkehr. Daraus ergeben sich folgende Belastungen:

- **Östlich des Schwarzenbergwegs:** ca. **15.350 Kfz-Fahrten / 24 h**
  - entspricht einer Zunahme von ca. **5,5 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall
- **Westlich des Schwarzenbergwegs:** ca. **11.560 Kfz-Fahrten / 24 h**
  - entspricht einer Zunahme von ca. **6,0 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall
- **Schwarzenbergweg (nördlicher Abschnitt):** ca. **4.540 Kfz-Fahrten / 24 h**
  - entspricht einer Zunahme von ca. **3,0 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall
- **Schwarzenbergweg (südlicher Abschnitt):** ca. **3.140 Kfz-Fahrten / 24 h**
  - entspricht einer Zunahme von ca. **4,3 %** gegenüber dem Prognose-Nullfall<sup>14</sup>

Die durch die Planung zusätzlichen Verkehre auf der Mainzer Landstraße erreichen eine Größenordnung, die weiterhin der Funktion einer Hauptstraße entsprechen und den gültigen Regelwerken entsprechen.

Bei der Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurden nachfolgende Knotenpunkte berücksichtigt:

<sup>12</sup> Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 16

<sup>13</sup> Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 16

<sup>14</sup> Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 16

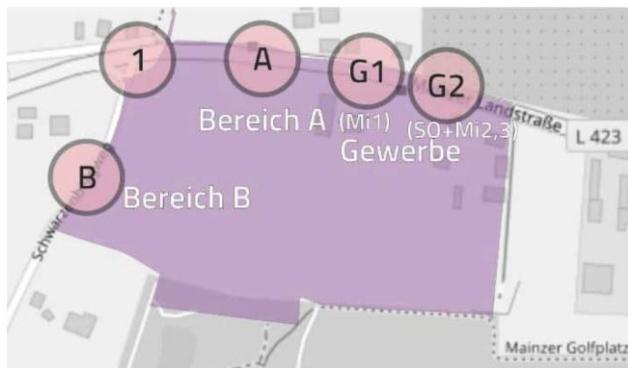


Abbildung 6: Knotenpunkte für Leistungsfähigkeitsnachweis<sup>15</sup>

Die Prüfung der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets hat ergeben, dass an allen Kontenpunkte im Planfall eine ausreichende Qualitätsstufe erreicht wird. Trotzdem wird aus Sicht der Verkehrsplanung die Einrichtung einer Linksabbiegespur in der Mainzer Landstraße am Knotenpunkt G2 empfohlen.<sup>16</sup> Die Linkabbiegespur ist bereits hergestellt.

Aus verkehrstechnischer Sicht steht der Umsetzung der Planung somit nichts entgegen.<sup>17</sup>

### 6.3 Auswirkungen durch Lärmimmissionen

Durch die geplanten Einzelhandelsnutzung sind Immissionen durch Stellplätze und Zufahrten zu erwarten.

Aufgrund des geringen Umfangs der Einzelhandelsnutzung und bei ausschließlichem 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.

Die Auswirkungen der Planänderung durch Lärmimmissionen werden im Umweltbericht detailliert dargestellt. (vgl. Kap. II 0).

### 6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Ein besonderes Verfahren zur Bodenordnung ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Eigentümerstrukturen nicht notwendig.

### 6.5 Städtebaulicher Vertrag

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bereits am 15.05.2023 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Budenheim und der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG abgeschlossen. Der Vertrag wird um einen Nachtrag ergänzt. Der Nachtrag beinhaltet die Regelung zur Herstellung einer barrierefreien Fußwegeverbindung zwischen Planstraße A und Planstraße B.

<sup>15</sup> Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 15

<sup>16</sup> Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 17

<sup>17</sup> Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Darmstadt, S. 17

## 6.6 Flächenbilanz

**Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet**

Gebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ	Zulässige GR [m <sup>2</sup> ]	GFZ	Zul. Vollgeschosse	Zulässige GF [m <sup>2</sup> ]
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
<b>SUMME</b>	<b>4.493</b>		<b>2.696</b>			<b>7.189</b>

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

## 6.7 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 Einzelhandelsbetrieben im MI 2.
- Aufwertung der Nahversorgungssituation in Budenheim und im Plangebiet Dyckerhoff-areal.

##### 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)	Geschossflächen-zahl (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)

#### Schutzbau Mensch

##### Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Die Lärmsituation ist im Bestand vor allem durch die Verkehrsbelastung der Mainzer Landstraße sowie die parallel hierzu verlaufende Bahnstrecke zwischen Budenheim und Mainz geprägt.

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

#### Schutzbau Mensch

##### Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

<sup>18</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz.

<sup>19</sup> Gebäudeenergiegesetz.

## Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebiets

Der Prognose Nullfall beinhaltet die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Prognose Nullfall ergeben sich entlang der Mainzer Landstraße Immissionen von bis zu 70 dB(A) am Tag und bis zu 61,1 dB(A) in der Nacht. An dem Gebäude Mainzer Landstraße 140 ergeben sich dadurch Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Durch die Planung werden die Beurteilungspegel nur geringfügig um bis zu 0,2 dB(A) erhöht. Bereits in der Abwägung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Gebäude und einer entsprechenden Kostenerstattung festgestellt.<sup>20</sup> Durch die geringfügigen Pegelerhöhungen ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen.

## Verkehrslärm im Plangebiet

Im Plangebiet ergeben sich an den den Straßen zugewandten Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht) von bis zu 10 dB(A) am Tag und bis zu 16 dB(A) in der Nacht.

Um auf die Verkehrslärmeinwirkungen zu reagieren, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den betroffenen Fassaden festgesetzt.

Auf der Planstraße B wird im Planfall mehr als doppelt so viel Kfz-Verkehr erwartet als im Nullfall. Bei gleicher zulässiger Höchstgeschwindigkeit einspricht dies einer Erhöhung der Emissionspegel auf der Planstraße B um rund 3 dB(A). Durch die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h lassen sich die Emissionspegel der Planstraße B im Planfall so reduzieren, dass sich die Emissionspegel trotz Verdoppelung der Verkehrsmengen gegenüber dem Nullfall nicht erhöhen, sondern geringfügig um 0,5 bis 0,8 dB(A) abnehmen (vgl. letzte Zeile der Tabelle 5).

Eine Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Planstraße B wird auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Umfeldverträglichkeit der Lkw-Verkehre der Bodenbehandlungsanlage als sinnvoll erachtet und soll daher umgesetzt werden. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind daher auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ausreichend.

## Gewerbelärm

Im Plangebiet werden im südlichen Bereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist auf den Betrieb der Bodenbehandlungsanlage zurückzuführen.

Um auf die Gewerbelärmeinwirkungen zu reagieren, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den betroffenen Fassaden festgesetzt.

<sup>20</sup> FIRU Gfl 07/2025, Kaiserslautern, S.9

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan<sup>21</sup> wurden die Auswirkungen eines zulässigen Einzelhandelsbetriebs auf die Umgebung für ein exemplarisches Vorhaben mit ausschließlichem Betrieb am Tag von 6-22 Uhr untersucht. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A) wird sicher eingehalten. Bei freier Schallausbreitung – d.h. ohne Berücksichtigung der Schallabschirmung einer zulässigen Bebauung – sind in einem Abstand von 40 m zum Rand des Parkplatzes Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 49 dB(A) zu erwarten. Damit sind durch den zukünftig im Mischgebiet MI 2 zulässigen Einzelhandel auch in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten.

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

### Schutzbau Mensch

#### Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

##### Verkehrslärm im Plangebiet

Zur Beurteilung der durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrslärmverhältnisse auf den relevanten Straßenabschnitten wurden die beiden Planfälle Prognose Nullfall (keine Bebauungsplanänderung) und Planfall (nach Bebauungsplanänderung) berechnet und gegenübergestellt.

Dabei ergeben sich an 7 von 8 Querschnitten (Mainzer Landstraße und Schwarzenbergweg) Emissionspegelhöhungen nur geringe Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) am Tag und in der Nacht. Die sehr geringfügige Erhöhung ist auf die geringe Zunahme der Kfz-Fahrten von 2,5 bis 6 % im Vergleich zwischen Prognose Nullfall und Planfall zurückzuführen.

Lediglich an der Planstraße B ergibt sich eine deutliche Pegelerhöhung von 3,0 dB(A) am Tag und 2,9 dB(A) in der Nacht. Das ist auf die mehr als Verdopplung der Kfz-Fahrten auf diesem Querschnitt zurückzuführen. Bei gleicher zulässiger Höchstgeschwindigkeit einspricht dies einer Erhöhung der Emissionspegel auf der Planstraße B um rund 3 dB(A). Durch die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h lassen sich die Emissionspegel der Planstraße B im Planfall so reduzieren, dass sich die Emissionspegel trotz Verdoppelung der Verkehrsmengen gegenüber dem Prognose Nullfall nicht erhöhen, sondern geringfügig um 0,5 bis 0,8 dB(A) abnehmen.<sup>22</sup>

21 FIRU Gfl 07/2025, Kaiserslautern, S.9

22 FIRU Gfl 07/2025, Kaiserslautern, S.6ff

## Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebiets

Wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A) und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV sind weder im Prognose-Nullfall noch im Planfall an einem bestehenden Wohngebäude zu erwarten.

Überschreitungen der Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bei gleichzeitiger Verkehrslärmpegelerhöhung sind im Planfall ausschließlich an der straßenzugewandten Fassade des bestehenden Gebäudes Mainzer Landstraße 140 zu erwarten. Dort erhört sich in beiden Varianten der Lärm um 0,2 dB(A) am Tag und 0,1 dB(A) in der Nacht. Diese Pegelerhöhung ist als wesentlich anzusehen. Dadurch kommt es jedoch zu keiner wesentlichen Veränderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Empfehlung den betroffenen Anwohnern Kosten für Schallschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden zu erstatten, bleibt unverändert bestehen.

## Gewerbelärm

Gemäß den Vorgaben der TALärm ist die im Mischgebiet MI2 zulässige Einzelhandelsnutzung so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Diese betragen in den Mischgebieten 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Für die westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA), die in einem Abstand von mindestens 40 m liegen, gelten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Die maßgeblichen Schallquellen eines Einzelhandelsbetriebs mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen im Bereich des Kundenparkplatzes und der Anlieferzone. Während sich die Lärmemissionen im Anlieferbereich durch organisatorische (z. B. zeitliche Beschränkung der Anlieferung) und bauliche Maßnahmen (z. B. Einhausung der Rampe) in der Regel wirksam mindern lassen, bestehen bei einem offenen Kundenparkplatz nur eingeschränkte Reduktionsmöglichkeiten.

Für die geplanten Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet MI2 werden ca. 900 Pkw-Fahrten täglich prognostiziert. Laut Parkplatzlärmstudie führt dies zu einem mittleren Schallleistungspegel von LWA = 92 dB(A) auf einem offenen Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen. Eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2 ergibt daraus in 5 m Abstand zum Parkplatzrand eine Lärmeinwirkung von bis zu 58 dB(A). Damit wird der Immissionsrichtwert der TALärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten.

In größerer Entfernung – etwa 40 m vom Parkplatzrand – ist mit Immissionen unterhalb von 49 dB(A) zu rechnen. Somit sind an den nächstgelegenen Baugrenzen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete keine relevanten gewerblichen Lärmeinwirkungen durch den Einzelhandelsbetrieb zu erwarten.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> FIRU Gfl 07/2025, Kaiserslautern, S.14

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

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen erforderlichen (Überwachungs-)Maßnahmen. Die bestehenden Maßnahmen bleiben unverändert bestehen.

