

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich 3  
Bearbeiter : Hr. Kapp  
Aktenzeichen : 610-13  
Datum : 14.03.2023  
Drucksachen-Nr. : 027/1-2023

### **7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ und Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“**

#### Beratungsfolge:

Gremium: BA	TOP: 2 b)	Sitzungstermin: 20.03.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja
----------------	--------------	-------------------------------	--	--------------------------------------

Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja
----------------	------	-----------------	--	--------------------------------------

#### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf des städtebaulichen Vertrages – Stand 08.03.2023 – zur Kenntnis, stimmt dem Vertragstext zu und ermächtigt den Bürgermeister, den Vertrag mit der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG für die Gemeinde Budenheim abzuschließen.

#### Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ haben Gemeinde und die Vorhabenträgerin, die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, am 12. September 2019 einen städtebaulichen Rahmenvertrag mit Kostenübernahmevereinbarung gemäß § 11 BauGB für die Konversion des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Dyckerhoff abgeschlossen. In dem Rahmenvertrag sind bestimmte städtebauliche Regelungen zu dem Bauleitplanverfahren einem gesonderten Vertrag vorbehalten worden, die der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30. März 2021 als so genanntes Eckpunkte-Papier beschlossen hat. Diese Regelungen haben Gemeinde und Vorhabenträgerin nunmehr in einem Vertragsentwurf – Stand 08.03.2023 – festgehalten. Die Regelungen betreffen insbesondere Ergänzungen zu den Kostentragungsregelungen, insbesondere zu den Folgekosten, die von der Bebauung des Geländes ausgehen.

In dem hier vorliegenden Vertrag sind nun insbesondere nachfolgende Regelungen vorgesehen:

#### **1. Betrieb der Bodenbehandlungsanlage**

Die Vorhabenträgerin erhält die Möglichkeit, die Bodenbehandlungsanlage innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiets für mindestens 15 Jahre weiterzubetreiben. Nach Ablauf dieser Zeit kann die Gemeinde jederzeit die Betriebseinstellung verlangen und im Anschluss das Grundstück unter Beachtung haushaltsrechtlicher Grundsätze zum Verkehrswert erwerben, um hier anderweitige Nutzungen zu realisieren. Sie kann nach eigenem Ermessen

auch eine Überplanung des Grundstücks veranlassen und der Vorhabenträgerin eine wirtschaftlich gleichwertige Anschlussnutzung bieten; die Vorhabenträgerin verzichtet in diesem Fall auf den Ankauf durch die Gemeinde.

## 2. Folgekosten der erforderlichen Kinderbetreuungsplätze


Aus der Gesamtzahl der Wohneinheiten, die im Bebauungsplangebiet verwirklicht werden sollen, ergibt sich ein rechnerischer Bedarf nach weiteren Kinderbetreuungsplätzen im Umfang von zwei Gruppen. Die Verwaltung hält die Errichtung einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen für zielführend, um bislang bestehende Engpässe auszugleichen und flexibel auf weitere Nachfragen reagieren zu können. Aus diesem Grund soll die Vorhabenträgerin das zur Errichtung benötigte Grundstück zur Verfügung stellen und mindestens 50 % der Baukosten tragen. Die Gemeinde wird allenfalls 2.000.000,00 EUR für den Bau der zwei zusätzlichen Gruppen tragen, wird aber nach vorläufiger Auskunft der Kreisverwaltung Fördermittel in Anspruch nehmen können. Die für die Beantragung der Fördermittel erforderlichen Planungsleistungen werden kostenmäßig von der Vorhabenträgerin getragen.


## 3. Schaffung geförderten Wohnraums


Die Vorhabenträgerin wird die projektierten 44 Reihenhäuser nach Förderprogrammen der ISB errichten; 22 dieser Reihenhäuser werden vorrangig an Budenheimer Einwohner vergeben.

## 4. Erschließungsmaßnahmen

Im II. Teil des Vertrages werden der Vorhabenträgerin die üblichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets auferlegt. Dabei wird die Vorhabenträgerin sämtliche Erschließungsanlagen herstellen und im Anschluss auf die Gemeinde übertragen; die Gewährleistung richtet sich nach den Regelungen des BGB und mithin für die Dauer von fünf Jahren. Da die Gemeinde nicht Bauherr ist, konnte auf eine Anwendung der VOB/B verzichtet werden.

  
\_\_\_\_\_  
(Sachbearbeiter/  
Sachgebietsleiter)

  
\_\_\_\_\_  
(Büroleiter/  
Fachbereichsleiter)

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## Städtebaulicher Vertrag

zum Baugebiet „Dyckerhoff-Gelände“

in der Gemeinde Budenheim

Zwischen

der Gemeinde Budenheim, Berliner Straße 3, 55257 Budenheim, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Stephan Hinz,

nachfolgend - **Gemeinde** - genannt

und

der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Rheinstraße 194 b, 55218 Ingelheim am Rhein, vertreten durch deren Geschäftsführer, Herrn Dr. Wigbert Berg und Herrn Albrecht Graf von Pfeil

nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt

wird gemäß § 11 BauGB der folgende städtebauliche Vertrag geschlossen:

### Präambel

Die Vertragsschließenden haben am 12. September 2019 einen städtebaulichen Rahmenvertrag mit Kostenübernahmevereinbarung gemäß § 11 BauGB für die Konversion des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Dyckerhoff abgeschlossen.

Zu diesen vorbehaltenen Vertragsregelungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30. März 2021 ein so genanntes Eckpunkte-Papier beschlossen, welches inhaltlich in den nachfolgenden Vertragsregelungen einzubeziehen ist. Dieses betrifft in erster Linie die Betriebsdauer der im südöstlichen Teil des Plangebiets, welches als Sondergebiet (SO) festgesetzt werden soll, zu errichtende und zu betreibende – stationäre – Bodenbehandlungsanlage (BBA).

Die Gemeinde hat durch das Planungsbüro FiRU Koblenz GmbH einen Bebauungsplanentwurf mit dem Arbeitstitel „Dyckerhoff-Gelände“ erstellen lassen, der im westlichen Teil des Konversionsgebietes eine Wohnbebauung vorsieht, im nordöstlichen Teil entlang der Mainzer Landstraße ein Gewerbegebiet sowie im südöstlichen Plangebiet ein Sondergebiet für die stationäre BBA, abgetrennt von dem westlich gelegenen Wohngebiet durch eine Grünfläche, die gleichzeitig mit einer Verwallung eine immissionsschutzfachliche Abschirmung des Sondergebietes gewährleisten soll. Diese Planungsvariante hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14. Juli 2021 zur Offenlage beschlossen. Zwischenzeitlich ist in dem Planentwurf – Stand 16.11.2022 – im nordöstlichen Bereich anstelle eines Gewerbegebietes ein Mischgebiet und im westlichen Bereich anstelle des Allgemeinen Wohngebiets 2 eine Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte vorgesehen.

Der Planentwurf für den Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ befand sich in der Zeit vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 in der förmlichen Offenlage und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Im Zusammenhang mit der eingeleiteten Bauleitplanung hat die Gemeinde die Versorgungssituation mit Kindertages- und -betreuungsstätten in Budenheim analysiert und einen Bedarf von einer zusätzlichen KiTa mit vier Gruppen ermittelt, von denen gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2022 zwei Gruppen dem neuen Baugebiet „Dyckerhoff-Gelände“ zuzuordnen sind.

## **I. Städtebaulicher Teil**

### **§ 1 Vertragsgebiet und Geltungsbereich**

Das Vertragsgebiet entspricht dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ und bleibt gegenüber dem abgeschlossenen Rahmenvertrag 2019 im Wesentlichen unverändert. Zur Verdeutlichung wird auf die Anlagen 1 und 2 verwiesen, die den räumlichen Geltungsbereich (**Anlage 1**) und den vorgesehenen Bebauungsplan (Entwurf vom 16.11.2022, **Anlage 2**) beschreiben. Die Anlagen sind Bestandteile des vorliegenden Vertrages.

### **§ 2 Betriebsdauer der Bodenbehandlungsanlage**

(1) Die in dem festzusetzenden Sondergebiet (BBA) vorgesehene stationäre Bodenbehandlungsanlage darf mindestens 15 Jahre ab Aufnahme der Betriebstätigkeit genutzt werden, sofern die dafür erforderlichen öffentlich-rechtlichen Betriebsbedingungen vorliegen. Nach Ablauf dieser Mindestlaufzeit ist die Gemeinde berechtigt, die Einstellung des Betriebes gegenüber dem Vorhabenträger oder seinem Rechtsnachfolger zu fordern durch einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung.

(2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Betriebstätigkeit spätestens ein Jahr nach Eingang der Willenserklärung zur Betriebseinstellung aufzugeben und die für den Betrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen zurückzugeben bzw. auf diese zu verzichten. Er wird mindestens drei Monate vor der Aufnahme der Betriebstätigkeit eine Dienstbarkeit bewilligen, mit der die Verpflichtung zur Betriebseinstellung der stationären Bodenbehandlungsanlage dinglich gesichert wird.

### **§ 3 Übernahmeanspruch nach Ablauf der Betriebsdauer**

(1) Der Vorhabenträger hat gegenüber der Gemeinde im Fall der ihm abverlangten Betriebseinstellung einen Anspruch auf Übernahme der Betriebsgrundstücke im Sondergebiet BBA samt Gebäuden und Aufbauten (ohne Einrichtungen und Maschinenpark) zu dem zum Zeitpunkt des Einstellungsverlangens geltenden Verkehrswert. Der Verkehrswert wird durch einen öffentlich-bestellten Sachverständigen verbindlich festgestellt.

(2) Den Übernahmeanspruch kann der Vorhabenträger binnen drei Jahren nach der Betriebseinstellung gegenüber der Gemeinde geltend machen. Der Vorhabenträger verzichtet unwiderruflich auf die Geltendmachung seines Übernahmeanspruchs, falls die Gemeinde für das festzusetzende SO-Gebiet eine planerische Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

oder eine vergleichbare Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festsetzt und somit unter Berücksichtigung etwaiger zusätzlicher Investitionskosten eine wirtschaftlich gleichwertige Anschlussnutzung für den Vorhabenträger oder einen von ihm zu benennenden Dritten ermöglicht wird. Der Vorhabenträger und die Gemeinde verpflichten sich in jedem Fall eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

(3) Die Gemeinde ist berechtigt, den Übernahmeanspruch des Vorhabenträgers durch die Benennung eines Dritten, der an ihrer Stelle die Betriebsgrundstücke im Sondergebiet samt Gebäuden und Aufbauten (ohne Einrichtungen und Maschinenpark) zu den vorgenannten Konditionen übernimmt, zu erfüllen.

(4) Ein Weiterbetrieb der Anlage wird für den Fall der Übernahme durch die Gemeinde oder einen von ihr zu benennenden Dritten vertraglich ausgeschlossen. Im Fall eines Verstoßes gegen diese Verpflichtung zur endgültigen Stilllegung des Betriebes der Bodenaufbereitungsanlage verpflichtet sich die Gemeinde an den Vorhabenträger eine Vertragsstrafe von 50.000 € für jeden angefangenen Monat des Weiterbetriebes zu zahlen.

#### **§ 4 Folgen der Übernahme des Betriebsgrundstücks**

(1) Mit Übernahme des Betriebsgrundstücks übernimmt die Gemeinde die ggf. noch bestehenden umweltrechtlichen Verpflichtungen, wie z.B. zur Instandhaltung der Abdeckung etc. und stellt den Vorhabenträger von einer Haftung für die unter der Abdeckung befindlichen Altlasten frei. Der Vorhabenträger sichert zu, dass zum Zeitpunkt der Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde alle ihm im Sanierungskonzept der SGD Süd sowie in der Genehmigung der Bodenaufbereitungsanlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz auferlegten bodenschutzrechtlichen Anordnungen, Maßnahmen und Auflagen ordnungsgemäß erfüllt hat, was durch eine entsprechende Bescheinigung der dafür zuständigen Bodenschutzbehörde bestätigt wird. Im Fall eines zeitlich nachfolgenden behördlichen Rückgriffs (Anordnung zur Altlastensanierung) gegenüber dem Vorhabenträger als vormaligen Zustandsverantwortlichen, stellt die Gemeinde diesen im Innenverhältnis von den Kosten gemäß § 24 Abs. 1 BBodSchG frei. Der Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG wird ausdrücklich abbedungen.

(2) Die Verpflichtungen der Gemeinde nach Abs. 1 gelten auch für den Fall, dass ein von ihr benannter Dritter das Betriebsgrundstück übernimmt.

#### **§ 5 Folgekostenvereinbarung § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB: Kinderbetreuungsplätze**

(1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sich an den in der Gemeinde künftig nach Realisierung der Wohnbebauung bestehenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, den die Gemeinde mit 4 Gruppen in einer (zusätzlichen) Kindertagesstätte prognostiziert hat, zu beteiligen.

(2) Der Vorhabenträger wird für die Gemeinde die Planung und Herrichtung einer KiTa mit 4 Gruppen betreuen und realisieren. Der Vorhabenträger wird ein hierfür geeignetes – im Planentwurf als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt - Grundstück im Plangebiet einbringen. Der Grundstückspreis beträgt 650 €/m<sup>2</sup>. Die Gemeinde beteiligt sich an den entstehenden Gesamtkosten einschließlich des Grundstückspreises zu 50 % bis zu einem Betrag von max. 2 Millionen €, wobei eventuelle Fördergelder ausschließlich nur den Aufwand der Gemeinde mindern. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die auf Seiten der Gemeinde entstehenden Kosten des Förderantragsverfahren zu tragen.

(3) Die Abwicklung zur Herstellung einer Kindertagesstätte im Plangebiet werden zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde gesondert vereinbart.

### **§ 6 Notwendige Stellplätze für Wohnnutzungen**

(1) Die Gemeinde wird im Rahmen der Bauleitplanung von der Satzungsbefugnis zum Erlass örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO Gebrauch machen und die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO festsetzen (§ 9 Abs. 4 BauGB). Wegen der Möglichkeit der Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse des künftigen Wohngebietes ist ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohnung in den Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern gemäß laufender Nr. 1.2 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.7.2000 (MinBl. S. 231) notwendig.

(2) Unter der Bedingung, dass der Stellplatznachweis nach Maßgabe des Abs. 1 mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzschlüssel 1:1 geführt werden kann, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der Regelungen in § 7 „Sozialer Wohnraum“.

### **§ 7 Sozialer Wohnraum/Förderprogramm**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die projektierten 44 Reihenhäuser gemäß den Förderprogrammen 701, 702 sowie 703 der ISB in der konsolidierten Arbeitsfassung vom 15.6.2022 zu errichten. Diese Programme für selbst genutzten Wohnraum sind für Haushalte konzipiert, die die Einkommensgrenzen gemäß § 13 Abs. 2 LWoFG nicht um mehr als 60 % übersteigen.

(2) 50 % der vorgesehenen Reihenhäuser (22) werden für ein Zeitraum von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes denjenigen Budenheimer Interessenten zum Erwerb angeboten, die auf einer von der Gemeinde geführten und dem Vorhabenträger überreichten Bewerberliste eingetragen sind. Die Interessenten müssen ihrerseits die Förderbedingungen nach Abs. 1 erfüllen. Diese Interessenten werden bei der Wohnungsvergabe bevorzugt für die Dauer von zwölf Monaten berücksichtigt. Nach Ablauf von sechs Monaten gemäß Satz 1 werden die 22 Reihenhäuser für die Dauer von weiteren drei Monaten förderberechtigten Personen angeboten, sofern diese sich binnen 2 Wochen ab Vertriebsstart auf eine entsprechende Interessenliste der Gemeinde haben eintragen lassen. Danach erfolgt der Vertrieb der Reihenhäuser im freien Wettbewerb.

### **§ 8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger übernimmt auf eigene Kosten die nach dem Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sowie eventueller artenschutzrechtlicher Schutz- und Kompensationsmaßnahmen.

## **II. Erschließungsteil**

Die im Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ festzusetzende Erschließung, die die wegemäßige bzw. verkehrliche Erschließung ebenso erfasst wie die leitungsgebundene Erschließung, wird gemäß § 11 BauGB wie folgt geregelt, wobei klarstellend im nachfolgenden mit Gemeinde auch die Gemeindewerke Budenheim gemeint sind:

## § 1 Erschließungsgebiet

(1) Dem Vorhabenträger obliegt als Erschließungsträger die Herstellung der öffentlichen Erschließung im Sinne der §§ 123 ff. BauGB nach Maßgabe dieses Vertrages und der als **Anlagen 3 und 4** beigefügten Pläne (Büro Re2area GmbH, Esslingen, vom 15.08.2022 bzw. 29.08.2020) mit der Kennzeichnung als öffentliche Straßen und Verkehrsflächen einschließlich der Grünflächen dargestellten Bereiche und Ausbauquerschnitte der Verkehrsanlagen.

(2) Der kostenmäßige Umfang der Erschließungsmaßnahmen ergibt sich aus der Kostenschätzung vom 08.03.2023 (Anlage 5).

(3) Der Vorhabenträger hat durch rechtzeitige und inhaltliche Abstimmung mit den kommunalen bzw. örtlichen Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern der leitungsgebundenen Erschließung sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Plan- und Erschließungsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen vermieden wird. Dasselbe gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

(4) Soweit vorhandene Erschließungsanlagen (Mainzer Landstraße L 423 sowie der Schwarzenberger Weg) durch die vertraglich und planerisch vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen betroffen sind, hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die zuständigen Straßenverkehrsbehörden (Gemeinde und LBM) die Sperrung oder Einschränkung des Verkehrs während der Bauphase einschließlich notwendiger Verkehrsumleitungen anordnen. Vor einer entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnung dürfen die bestehenden Verkehrsflächen durch Erschließungsmaßnahmen baulich nicht in Anspruch genommen werden.

## § 2 Umfang der Erschließung

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:

1. Die Freilegung der Verkehrsflächen, einschließlich des Rückbaus aller ober- und unterirdischer Bauteile einschließlich der Entsorgung des dadurch entstehenden Abbruch- und Entsorgungsmaterials.
2. Die erstmalige Herstellung der Straßen, Wege und Plätze einschließlich
  - Geh-, Fuß- und Radwege
  - Straßenentwässerung
  - Straßenbeleuchtung
  - Straßenbegleitgrün
  - Kinderspielflächen gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan.
3. Die Herstellung der aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (Wohnwege).
4. Selbständige Grünanlagen nach Maßgabe der von der Gemeinde noch zu genehmigenden Erschließungsplanung.
5. Die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen und Hausanschlusskanäle.
6. Die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen nach Maßgabe der noch von der Gemeinde zu freizugebenden Planungen.

### **§ 3 Art der Herstellung**

Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsbauarbeiten sind maßgebend:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Dyckerhoff Gelände“ der Gemeinde in der Fassung des Entwurfs des Planungsbüros FiRU, Stand 16.11.2022 (Planfassung mit textlichen Festsetzungen zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB); im Übrigen nach der von dem Vorhabenträger zu erbringenden und von der Gemeinde freizugebenden Ausführungsplanung unter Beachtung der gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien.
2. Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche oder sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
3. Die Gemeinde ist laufend über den Sachstand der Maßnahmen zu informieren.
4. Der Bau der Erschließungsanlagen hat im Einvernehmen mit der Gemeinde nach den Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen – DIN 1961 – VOB, Teile B und C und den weitergehenden technischen Regelwerken durch geeignete Fachunternehmen zu erfolgen. Über die VOB, Teil B, hinaus sind für die Straßenbauarbeiten die der Art entsprechenden „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien“ (RASt 06) des Bundesministeriums für Verkehr in der gültigen Fassung als Regeln der Technik zu vereinbaren.
5. Die notwendigen Prüfungen bei der Herstellung des Oberbaus der neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsflächen und der dort eingebauten Baustoffe sind durchzuführen. Gleiches gilt für die Kanäle und Bauwerke, bei denen jeweils Haltungsnachweise der Wasserdichtigkeit und Nachweise über die Verdichtung der Rohrgräben und Baugruben vorzulegen sind. Die Ergebnisse sind der Gemeinde nachzuweisen.
6. Die Erstellung der Beleuchtungsanlagen bedarf der zusätzlichen Abstimmung mit dem hierfür zuständigen Versorgungsträger.
7. Der Vorhabenträger ist für die Auswahl der Fachunternehmen zur Herstellung der Erschließungsanlagen alleine verantwortlich.

### **§ 4 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung**

Mit der Ausschreibung, örtlichen Bauleitung und den Abrechnungen der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger das leistungsfähige Ingenieurbüro Re2area, Esslingen, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet, beauftragt. Die Beauftragung ist mit der Gemeinde abgestimmt.

### **§ 5 Verkehrssicherung/Haftung und Gefahrtragung**

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger in dem gesamten Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Er haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Die Erschließungsträgerin stellt die Gemeinde insofern von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.



## § 6 Baudurchführung

(1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für Hochbaumaßnahmen (z.B. Kabel für Telekommunikation, Strom oder andere leitungsgebundene Erschließungsmedien) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

(2) Die Herstellung der Straßen- bzw. Wegebeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

(3) Der Baubeginn ist der Gemeinde vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Die Pflanzung von Bäumen ist im Bereich von Leitungstrassen und in einem Schutzstreifen von 3 m nicht zulässig; ggf. sind die Anordnungen der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

(5) Der Vorhabenträger hat auf eigene Kosten im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Erschließungsanlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Laboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.

(6) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind, soweit notwendig, die Entwässerungsanlagen und Wasserversorgungsanlagen zu verlegen und, soweit erforderlich, die vorgesehenen Verkehrsanlagen als Baustraßen herzustellen. Schäden einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger als Erschließungsträger zu beseitigen.

## § 7 Gebrauchsabnahme

(1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen (bei Straßen mit vollständigem Unterbau und Tragschicht, jedoch ohne Deckschicht) wird der Vorhabenträger eine Gebrauchsabnahme bei der Gemeinde beantragen. Dafür legt er eine Grundrisskizze der abzunehmenden Anlagen vor. Dies gilt auch für die Fertigstellung von Teilabschnitten. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung in Teilabschnitten wie folgt:

- Planstraße B
- Planstraße A inkl. Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

(2) Mit der Gebrauchsabnahme werden, sofern keine Beanstandungen vorliegen, die jeweiligen Leistungen der Tiefbauunternehmer abgenommen. Das Ergebnis ist in einer aufzustellenden Niederschrift festzulegen. Mit dem Datum der Gebrauchsabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist nach diesem Vertrag.

## **§ 8 Abnahme**

(1) Nach Abschluss der Straßen- und Tiefbauarbeiten in den vorgenannten Teilabschnitten findet jeweils die Schlussabnahme in Form von Begehungen und Prüfungen statt. Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Die Gemeinde setzt innerhalb von 14 Tagen nach Vorlage sämtlicher erforderlicher Nachweise einen Abnahmetermin fest, der sodann innerhalb der nächsten 16 Werktage stattfindet.

(2) Die Gemeinde nimmt die von dem Vorhabenträger hergestellten Erschließungsanlagen nur bei einer einwandfreien Beschaffenheit aller im Vertrag aufgeführten Einrichtungen und nach Übergabe der dazugehörigen Unterlagen und Pläne ab. Die Ergebnisse der Schlussabnahmebegehung und der Prüfung werden in einer Niederschrift festgehalten. Mit der beiderseitigen Abnahme der Niederschrift ist die Schlussabnahme vollzogen.

(3) Bei der Schlussabnahme festgestellte Mängel oder Schäden hat der Vorhabenträger auf Verlangen der Gemeinde unverzüglich beheben zu lassen. Hierbei sind auch die Mängel, die in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder bei der Mängelbeseitigung auftreten einbezogen. Kommt der Vorhabenträger mit dieser Verpflichtung in Verzug, kann die Gemeinde die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers unabhängig eventueller Gewährleistungsansprüche des Vorhabenträgers gegenüber den ausführenden Firmen durchführen lassen.

(4) Die Schlussabnahme hat folgende Rechtswirkungen zwischen den Vertragsparteien:

1. Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten gehen auf die Gemeinde über.
2. Besitz an allen Anlagen geht auf die Gemeinde über.
3. Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen werden Bestandteil des öffentlichen Kanalnetzes der Gemeinde.
4. Alle Anlagen einschließlich der dazugehörigen Unterlagen und Pläne gehen kosten- und lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde über, wozu es eines notariell abzuschließenden besonderen Vertrages bedarf.

Die Übereignung der Erschließungsflächen wird in einem gesonderten notariellen Vertrag geregelt.

## **§ 9 Gewährleistung**

(1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß VOB/B die Gewährleistungspflicht für die einwandfreie Beschaffenheit aller von ihr hergestellten Anlagen. Der Vorhabenträger tritt darüber hinaus bereits jetzt mit Wirkung zum Ablauf der eigenen Gewährleistungsfrist seine ihm gegenüber seinen eigenen Auftragnehmer zustehenden Gewährleistungsansprüche ab. Die Gemeinde nimmt bereits jetzt die Abtretung an. Soweit die Gewährleistungsansprüche im Umfang der vorgenannten Abtretung auf die Gemeinde übergegangen sind, entfällt jegliche eigene Gewährleistung des Vorhabenträgers.

(2) Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Tag der Gebrauchsabnahme. Falls eine solche nicht stattgefunden hat, beginnt die Gewährleistungsfrist am Tag der Schlussabnahme.

(3) Die innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel sowie die damit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden oder bei der Mängelbeseitigung auftretenden Schäden

wird die Gemeinde auf Kosten des Vorhabenträgers unabhängig von eventuellen Gewährleistungsansprüchen des Vorhabenträgers gegenüber den ausführenden Firmen beheben lassen, sofern der Vorhabenträger sich nicht bereit erklärt, innerhalb einer angemessenen Frist die aufgetretenen Mängel zu beseitigen.

## § 10 Sicherheitsleistung

(1) Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag ergebenden Erschließungsverpflichtung des Vorhabenträgers hat dieser der Gemeinde Sicherheiten in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten und zwar spätestens 2 Monat vor Baubeginn und für die Bauabschnitte getrennt jeweils durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank oder öffentlichen Sparkasse über 1 Millionen Euro für den Bauabschnitt 1 mit der Planstraße B und über 6 Millionen für den Bauabschnitt 2 mit der Planstraße A zu leisten.

(2) Die Gemeinde gibt die einzelnen Bürgschaften entsprechend dem Baufortschritt in den betreffenden Bauabschnitten in Teilbeträgen von je 200.000 € frei. Die von dem Vorhabenträger erbrachten Leistungen sind durch die Abschlagsrechnung gegenüber der Gemeinde nachzuweisen und dem Antrag auf (Teil-) Freigabe der Bürgschaft beizufügen. Die Gemeinde verpflichtet sich, unverzüglich über den (Teil-) Freigabeantrag zu entscheiden.

(3) Nach der Gebrauchsabnahme der jeweiligen Erschließungsanlagen durch die Gemeinde werden entsprechend der Abnahme der Bauleistungen die Bürgschaften freigegeben, wenn im Austausch eine unbefristete Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Herstellungskosten der hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen übergeben wird.

(4) Im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der nach Abs. 1 genannten Durchführungsbürgschaft zu befriedigen.

## § 11 Übernahme der Erschließungsanlage und Widmung

(1) Im Anschluss an die Abnahmen übernimmt die Gemeinde unverzüglich die Erschließungsanlagen sowie die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die öffentlichen Abwasseranlagen, welche innerhalb öffentlicher Erschließungsflächen verlegt worden sind, und soweit sie nicht innerhalb öffentlicher Erschließungsflächen verlegt worden sind, wenn diese zuvor durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde gesichert sind, in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht, wenn der Vorhabenträger vorher

- a) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen übergeben hat,
- b) einen Bestandsplan über die Wasserversorgungseinrichtungen übergeben hat,
- c) die Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen nach Maßgabe der Gemeinde tachymetrisch (nach UTM) hat einmessen lassen und die Vermessungsunterlagen übergeben hat, sowie
- d) Nachweis erbracht hat über
  - aa) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalleitungen durch die Übergabe eines Video-Filmes, welcher nach Vorgabe der Gemeindewerke von einer Fachfirma erstellt wurde,
  - bb) den mikrobiologischen Untersuchungsbefund des Trinkwassers gemäß Trinkwasserordnung.

Soweit in den öffentlichen Erschließungsflächen unterirdisch leitungsgebundene Anlagen der Wärmeversorgung (Geothermiekonzept) oder weitere Leitungen des vorgesehenen AREAL Stromnetzes zur Versorgung der Hochbauten im Plangebiet verlegt sind, erfolgt die Übernahme der Erschließungsflächen durch die Gemeinde mit der Maßgabe, dass der jeweilige Träger der Wärmeversorgung bzw. der Stromversorgung berechtigt ist, diese Leitungen jederzeit zur Wartung und gegebenenfalls Erneuerung erreichen kann. Der Träger der Wärmeversorgung bzw. der Stromversorgung muss dafür Sorge tragen, dass nach Durchführung von Wartungs- oder Erneuerungsarbeiten die öffentlichen Erschließungsflächen ordnungsgemäß und verkehrssicher wiederhergestellt werden.

(2) Die nach Abs. 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde. Eine Entschädigung hierfür erfolgt nicht.

(3) Die Gemeinde bestätigt gleichzeitig mit den Abnahmen die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(4) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen und der Übereignung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Gemeinde gehen Besitz und Nutzung an den Erschließungsanlagen auf diese über. Die Gemeinde übernimmt die Anlage in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Übereignung der Erschließungsflächen wird in einem gesonderten notariellen Vertrag geregelt.

(5) Die Gemeinde widmet, soweit das erforderlich ist, die Erschließungsanlagen als Straße dem öffentlichen Verkehr. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung zu. Sofern keine Widmung erforderlich ist, gibt die Gemeinde die Anlagen für die Benutzung durch die Allgemeinheit frei bzw. erklärt die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zum Bestandteil dieser öffentlichen Einrichtung.

## **§ 12 Erschließungsbeiträge und Beiträge für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

(1) Die Gemeinde wird, wenn der Vorhabenträger den Erschließungsvertrag ordnungsgemäß erfüllt, die Eigentümer der Grundstücke im Vertragsgebiet nicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen für die von dem Vorhabenträger hergestellten Erschließungsanlagen heranziehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten der Durchführung der von ihm in diesem Vertrag übernommenen Erschließungsmaßnahmen in voller Höhe zu tragen. Hierzu erklärt die Gemeinde, dass es sich bei der Erschließung des Vertragsgebietes um eine zusätzliche Erschließungsmaßnahme handelt, die die Gemeinde bei eigener Kostenbeteiligung zum gegenwärtigen Zeitpunkt und in absehbarer Zukunft nach eigener Planung nicht durchführen könnte.

(2) Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen nach diesem Vertrag durch den Vorhabenträger auf seine Kosten lässt die Beitragspflicht für die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen unberührt. Nach der Schlussabnahme werden für den erstmaligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasseranlage Baukostenzuschüsse nach den Satzungs- bzw. den Ver- und Entsorgungsbedingungen abgerechnet und fällig. Die entstandenen und gemäß Kostenschätzung anerkannten Kosten für den Bau der öffentlichen Abwasseranlagen, ohne Hausanschlusskanäle, abzüglich 35 % der Kosten des Oberflächenwasserkanals (Regenwasserkanals) als Anteil für die Entwässerung der Verkehrsanlagen sowie für die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen, ohne Wasserhaus-

anschlüsse, werden auf die zum Zeitpunkt der Schlussabnahme auf die Baugrundstücke im Vertragsgebiet zu erhebenden Baukostenzuschüsse angerechnet.

(3) Übersteigen die anerkannten Kosten – abzüglich 35 % (vgl. Abs. 2) für die Entwässerung der Verkehrsanlagen – die Höhe der Baukostenzuschüsse, so verzichtet der Vorhabenträger auf Erstattung der über die Höhe der Baukostenzuschüsse hinausgehenden Kosten.

### **III. Schlussbestimmungen**

#### **§ 1 Rechtsnachfolge / Wechsel des Vorhabenträgers**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen, wenn er beabsichtigt die Realisierung des Vorhabens einem Dritten zu übertragen. Dieser Wechsel bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen, soweit diese nicht bereits durch Erfüllung seitens des Vorhabenträgers erloschen sind.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen rechtsgeschäftlich an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung für diesen zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde für die Erfüllung des Erschließungsteils des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldnerin, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Eine Nichtentlastung aus der Haftung kann nur aus wichtigem Grund erfolgen.

