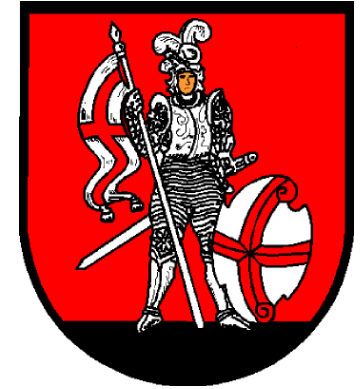


Gemeinde Budenheim



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
-----	--------------------	---------------

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
18	Stadt Mainz	10.11.2025
19	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald RLP e. V.	

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
- Rhein Hessische 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
- LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. schreiben vom 13.11.2025
-
-
-
-

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

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>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</i>	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"> - KMW Gastransport GmbH - Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG <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
<i>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.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

10 Deutscher Wetterdienst

Stellungnahme vom 20.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>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.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

11 DB AG - DB Immobilien

Stellungnahme vom 21.10.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>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 & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Vorhaben.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
Zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim haben wir keine Einwände, 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.		

12 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz**Stellungnahme vom 21.10.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Boden und Baugrund – allgemein: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.07.2025 (Az.: 3240-0194-19/V4), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
- mineralische Rohstoffe Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
Geologiedatengesetz (GeolDG) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landes-amt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html		

13 Industrie- und Handelskammer Rheinhessen**Stellungnahme vom 28.10.2025**

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

14 Kreisverwaltung Mainz-Bingen**Stellungnahme vom 03.11.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<i>1. Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</i>		
<i>2. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen 2.1. Die Planungen der Gemeinde Budenheim, voll allem hinsichtlich der Ausweisung von Einzelhandelsbereichen, erscheint stark aufgeteilt und städtebaulich schwer begreiflich.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Sofern im Ortszentrum keine geeigneten Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung stehen, kann eine Ansiedlung im Osten der Gemeinde zumindest zur Verringerung der Einkaufsfahren beitragen, da sich aufgrund der ohnehin starken Orientierung in Richtung Mainz Mitnahme-Effekte ergeben. Zudem entwickeln sich durch die Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Dyckerhoff-Gelände“ und „Wäldchenloch“ neue Wohngebiete im direkten Umfeld.	
<i>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,</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung bezieht sich auf Unterlagen, die nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
dem ZAV beiliegenden, städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen werden.		
2.1.2. Mit dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren „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.	Der Stellungnahme wird 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 Wäldchenloch 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.	
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. 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.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. s.o. Die Anmerkung bezieht sich auf Unterlagen, die nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. 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.	
2.1.4. Ebenso wird die zu vermeidende Grundlage geschaffen ungeplanten Leerstand im Bestands-REWE zu erzeugen. Es wird	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung bezieht sich auf einen Sachverhalt, der	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>deswegen die bauleitplanerische Steuerung des Bestands-REWE als sinnvolles und rechtssicheres weiteres Vorgehen angesehen.</i>	nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist.	
<i>2.1.5. Es wird deswegen um Klarstellung gebeten sowie Erläuterung der städtebaulichen Erfordernis gem. §1 Abs. 3 BauGB erbeten.</i>	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.	
<i>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.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<i>Obligatorische Hinweise Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<i>Gem. §1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<i>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.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bau einer Straße ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“.	
<i>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 Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfls.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bestimmungen für baulichen Anlagen und Einfriedungen sind abschließend im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt.	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 6 LBauO zu integrieren.</i>		
<i>Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Rechtsgrundlagen werden zur Satzungsfassung redaktionell überprüft.	
<i>Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

15 Landesbetrieb Mobilität Worms**Stellungnahme vom 04.11.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>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.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

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

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>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:</i> <i>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 11.07.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

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

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>die Planungsgemeinschaft hat bereits am 04.08.2025 eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 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 Drogeriemarkts 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>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<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 2.000m², Drogeriemarkt dm 800m² sowie der Ansiedlung des Feinkosthändlers „Rallo“ 800m², 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>Es wird auf die Stellungnahme der Stadt Mainz und die Beantwortung dieser verwiesen (siehe Nr. 18).</p>	