## **2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

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.

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

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. Dadurch ergeben sich keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

# **3 Zusätzliche Angaben**

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

In den jeweiligen Fachgutachten erfolgte die Darstellung der verwendeten Methodik sowie erforderlichenfalls Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse hinsichtlich vorliegender Sachverhalte bzw. Unsicherheiten in den Bewertungen. Daher wird auf die jeweiligen Fachgutachten verwiesen. Die angewendeten Verfahren in den jeweiligen Fachgutachten sind allgemein anerkannt.

## **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Genehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

#### **Schutzgut Mensch**

Im Umfeld des Plangebiets bestehen bereits heute hohe Verkehrslärmelastungen, insbesondere entlang der Mainzer Landstraße. Dort werden an einzelnen Gebäuden die Schwellenwerte von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts überschritten. Die Änderung des Bebauungsplans führt hier zu sehr geringen Erhöhungen der Lärmpegel um bis zu 0,2 dB(A). Für die betroffenen Gebäude sind nach dem bestehenden Bebauungsplan bereits ausreichende Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorgesehen.

Im Plangebiet selbst werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) an einigen Fassaden überschritten. Auch hier sind bereits bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt. An der Planstraße B wurde eine rechnerische Erhöhung der Lärmpegel durch den zusätzlichen Verkehr um etwa 3 dB(A) festgestellt, die jedoch durch eine Temporeduktion auf 30 km/h ausgeglichen wird. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind daher ausreichend.

Gewerbelärm im südlichen Bereich des Plangebiets – u. a. durch eine Bodenbehandlungsanlage – führt zu Richtwertüberschreitungen am Tag. Für eine geplante Einzelhandelsnutzung wurden ebenfalls die zu erwartenden Geräusche geprüft. Die Emissionen aus Kunden- und Lieferverkehr liegen im zulässigen Rahmen. Beeinträchtigungen im Mischgebiet oder in den benachbarten Wohngebieten sind nicht zu erwarten.

### 3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt IV

### III ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

*(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)*

## **IV VERWENDETE UNTERLAGEN**

BBE Handelsberatung GmbH 08/2025, Auswirkungsanalyse zur geplanten Einzelhandelsentwicklung auf dem „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim, Mainzer Landstraße, Köln

Freudl Verkehrsplanung 06/2025, Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ 1. Änderung verkehrliche Bewertung, Darmstadt

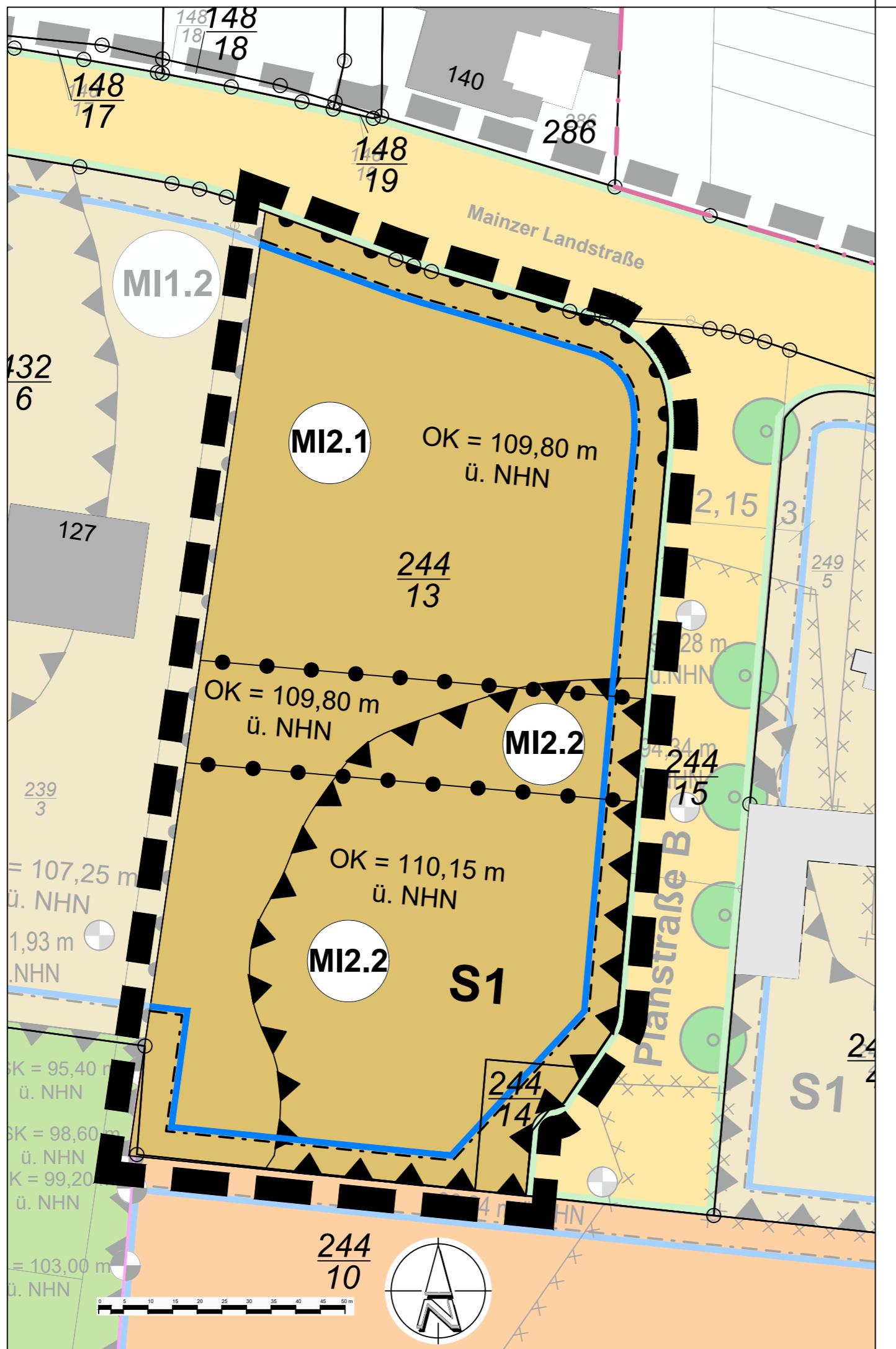
FIRU Gfl 07/2025, Ergänzende Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, Änderung Mischgebiet MI2 Budenheim, Kaiserslautern

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (Bebauungsplans (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVerMGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <a href="http://www.lvermgeo.rlp.de">http://www.lvermgeo.rlp.de</a> [Daten bearbeitet]) .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung .....	7
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) .....	8
Abbildung 4: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ (Geltungsbereich der Planänderung in rot dargestellt).....	9
Abbildung 5: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019 .....	10
Abbildung 6: Knotenpunkte für Leistungsfähigkeitsnachweis.....	17

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung) .....	5
Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet .....	18
Tabelle 3: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung .....	19



## 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

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltinwirkungen i.S.d. BlmSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

## Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MI2.1 und MI2.2
GRZ (für Reihen- und Mittenhäuser)	GFZ (für Reihen- und Mittenhäuser)
ZAHL DER VOLLE GESCHOSSE	DACHFORM/ DACH NEIGUNG
BAUWEISE	HÖHE BAULICHER ANLAGEN (OK max.)
--	--
--	siehe Planeintrag

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Vorbemerkung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände, 1. Änderung“ wird die textliche Festsetzung Ziff. 1.2.1 zur Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ wie folgt geändert.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ bleiben von der 1. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

#### 1.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 1.5) nicht zulässig. Davon abweichend sind im Teilgebiet MI 2.1 im Erdgeschoss nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ sowie „Apotheken“ gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 1.5) 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)<sup>1/</sup>

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	WZ Bezeichnung	Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	WZ Bezeichnung
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.11; 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		

## IV RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 257) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 1809) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549) geändert worden ist.

Rheinland-Pfälzische Gemeindeordnung (GemO RLP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 12 Abs. 2 und § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2025
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.07.2025
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10.07.2025
4. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und parallel frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	07.07.2025
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	24.09.2025
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung	09.10.2025
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	10.11.2025
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 12 und § 10 Abs. 1 BauGB	... .2025
9. Ausfertigung	... .2025
10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	... .2025

## Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Budenheim vom ... .2025 übereinstimmen, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Budenheim, den .....

(Bürgermeister)

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

## Plan:

Maßstab: 1:500  
Blattgröße: DIN A3  
Projekt-Nr.: PKO 25-004

Entwurf  
Gezeichnet: Re  
Stand: November 2025



FIRU Koblenz GmbH  
Schloßstraße 5  
56068 Koblenz  
Tel: +49 261 914798-0  
Fax: +49 261 914798-19  
firu-ko@firu.de

Gemeinde Budenheim



## 1. Änderung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“

### Behandlung der Einzelstellungnahmen

Frühzeitige 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

**Stand:** November 2025

**Projekt:** PKO 25-004

## ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 10.07.2025 bis zum 04.08.2025 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 30.06.2025 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 04.08.2025 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB:

**Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
1		

**Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
1	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	-
2	Bundesnetzagentur	04.07.2025
3	Mainzer Netze GmbH	08.07.2025
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	11.07.2025
5	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.	08.07.2025
6	Ministerium der Justiz Rheinland-Pfalz	08.07.2025
7	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie	14.07.2025
8	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	15.07.2025
9	Polizeipräsidium Mainz	15.07.2025
10	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd   Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	22.07.2025
11	Deutscher Wetterdienst	23.07.2025
12	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	23.07.2025

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
13	Stadt Mainz	21.07.2025
14	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesdenkmalpflege	24.07.2025
15	Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen	28.07.2025
16	Bundeswehr	07.07.2025
17	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	30.07.2025
18	Vodafone GmbH	31.07.2025
19	Landesbetrieb Mobilität Worms	28.07.2025
20	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	04.08.2025

*Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.*

**Zeichenerklärung:**

Änderungsbedarf (Änderung):

- /      keine Änderung
- TF      Änderung der textlichen Festsetzungen
- PL      Änderung der Planzeichnung
- BG      Änderung / Einarbeitung der / in die Begründung / im Umweltbericht

## **EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 / 2 BAUGB**

-

## EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 / 2 BAUGB

## EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 / 2 BAUGB

### 1 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

- Die Autobahn GmbH des Bundes
- EWR Netz GmbH
- FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH
- Erdgeschichtliche Denkmalpflege Direktion Landesarchäologie
- Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH
- Rheinhessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH
- Landeshauptstadt Wiesbaden
- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
- Eisenbahn-Bundesamt
- Forstamt Rheinhessen
- AUFSICHTS- UND DIENSTLEISTUNGSDIREKTION Außenstelle Schulaufsicht
- Amptrion GmbH
- Creos Deutschland GmbH
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Abt. Landesentwicklung und ländliche Bodenordnung
- Südwestrundfunk
- Stadt Ingelheim
- Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH
- LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
- DB AG – DB Immobilien