(3) Der Vorhabenträger hat im Fall einer Veräußerung durch Vereinbarung mit dem Erwerber sicherzustellen, dass die in diesem Vertrag vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig und vertragsgemäß durchgeführt werden und die vertraglich geregelten Festsetzungen eingehalten werden mit der Maßgabe, dass der Erwerber diese Verpflichtungen im Veräußerungsfall mit der gleichen Pflicht zur Verpflichtung von deren Rechtsnachfolger seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen hat, wenn bis zum Zeitpunkt der Rechtsnachfolge die in diesem Vertrag vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind und von der Gemeinde mängelfrei abgenommen sind bzw. die Festsetzungen noch nicht vollständig umgesetzt worden sind.

(4) Ist das vereinbarte Erschließungsprojekt fertiggestellt und hat der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollständig erfüllt, entfällt das vorstehend vertraglich begründete Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde zur Rechtsnachfolge.

#### **§ 2 Entschädigungsansprüche / Haftung**

Der Vorhabenträger erkennt für sich die zukünftigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ an und verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger auf evtl. sich hieraus ergebende Übernahme-, Entgelt- sowie Entschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und /oder den Vollzug des Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

### **§ 3 Kündigung**

Eine Kündigung dieses Vertrages kann grundsätzlich nur schriftlich erfolgen, wenn die Ausführungen dieses Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich sind und sich eine Anpassung aus diesem Grund ausschließt. Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Erschließungspflichten gemäß Abschnitt II trotz zweifacher schriftlicher Ermahnung nicht einhält. Auch im Fall der Kündigung gelten die in diesem Vertrag genannten Kostentragungspflichten fort.

### **§ 4 Vertragsänderungen / Wirksamkeit / Aufschiebende Bedingung**

(1) Für den Vertrag und die Rechtsbeziehungen der Vertragsschließenden untereinander gilt ausschließlich deutsches Recht.

(2) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist mit Anlagen zweifach auszufertigen. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(3) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit durch einen späteren Umstand verlieren oder sollte dieser Vertrag in einzelnen Punkten nicht durchgeführt werden, wird hierdurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt bzw. soll der Vertrag in den übrigen Punkten dennoch durchgeführt werden. Dasselbe gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Anstelle der unwirksamen oder nicht durchgeführten Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Beteiligten gewollt haben würden, sofern sie diesen Punkt bedacht hätten.

(4) Die oben genannten vertraglichen Vereinbarungen stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass für das Erschließungsgebiet ein Bebauungsplan „Dyckerhoff Gelände“ öffentlich, ortsüblich bekannt gemacht wird.

(5) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam.

### **§ 5 Kosten des Vertrages**

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten des Vertrages einschließlich seiner Durchführung.

### **§ 6 Gerichtsstand und Erfüllungsort**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Mainz.

Für die Gemeinde Budenheim

---

Stephan Hinz, Bürgermeister (DS)

---

Ingelheim am Rhein, den

Für den Vorhabenträger

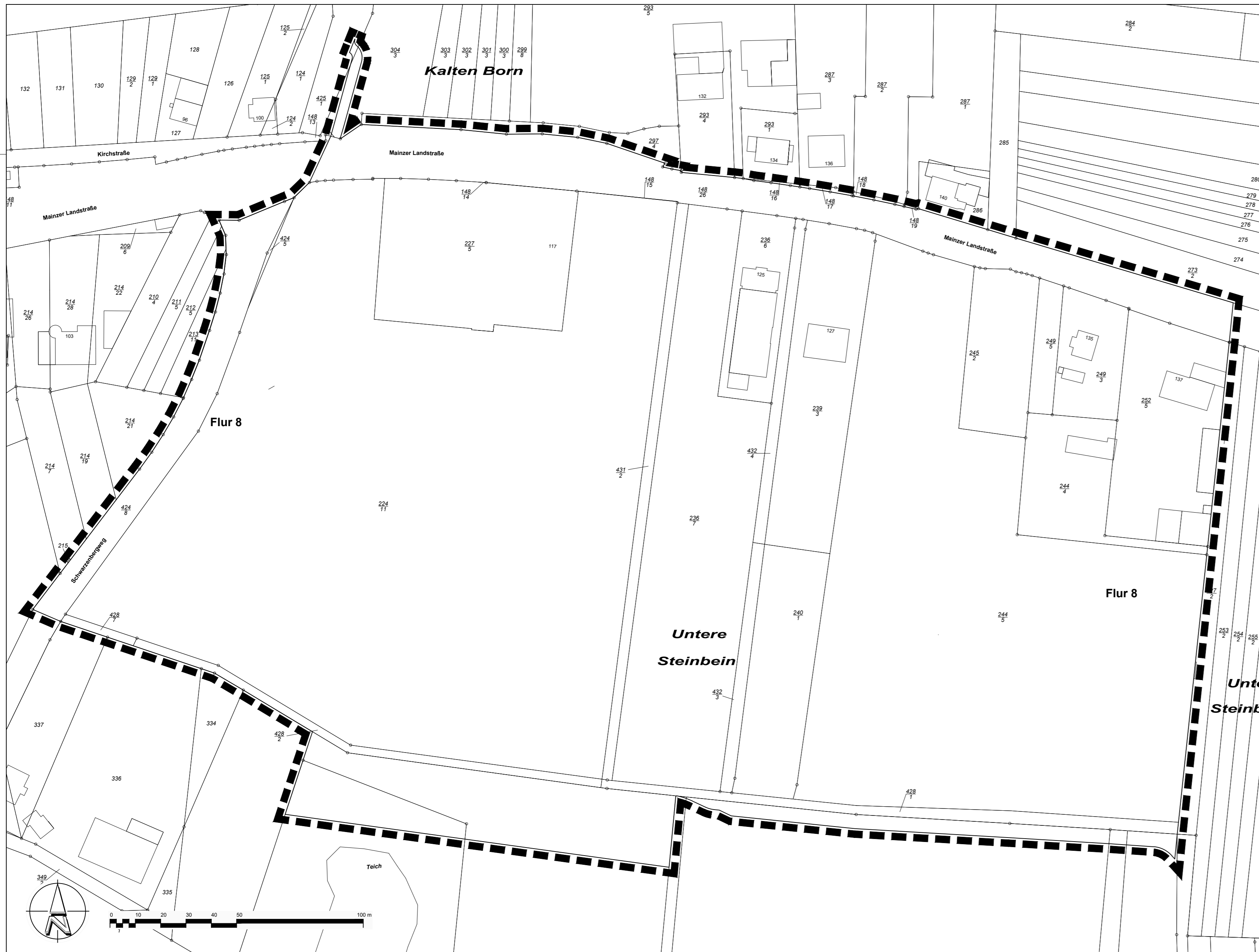
Für den Vorhabenträger

---

BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG  
Rheinstraße 194 b, 55218 Ingelheim am Rhein  
vertreten durch deren GF Dr. Wigbert Berg und Albrecht Graf von Pfeil

### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Lageplan Vertragsgebiet
- Anlage 2 B-Plan- Entwurf Planungsbüro FiRU GmbH vom 16.11.2022
- Anlage 3 Lageplan Verkehrsanlagen Ing.-Büro Re2area vom 15.08.2022
- Anlage 4 Ausbauquerschnitte Verkehrsanlagen Index a vom 29.08.2020
- Anlage 5 **Kostenschätzung vom 08.03.2023**



Projekt: **Gemeinde Budenheim**  
**Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände"**

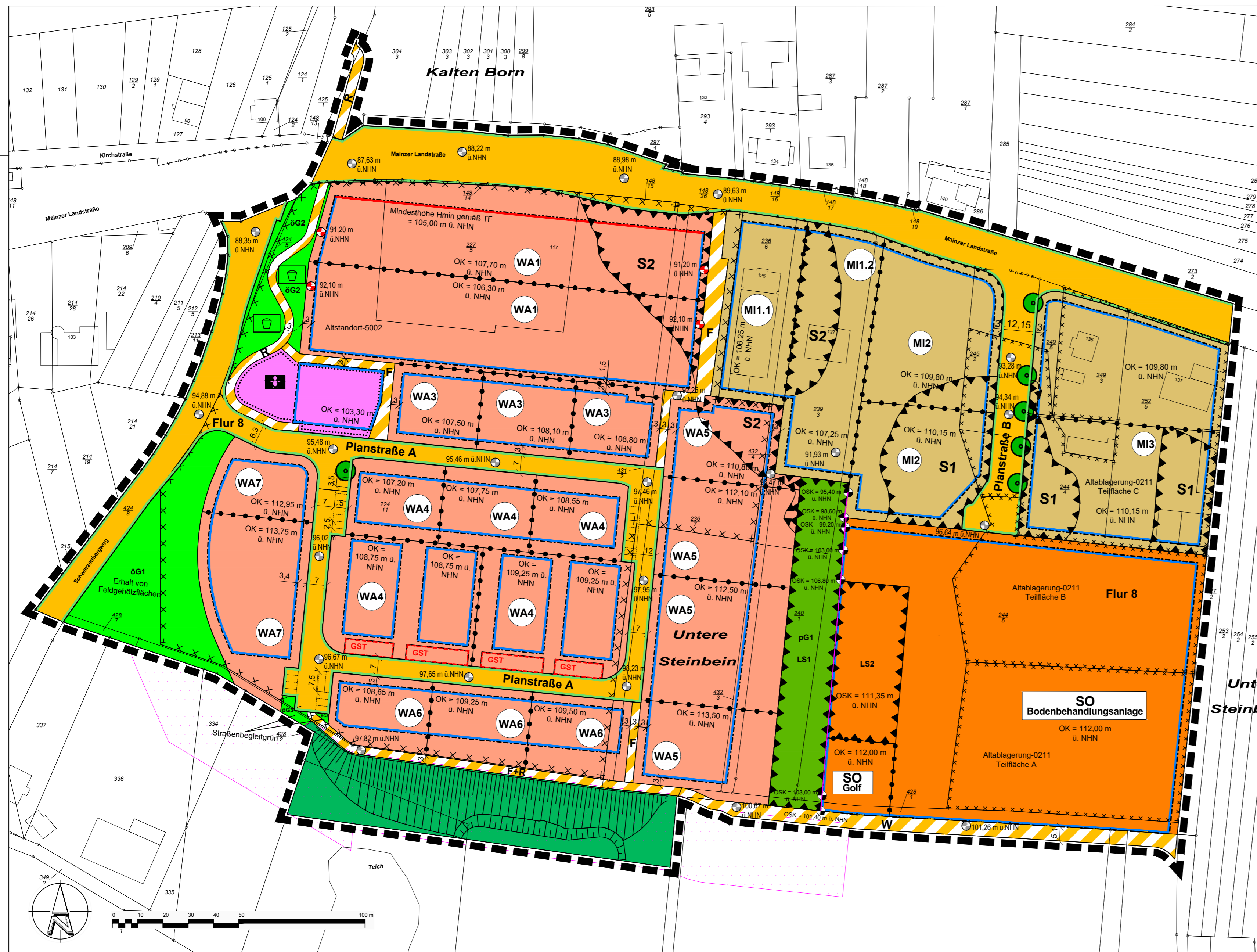
Plan: **Geltungsbereich**

Maßstab: 1 : 1000      Gezeichnet: Re / Arz  
 Blattgröße: 830\*420 mm      Stand: 29.08.2022  
 Projekt-Nr.: PKO 18-015



# NUTZUNGSSCHABLONEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		WA1		Gemeinbedarfsfläche Kindergarten		WA3		WA4		WA5		WA6		WA7		MI 1.1		MI 1.2		MI2		MI3		SO Bodenbehandlungsanlage		SO Golf	
GRZ (für Reihenmittelhäuser)	GFZ (für Reihenmittelhäuser)	0,4	1,4	--	--	0,4 (0,5)	0,8 (1,0)	0,4 (0,5)	0,8 (1,0)	0,4	1,2	0,4	0,8	0,4	1,2	0,6	1,6	0,6	1,6	0,6	1,6	0,6	1,6	1,0	1,0	1,0	1,0
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	DACHFORM/ DACHNEIGUNG	IV	--	III	--	II	--	II	--	III	--	II	--	IV	--	IV	--	IV	--	IV	--	IV	--	--	--	--	--
BAUWEISE	HÖHE BAULICHER ANLAGEN (OK max.)	a1	siehe Planeintrag	--	siehe Planeintrag	o RH	siehe Planeintrag	o RH	siehe Planeintrag	a2	siehe Planeintrag	o E/DH	siehe Planeintrag	a2	siehe Planeintrag	o	siehe Planeintrag	o	siehe Planeintrag	--	siehe Planeintrag	--	siehe Planeintrag	a3	siehe Planeintrag		



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO); Zweckbestimmungen:  
- Bodenbehandlungsanlage  
- Golf

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

- GRZ** Stern gilt für Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbetriebs
- GFZ** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß; in Klammern für Reihenmittelhäuser
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK = 106,30 m ü. NHN** Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß in Meter über Normalhöhenull (NHN)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- RH** nur Reihenhäuser zulässig
- E/DH** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen**
- Strassenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- F** Zweckbestimmung: Fußweg
- R** Zweckbestimmung: Radweg
- F+R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- W** Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

## 5. Flächen für den Gemeinbedarf, für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf**
- Kindergarten**

## 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**
- Zweckbestimmung: Abwasser**

## 7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung (z.B. öG1, Erhalt von Gehölzflächen)**

- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung (z.B. pG1)**

- Zweckbestimmung: Spielplatz**

## 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Baumanpflanzung**

## 9. Waldflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 BauGB)

- Waldflächen**

## 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

## 11. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- z.B. LS1** Lärmschutzmaßnahme, z.B. Lärmschutzmaßnahme 1

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

- OSK = 106,00 m ü. NHN** Schirmkante von Lärmschutzeinrichtungen mit oberer Schirmkante in Meter über Normalhöhenull (NHN)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier auch Art und Maß der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauGB)**

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

- 94,65 m ü. NHN** geplante Geländehöhe (Meter über Normalhöhenull (NHN))

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

- GST** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

## 12. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

## 13. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- 15** Vermaßung, z.B. 15 Meter

- Fläche in der Maßnahmen zum Umgang mit dem Waldabstand erforderlich sind**

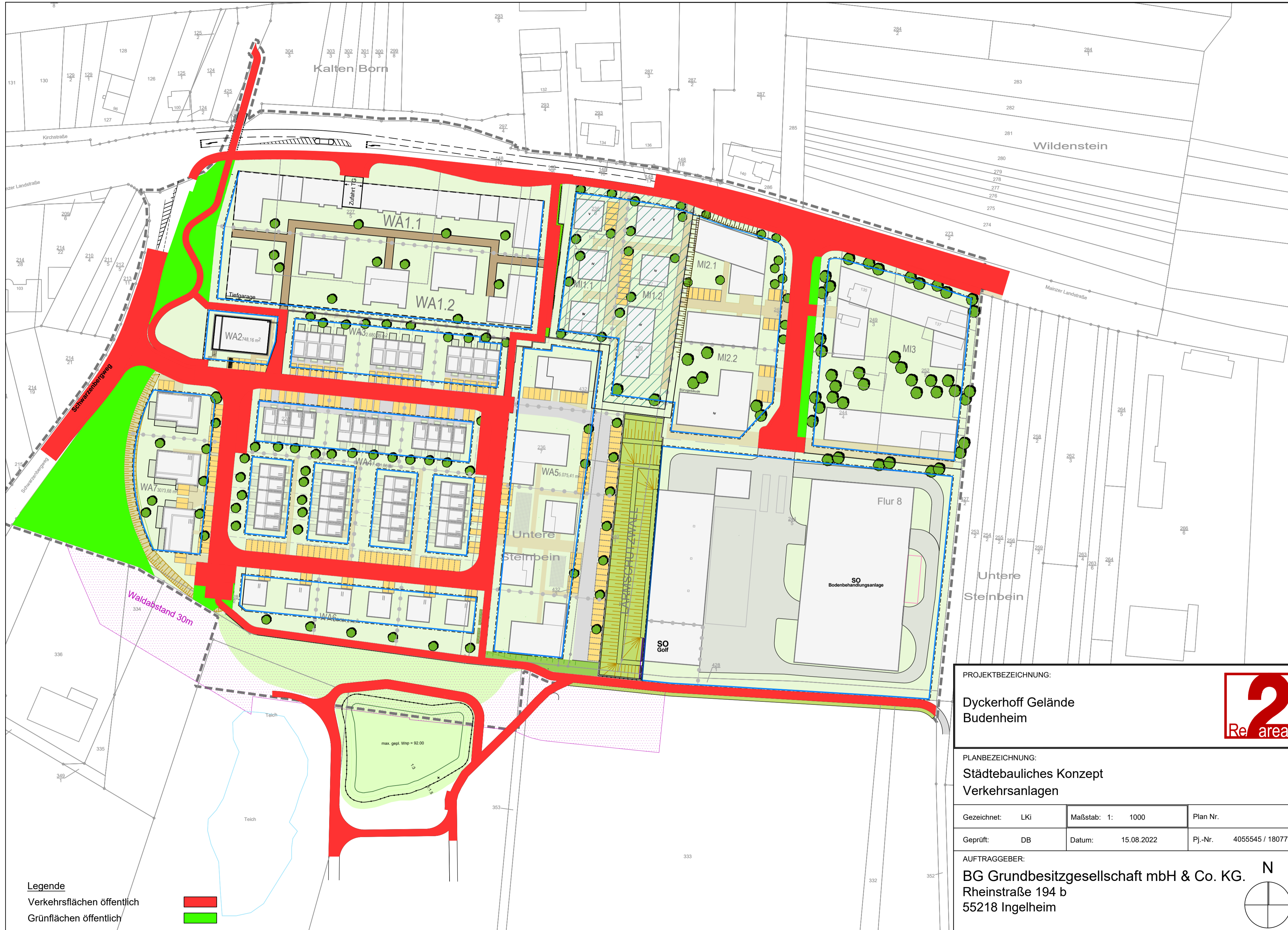
- 94,65 m ü. NHN** geplante Geländehöhe (m über Normalhöhenull (NHN))

- Abgrenzung öffentlicher Stellplätze**

Projekt: **Gemeinde Budenheim**  
**Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände"**

Plan: **Entwurf**  
**Teilplan 1/2**

Maßstab: 1 : 1000  
Blattgröße: 830\*420 mm  
Projekt-Nr.: PKO 18-015  
Gezeichnet: Re / Arz / Fr  
Stand: 16.11.2022



**Legende**  
 Verkehrsflächen öffentlich  
 Grünflächen öffentlich

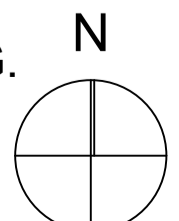


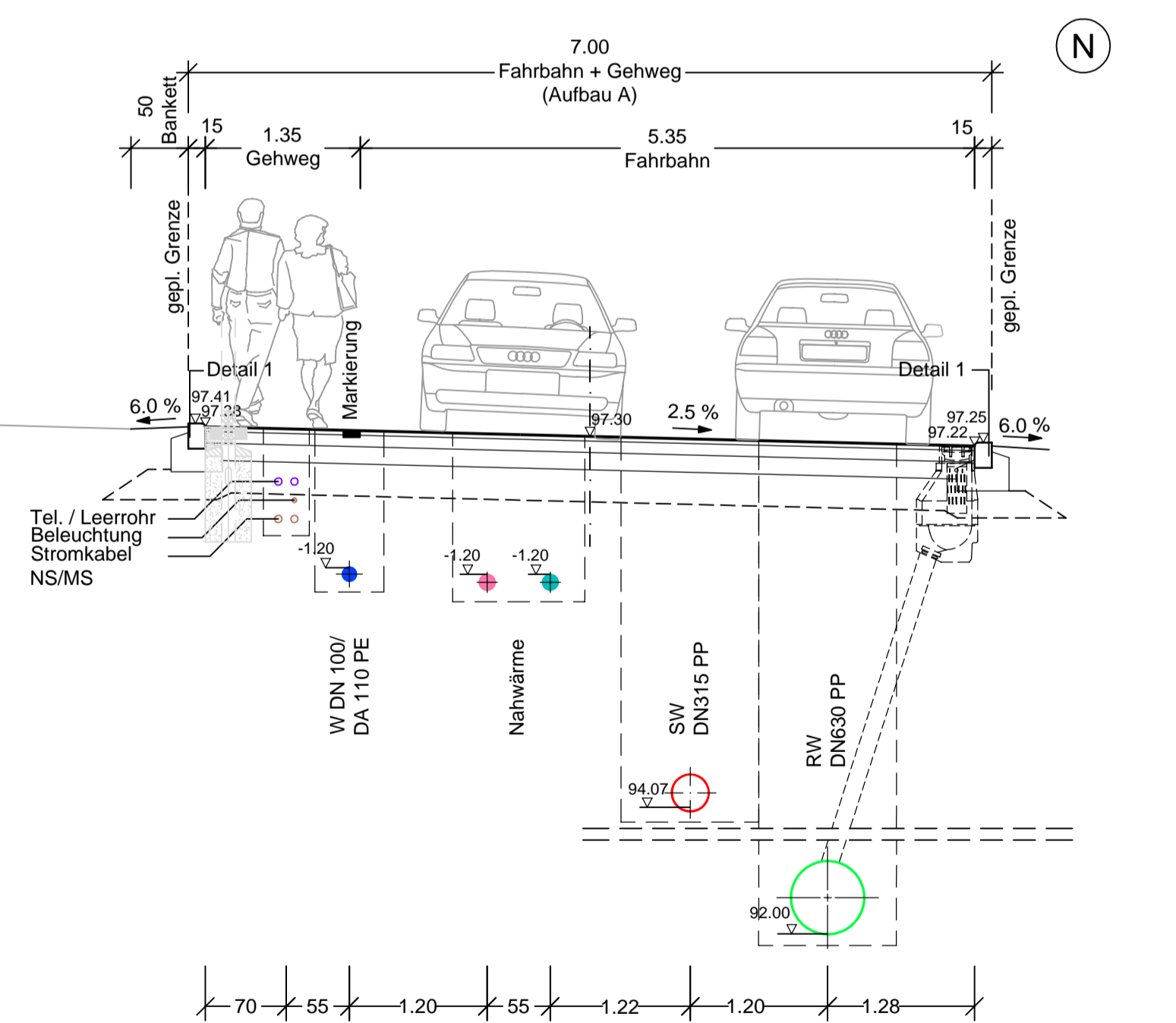
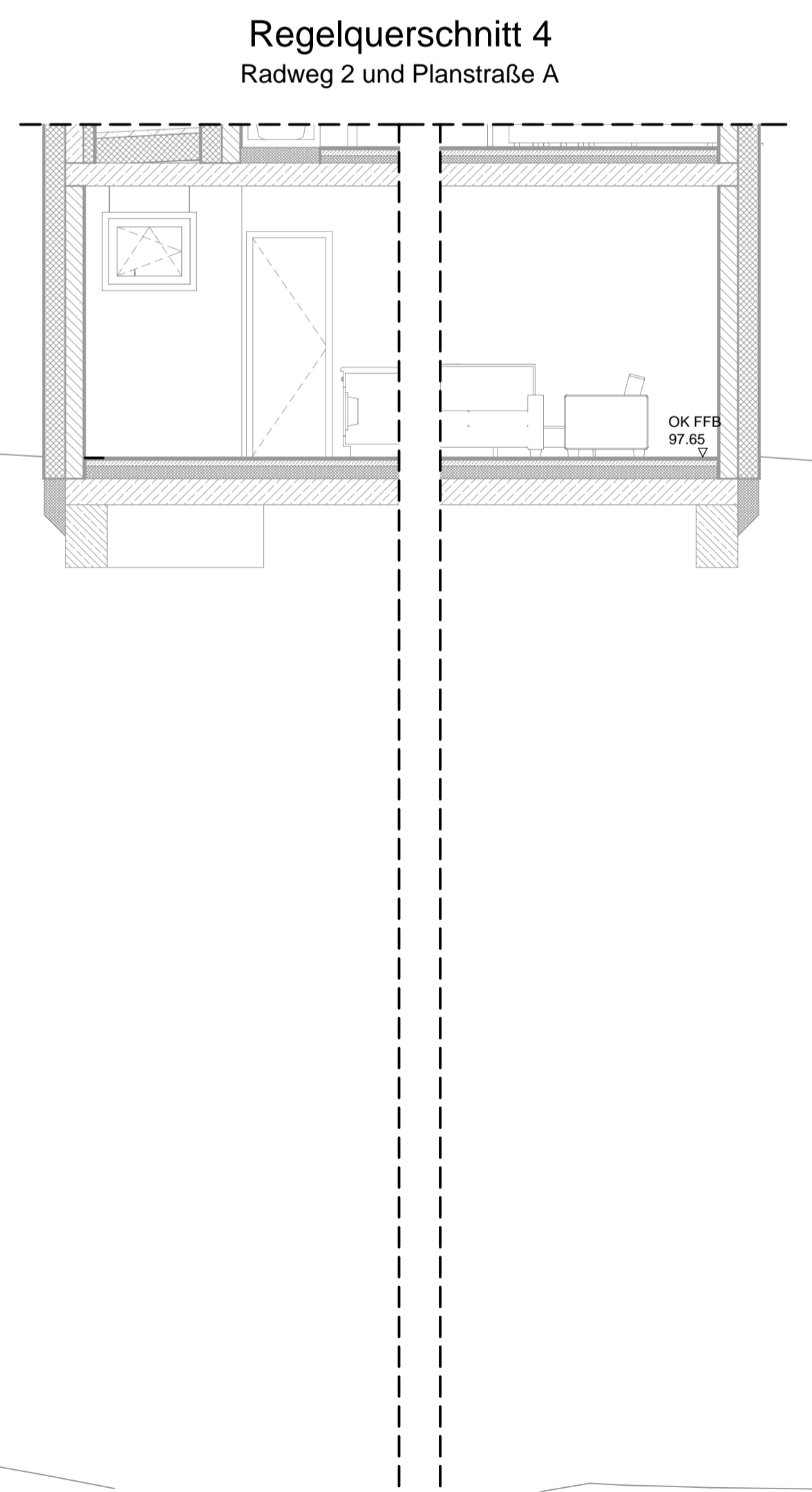
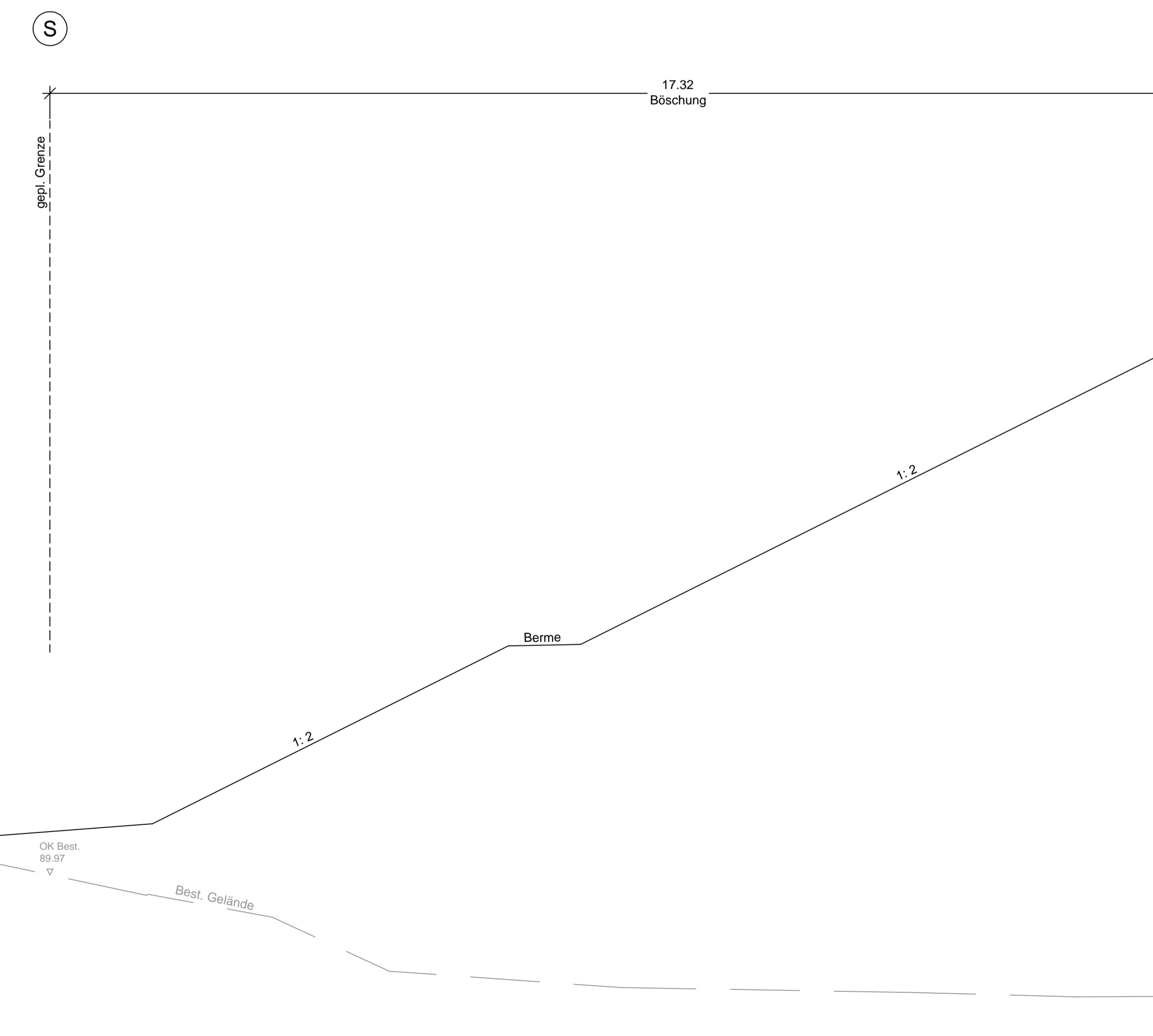
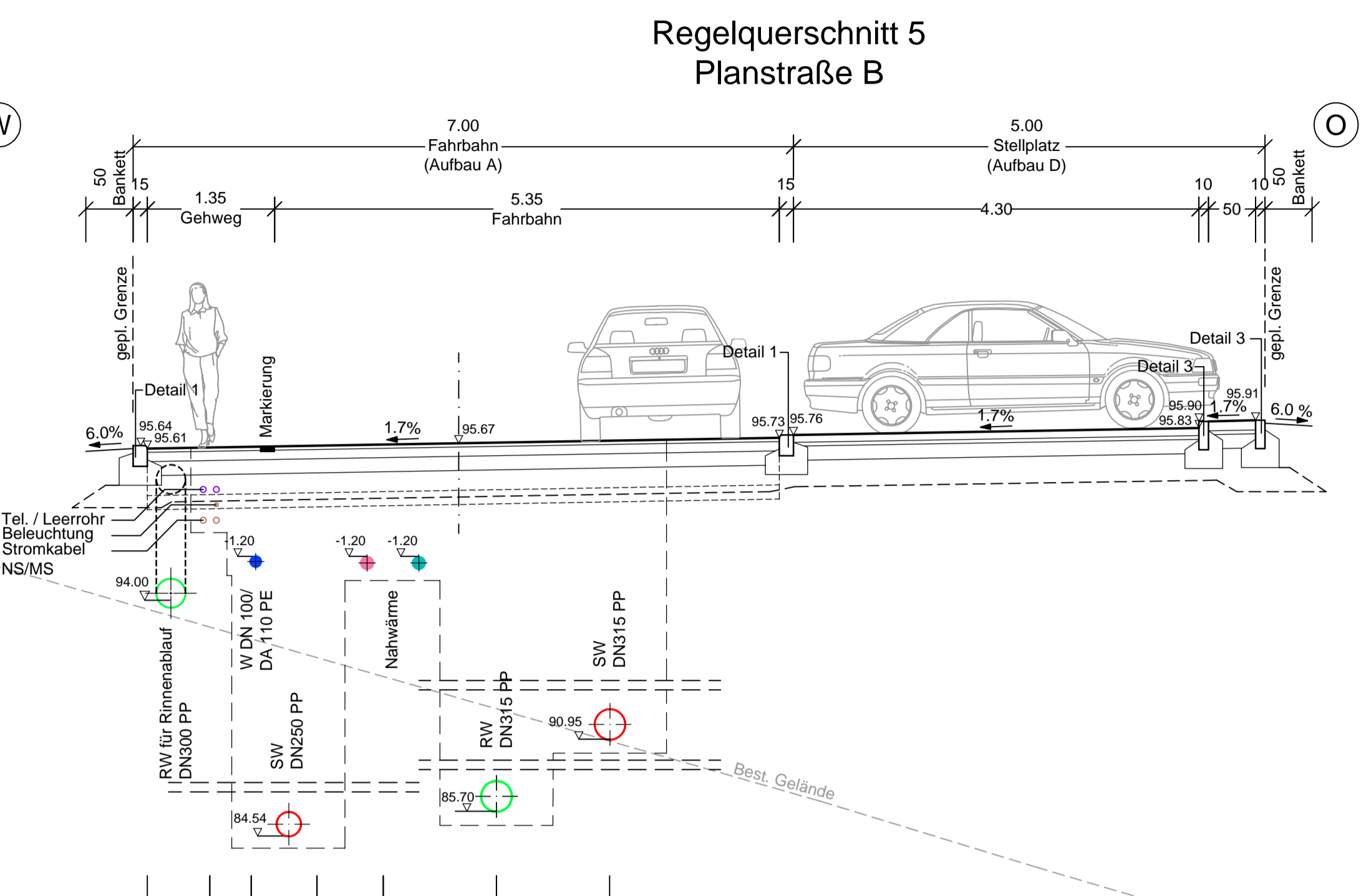
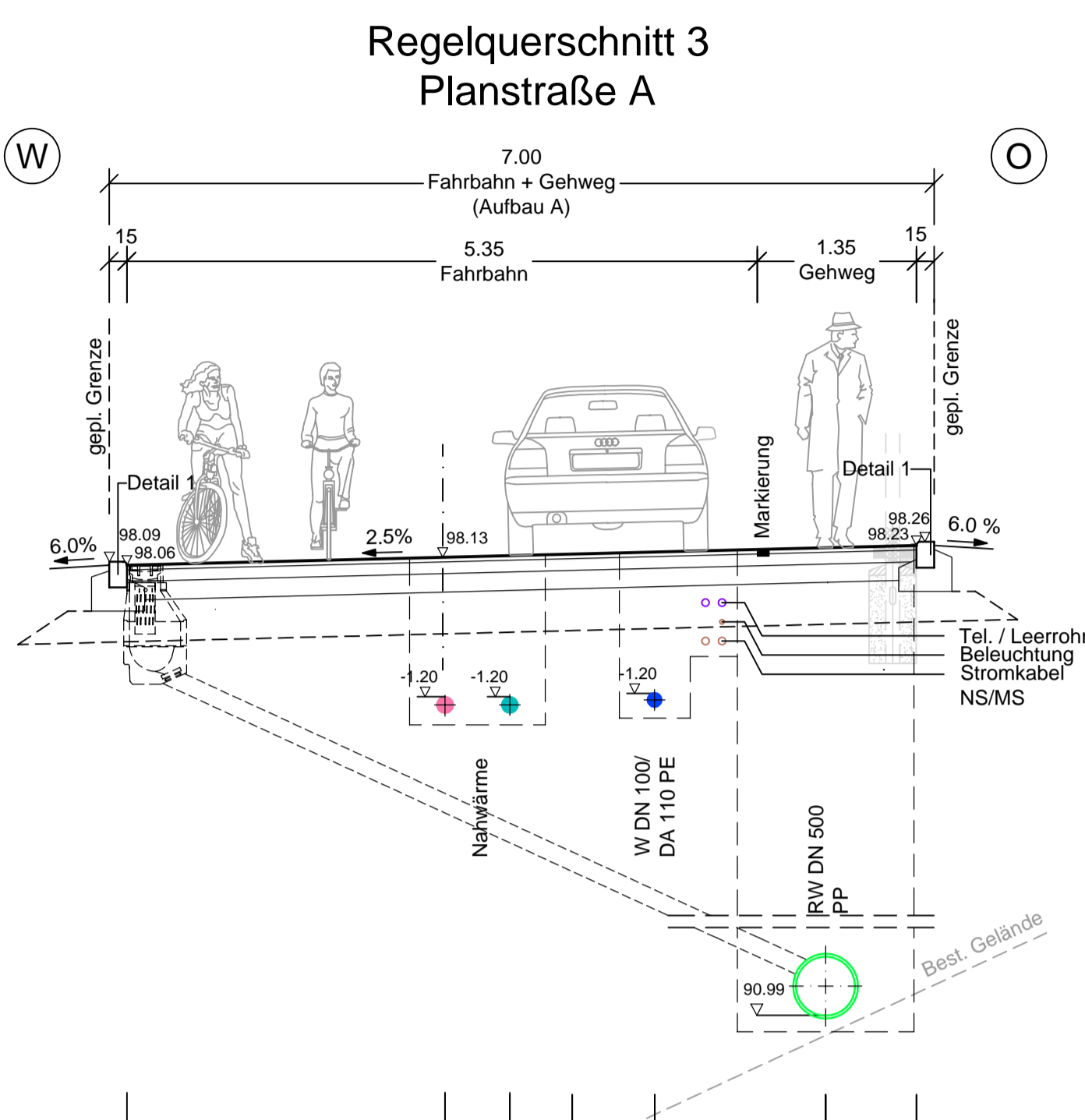
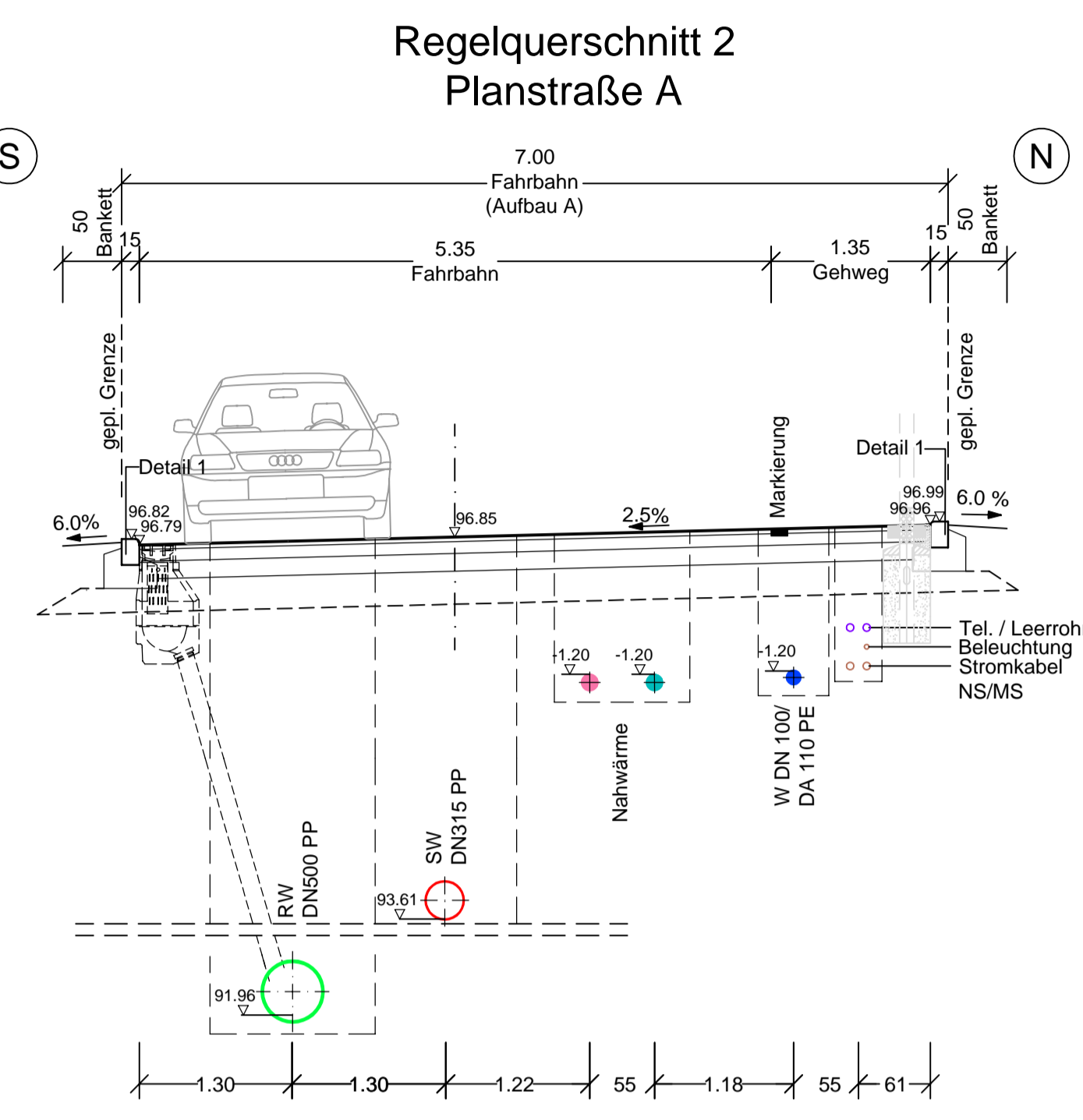
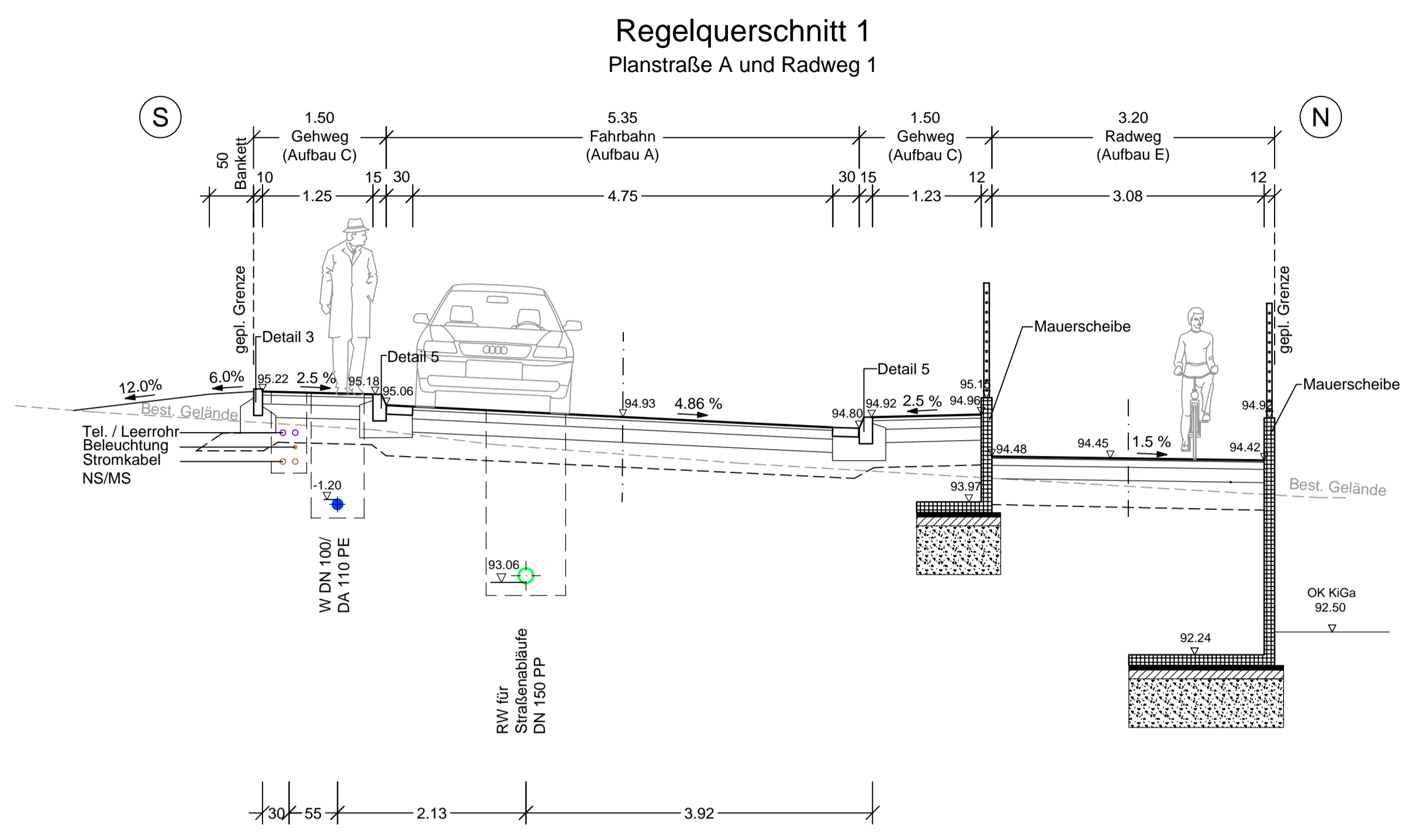
PROJEKTBEZEICHNUNG:  
**Dyckerhoff Gelände  
 Budenheim**