18 Stadt Mainz

Stellungnahme vom 10.11.2025

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 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>Folgende Änderungen wurden im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs, 1 BauGB vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümartikel) sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel wurden von der Sortimentsliste gestrichen und sind somit im Mischgebiet "MI 2.1" unzulässig. • Dementsprechend sind nun im Erdgeschoss des Mischgebietes "MI 2.1" nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten "Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren" sowie "Apotheken" allgemein zulässig. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Die Stadt Mainz nimmt zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" wie folgt Stellung:</p> <p>In der vorgenannten Begründung wird darauf hingewiesen, dass das im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) aufgeführte Ziel "Z 61" (Agglomerationsverbot) durch die Planänderung berührt sein könnte. Das städtebauliche Konzept sieht die Unterbringung eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Lebensmitteln und Getränken, insbesondere im Feinkost-Sortiment, einer Bäckerei mit Café und ergänzend einer Apotheke vor. Durch die im Bebauungsplan getroffene Einschränkung der zulässigen Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe durch die Festsetzung von Art und Maß</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell angepasst und klargestellt, dass die Gemeinde Budenheim bei der Planung nicht von einer Agglomeration i. S. d. LEP IV ausgeht.</p> <p>Nach der Begründung zum LEP IV sind Agglomerationen Ansammlungen mehrerer, für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Eine derartige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben ist nach den Festsetzungen nicht möglich.</p>	<p>Begr.</p>