### 2 Bundesnetzagentur

Stellungnahme vom 04.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage. Ihr Schreiben wurde an die in CC genannten Stellen weitergeleitet. Bitte beachten Sie die Zuständigkeitstrennung bei der Bundesnetzagentur. Für Planungs- oder Genehmigungsverfahren: Zukünftig richten Sie bitte Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder unter der E-Mail-Adresse: <a href="mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de">verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de</a> Weitere Information entnehmen Sie bitte dem Link unter:</p>	<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de Für eine Funkbetreiberauskunft vom Referat 226: Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, eine Funkbetreiberauskunft (u. a. Richtfunk) gesondert per E-Mail an funkbetreiberauskunft@bnetza.de anzufragen. Dafür schicken Sie uns das vollständig ausgefüllte Formular (als Anhang per E-Mail), welches Sie unter folgendem Link finden: www.bnetza.de/648280 Wichtig: Wir haben das Formular aktualisiert. Bitte verwenden Sie die aktuelle Version V 3-2. Wenn Sie uns das Formular für eine Funkbetreiberauskunft bereits geschickt haben, dann müssen Sie nichts weiter unternehmen. Hinweise: (1) Für die Funkbetreiberauskunft ist die Angabe der Koordinaten im Formular zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden. (2) Beträgt die Bauhöhe weniger als 20 Meter, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.</p>		

## 3 Mainzer Netze GmbH

Stellungnahme vom 08.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nehmen wir zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ wie folgt Stellung: Seitens der Mainzer Netze GmbH bestehen gegen die geplante Maßnahme grundsätzlich keine Einwände. Nach Überprüfung unseres Leitungs- und Anlagenbestandes befinden sich im Geltungsbereich des Änderungsplans keine Versorgungsleitungen oder sonstigen Anlagen der Mainzer Netze GmbH. Wir bitten dennoch um Berücksichtigung folgender Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sollte es im weiteren Verlauf des Planverfahrens zu Änderungen der Planungsgrenzen oder zur Erweiterung des Geltungsbereichs kommen, bitten wir um erneute Beteiligung, um eine erneute Prüfung hinsichtlich möglicher Betroffenheiten unserer Anlagen zu ermöglichen.</li> <li>Im Falle von Erdarbeiten oder sonstigen Bautätigkeiten</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs ist im Vorfeld eine erneute Abstimmung mit der Mainzer Netze GmbH erforderlich, um eventuelle Leitungsrechte oder Schutzbereiche zu berücksichtigen. Für Rückfragen steht die Koordinierungsstelle unter Koordinierung@mainzer-netze.de jederzeit zur Verfügung.</p> <p>Koordinierungsstelle MN    HNS11 - Tiefbau/Koordinierung</p>		

## 4 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 11.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunfkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunfkabel.telekom.de/start.html</a> ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Leitungen verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs.</p>	
	<p>Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen ist die Anlage von Leitungen grundsätzlich zulässig. Eine gesonderte Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		
<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</li> <li>• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>		
Anlage:	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	



**5 Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.****Stellungnahme vom 08.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass diese nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

**6 Ministerium der Justiz Rheinland-Pfalz****Stellungnahme vom 08.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Ihre Eingabe vom 4. Juli 2025 ist in der Poststelle des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Justiz eingegangen. Sie berichten in Ihrem Schreiben bezüglich der Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“. Bedauerlicherweise können Ihre Angaben hier nicht zugeordnet. Ich kann daher nur anregen, sich hinsichtlich Ihres Anliegens unmittelbar an die betroffene Stelle zu wenden.</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

**7 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie****Stellungnahme vom 14.07.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet („Budenheim 6.1-2“). Um das Jahr 1900 fanden sich im Bereich Mainzer Straße/Kaltenborn sowohl ein spätbronzezeitliches Beil, als auch ein römisches Brandgrab. Eine exakte Kartierung blieb leider aus; die Funde machen das später so tiefgreifend überprägte Areal dennoch zu einer archäologischen Verdachtsfläche. Grundsätzlich ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <p>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal-schutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. 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. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrens-schritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmälern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>		

## 8 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 15.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p>		
<p>Boden und Baugrund – allgemein: Nach unseren geologischen Informationen standen im Untergrund des Plangebietes vor etwaigen Veränderungen oberflächennah Mergel in Wechsellagerung mit Kalkstein des Tertiärs an. Teilbereiche können aufgrund der vorherigen Nutzung wieder aufgefüllt worden sein. Aufgrund der z.T. noch vorhandenen geologischen Situation sowie der Vornutzung empfehlen wir dringend eine vorgeschaltete projektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. die Einschaltung eines Baugrundgutachters (Geotechniker). Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>- mineralische Rohstoffe Sofern es durch evtl. erforderliche landesflegerische Kompressionsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Geologiedatengesetz (GeoIDG) 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) anzugeben. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <a href="https://geoldg.lgb-rlp.de">https://geoldg.lgb-rlp.de</a> zur Verfügung. Das LGB empfiehlt, die den Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) zur Übermittlung der Daten zu verpflichten. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
unter <a href="https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html">https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</a>		

## 9 Polizeipräsidium Mainz

Stellungnahme vom 15.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Im Rahmen der 1. Änderung der baulichen Nutzung des o. g. Plangebiets mit der angestrebten Zulassung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe erfolgt diese Stellungnahme aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention. Auch wenn in diesem frühen Stadium der Bebauungsplanungen keine Details hinsichtlich der baulichen Ausgestaltungen bekannt sind, ergehen nachfolgende Hinweise mit dem Ziel, bereits jetzt Hinweise zur Erhöhung der Sicherheit und des subjektiven Sicherheitsgefühls zu geben, um spätere potenzielle Angsträume und städtebaulich bedingte Kriminalitätsrisiken zu vermeiden.</i></p> <p><i>Art der baulichen Nutzung</i></p> <p><i>Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten sollten Einzelhandelsbetriebe städtebaulich integriert und nicht isoliert geplant werden, dementsprechend sind Mischgebiete gegenüber einer monostrukturierten Nutzung zu bevorzugen. Durch eine Nutzungsmischung erfolgt eine Belebung der Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten. Die stärkere Frequentierung steigert die soziale Kontrolle und fördert somit die subjektive aber auch die objektive Sicherheit. Da es sich im zur Rede stehenden Plangebiet auch in Zukunft um ein Mischgebiet handeln soll, wird diesen kriminalpräventiven Hinweisen Rechnung getragen. Ausgestaltung der Gebäude Schaufensterfronten zur Straße erhöhen die Einsehbarkeit und wirken präventiv. Haupteingänge sollten gut sichtbar und barrierefrei sein. Haupteingänge sollten aus Klarglas bestehen, da schlecht überschaubare und dunkle Eingangsbereiche ein Unsicherheitsgefühl erzeugen können und gleichzeitig das Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter senken. Verwinkelungen und tote Ecken in den Eingangsbereichen sollten vermieden werden. Sofern Nischen und Ecken wegen der baulichen Gestaltung unvermeidbar sind, sollten sie transparent gestaltet werden. Erfahrungsgemäß wird bei aktuellen</i></p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

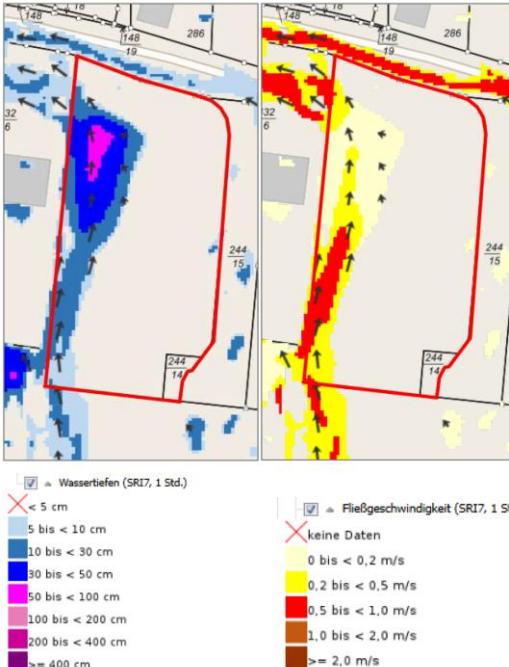
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Neubauten der Thematik „Einbruchschutz“ nicht vollends Rechnung getragen. Aus kriminalpräventiven Gesichtspunkten ist es jedoch ratsam, bei Neubauprojekten geprüft und zertifiziert einbruchhemmende Elemente (zum Beispiel Fenster, Türen und Gitter gemäß DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse/Resistance Class 2) zu verwenden. Beleuchtungskörper im Außenbereich sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen und in einer manipulationssicheren Höhe (ca. 3m) angebracht werden. Die Außenbeleuchtung sollte sich ab einem bestimmten Helligkeitswert in der Abenddämmerung automatisch einschalten. Parkflächen für PKW und Zweiräder Es sollten übersichtliche, beleuchtete, einsehbare und gesicherte Parkplätze geschaffen werden Kunden- und Lieferverkehr sind zu trennen. Abseits gelegene und nicht einsehbare Stellplätze vermeiden. Frei-, Grün- und überbaubare Flächen Auch der restliche, öffentlich begehbar Raum sollte mit ausreichender Beleuchtung ausgestattet und überschaubar gestaltet sein. Dies erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht eine frühzeitige Erkennung von Gefahrensituationen. Die Beleuchtung sollte eine Gesichtserkennung bei Dunkelheit aus ca. 4 - 5 Metern ermöglichen. Die Bepflanzung sollte so angeordnet werden, dass eine Einschränkung der Lichtkegel der Beleuchtung durch zu enge Bepflanzung oder fortgeschrittene Vegetation verhindert wird. In Hinsicht auf gute Sichtbeziehungen in Augenhöhe ist darauf zu achten, dass die Stammlänge von Bäumen min. 2 Meter beträgt. Grundstückseinfriedungen/ Sichtschutzmaßnahmen zu frei zugänglichen Grünflächen oder öffentlichen Bereichen sollten zur Vermeidung von Tatgelegenheiten die Höhe von einem Meter nicht überschreiten. Zudem sollte bei der Begrünung auf einen ausreichenden Pflanzabstand zu Gebäuden geachtet werden, um so zu verhindern, dass die Bepflanzung als Aufstiegshilfe zum Einstieg über das Dach oder Fenster im Obergeschoss genutzt wird. Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch niedrig wachsende Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge. Zusammenfassung Die geplante Änderung der baulichen Nutzung bietet städtebaulich eine Chance zur Stärkung der Nahversorgung. Aus Sicht der Kriminalprävention ist jedoch auf eine gute städtebauliche Einbindung, Sichtbeziehungen,</p>		

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität zu achten. Es wird empfohlen, die genannten Hinweise im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen und bei Bedarf in textliche Festsetzungen oder Gestaltungsleitlinien zu überführen. Im Hinblick auf die Thematik Einbruchschutz wird empfohlen im weiteren Planungsverlauf mit dem Sachbereich Zentrale Prävention des Polizeipräsidium Mainz Valenciaplatz 2 - 455118 Mainzppmainz.zentralepraevention@polizei.rlp.de 06131 / 6531164 Kontakt aufzunehmen, damit dieser beratend an der Gestaltung des Areals / der Gebäude mitwirken kann.</i></p>		