PLANBEZEICHNUNG:  
**Städtebauliches Konzept  
 Verkehrsanlagen**

Gezeichnet: LKi	Maßstab: 1: 1000	Plan Nr.
Geprüft: DB	Datum: 15.08.2022	Pj.-Nr. 4055545 / 18077

AUFTRAGGEBER:  
**BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG.**  
 Rheinstraße 194 b  
 55218 Ingelheim

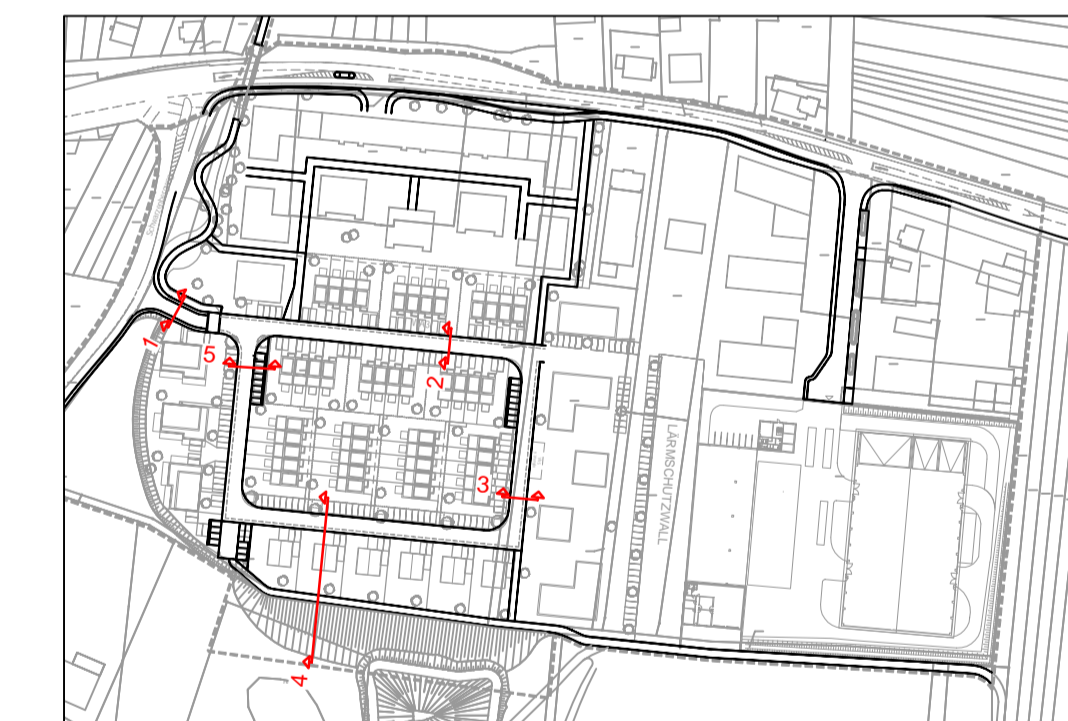
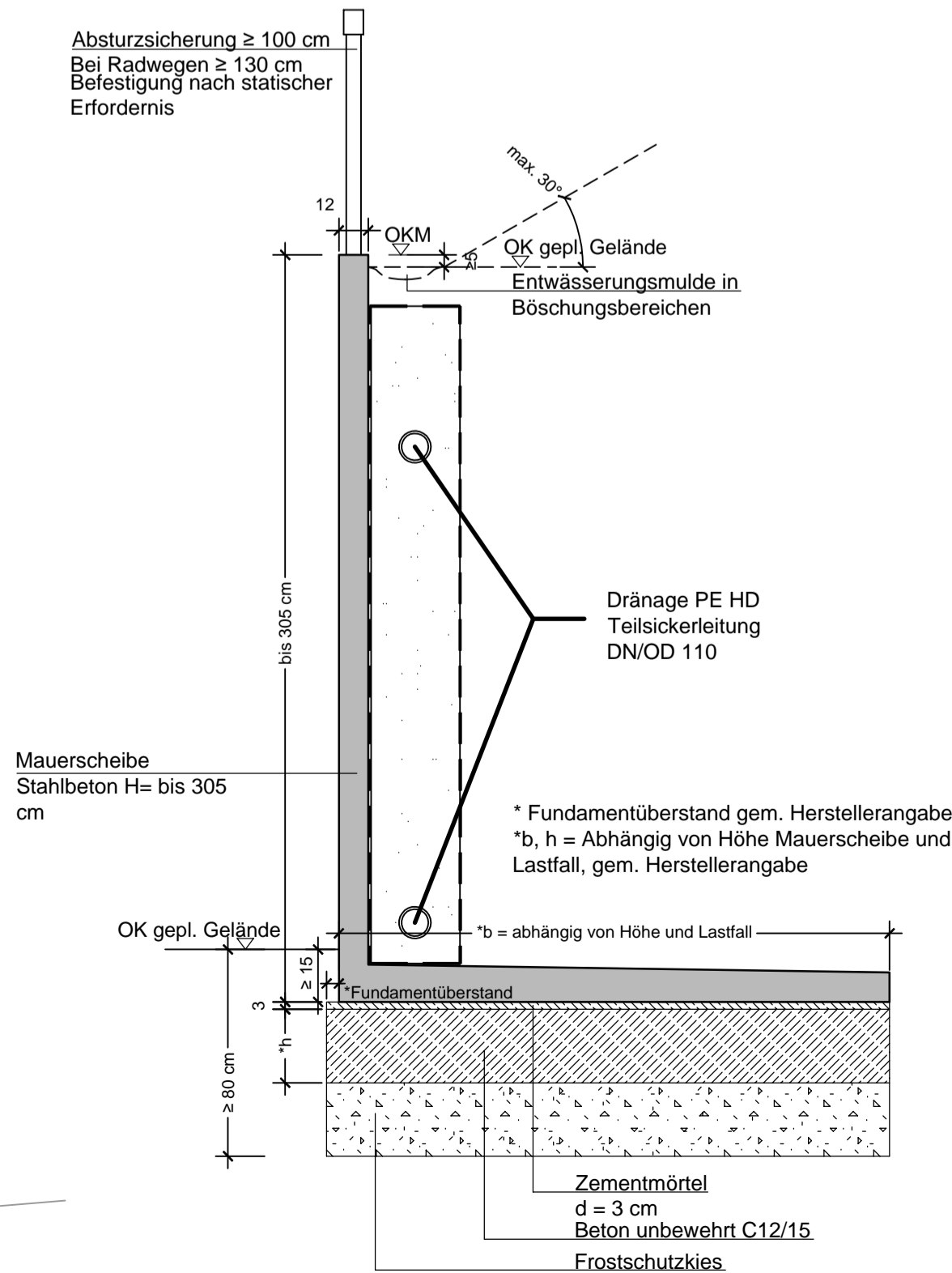


- #### Regeldetail
- Aufbau A: Planstraße A BK 1,0**  
4 cm Asphaltdeckschicht AC11DN 50/70  
14 cm Asphalttragschicht AC22 TN 70/100  
37 cm Frostschuttschicht 0/45  
55 cm Oberbau
- Aufbau B: Planstraße B BK 1,8**  
4 cm Asphaltdeckschicht AC11DN 50/70  
16 cm Asphalttragschicht AC22 TN 50/70  
35 cm Frostschuttschicht 0/45  
55 cm Oberbau
- Aufbau C: Fußwege, Gehwege BK 0,3**  
8 cm Pflaster/Versteinerungsfähig  
4 cm Bettung 0/4  
15 cm Schottertragschicht 0/32  
28 cm Frostschuttschicht 0/45  
55 cm Oberbau
- Aufbau D: Stellplätze BK 0,3**  
8 cm Pflasterdeckschicht, Versteinerungsfähig  
4 cm Bettung  
15 cm Schottertragschicht 0/32  
28 cm Frostschuttschicht 0/45  
55 cm Oberbau
- Aufbau E: Radwege**  
2 cm Asphaltdeckschicht ACS DL 70/100 A  
8 cm Asphalttragschicht AC22 TL 70/100  
15 cm Schottertragschicht 0/32  
30 cm Frostschuttschicht 0/45  
55 cm Oberbau
- Aufbau F: Schwarzenbergweg BK 10**  
4 cm Asphaltdeckschicht AC11 DS 25/55-55 A  
8 cm Asphalttragschicht AC22 BS 25/55-55 A  
14 cm Asphalttragschicht AC22 TS 50/70  
35 cm Frostschuttschicht 0/45  
61 cm Oberbau
- Aufbau G: Mainzer Landstraße BK 32**  
4 cm Asphaltdeckschicht SMA11S 25/55-55 A  
8 cm Asphalttragschicht AC22BS 10/55-55 A  
18 cm Asphalttragschicht AC22TS 50/70  
35 cm Frostschuttschicht 0/45  
65 cm Oberbau
- Aufbau G.1: Mainzer Landstraße BK 32**  
4 cm Asphaltdeckschicht SMA11S 25/55-55 A  
65 cm Oberbau
- Aufbau H: Feuerwehraufstellfläche**  
4 cm Rasenwanne  
3-6 cm Ausgleichsschicht  
45 cm komb. Frostschuttschicht 0/32 kg  
mind. 5.4 x 100-5) mm  
53.8 cm Oberbau

- #### Regeldetail
- Detail 1**  
Rundbordstein Form R 15/22  
15 | 15 | 15
- Detail 2**  
Hochbordstein Form H 15/30  
15 | 15 | 15
- Detail 3**  
Tiefbord TB 10/30  
15 | 15 | 15
- Detail 4**  
Kasseler Busbordstein 43.5/33.4  
15 | 15 | 15
- Detail 5**  
Hochbordstein Form H 15/30  
mit Rinnenplatte 30/30 cm  
15 | 15 | 30
- Detail 6**  
Rundbordstein Form R 15/22  
mit Rinnenplatte 30/30 cm  
15 | 15 | 30

Regeldetail Mauerscheibe  
M 1:25



e	
d	
c	
b	
a	29.08.2022 Allgemeine Fortschreibung
Index	Datum Änderung

## GENEHMIGUNGSPLANUNG

PROJEKTBEZEICHNUNG:  
Stadt Budenheim  
Dyckerhoff- Gelände Budenheim

PLANBEZEICHNUNG:  
Regelquerschnitte 1-5

Gezeichnet:	AI	Maßstab:	1: 50	Plan Nr.:	G_07_B-1a
Geprüft:	Tb	Datum:	15.07.2020	Pj.-Nr.:	4055545 / 18077

AUFTRAGGEBER:  
BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG  
Rheinstraße 194 B  
55218 Ingelheim a.R.

PLANVERFASSER:  
ReZarea GmbH  
Fritz-Müller-Straße 143 73730 Esslingen  
Tel. 0711 93 18 58-0  
Fax 0711 93 18 58-50  
www.rezarea.com  
info@rezarea.com



**Kostenschätzung Erschließung**

Stand: 08.03.2023

<b>Bauabschnitt 1: Planstraße B (MI und SO)</b>	<b>Grobkostenindikation (inkl. 19 % MwSt.)</b>
<b>Anpassung Knoten "Mainzer Landstraße"</b> (Abbrucharbeiten, Erdarbeiten, Kanalrohrarbeiten, Kanalschächte, Straßenentwässerung, TW-Leitungen, Straßenoberbau, Straßenbeleuchtung)	300.000 €
<b>Erschließungsarbeiten Planstraße B</b> (Abbrucharbeiten, Erdarbeiten, Kanalrohrarbeiten, Kanalbauwerke, Straßenentwässerung, TW-Leitungen, Straßenoberbau inkl. Tragschicht, Straßenbeleuchtung, Winkelstützmauer Radweg, Treppen mit Geländer)	450.000 €
Endausbau Straßenoberbau (Deckschicht)	40.000 €
Stromversorgung (Stromleitungen, Trafo anteilig)	80.000 €
Sonstiges (Prüfungen, Nachweise, Verkehrssicherung, Beschilderung, Markierungen)	130.000 €
<b>Summe Bauabschnitt 1</b>	<b>1.000.000 €</b>
<b>Bauabschnitt 2: Planstraße A (WA und KiTa)</b>	<b>Grobkostenindikation (inkl. 19 % MwSt.)</b>
<b>Herstellung Knoten "Schwarzenbergweg"</b> (Abbrucharbeiten, Erdarbeiten, Kanalrohrarbeiten, Kanalbauwerke, Straßenentwässerung, TW-Leitungen, Straßenbeleuchtung, Straßenbau, Winkelstützmauer Radweg, Treppen mit Geländer)	150.000 €
<b>Erschließungsarbeiten Planstraße A</b> (Abbrucharbeiten, Erdarbeiten, Kanalrohrarbeiten, Kanalbauwerke, Straßenentwässerung, TW-Leitungen, Straßenoberbau inkl. Tragschicht, Straßenbeleuchtung, Winkelstützmauer Radweg, Treppen mit Geländer)	4.500.000 €
Endausbau Straßenoberbau (Deckschicht)	170.000 €
<b>Bushaltestelle Mainzer Landstraße</b> (Abbrucharbeiten, Straßenbau, Haltestelle)	150.000 €
Freianlagen (Waldfläche, Öffentliche Wege, Südliche Böschung, Spielplatz entlang Schlangenweg, Begrünung LSW)	700.000 €
Stromversorgung (Stromleitungen, Trafo anteilig)	150.000 €
Sonstiges (Prüfungen, Nachweise, Verkehrssicherung, Beschilderung, Markierungen)	180.000 €
<b>Summe Bauabschnitt 2</b>	<b>6.000.000 €</b>
<b>Gesamtsumme BA 1 + 2 brutto</b>	<b>7.000.000 €</b>

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3  
Bearbeiter : Hr. Kapp  
Aktenzeichen : 610-12  
Datum : 14.03.2023  
Drucksachen-Nr. : 0251-2023

### **Betr.: 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“**

#### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2 c)	Sitzungstermin: 20.03.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: nein
-----------------	--------------	-------------------------------	--	--

#### Beschlussvorschlag:

1. Der BUA nimmt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Kenntnis. Der BUA folgt den Empfehlungen zum Umgang mit den Stellungnahmen und beschließt, die Anregungen und Bedenken, wie in Anlage 1 und Anlage 2 dargestellt, zu behandeln.
2. Der BUA billigt die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) in der vorliegenden Fassung.
3. Der BUA stimmt der 7. Flächennutzungsplanänderung „Dyckerhoff-Gelände“ wie er dem BUA in der heutigen Sitzung vorgelegen hat und dieser Beschlussvorlage als Anlage 4, beigefügt ist, zu.

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass / Planungsziele**

Bei dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff in Budenheim handelt es sich überwiegend um einen aus der Nutzung gefallenen Steinbruch. Teile des Geländes wurden in der Vergangenheit auch als Hausmülldeponie bzw. als Schießstand genutzt. Insgesamt liegen in dem Gelände erhebliche Belastungen aus den verschiedenen Vornutzungen vor.

In den vergangenen Jahren blieben mehrere Versuche, das Gelände einer geordneten städtebaulichen Nachnutzung zuzuführen, ohne Ergebnis. Dies ist im Wesentlichen auch auf die vorhandenen erheblichen Bodenbelastungen zurückzuführen.

Nunmehr wird mit der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Ingelheim ein regionaler Projektentwickler die Fläche mit dem Ziel einer ganzheitlichen Projektentwicklung aus einer Hand erwerben. Als Nachnutzung der Industriebrache sind Wohnen, Gewerbe und eine Bodenbehandlungsanlage vorgesehen. Das Konzept umfasst die Sanierung der Bodenverunreinigungen, die Aufbereitung und Erschließung der Flächen sowie die Bauausführung und Vermarktung.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans stehen der angestrebten Entwicklung entgegen, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Dyckerhoff sowie angrenzender Flächen erforderlich ist.

#### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Revitalisierung des ehemaligen Areals der Fa. Dyckerhoff mit einer wohnbaulichen Nutzung mit ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes. Integraler Teil des Konzeptes ist dabei die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage am südöstlichen Rand der Liegenschaft, die während der Flächenaufbereitung die im Plangebiet vorhandenen belasteten Böden reinigt und darüber hinaus für die Behandlung von verunreinigtem Bodenaushub aus der Region zur Verfügung stehen soll. Im Laufe des Planverfahrens haben sich im Nordosten des Planbereiches weitere Entwicklungsabsichten für eine gemischte bauliche Nutzung ergeben.

- Wesentliche Ziele der Planung sind:
- Die Schaffung neuen Wohnraumes in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigenden Wohnraumbedarfes im Großraum der Landeshauptstadt Mainz.
- Die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes.
- Die Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen.
- Schaffung eines Kindergartens
- Die Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans an die geplanten baulichen Entwicklungen auf dem ehemaligen Dyckerhoff-Gelände.

### **2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**


Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,4 ha.


Neben dem Dyckerhoff-Gelände werden die vorhandenen privaten Wohn- und Gewerbenutzungen an der Mainzer Landstraße in das Plangebiet einbezogen, um das Gesamtgebiet städtebaulich zu ordnen.