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>der baulichen Nutzung solle möglichen städtebaulich relevanten Auswirkungen durch die Bildung von Agglomerationen entgegengewirkt werden.</p> <p>Daraus folgt, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Bildung von Agglomerationen in einer nicht-integrierten Lage zulassen. Dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenwirken, wird widersprochen.</p> <p>Hinsichtlich der Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsstandortes wird auf die von der Stadt Mainz beauftragten städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung des Planungsbüros Junker + Kruse (siehe Anhang) verwiesen.</p>	<p>Die Schlussfolgerung wird nicht geteilt. S.o.</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung des Planungsbüros Junker + Kruse wurde durch den Gutachter BBE geprüft. Die gutachterliche Bewertung wird aufrechterhalten. Vgl. dazu nachfolgende Erläuterungen.</p>	
<p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der im Zuge des oben genannten Beteiligungsverfahrens offengelegte Abwägungsvermerk mit dem Titel "Behandlung der Stellungnahmen" vom 09.09.2025 kann seitens der Stadt Mainz unter folgenden Punkten nicht zugestimmt werden:</p>		
<p>Die aktuellen Bebauungsplanverfahren "Kirchstraße" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" erwecken den Eindruck, dass schrittweise eine Aneinanderreihung von Einzelhandelsstandorten in nicht-integrierter Lage entlang der Mainzer Landstraße geschaffen werden soll, um gezielt die von Einzelhandelsbetrieben bevorzugte autogerechte Lage entlang der stark frequentierten Ausfallstraße nach Mainz zu entwickeln.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gemeinde Budenheim betreibt keine gezielte Entwicklung von autogerechten Standorten.</p>	
<p>Die im Bebauungsplan vorgenommene Einschränkung auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente "Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren sowie Apotheken" begründet nicht, dass der geplante Einzelhandelsstandort im Mischgebiet "MI 2.1" keine nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die im Mainzer Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelbetriebe hat.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass kein von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasstes, sondergebietspflichtiges Einzelhandelsgroßprojekt realisiert werden kann. Demnach sind Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Dies ist hier nicht der Fall, denn die Geschossfläche im</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	<p>Plangebiet beläuft sich auf maximal 1.200 m². Laut den Ergebnissen der Einzelhandelsuntersuchung der BBE zum Bebauungsplan fallen die durch das Vorhaben ausgelösten Wettbewerbseffekte selbst im gewählten Worst-Case-Szenario, bei dem nicht die Verlagerung eines bereits vorhandenen, sondern der Zutritt eines neuen Marktteilnehmers mit hoher Leistungsfähigkeit angenommen wird, nur gering aus und sind keinesfalls dazu in der Lage, städtebauliche Unverträglichkeiten auszulösen. Dies gilt bei maximalen Umverteilungen von 2–3 % auch für die Angebotsstrukturen in der Nachbarstadt Mainz.</p> <p>Dazu ist anzumerken, dass die von der BBE Handelsberatung für das Worst-Case-Szenario des Dyckerhoff-Geländes unterstellte Umsatzleistung mit rund 5,2 Mio. € die maximale Umsatzprognose des Planungsbüros Junker+Kruse als Gutachter der Stadt Mainz um mehr als 2 Mio. € übersteigt. Dementsprechend werden auch die durch das Vorhaben auf dem Dyckerhoff-Gelände ausgelösten Umverteilungen sinken und sich maximal auf 1–2 % belaufen.</p> <p>In dem möglichen Ansiedlungsfall, dass es sich nicht um die Neuansiedlung eines noch nicht vorhandenen Anbieters, sondern um die Verlagerung eines bereits bestehenden Marktes von einem bisher nicht integrierten Standort handelt, werden die im Zuge der Vorhabenrealisierung entstehenden Wettbewerbswirkungen nochmals verringert und nehmen nur noch marginale Größenordnungen an.</p> <p>Erhebliche städtebauliche Auswirkungen durch die geplante Nutzung können somit ausgeschlossen werden.</p>	