## 10 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Stellungnahme vom 22.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><b>1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz</b></p> <p><b>1.1 Sturzflutgefährdung</b></p> <p>Im Planbereich besteht eine geringe Gefährdung durch Sturzfluten infolge von Starkregen. Diese Gefährdung geht aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz hervor. Sie bilden Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen ab. Für die Berechnung der Karten wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex. Die beigelegte Karte für das vorliegende Plangebiet stellt ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1Std.) dar. Dies entspricht in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit.</p> <p>Unter folgendem Link können Sie die Karten im WebGIS abrufen:  <a href="https://wasserpor-tal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten">https://wasserpor-tal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten</a></p> <p>Hier stehen auch die Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ SRI 10 mit einer Regendauer von jeweils einer und vier Stunden zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Thema Starkregen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
 <p>Abb. 1: Sturmflutgefahrenkarte Wassertiefen und Fließgeschwindigkeit mit Fließrichtung für SRI 7, 1 Std. Im betrachteten Ereignisfall können im westlichen Teil des Plangebiet Wasserstände von bis zu 1,00 m bei Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1 m/s auftreten. Hier befindet sich eine Abflussbahn durch das Plangebiet, die im weiteren Verlauf auf der Mainzer Landstraße nach Westen abfließt. Die vorliegende Bewertung bezieht sich auf den IST-Zustand des Plangebiets. Aufgrund von Veränderungen des Geländes, kann sich auch die Gefährdungslage entsprechend der vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse verändern. Dies sowie die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dabei darf das Eigentum Dritter, das sich auch außerhalb des Plangebiets befinden kann nach Artikel 14 Abs. 1 GG nicht zusätzlich gefährdet werden. Es ist daher sicherzustellen, dass die durch die Planung ermöglichten Nutzungen keine</p>		

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>belastenden Auswirkungen auf benachbarte Bereiche haben. Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Tiefliegende Bereiche bspw. können daher immer gefährdet sein und sollten daher baulich gesichert werden.</p> <p>Nur das Freihalten gefährdeten Bereiche ist der einzige sichere Schutz vor schadhaften Überflutungen infolge von Starkregenereignissen.</p> <p>Hinweise und Ausführungen zum Umgang mit Sturzfluten infolge von Starkregen sollten in die Begründung und daraus folgende Anforderungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p>		
<p>2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung</p> <p>Gegen die Änderungen bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung keine Bedenken. Die Stellungnahme v. 17.01.2023 zum Bebauungsplan hat auch hierzu Bestand bzw. Gültigkeit.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>3. Abwasserbeseitigung</p> <p>Die Stellungnahme v. 17.01.2023 zum Bebauungsplan hat auch hierzu Bestand bzw. Gültigkeit</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwässerung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.</p>	
<p>4. Bodenschutz</p> <p>Wie bereits in den Unterlagen dargestellt, ist die „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ mit seinen Teilstücken A bis C betroffen (REGNUM 339 00 009 – 0211). Sofern die Vereinbarungen gem. des abgestimmten Bodenmanagementkonzeptes sowie die Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung insbesondere für den Wirkungspfad Boden – Mensch und Boden – Grundwasser beachtet werden, bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	

## 11 Deutscher Wetterdienst

Stellungnahme vom 23.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOE@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

## 12 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 23.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>gegen das o.g. Vorhaben werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Wir bitten im Zuge der Auswahl der Ausgleichsflächen nochmals beteiligt zu werden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns eine Kopie Ihres Bescheids bzw. Ihrer Entscheidung zu übersenden. Für Ihre Unterstützung und Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

## 13 Stadt Mainz

Stellungnahme vom 21.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" nimmt die Stadt Mainz wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Budenheim beabsichtigt, den Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" (rechtskräftig seit dem 31.08.2023) im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Mischgebiet "MI 2" zu ändern.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" setzt fest, dass im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 1.5) nicht zulässig sind (s, textliche Festsetzungen Ziffer 1.2.1). Gemäß Begründung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" dient diese Festsetzung dem Schutz des integrierten Bereiches in der Ortsmitte, konkret des "Versorgungsbereiches Nahversorgung" an der Mainzer Landstraße und der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden. Die unzulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Budenheimer Sortimentsliste.</p> <p>Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" sieht nunmehr eine Untergliederung des Mischgebietes "MI 2" in die Teilgebiete "MI 2.1" und "MI 2.2" vor. Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sieht nun folgende Formulierung vor:</p> <p>"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 Teilaugebiet MI 2.1 im Erdgeschoss nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 11.5) allgemein zulässig. (§ 1.Abs. 5 und Abs. 7 BauNVWO).</p> <p>Anlass für die Planänderung ist gemäß Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände", dass sich das Nutzungskonzept nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für Teile des Gebietes geändert hat. Im Mischgebiet "MI 2.1" sollen nun auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafes und Apotheken zulässig sein. Ziel der Planung ist, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Mischgebiet "MI 2.1" zu schaffen sowie die Nahversorgungssituation in Budenheim und im Plangebiet "Dyckerhoff-Gelände" aufzuwerten. Planungs- und Standortalternativen, welche die Ziele der Planänderung in vergleichbarer Weise erfüllen, seien nicht erkennbar.</p>		
<p>Das in der Begründung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" formulierte Ziel, den integrierten Versorgungsbereich in</p>	<p>Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Bei der Aufstellung des Bauungsplans wurde davon</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>der Ortsmitte, den "Versorgungsbereich Nahversorgung" an der Mainzer Landstraße und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu schützen, wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes konterkariert. Die nun vorgelegte Planänderung ist dabei im Kontext mit der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> im ca. 300 Meter entfernten Plangebiet des Bebauungsplanes "Kirchstraße" zu sehen und verschärft die negativen Auswirkungen noch zusätzlich.</p> <p>Insgesamt würden damit perspektivisch am östlichen Rand von Budenheim und nur einige hundert Meter von der Gemarkungsgrenze zur Stadt Mainz rd. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente entstehen. Zum Vergleich: Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (BBE, 2021) zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße wurde durch die BBE Handelsberatung der Einzelhandelsbestand in Budenheim aufgenommen: Danach weist das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ in Budenheim eine Gesamtverkaufsfläche von 1.660 m<sup>2</sup> auf.</p> <p>Mit der Verlagerung des Vollsortimenters in das Plangebiet des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ und der Neuschaffung weiterer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente im „Dyckerhoff-Gelände“ wird rechnerisch deutlich mehr als die gesamte - bislang in integrierter Lage befindliche Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente - in den östlichen Siedlungsbereich von Budenheim verschoben. In den integrierten Lagen verbleiben neben einem Discounter nur noch (wenige) kleinteilige Anbieter wie z.B. Bäckereien.</p> <p>Damit werden die negativen Auswirkungen — insbesondere in Form von Kaufkraftabflüssen — auf die zentralen Versorgungsbereiche des Mainzer Stadtgebiets zunehmend verstärkt. Im Fokus stehen hier die zentralen Versorgungsbereiche der Mainzer Stadtteile Mombach und Gonsenheim. Aber auch für den städtebaulich integrierten Bereich Ortsmitte der Gemeinde Budenheim ist durch die geplanten Einzelhandelsansiedlungen entlang der Mainzer Landstraße mit Kaufkraftabflüssen zu rechnen, welche durch die geplante Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet "Dyckerhoff-Gelände" zudem weiter verstärkt wird.</p>	<p>ausgegangen, dass die Nahversorgung im Plangebiet vorwiegend durch den neuen Einzelhandelsstandort „Kirchstraße“ gedeckt werden soll. Eine Ansiedlung von ergänzender Nahversorgung im Pangebiet wurde als unwahrscheinlich erachtet. Um Fehlentwicklungen im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels zu vermeiden, wurde vorsorglich die Einzelhandelsnutzung ohne weitere Differenzierung vollständig ausgeschlossen. Da inzwischen die Möglichkeit der Ansiedlung eines ergänzenden Nahversorgungsangebots gesehen wird, wurde die Beschränkung des Einzelhandels entsprechend nachjustiert. Nach wie vor soll der überwiegende Teil der zentrenrelevanten Kernsortimente ausgeschlossen werden.</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zeigt unter Berücksichtigung der aktuellen Einzelhandelsentwicklung in Budenheim, dass keine nachteiligen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Versorgung in Budenheim und den Nachbargemeinden zu erwarten sind. Für die analysierten Stadtteile von Mainz ergeben sich lediglich Umsatzumlenkungen von bis zu 3 %.</p> <p>Es wird auf die detaillierten Ergebnisse und die Begründung der Auswirkungsanalyse verwiesen.</p> <p>Die Standortentscheidung innerhalb des Plangebiets obliegt der Gemeinde Budenheim.</p> <p>Sofern im Ortszentrum keine geeigneten Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung stehen, kann eine Ansiedlung im Osten der Gemeinde zumindest zur Verringerung der Einkaufsfahrten beitragen, da sich aufgrund der ohnehin starken Orientierung in Richtung Mainz Mitnahme-Effekte ergeben.</p>	