### 3. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Stellungnahme der Kämmerei: nicht erforderlich

  
\_\_\_\_\_  
(Sachbearbeiter/  
Sachgebietsleiter)

  
\_\_\_\_\_  
(Büroleiter/  
Fachbereichsleiter)

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

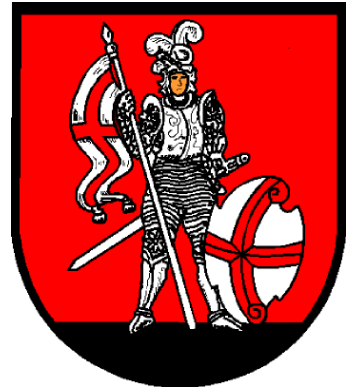
#### Anlagen

- Anlage 1 Abwägungsdokument zur frühzeitigen Beteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
- Anlage 2 Abwägungsdokument zur Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Anlage 3 7. Flächennutzungsplanänderung „Dyckerhoff-Gelände“ Begründung inkl. Umweltbericht
- Anlage 4 7. Flächennutzungsplanänderung „Dyckerhoff-Gelände“ Plankarte

Gemeinde Budenheim

## **7. Änderung des Flächennutzungsplans**

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



## **Behandlung der Einzelstellungennahmen**

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

ENTWURF

**Stand:** 09.03.2023



## ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 20.09.2019 bis zum 21.10.2019 stattgefunden. Mit Schreiben vom 18.09.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 21.10.2019 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 haben sich positiv zur Planung geäußert (*keine Kennzeichnung*) bzw. Anregungen/ Hinweise oder Bedenken vorgebracht (*Kennzeichnung: "x"*):

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

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
1	Einwender 1	19.10.2019	21.10.2019		X
2	Einwender 2	20.10.2019	21.10.2019		X
3	Einwender 3	17.10.2019	18.10.2019		X
4	Einwender 4	21.10.2019	22.10.2019	X	X
5	Einwender 5	22.10.2019	22.10.2019		
6	Einwender 6	21.10.2019	22.10.2019		X

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

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
1	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Trier	07.10.2019	09.10.2019		

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
2	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	11.10.2019	14.10.2019		
3	Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe – Abteilung Bodenmanagement	10.10.2019	14.10.2019		
4	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Mainz	11.10.2019	14.10.2019		
5	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe	10.10.2019	14.10.2019		

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
6	Forstamt Rheinhessen	02.10.2019	07.10.2019		
7	Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz GmbH	09.10.2019	14.10.2019		
8	Deutsche Flugsicherung	09.10.2019	14.10.2019		
9	Deutscher Wetterdienst	04.10.2019	08.10.2019		
10	Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH	26.09.2019	04.10.2019		
11	Landeshauptstadt Wiesbaden – Der Magistrat – Stadtplanungsamt	25.09.2019	30.09.2019		
12	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken	24.09.2019	26.09.2019		
13	Bundesnetzagentur – Referat 226 Richtfunk, Flug-, Navigations- und Ortungsfunk	26.09.2019	26.09.2019		
14	Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein – Amt für Bauen, Planen und Umwelt	23.09.2019	26.09.2019		
15	Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG	25.09.2019	26.09.2019		
16	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte	24.09.2019	24.09.2019		
17	SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallschutz, Bodenschutz	17.10.2019	18.10.2019	X	
18	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	17.10.2019	21.10.2019		
19	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	17.10.2019	21.10.2019		
20	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz – Dienststelle Alzey	16.10.2019	17.10.2019		
21	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Mitte	15.10.2019	17.10.2019		
22	Gemeindewerke Budenheim	15.10.2019	16.10.2019	X	
23	Landeshauptstadt Mainz – Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen	14.10.2019	16.10.2019	X	
24	Mainzer Netze GmbH	21.10.2019	21.10.2019		
25	Landesbetrieb Mobilität Worms	22.10.2019	24.10.2019		

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
26	Amprion GmbH	18.09.2019	28.10.2019		
27	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	28.10.2019	31.10.2019	X	
28	Deutsche Telekom Technik GmbH	31.10.2019	31.10.2019	X	
29	Kreisverwaltung Mainz-Bingen – Abteilung Bauen und Umwelt <b>(FNP)</b>	31.10.2019	31.10.2019	X	X
29	Kreisverwaltung Mainz-Bingen – Abteilung Bauen und Umwelt <b>(B-Plan)</b>	31.10.2019	31.10.2019	X	X
30	Ministerium der Finanzen RLP	08.11.2019	08.11.2019		

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

**INGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB**

1. Einwender 1	Stellungnahme vom 19.10.2019
<b>Verfahrensäuerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<i>Hiermit erheben wir Einspruch zum geplanten umfangreichen Bauvorhaben. Es bestehen große Bedenken unter anderem zu folgenden Punkten:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Erhöhung des Grundwasserspiegels, starke Einschnitte der Luftzufuhr</i></li> </ul>	<p>Der Einfluss der Planung auf den Grundwasserspiegel und die Luftzufuhr werden im weiteren Verfahren im Rahmen des Grünordnungsplans untersucht und ggf. Maßnahmen definiert. Es wird auf die Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Extreme Belastung durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen (während und nach der Bebauung) auch in Anbetracht des geplanten Bauvorhabens „Wäldchenloch“ auf der jetzt schon stark frequentierten Landstraße</i></li> </ul>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Darin wird eine Verkehrsprognose vorgenommen die, die Zunahme des Verkehrs beinhaltet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Nicht in der Planung ersichtlich ist, wie lange die Bodenaufbereitungsanlage in Betrieb bleibt (Emission)</i></li> </ul>	<p>Die Laufzeit der Bodenbehandlungsanlage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Durch bereits in der Vergangenheit durchgeführten Erdbewegungen auf dem Gelände starke Verunreinigung der Fahrbahn</i></li> </ul>	<p>Für die zukünftig auf dem Gelände vorgesehenen Erdbewegungen im Rahmen der Bodensanierung ist nicht mit über das normale Maß hinausgehenden Fahrbahnverunreinigungen zu rechnen, da die notwendigen LKW-Bewegungen nahezu ausschließlich innerhalb des Geländes und nicht auf öffentlichen Straßen stattfinden werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Lärm, Dreck und Staubbelästigungen durch die geplante Bauzeit von ca. 8-9 Jahren</i></li> </ul>	<p>Staubbelästigungen können sich voraussichtlich im Rahmen der Bodensanierung ergeben, was auf einen Zeitraum von voraussichtlich ca. 3 Jahren beschränkt ist. In dieser Zeit werden geeignete Schutzmaßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Staubbelästigung getroffen. Lärmbelästigungen können sich während der gesamten Bauphase ergeben, sind jedoch durch die gesetzlichen Vorgaben zum Baulärm beschränkt. Für die Anwohner relevante Lärmauswirkungen sind nur im Zusammenhang mit der Bebauung der nördlichen Baureihe entlang der Mainzer Landstraße zu erwarten und somit ebenfalls auf die Bauzeit von ca. 24 Monaten beschränkt.</p>



	Bestandsbetriebe zu sichern, werden Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen, um Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen und Betriebe zuzulassen.
5. Bitte um Information über Lärmmessung.	Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung wird Bestandteil der Offenlage des Bebauungsplanes sein.
6. Ausfahrt Tiefgarage auf L 423 ca. 170 Bewohner ein- und ausfahrend ergibt ca. 300 Fahrzeugbewegungen auf eine Straße mit ca. 13.000 Fahrzeugbewegungen täglich siehe Verkehrszählung der Rewe Gruppe. Hier ist dringend nachzubessern.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Verkehrsgutachten erstellt. Darin wird u.a. die Leistungsfähigkeit der Abwicklung des Verkehrs auf der Mainzer Landstraße untersucht.
7. Wie wird der neue Ortsteil an die Gemeinde Budenheim angeschlossen? Die Zersiedelung der Gemeinde Budenheim wird hier vorangetrieben.	Der neue Ortsteil wird über den Schwarzenbergweg und die Mainzer Landstraße an die Gemeinde Budenheim angeschlossen. Gleichzeitig entwickelt sich die Gemeinde Budenheim mit dem B-Plangebiet „Wäldchenloch“ weiter in Richtung des B-Plangebietes „Dyckerhoff-Gelände“. Die vorgesehene Planung im vorliegenden Plangebiet stellt die Revitalisierung einer Brachfläche dar, welche früher gewerblich/industriell genutzt wurde. Die Inanspruchnahme dieser Fläche für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung verhindert die Flächenneuinanspruchnahme und stellt keine Zersiedelung dar.
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>	
Kein Beschluss erforderlich.	

3. Einwender 3		Stellungnahme vom 17.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
Hiermit erhebe ich Einspruch zum geplanten Bauvorhaben.		
- Emission der Bodenreinigungs-Anlage ungeklärt.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden Gutachten hierzu erstellt.	
- LKW-Verkehr wird überdimensioniert (mehr als 30 LKW pro Tag)	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Darin wird eine Verkehrsprognose vorgenommen die, die Zunahme des Schwerlastverkehrs beinhaltet.	
- Erdbeben durch Geothermie-Bohrungen	Erdbeben aufgrund der Geothermie-Bohrungen sind nicht zu erwarten. Die Geothermie ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Etwasige Auswirkungen sind in einem gesonderten Genehmigungsverfahren zu prüfen.	
- Zu überdimensionierte Bebauung (Schall von Bahn fällt zurück)	Zum Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung wird Bestandteil der Offenlage des Bebauungsplanes sein. (s. o.)	









*Der Geschäftspartner möchte eine GFÜ-Stelle für TÜV und ASU und Begutachtung von Kraftfahrzeugen eröffnen. Ich bitte um Berücksichtigung bei der Flächenvergabe.*

**Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung**

Kein Beschluss erforderlich.

6. Einwender 6	Stellungnahme vom 21.10.2019
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><i>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Bodenbehandlungsanlage für verseuchtes Erdreich auf dem ehemaligen Dyckerhoff-Gelände in Budenheim. Begründung:</i></p> <p><i>Es gibt für mich zu viele Ungereimtheiten. Ein Bauunternehmer, sprich Firma Gemünden, baut nicht eine vermutlich millionenschwere Bodenbehandlungsanlage in Budenheim, um nur Budenheimer verseuchtes Erdreich zu reinigen. Es wäre mit Sicherheit wirtschaftlicher, das verseuchte Erdreich in bereits bestehende Wiederaufbereitungsanlagen zu bringen, um das verseuchte Erdreich reinigen zu lassen. Wenn die Anlage in Budenheim gebaut worden ist, wird ein gewinnorientierte Bauunternehmer Gemünden auch verseuchtes Erdreich von außerhalb nach Budenheim bringen, um dieses in Budenheim reinigen zu lassen. Genau deshalb bin ich strikt gegen diese Anlage. Budenheim hatte Jahrzehnte unter der Mülldeponie gelitten, eine Asphaltmischanlage sollte folgen. Vor fast 30 Jahren hatte ich nicht umsonst die Bürgerinitiative zur Schließung der Mülldeponie gegründet. Einige Jahre später gründete ich die Bürgerinitiative gegen die Asphaltmischanlage. All diese Bürgerinitiativen haben dazu beigetragen, dass Budenheim eine Gemeinde wurde, wo man sich wieder wohlfühlen konnte und zu einer wesentlichen Image-Verbesserung beitrug. Diese geplante Wiederaufbereitungsanlage für verseuchtes Erdreich würde Budenheim nur schaden, das Image würde beschädigt. Noch einmal ganz klar, Budenheim ist genug belastet, durch die ehemalige Mülldeponie. Diese Deponie kann man heute noch mit einem unkontrollierbaren chemischen Reaktor bezeichnen, deshalb darf Budenheim auf keinen Fall mit solch einer Anlage belastet werden.</i></p>	<p>Die Bodenbehandlungsanlage ist zur Reinigung der im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand und geringstmöglichen Umweltbelastungen notwendigerweise zu errichten. Ein Weitertransport zu bestehenden Bodenbehandlungsanlagen wäre wirtschaftlich nicht darstellbar und würde zu vermehrten externen Belästigungen durch erhöhten LKW-Verkehr auf den Straßen Budenheims führen. Die Planung der Bodenbehandlungsanlage sieht es vor, auch externe Böden zu reinigen, um die Anlage wirtschaftlich zu betreiben. Eine Lagerung von den bei der Bodenbehandlung übrigbleibenden Abfallstoffen ist nicht vorgesehen. Die Bodenbehandlungsanlage trägt zur Umsetzung des Prinzips der Kreislaufwirtschaft bei.</p>



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

1. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH		Stellungnahme vom 07.10.2019
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</i>	Kenntnisnahme.	
<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>	Kenntnisnahme.	
<i>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach interne Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</i>  <i>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</i> <i>Neubaugebiete KMU</i> <i>Südwestpark 15</i> <i>90449 Nürnberg</i>  <u><a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></u>  <i>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

2. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz		Stellungnahme vom 11.10.2019
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</i>		
<b>Bergbau / Altbergbau:</b>		

<i>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</i>	Kenntnisnahme.
<b>Boden und Baugrund:</b>	
- <b>Allgemein:</b>	
<i>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.03.2019 (Az.: 3240-0194-19/V1), die auch weiterhin wie folgt ihre Gültigkeit behält:</i>	
<i>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.</i>	Kenntnisnahme.
<i>Aufgrund der z.T. noch vorhandenen geologischen Situation sowie der Vornutzung empfohlen wird 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.</i>	Kenntnisnahme.
- <b>Mineralische Rohstoffe:</b>	
<i>Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen 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.</i>	Kenntnisnahme.
- <b>Radonprognose:</b>	
<i>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.</i>	Kenntnisnahme.
<i>Es ist zu begrüßen, dass laut Kap. 1.2.7 des Umweltberichtes ein Radongutachten erteilt werden soll. Zusätzlich möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:</i>	Zum Bauleitplanverfahren wird ein Radongutachten erstellt.

<p><i>Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,</i></li><li>- <i>Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrung zur Platzierung der Dosimeter; dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;</i></li><li>- <i>Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;</i></li><li>- <i>Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</i></li><li>- <i>Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</i></li></ul> <p><i>Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</i></p>	
<p><i>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Der Anregung wird gefolgt. Es wurde ein Radongutachten erstellt.</p>	

3. Vermessungs-und Katasteramt Rheinhessen-Nahe – Abteilung Bodenmanagement		Stellungnahme vom 10.10.2019
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Die zu veränderten Grundstücke stehen alle im Eigentum der Dyckerhoff AG. Eine städtebauliche Bodenordnung (Umlegung nach dem BauGB) ist somit nicht notwendig.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Mainz		Stellungnahme vom 11.10.2019
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Aus dem Areal sind archäologische Funde bekannt. Vor 1900 wurde in der Böschung der Mainzer Straße ein bronzezeitliches Lappenbeil gefunden. Etwa um das Jahr 1900 wurde ebenfalls „an der Mainzer Straße“ ein römisches Steinkistengrab gefunden. Beide Fundstellen sind zwar leider nicht mehr exakt zu verorten, machen aber, zumal da derartige Befunde in der Regel nicht separat auftreten, das Areal zu einer archäologischen Verdachtsfläche. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns als Fachbehörde wissenschaftliche dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gem. § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. Da Bauverzögerungen dann nicht auszuschließen sind, empfehlen wir eine frühzeitige, vorherige geomagnetische Prospektion des Geländes.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftliche oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: <a href="mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de">landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de</a>. Fax: 06131-2016-333. Wir bitten um weitere Einbindung in die Planungen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		



<b>5. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe</b>		<b>Stellungnahme vom 10.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<p><i>Die Gemeinde Budenheim hat mit Schreiben von 18.09.2019 um eine Stellungnahme zum o.g. Parallel-Verfahren gebeten. Zunächst begrüßt die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft die Planungsabsicht der Gemeinde Budenheim das ehemalige Areal von Dyckerhoff zu revitalisieren und in einer geordneten gemeindlichen Entwicklung zu integrieren. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim von 1983 ist diese Fläche als Industrie- aber auch zum Teil als Gewerbegebiet dargestellt. Nun soll das Gebiet erneut überplant werden mit dem Ziel der Umwidmung der Zweckbestimmung in Wohn- und Gewerbeflächen. Die Gewerbefläche soll im Bebauungsplan in zwei Baugebiete aufgeteilt werden (G-Fläche und zeitlich befristete SO-Fläche). Im Flächennutzungsplan möchte die Gemeinde Budenheim auf diesem gesamten Areal rund 3,8 ha Wohnbau- und ca. 2,9 ha Gewerbefläche entwickeln.</i></p> <p><i>Die Gemeinde Budenheim darf nach den Vorgaben des aktuellen ROPs 20 ha an Wohnbauflächen entwickeln. Nach Raum-Plus-Monitor verfügt die Gemeinde Budenheim über 8,62 ha an Wohnbauflächenreserve im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Außenbereich). Grundsätzlich kann die Gemeinde Budenheim weitere 11 ha im Außenbereich darstellen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p><i>Die Gemeinde Budenheim hat in den letzten Jahren mehrfach die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft regt daher an, den rechtswirksamen FNP der Gemeinde Budenheim aus dem Jahr 1983 fortzuschreiben und somit die Anpassung an den neuen ROP zu vollziehen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die Fortschreibung des wirksamen FNP der Gemeinde Budenheim ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planverfahren. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung soll für das vorliegende Plangebiet eine Änderung des FNP vorgenommen werden.</p>	
<p><i>Zu diesem Vorhaben fanden in den letzten Monaten einige Abstimmungsgespräche mit allen Beteiligten, in denen sämtliche Bedenken ausgeräumt werden konnten, statt. Aus Sicht der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe kann nun dem Vorhaben zugestimmt werden.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Fortschreibung des gesamten FNP der Gemeinde Budenheim ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planverfahren.</p>		

6. Forstamt Rheinhessen	Stellungnahme vom 02.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bei Ihren Planungen sind Waldflächen betroffen, die im Zuge der Bebauung gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden sollen. Die Flächen, die nach der waldgesetzlichen Definition § 3 Abs. 1 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz Wald im Sinne des Gesetzes darstellt, beträgt ca. 1,3 ha. Zur Umsetzung der angestrebten Bebauung muss der vorhandene Waldbestand weitestgehend gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Lediglich die Gehölzbestände im Westen des Gebiets in der Hanglage zum Schwarzenbergweg können erhalten werden. Diese Restflächen stellen aber keinen Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes mehr dar. Nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und in eine andere Bodennutzungsart umgewandelt werden. Im Falle einer beabsichtigten Waldumwandlung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sieht das LWaldG in § 14 Abs. 5 vor, dass das Forstamt prüft, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine sogenannte <u>Umwandlungserklärung</u>. Soweit die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden kann, so sieht § 14 Abs. 5 vor, dass der Bebauungsplan nicht genehmigt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Die Umwandlungserklärung zum Bebauungsplan stellt somit eine Vorprüfung dar über die Genehmigungsfähigkeit der Waldrodung und -umwandlung in eine andere Bodennutzungsart (hier Bebauung). Die untere Forstbehörde hat hierbei ein Verfahren wie bei einem Rodungs-/Waldumwandlungsantrag durchzuführen und die fachlich berührten Behörden anzuhören. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit der Waldumwandlung sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Planungsträgers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Sie haben die Erteilung der Umwandlungserklärung bereits mit Ihrem Schreiben vom 10.09.2019 Az. 610-13 107 beantragt. Wir werden das Verfahren mit der Beteiligung der fachlich berührten Behörden einleiten und Sie hierzu auf dem Laufenden halten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Generell ist der Wald gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG in der Gesamtheit und Gleichwertigkeit seiner Wirkungen dauerhaft zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu mehren. Der Wald nimmt im Naturhaushalt wichtige ökologische Funktionen wahr – insbesondere für Boden, Wasser und Klima – und ist Lebensraum einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt. Daher ist zu prüfen, ob das Vorhaben auch ohne die geplante oder eine kleinere</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Waldumwandlung realisierbar wäre. Wie Sie in den Antragsunterlagen nachvollziehbar darstellen, ist die vorgesehene Waldinanspruchnahme aufgrund der hohen Kosten für die Altlastenbeseitigung für die Wirtschaftlichkeit der Projektentwicklung notwendig. Aus dem gesetzlichen Gebot der Walderhaltung folgt, dass für alle unvermeidbaren Waldinanspruchnahmen aufgrund des geringen Waldanteils in Rheinhessen eine mindestens flächengleiche Ersatzaufforstung zu fordern ist. Der Waldverlust ist daher an anderer Stelle im gleichen Naturraum auszugleichen. In die Umwandlungserklärung wird dann eine entsprechende Auflage aufgenommen.</p>	
<p>Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die eigentliche Umwandlungsgenehmigung gemäß § 14 Abs. 1 LWaldG; d.h. vor der Durchführung der Rodung muss der Planungsträger bzw. Bauträger einen entsprechenden Antrag rechtzeitig bei der unteren Forstbehörde stellen. Dieser kann jedoch nur versagt werden, wenn im Zeitpunkt des Antrages auf Erteilung der Genehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Wir weisen darauf hin, dass die Waldbeseitigung ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz darstellt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>                  Kein Beschluss erforderlich.</p>	

7. Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz GmbH		Stellungnahme vom 09.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>In Bezug auf die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim (Ihr Schreiben vom 18.09.2019; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange etc.) haben die Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz GmbH keine Anmerkungen und Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>		

<b>8. Deutsche Flugsicherung</b>		<b>Stellungnahme vom 09.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<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>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

<b>9. Deutscher Wetterdienst</b>		<b>Stellungnahme vom 04.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Im Namen des Deutschen Wetterdienstes bedanke ich mich für die Beteiligung an der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim. Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.</i>		
<i>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o.ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		





<b>15. Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG</b>		<b>Stellungnahme vom 25.09.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
Die von uns betreuten Gashochdruckleitungen der <ul style="list-style-type: none"> <li>- KMW Gastransport GmbH</li> <li>- Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG</li> </ul> sind von der im Betreff genannten Baumaßnahme nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

<b>16. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Erdgeschichte</b>		<b>Stellungnahme vom 24.09.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
Wir haben das oben angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte – bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden.	Kenntnisnahme.	
Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der <b>Erdgeschichte</b> . Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Mainz und der Direktion Landesdenkmalpflege/Abteilung Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

<b>17. SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b>		<b>Stellungnahme vom 25.09.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
Mit Schreiben vom 18.09.2019 baten Sie um Stellungnahme zu dem o.g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:		
<b>1. Allgemeine Wasserwirtschaft – Gewässer / Hochwasserschutz</b> Das Planungsgebiet tangiert kein Oberflächengewässer und auch kein Überschwemmungsgebiet.	Kenntnisnahme.	
Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass das aus dem südlich angrenzenden Gebiet anfallende Niederschlagswasser auch bei seltenen,	Kenntnisnahme.	

<p>extremen Starkregenereignissen (100 – jährliches und selteneres Regenereignis) schadlos abgeleitet werden kann. Die Topographie des südlich angrenzenden Außengebietes hat sich allerdings im Zuge der Nutzung als Steinbruch (jetzt: Golfplatzgelände) in der Vergangenheit derart verändert, dass ein Abfluss des dort anfallenden Niederschlagswassers zum tieferliegenden nördlichen Gelände kaum mehr möglich sein dürfte. Eine besondere Gefahr für das Erschließungsgebiet bei Starkregenereignis ist daher eher unwahrscheinlich.</p> <p>In diesem Zusammenhang empfehle ich jedoch, für die Gemeinde Budenheim ein Informationspaket zur Hochwasservorsorge inklusive einem Starkregenmodul erstellen zu lassen. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie beim IBH (Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge), Ansprechpartnerin ist Frau Hein-Fischer Tel.: 06131-2398-183, <a href="mailto:ibh@gstbrp.de">ibh@gstbrp.de</a>. Dies ist als eine weitere Grundlage für Ihre kommunale Planung zu verstehen. Besonders sinnvoll ist es, dies im Zuge der Erstellung eines örtlichen Hochwasservorsorgekonzeptes aufstellen zu lassen. Das IBH steht Ihnen hierbei beratend zur Verfügung.</p>	
<p><b>2. Grundwasserschutz</b></p>	
<p><b>a) FNPL 7. Änderung Gemeinde Budenheim</b>  <u>1. Wasserschutzgebiete</u>                  Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>1. 2. Grundwassernutzung</b>                  Im Planbereich befinden sich mehrere (z.T. durch die Untere Wasserbehörde erlaubte) Grundwassermessstellen. Brunnenanlagen zur Gewinnung von Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung oder die private Brauchwassernutzung sind mir in diesem Bereich nicht bekannt. Grundsätzlich bestehen gegen die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebietes keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>b) BPL Dyckerhoff-Gelände, OG Budenheim</b>  <u>1. Wasserschutzgebiete</u>                  Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>2. Grundwassernutzung</b>                  Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. Auf die durch die Untere Wasserbehörde genehmigten 5 Grundwassermessstellen weise ich hin.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>



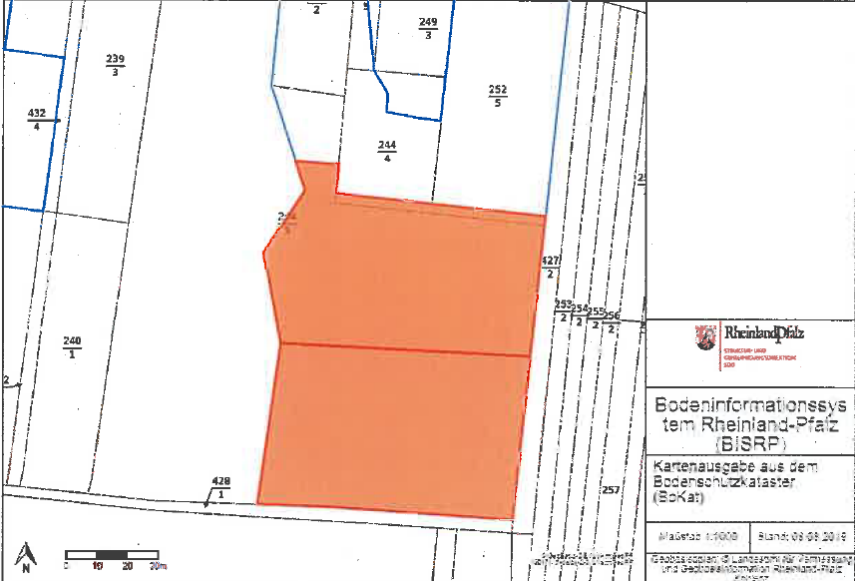


<p><i>das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gem. § 58 WHG i.V.m. §§ 61, 62 LWG – ab 8 m³/d) vorzuschalten sind.</i></p>	
<p><i>Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach §§ 61, 62 WHG in Verbindung mit § 57 Absatz 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>3.2 Niederschlagswasser</b> <i>Für den Bereich Niederschlagswasser besteht der Grundsatz der Rückhaltung und Versickerung vor Ableitung in ein Gewässer. Hier sind in den Unterlagen unter Ziffer 6.4 §Techn. Infrastruktur / Ver- und Entsorgung“ Möglichkeiten grob genannt. Für den Bebauungsplan ist wichtig, Flächen mit Zweckbestimmung für zentrale Rückhaltebecken oder Sickermulden /-becken, soweit erforderlich, festzulegen. Für die Möglichkeit einer Versickerung sind hinsichtlich der Sickerfähigkeit sowie der Schadstofffreiheit des Bereiches der Sickeranlagen entsprechende gutachterliche Feststellungen erforderlich. Soweit eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich sein sollte, ist die Aufzeigung der Ableitungsmöglichkeit wesentlich. Nachfolgend einige Grundsätze zur Niederschlagswasserentsorgung:</i></p> <p><i>Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus dem öffentlichen als auch dem privaten Bereich sollte zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann u.U. auch über Rigolen versickert werden.</i></p> <p><i>Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen.</i></p> <p><i>Sollte dieses ebenfalls nachweislich nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser mit Zustimmung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft bzw. Kanalnetzbetreibers ausnahmsweise in eine vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, soweit diese eine ausreichende Kapazität aufweist.</i></p> <p><i>Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Behörde abgestimmt.</p>

<p><i>Die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (zentrale Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei Versickerung mit mehr als 500 m<sup>2</sup> angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen. Bei gezielter Versickerung, insbesondere über Rigolen und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dieses gilt auch für die Privatgrundstücke.</i></p>	
<p><i>Bei Einleitung in das Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung voraussichtlich ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser ist gedrosselt über einen Rückhalteraum, der für ein 20-jähriges Regenereignis bemessen ist, einzuleiten. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden.</i></p>	Kenntnisnahme.
<p><i>Das anfallende Wasser von extremen Niederschlagsereignissen, die größer als das Bemessungsereignis der Regenwasserkanäle ist, wird auf den Straßenflächen stehen bzw. abfließen. Hier sollten Straßenverläufe und Straßengefälle so gewählt werden, dass dieses Wasser schadlos zum nächsten Gewässer oder zu freiem Gelände hin abfließen kann.</i></p>	Kenntnisnahme.
<p><i>Bei Rückhalte- oder Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser im öffentlichen Bereich handelt es sich um Abwasseranlagen im Besitz des Kanalnetzbetreibers. Diese Anlagen sind hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Betriebes zu warten und zu unterhalten. Hierzu gehört auch eine mögliche Räumung nach Zufluss und Speicherung von Löschwasser o.ä. belasteten Wässern. Die Sohle solcher Becken oder Mulden sollte daher grundsätzlich von Bewuchs durch Hecken und Bäume freigehalten werden. Auch die Entwicklung von Röhrlicht- oder Schilfpflanzen ist hier kritisch zu sehen. Dieses sollte in den Hinweisen aufgeführt werden. Ich empfehle, die Entwässerungskonzeption vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</i></p>	Kenntnisnahme.

<p><b>4. Bodenschutz</b>  <i>Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich folgenden im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Flächen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Ehem. Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“, REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00 und</li> <li>- „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“, REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00, unterteilt in die Teilflächen A, B und C.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>In den vergangenen Jahren wurden im Bereich dieser Flächen bereits einige Untersuchungskampagnen durchgeführt, die bereichsweise Belastungen mit verschiedenen Schadstoffen im Untergrund aufzeigen. In Abstimmung zwischen dem Projektentwickler BG Grundbesitzgesellschaft mbH &amp; Co. KG, dem beauftragten Gutachterbüro, Re2area, und der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz wurden zuletzt weitere Detailuntersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers innerhalb des Planungsbereichs durchgeführt, die sich auf einer von Re2area vorgelegten Historischen Erkundung zur Verdachtsflächenermittlung stützen. Ziel ist es, aus den gewonnen Erkenntnissen ein Sanierungskonzept abzuleiten, um das Gelände für die geplanten Nutzungen verfügbar zu machen. Mit den Ergebnissen der bisherigen Untersuchungen liegen bereits konkrete Anhaltspunkte für eine bereichsweise Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze sowie Boden-Grundwasser vor. Bei einer künftig geplanten Umnutzung des Geländes besteht zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse deshalb Handlungsbedarf.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Alle laufenden Untersuchungen zum Bodenschutz erfolgen in enger Abstimmung mit der Behörde. Die notwendigen Maßnahmen werden mit der Planung umgesetzt.</p>
<p><b>„Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“, REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00:</b>  <i>Für den Bereich der Altablagerung ist die Gefährdungsabschätzung bereits abgeschlossen. Als Sanierungsmaßnahme erachte ich nach der Bewertung der Ergebnisse der Detailuntersuchungen die ohnehin geplante Versiegelung im Zuge der Errichtung der Bodenaufbereitungsanlage als sogenannte Sicherungsmaßnahme für ausreichend und am geeignetsten (vgl. § 5 Abs. BBodSchV i.V.m. § 4 Abs. 3 Satz 2 BBodSchG). Eine Versiegelung stellt eine Schutzfunktion/Sicherung gegenüber dem direkten Kontakt des Menschen mit den belasteten Auffüllungen dar. Überdies stellt sie im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bzw. hier maßgeblich Boden-Schichtwasser eine deutliche Verbesserung der derzeitigen unversiegelten Situation her. Eine solche Sicherungsmaßnahme ist geeignet, um einen Schadstoffübergang in das</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Zuge der Errichtung der Bodenbehandlungsanlage in diesem Teilbereich des Plangebietes wird die Altlastenfläche in den Teilbereichen A und B vollständig mit einer den technisch notwendigen Maßstäben genügenden Bodenplatte versiegelt.</p>

<p>Schichtwasser sowie eine weitere vertikale wie bereichsweise auch horizontale Verlagerung von Schadstoffen über Schicht- und Grundwasser im Untergrund dauerhaft stark zu minimieren.</p>	
<p>Um den Sanierungserfolg zu überprüfen, ist nach Herstellung der Versiegelung eine erneute Grundwasserbeprobung erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Grundwassermonitoring ist Gegenstand des abgestimmten Sanierungskonzeptes jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>
<p>Dekontaminationsmaßnahmen gem. § 5 Abs. 1 BBodSchV (z.B. ein Bodenaushub) wären zwar auch geeignet, jedoch vor dem Hintergrund deutlich höherer Kosten für Aushub, Entsorgung und Wiederverfüllung unverhältnismäßig. Die Fläche der Altablagerung stellt sich im Bodenschutzkataster aktuell wie folgt dar:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ich empfehle, die aktuelle Flächenabgrenzung in die Planzeichnung des B-Plans zu übertragen.</p>	
<p>Die lagemäßige Abgrenzung von Teilfläche A gilt als sicher, die von Teilfläche B als teilweise sicher und die von Teilfläche C als unsicher. Die Teilflächen sind aktuell wie folgt eingestuft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Teilfläche A: „Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig“ im Hinblick auf eine gewerblich Nutzung sowie im Hinblick auf das Grundwasser</li></ul>	<p>Kenntnisnahme. Die lagemäßige Abgrenzung wird in die Unterlagen zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilfläche B: „Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig“ im Hinblick auf eine gewerblich Nutzung sowie im Hinblick auf das Grundwasser</li> <li>- Teilfläche C: „Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig“ im Hinblick auf das Grundwasser.</li> </ul>	
<p>Die Versiegelung hat sich mit dem derzeitigen Kenntnisstand aufgrund der festgestellten Belastungen über den Teilflächen A und B der ALG-0211 zu erstrecken (vgl. folgende Abbildung rote Bereiche):</p> 	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Zuge der Errichtung der Bodenbehandlungsanlage in diesem Teilbereich des Plangebietes wird die Altlastenfläche in den Teilbereichen A und B vollständig mit einer den technisch notwendigen Maßstäben genügenden Bodenplatte versiegelt.</p>
<p><b>„Ehem. Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“, REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00:</b>          Für den Bereich des Altstandorts ist aufgrund noch zu klärender Fragen zu speziellen Schadstoffunden auf dem Gelände aus den jüngsten Untersuchungen von Re2area noch keine abschließende Gefährdungsabschätzung möglich. Mit dem derzeitigen Kenntnisstand sind jedoch auch für diesen Bereich Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Fläche des Altstandorts stellt sich im Bodenschutzkataster aktuell wie folgt dar, die lagemäßige Abgrenzung gilt weiterhin als teilweise sicher:</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Eine Kennzeichnung des Altstandortes wird in die Plankarte aufgenommen.</p>



*Ich empfehle, die aktuelle Flächenabgrenzung in die Planzeichnung des B-Plans zu übertragen. Die Fläche ist aktuell eingestuft als „hinreichend altlastverdächtig (in Bearbeitung)“ im Hinblick auf eine Nutzung als Kinderspielfläche sowie auf das Grundwasser.*

*Auf Basis der bislang vorliegenden Informationen besteht sowohl für den Bereich der Altablagerung als auch für den Bereich des Altstandorts m.E. nach ein Sanierungsbedarf sowohl im derzeitigen Zustand wie auch bei anderen als der derzeit geplanten wohnbaulichen und gewerblichen Nachnutzung. Entsprechende Auflagen und Hinweise sind im Bauantragsverfahren zu formulieren bzw. bei nicht erfolgter Nachnutzung nach Störerauswahl an eben jenen ermittelten zu richten.*

Kenntrnisnahme.

<i>Gemäß § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegen altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde, in diesem Fall der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuft Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.</i>	Kenntnisnahme.
<i><u>Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG):</u> Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) v. 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.</i>	Kenntnisnahme.
<i>Den Änderungen des Flächennutzungsplans sowie des B-Plans stehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen, sofern die o.g. Angaben beachtet und verbindlich in den Flächennutzungsplan und den B-Plan aufgenommen werden.</i>	Kenntnisnahme.
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Hinsichtlich der Versiegelung der Altlastenfläche im Bereich der geplanten Bodenbehandlungsanlage sowie des Grundwassermonitorings wird der Stellungnahme gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.	