<p><i>Die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der im Zuge der Bebauungsplanverfahren "Kirchstraße" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" geplanten Einzelhandelsansiedlungen sind der beigelegten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Planungsbüros Junker + Kruse zu entnehmen (siehe Anhang).</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beigelegte Wirkungsanalyse des Planungsbüros Junker + Kruse untersucht summarisch die mit der bereits in Umsetzung befindlichen Netto-Erweiterung, der geplanten Rewe-Verlagerung/-Erweiterung sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	<p>Bebauungsplanverfahren „Kirchstraße“ und im Änderungsverfahren „Dyckerhoff-Gelände“ einhergehenden Mehrumsätze. Ein Szenario, das sich ausschließlich mit den Auswirkungen des vorliegenden Änderungsverfahrens „Dyckerhoff-Gelände“ befasst, fehlt allerdings.</p> <p>Die von Junker + Kruse eingebrachte Auswirkungsanalyse ist daher grundsätzlich nicht dazu geeignet, die Auswirkungen bei Vorhabenrealisierung auf dem Dyckerhoff-Gelände zu bewerten.</p> <p>Die Annahme von Junker + Kruse, dass ein nach den geplanten Festsetzungen zulässiger italienischer Supermarkt eine maximale Umsatzleistung von rund 3,1 Mio. € erzielen wird, die mehr als 2 Mio. € unterhalb der von der BBE Handelsberatung in die Auswirkungsanalyse eingestellten Worst-Case-Prognose (rund 5,2 Mio. €) liegt, deutet jedoch darauf hin, dass in diesem möglichen ansiedlungsfall ausgelösten Wettbewerbseffekte sogar noch deutlich geringer ausfallen werden als von der BBE dargestellt.</p>	
<p><i>Die dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren beigelegte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH von Juli 2025 berechnet lediglich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsstandortes im Mischgebiet "MI 2.1" auf die angrenzenden Einzelhandelsstandorte der Landeshauptstadt Mainz. Für das der Berechnung zugrunde liegende Einzugsgebiet wird ausschließlich das Gemeindegebiet von Budenheim angenommen. Dieser Ansatz erscheint höchst fraglich, da der geplante italienische Supermarkt aus dem gesamten Umland Kundschaft anziehen wird - wie dies bereits am Standort Mainz-Mombach der Fall ist.</i></p> <p><i>Die isolierte Betrachtung des geplanten Einzelhandelsstandortes im Mischgebiet "MI 2.1" führt dazu, dass die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung einer relevanten Umsatzverteilungsquote verringert wird, die sowohl absatzwirtschaftlich als auch städtebaulich von Bedeutung ist. Die absatzwirtschaftlichen</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Gutachten von BBE untersucht eine Neuansiedlung als realitätsnahen Worst Case. Das Einzugsgebiet wird entsprechend sachgerecht abgegrenzt. Im Fall der möglichen Verlagerung eines bestimmten Betriebes mit größerem Einzugsgebiet von einem nicht integrierten Standort in Mainz kann sich ein anderes Einzugsgebiet ergeben. Da dieser Betrieb aber i. W. seine bisherigen Umsätze „mitnimmt“, sind nur marginale Auswirkungen auf zentrale Standorte in Mainz und anderen Umlandkommunen zu erwarten. S.o. Das von BBE untersuchte Szenario ist daher geeignet, die maximale Auswirkungen der Planung zu bewerten.</p> <p>Die durch das Vorhaben an der „Kirchstraße“ entstehenden Auswirkungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Eine Summenbetrachtung der aufgeführten Ansiedlungen ist im vorliegenden Verfahren</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Auswirkungen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Kirchstraße" geplanten Einzelhandelsvorhaben, wurden in der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt. Diese Berechnungsmethode mindert die Höhe der Umsatzverteilungsquote wesentlich und lässt somit keine realistische Einschätzung der potenziellen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Mainz zu.</i></p> <p><i>Hierzu ist eine ganzheitliche, summarische Betrachtung der Auswirkung aller geplanter Einzelhandelsvorhaben entlang der Mainzer Landstraße dringend erforderlich: Die dieser Stellungnahme zum o. g. Beteiligungsverfahren beigefügte städtebauliche Verträglichkeitsanalyse des Planungsbüros Junker + Kruse enthält eine detaillierte Bewertung der absatzwirtschaftlichen sowie der städtebaulichen Auswirkungen in Form einer Analyse von drei Prüfvarianten.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Variante 1: Ansiedlung von Rewe (ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (VK)), dem Drogeriemarkt dm (ca. 800 m² VK) und einem italienischen Supermarkt (ca. 800 m² VK)</i> <i>• Variante 2; Ansiedlung von Rewe (ca. 2.000 m² VK) und dem Drogeriemarkt dm (ca. 800 m² VK)</i> <i>• Variante 3: Ansiedlung von Rewe (ca. 2.000 m² VK) und einem italienischen Supermarkt (ca. 800 m² VK).