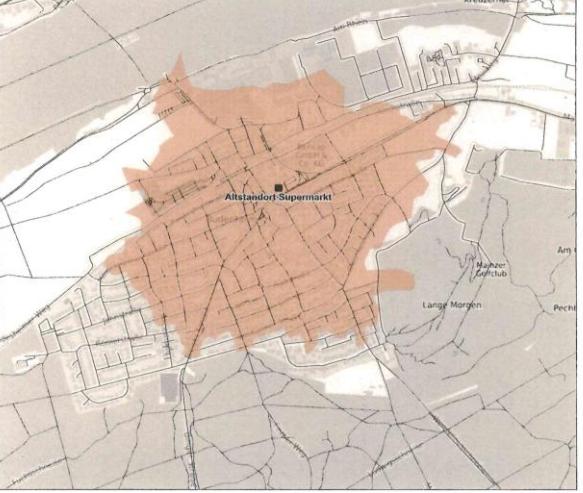
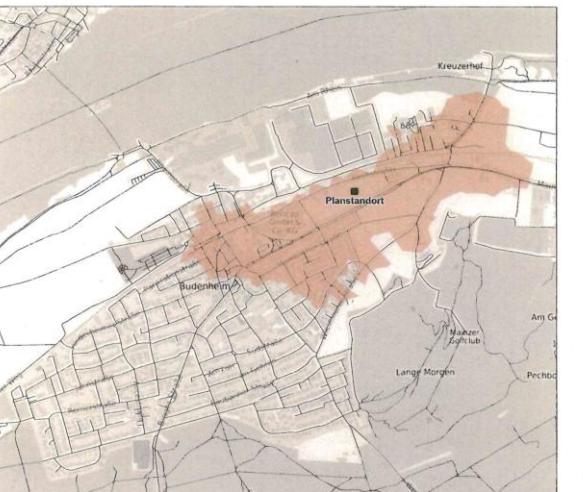
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Die gezielte Ansiedlung nachversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an nicht-integrierte Standorte entlang der Mainzer Landstraße — einer Ausfallstraße — wird kritisch gesehen. Sie stellt eine Entwicklung dar, die sich von fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangeboten in integrierter Lage hin zu autoorientierten Standorten in nicht-integrierter Lage verlagert und damit als städtebaulich äußerst problematisch zu bewerten ist. Durch die beschriebene Einzelhandelsentwicklung wird die fußläufige Erreichbarkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in zentralen Lagen sukzessive für einen Großteil der Budenheimer Bevölkerung gefährdet. Die im Anhang beigefügten Karten veranschaulichen zum einen die fußläufige Erreichbarkeit des bestehenden REWE-Marktes in der Binger Straße 4 innerhalb eines Einzugsbereichs von 12,5 Gehminuten und zum anderen die fußläufige Versorgungslage nach der geplanten Verlagerung des REWE-Marktes an den Standort "Kirchstraße/Mainzer Landstraße" mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchstraße". Aus der Gegenüberstellung geht deutlich hervor, dass ein großer Teil der Budenheimer Bevölkerung — insbesondere im westlichen Gemeindegebiet — künftig nur noch durch den Netto-Discountmarkt fußläufig versorgt wird. Der REWE-Vollsortimenter ist für viele Bewohner:innen von Budenheim nach der Verlagerung nicht mehr fußläufig erreichbar: Weniger als die Hälfte der Budenheimer können den neuen Standort zu Fuß erreichen. Der Altstandort des REWE-Marktes dagegen ist von ca. 80 % der Wohnbevölkerung zu Fuß erreichbar (siehe Karten). Die derzeitige Planung, die eine zusätzliche Geschossfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen noch weiter östlich vorsieht, trägt zu einer weiteren Verschärfung dieser Situation bei.</p>	<p>Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Mit der Änderung des Bebauungsplans können Nahversorgungsangebote für die zukünftigen Bewohner im „Dyckerhoff-Gelände“ geschaffen werden. Die Planung geht von ca. 1.100 neuen Einwohnern aus. Der Standort liegt in direkter Nähe zu den künftigen neuen Wohnungen. Zusätzlich liegt das neue Wohngebiet Wälchenloch mit geschätzt 480 künftigen Bewohnern in fußläufiger Erreichbarkeit. Einzelhandelsbetriebe werden, insbesondere in kleineren Gemeinden, regelmäßig nicht allein durch die Kunden in fußläufiger Erreichbarkeit getragen. Insofern stellt die Lage an der Mainzer Landstraße in direkter Nähe zu einer Bushaltestelle einen geeigneten Standort dar, um das notwendige zusätzliche Kundenpotenzial zu erreichen. Über den für Radfahrer freigegebenen Gehweg an der Mainzer Landstraße sowie über die Wiesmoorer Straße ist der Standort außerdem für den Radverkehr aus dem gesamten Siedlungsgebiet gut erreichbar.</p> <p>Die kartographischen Darstellungen der Stadt Mainz zur Erreichbarkeit des REWE-Altstandortes zeigen, dass ein Teil des Baugebiets Wälchenloch sowie das gesamte Baugebiet Dyckerhoff-Gelände außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit der bestehenden Einzelhandelsbetriebe liegen. Auch der geplante neuen REWE-Standort wird teilweise nicht fußläufig erreichbar sein: die Gehstrecke zu den Wohn- und Mischgebieten des Neubaugebiets Dyckerhoff-Gelände beträgt zwischen ca. 650 und 1000 m. Somit wird an manchen Stellen die von der Stadt Mainz genannten maximale fußläufige Entfernung von 875 m (12,5 Gehminuten mit 4,2 km/h) überschritten. Durch den geplanten Nahversorger kommt die Gemeinde dem Ziel näher, allen Bewohnern fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote anzubieten.</p> <p>Die Verkaufsfläche des Netto-Discountmarkts im Ortszentrum wird aktuell um ca. 270 m<sup>2</sup> auf 993 m<sup>2</sup> erweitert. Dadurch bleibt das Nahversorgungsangebot für</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Gemäß der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" trägt die vorliegende Planung dem Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes Rechnung. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim empfiehlt jedoch lediglich den Standort "Versorgungsbereich Nahversorgung" im Plangebiet des Bebauungsplanes "Kirchstraße" für die Ansiedlung des geplanten, großflächigen Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>. Bereits die geplante Ansiedlung des Vollsortimenters bedurfte eines Zielabweichungsverfahrens, aufgrund dessen nicht-integrierter Lage.</i></p> <p><i>Die Ansiedlung weiterer kleinfächiger Einzelhandelsbetriebe entlang der Mainzer Landstraße und hier insbesondere im o. g. Mischgebiet "MI 2.1" wird im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim nicht explizit empfohlen. Es findet sich im Einzelhandelskonzept kein Hinweis, dass der vorgesehene Standort für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe städtebaulich vertretbar sei. Dementsprechend stellt sich die Frage, inwiefern die vorliegende Planänderung dem Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes Rechnung trägt, da einem Einzelhandelskonzept auch immer ein Standortkonzept mit entsprechender Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen zugrunde liegen sollte.</i></p>	<p>das Ortszentrum trotz der Verlagerung des REWE-Vollsortimenters auf einem guten Niveau.</p> <p>Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Auswirkungsanalyse zeigt unter Berücksichtigung der aktuellen Einzelhandelsentwicklung in Budenheim, dass im Grundzentrum Budenheim weiterhin ein Versorgungsdefizit im Bereich der Nahversorgung besteht, dem durch die Planung entgegengewirkt wird. Es wird auf die detaillierten Ergebnisse und die Begründung der Auswirkungsanalyse verwiesen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim wurde 2018 beschlossen, bevor eine konkrete Planung für das Dyckerhoff-Gelände vorlag. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ wurde erst im August 2019 und die Satzung im Mai 2023 beschlossen. Dementsprechend konnte das Einzelhandelskonzept nicht der geänderten Situation mit der Ansiedlung von mehr als 1.100 Neubewohner am östlichen Ortsrand Rechnung tragen.</p> <p>Die vorliegende Planänderung trägt den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Budenheim von 2018 Rechnung. Das Konzept weist darauf hin (S. 27), dass das Ortszentrum nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann, einerseits wegen des geringen Besatzes und der Zerstreuung von Einzelhandelsbetrieben und andererseits, weil keine Potenzialstandorte für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich zur Verfügung stehen. Dementsprechend wird die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Ortszentrums als erforderlich gesehen, um den erforderlichen Ausbau der Versorgungsfunktionen zu ermöglichen. Außer dem geplanten REWE-Neubau wird „auch die Abrundung des Lebensmittelsegmentes durch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen unter Berücksichtigung der derzeit defizitären</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	Angebotssituation als sinnvoll erachtet, um die wohnungsnahe Grundversorgung in der Gemeinde Budenheim zu verbessern“ (S. 28). Allerdings sollten „vor dem Hintergrund des demografischen Wandels hierbei nur Standorte mit einem Wohngebietsbezug für den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Betracht gezogen werden.“ Der geplante Nahversorger, der in einem Wohn- und Mischgebiet für mehr als 1.100 künftige Einwohner liegt, entspricht eindeutig dieser Bedingung.	
<p><i>Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim wurde im Jahr 2018 fertiggestellt. Der Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" ist seit dem 31.08.2023 rechtskräftig. Somit müsste das Einzelhandelskonzept bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" als Grundlage für die Einzelhandelsfestsetzungen gedient haben. Für die Stadt Mainz ist nicht nachvollziehbar, inwiefern sich seither neue Tatsachen, die eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in nicht-integrierter Lage im Mischgebiet "MI 2.1" rechtfertigen, ergeben haben könnten. Die angeführte Begründung, dass die Gemeinde Budenheim aufgrund der derzeitigen Angebotslage und der damit verbundenen hohen Kaufkraftabflüsse seine Funktion als Grundzentrum nicht in vollem Umfang erfüllen könne, wird vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> äußerst kritisch gesehen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass sie die fußläufige Nahversorgungssituation in Budenheim durch die vorliegende Änderung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" weiter verschärfen wird (s.o.).</i></p>	s.o.	
<p><i>Die Presseberichterstattung (vgl. AZ vom 15.07.2025, S. 17; Sensor-Artikel vom 06.05.2025) sowie die in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgeführten Sortimente für den geplanten nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmitteln und Getränken, insbesondere im Feinkost-Sortiment, und einer Bäckerei mit Cafe deuten darauf hin, dass die Planänderung in unmittelbarem Zusammenhang mit der beabsichtigten Ansiedlung des italienischen Supermarktes</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan dieser regelt allgemein die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen unabhängig von konkreten Vorhaben. Dessen ungeachtet Stellen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe u. a. einen geeigneten Nutzungsbaustein dar, um im geplanten Mischgebiet die</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>"Rallo" steht. Seitens der Stadt Mainz wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass keine unzulässige Wettbewerbslenkung, also keine bloße Wirtschaftsförderung bestimmter Händler, im Rahmen der Bauleitplanung stattfinden darf. Wirtschaftsförderung ist in der Bauleitplanung grundsätzlich unzulässig, wenn sie nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen steht. Die Bauleitplanung muss sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beziehen und darf nicht primär auf die wirtschaftliche Betrachtung eines bestimmten Ansiedlungsvorhabens abzielen. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planänderung wird seitens der Stadt Mainz auf Basis der o. g. und detailliert geschilderten Aspekte jedoch kritisch hinterfragt.</i></p> <p><i>Es wird empfohlen, den geplanten italienischen Supermarkt im städtebaulich integrierten Bereich Ortsmitte der Gemeinde Budenheim anzusiedeln. Aufgrund der geplanten Verlagerung des REWE-Marktes wird in der Binger Straße 4 ein Ladengeschäft frei, welches die erforderliche Größe zur Verfügung stellt, um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Getränken und ergänzendem Feinkostsortiment dort anzusiedeln.</i></p>	<p>angestrebte Nutzungsmischung zu erreichen. Insofern dient die Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Der aktuelle REWE Standort steht der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht zu Verfügung, weil er in privater Hand liegt. Die Gemeinde sieht ein, dass die Ansiedlung von Einzelhandel und Wohnen auf dieser Fläche wünschenswert wäre. Allerdings wäre aus Sicht der Gemeinde diese zentrale Lage besser für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment als für ein Nahversorger geeignet. Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist außerhalb des Ortszentrums nicht genehmigungsfähig.</p>	
<p><i>Aus den o. g. Gründen kann die Stadt Mainz die Planänderung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" nicht befürworten.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><i>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass sich ausschließlich in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" eine Beschränkung der Geschossfläche für Einzelhandel für das Mischgebiet "MI 2.1" findet. Es wird erläutert, dass die Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie den bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 eine maximale Grundfläche von ca. 1.180 m<sup>2</sup> ergebe. Somit sei sichergestellt, dass auch eine Agglomeration kleinfächiger Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Größe von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (dies entspricht ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bliebe, ab der nach § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig städtebaulich relevante Auswirkungen zu erwarten seien. Die Stadt Mainz weist daraufhin, dass die Flächenbegrenzung für Einzelhandelsnutzungen in den</i></p>	<p>Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Wie in der Begründung ausgeführt ergibt sich die Flächenbegrenzung für die Einzelhandelsnutzung durch die Abgrenzung des Teilbaugebiets im Zusammenhang mit der zulässigen GRZ sowie der horizontalen Gliederung des Mischgebiets mit Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss. Weitergehende Festsetzung zur Einschränkung sind daher nicht erforderlich. Für die Festsetzung von gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen besteht zudem keine Rechtsgrundlage.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich zu verankern ist, um deren Rechtswirksamkeit zu gewährleisten.</i>		
<i>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Obere Landesplanungsbehörde sowie die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.</i>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	
		

## 14 Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesdenkmalpflege

Stellungnahme vom 24.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>da die Bearbeitung von Planungsvorhaben jeglicher Art innerhalb der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege durch die Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege erfolgt, dürfen wir Sie darum bitten, anstatt der allgemeinen Mail-Adresse <a href="mailto:landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de">landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de</a> zukünftig direkt die gesaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de anzuschreiben.</p> <p>Bitte ändern Sie Ihren Mail-Verteiler dahingehend ab.</p> <p>Diese Änderung gilt allein für die Direktion Landesdenkmalpflege; unsere Stellungnahmen betreffen allein die von uns vertretenen Belange. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind nach wie vor gesondert einzuholen. Sollten Welterbestätten betroffen sein, so ist auch das Welterbsekretariat zu adressieren.</p>	Der Stellungnahme wurde gefolgt.	