<b>18. Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück</b>		<b>Stellungnahme vom 17.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Mit oben genannten Schreiben bitten Sie um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur geplanten 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Budenheim.</i>		
<i>Seitens unserer Dienststelle als Flurbereinigungsbehörde bestehen keine Bedenken. Die Belange der Flurbereinigung werden nicht tangiert.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		







22. Gemeindewerke Budenheim	Stellungnahme vom 15.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	
<p><b>Stromversorgung:</b>                  Die Stromversorgung des Allgemeinen Wohngebietes ist nur über die Errichtung einer Trafostation möglich. Diese muss jederzeit zugänglich sein, damit jederzeit Wartungsarbeiten oder auch ein Austausch möglich ist. Insoweit ist auch eine Stellfläche für Versorgungsfahrzeuge vorzusehen. Ob für die Bereiche eingeschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet eine weitere Trafostation benötigt wird, kann zu Zeit ohne genauere Angaben über den Leitungsbezug nicht beurteilt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird insofern gefolgt dass die Errichtung einer Trafostation im Plangebiet bei der weiteren Planung berücksichtigt wird. Generell ist die Errichtung von Trafostationen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten allgemein zulässig.</p>
<p><b>Wasserversorgung:</b>                  Die Wasserversorgung im Bereich des Plangebietes kann sichergestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Abwasserbeseitigung:</b>                  Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Aufnahme des Schmutzwassers ist möglich. Hinsichtlich des Konzeptes für die Niederschlagswasserbeseitigung ist dies noch einer genaueren Prüfung zu unterziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Weitere Hinweise:</b>                  Aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten können aufgrund der zu verlegenden Leitung im Verkehrsraum keine Bäume gepflanzt werden.</p>	<p>Die Gestaltung des Straßenraums und der Verlauf der Leitungen werden so erfolgen, dass eine Anpflanzung von Bäumen zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsleitungen führt.</p>
<p>Aufgrund der geplanten Bebauung sind entsprechende öffentliche Parkflächen für Besucher und Lieferanten vorzusehen, insbesondere auch für die Beschäftigten und Nutzer des vorgesehenen Kindergartens.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Plangebiet werden öffentliche Parkflächen für Besucher und Lieferanten hergestellt.</p>
<p>Das Allgemeine Wohngebiet soll über den Schwarzenbergweg erschlossen werden. Über diese Straße wird das Entsorgungszentrum erschlossen und auch das geplante Baugebiet „Wäldchenloch“. Wir empfehlen die Prüfung und Berücksichtigung, ob im Schwarzenbergweg gegebenenfalls eine Linksabbiegespur notwendig ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Das Erfordernis einer Linksabbiegespur wurde geprüft. Gemäß Stellungnahme des Verkehrsgutachters ist die Einrichtung einer Linksabbiegespur im Schwarzenbergweg nicht erforderlich.</p>
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>                  Den Anregungen wird gefolgt.</p>	

<b>23. Landeshauptstadt Mainz – Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen</b>		<b>Stellungnahme vom 14.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Zum o.g. Verfahren bestehen seitens der Stadt Mainz folgende Anregungen.</i>		
<i>Die Stadt Mainz begrüßt das Ziel der Gemeinde Budenheim, im o.g. Bebauungsplangebiet keinen Einzelhandel zuzulassen um davon ausgehende negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Bevölkerung zu vermeiden. Wir bitten jedoch zur rechtssicheren Umsetzung des Ziels, die Unzulässigkeit auch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen, z.B. mit dem Satz: „Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig“.</i>	Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels getroffen werden.	
<i>Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau vor. Hier regen wir insbesondere für das Segment des Geschosswohnungsbaus auch die Schaffung geförderten Wohnungsbaus an.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau ist für das Plangebiet vorgesehen. Der genaue Umfang ist im weiteren Verfahren zu klären.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>		
Der Anregung wird gefolgt.		

<b>24. Mainzer Netze GmbH</b>		<b>Stellungnahme vom 21.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 18.09.2019 nehmen wir zum oben genannten Bauleitverfahren wie folgt Stellung:</i>		
<i>Die Mainzer Netze GmbH weist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die besondere Berücksichtigung der Versorgung mit Energie hin, von unserer Seite die Erschließung mit Gas. Bitte beachten Sie, dass zur Festlegung der geplanten Verkehrswege sämtliche Ver- und Versorgungsleitungen zu berücksichtigen sind. Für die Abstimmung aller Ver- und Versorgungsleitungen ist die aufstellende Behörde zuständig.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Baumpflanzungen / Begrünung</i>		
<i>Bereiche für Baumpflanzungen und Begrünungen sind derart zu planen, dass keine Gefährdung für Versorgungsleitungen besteht. Bei Baumpflanzungen ist zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Baumachse und Außendurchmesser der Leitungen einzuhalten. Der Mindestabstand zu Bäumen kann bei</i>	Kenntnisnahme.	

geeigneten aktiven Schutzmaßnahmen (z.B. Trennplatten, Wurzelschutzfolie) ggf. unterschritten werden. In diesem Fall ist der erforderliche Mindestabstand individuell mit der Mainzer Netze GmbH abzustimmen.	
Versorgung mit Gas  Eine Erschließung mit Gas kann nur aus Richtung Mainzer Landstraße erfolgen, ggf. wird eine Gasreglerstation notwendig. Versorgungsleitungen für Gas werden üblicherweise im Bereich öffentlicher Straßen verlegt. Hierbei gelten jeweils Mindestabstände der Versorgungsleitungen zu anderen Ver- und Entsorgungsleitungen von 0,4 m. In der Anlage erhalten Sie unseren Leitungsbestand zur Information.	Kenntnisnahme.
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

25. Landesbetrieb Mobilität Worms		Stellungnahme vom 22.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
Betroffen von der 7 Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim (Parallelverfahren) ist die Landesstraße (L) 423 innerhalb des Erschließungsbereiches der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.	Kenntnisnahme.	
Seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, da sich derzeit in unserem Fachbereich keine raumbedeutsamen Maßnahmen in der Planung befinden, die hierbei berücksichtigt werden müssten.	Kenntnisnahme.	
Dem Straßenentwässerungssystem der L 423 dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Einleitmenge in das Straßenentwässerungssystem auf ein festgesetztes Maß begrenzt ist.	
Dem betroffenen Straßenbaulasträger dürfen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.	Kenntnisnahme.	
Bezüglich des Lärmschutzes weisen wir formell darauf hin, dass die Gemeinde Budenheim durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat. Alle hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die	Kenntnisnahme. Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.	

<p><i>Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der in der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung von in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der hier gegenständlichen Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</i></p>	
<p><i>Die Landesstraßenverwaltung begrüßt ausdrücklich die Schaffung von Baurecht im Rahmen des vorliegenden (s. „Begründung mit Umweltbericht“ Punkt 6.3) zur Schließung der Lücke im Radwegenetz südlich der L 423 zwischen „Schwarzenbergweg und Budenheimer Parkallee“ (L 423-Betriebs-km 0+850 und 1+400). Durch eine Verbreiterung des vorhandenen Weges auf <b>mindestens</b> 2,50 m kann eine erhebliche Verbesserung für die Sicherheit der Berufspendler, die mit dem Rad zwischen Budenheim und Mainz fahren, erreicht werden. Zudem könnte damit der Weg im Zweirichtungsverkehr betrieben werden. Wir weisen darauf hin, dass zur Fahrbahn ein Sicherheitstrennstreifen von mindestens 75 cm (ERA 2010, Tabelle 5) zu berücksichtigen ist, der bei der Gesamtbreite der Anlage für den gemeinsamen Geh- und Radweg berücksichtigt werden muss.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

<b>26. Amprion GmbH</b> <span style="float: right;"><b>Stellungnahme vom 18.09.2019</b></span>	
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><i>Über den Geltungsbereich zur o.g. Bauleitplanung, wie in dem eingereichten Vorentwurf zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ im Maßstab 1:1.000 vom 30.07.2019 eingetragen, verläuft unsere im Betreff genannte Richtfunkstrecke (Richtfunkstrecke Schanzerkopf – Marxheim, RF. 0084).</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Für den ungestörten Betrieb unserer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass die so genannte erste Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dieses wird erreicht durch einen beidseitigen Sicherheitsstreifen von 100 m längs der Achse des Richtfunkstrahls.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<i>Den Verlauf der Richtfunkstreckenachse sowie die zugehörige Fresnelzone können Sie unserer beigefügten Längsschnittzeichnung im Maßstab 1:2.500 (Anlage 2) mit Amprion-Vermerk vom 21.01.2019 entnehmen. Wir gehen davon aus, dass der Betrieb der vorgenannten Richtfunkstrecke durch die im Betreff genannte Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.</i>	Kenntnisnahme.
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

<b>27. SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht</b>		<b>Stellungnahme vom 31.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Der Betrieb der vorgesehenen Bodenbehandlungsanlage kann zu schädlichen Umwelteinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen im und außerhalb des Plangebietes führen.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Im Rahmen der Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist daher auch die Geruchsbelastung aus der vorgesehenen Bodenbehandlungsanlage zu betrachten.</i>	Eventuelle Geruchsbelastungen durch die Errichtung der Bodenbehandlungsanlage werden im Rahmen des BImSch-Antrages geprüft.	
<i>Weiterhin bitte ich um inhaltliche Abstimmung des schalltechnischen Nachweises hinsichtlich der Bodenbehandlungsanlage.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

<b>28. Deutsche Telekom Technik GmbH</b>		<b>Stellungnahme vom 31.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigt i. S. v. § 68 Abs. 1 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>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan [Anlage 3] ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</i>	Kenntnisnahme.
<i>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</i>	
<i>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichend 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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989“; siehe insbesondere Abschnitt 3, 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 Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i>	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anforderungen sind insgesamt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren.
<i>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</i>	Kenntnisnahme.
<i>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 der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</i>	Kenntnisnahme.
<i>Wir weisen 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</i>	Kenntnisnahme.



- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,	Kenntnisnahme.
- 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.“	Kenntnisnahme.
- 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 diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,	Kenntnisnahme.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,	Kenntnisnahme.
- Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.	Kenntnisnahme.
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

<b>29. Kreisverwaltung Mainz-Bingen – Abteilung Bauen und Umwelt (FNP)</b>		<b>Stellungnahme vom 31.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
Aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:		
1. Grundsätzlich wird eine Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplans (aus dem Jahr 1983!) der Gemeinde Budenheim angeregt und die Praxis jeweils projektbezogener Einzeländerungen eher kritisch betrachtet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gesamtfortschreibung des FNP von 1983 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.	

<i>In der Regel sollte die städtebauliche Entwicklung für die Gemarkung insgesamt alle zehn Jahre überprüft und den aktuellen Ordnungsvorstellungen der Gemeinde entsprechend den Zielen der Raumordnung angepasst werden.</i>	
<i>2. Die Entscheidung der landesplanerischen Stellungnahme zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes vom 30. April 2019 sowie die darin enthaltenen Anregungen, Empfehlungen und Hinweise sind zu beachten.</i>	Kenntnisnahme.
<i>3. Die Untere Naturschutzbehörde äußert keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung, sofern die Inhalte des Aktenvermerks der Besprechung vom 11. September 2019 in der geänderten Fassung vom 23. September 2019 Berücksichtigung finden (Siehe Anlage 1) [zu finden in Anlage 4 zur Abwägung].</i>	Kenntnisnahme.
<i>4. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird auf Folgendes hingewiesen:</i>	

**4.1. Zum Bodenschutz:**

*Lediglich in der Begründung zum Planvorentwurf (Ziffer 3.5, Seite 16) sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Die dort dargestellte Altablagerung bzw. der Altstandort sind jedoch gegenüber einer aktuellen Auskunft aus dem Bodenschutzkataster in deutlich geringerem Umfang dargestellt. So befinden sich ebenfalls die (im Bebauungsplanvorentwurf) geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 4, WA 6 und WA 5 innerhalb der Bodenschutzfläche REGNUM 339 00 009 – 5007 / 000-00 (ehem. Betriebsgelände Dyckerhoff). Das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet GE und das geplante GEe (siehe Bebauungsplanvorentwurf) befinden sich teilweise innerhalb der Ablagerungsstelle Schießstand mit der REGNUM 339 00 009 – 0211. In der Anlage 2 sind die Umgrenzungen der Altablagerung und des Altstandortes (Stand 09. Oktober 2019) entsprechend dargestellt.*

*Zuständig für die Bodenschutzflächen ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.*

*Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde sollte die Abgrenzung sämtlicher Bodenschutzflächen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim entsprechend dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BISRP) übernommen werden.*

Die Abgrenzung der im Planvorentwurf dargestellten Altablagerungsflächen sowie Altstandorte wird zum Entwurf überprüft.

**4.2. Zur Niederschlagswasserentsorgung:**

*Wie oben zum Bodenschutz bereits ausgeführt, befinden sich das geplante allgemeine Wohngebiet und teilweise das geplante Gewerbegebiet (GEe und GE) innerhalb von Bodenschutzflächen (siehe Anlage 2) [in Anlage 5 zur Abwägung]. Das Gelände ist hängig. Die Entsorgung des Niederschlagswassers des WA 1 (siehe Bebauungsplanvorentwurf) soll u.a. über Oberflächenmulden erfolgen. Die südlich des WA 1 gelegenen Wohngebiete sollen über ein Regenrückhaltebecken entwässern. Eine Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB) ist jedoch nicht innerhalb des Plangebiets dargestellt. Es sollte daher auch eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Wasserwirtschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang das Geländeniveau bzw. die Hängigkeit des Geländes. Die geplanten Gewerbegebiete sowie das Sondergebiet sollen in eine dezentrale Versickerungsmulde entwässern. Auch die Errichtung von Versickerungsanlagen wird vorgeschlagen.*

*Zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund wird darauf hingewiesen, dass hierfür grundsätzlich die Altlastenfreiheit zu beachten ist.*

*Die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) hat unter Beachtung des DWA-Regelwerks – Arbeitsblatt DWA A 138 – zu erfolgen.*

*Die Errichtung von Versickerungsanlagen wird nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 grundsätzlich in Hanglagen nicht empfohlen, da eine gezielte Versickerung in den Untergrund die Durchnässung des Untergrunds steigert und sich somit die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen kann. Bei einem Geländegefälle > 4 % sind weitergehende Untersuchungen notwendig bzw. die Versickerung über Versickerungsanlagen ist ggf. ausgeschlossen.*

*Die Entwässerungskonzeption sollte frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.*

Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken auf dem ehemaligen Deponiegelände. Teile der geplanten Wohngebiete entwässern in dieses Regenrückhaltebecken. In Teilen des geplanten Mischgebiets ist die Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück zu regeln. Es sind lediglich Notüberläufe mit bestimmten Einleitmengen zulässig.

<p>5. Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind in der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.</p> <p>Vorsorglich werden daher Bedenken gegen die Nutzungsänderung wegen der in der Vergangenheit erfolgten Abtlagerungen – u.a. Nutzung als Hausmülldeponie und Schießstand – geäußert.</p> <p>Hierzu sind zunächst Boden- und Grundwasseruntersuchungen in Absprache mit der SGD Süd im Hinblick auf die Nachfolgenutzungen durchzuführen und ggf. Bodensanierungen der beschriebenen „erheblichen Bodenbelastungen“ durchzuführen, um die geplante spätere Wohnnutzung und Nutzung als gewerbliche Baufläche ohne jegliche Gesundheitsgefährdung für künftige Nutzer zu ermöglichen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Für die Umnutzung des Geländes wurden Absprachen mit der SGD Süd geführt. Für die Sanierung der belasteten Böden wird ein Sanierungskonzept erstellt. Die belasteten Böden werden in der geplanten Bodenbehandlungsanlage gereinigt und soweit unbedenklich möglich wieder im Plangebiet eingebaut. Die gereinigten Böden werden den Anforderungen für Wohnnutzungen gerecht.</p>
<p>5.1</p> <p>Gem. § 5 (3) Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>5.2</p> <p>Die geplanten Flächennutzungen sollten unter den Vorbehalt der vorherigen Herstellung dafür unbedenklicher Bodenbelastungen dargestellt werden.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die Herstellung unbedenklicher Böden ist das Ziel des Bodensanierungskonzeptes mit der Bodenbehandlungsanlage.</p>
<p>6. Aus städtebaulicher Sicht werden Bedenken gegen die unmittelbare Nachbarschaft von „ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes“ geäußert.</p> <p>Lt. Re2area-Präsentation vom 17. Juli 2018 handelt es sich bei der vorgesehenen „gewerblichen Nutzung“ um eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle mit entsprechend belastendem Lkw-An- und Ablieferverkehr sowie Immissionen in den Außenbereichen, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann.</p>	<p>Die Bodenbehandlungsanlage wird durch einen begrünten Lärmschutzwall von der im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohnbebauung abgegrenzt. Zudem werden eventuelle schädliche Einflüsse durch die Bodenbehandlungsanlage durch eine vollständige Einhausung der Anlage abgeschirmt. An Teilen der Wohnbebauung ist zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.</p>
<p>6.1</p> <p>Hier ist der Trennungsgrundsatz zu beachten. Sinnvoll erscheint eine dazwischen gelagerte, hinreichend dimensionierte Immissionsschutzanlage/-maßnahme, alternativ eine gemischt Baufläche oder eine gewerblich Baufläche für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen als „Abstandshalter“ zwischen diesen extrem unterschiedlichen Nutzungen und Schutzansprüchen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt (s.o.).</p>

<p>6.2  <i>Die Schutzansprüche einer Wohnbaufläche angrenzend an eine gewerbliche Baufläche sind durch die hier im Parallelverfahren durchgeführte städtebauliche Konkretisierung und Planung sicherzustellen.                  Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlage nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.                  Die Nutzung dieser Regelung bietet sich hier an und wird angeregt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Im Ergebnis der Immissionsgutachten wird geprüft, inwiefern Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB erforderlich sind.</p>
<p>6.3  <i>Die Ausweisung einer „Grünfläche“ (?) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ ist durch entsprechende Immissionsschutzgutachten zum Betrieb der Bodenbehandlungsanlage (Menge und zeitliche Verteilung An- und Ablieferverkehr, Staub, Geräusche und Gerüche in den Außenbereichen der geplanten Halle zur Bodenbehandlung) sowohl in der Ausdehnung als auch in der Lage und Höhe des „Lärmschutzes“ nachvollziehbar zu begründen.                  Darüber hinaus handelt es sich hier wohl weniger um eine Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB als vielmehr um eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 5 (2) Nr. 6 BauGB.</i></p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Dimensionierung des geplanten Lärmschutzwalles auf Immissionsschutzgutachten beruht. Der Anregung hinsichtlich der Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wurde im Vorentwurf der Planzeichnung bereits gefolgt, da diese Festsetzung sich mit der Grünfläche überlagert. Der geplante Lärmschutzwall soll begrünt werden, weshalb die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ als angemessen angesehen wird.</p>
<p>7. <i>Für die Wohnbaufläche, aber auch für die gewerbliche Baufläche sind Immissionsschutzgutachten (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) sowohl hinsichtlich Verkehr (Bahnlinie, Straßenverkehr/L 423) als auch Gewerbe bzw. Industrie erforderlich, die die Verträglichkeit nachweisen bzw. Empfehlungen für Schutzmaßnahmen geben. Diesen Empfehlungen ist spätestens im Bebauungsplan durch die städtebauliche Planung (Bauflächen-/Baugebietsgliederung) und mit Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB flächenbezogene aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen zu folgen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zum Bebauungsplan werden Immissionsschutzgutachten erstellt.</p>

<p><i>Es stellt sich darüber hinaus die Frage, welchen Einfluss die Topographie der Steinbruch-Steilwände auf die Schallausbreitung (lt. Re2area-Präsentation vom 17. Juli 2018) z.B. beim Betrieb von „Maschinen zur Behandlung/Aufbereitung von mineralischen Abfällen“ oder „Brechen, Sieben“ von mineralischen Abfällen bei einer „Gesamt-Durchsatzmenge von max. 200.000 t/a“ hat („Arena-Effekt“, Resonanz).</i></p>	<p>Nach Durchführung der Bodensanierung und der Erdarbeiten wird die Topografie soweit verändert sein, dass die angesprochenen Effekte keine Rolle mehr spielen.</p>
<p>8. <i>In Abstimmung mit dem LBM wird zur Erhaltung der Flüssigkeit des Verkehrs auf der L 423 eine innere Verkehrserschließung mit möglichst wenigen Anbindungen an die Landesstraße angeregt. Der durch die Bodenbehandlungsanlage zu erwartende An- und Ablieferverkehr – bei angenommenen 200.000 t Jahreskapazität – darf zu keinen Warte- oder Parkverkehren auf der Landesstraße führen. Zum Schwarzenbergweg hin werden Topographie und Einmündungssituation der bestehenden Straße Schwarzenbergweg auf die L 423 hinsichtlich einer möglichst gefahrlosen Anbindung der Erschließungsstraße für die neue Wohnbaufläche zu beachten sein.</i></p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in Abstimmung mit dem LBM eine Verkehrsuntersuchung erstellt wird.,</p>
<p>9. <i>Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 (!) stellt einen Teil des Plangebietes als Flächen zur „Gestaltung und Rekultivierung der Aufschüttung“ dar. Ansprüche aus vorangegangenen Planverfahren (Planfeststellungsverfahren mit Auflagen zur Rekultivierung?) sind in Erfahrung zu bringen und zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Planfeststellung zur Rekultivierung der Deponie wird im Verfahren berücksichtigt.</p>
<p>10. <i>Erhaltenswerte Baumbestände sollten sinnvoll in die Überplanung eingebunden werden (z.B. Randeingrünung gem. § 9 (1) 25b BauGB - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).</i></p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Teile des entlang des Schwarzenbergweges vorhandenen Grün- und Baumbestandes erhalten und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.</p>
<p>11. <i>Zur Grünfläche:</i></p>	
<p>11.1 <i>„Lärmschutz“ wird zu bedenken gegeben, dass Bäume und Sträucher kaum einen Beitrag zum Lärmschutz beitragen, es sei denn, sie sind auf einem hinreichend hohen Lärmschutzwall/vor und hinter einer hinreichend hohen Lärmschutzwand gepflanzt.</i></p>	<p>Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ wird überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Die Dimensionierung des Lärmschutzwalles ergibt sich aus den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten – insbesondere der schalltechnischen Untersuchung.</p>
<p>11.2 <i>In der Planzeichnung ist jeder Grünfläche eine Zweckbestimmung zuzuordnen, also auch der Grünfläche am westlichen Geltungsbereichsrand.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird der öffentlichen Grünfläche am westlichen Geltungsbereichsrand eine Zweckbestimmung hinzugefügt.</p>

<p>12. Nach unserer Aktenlage hat der Rat der Gemeinde Budenheim bereits am 1. Februar 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ beschlossen und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen. Seither wurde dieses Bebauungsplanverfahren nicht weiter betrieben. Es wird um den aktuellen Sachstand zu diesem Bebauungsplanverfahren gebeten.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ hinfällig.</p>
<p>13. Es wird um Prüfung der UVP-Pflicht des Planvorhabens – sowohl nach der Größe wie nach der Art der Nutzung – nach Bundes- und Landesrecht gebeten. Das Ergebnis sollte in die Begründung übernommen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchgeführt. Wird die Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden (§ 50 Abs. 3 UVPG).</p>
<p>14. Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff in das Plangebiet ist – falls eine Flächennutzungsplanänderung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen ist – ebenfalls in diese 7. Flächennutzungsplanänderung mit einzubeziehen (Ergänzung des räumlichen Geltungsbereichs); Stichwort: Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Soweit externe Ausgleichsflächen erforderlich sind, werden diese voraussichtlich nicht auf der Gemarkung der Gemeinde Budenheim liegen. Eine Darstellung im FNP erfolgt daher nicht.</p>
<p>Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.</p>	
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Der Anregung wird hinsichtlich der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sowie dem Einbezug von Ausgleichsflächen in die FNP-Änderung nicht gefolgt. Hinsichtlich der Kennzeichnung der Altlastenflächen wird der Anregung gefolgt. Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

30. Kreisverwaltung Mainz-Bingen – Abteilung Bauen und Umwelt (B-Plan)		Stellungnahme vom 31.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>Aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:</p>		
<p>1. Die Entscheidung der landesplanerischen Stellungnahme zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes vom 30. April 2019 sowie die darin enthaltenen Anregungen, Empfehlungen und Hinweise sind zu beachten.</p>	Kenntnisnahme.	
<p>2. Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken, sofern die Inhalte des</p>	Kenntnisnahme.	



<p>Aktenvermerks der Besprechung vom 11. September 2019, in der geänderten Fassung vom 23. September 2019, Berücksichtigung finden. Der Aktenvermerk liegt in Kopie bei (siehe Anlage 1). [zu finden in Anlage 4 zur Abwägung].</p>	
<p>Darüber hinaus erinnert die Untere Naturschutzbehörde an das Thema Artenschutz. Die durch das Büro BG Natur erarbeitete Artenschutzfassung weist als einzige planungsrelevante Art die „Mauereidechse“ (<i>Podarcis muralis</i>) nach. Hierdurch zu erwartende Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG können demnach vermieden werden, wenn im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Diese sind im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, welcher den Umgang mit der betroffenen Art durch Formulierung und Festsetzung von Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert darzustellen; hierunter fällt auch die eventuelle Notwendigkeit von CEF-Flächen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konkretisiert dargestellt.</p>
<p>3. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird auf Folgendes hingewiesen:</p>	
<p>3.1. Zum Bodenschutz: Lediglich in der Begründung zum Planvorentwurf (Ziffer 3.5, Seite 16) sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Die dort dargestellte Altablagerung bzw. der Altstandort sind jedoch gegenüber einer aktuellen Auskunft aus dem Bodenschutzkataster in deutlich geringerem Umfang dargestellt. So befinden sich ebenfalls die geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 4, WA 6 und WA 5 innerhalb der Bodenschutzfläche REGNUM 339 00 009 – 5007 / 000-00 (ehem. Betriebsgelände Dyckerhoff). Das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet GE und das geplante GEe befinden sich teilweise innerhalb der Ablagerungsstelle Schießstand mit der REGNUM 339 00 009 – 0211. In der Anlage 2 [im Dokument siehe Anlage 4] sind die Umgrenzungen der Altablagerung und des Altstandortes (Stand 09. Oktober 2019) entsprechend dargestellt. Zuständig für die für die Bodenschutzflächen ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde sollte die Abgrenzung</p>	<p>Die Abgrenzung der im Planvorentwurf dargestellten Altablagerungsflächen sowie Altstandorte wird zum Entwurf überprüft.</p>

<p><i>sämtlicher Bodenschutzflächen nachrichtlich in den Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ entsprechend dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BISRP) übernommen werden.</i></p>	
<p><b>3.2. Zur Niederschlagswasserentsorgung:</b>  <i>Wie oben zum Bodenschutz bereits ausgeführt, befinden sich das geplante allgemeine Wohngebiet und teilweise das geplante Gewerbegebiet (GEe und GE) innerhalb von Bodenschutzflächen (siehe Anlage 2) [in Anlage 5 zur Abwägung]. Das Gelände ist hängig.                  Die Entsorgung des Niederschlagswassers des WA 1 soll u.a. über Oberflächenmulden erfolgen. Die südlich des WA 1 gelegenen Wohngebiete sollen über ein Regenrückhaltebecken entwässern. Eine Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB) ist jedoch nicht innerhalb des Plangebietes dargestellt. Es sollte daher auch eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Wasserwirtschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang das Geländeniveau bzw. die Hängigkeit des Geländes. Die geplanten Gewerbegebiete sowie das Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ sollen in eine dezentrale Versickerungsmulde entwässern. Auch die Errichtung von Versickerungsanlagen wird vorgeschlagen.                  Zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund wird darauf hingewiesen, dass hierfür grundsätzlich die Altlastenfreiheit zu beachten ist.                  Die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) hat unter Beachtung des DWA-Regelwerks – Arbeitsblatt DWA A 138 – zu erfolgen.                  Die Errichtung von Versickerungsanlagen wird nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 grundsätzlich in Hanglagen nicht empfohlen, da eine gezielte Versickerung in den Untergrund die Durchnässung des Untergrunds steigert und sich somit die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen kann. Bei einem Geländegefälle &gt; 4 % sind weitergehende Untersuchungen notwendig bzw. die Versickerung über Versickerungsanlagen ist ggf. ausgeschlossen. Die Entwässerungskonzeption sollte frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.</i></p>	<p>Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken auf dem ehemaligen Deponiegelände. Teile der geplanten Wohngebiete entwässern in dieses Regenrückhaltebecken. In Teilen des geplanten Mischgebiets ist die Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück zu regeln. Es sind lediglich Notüberläufe mit bestimmten Einleitmengen zulässig.</p>
<p><b>4. Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind in der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und</b></p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Für die Umnutzung des Geländes wurden Absprachen mit der SGD Süd geführt. Für die Sanierung der</p>

<p><i>Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Vorsorglich werden daher Bedenken gegen die Nutzungsfestsetzungen wegen der in der Vergangenheit erfolgten Altablagerungen – u.a. Nutzung als Hausmülldeponie und als Schießstand – geäußert.</i></p> <p><i>Hierzu sind zunächst Boden- und Grundwasseruntersuchungen in Absprache mit der SGD Süd im Hinblick auf die Nachfolgenutzungen durchzuführen, um die geplante spätere Wohnnutzung und Nutzung als gewerbliche Baufläche ohne jegliche Gesundheitsgefährdung für künftige Nutzer zu ermöglichen.</i></p>	<p>belasteten Böden wird ein Sanierungskonzept erstellt. Die belasteten Böden werden in der geplanten Bodenbehandlungsanlage gereinigt und soweit unbedenklich möglich wieder im Plangebiet eingebaut. Die gereinigten Böden werden den Anforderungen für Wohnnutzungen gerecht.</p>
<p>4.1. Gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.</p>	<p>s.o.</p>
<p>4.2. Die geplanten Flächennutzungen sollten unter den Vorbehalt der vorherigen Herstellung dafür unbedenklicher Bodenbelastungen dargestellt werden. § 9 (2) BauGB stellt das Instrumentarium dafür zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die Herstellung unbedenklicher Böden ist das Ziel des Bodensanierungskonzeptes mit der Bodenbehandlungsanlage.</p>
<p>5. Aus städtebaulicher Sicher werden Bedenken gegen die unmittelbare Nachbarschaft von „ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes“ geäußert.</p> <p>Im Bebauungsplanvorentwurf ist darüber hinaus – und entgegen der im Parallelverfahren betriebenen 7. Flächennutzungsplanänderung festgesetzten gewerblichen Baufläche – ein Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ festgesetzt.</p> <p>Lt. Re2area-Präsentation vom 17. Juli 2018 handelt es sich dabei um eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle mit entsprechend belastendem Lkw-An- und Ablieferverkehr sowie Immissionen in den Außenbereichen, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann.</p>	<p>Die Bodenbehandlungsanlage wird durch einen begrünten Lärmschutzwall von der im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohnbebauung abgegrenzt. Zudem werden eventuelle schädliche Einflüsse durch die Bodenbehandlungsanlage durch eine vollständige Einhausung der Anlage abgeschirmt. An Teilen der Wohnbebauung ist zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.</p>
<p>5.1. Hier ist der Trennungsgrundsatz zu beachten. Sinnvoll erscheint eine dazwischen gelagerte, hinreichend dimensionierte Immissionsschutzanlage/-maßnahme, alternativ eine gemischte Baufläche oder eine gewerblich Baufläche für eingeschränkte gewerblich Nutzungen als „Abstandshalter“ zwischen diesen extrem unterschiedlichen Nutzungen und Schutzansprüchen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt (s.o.).</p>

<p>5.2. Die Schutzansprüche einer Wohnbaufläche angrenzend an eine gewerbliche Baufläche und an die vorgesehene Bodenbehandlungsanlage sind durch weitere gutachterlich und städtebaulich begründete Konkretisierung und Planung sicherzustellen.  <i>Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.</i>  <i>Die Nutzung dieser Regelung bietet sich hier an und wird angeregt.</i></p>	<p>s.o.</p>
<p>5.3. Die Ausweisung einer öffentlichen (?) oder privaten (?) „Grünfläche“ (?) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ist durch entsprechende Immissionsschutzgutachten zum Betrieb der Bodenbehandlungsanlage (Menge und zeitliche Verteilung An- und Ablieferverkehr, Staub, Geräusche und Gerüche in den Außenbereichen der geplanten Halle zur Bodenbehandlung) sowohl in der Ausdehnung als auch in der Lage und Höhe des „Lärmschutzes“ nachvollziehbar zu begründen.  <i>Darüber hinaus handelt es sich hier wohl weniger um eine Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als vielmehr um eine „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen...“ gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB.</i></p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Dimensionierung des geplanten Lärmschutzwalles auf Immissionsschutzgutachten beruht. Der Anregung hinsichtlich der Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wurde im Vorentwurf der Planzeichnung bereits gefolgt, da diese Festsetzung sich mit der Grünfläche überlagert. Der geplante Lärmschutzwall soll begrünt werden, weshalb die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ als angemessen angesehen wird.</p>
<p>6. Für die Allgemeinen Wohngebiete, aber auch für die Gewerbegebiete sind Immissionsschutzgutachten (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) sowohl hinsichtlich Verkehr (Bahnlinie, L 423) als auch Gewerbe bzw. Industrie erforderlich, die die Verträglichkeit nachweisen bzw. Empfehlungen für Schutzmaßnahmen geben. Diesen Empfehlungen ist spätestens im Bebauungsplan durch die städtebauliche Planung (Bauflächen-/Baugebietsgliederung) und mit Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB (flächenbezogene aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen) zu folgen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zum Bebauungsplan werden Immissionsschutzgutachten erstellt.</p>
<p>7. Es stellt sich darüber hinaus die Frage, welchen Einfluss die Topographie der Steinbruch-Steilwände auf die Schallausbreitung (lt. Re2area-Präsentation vom 17. Juli 2018) z.B. beim Betrieb von „Maschinen zur Behandlung/Aufbereitung von mineralischen Abfällen“ oder „Brechen, Sieben“ von mineralischen Abfällen bei</p>	<p>s.o.</p>

einer „Gesamt-Durchsatzmenge von max. 200.000 t/a“ hat („Arena-Effekt“, Resonanz).	
8. <i>In Abstimmung mit dem LBM wird zur Erhaltung der Flüssigkeit des Verkehrs auf der L 423 eine innere Verkehrserschließung mit möglichst wenigen Anbindungen an die Landesstraße angeregt. Der durch die Bodenbehandlungsanlage zu erwartende An- und Ablieferverkehr – bei angenommenen 200.000 t Jahreskapazität – darf zu keinen Warte- oder Parkverkehren auf der Landesstraße führen. Bauverbots-/beschränkungszone und Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung zu ergänzen.</i>	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in Abstimmung mit dem LBM eine Verkehrsuntersuchung erstellt wird. Hinsichtlich der Ergänzung von Bauverbots-/beschränkungszone wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Budenheim befindet, sind keine Bauverbots-/beschränkungszone zu beachten. Für die Ergänzung von Sichtdreiecken in der Planzeichnung wird keine Notwendigkeit gesehen.
9. <i>Zum Schwarzenbergweg hin werden Topographie und Einmündungssituation der bestehenden Straße Schwarzenbergweg auf die L 423 hinsichtlich einer möglichst gefahrlosen Anbindung der Erschließungsstraße für die neue Wohnbaufläche zu beachten sein.</i>	Kenntnisnahme. Die Anregung wird bei der Planung der Erschließungsplanung berücksichtigt.
10. <i>Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 (!) stellt einen Teil des Plangebiets als Flächen zur „Gestaltung und Rekultivierung der Aufschüttung“ dar. Ansprüche aus vorangegangenen Planverfahren (Planfeststellungsverfahren mit Auflagen zur Rekultivierung?) sind in Erfahrung zu bringen und zu berücksichtigen.</i>	s.o.
11. <i>Erhaltenswerte Baumbestände sollten sinnvoll in die Überplanung eingebunden werden (z.B. Randeingrünung gem. § 9 (1) 25b BauGB Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).</i>	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Teile des entlang des Schwarzenbergweges vorhandenen Grün- und Baumbestandes erhalten und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.
12.	
12.1. <i>Zur Grünfläche „Lärmschutz“ wird zu bedenken gegeben, dass Bäume und Sträucher kaum einen Beitrag zum Lärmschutz beitragen, es sei denn, sie sind auf einem hinreichend hohen Lärmschutzwand/ vor und hinter einer hinreichend hohen Lärmschutzwand gepflanzt.</i>	Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ wird überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Die Dimensionierung des Lärmschutzwalles ergibt sich aus den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten – insbesondere der schalltechnischen Untersuchung.
12.2. <i>In der Planzeichnung ist jeder Grünfläche eine Zweckbestimmung (möglichst als Text) zuzuordnen, also auch den beiden öffentlichen Grünflächen am westlichen Geltungsbereichsrand und der Ausgleichsfläche M1.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird der öffentlichen Grünfläche am westlichen Geltungsbereichsrand eine Zweckbestimmung hinzugefügt.