</i> <p><i>Fazit der städtebaulichen Auswirkungsanalyse ist:</i></p> <p><i>"Im Stadtteilzentrum Mombach ergibt sich aufgrund der rechnerischen Umverteilungsquote von 11-15 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und bis zu 28 % in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel eine deutliche Verschärfung der Wettbewerbssituation, welche insbesondere gegenüber dem Penny-Markt und dem Drogeriemarkt Rossmann wirksam sein werden. Betriebsschließungen im Stadtteilzentrum sind durch die Vorhaben wahrscheinlich" (Junker + Kruse (2025): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse. Dortmund. S. 35).</i></p> <p><i>"Die ermittelten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen gegenüber dem Stadtteilzentrum Mainz-Mombach lassen bei allen drei Vorhabenvarianten den Schluss zu, dass ein Umschlagen der</i></p>	<p>schon deshalb nicht vorzunehmen, da der angeführte Bebauungsplan „Kirchstraße“ im Verfahren noch nicht so weit fortgeschritten ist. Eine Summenbetrachtung der Auswirkungen könnte – soweit erforderlich – somit dem noch laufenden Bebauungsplanverfahren Kirchstraße überlassen bleiben.</p> <p>Für die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² liegen ein positiver Zielabweichungs- und Widerspruchsbescheid der SGD Süd vor. Selbst wenn man von den summarischen Auswirkungen des von Junker+Kruse beschriebenen Ansiedlungsszenarios ausgeht, ist gegenüber dem Zielabweichungsbescheid keine veränderte Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Denn wie oben dargelegt, führt die mögliche Verlagerung eines italienischen Supermarkts von einem bisher nicht integrierten Standort in Mainz auf das Dyckerhoff-Gelände – entgegen der Bewertung von Junker + Kruse – nur zu marginalen Umverteilungseffekten auf umliegende Angebotsstandorte.</p> <p>Zudem sind auf dem Dyckerhoff-Gelände Anbieter mit dem Kernsortiment Drogeriewaren nicht zulässig. Die Planung für das Dyckerhoff-Gelände hat somit keinen Einfluss auf die Frage der (bisher negativ beschiedenen) Ansiedlung eines Drogeriemarkts an der Kirchstraße.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p>wettbewerblichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen zu erwarten ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann" (Junker + Kruse (2025): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse. Dortmund. S. 35).</p> <p>"Die Auswirkungen der Vorhabenvariante 1 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gefährden zudem den Nahversorgungsstandort „Sertoriusring neu“ in Mainz-Finthen in seinem Bestand und damit die wohnungsnahe Grundversorgung im nördlichen Bereich des Stadtteils" (Junker + Kruse (2025): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse. Dortmund, S. 35).</p> <p>"Die Auswirkungen der Vorhabenvarianten 1 und 2, die jeweils die Ansiedlung eines Drogeriemarktes der Fa. dm vorsehen, gefährden zudem die Nahversorgungsstandorte „Sertoriusring neu“ in Mainz-Finthen und Gleisbergzentrum in Mainz-Gonsenheim im Bestand" (Junker + Kruse (2025): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse. Dortmund. S. 35).</p> <p>"Vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse kann festgehalten werden, dass die geplanten Verkaufsflächen an der Mainzer Landstraße in Budenheim in allen drei Varianten zu groß dimensioniert sind" (Junker + Kruse (2025): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse. Dortmund. S. 35).</p>		
<p>Der Ortskern der Gemeinde Budenheim verfügt über geeignete Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel. Ein Beispiel hierfür ist der bestehende Rewe-Markt (Binger Straße 4), der an diesem Standort schließen und in den räumlichen Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes "Kirchstraße" verlagert werden soll.</p> <p>Leider weisen die Antragsunterlagen auf Zulassung einer Zielabweichung zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim vom 08.10.2021 darauf hin, dass eine Absichtserklärung der REWE Group mit Schreiben vom 25.02.2019 über die Nachnutzung des Standortes "Binger Straße 1" vorliegt. Demnach bestehe die Absicht, den bestehenden REWE-Lebensmittelmart einer branchenfremden Verwertung zuzuführen. Ferner sei die REWE Group in dem REWE-Markt selbst Mieter und habe noch einen langfristigen Mietvertrag mit mehr als 25 Jahren Laufzeit. Somit könne die künftige Nutzung des bestehenden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung bezieht sich auf Unterlagen, die nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind.</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>Lebensmittelmarktes langfristig dahingehend gesteuert werden, dass kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem Standort stattfindet (Planungsgemeinschaft MWW-Ingenieure UG 2021: Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. §§ 8 Abs. 3 und 10 Abs. 6 LPlG zur geplanten Einzelhandelsentwicklung an der Mainzer Landstraße in der Gemeinde Budenheim —Ergänzung der Antragsunterlagen vom 15.09.2020, S. 20). Durch diese vertraglichen Regelungen wird aus betriebswirtschaftlicher Sicht jegliche Konkurrenz durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verhindert werden. Aus städtebaulicher Sicht stellt dies künftig den Verlust von ca. 800 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente im zentralen Bereich der Gemeinde Budenheim dar, der über einen Zeitraum von mehr als 25 Jahren bestehen bleibt. Dieser Wegfall und die Verlagerung des Nahversorgungsschwerpunktes an den Östlichen Ortsrand der Gemeinde Budenheim wird eine langfristige Reduzierung der Waren des täglichen Bedarfs sowie künftig eine schlechtere fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten im zentralen Bereich der Gemeinde Budenheim für die dort ansässige Bevölkerung zur Folge haben und damit die Funktionalität der Ortsmitte signifikant einschränken.</i></p>		
<p><i>Im Hinblick auf das Ziel, allen Bewohner:innen — insbesondere der Wohngebiete "Wäldchenloch" und "Dyckerhoff-Gelände" — fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote durch den geplanten Einzelhandelsstandort im Mischgebiet "MI 2.1" bereitzustellen, erscheint die Schaffung eines Einzelhandelsstandortes mit einer möglichen Grundfläche von 1.180 m² als überdimensioniert, zumal lediglich ein geringer Teil der Wohnbevölkerung der o. g. Wohnstandorte bei Verlagerung des Rewe-Marktes fußläufig mit Nahversorgungsangeboten versorgt ist. Dies steht im Widerspruch zum Ziel, eine bedarfsgerechte Nahversorgung für die Wohnbevölkerung sicherzustellen. Dieser Widerspruch zeigt sich auch durch folgende Stellungnahme der Gemeinde Budenheim im Rahmen der Abwägung vom 09.09.2025 deutlich:</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ ist die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Budenheim und insbesondere im Plangebiet „Dyckerhoff-Gelände“ selbst. Dabei wird unter „Nahversorgung“ die wohnortnahe Deckung des täglichen Bedarfs unter zumutbaren Wegen verstanden. Diese ist nicht zwingend auf eine ausschließlich fußläufige Erreichbarkeit beschränkt, sondern schließt auch die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Personennahverkehr ein. Der geplante Standort an der Mainzer Landstraße ist aufgrund seiner guten Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) sowie der</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<p><i>"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" (Seite 24).</i></p> <p><i>Die in der Stellungnahme der Gemeinde Budenheim dargestellte Ausrichtung der Einkaufsfahrten in Richtung Mainz sowie die damit verbundenen Mitnahme-Effekte am geplanten Einzelhandelsstandort (vgl. Abwägungsvermerk, Seite 23) stehen im Widerspruch zu dem primären Ziel, den Fokus auf eine fußläufige Nahversorgung zu legen, anstatt den Individualverkehr zu fördern.</i></p> <p><i>Dass der geplante Einzelhandelsstandort auch durch Kundenströme aus Mainz und dem Umland unterstützt werden soll, wird durch die oben angeführten Argumente weiter untermauert.</i></p> <p><i>Ein der Versorgung des Gebietes dienender Laden mit entsprechendem Gebietsversorgungscharakter und damit reduzierter Verkaufsfläche im Vergleich zur vorliegenden überdimensionierten Planung entspräche der Intention die Wohngebiete mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu versorgen. Es wird auf die vorgenannte Überdimensionierung und die negativen städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsvorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne "Kirchstraße" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" für die Mainzer Stadtteile Mombach, Finthen und Gonsenheim verwiesen (vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung des Planungsbüros Junker + Kruse).</i></p> <p><i>Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim führt aus, dass bislang kein zentraler Versorgungsbereich definiert wurde und keine Einkaufslage identifiziert werden konnte, die als</i></p>	<p>Radwegeverbindung städtebaulich geeignet, um eine ortsnahe Versorgung sicherzustellen.