## 15 Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen

Stellungnahme vom 28.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>zu o.g. Planungen beziehen wir wie folgt Stellung: Wir begrüßen die Planungen. Sie tragen dazu bei, die Unterversorgung Budenheims mit Einzelhandelsgeschäften zu reduzieren. Davon profitiert der Gewerbe- und Wohnstandort Budenheim.</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

## 16 Bundeswehr

Stellungnahme vom 07.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>unsere Stellungnahme vom 30.01.2023 bleibt weiterhin bestehen.</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich kein geänderter Sachverhalt für die Bundeswehr.	

## 17 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Stellungnahme vom 30.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. nimmt wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Naturschutz &amp; Artenschutz</b>  Die Fläche war brachliegend, beherbergt teils städtische Sukzessionsgemeinschaften und ist nachgewiesener Lebensraum für bedrohte Arten wie Mauereidechsen. Die Umsiedlung durch Fachbüro BG Natur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist positiv zu würdigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir fordern, dass die Artenschutzmaßnahmen vollständig dokumentiert und fachlich begleitet werden.</li> <li>• Langfristige Ausgleichsmaßnahmen wie das Anlegen von Trockenmauern, Sandflächen oder Blühwiesen sollten integraler Teil der Bauleitplanung sein.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Fachbelang Natur- und Artenschutz ist im rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.</p>	
<p><b>2. Boden- und Wasserschutz</b>  Die geplante stationäre Bodenbehandlungsanlage ist aufgrund der Altlasten notwendig. Der Ablauf der Genehmigung (Öffentlichkeitsbeteiligung, Erörterungstermine nach BlmSchG) muss transparent dokumentiert und überwacht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir fordern klare Regelungen zur Emissionsbegrenzung von Staub, Lärm und ggf. Schadstoffen.</li> <li>• Es muss gewährleistet sein, dass Risiko für angrenzende Wälder und Grundwasser minimalisiert wird.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Fachbelang Boden- und Wasserschutz ist im rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.</p>	
<p><b>3. Landschaftsbild und Biotopvernetzung</b>  Die ehemalige Industriekulisse entwickelte sich zu einem Trittsteinbiotop mit artenreichen Magerrasen, Trockenrasen und Pioniergehölzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir appellieren an die Gemeinde und Investor: Erhalten Sie mindestens Teile dieser natürlichen Sukzessionsflächen als Identitätselement und ökologischen Puffer.</li> <li>• Die geplante Wohnbebauung sollte mit reichen Grünflächen, extensiver Beweidung und Flächen für Insekten und Amphibien durchsetzt sein.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Fachbelang Landschaftsbild- und Biotopvernetzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend behandelt. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dahingehend kein veränderter Sachverhalt.</p>	
<p><b>4. Soziale und ökologische Stadtentwicklung</b>  Weiterhin sind entscheidend:</p>	<p>Die Stellungnahme wurde gefolgt.  Ein Planungsziel ist es die Stärkung der fußläufigen</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Nachhaltige Mobilitätskonzepte: Fuß- und Radwege, Anbindung an ÖPNV, geringer Autoverkehr.</i></li> </ul>	<p>Erreichbarkeit zwischen dem neuen Quartier und des Nahversorgungsangebots. Zudem in ca. 250 m Entfernung eine Bushaltestelle, im Bereich von WA 1, geplant.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.</p>	
<p><i>Die SDW begrüßt grundsätzlich die Wiederbelebung des Areals, fordert jedoch eine umfassende ökologische Begleitung, öffentlichen Dialog und sozial ausgewogene Ausgestaltung. So kann das Projekt zum Vorzeigeprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung und Naturschutz in Rheinland-Pfalz werden.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	

## 18 Vodafone GmbH

Stellungnahme vom 31.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><i>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><i>Weiterführende Dokumente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#"><i>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</i></a></li> <li><a href="#"><i>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</i></a></li> <li><a href="#"><i>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</i></a></li> <li><a href="#"><i>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</i></a></li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	

## 19 Landesbetrieb Mobilität Worms

Stellungnahme vom 28.07.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir mitteilen, dass seitens des LBM Worms, keine</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Budenheim - 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ bestehen.</p> <p>Es befinden sich derzeit in unserem Fachbereich keine raumbedeutsamen Maßnahmen in der Planung, die hierbei berücksichtigt werden müssten.</p>		
<p>Wir bitten die Geh- und Radwegverbindung mit dem LBM Worms, Fachgruppe Planung, Fachteam Radwege, frühzeitig abstimmen.</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	
<p>Sofern sich durch die Änderung des Nutzungskonzeptes Änderungen in der Belastung der Knotenpunkte mit dem klassifizierten Straßennetz ergeben, ist deren Leistungsfähigkeit gesondert nachzuweisen.</p>	<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p> <p>Zum Entwurf wurde eine Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten Knotenpunkte leistungsfähig sind. Es wird auf die Ausführung in der Begründung und das Gutachten verwiesen.</p>	

## 20 Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Stellungnahme vom 04.08.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>1.1. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne immer den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, entgegen den Ausführungen der Begründung unter Ziff. 3.1. i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Der folgende Passus der Begründung (Seite 6, Ziff. 3.1.) ist daher falsch und entsprechend anzupassen:</p> <p>1.1.1. Begründung S.6 Ziff. 3.1 „Die Planänderung wird als nicht raumbedeutsam bewertet. Deshalb werden die Ziele nicht als bindend erachtet.“</p>	<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p> <p>Die Begründung wurde angepasst.</p>	Begr.
<p>1.2. Bezuglich des Agglomerationsgebots gemäß Z 61 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV kann der Argumentation der Begründung gefolgt werden. Sofern wie geschildert die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandelsbetrieben nicht vorgesehen und diese wirksam</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>ausgeschlossen wird, stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p>		
<p>1.3. Dennoch sind folgende Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>1.3.1. Gemäß dem Grundsatz 62 des LEP IV sollen „die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, [...] in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden“.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich nach dem Verständnis der Plangeberin nicht um einen Ergänzungsstandort i. S. v. Ziel 59 LEP IV. Diese dienen i. W. der Unterbringung von (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Gleichwohl ist der Standort gut an den ÖPNV angebunden. Zudem in ca. 250 m Entfernung eine Bushaltestelle, im Bereich von WA 1, geplant.</p>	
<p>1.4. Mit dem Beschluss der Regionalvertretung zur Vorlage der dritten Teilstreifung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) an die Genehmigungsbehörde vom 18.03.2025 ist das Inkrafttreten der dritten Teilstreifung des ROP absehbar. Mit Inkrafttreten sind darüber hinaus folgende Grundsätze des ROP zu berücksichtigen und abzuwegen:</p> <p>1.4.1. Grundsatz 19 a: „Bei der planerischen Neuausweisung, der Änderung oder Erweiterung von städtebaulichen Plänen zur Entwicklung von Gewerbe- und Handwerksflächen ist auf eine hohe Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien zu achten.</p> <p>Insbesondere die Installation von Photovoltaik auf Dächern und über Parkplatzflächen soll im Rahmen der städtebaulichen Planung vorgesehen werden.“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diesbezüglich wird auf Ebene des Bauordnungsrechts zudem auf die Verpflichtungen gemäß dem Landessolargesetz des Landes Rheinland-Pfalz verwiesen, welches in den Hinweisen aufzuführen ist.</li> </ul> <p>1.4.2. Grundsatz 19 b: „Gewerbliche Bauflächen sollen flächensparend geplant werden. Dabei soll eine mehrgeschoßige Bauweise in der Weise angestrebt werden, dass Produktion und Verarbeitung sowie Parkplätze und Stellflächen auf mehreren Gebäudeebenen realisiert werden können. Bei der Neuausweisung oder Erweiterung von Gewerbegebäuden soll zudem sichergestellt werden, dass das Baugebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.“</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das gesamte Quartier (einschließlich des Änderungsbereichs) eine Energieversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz vor, das durch ein Erdsondenfeld gespeist wird. Als Wärmeerzeugungsanlagen sind elektrisch betriebene Sole/Wasser-Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen vorgesehen.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>1.5. Im Rahmen der Prüfung wurde ferner festgestellt, dass die hinterlegten Daten in Raum+Monitor veraltet sind. Die regelmäßige Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit öfter aktualisiert werden (vgl. Leitfaden der SGD Süd vom September 2015).</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	
<p>2. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>2.1. Das vorliegende Vorhaben beschränkt sich auf die künftige Zulässigkeit einer „nicht großflächigen Einzelhandelsnutzung“ im überplanten „Teilgebietsbereich M/ 2.1“. Ziel ist es, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, z.B. eines Getränkemarktes, einer Bäckerei, eines Cafes oder einer Apotheke zu ermöglichen. Zusätzlich soll ein Geh- und Radweg zwischen Planstraße A und Planstraße B die innere Erschließung verbessern.</p> <p>2.2 Wir stellen fest, dass die Gebietsqualität „Mischgebiet“ unverändert erhalten bleibt, ebenso die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Durch die Änderung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an bisher unversiegelter Fläche. Weiterhin stellen wir fest, dass die Nutzungsänderung keine naturschutzfachlichen oder -rechtlichen Belange berührt.</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	
<p>3. Aus Sicht des Bereichs für Fluglärmangelegenheiten sind folgende Hinweise zu beachten</p> <p>3.1. Das Gebiet ist von an- und abfliegendem Verkehr des Flughafens Frankfurt betroffen. Die Nutzung als Mischgebiet ist grundsätzlich mit einer Lärmsensibilität verbunden. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Reisesaison, Wetter, Tageszeit) können Lärmbelästigungen durch Fluglärm auftreten.</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnisgenommen. Der Bebauungsplan liegt weit außerhalb der Tag-Schutzzone 2 und der Nacht-Schutzzone. Eine Betrachtung von Fluglärm ist daher nicht erforderlich.	
<p>4. Gegen den Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn dieser entsprechend dem Planentwurf mit Anlagen und unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird:</p> <p>4.1. Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind</p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits bestätigt.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:</p> <p>4.1.1.- DVGW-Merkblatt W 331 für die Auswahl, den Einbau und den Betrieb von genormten Hydranten im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W-400, Teil 1 bis 3.;</p> <p>4.1.2.- DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 (Trinkwasserverteilung) Technische Regel Wasserverteilungsanlagen -TRWW- Teil1: Planung;</p> <p>4.1.3.- DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)</p> <p>4.1.4.- DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).</p> <p>4.2. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist für das Mischgebiet eine Löschwassermenge von 96m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Die maximalen Abstände im 75 m Bereich (Lauflinie bis zum Gebäude) von Hydranten müssen beachtet werden.</p>		
<p>5. Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde wird darauf Hingewiesen</p> <p>5.1. Durch die geplante Bodenbehandlungsanlage im SO „Bodenbehandlungsanlage“ ist mit entsprechenden Lärmimmissionen im Bereich des MI 2.1 zu rechnen. Auch darf es durch die Änderung im Bereich des MI 2.1 zu keinen für die Genehmigung der Bodenbehandlungsanlage relevanten Immissionserhöhungen kommen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Eine entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde zum rechtkräftigen Bebauungsplan erstellt und liegt diesem zugrunde. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ändern sich die im Mischgebiet MI2.1 einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht. Ebenso wie die zulässigen Gewerbelärmemissionen der im SO zulässigen Bodenbehandlungsanlage. Zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen durch die zulässige Bodenbehandlungsanlage ist im rechtkräftigen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ für Teile des MI2.1 und MI2.2 (Maßnahmenfläche „S1“) eine Grundrissorientierung festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert.</p> <p>Im Genehmigungsverfahren für im Mischgebiet MI2.1 konkret geplante gewerbliche Nutzungen ist nachzuweisen, dass die Gewerbelärmzusatzbelastung</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	durch diese Nutzungen im Zusammenwirken mit der Gewerbelärmvorbelastung (u.a. durch die im SO zulässige Bodenbehandlungsanlage) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursacht. Dieser Nachweis kann erst bei Vorliegen einer konkreten Planung und Betriebsbeschreibung, für die im MI 2.1 geplanten gewerblichen Nutzung geführt werden.	
<p><b>6. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen</b></p> <p><b>6.1. Ergänzend zu der o.g. Anmerkung der Immissionsschutzbehörde wird angemerkt, dass gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.</b></p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	
<p><b>6.2. Es sollte in den textlichen Festsetzungen noch eine Klarstellungsaussage eingefügt werden, welche textlichen Festsetzungen in dem Geltungsbereich final gelten, also ob die nicht betroffenen texl. Festsetzungen des Ursprungsplanes trotzdem Ihre Gültigkeit haben:</b></p>	Der Stellungnahme wurde gefolgt. Es wurde ein entsprechender Hinweis klarstellend aufgenommen.	Tf
<p><b>6.3. Es wird festgestellt, dass die festgesetzte GFZ von 1,6 kein Vielfaches der angegebenen GRZ von 0,6 i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse von IV entspricht, dies sollte ggfls. überprüft werden, da es bedeutet, dass jedes Geschoss eingerückt mit einer geringeren Geschossfläche errichtet werden müsste, sofern die IV (4) zulässigen Vollgeschosse ausgebaut werden. Dies passt zwar mit der Berechnung der Flächenbilanz unter 6.5 auf S. 14 der Begründung überein, in welcher die zulässige GF in m<sup>2</sup> (hier bitte eine Abkürzungserklärung einfügen, es wird davon ausgegangen das GF für „Geschossfläche“ steht im Sinne der gesamten Geschossflächen über alle Vollgeschosse hinweg; vgl. 82 Abs. 4 LBauO) angegeben wird. Dies verwundert allerdings, da hierbei auf mehr als 1.500m<sup>2</sup> Geschossfläche verzichtet wird, bei 4 Vollgeschossen, welches keiner nachhaltigen Nachverdichtung dient.</b></p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand des vorliegend Änderungsverfahrens.	
<p><b>6.4. Es sollte geprüft werden, ob die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO i.V.m. §15 Abs. 1 BauNVO die korrektere Wahl des Gebietscharakters ist, da beim Urbanen</b></p>	Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets entspricht nicht dem Planungsziel. Es wurde an der Festsetzung der Art	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Gebiet keine gleichgewichtige Nutzungsmischung (vgl. § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO) stattfinden muss, im Gegensatz zum klassischen Mischgebiet.</i></p>	<p>der baulichen Nutzung festgehalten.</p>	
<p><i>Obligatorische Hinweise</i> Wenn die textlichen Festsetzungen getrennt von der Planzeichnung geführt werden, sind auf beiden Dokumenten jeweils der Hinweis zu führen, dass beide Teile Bestandteil des Bebauungsplans sind. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die Planzeichnung als zeichnerischer Ausdruck der textlichen Festsetzungen verstanden wird, sprich es muss alles was auf der Planzeichnung enthalten ist auch in den textlichen Festsetzungen festgehalten sein und umgekehrt.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung [...] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten [...] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden“. Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP;</li> <li>- sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird;</li> <li>- wenn neue Potentialflächen entstehen.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m. Z 20 ROP zu ermöglichen. Für etwaige</p>		