<p>13. Nach unserer Aktenlage hat der Rat der Gemeinde Budenheim bereits am 1. Februar 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ beschlossen und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen. Seither wurde dieses Bebauungsplanverfahren nicht weiter betrieben. Es wird um den aktuellen Sachstand zu diesem Bebauungsplanverfahren gebeten.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ hinfällig.</p>
<p>14. Es wird um Prüfung der UVP-Pflicht des Planvorhabens – sowohl nach der Größe wie nach der Art der Nutzung – nach Bundes- und Landesrecht gebeten. Das Ergebnis sollte in die Begründung übernommen werden.</p>	<p>s.o.</p>
<p>15. Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff in das Plangebiet ist – falls eine rechtliche Sicherung als Planteil B vorgesehen ist – ebenfalls in diesen Bebauungsplan miteinzubeziehen (Ergänzung des räumlichen Geltungsbereichs).</p>	<p>s.o. (Flächen liegen außerhalb Gemarkung Budenheim.)</p>
<p>16. Wir erlauben uns ein Zitat des § 1 (5) BauGB zu den Grundsätzen der Bauleitplanung und bitten um Prüfung und Beachtung: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des Kindertagesstättengesetzes ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Plangebiet ist ein Kindergarten vorgesehen.</p>
<p>18. 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>17.1</p>	



<b>31. Ministerium der Finanzen RLP</b>		<b>Stellungnahme vom 08.11.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 18. September 2019 teile ich Ihnen mit, dass zu dem o.a. Planverfahren seitens des Ministeriums der Finanzen weder Bedenken noch Anregungen bestehen.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

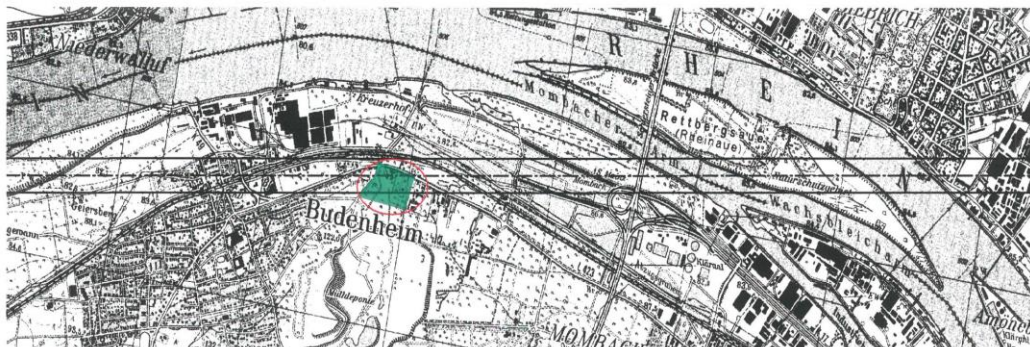
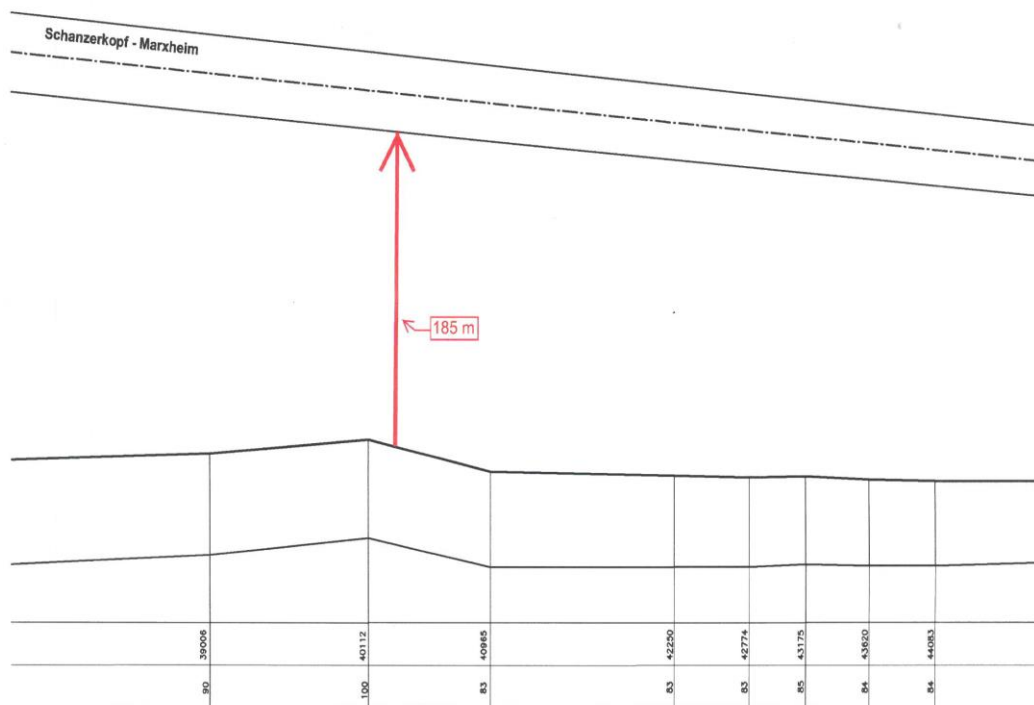


## Anlage

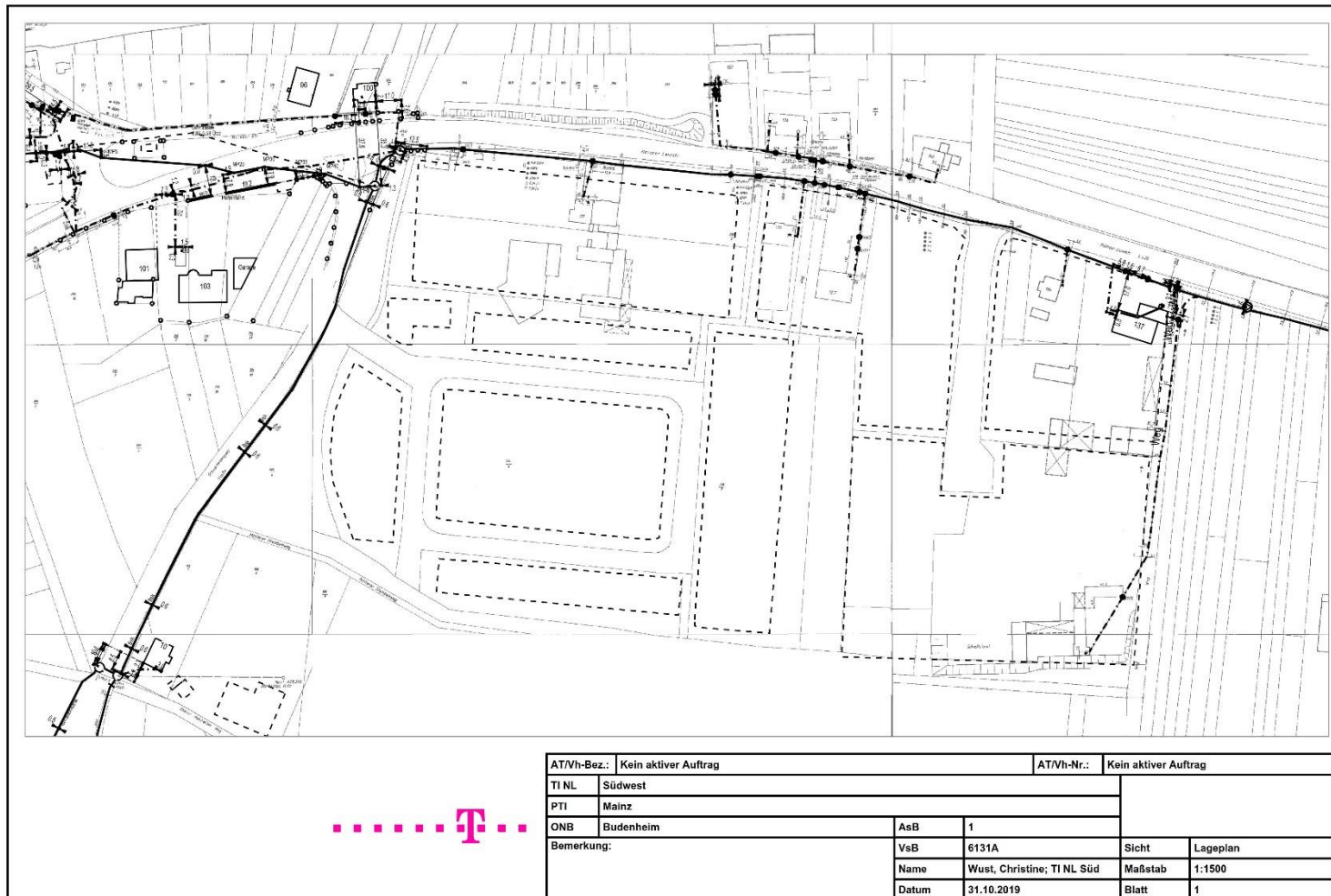
Anlage 1 (zu: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Stellungnahme Nr. 24 - Mainzer Netze GmbH): Leitungsbestand der Mainzer Netze GmbH zur Information



Anlage 2: (zu: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Stellungnahme Nr. 26 – Amprion GmbH): Richtfunkstrecke Schanzerkopf – Marxheim, RF. 0084 zur Information



Anlage 3: Verlauf der Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme Nr. 28)



Anlage 4: Anhang der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (Stellungnahme Nr. 29)

**ANTENNERMERN**

Über Besprechung vom Dyckerhoff-Gelände 12.06.2019 *M.O. A.B.*  
 Projekt-Nr.: 405545  
 Projekt: Dyckerhoff-Gelände  
 Ort: Kreisverwaltung Ingelheim  
 Sachbearbeiter: C. Fritz / D. Theisler  
 Teilnehmer: Herr Freiss-Harsenberg FBL Umwelt KVMB  
 Herr Vogt Forstamt Rhein-Haasen  
 Frau Schmalzried UNB KVMB  
 Herr Kleinmann BG  
 Herr Tauchert SG NATUR  
 Herr Knebel FIRU  
 C. Fritz ReZares  
 D. Theisler ReZares

ANLAGE 4



Der forstrechtliche Ausgleich von ca. 1,3 ha wird gleichzeitig auch in gleicher Größe als landspezifischer Ausgleich anerkannt.

In den Randflächen zum angrenzenden Wald und den verbleibenden weidertigen Strukturen wird angestrebt einen stufenen Waldrand auszubilden, um der Verkehrssicherungsrichtung Rechnung zu tragen.

**3. Bilanzierung / landspezifischer Ausgleich**

**3.1 Bilanzierung**

Das Schutzgut Boden muss nicht so detailliert betrachtet werden. Eine separate Bilanzierung für den Eingriff in das Schutzgut Böden durch Versiegelung muss nicht erfolgen. Die berechneten ca. 0,9 ha Ausgleichsbedarf sind in der Bilanzierung für das Schutzgut Arten & Biotope anzurechnen. Die Bilanzierung und der Ausgleich erfolgen multifunktional für alle Schutzgüter über die in Anspruch genommene Fläche (Verlustfächer-Diagramm). Der Ausgleichsbedarf liegt nach demzeitigem Kenntnisstand bei ca. 3,0 ha. Der Gesamtbedarf ergibt sich aus dem forstrechtlichen Ausgleich in Höhe von 1,3 ha sowie dem daraus resultierenden Restausgleichsbedarf in Höhe von 1,7 ha. Nicht in die Ausgleichsberechnung fließen bereits versiegelte Flächen ein (alt wie neu).

Nicht in Abzug gebracht werden kann, nach Auffassung der UNB, die behördlich angeordnete Versiegelung des SO. FIRU vertritt die Auffassung, dass die notwendigen Eingriffe im SO dann nicht zwingend dem BPlan zuzurechnen sind, wenn der Eingriff einschlägig der ggf. notwendigen Kompensation unabhängig vom BPlan in einem anderen Verfahren geregelt wird. Die UNB stellt klar, dass auch die diejenigen Flächen ausgleichspflichtig sind, die nachfolgend einer behördlich angeordneten Versiegelung unterliegen (außer der Geltungsbereich würde die entsprechende Fläche künftig ausschließen). Unter Bezug auf den aktuell diskutierten Geltungsbereich ist der auf diesen Flächen entstehende Eingriff in Natur und Landschaft entgegen der Ansicht von FIRU zweifelsfrei zwingend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und abzuwickeln und keinesfalls auf die Ebene der nachfolgenden Fachplanung zu verlagern.

Im Weiteren wird geprüft und begründet in wie fern Abschläge durch die Vorbelastung des Standort (Atlasen, Wertigkeit der Biotoptypen) in Anrechnung gebracht werden können. Abschläge aus Bewertungsmodellen anderer Bundesländer können als Basis herangezogen werden, sind aber verbal zu beschreiben. Das Modell des LKR Recklinghausen mit 50% Abschlag für Biotoptypen auf vorbelasteten Standorten wird erneut geprüft. Ob und in welcher Höhe die UNB diese Abschläge im Rahmen der zu überarbeitenden Bilanz akzeptiert wird in einer erneuten Abstimmung diskutiert. Hierzu werden Frau Schmalzried die ergänzten Unterlagen per Mail zu geschickt.

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich können, nach Auffassung der UNB, nur im Sinne der Abarbeitung der Eingriffsregelung angerechnet werden. Anerkannt werden auf jeden Fall entsprechende Begründungen des Lärmschutzwalles, Randeingrünungen, Böschungsbegrünungen mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung, Waldrandentwicklung u. ä. Nicht angerechnet werden können aus Sicht der UNB Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung in den Baugebieten, da diese i.d.R. nicht entsprechend umgesetzt werden. FIRU und ReZares vertreten hingegen, dass die Eingriffsregelung nach dem BauGB und die Festsetzung von gründerischen Maßnahmen im BPlan eine normative Einheit darstellen und etwaige

**1. Allgemein**

Der Termin dient zur Klärung des weiteren Vorgehens für die Bilanzierung des Eingriffs im Fachbeitrag Naturschutz sowie zur Abstimmung möglicher planexterner Maßnahmenflächen und dem forstrechtlichen Ausgleich.

**2. Forstrechtlicher Ausgleich**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Dyckerhoff“ gehen ca. 1,3 ha Waldflächen verloren. Ein Teil des Bestandes bleibt erhalten, wird aber aufgrund der geringen Flächengröße nicht mehr als Wald im forstrechtlichen Sinne gewertet.

Der forstrechtliche Ausgleich hat mit dem Flächenfaktor 1:1 zu erfolgen.

Die Forstverwaltung kann der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co.KG (BG) eine Aufforstungsfläche in benötigtem Umfang zur Verfügung stellen. Es handelt sich um den *Essenheimer* Aufforstungsblock „Westlich Ober-Olmer Wald“. Hier wird vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgeforstet. Die Fläche liegt im selben Naturraum. Ein entsprechender Vertragsentwurf wird der BG in 3-4 Wochen zugesichert.

Verfahrenstechnisch ist nach §14 (5) LWaldG eine Umwandlungserklärung erforderlich sowie eine spätere Rodungsgenehmigung. Der Antrag auf Waldumwandlung liegt bereits vor. Im südlichen Bereich wird sich der Geltungsbereich für einen Böschung noch erweitern, d. h. die Waldfläche wird sich ggf. nach Prüfung durch den Forst noch erhöhen.

zu erledigen durch/bis:

Herr Vogt

Vollzugsdefizite nicht zu Lasten der Gemeinde als Flächegewinn gehen dürfen. (Über diesen Aspekt gibt es keinen Konsens zwischen den Beteiligten).

**3.2 Landeigentümlicher Ausgleich**

Die Gemeinde Budenheim hat nicht mehr ausreichend Flächen auf dem Ökoko-Konto. Daher ist die BG als Projektentwickler auf andere planexterne Ausgleichsflächen angewiesen.

Als planexterner Ausgleich stehen ggf. Flächen der Stiftung „Blotopsysteme Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ zur Verfügung. Herr Freis-Harsberg wird dies in der nächsten Vorstandssitzung der Stiftung besprechen. Es ist mit einem ungefähren Kostenansatz von 8 €/qm zu rechnen. Genaue Zahlen werden dann im Vertragsentwurf enthalten sein, welcher der BG in frühestens 4 Wochen zu gesendet werden kann.

Der genaue Flächenbedarf wird aber erst nach der erneuten Bilanzierung zum Entwurfsbeschluss feststehen.

**4. Artenschutz**

Herr Tauscher berichtet kurz über den Sachstand Artenschutz. Die Ergebnisse waren aber bereits besprochen. Die südliche Fläche, die zum Geltungsbereich hinzu kommt wird noch ergänzend untersucht. Und ggf. vor Satzungsbeschluss durch eine Kontrolle im Frühjahr 2020 ergänzt.

**5. Zeitschere**

- Überarbeitung der Bilanzierung auf Basis des jetzigen Planungsstands zur grundsätzlichen Abstimmung der Bewertungskriterien mit der UNB (bis Mitte Oktober 2019)
- Ende der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung 21.10.2019
- Erarbeitung der Abwägung und des Bebauungsplanentwurfs
- Abschließende Bilanzierung der Eingriffe auf Basis des abgestimmten Bebauungsplanentwurfs
- ggf. weitere fachliche Abstimmung mit der UNB vor dem Entwurfsbeschluss
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss Ende 2019 / Anfang 2020

Einwände und Änderungen zum Aktenvermerk sind innerhalb einer Woche schriftlich anzugeben, ansonsten gilt das Protokoll als angenommen.

Aufgestellt: D. Theisler

Esslingen, den 16.09.2019, ergänzt FIRU 17.09.2019,  
 geändert durch Anmerkungen Hr. Kleinmann, KV Mainz-Bingen 23.09.2019

Re2area GmbH  
 Verteiler: Teilnehmer  
 Intern: dt, cf, ml, Jaszczka, Wagner

405545\_AV\_Termin\_UNB\_190911\_ergänzt\_191007.docx

Seite 3

Herr Freis-Harsberg  
 Re2area  
 FIRU  
 Re2area  
 Re2area/FIRU

**Legende**

**alle Bearbeitungsstände (BWS 0 - 4) [Symbole]\_LKA**

- ✕ keine Relevanz
- unvollständig
- ◆ BWS 4
- BWS 3
- ▣ BWS 2
- BWS 1
- ▲ BWS 0 (TN)
- △ BWS 0 (NE)
- ▲ BWS 0 (EB)

**Flurstücke**

- Flurstück

**Luftbilder (WMS)**

Übersichtskarte Rheinland-Pfalz

**alle Bearbeitungsstände (BWS 0 - 4) (Geometrien)**

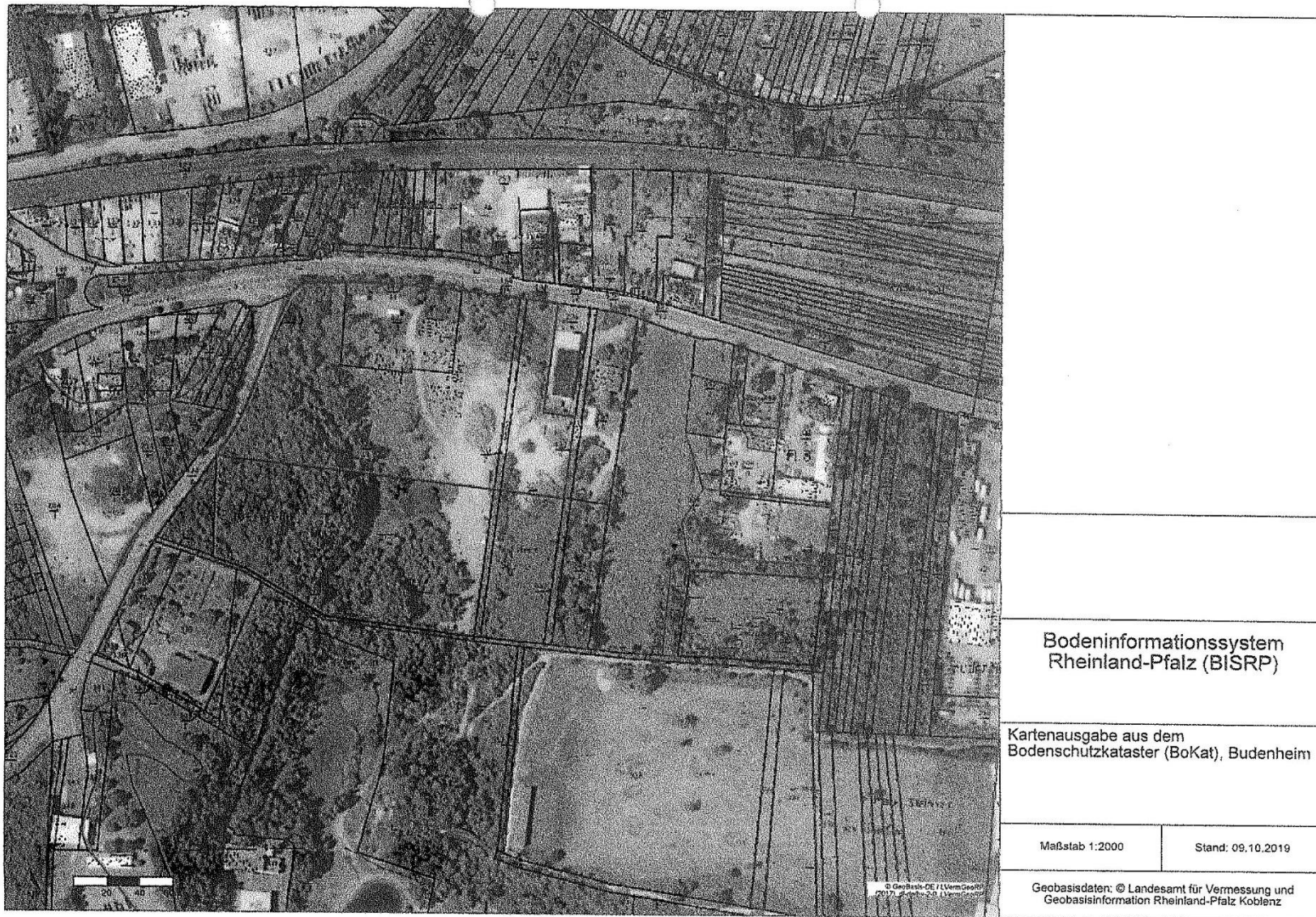
- ⋯ keine Relevanz
- ⋯ unvollständig
- BWS 4
- BWS 3
- BWS 2
- BWS 1
- BWS 0 (TN)
- BWS 0 (NE)
- BWS 0 (EB)

**Flurstücksnummern**

- 112
- 16

Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz

09.10.2019



Bodeninformationssystem  
Rheinland-Pfalz (BISRP)

Kartenausgabe aus dem  
Bodenschutzkataster (BoKat), Budenheim

Maßstab 1:2000

Stand: 09.10.2019

Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und  
Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz

ANLAGE 2

Gemeinde Budenheim

## 7. Flächennutzungsplanänderung „Dyckerhoff-Gelände“



### Behandlung der Einzelstellungennahmen

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: 09.03.2023

## ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 stattgefunden. Mit Schreiben vom 05.12.2022 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 20.01.2023 Stellung zu nehmen.

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

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Einwender 1	12.10.2020	13.10.2020
2	Einwender 2	30.09.2020	21.10.2020
3	Einwender 3	25.12.2022	25.12.2022
4	Einwender 4	15.12.2022	29.12.2022
4	Einwender 5	02.01.2023	05.01.2023
4	Einwender 6	04.01.2023	04.01.2023
4	Einwender 7	05.01.2023	09.01.2023
4	Einwender 9	06.01.2023	09.01.2023
4	Einwender 14	05.01.2023	09.01.2023
4	Einwender 15	06.01.2023	09.01.2023
4	Einwender 18	13.01.2023	13.01.2023
4	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
4	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
4	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
4	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
4	Einwender 31	12.01.2023	17.01.2023
4	Einwender 32	12.01.2023	17.01.2023
4	Einwender 33	16.01.2023	17.01.2023
4	Einwender 38	15.01.2023	18.01.2023
4	Einwender 39	15.01.2023	18.01.2023
4	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023



Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
4	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
4	Einwender 53	17.01.2023	19.01.2023
4	Einwender 66	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 67	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 70	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 76	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 78	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 79	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 80	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 81	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 82	16.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 84	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 85	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 86	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 87	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 88	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 89	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 90	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 91	19.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 92		20.01.2023
4	Einwender 93	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 94	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 95	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 96	19.01.2023	19.01.2023
4	Einwender 99	17.01.2023	20.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
4	Einwender 100	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 101	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 104	17.01.2023	20.01.2023
5	Einwender 8	06.01.2023	09.01.2023
6	Einwender 10	07.01.2023	09.01.2023
6	Einwender 16	07.01.2023	09.01.2023
7	Einwender 76	18.01.2023	20.01.2023
7	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
7	Einwender 11	07.01.2023	09.01.2023
7	Einwender 13	06.01.2023	09.01.2023
7	Einwender 17	07.01.2023	09.01.2023
7	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
7	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
7	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
7	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
7	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
7	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
8	Einwender 12	09.01.2023	11.01.2023
8	Einwender 65	17.01.2023	20.01.2023
9	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
10	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
10	Einwender 41	15.01.2023	18.01.2023
10	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
10	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
10	Einwender 67	15.01.2023	20.01.2023
10	Einwender 74	18.01.2023	20.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
10	Einwender 76	18.01.2023	20.01.2023
10	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
10	Einwender 78	15.01.2023	20.01.2023
10	Einwender 98	19.01.2023	20.01.2023
11	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
11	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
11	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
11	Einwender 67	15.01.2023	20.01.2023
11	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
11	Einwender 98	19.01.2023	20.01.2023
12	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
12	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
12	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
12	Einwender 67	15.01.2023	20.01.2023
12	Einwender 75	18.01.2023	20.01.2023
12	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
12	Einwender 98	19.01.2023	20.01.2023
13	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
13	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
13	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
13	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
13	Einwender 98	19.01.2023	20.01.2023
14	Einwender 20	09.01.2023	13.01.2023
14	Einwender 21	09.01.2023	13.01.2023
15	Einwender 22	20.12.2023	12.01.2023
16	Einwender 22	06.01.2023	12.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
17	Einwender 23	03.01.2023	12.01.2023
18	Einwender 23	06.01.2023	12.01.2023
19	Einwender 23	06.01.2023	12.01.2023
20	Einwender 22	11.01.2023	12.01.2023
21	Einwender 24	14.01.2023	16.01.2023
22	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
22	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
23	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
23	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
23	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
23	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
23	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
24	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
24	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
25	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
25	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
25	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
26	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
26	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
26	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
27	Einwender 28	16.01.2023	17.01.2023
28	Einwender 29	16.01.2023	17.01.2023
29	Einwender 30	15.01.2023	17.01.2023
30	Einwender 34	16.01.2023	17.01.2023
31	Einwender 35	11.01.2023	17.01.2023
32	Einwender 36	14.01.2023	16.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
33	Einwender 37	15.01.2023	18.01.2023
34	Einwender 40	17.01.2023	18.01.2023
35	Einwender 42	15.01.2023	18.01.2023
36	Einwender 43	17.01.2023	18.01.2023
37	Einwender 44	17.01.2023	18.01.2023
38	Einwender 45	19.01.2023	19.01.2023
39	Einwender 46	20.01.2023	20.01.2023
40	Einwender 47	18.01.2023	18.01.2023
41	Einwender 48	20.01.2023	20.01.2023
42	Einwender 12	17.01.2023	19.01.2023
42	Einwender 49	15.01.2023	19.01.2023
42	Einwender 96	19.01.2023	19.01.2023
43	Einwender 52	16.01.2023	19.01.2023
44	Einwender 54	15.01.2023	19.01.2023
44	Einwender 55	15.01.2023	19.01.2023
45	Einwender 56	11.01.2023	19.01.2023
46	Einwender 57	15.01.2023	19.01.2023
47	Einwender 58	18.01.2023	19.01.2023
48	Einwender 59	19.01.2023	20.01.2023
49	Einwender 60	16.01.2023	20.01.2023
49	Einwender 61	16.01.2023	20.01.2023
50	Einwender 62	10.01.2023	20.01.2023
51	Einwender 63	19.01.2023	20.01.2023
51	Einwender 64	19.01.2023	20.01.2023
52	Einwender 67	15.01.2023	20.01.2023
53	Einwender 68	13.01.2023	20.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
54	Einwender 69	19.01.2023	20.01.2023
55	Einwender 71	18.01.2023	20.01.2023
55	Einwender 72	18.01.2023	20.01.2023
55	Einwender 73	18.01.2023	20.01.2023
52	Einwender 75	18.01.2023	20.01.2023
52	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
52	Einwender 98	19.01.2023	20.01.2023
56	Einwender 83	17.01.2023	20.01.2023
57	Einwender 97	19.01.2023	19.01.2023
58	Einwender 102	19.01.2023	20.01.2023
59	Einwender 103	18.01.2023	20.01.2023
60	Einwender 105	19.01.2023	20.01.2023
61	Einwender 106	18.01.2023	20.01.2023
62	Einwender 107	19.01.2023	20.01.2023
63	Einwender 108	18.01.2023	23.01.2023
64	Einwender 109	18.01.2023	30.01.2023
65	Einwender 110	18.01.2023	30.01.2023

\*= Einwendung wurde außerhalb der eigentlichen Beteiligungsfrist der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht.