</p> <p>Das Konzept zielt ausdrücklich nicht auf die Förderung überörtlicher Einkaufsverkehre, sondern auf die Ergänzung der bestehenden Nahversorgungsstruktur in Budenheim. Die Auswirkungsanalyse bestätigt, dass keine negativen städtebaulichen oder interkommunalen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen in der Begründung und die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse verwiesen.</p> <p>Soweit Budenheimer Einwohner und Pendler, die ohnehin auf dem Weg von und nach Mainz mit dem Auto unterwegs sind, die Einkaufsmöglichkeit nutzen, kann die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Einzelhandelsnutzung dadurch erhöht werden ohne dass zusätzlicher Verkehr erzeugt wird.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Annahme ist unzutreffend und wird zurückgewiesen.</p> <p>Es geht um die Mitnahmeeffekte von Budenheimer Einwohner/Pendlern. S.o.</p>	
<p><i>Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim führt aus, dass bislang kein zentraler Versorgungsbereich definiert wurde und keine Einkaufslage identifiziert werden konnte, die als</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die geplante Einzelhandelsnutzung ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen und weiteren</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>zentraler Versorgungsbereiche eingestuft werden könnte. Diese Feststellung lässt jedoch nicht den Schluss zu, dass die Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes im Mischgebiet "MI 2.1" einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung entspricht.</i>	geplanten Einzelhandelsnutzungen in Budenheim bedarfsgerecht. S. u.	
<i>Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Budenheim betont, dass die Gemeinde als Grundzentrum insbesondere für die Sicherstellung der Grundversorgung ihrer Bevölkerung verantwortlich ist. Die geplante Dimensionierung der Einzelhandelsvorhaben entlang der Mainzer Landstraße lässt jedoch darauf schließen, dass die angestrebte Versorgungsfunktion deutlich über das für ein Grundzentrum erforderliche Maß hinausgeht. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwiefern tatsächlich noch ein Versorgungsdefizit besteht, das die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsstandorts im Mischgebiet "MI 2.1" rechtfertigen würde.</i>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß der BBE-Auswirkungsanalyse beläuft sich das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial der derzeit rund 8.700 Einwohner Budenheims auf knapp 31 Millionen Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die beiden im Jahr 2023 beschlossenen Bebauungspläne „Dyckerhoff-Gelände“ und „Wäldchenloch“ größere Wohnbauentwicklungen ermöglichen und somit ein Bevölkerungswachstum von bis zu 1.500 Einwohnern erwarten lassen. Perspektivisch ist daher mit einer wachsenden Einwohnerzahl bzw. einem nochmals höheren Kaufkraftpotenzial zu rechnen.</p> <p>Laut der BBE-Umsatzprognose beläuft sich die Gesamtumsatzleistung der in Budenheim ansässigen Anbieter – inklusive des bereits erweiterten Netto-Marktes, des verlagerten und erweiterten Rewe-Marktes sowie des ebenfalls geplanten Drogeriemarktes – aktuell auf rund 23 Millionen Euro, davon entfallen gut 20 Millionen Euro auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.</p> <p>Durch die Realisierung des Vorhabens auf dem Dyckerhoff-Gelände kann die Umsatzleistung um weitere rund 5 Mio. € gesteigert werden, wobei eine Umsatzgröße von rund 1,3 Mio. € innerhalb von Budenheim umverteilt wird. Nach Umsetzung aller Vorhaben und der daraus resultierenden Umverlagerungen wird sich die nahversorgungsbezogene Umsatzleistung im Grundzentrum somit auf rund 24 Millionen Euro belaufen (Ist-Umsatz Nahversorgung Budenheim von rund 20 Millionen Euro zuzüglich Planung Dyckerhoff von rund 5 Millionen Euro minus innerhalb von Budenheim stattfindende Umverlagerungen von rund 1 Million Euro). Damit gehen die Planungen keinesfalls „über das für ein</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	<p>Grundzentrum erforderliche Maß“ hinaus. Vielmehr werden auch weiterhin Kaufkraftabflüsse aus Budenheim an umliegende Angebotsstandorte stattfinden, wenngleich diese durch die verbesserte Angebotssituation in Budenheim deutlich reduziert und perspektivisch wohnortnah gebunden werden können.