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Anwendungshinweise bezüglich Raum+Monitor wird auf folgenden Link der SGD SÜD verwiesen:  <a href="https://sgdsued.rip.de/themen/flaechenmanagement">https://sgdsued.rip.de/themen/flaechenmanagement</a></p>		
<p>Sind die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt? Es wird empfohlen neben relativen Angaben (diese sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen) auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen und besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen, sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfs. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 6 LBauO zwingend zu integrieren. Wenn als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante Rohfußboden definiert wird, empfiehlt sich eine Angabe zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante Rohfußboden z.B. über dem angrenzenden Gelände oder der erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche oder auch einer festen NHN-Höhe.</p>	<p>Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.  Höhenangaben zu baulichen Anlagen und Einfriedungen sind nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens. Diese sind abschließend im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt.  Zudem wird auf die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen, in der die maximal zulässigen Höhen für bauliche Anlagen dargestellt sind.</p>	
<p>Gemäß des Grundsatzes 161 des regionalen Raumordnungsplanes sind folgende Klimaschutz Belange zu bedenken: „In der Region soll die Erschließung und die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft, Sonnenenergie, Wasserkraft, Geothermie sowie Biomasse, verstärkt ausgebaut werden. Den damit verbundenen Erfordernissen soll im Rahmen der städtebaulichen Planungen und der Infrastrukturfachplanungen Rechnung getragen werden.“  Und die Begründung zum Grundsatz führt dies weiter aus: „Um den avisierten landespolitischen Zielen, den Anteil der Erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch bis zum Jahr 2030 bilanziell auf 100 % zu erhöhen, wird deutlich, dass diese Ziele nur mit einem ganzheitlichen und umsetzungsfähigen Handlungskonzept für die kommenden Jahrzehnte zu erreichen sind. Vorrangig wird die Nutzung von Windenergie, Biomasse und Sonnenenergie von Bedeutung sein. Ziel ist es, diese Potenziale entsprechend den regionalen Gegebenheiten im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung und im Einklang mit den anderen öffentlichen Belangen bestmöglich zu nutzen.“ Es sollte geprüft werden ob vor diesem Hintergrund eine Integration von</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.  Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das gesamte Quartier (einschließlich des Änderungsbereichs) eine Energieversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz vor, das durch ein Erdsondenfeld gespeist wird. Als Wärmeerzeugungsanlagen sind elektrisch betriebene Sole/Wasser-Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen vorgesehen.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Erneuerbaren Energien in dem o.g. Vorhaben implementiert wurde und realisiert wird.</i>  <i>Dieser Hinweis zur Beachtung des Grundsatzes soll sich innerhalb der Bauleitplanung und dem vorliegenden Vorhaben vorrangig auf die Ausweisung und Planung von potenziellen Photovoltaiknutzung auf Dächern und/oder Fassaden beziehen.</i></p>		
<p><i>Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.</i>  <i>Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen.</i>  <i>Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.</i></p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

## 21 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abteilung 2 Gewerbeaufsicht

Stellungnahme vom 08.08.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus hiesiger keine Bedenken. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit möglicher gewerblicher Nutzungen im Änderungsgebiet ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</i></p>	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.	

Gemeinde Budenheim



## 1. Änderung Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“

### Behandlung der Einzelstellungnahmen

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

**Stand:** November 2025

**Projekt:** PKO 25-004

## ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 09.10.2025 bis zum 10.11.2025 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 09.10.2025 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Entwurf bis zum 10.11.2025 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB:

**Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
1		

**Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
1	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	-
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Erdgeschichtliche Denkmalpflege Direktion Landesarchäologie	07.10.2025
3	Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr	09.10.2025
4	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	09.10.2025
5	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH	09.10.2025
6	Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG	10.10.2025
7	Amprion GmbH	15.10.2025
8	Landwirtschaftskammer RLP	15.10.2025
9	DFS Deutsche Flugsicherung	20.10.2025
10	Deutscher Wetterdienst	20.10.2025
11	DB AG - DB Immobilien	21.10.2025
12	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	21.10.2025

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom
13	Industrie- und Handelskammer Rheinhessen	28.10.2025
14	Kreisverwaltung Mainz-Bingen	03.11.2025
15	Landesbetrieb Mobilität Worms	04.11.2025
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.11.2025
17	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe	06.11.2025

*Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.*

**Zeichenerklärung:**

Änderungsbedarf (Änderung):

- /      keine Änderung
- TF      Änderung der textlichen Festsetzungen
- PL      Änderung der Planzeichnung
- BG      Änderung / Einarbeitung der / in die Begründung / im Umweltbericht

## **EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB**

## EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

### 1 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

- Südwestrundfunk Schreiben vom 06.10.2025
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Außenstelle Schulaufsicht Schreiben vom 08.10.2025
- EWR Netz GmbH Schreiben vom 07.10.2025
- Mainzer Netze GmbH Schreiben vom 09.10.2025
- Creos Deutschland GmbH Schreiben vom 10.10.2025
- Landesforsten Rheinland-Pfalz Forstamt Rheinhessen Schreiben vom 13.10.2025
- Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein Schreiben vom 14.10.2025
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz Schreiben vom 16.10.2025
- Landeshauptstadt Wiesbaden Schreiben vom 20.10.2025
- LFV Rheinland-Pfalz e.V. Schreiben vom 21.10.2025
- Die Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 28.10.2025
- Rheinhessische Energie- und Wasserversorgung GmbH Schreiben vom 30.10.2025
- Vodafone GmbH Schreiben vom 04.11.2025
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Schreiben vom 07.11.2025
- 
- 
- 
- 
- 

### 2 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Erdgeschichtliche Denkmalpflege Direktion Landesarchäologie Stellungnahme vom 07.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>wir haben das unten angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstellen Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</i>		

## 3 Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr

Stellungnahme vom 09.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>unsere Stellungnahme vom 07.07. bleibt weiterhin bestehen. Antworten Sie bitte ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

## 4 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

Stellungnahme vom 09.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn. BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktenfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

## 5 Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH

Stellungnahme vom 09.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

## 6 Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG

Stellungnahme vom 10.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>die von uns betreuten Gashochdruckleitungen der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KMW Gastransport GmbH</li> <li>- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG</li> </ul> <p>sind von der im Betreff genannten Baumaßnahme nicht betroffen. Diese Planauskunft bezieht sich nur auf die o.g. Gashochdruckleitungen und entbindet Sie nicht davon bei allen Trägern öffentlicher Belange im Maßnahmenbereich Planauskunft einzuholen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

## 7 Amprion GmbH

Stellungnahme vom 15.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

## 8 Landwirtschaftskammer RLP

Stellungnahme vom 15.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>gegen das o.g. Vorhaben werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen. Sollten Ausgleichflächen aus der aktiven Flächenbewirtschaftung genommen werden, so sind diese über den freiwilligen Landtausch mit Flächen zu tauschen, die bereits aus der Produktion genommen wurden. Des Weiteren bestünde die Nutzung von Flächen aus dem Kompensationskonto. Wir bitten Sie den Kontakt mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz mit Sitz in Bad Kreuznach aufzunehmen, damit kein unnötiger Flächenverbrauch aktiver bewirtschafteter Böden stattfindet. Wir bitten Sie, uns eine Kopie Ihres Bescheids bzw. Ihrer Entscheidung zu übersenden. Für Ihre Unterstützung und Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