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

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	-	-
2	Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG Stellungnahme vom 12.12.22	12.12.2022	12.12.2022
3	GDKE RLP Landesarchäologie Stellungnahme vom 19.12.22	19.12.2022	19.12.2022
4	Amprion GmbH Stellungnahme vom 19.12.22	19.12.2022	19.12.2022
5	EBA Stellungnahme vom 13.12.22	13.12.2022	13.12.2022
6	Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH Stellungnahme vom 03.01.23	03.01.2023	03.01.2023
7	Deutsche Bahn AG Stellungnahme vom 09.01.23	09.01.2023	09.01.2023
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 17.01.23	17.01.2023	17.01.2023
9	SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Stellungnahme vom 17.01.23	17.01.2023	17.01.2023
10	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionale Gewerbeaufsicht Stellungnahme vom 19.01.23	19.01.2023	19.01.2023
11	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme vom 19.01.23	19.01.2023	19.01.2023
12	Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Bauen und Umwelt Stellungnahme vom 20.01.23	20.01.2023	20.01.2023
13	Forstamt Rheinhessen Stellungnahme vom 20.01.23	20.01.2023	20.01.2023
14	Landesbetrieb Mobilität Worms Stellungnahme vom 18.01.2023	18.01.2023	24.01.2023

*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 der / Einarbeitung in die Begründung bzw. Änderung des / Einarbeitung in den Umweltbericht



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

**1 Einwender 1 Stellungnahme vom**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan o. g. Areals.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Die dortige Ansiedelung einer Industrieanlage zu Erdaufbereitungszwecken unmittelbar angrenzend an Wohn-/Gewerbegebiet ist abwegig und gesundheitsschädigend.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Für uns hieße das:</i> - <i>Ein Industriegebiet mit konstantem Dauerschallpegel von gesundheitsschädigenden ca. 65 dB über ca. 9 Std / Tag mit Impulshaltigkeiten bis ca. 115 dB in ca. 50-100m Entfernung!</i>	S.o.			
- <i>Hohe gesundheitsgefährdende Immissionsbelastungen.</i>	S.o.			

**2 Einwender 2 Stellungnahme vom**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bau der Wiederaufbereitungsanlage gegen verunreinigtes Erdreich in Budenheim.</i>	Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Da hier in der [redacted] kein Heimatblatt ausgetragen wurde und wir dadurch keine Informationen über den Bau der Wiederaufbereitungsanlage hatten, dies erst jetzt über Dritte</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Budenheimer Heimatzeitung steht für alle frei zugänglich im Internet bereit. Des Weiteren liegt die			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>erfahren haben, bestand für uns keine Möglichkeit früher Einspruch einzulegen.</i>	Heimatzeitung in unterschiedlichen Geschäften in Budenheim zur kostenlosen Mitnahme aus.			

**3 Einwender 3** **Stellungnahme vom 25.12.2022**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2d) BauGB festgesetzt wird, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, 10% der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten. Gerade in Zeiten der Knappheit bezahlbaren Wohnraumes ist eine solche Ausweisung zwingend notwendig.</i>	Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Die gesetzlichen Grundlagen ergeben sich aus den § 2 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und dem Wohnraumförderungsgesetz. In diesem Zusammenhang ist auch auf Artikel 104d des Grundgesetzes als Finanzierungsinstrument zu verweisen.</i>	S.o.			

**4** **Einwender 4 (15.12.22), Einwender 5 (02.01.23), Einwender 6 (04.01.23), Einwender 7 (05.01.23), Einwender 9 (06.01.23), Einwender 14 (05.01.23), Einwender 15 (06.01.23), Einwender 18 (14.01.23), Einwender 19 (12.01.23), Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23), Einwender 27 (14.01.23), Einwender 31 (12.01.23), Einwender 32 (12.01.23), Einwender 33 (16.01.23), Einwender 38 (15.01.23), Einwender 39 (15.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 53 (17.01.23), Einwender 66 (15.01.23), Einwender 67 (15.01.23), Einwender 70 (15.12.22), Einwender 76 (18.01.23), Einwender 77 (18.01.23), Einwender 78 (15.01.23), Einwender 79 (15.01.23), Einwender 80 (18.01.23), Einwender 81 (18.01.23), Einwender 82 (16.01.23), Einwender 84 (15.01.23), Einwender 85 (15.01.23), Einwender 86 (15.01.23), Einwender 87 (18.01.23), Einwender 88 (17.01.23), Einwender 89 (17.01.23), Einwender 90 (17.01.23), Einwender 91 (19.01.23), Einwender 92 (16.01.23), Einwender 93 (18.01.23), Einwender 94 (17.01.23), Einwender 95 (17.01.23), Einwender 96 (19.01.23), Einwender 99 (17.01.23), Einwender 100 (17.01.23), Einwender 101 (17.01.23), Einwender 104 (17.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m. M. nach nicht rechtmäßig.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			

**5 Einwender 8****Stellungnahme vom 06.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben können von mir nicht ausreichend beurteilt werden, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplans (Seiten 45-46 des Plans), in dem ausgewiesen ist, dass der städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	S.o.			

**6 Einwender 10 (07.01.2023), Einwender 16 (07.01.2023),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2d) BauGB festgesetzt wird, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, 10% der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**7 Einwender 11 (07.01.23) Einwender 13 (06.01.23), Einwender 17 (07.01.23), Einwender 19 (12.01.23), Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23), Einwender 27 (14.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 76 (18.01.23), Einwender 77 (18.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes (Seiten 45 und 46 des Planes), in welchem</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ausgewiesen ist, dass der Städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>				

**8 Einwender 12 (09.01.23), Einwender 65 (17.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>zu dem vom Gemeinderat am 16.11.2022 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans „Dyckerhoffgelände“ möchte ich folgende Einwendungen und Stellungnahme abgeben: Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbebauung im westlichen Teil des Geländes in Verbindung mit einer industriellen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist nicht rechtmäßig.</i>	S.o.			
<i>Zur Wohnbebauung muss ein Abstand von 300 m, entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Der geplante Erdwall, der das sogenannte Sondergebiet vom Rest des Baugebietes abtrennen soll, ist nur eine optische Scheinlösung die keinesfalls § 9 Bau NVO außer Kraft setzen kann. Hinter dem Erdwall werden in Steinwurfweite Kinder im Sandkasten spielen. Emissionen wie Lärm, Staub und Feinstaub werden mit Sicherheit an dem Erdwall nicht halt machen, zumal auch von der 2. offenen Halle mit absoluter Sicherheit Lärm- und Staubbelastungen zu erwarten sind. LKW verursachen auch erheblichen Lärm und Feinstaub, die Radlader die auf dem Geländeständig fahren sowieso. Es ist hinreichend bekannt dass wir im Rhein-Main-Gebiet - wie auch in Budenheim - die</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>schlechtesten Luftwerte im Land haben. Je nach Wetterlage werden die gesundheitsgefährdenden Feinstäube in ganz Budenheim verteilt, natürlich insbesondere bei den zukünftigen Bewohnern des Dyckerhoff Baugebietes.</i>				
<i>Herr Bürgermeister, SIE haben eine Fürsorgepflicht den Bürgern Budenheims gegenüber, die SIE meiner Meinung nach sträflich verletzen. Sollte diese Anlage gebaut werden, verschlechtert sich unsere Lebensqualität und gefährdet unsere Gesundheit!!</i>	S.o.			

**9 Einwender 19 (12.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an, dass im Wohngebiet nicht nur 6, sondern mindestens 18 Straßenbäume gepflanzt werden müssen.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Wegen der fortschreitenden Klimaerwärmung ist es wichtig, möglichst viele schattenspendende Bäume im öffentlichen Raum vorzusehen.</i>	S.o.			

**10 Einwender 19 (12.01.23), Einwender 41 (15.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 67 (15.01.23), Einwender 74 (18.01.23), Einwender 76 (18.01.23), Einwender 77 (18.01.23), Einwender 78 (15.01.23), Einwender 98 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage auf einen Zeitraum von 5 Jahren nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes festgesetzt wird.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**11 Einwender 19 (12.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 67 (15.01.23), Einwender 77 (15.01.23), Einwender 98 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an aus der Pflanzliste Prunus laurocerasus, Kirschlorbeer, zu streichen. Diese Pflanze ist für heimische Vögel und Insekten wertlos. Sie ist giftig und breitet sich invasiv aus. Heimisch ist sie in Asien.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**12 Einwender 19 (12.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 67 (15.01.23), Einwender 75 (18.01.23), Einwender 77 (15.01.23), Einwender 98 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt wird, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, 10% der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**13 Einwender 19 (12.01.23), Einwender 27 (14.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 98 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  Da es sich um ein Wohngebiet mit ca. 1000 Einwohnern handeln soll, ist es m.M. unbedingt erforderlich, dass Räume für gesellschaftliche Begegnungen vorgesehen werden. Dazu können u.a. kleine Gaststätten und Geschäfte, wie z.B. eine Bäckereifiliale oder ein Straßenkaffee gehören.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**14 Einwender 20 (09.01.23), Einwender 21 (09.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Es bestehen große Bedenken zu folgenden Punkten: Erhöhung des Grundwasserspiegels, starke Einschnitte der Frischluftschneise Lennebergwald</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Abholzen der bestehenden Grünflächen, Ausgleichsfläche Ober-Olmer Wald, Budenheim hat ja keine ausreichenden Flächen mehr auf dem Ökokonto, wie kann das sein? Auf Grund der fortschreitenden Klimaänderung und des Zustandes unseres Lennebergwaldes sollten wir in Budenheim jeden Quadratmeter nutzen um möglichst viele Bäume im öffentlichen Raum zu pflanzen und zu erhalten.</i>	S.o.			
<i>Artenschutz, durch die jahrelange Brachlage des Geländes ein Rückzugsgebiet für viele Tiere Zauneidechse, Gartenschläfer, Fledermaus, Nachtigall, Vögel, Rehe, Insekten und seltene Pflanzenarten.</i>	S.o.			
<i>Extreme Belastung durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen (während und nach der Bebauung) auf der jetzt schon stark durch Durchgangsverkehr frequentierten Landstraße.</i>	S.o.			
<i>Entlang der Mainzer Landstraße geschlossene Bauweise, 4 Vollgeschosse als Lärmschutz für das neue Wohngebiet, heißt für uns Anwohner mehr Belastung durch Krach und Schall der zurückfällt (Bahn und Straßenverkehr)</i>	S.o.			
<i>Beschädigung unseres Hauses durch den Bau der geplanten Tiefgarage in unmittelbarer Nähe</i>	S.o.			
<i>Infrastruktur der Gemeinde Budenheim jetzt schon grenzwertig (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Medizinische Versorgung, Schule, Kindergarten)</i>	S.o.			
<i>Wie kann der Gemeinderat einer Laufzeit der Aufbereitungsanlage von 15 Jahren zustimmen in unmittelbarer Nähe eines „angeblich“ familienfreundlichen Wohngebietes</i>	S.o.			
<i>Noch höhere Verschuldung der Gemeinde durch Kauf einer 15 Jahre alten gebrauchten Erdaufbereitungsanlage</i>	Kenntnisnahme. Kein Belang im Bauleitplanverfahren.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet</i>	S.o.			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m. M. nach nicht rechtmäßig.</i>				
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Belastung durch schädlichen Aushub während der Bauphase (Die verseuchte Erde muss ja auf irgendeinem Weg zur Aufbereitungsanlage gelangen)</i>	S.o.			
<i>Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt.</i>	S.o.			
<i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes (Seiten 45 und 46 des Planes), in welchem ausgewiesen ist, dass der Städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	S.o.			
<i>Zum Abschluss erlaube ich mir ein Zitat des §1(5) BauGB „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“</i>	S.o.			

**15 Einwender 22****Stellungnahme vom 20.12.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Bei der geplanten Bodenbehandlungsanlage, welches über ein rein mechanisches Brech/Siebverfahren den kontaminierten Boden aufreinigen soll, handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m. M. nach nicht rechtmäßig. Eine Industrieanlage gehört – wie der Name schon sagt – ausschließlich in ein Industriegebiet</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	S.o.			

**16 Einwender 22****Stellungnahme vom 06.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt. Insbesondere die effektive Laufzeit der Bodenaufbereitungsanlage und die später auf die Gemeinde Budenheim zukommenden Konsequenzen sind für mich nicht ersichtlich</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes (Seiten 45 und 46 des Planes), in welchem ausgewiesen ist, dass der Städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	S.o.			

**17 Einwender 23****Stellungnahme vom 03.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Bei der geplanten Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle handelt es sich um eine Industrieanlage, die meiner Auffassung nach grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Die Ausweisung eines Sondergebiets zum Zweck des Betriebs einer solchen Anlage halte ich für rechtswidrig.</i>	S.o.			
<i>Zur geplanten Wohnbebauung müssen folglich die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			

**18 Einwender 23****Stellungnahme vom 06.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Es fehlt der städtebauliche Vertrag, um die geplanten Vorhaben in ihrer Tragweite für die Entwicklung der Gemeinde Budenheim einordnen zu können. Der Gemeinderat hätte den Beschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans ohne diesen städtebaulichen Vertrag nicht treffen dürfen. Insbesondere die effektive Laufzeit der Bodenaufbereitungsanlage und die später auf die Gemeinde Budenheim zukommenden Konsequenzen sind so nicht ersichtlich</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes, in welchem genannt wird, dass der städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	S.o.			

## 19 Einwender 23

Stellungnahme vom 12.01.23

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Mit Interesse habe ich über die Offenlage der Unterlagen erfahren, dass im Landesentwicklungsprogramm IV (2. Änderung vom 21.07.2015) ein Ziel Nr.31 so formuliert ist (zitiert aus der Begründung des Bebauungsplans, S. 8): „Die Innentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“</i></p> <p><i>Der anschließenden Formulierung (S.10) „Dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß Ziel 31 LEP IV wird bereits durch die Revitalisierung von vormals und z.T. heute noch gewerblich bzw. vormals als Steinbruch und Schießanlage genutzten Flächen Rechnung getragen.“ Möchte ich widersprechen.</i></p> <p><i>Beim ehemaligen Dyckerhoff-Gelände handelt es sich um ein <b>außerhalb</b> von Budenheims Wohnbebauung befindliches Gelände, dass als solches auch so bezeichnet werden muss. Ein Konzept für die Innenentwicklung Budenheims ist leider offenbar nicht vorhanden. Auf die Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes sollte aufgrund des Ziels 31 im Landesentwicklungsprogramm IV verzichtet werden</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>			

## 20 Einwender 22

Stellungnahme vom 11.01.23

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Ich wende mich gegen die Bodenbehandlungsanlage, die primär zur Reinigung des vermeintlich stark kontaminierten Bodens, der auch im Plangebiet der Wohnbebauung vorhanden ist, dienen soll.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>			
<p><i>Bei den Schadstoffen handelt es sich laut Bodengutachten</i></p>	<p>S.o.</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>insbesondere um PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und weitere organische Stoffe (erdölbasierte Schmiermittel, Harze).</i>				
<i>Über ein rein mechanisches Brech- und Siebverfahren lassen sich aber die oben genannten Schadstoffe aus der Bodenmatrix nicht entfernen. Für diese Art der Kontamination kommen nur chemische oder mikrobiologische Sanierungskonzepte in Frage, die zu einer tatsächlichen Schadstoffreduktion führen.</i>	S.o.			
<i>Es handelt sich daher bei dem geplanten Sanierungsverfahren um <u>keine</u> Aufreinigung des kontaminierten Bodenmaterials. Da das Material nach Siebung zum Großteil wieder eingebaut wird, handelt es sich nach wie vor um eine Schadstoffexposition Boden-Mensch und Boden-Wasser</i>	S.o.			
<i>Unter diesem Aspekt macht die Errichtung einer solchen Bodenbehandlungsanlage <b>keinen Sinn</b>.</i>	S.o.			

**21 Einwander 24**

**Stellungnahme vom 14.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Da sich die Bodenaufbereitungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle in unmittelbarer Nähe meines Wohngebietes Carl-Zuckmayer-Straße befinden werde, habe ich gravierende Bedenken, um meine Gesundheit. Eine derartige Bodenaufbereitungsanlage wird niemals zu 100 % dicht sein. Aus bedenklicher Sicht können sich gefährliche Stäube über die Ostseite von Budenheim bis über ganz Budenheim sich verteilen.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Auf Grund meines 100prozentigen Zweifels, bin ich gegen eine Bodenaufbereitungsanlage auf dem Dyckerhoffgelände somit bin ich für ein neues Wohngebiet ohne Bodenaufbereitungsanlage.</i>	S.o.			

**22 Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Nach einem Urteil des BVerwG muss auch die Nutzung für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt sein. Diese Nutzungen werden der Wohnnutzung gleichgestellt, damit im Wohngebiet selbst eine Versorgungsinfrastruktur bereitgestellt werden kann, mit der sich die Grundbedürfnisse der Bevölkerung befriedigen lassen.</i>	S.o.			

**23 Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23), Einwender 27 (14.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an, dass im Wohngebiet nicht nur 6, sondern 12 Straßenbäume gepflanzt werden müssen.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Der Pkt.1.3.5 Pflanzgebot 3.3 S.76 sollte geändert werden auf: ab 180 qm ein Hochstamm und ab 300qm 2Hochstämme</i>	S.o.			
<i>Wegen der fortschreitenden Klimaerwärmung ist es wichtig, möglichst viele schattenspendende Bäume im öffentlichen Raum vorzusehen. Außerdem sind Neuanpflanzungen in Essenheim nur bedingt in Budenheim hilfreich.</i>	S.o.			

**24 Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Da das Gebiet der Wohnbebauung ein getrenntes Abwassersystem besitzt sollten Zisternen zwingend für alle</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Grundstücke vorgeschrieben werden, um das Oberflächenwasser im Gebiet zu halten. Analog zum Baugebiet Gonsenheimerstr. kann der Überlauf dann in eine Gemeinschaftszisterne münden, woraus sich dann der Golfplatz bedienen kann.</i>	Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**25 Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23), Einwender 27 (14.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich rege an, dass</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>a) im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage auf einen Zeitraum von 5 Jahren nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes festgesetzt wird, die Option einer Verlängerung sollte danach beim Gemeinderat liegen ohne die Verpflichtung zum Kauf des Geländes,</i>				
<i>b) die Betriebsgenehmigung zwingend an die vorgesehene und vom Investor zugesagte Bebauung gekoppelt wird. Wird die Bebauung nicht nach der Planung durchgeführt, erlischt sofort die Betriebsgenehmigung der Bodenaufbereitungsanlage.</i>	S.o.			

**26 Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23), Einwender 27 (14.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt wird, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, 25% der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten. 25% sind ein gängiger Wert, der in den Nachbargemeinden und Städten umgesetzt wird. In Anbetracht der rasant schwindenden Anzahl von Sozialwohnungen (etwa 68.000 pro Jahr) kann es vom Investor durchaus erwartet werden, dass er seinen Beitrag für die Allgemeinheit leistet. Zurzeit stehen 14,5 Mrd.€ an Fördergeldern</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>zur Verfügung, was finanzielle Nachteile für den Investor ausschließt. Alternativ kann es auch eine Mischung aus sozialem und altengerechtem Wohnen geben, die zusammen 25% darstellen.</i>				
<i>Mit der deutlich steigenden Zahl älterer Menschen nimmt der Bedarf an altengerechten Wohnungen zu. Da viele ältere Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden wohnen möchten, ist es wichtig, nicht nur entsprechende Wohnangebote, sondern ergänzend auch Betreuungs- und Pflegeangebote auf Quartiersebene (z.B. Wohnungen in Verbindung mit Wohndienstleistungen) zu schaffen. Neue Formen (z.B. Mehrgenerationen-Wohnen) und Trägerschaften (z.B. Baugemeinschaften) sind zu fördern. LEP IV 5.32</i>	S.o.			

**27 Einwander 28**

**Stellungnahme vom 16.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich finde, dass eine Bodenaufbereitungsanlage überhaupt nicht in ein zukünftiges Wohngebiet gehört! Deshalb rege ich an und hoffe sehr, dass für diese Anlage nur eine kurze Laufzeit festgesetzt wird.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**28 Einwander 29**

**Stellungnahme vom 16.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin gegen die geplante Aufbereitungsanlage, da der überwiegende Teil des Aushubs auch in der Deponie von Flörsheim -Wicker entsorgt werden kann.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich beziehe mich hier auf die Mitteilung der SGD- Süd vom 05.02.2021: „Es ist jedoch aufgrund von <u>diversen Voruntersuchungen</u> davon auszugehen, dass das überwiegende Material des ehem. Dyckerhoff-Geländes nicht &gt; Z2 und somit <u>kein Sonderabfall ist</u>. Sollte das restliche Material &gt; Z2 eingestuft werden, gilt das Material als Sonderabfall und es sind bei der Entsorgung die landesspezifischen Andienungspflichten nach 5 8 Abs. 4 des LKrWG zu beachten. D.h. die SAM bestimmt, wo das Material ordnungsgemäß verbracht (i. d. R. deponiert) wird.“</i>	S.o.			
<i>Sollte sich der Gemeinderat jedoch weiterhin für diese Anlage stark machen, sollte der Betrieb auf höchstens fünf Jahre insgesamt begrenzt werden und der Betreiber der Anlage verpflichtet werden diese wieder zu entfernen und das Material der sogenannten „Bürgermeisterdeponie“ nicht nur abzudecken, sondern auch zu entsorgen.</i>	S.o.			
<i>Es sollte beachtet werden, dass es sich bei der Bodenaufbereitungsanlage um eine Industrieanlage handelt, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. 5 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Wem kann man zumuten in unmittelbarer Nähe zu dieser Art Industriegebiet (mit dem damit verbundenen Lärm und Dreck) zu wohnen.</i>	S.o.			

**29 Einwender 30**

**Stellungnahme vom 15.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich vertrete die Meinung, dass eine Bodenaufbereitungsanlage <b>überhaupt nicht</b> in ein Wohngebiet gehört!</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Laut Investor soll die Erdreinigung zwar fast staub- und lautlos von statten gehen, aber dies wage ich sehr zu bezweifeln! Schon allein die piependen Rücksignale der LKWs sind nervtötend und weit zu hören.</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Auch wird es ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Binger Str. geben.</i>	S.o.			
<i>Natürlich weiß ich, dass die LKWs eigentlich nicht durchfahren dürften, aber dies entspricht leider jetzt schon nicht den Tatsachen. Somit wird es zwangsläufig auch im Ort noch eine stärkere Lärm- und Geruchsbelastung geben.</i>	S.o.			
<i>Fazit: Deshalb finde ich eine mobile Bodenaufbereitungsanlage mit kurzer Laufzeit sinnvoll und vertretbar.</i>	S.o.			

**30 Einwender 34****Stellungnahme vom 16.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Eine Bodenaufbereitungsanlage sollte nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet genehmigt werden.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Die Nutzungsdauer von mindestens 15 Jahren mit massiven LKW-Verkehr zur Aufbereitung von belasteten Böden aus anderen Orten sollte nicht am Ortseingang von Budenheim entstehen. Dafür gibt es ein Gewerbegebiet, zu dem gerade eine neue Brücke vor dem Ort gebaut wird. Eine Industrieanlage neben dem Golfclub und repräsentativen Wohngebieten ist das letzte, was Budenheim und sein Image benötigen. Hier sollten nicht der kurzfristige wirtschaftliche Nutzen der Gemeinde und des Investors im Vordergrund stehen!</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**31 Einwender 35****Stellungnahme vom 11.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Es gibt nicht nur erhebliche Bedenken gegen die Vertreibung der, bedingt durch die jahrelange Brachlegung des Geländes, angesiedelten Tier- und Pflanzenarten.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Viel mehr gibt uns die Errichtung der geplanten Bodenaufbereitungsanlage Anlass zur Sorge. Diese besteht nicht nur gegen eventuelle Gefährdungen, welche von der Anlage an sich ausgehen, sondern viel mehr gegen den An- bzw. Abtransport des zu behandelnden Erdreiches auf dem Straßenweg. In Anbetracht der zahlreichen Unfälle der vergangenen Jahre, explizit auf der L423, besteht hier eine potentielle Gefahr für die Gesundheit von Mensch und Tier sowie von Umweltschäden. Weiterhin ist unseres Erachtens nicht davon auszugehen, dass ein gewinnorientiertes Unternehmen, wie die Betreiberfirma, nur Aufbereitungen der ehemaligen Deponie vornehmen wird. Somit ist von einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung in Budenheim auszugehen</i>	S.o.			
<i>Auch die Frage, wie sich das geplante Wohngebiet auf unser anliegendes, alteingesessenes Transportunternehmen auswirken wird ist ungeklärt. Wir befürchten Einschränkungen durch Auflagen, welche unsere Betriebsabläufe empfindlich stören könnten oder im schlimmsten Fall die Weiterführung des Unternehmens unmöglich bzw. den Standort Budenheim gänzlich uninteressant machen würden.</i>	S.o.			

**32 Einwender 36**

**Stellungnahme vom 14.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Städtebaulicher Vertrag Aufgrund des noch nicht vorliegenden städtebaulichen Vertrages können die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden. Da in diesem Vertrag nicht mehr zu korrigierende Entscheidungen fixiert werden, sollte die Öffentlichkeit zeitgleich mit der Offenlegung der im Betreff genannten Pläne erfolgen. (Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen müssen Gemeinden auch Entwürfe für städtebauliche Verträge auslegen (Urteil OVG Berlin-Brandenburg vom 22.9.2015 - Az.: 2 A 8.11</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Sozial geförderter Mietwohnungsbau</i>  <i>Lt. Medienberichten fehlen in Rheinland-Pfalz aktuell 49.000 Sozialwohnungen. Es sollte daher bei einem Bauprojekt dieser Größenordnung eine Bereitstellung entsprechender Wohnungen erfolgen.</i>  <i>Der Investor/Vorhabenträger sollte verpflichtet werden, einen Anteil der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten.</i></p>	S.o.			
<p><i>Neubau Kindertagesstätte</i>  <i>Wie erfolgt die Finanzierung der geplanten Kindertagesstätte bzw. In welcher Größenordnung kommen Kosten auf die Gemeinde für die Errichtung und Unterhaltung der Einrichtung zu?</i>  <i>Wäre dies u.a. Bestandteil des städtebaulichen Vertrages?</i></p>	S.o.			

**33 Einwender 37**

**Stellungnahme vom 15.12.22**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Ich bin gegen die Bodenaufbereitungsanlage, da eine solche Anlage nicht in eine dicht besiedelte Region gehört.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                      Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>			
<p><i>Man sollte einen Standort ggf. in Nähe einer Autobahnabfahrt, z.B. Richtung Alzey z.B. unter den Windrädern, platzieren.</i></p>	S.o.			
<p><i>Eine weitere Möglichkeit wäre, im Bereich Ingelheim dem Standort der Fa. Gemünden, die auch dort ihre Steuern zahlt.</i></p>	S.o.			

**34 Einwender 40**

**Stellungnahme vom 17.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Ich plädiere dafür, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage auf einen Zeitraum</i></p>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>von höchstens 5 Jahren nach Baubeginn der ersten Wohngebäude festgesetzt wird.</i>	Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Begründung: Ich finde es extrem problematisch, wenn in geringem Abstand von der Wohnbebauung eine Anlage in Betrieb ist, die als Industrieanlage zu werten ist.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			

**35 Einwender 42**

**Stellungnahme vom 15.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung (Bodenbehandlungsanlage) im östlichen Teil des Geländes ist für mich nicht nachvollziehbar und inakzeptabel.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>In der geplanten Bodenbehandlungsanlage sollen nicht gefährliche und gefährliche Abfälle aufbereitet werden. Durch den Betrieb einer derartigen Anlage kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen für Mensch und Natur kommen. Nach meiner Einschätzung handelt es sich daher um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO - mit den dazugehörigen Auflagen und Abständen - verwirklicht werden sollte. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet innerhalb der Gemeinde ist daher indiskutabel und gefährdet die Gesundheit der Bewohner*innen, insbesondere in der unmittelbaren Nachbarschaft.</i>	S.o.			
<i>Von der Gemeindeverwaltung Budenheim hätte ich erwartet, dass Sie im Interesse des Allgemeinwohls handelt und ihr die Gesundheit der Bürger*innen sowie der Schutz der Natur mehr am Herzen liegen würde.</i>	Kenntnisnahme.			

**36 Einwender 43**

Stellungnahme vom 17.01.23

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>hiermit lege ich gegen den geplanten Bau einer Bodenaufbereitungsanlage sowie gegen den Bebauungs- und Flächennutzungsplan in Budenheim Einspruch ein.</i>	Kenntnisnahme.			

**37 Einwender 44**

Stellungnahme vom 17.01.23

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist meines Erachtens nach nicht rechtmäßig.</i>	S.o.			
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	S.o.			
<i>Des Weiteren wende ich ein, dass diese Industrieanlage nicht nur zur Aufbereitung des vorliegenden Geländes bestimmt ist, sondern für die Aufbereitung von Böden an anderen Standorten und dies auch noch für ungewisse Zeitdauer, mindestens aber weitere 15 Jahre!</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Eine diesbezügliche lediglich wirtschaftliche Betrachtungsweise im Sinne des Investors Gemünden kann und darf für Sie als Bürgermeister von Budenheim in keinster Weise ein ausschlaggebender Punkt für Ihre Entscheidungsfindung sein.</i>	S.o.			
<i>Budenheim hat Jahrzehnte lang die örtliche Mülldeponie ertragen müssen und ist durch den nun dort ansässigen Golfplatz im Ansehen und in der Lebensqualität deutlich gestiegen. Leider</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>sorgen Sie in Ihrer Amtszeit nun wieder für das Gegenteil und der Ort Budenheim wird für mindestens 15 Jahre wieder mit einer dreckigen Industrieanlage in Verbindung gebracht!</i>				
<i>Fakt ist: Die Wahrheit über die tatsächlichen und subjektiv wahrgenommenen Emissionen (Lärm, Feinstaub, Co2-Belastung, Schmutz, Straßenschäden etc.) werden alle erst genau wissen, wenn die Anlage steht und in Betrieb geht. Dann Herr Hinz, ist es aber zu spät!</i>	S.o.			
<i>Ich spreche mich deutlich gegen die Errichtung der Bodenaufbereitungsanlage über den eigentlichen notwendigen Zeitrahmen zur Aufbereitung des Dyckerhoffgeländes aus und beantrage eine Einstellung des Projektes unter diesen Voraussetzungen und die weitere Bemühung nach Alternativen auch wenn das Ergebnis dann sein sollte, dass es dort kurz- bzw. mittelfristig dann keine Bebauung geben kann!</i>	S.o.			

**38 Einwander 45****Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m.M. nach nicht rechtmäßig.</i>	S.o.			
<i>Sollte der Betrieb der Bodenbehandlungsanlage nicht zu verhindern sein, sollte der Nutzungszeitraum auf 5 Jahre beschränkt werden.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**39 Einwender 46****Stellungnahme vom 20.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
1) Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes (Seiten 45 und 46 des Planes), in welchem ausgewiesen ist, dass der Städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.	S.o.			
2) Desweiteren möchte ich anregen, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage auf einen Zeitraum von 5 Jahren nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes festgesetzt wird.	S.o.			
3) Darüber hinaus rege ich an, dass im Wohngebiet nicht nur 6, sondern 12 Straßenbäume gepflanzt werden müssen. Wegen der fortschreitenden Klimaerwärmung ist es wichtig, möglichst viele schattenspendende Bäume im öffentlichen Raum vorzusehen.	S.o.			