</p> <p>Das gleiche Bild zeigt sich, wenn man die von Junker+Kruse verwendeten Zahlen zugrunde legt. Demnach beläuft sich der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln nach Umsetzung aller Vorhaben in Budenheim (Netto, Rewe/Drogeriemarkt, Dyckerhoff) auf rund 18 Millionen Euro, während die lebensmittelbezogene Kaufkraft bei rund 25 Millionen Euro liegt (vgl. Junker+Kruse, S. 17 und S. 24).</p> <p>Auch diese Zahlen belegen, dass sich die mit der Bebauungsplanänderung im MI 2.1 einhergehende Öffnung für Betriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ in das lokal in Budenheim vorhandene Kaufkraftpotenzial einordnet und keinesfalls überdimensioniert ist.</p>	
<p><i>Es sei darauf hingewiesen, dass bereits das Zielabweichungsverfahren zur Ansiedlung eines Rewe-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) negativ beschieden wurde. Dennoch befindet sich der Bebauungsplan "Kirchstraße" weiterhin mit der geplanten Ansiedlung der genannten Einzelhandelsvorhaben in Aufstellung. In diesem Zusammenhang wird die geplante "Abrundung des Lebensmittelsegments durch weitere nahversorgungsrelevante Nutzungen" — wie im vorliegend Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dyckerhoff-Gelände" beschrieben — kritisch hinterfragt.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Diesbezüglich ist festzuhalten:</p> <p>1) Für die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes auf eine Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² liegt ein positiver Zielabweichungs- und Widerspruchsbescheid der SGD Süd vor. Lediglich der Drogeriemarkt wurde negativ beschieden.</p> <p>Da das Vorhaben auf dem Dyckerhoff-Gelände – insbesondere unter Berücksichtigung eines möglichen Verlagerungsvorhabens – nur marginale Umverteilungseffekte auf umliegende Angebotsstandorte auslöst, wird die vorliegende Planung nicht zu einer anders lautenden Bewertung führen.</p> <p>2) Auf dem Dyckerhoff-Gelände sind Anbieter mit dem Kernsortiment Drogeriewaren ausgeschlossen. Die Planung auf dem Dyckerhoff-Gelände hat daher keinen</p>	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
	Einfluss auf die Ansiedlung des geplanten Drogeriemarktes an der Kirchstraße. 3) Selbst ohne Berücksichtigung des perspektivischen Bevölkerungswachstums wird auch nach Realisierung aller Nahversorgungsvorhaben (Netto, Rewe/Drogeriemarkt, Dyckerhoff) nicht die gesamte im Grundzentrum Budenheim vorhandene Kaufkraft gebunden. Auch das arrondierende Nahversorgungsangebot auf dem Dyckerhoff-Areal wird dazu beitragen, die bestehenden Kaufkraftabflüsse zu reduzieren, und somit die wohnortnahe Versorgung in Budenheim wesentlich verbessern.	
<i>Die Tatsache, dass innenstadtrelevanter Einzelhandel außerhalb des Ortszentrums nicht genehmigungsfähig ist, sollte nicht als Anlass genommen werden, nahversorgungsrelevante Sortimente, wie beispielsweise einen Lebensmittelvollsortimenter, in eine nicht-integrierte Lage zu verlagern.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bezug zur vorliegenden Planung ist nicht ersichtlich.	
<i>Auch die Stellungnahme der Stadt Mainz vom 21.07.2025 zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB behält weiterhin ihre Gültigkeit.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zu den frühzeitigen beteiligungsverfahren verwiesen.	
<i>Aufgrund der oben genannten Gründe und insbesondere der in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Planungsbüros Junker + Kruse nachgewiesenen negativen absatzwirtschaftlichen sowie städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile Mombach, Finthen und Gonsenheim lehnt die Stadt Mainz die geplante Änderung des Bebauungsplans "Dyckerhoff-Gelände" ab.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. S.o.	
<i>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Obere Landesplanungsbehörde, die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, die Kreisverwaltung Mainz-Bingen und aufgrund tangierter Belange an die Stadt Ingelheim.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

19 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald RLP e. V.**Stellungnahme vom 13.11.2025**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung
<i>für die Beteiligung in dem vorgenannten Verfahren danken wir. Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. bezieht sich auf die Stellungnahme vom 30.07.2025.</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	