## 9 DFS Deutsche Flugsicherung

Stellungnahme vom 20.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

## 10 Deutscher Wetterdienst

Stellungnahme vom 20.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Wichtige Hinweise: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Weiterhin bitten wir Sie, die TöB Verfahren erst mit der Freigabe der Planunterlagen zu versenden, da eine Bearbeitung erst nach Freigabe der Planunterlagen möglich ist. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

## 11 DB AG - DB Immobilien

Stellungnahme vom 21.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/ DB Station &amp; Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Vorhaben. Zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim haben wir keine Einwände,</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>sofern ein negativer Einfluss auf die Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</i>		

## 12 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 21.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<i>Boden und Baugrund – allgemein: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.07.2025 (Az.: 3240-0194-19/V4), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<i>- mineralische Rohstoffe Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<i>Geologiedatengesetz (GeolDG) 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 <a href="https://geoldg.lgb-rlp.de">https://geoldg.lgb-rlp.de</a> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <a href="https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html">https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</a></i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

## 13 Industrie- und Handelskammer Rheinhessen

Stellungnahme vom 28.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>vielen Dank für die Mitteilung zur Fristverlängerung im Beteiligungsverfahren.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28. Juli 2025 und haben darüber hinaus keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

## 14 Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Stellungnahme vom 03.11.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>1. Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<p>2. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen</p> <p>2.1. Die Planungen der Gemeinde Budenheim, voll allem hinsichtlich der Ausweisung von Einzelhandelsbereichen, erscheint stark aufgeteilt und städtebaulich schwer begreiflich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Sofern im Ortszentrum keine geeigneten Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung stehen, kann ein Ansiedlung im Osten der Gemeinde zumindest zur Verringerung der Einkaufsfahrten beitragen, da sich aufgrund der ohnehin starken Orientierung in Richtung Mainz Mitnahme-Effekte ergeben. Zudem entwickeln sich durch die Umsetzung der rechtkräftigen Bebauungspläne „Dyckerhoff-Gelände“ und „Wälchenloch“ neue Wohngebiete im direkten Umfeld.</p>	
<p>2.1.1. Es wird in dem anderen aktuell laufenden Bauleitplanverfahren „Kirchstraße“ ein neuer, größerer REWE geplant, ohne dass die Nachnutzung des Bestandsgebäudes planungsrechtlich im o.g. Bebauungsplan Kirchstraße festgehalten wird, aber ein erneuter Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb soll scheinbar durch einen, dem ZAV beiliegenden, städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkung bezieht sich auf Unterlagen, die nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind.</p>	
2.1.2. Mit dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>„Dyckerhoff-Gelände 1. Änderung“ erfolgt nun eine erneute Ausweisung von Lebensmittel-Einzelhandelsflächen. Somit wird aus unerklärlichen Gründen nicht nur das Lebensmitteleinzelhandelsgeschehen weiter vom Budenheimer Ortskern entfernt, sondern auch Beweggründe des städtebaulichen Vertrags konterkariert.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplans können Nahversorgungsangebote für die zukünftigen Bewohner im „Dyckerhoff-Gelände“ geschaffen werden. Die Planung geht von ca. 1.100 neuen Einwohnern aus. Der Standort liegt in direkter Nähe zu den künftigen neuen Wohnungen. Zusätzlich liegt das neue Wohngebiet Wäldechenloch mit geschätzt 480 künftigen Bewohnern in fußläufiger Erreichbarkeit. Einzelhandelsbetriebe werden, insbesondere in kleineren Gemeinden, regelmäßig nicht allein durch die Kunden in fußläufiger Erreichbarkeit getragen. Insofern stellt die Lage an der Mainzer Landstraße in direkter Nähe zu einer Bushaltestelle einen geeigneten Standort dar, um das notwendige zusätzliche Kundenpotenzial zu erreichen. Über den für Radfahrer freigegebenen Gehweg an der Mainzer Landstraße sowie über die Wiesmoorer Straße ist der Standort außerdem für den Radverkehr aus dem gesamten Siedlungsgebiet gut erreichbar.</p>	
<p>2.1.3. Des Weiteren wird der Bevölkerung der Zugang zu Nahrungsmitteln räumlich erschwert, und der Anschein verdeutlicht, dass mit dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ i.V.m. dem ZAV und dazugehörigen Widerspruchsbescheid und städtebaulichen Vertrag ein sog. Konkurrenzschutz für den Supermarkt/Discounter REWE geschaffen werden sollte.</p> <p>Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ wird dieser Eindruck verstärkt, da der Umzug eines italienischen Feinkostladens mit aktueller Lokation in Mainz-Mombach unterhalb der Großflächigkeit vorgesehen ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. s.o.</p> <p>Die Anmerkung bezieht sich auf Unterlagen, die nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind.</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan dieser regelt allgemein die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen unabhängig von konkreten Vorhaben. Insofern dient die Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p>	
<p>2.1.4. Ebenso wird die zu vermeidende Grundlage geschaffen ungeplanten Leerstand im Bestands-REWE zu erzeugen. Es wird deswegen die bauleitplanerische Steuerung des Bestands-REWE als sinnvolles und rechtssicheres weiteres Vorgehen angesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung bezieht sich auf einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
2.1.5. Es wird deswegen um Klarstellung gebeten sowie Erläuterung der städtebaulichen Erfordernis gem. §1 Abs. 3 BauGB erbeten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird auf die Ausführungen unter Kapitel 1 in der Begründung verwiesen. Darin werden bereits sowohl Planungsanlass / Planungserfordernis sowie die Ziele und Zwecke der Planung aufgeführt.	
2.2. Für den Planbereich der 1. Änderung liegt der Bauaufsichtsbehörde bereits ein Bauantrag zur Errichtung des Lebensmittelmarktes in Containerbauweise vor. Der Bauherr (Grundstücksbesitzer) möchte eine Genehmigung nach § 33 BauGB erwirken (0034/25-B-200). Demnach muss die Gemeinde uns unbedingt mit Überreichung der rechtlichen Würdigung und damit verbundener Bedenkenlosigkeit zu dieser Offenlage die Punkte gem. §33 Abs. 1 Nr.1-Nr.4 BauGB nachweisbar und nachvollziehbar bestätigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Obligatorische Hinweise Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Gem. §1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Gem. Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 LUVPG bedarf der Bau einer öffentlichen Straße oder einer Privatstraße einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Sollte dies der Fall sein, so wäre bspw. die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht statthaft.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bau einer Straße ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“.	
Anlassbezogen wird die Prüffrage gestellt ob die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt sind? Es wird empfohlen neben relativen Angaben (diese sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen) auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen und besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen, sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefernergie und der Bebauung zu prüfen und ggf. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 6 LBauO zu integrieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bestimmungen für baulichen Anlagen und Einfriedungen sind abschließend im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Rechtsgrundlagen werden zur Satzungsfassung redaktionell überprüft.	
Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

**15 Landesbetrieb Mobilität Worms****Stellungnahme vom 04.11.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen verweisen wir, seitens des LBM Worms, auf unsere bereits getätigte Stellungnahme vom 28.07.2025 (AZ.: MA-IV 46a). Der Inhalt unseres Schreibens behält weiterhin seine Gültigkeit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

**16 Deutsche Telekom Technik GmbH****Stellungnahme vom 06.11.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 11.07.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

**17 Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe****Stellungnahme vom 06.11.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
die Planungsgemeinschaft hat bereits am 04.08.2025 eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>Abs. 1 BauGB des o.g. Verfahren abgegeben. Da zu dem Zeitpunkt das nun parallellaufende Verfahren der Kirchstraße noch nicht bekannt war, möchten wir im laufenden Verfahren folgendes ergänzen.</p> <p>In Summe plant die Gemeinde Budenheim nun die Verlagerung eines großflächigen Rewe Marktes, die Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeremarkts und an dem Standort des o.g. Verfahrens die Zulassung von nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafés und Apotheken.</p>		
<p>Uns liegt eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung der Stadt Mainz vor. In dieser Untersuchung werden drei Varianten hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Mainz bewertet.</p> <p>Entgegen der von Ihnen vorgebrachten Auswirkungsanalyse werden die Auswirkungen, besonders in der aktuell geplanten Variante mit der Vergrößerung des REWE-Marktes auf 2.000m<sup>2</sup>, Drogeremarkt dm 800m<sup>2</sup> sowie der Ansiedlung des Feinkosthändlers „Rallo“ 800m<sup>2</sup>, deutlich stärker eingeschätzt und Betriebsschließungen im Stadtteilzentrum Mombach als wahrscheinlich eingestuft.</p> <p>Nach Betrachtung der beiden Gutachten sieht die Planungsgemeinschaft die geplanten Verlagerungen des Einzelhandels kritisch. Aus diesem Grund empfehlen wir eine Überarbeitung der von Ihnen vorgelegten Auswirkungsanalyse unter Beachtung der Summationswirkung einer möglichen Ansiedlung aller drei Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>Die Planungsgemeinschaft sieht in der Verlagerung des Einzelhandels eine starke Schwächung des im Einzelhandelskonzept dargestellten städtebaulich integrierten Bereich Ortsmitte.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die angesprochene städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung der Stadt Mainz sowie die dort betrachtete Erweiterung des REWE-Marktes und die Neuansiedlung eines Drogeremarktes sind nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“.</p> <p>Eine gemeinsame Bewertung der unterschiedlichen Einzelhandelsvorhaben im Sinne einer Summationsbetrachtung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens methodisch nicht geboten. Eine Summationswirkung wäre allenfalls dann zu untersuchen, wenn mehrere Vorhaben mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zeitgleich realisiert werden. Diese Voraussetzung liegt hier nicht vor.</p> <p>Die Bebauungspläne „Kirchstraße“ und „Dyckerhoff-Gelände“ befinden sich in unterschiedlichen Verfahrensständen. Für den Bebauungsplan „Kirchstraße“ wurde bislang die frühzeitige Beteiligung durchgeführt (17.07. – 22.08.2025). Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ liegt zeitlich deutlich vor dem Bebauungsplan „Kirchstraße“ im Verfahren, da die Offenlage bereits durchgeführt wurde.</p> <p>Zudem wurde in der Auswirkungsanalyse zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ vorsorglich</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	<p>ein realitätsnahe Worst-Case-Szenario betrachtet, in dem unterstellt wird, dass neben der Erweiterung des REWE-Markts und der Neuansiedlung eines Drogeremarkts zusätzlich der Marktzutritt eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes erfolgt. Auch ist mit rd. 6.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein sehr leistungsfähiger Anbieter unterstellt worden. Selbst in diesem Szenario ergeben sich gegenüber der Stadt Mainz lediglich Umverteilungsquoten von maximal 2–3 %, die keine städtebaulichen Unverträglichkeiten erwarten lassen. Damit ist eine gesonderte Summationsbetrachtung weder erforderlich noch geeignet, neue Erkenntnisse für die Abwägung zu liefern. Es wird auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse und die Ausführungen in der Begründung verwiesen.</p>	