**40 Einwender 47****Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
in vorgenannter Angelegenheit erhebe ich gegen die vom Gemeinderat am 16.11.2022 beschlossenen Pläne (FNP und Bebauungsplan) folgende Einwendungen:	Kenntnisnahme.			
Es fehlt/fehlte bei den offen gelegten Unterlagen ebenso wie zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Gemeinderat der städtebauliche Vertrag, um sich eine belastbare Meinung darüber bilden zu können, ob es sich bei den mit dem Bauträger Gemüden vereinbarten Punkten letztlich um einen für beide Seiten akzeptablen Kompromiss handelt, oder ob der Aktionismus, nun endlich Fakten schaffen zu wollen, den Bauträger in seiner möglicherweise unangemessenen Forderungsposition bestärkt hat.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Die geplante Bodenaufbereitungsanlage darf nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet einschließlich eines Kindergartens errichtet und betrieben werden.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Kindergärten können auch in Gewerbegebieten zugelassen werden.			
<i>Die Schutzgüter des Menschen-, Natur-, Tier- und Artenschutzes haben überragenden Vorrang gegenüber den wirtschaftlichen Aspekten eines Bauträgers oder anderer Beteiligten.</i>	S.o.			
<i>Die extreme Belastung durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen im Bereich der Mainzer Landstraße sollte – auch wenn drei Knotenpunkte geplant sind, nicht negiert werden. Dass dies nicht nur für die Dauer der Bauzeit des geplanten Wohngebietes, sondern darüber hinaus auf unbestimmte Zeit durch den Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage und den damit einhergehenden LKW-Verkehr weiter aufrechterhalten werden soll, ist mit einer nachhaltigen und umweltschonenden Handlungsweise nicht vereinbar und unverantwortbar. Die daraus entstehenden Störungen sind unzumutbar.</i>	S.o.			
<i>Das Verkehrsgutachten ist nicht geeignet, um verbindliche Rückschlüsse zuzulassen. Denn dieses geht von einer veralteten und somit inkorrekten Tatsachengrundlage aus. Im Gutachten wurden Zahlen aus dem Jahr 2018 zugrunde gelegt, weil Corona bedingt keine repräsentativen Verkehrszählungen hätten durchgeführt werden können. Das bedeutet auch, dass das mit dem Wohngebiet Lenneberg einhergehende Verkehrsaufkommen nicht mit tatsächlichen Zahlen berücksichtigt ist, die aller Wahrscheinlichkeit nach wiederum auch auf die weitere Berechnung des Verkehrsaufkommens durch das künftige Baugebiet Wäldchenloch Einfluss genommen hätte.</i>	S.o.			
<i>Eine unbegrenzte Nutzungsdauer der Bodenaufbereitungsanlage, um angeblich einen wirtschaftlichen Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage zu gewährleisten ist inakzeptabel. Einem Bauträger müsste es auch genügen, ein Baugebiet in dieser Größe mit Gewinn zu erschließen, Bauplätze (mit Gewinn) zu verkaufen und ggfs. Bauten mit Gewinn zu</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>erstellen, ohne dass eine hierfür notwendige technische Einrichtung wie die Bodenaufbereitungsanlage mehr als eine Kosten-Deckung gewährleistet. Auch hier über Jahre hinaus weiter Gewinne abschöpfen zu wollen und die Bevölkerung in vielfacher Hinsicht durch Staub, Lärm, Verkehr etc. auch gesundheitlich zu belasten/schädigen ist unsäglich unsozial und nicht zu verantworten.</i>				
<i>Gerade in heutiger Zeit, wo Umweltbewusstsein, Gesundheit und das Wohl des Einzelnen aber auch der Natur uns so wichtig sind, ist es schwer zu verstehen, warum so viele Kompromisse wie beispielsweise die Lärmbelastung von ständig mehr als 60 bis zu mehr als 70 Dezibel (Tag und Nacht prognostiziert), die immense Verkehrsbelastung durch 40 bis 60 zusätzliche LKW pro Tag, die Staubemissionen, Abgasbelastungen usw. in Kauf genommen werden. Diese zu erwartenden Störungen sind für die Betroffenen unerträglich und bisher unzureichend berücksichtigt worden.</i>	S.o.			
<i>Als Bürger sind uns die Jahre, in denen die ehemalige Mülldeponie der Stadt Mainz in vollem Betrieb war, noch in unguter Erinnerung hinsichtlich der teilweise widerlichen Geruchsbelästigungen. Insofern sind die Ängste um Feinstaub- (auch Chrom, Kupfer, Zink, Quecksilber, Arsen, Cadmium, Nickel, Blei etc.) und Lärm-Belästigungen m. E. mehr als begründet. Die Emissionen in Form von Feinstaub sind in ihrer Ausbreitung unkontrollierbar, sodass nicht nur die Anlieger des neuen Baugebietes von den Emissionen der Bodenaufbereitungsanlage betroffen sein werden, sondern letztlich alle Budenheimer.</i>	S.o.			
<i>Die im Bereich der Bodenaufbereitungsanlage vorgesehene Bodenplatte konterkariert den Zweck des gesamten Vorhabens. Die Argumentation, dass aus heutigen Kostengründen ein Teil der belasteten Bodenfläche nicht gereinigt, sondern nur mit einer dicken versiegelten Betondecke abgedeckt/versiegelt werden soll ist zu kurz gedacht und ist nicht nur ein monetäres latentes Risiko für die Folgegeneration. Bereits aus den Schriftsätzen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd geht hervor, dass es sich bei einer</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Versiegelung um eine Schutzfunktion/Sicherung handelt, die einen Schadstoffübergang dauerhaft stark minimiert, nicht aber verhindert.</i>				
<i>Die Versiegelung ist wasserundurchlässig auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung zu erneuern bzw. auszubessern. Im Bauantragsverfahren werden Auflagen und Hinweise hinsichtlich dem erforderlichen Sanierungsbedarf, auch bei nicht erfolgter Nachnutzung, festgelegt werden. Hieraus ziehe ich den Schluss, dass sich die Gemeinde aus ihrer Verantwortung nicht entziehen werden kann.</i>	S.o.			
<i>Dekontaminationsmaßnahmen sind geeignet und erforderlich, um die festgestellten Schadstoffe zu beseitigen und so dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen sowie weitere Verlagerungen bzw. Ausbreitungen der Schadstoffe durch Sickerwässer und Schichtwässer zu unterbinden. Es sollten zumindest die entstehenden Kosten der in Rede stehenden Optionen bekannt sein bzw. ermittelt werden. Eine vollständige Reinigung des Gebiets einschließlich des Bereichs der Bodenaufbereitungsanlage ist erforderlich und die einzig vorzugswürdige Alternative.</i>	S.o.			
<i>Tatsächlich erschließt es sich mir nicht, warum der Bürgermeister, die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat den jetzt beschrittenen Weg eingegangen sind und beharrlich weiterverfolgen und warum nicht nach dem Bodenschutzgesetz des Bundes und dem des Landes Rheinland-Pfalz nach dem Verursacherprinzip der Dyckerhoff-Konzern in die Pflicht für die Beseitigung/Reinigung des dekontaminierten Erdreiches genommen worden ist bzw. wird. Dies stellt das wirtschaftlichste, schonendste und damit vorzugswürdigste Vorgehen dar.</i>	S.o.			
<i>Von außen betrachtet scheint es kalkulierbarer, heute das Kostenrisiko für die Sanierung der sog. Bürgermeisterdeponie zu schultern, als allen Bürgern die vorerst dauerhaft bestehenden Belastungen (Emissionen der Bodenaufbereitungsanlage etc. und anschließend nicht vorhersehbare finanzielle Risiken) zuzumuten und damit auch die Attraktivität unserer schönen Obst- und Blütengemeinde weiter unwiederbringlich zu reduzieren.</i>	S.o.			

## 41 Einwender 48

Stellungnahme vom 20.01.23

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Bei der verkehrlichen Bewertung vom 18.07.2022 handelt es sich lediglich um einen Entwurf, was quer auf allen Seiten der veröffentlichten Unterlagen deutlich erkennbar ist. Eine abgeschlossene verkehrliche Bewertung fehlt somit in der Auslegung und eine Kenntnisnahme und Bewertung durch die Öffentlichkeit ist hiermit nicht gegeben. Bei der geplanten Neuansiedlung von etwa 1.100 Bürgern und der Errichtung einer verkehrintensiven Industrieanlage ist die Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung jedoch ein wesentlicher Aspekt, über den die Öffentlichkeit in der Auslegung informiert werden muss.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Ebenfalls fehlt der städtebauliche Vertrag mit den in § 11 Abs. 1 BauGB beispielhaft genannten Vertragsgegenständen, welcher vor dem Beschluss der Gemeinde über den Bebauungsplan vorliegen muss, damit die vertraglich geregelte Konfliktbewältigung in die Abwägungsentscheidung einfließen kann. Auch hier ist die Öffentlichkeit nicht hinreichend informiert.</i>	S.o.			
<i>Darüber hinaus fehlt ein Gutachten zur Geruchsbelastung, welche durch die geplante Abfallbehandlungsanlage entstehen kann, da insbesondere von Böden &gt; Z2 Geruchsemissionen ausgehen können. Bei geplanten 50.000 t/a birgt dies Konfliktpotential, welches bereits in der planerischen Konfliktbewältigung berücksichtigt werden muss und nicht erst nach der Schaffung des Baurechts im Rahmen des Bimsch-Antrages.</i>	S.o.			
<i>Aus gleichem Grund sollten die Daten zu den Geräuschemissionen der Abluftanlage der Abfallbehandlungsanlage an der Ostfassade der geplanten Halle vorliegen, was sie nicht tun.</i>	S.o.			
<i>Im Artenschutzgutachten ist nicht erkenntlich, dass neben streng geschützten Tierarten auch besonders geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung in die Prüfung einbezogen wurden. Das Gutachten enthält keine Hinweise, ob solche Arten</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ermittelt und geprüft worden sind. Weiter ist nicht erkenntlich, dass eine Prüfung geschützter Pflanzenarten nach Bundesnaturschutzgesetz erfolgte. Der aufgeführte Biotopschutz deckt diese gesetzliche Anforderung nicht ab. Die Prüfung des besonderen Artenschutzes ist somit aus den genannten Gründen unvollständig.</i>				
<i>Auf Einwand 6 vom 21.10.2019 lautet die Stellungnahme der Verwaltung „Eine Lagerung von den bei der Bodenbehandlung übrigbleibenden Abfallstoffen ist nicht vorgesehen.“. Ich möchte darauf hinweisen, dass der Sanierungsplan nicht veröffentlicht wurde und aus den Unterlagen auch nicht hervorgeht, dass dieser bereits besteht und bereits für gültig erklärt wurde. Es ist daher anzunehmen, dass dies nicht der Fall ist.</i>	S.o.			
<i>Da es nach § 13 Bundes-Bodenschutzrecht im Rahmen der Sanierung rechtlich durchaus zulässig und auch üblich ist auch Umlagerungen von belasteten Materialien in Sicherungsbauwerken vorzunehmen, wie es z.B. in dem geplanten Lärmschutzwall möglich wäre, halte ich die von der Verwaltung abgegebene Stellungnahme für fragwürdig, da zum aktuellen Zeitpunkt hierüber keinerlei gesicherte Erkenntnis zu bestehen scheint. Im Vorfeld wurde im Zusammenhang mit mehreren Fragestellungen immer wieder auf die nötige Wirtschaftlichkeit der Sanierung und der Abfallbehandlungsanlage hingewiesen. Warum in diesem Zusammenhang die einer erlaubten Einlagerung gegenüber teurerer Entsorgung des belasteten Materials der Vorzug gegeben werden sollte, erscheint nicht schlüssig.</i>	S.o.			
<i>Auf Einwand 1 vom 19.10.2019 lautet die Stellungnahme der Verwaltung „Die Laufzeit der Bodenbehandlungsanlage wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Vorgesehen ist eine Laufzeit von 15 Jahren.“. Auch diese Stellungnahme ist anzuzweifeln, da der städtebauliche Vertrag bisher weder abgeschlossen noch veröffentlicht ist und bisher keine Weaternutzungsmöglichkeit für das Gelände samt Gebäude absehbar ist. Der Kauf durch die Gemeinde wurde bereits durch Herrn Bürgermeister Hinz ausgeschlossen, der Kauf und die Nutzung durch einen anderen Investor erscheint aufgrund der im Vorfeld häufig genannten</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Haftung für die darunter liegenden Altlasten unwahrscheinlich und der jetzige Investor teilte bereits mehrfach mit, dass eine zeitlich begrenzte Laufzeit nur unter Rückkaufspflicht der Gemeinde zugestimmt werden würde. Eine konfliktfreie Regelung im städtebaulichen Vertrag und eine Begrenzung der Laufzeit auf 15 Jahre, wie in der Stellungnahme der Verwaltung, erscheint zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht realistisch. Dies sollte dringend vor der Schaffung von Baurecht gelöst werden.</i>				
<i>Weiter zweifle ich an, dass die Ausweisung von Sondergebiet zur geplanten Ansiedlung einer Industrieanlage rechtmäßig ist. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO enthält einen Katalog für sonstige Sondergebiete: Genannt werden u.a. Kurgelände, Ferienwohnungen, Einkaufszentren, Klinikgebiete etc. Ein wesentlicher Unterschied, der begründen würde, warum diese - zweifelsohne - Industrieanlage nicht in einem ausgewiesenen Industriegebiet gebaut werden sollte, ist aus den Unterlagen nicht erkennbar, ein deutlicher Unterschied zu den im Katalog beispielhaft aufgelisteten Nutzungen für Sondergebiete ist jedoch deutlich. Immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen, um eine solche handelt es sich hier eindeutig, sind nach der Einschätzung des Gesetzgebers in besonderem Maße geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und damit erheblich zu belästigen. Die Unterbringung erheblich störender Betriebe ist deshalb dem Industriegebiet vorbehalten und zugleich dessen Hauptzweck.</i>	S.o.			
<i>Bei diesen Emissionen handelt sich unter anderem um Geruch und Lärm (Schall). Wie oben bereits genannt, fehlt hier das Gutachten bzw. Daten.</i>	S.o.			
<i>Zu den Emissionen zählt auch Staub. Beim Staubgutachten (Anpassung für die Immissionsprognose für Staub und Staubinhaltsstoffe vom Juli 2022) handelt es sich ebenfalls nur um einen Entwurf. Eine Information der Öffentlichkeit anhand von Entwürfen anstelle von fertiggestellten Gutachten ist nicht ausreichend. Hier ist besonders zu beachten, dass das hierfür</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>beauftragte.</i>				
<i>Büro Lohmeyer am 03.05.2022 schrieb „Sollten auf den Flächen direkt nördlich der Anlage Grünflächen oder Gärten möglich sein, vermute ich, dass stellenweise die Beurteilungswerte für die Schwermetalldeposition nicht mehr eingehalten werden, die Immissionen sind hier deutlich höher als im bisher betrachteten Wohngebiet.“ Ich möchte darauf hinweisen, dass direkt nördlich der Anlage aktuell Menschen wohnen, denen Garten und Grünflächen nicht verboten werden können. Deren Schutz muss sicher gewährleistet werden und kann nicht anhand eines Entwurfs sichergestellt werden</i>	S.o.			
<i>Zu den Schallemissionen zählen auch Geräuschentwicklung durch den anzunehmenden Verkehr, der durch die Abfallbehandlungsanlage verursacht wird. Hier wird mit 34 LKW-Zu- und Abfahrten am Tag, somit 68 LKW-Fahrten, gerechnet, welche ich in Zweifel ziehe.</i>	S.o.			
<i>Zu den Schallemissionen merke ich an, dass sowohl die Anzahl von 34 LKWs pro Tag als auch die Geräuschentwicklung der Fahrzeuge auf dem Gelände der Abfallbehandlungsanlage in Zweifel zu ziehen sind, denn bei einer geplanten zugelassenen Maximalleistung der Abfallbehandlungsanlage von 200.000to/Jahr sind dies durchschnittlich etwa 800to/Tag. Um diese mit 34 LKWs am Tag anzuliefern und auch wieder abzutransportieren, müsste jeder LKW eine durchschnittliche Zuladung von über 23,5 Tonnen haben, was nicht der Lebenswirklichkeit entspricht. Ein Großteil der Baustellen, auf denen das anzuliefernde Material anfällt, ist mit so großen Fahrzeugen gar nicht anzufahren, da sie sich oft in Wohngebieten mit engen Straßen befinden. Ein Umladen auf Zwischenlagern ist unwahrscheinlich, da dies deutlich höhere Kosten verursacht, zudem die genehmigten Zwischenlager in der Umgebung ohnehin nicht ausreichend sind. Obendrein liefern Fahrzeuge Material an und fahren leer ab. Nach Behandlung des Abfallmaterials fahren leere Fahrzeuge an und fahren gefüllt ab. Herausgesiebte Störstoffe müssen getrennt voneinander transportiert werden. Dass diese ausschließlich in großen LKWs</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>und nicht auch in Containern transportiert werden, wenn nur kleinere Mengen anfallen, widerspricht ebenfalls der betrieblichen Wirklichkeit.</i>				
<i>Des Weiteren ist in Zweifel zu ziehen, ob die Betriebsabläufe, die dem Schallschutzgutachten zugrunde liegen, realistisch beschrieben sind. So ist angeliefertes Material, bevor es behandelt wird, in einzelnen Haufwerken zu lagern und zu beproben. Laborergebnisse sind meist erst nach längerer Zeit, nämlich nach ein bis zwei Wochen, zu erwarten. Ob diese Haufwerke sofort bei Anlieferung in der Halle untergebracht werden können, ist unwahrscheinlich, sodass dadurch nicht nur zusätzliche Fahrzeugbewegungen entstehen, sondern auch ein erhöhter Bedarf an Lagerplatz im Freien erforderlich ist. Die neue Ersatzbaustoffverordnung, die am 1. August 2023 in Kraft tritt, wird die Anforderungen an die Untersuchungen sogar noch erhöhen.</i>	S.o.			
<i>Die Halle ist laut Betriebsbeschreibung grundsätzlich geschlossen und wird nur für die Zu- und Abfahrten der LKW und Baumaschinen geöffnet. Angesichts der Vielzahl von zu erwartenden Fahrzeugbewegungen ist damit zu rechnen, dass die Hallentore nicht nur bis zu 40 % der Betriebszeit geöffnet sind, wie in der Betriebsbeschreibung angegeben. Möglicherweise wird zumindest eines der Tore aus logistischen Gründen meist geöffnet sein.</i>	S.o.			
<i>Bei der Berechnung des Schallschutzes wurde beim LKW-Verkehr der Abfallbehandlungsanlage davon ausgegangen, dass jeder Lkw bei der Einfahrkontrolle zum Betriebsgrundstück auf der Waage und nochmals vor der Einfahrt in die Halle der Abfallbehandlungsanlage stoppt, die Betriebsbremse betätigt und die Tür pro Stopp einmal zugeschlagen wird. Hier wurde nicht berücksichtigt, dass jeder LKW nochmals bei der Ausfahrt stoppt zum Reifen waschen und nochmals auf der Waage. Ebenso ist nicht zu erkennen, dass LKWs, die im Freien Auf- und Abladen ggf. zweimal stoppen und beim Rangieren üblicherweise ein schriller Warnton im Rückwärtsgang ertönt. Dass Ab- und insbesondere Aufladevorgänge des Abfalls ausschließlich in der Halle stattfinden, widerspricht die Beschreibung im</i>	S.o.			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Staubgutachten, in der steht „Für den Abtransport wurde für die Staubemissionen nur 100 000 t/a in der Halle berücksichtigt, da schon insgesamt 100 000 t/a für den Abtransport in den Lagern im Außenbereich berücksichtigt wurden.“ Die Schallberechnung für die 100.000t Aufladen im Freien lassen sich im Schallschutzgutachten nicht finden.</i>				

**42 Einwander 49 (15.01.23), Einwander 12 (17.01.23), Einwander 96 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>1. Industriegebiet statt Sondergebiet In dem im Bebauungsplanentwurf als sonstiges Sondergebiet vorgesehenen Bereich soll eine Bodenbehandlungsanlage errichtet und betrieben werden. In dieser Anlage sollen verunreinigte Böden behandelt werden, die zunächst aus dem Bebauungsplangebiet stammen, aber darüber hinaus auch Bodenmassen aus der Region. Die Anlage soll dauerhaft betrieben werden und weist mit 200 000 t/a eine erhebliche Größe auf. Behandelt werden sollen darin mineralische Abfälle durch Konditionieren, Brechen, Sieben und Klassieren der Materialien sowie die Abtrennung und Aussortierung von Fremdstoffen. Dazu sollen auch solche Abfälle gehören, die auf Grund ihrer Kontamination &gt; Z2 regelmäßig als gefährliche Abfälle eingestuft sind. Aus der Betriebsbeschreibung ergibt sich, dass bis zu 50 000 t solcher Abfälle pro Jahr angenommen werden sollen. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO enthält einen Katalog für sonstige Sondergebiete: Genannt werden u.a. Kurgelände, Ferienwohnungen, Einkaufszentren, Klinikgebiete usw. Ein wesentlicher Unterschied besteht, wenn sich ein Vorhaben keinem der Gebietstypen nach §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen und sich deshalb eine gewollte Festsetzung nicht erreichen lässt. Maßgebend sind die abstrakten allgemeinen</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p>Zweckbestimmungen des jeweiligen Baugebietstyps (BVerwG Beschluss vom 30.6.2014, 4 BN 38.13, BauR 2014, 1745). Bei einer Abfallbehandlungsanlage der hier geplanten Art handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Angesichts der vorgesehenen Behandlungskapazität für gefährliche Abfälle wäre ein förmliches Genehmigungsverfahren nach Nr. 8.7 in Anhang 1 zur 4. BImSchV zur Behandlung von verunreinigten Böden unter Einsatz der dort genannten Verfahren oder nach Nr. 8.11.2.1 erforderlich. Die dort jeweils genannte Durchsatzleistung von mindestens 10 t pro Tag würde bei einer vorgesehenen Gesamtmenge von 50 000 t/a bei Weitem überschritten. Auch bei einem Verzicht auf die Behandlung gefährlicher Abfälle wäre nach Nr. 8.11.2.4 ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren notwendig. Ein Genehmigungserfordernis könnte sich auch nach Nr. 8.12.1.1 oder 8.12.2 ergeben. Für Gewerbebetriebe sieht die Baunutzungsverordnung Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und Industriegebiete (§ 9 BauNVO) vor. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach der Einschätzung des Gesetzgebers in besonderem Maße geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und damit erheblich zu belästigen (OVG NRW, Beschluss vom 07.01.2021, 8 B 548/20 zur Zulässigkeit einer lediglich mobilen Brech- und Siebanlage zum Sieben von Bodenmaterial sowie zum Herstellen von Recycling-Material). Die Unterbringung erheblich störender Betriebe ist deshalb dem Industriegebiet vorbehalten und zugleich dessen Hauptzweck (OVG NRW 330. und VGH München, Urteil vom 28.10.2014, 9 N 14.2326, BeckR5 2015, 42893). Nach der Rechtsprechung stellen Bodenbehandlungsanlagen/ Bauabfallrecyclinganlagen erheblich belästigende Gewerbebetriebe dar, die nur in einem Industriegebiet zulässig sein können. Hierzu wird auf einen</p>				

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen (BVerwG, Beschluss vom 2.2.2000, 4 B 87/99, NVWZ 2000, 679). Das gilt nicht nur für Anlagen, für die das Immissionsschutzrecht ein förmliches Genehmigungsverfahren vorsieht (OVG NRW aaO). Nach einem Beschluss des OVG Münster weisen Bauabfallrecyclinganlagen im Hinblick auf den verursachten Lärm, Staub und Erschütterungen regelmäßig ein hohes Störpotential auf. Solche Anlagen stellen Gewerbebetriebe dar, für die nur ein Industriegebiet festgesetzt werden kann (OVG Münster, Beschluss vom 7.1.2021, 8 B 548/20, ZUR 2021, 489). Ein Vergleich mit den in § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgelisteten Beispielen führt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Anlage nicht in einem sonstigen Sondergebiet untergebracht werden kann. Diese Liste ist zwar nicht abschließend („insbesondere“), sie zeigt jedoch die Vorstellung des Gesetzgebers, für welche Art von Anlagen er die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für zutreffend hält. Anlagen zur Behandlung mineralischer Abfälle unterscheiden sich grundlegend von den angeführten Beispielen und fallen damit nicht hierunter. Damit scheidet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet für die Bodenbehandlungsanlage aus.</i>				
<i>2. Schall-, Stau- und Geruchsemissionen der geplanten Abfallbehandlungsanlage</i> <i>Den Gutachten zu den Schall- und Staubemissionen, die von der geplanten Bodenbehandlungsanlage ausgehen, liegt die Betriebsbeschreibung des Unternehmens zugrunde, das die Anlage errichten möchte. Ob die Schall- und Staubemissionen nach Inbetriebnahme der geplanten Anlage den Berechnungen tatsächlich entsprechen würden, wie sie in den Gutachten wiedergegeben sind, ist damit nicht gewährleistet.</i>	S.o.			
<i>Zu den Schallemissionen:</i> <i>Wenn z. B. in der Betriebsbeschreibung mit 34 Lkw- Zu- und Abfahrten am Tag, somit 68 LKW-Fahrten, gerechnet wird (S. 44 des Schallschutzgutachtens), so bleibt unberücksichtigt, dass die Lebenswirklichkeit oft eine andere ist. Die kontaminierten Böden werden nicht immer in vollständig gefüllten LKWs angeliefert, sondern erfahrungsgemäß auch mit Absetzkippern, die eine</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Fracht von kaum mehr als einem Drittel eines vollständig gefüllten LKWs befördern. Obendrein liefern Fahrzeuge Material an und fahren leer ab. Nach Behandlung des Bodenmaterials fahren leere Fahrzeuge an und fahren gefüllt ab. In der Summe ist somit bei einer Bodenbehandlungsanlage, die mit einer Jahreskapazität von 200 000 t außerordentlich groß dimensioniert ist, mit deutlich mehr Fahrzeugverkehr zu rechnen, als dem Schallschutzgutachten zugrunde gelegt ist.</i>				
<i>Des Weiteren ist in Zweifel zu ziehen, ob die Betriebsabläufe, die dem Schallschutzgutachten zugrunde liegen, realistisch beschrieben sind. So ist angeliefertes Material, bevor es behandelt wird, in einzelnen Haufwerken zu lagern und zu beproben. Laborergebnisse sind meist erst nach längerer Zeit, nämlich nach ein bis zwei Wochen, zu erwarten. Ob diese Haufwerke sofort bei Anlieferung in der Halle untergebracht werden können, ist unwahrscheinlich, sodass dadurch nicht nur zusätzliche Fahrzeugbewegungen entstehen, sondern auch ein erhöhter Bedarf an Lagerplatz im Freien erforderlich ist. Die neue Ersatzbaustoffverordnung, die am 1. August 2023 in Kraft tritt, wird die Anforderungen an die Untersuchungen sogar noch erhöhen.</i>	S.o.			
<i>Die Halle ist laut Betriebsbeschreibung grundsätzlich geschlossen und wird nur für die Zu- und Abfahrten der LKW und Baumaschinen geöffnet. Angesichts der Vielzahl von zu erwartenden Fahrzeugbewegungen ist damit zu rechnen, dass die Hallentore nicht nur bis zu 40 % der Betriebszeit geöffnet sind, wie in der Betriebsbeschreibung angegeben. Möglicherweise wird zumindest eines der Tore aus logistischen Gründen meist geöffnet sein.</i>	S.o.			
<i>Ob eine inhaltliche Abstimmung des Schallschutzgutachtens, wie von der SGD Süd als Gewerbeaufsicht gefordert, erfolgte, ist aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nicht ersichtlich.</i>	S.o.			
<i>Zu den Staubemissionen: Im Staubgutachten vom 19.7.2022, dem ebenfalls die Betriebsbeschreibung des Unternehmens zugrunde liegt, das die Bodenbehandlungsanlage errichten möchte, wird auf S. 43 ausgeführt, dass die Gesamtbelastung an Staub bis zu 27 ug/m<sup>3</sup></i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>betragen werde. Damit würde der Jahresmittelwert der TA Luft von 28 ug/m<sup>3</sup> bereits fast erreicht. Ausgehend von den obigen Anmerkungen ist nicht auszuschließen, dass der Jahresmittelwert der TA Luft angesichts einer größeren Zahl von Fahrzeugbewegungen, mehr Lagerbedarf im Freien und längeren Öffnungszeiten der Hallentore, überschritten werden könnte</i>  <i>Das Schutzgut Mensch ist im Umweltbericht nur unter Lärmgesichtspunkten, nicht aber mit Blick auf Staubemissionen betrachtet worden.</i></p>				
<p><i>Zu den Geruchsemissionen:                  Die SGD Süd hat als Gewerbeaufsichtsbehörde eine Betrachtung der Geruchsbelastung durch die geplante Abfallbehandlungsanlage gefordert. Eine solche ist nicht ersichtlich. Sie hätte aber erfolgen müssen, da insbesondere von Böden &gt; Z2 Geruchsemissionen ausgehen können. Damit, dass solche Böden in größeren Mengen angeliefert werden, ist zu rechnen.</i></p>	S.o.			
<p><i>Im Ergebnis ist zu erwarten, dass mittel- und langfristig der Betrieb der Bodenbehandlungsanlage zu einem Konfliktpotential mit den Anwohnerinnen und Anwohnern werden könnte. Es ist Aufgabe der Planungsbehörde, ein solches Konfliktpotential im Rahmen der Bauleitplanung durch eine entsprechende Gebietsausweisung auszuschließen. Dem trägt die Ansiedlung einer Abfallbehandlungsanlage in unmittelbarer Nachbarschaft eines Wohngebiets auf einer Sondergebietsfläche nicht Rechnung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                  Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.</p>			
<p><b>3. Natur- und Artenschutz</b>  <b>3.1 Artenschutzgutachten</b>  <i>Den Unterlagen sind Artenschutzgutachten beigefügt, das letzte datiert vom 2.6.2022. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen für Mauereidechsen eintreten, und schlägt deshalb vorgezogene Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor. Erhebliche Beeinträchtigungen für weitere Arten schließt das Gutachten aus.</i></p>	S.o.			
<p><i>Es bestehen erhebliche Zweifel, ob das Artenschutzgutachten alle in Betracht zu ziehenden Arten berücksichtigt. In dem Gutachten werden die rechtlichen Grundlagen im</i></p>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Bundesnaturschutzgesetz, namentlich &amp; §§ BNatSchG angeführt. Bei dem Hinweis auf § 44 Abs. 5 BNatSchG (S. 2 des Gutachtens) wird ausgeführt, es sei zu prüfen, inwieweit streng geschützte Arten und europäische Vogelarten von dem Vorhaben betroffen sind. Das entspricht nicht dem Wortlaut der geltenden gesetzlichen Regelung in § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG. Danach sind nicht nur streng geschützte Arten sondern auch besonders geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung in die Prüfung einzubeziehen, sofern sie in ihrem Bestand gefährdet sind und Deutschland eine besondere Verantwortung hat. Das Gutachten enthält keine Hinweise, ob solche Arten ermittelt und geprüft worden sind.</i>				
<i>Des Weiteren fällt auf, dass das Artenschutzgutachten nur Tierarten behandelt. Pflanzenarten, die ebenfalls dem besonderen Artenschutz unterliegen (§ 44 Abs. 5 S. 4 BNatSchG), werden nicht angesprochen. In der Tabelle 1 auf S. 4 des Gutachtens ist zwar in der ersten Zeile „Flora“ eingetragen. Als Ergebnis wird festgehalten, dass kein Hinweis auf nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotop besteht. Diese Schlussfolgerung ist in einer Artenschutzprüfung nicht nachvollziehbar. Hier werden der besondere Artenschutz und der gesetzliche Biotopschutz unzulässig miteinander vermischt. In der Artenschutzprüfung sind Pflanzenarten des Anhangs IV b der FFH-Richtlinie maßgebend. Deren Vorkommen ist nicht an gesetzlich geschützte Biotop gebunden. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass Vorkommen von europäisch geschützten Pflanzen im Plangebiet nicht erhoben worden sind. Damit wurde auch nicht geprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen für diese Schutzgüter zu erwarten sind und ob diese vermieden oder ausgeglichen werden können.</i>	S.o.			
<i>Die Prüfung des besonderen Artenschutzes ist somit aus den genannten Gründen unvollständig.</i>	S.o.			
<i>3.2 Eingriff/Ausgleich Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Ein Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht werden Flächenumfang des Eingriffs und des Ausgleichs</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>gegenübergestellt. Ein Ausgleich kann im Plangebiet oder auch außerhalb erbracht werden. Wo der Ausgleich jeweils erbracht werden soll, bleibt im Einzelnen unklar. Ungeklärt ist auch die Frage, ob der Umfang der Ausgleichsflächen ausreichend bemessen ist.</i>				
<i>Eine Form des Ausgleichs soll durch Dachbegrünungen erbracht werden. So wird 2.8. im Planentwurf eine Dachbegrünung für die Bodenbehandlungsanlage vorgeschrieben. Diese Festschreibung widerspricht dem Landessolargesetz Rheinland-Pfalz. Danach besteht für neu zu errichtende Gewerbegebäude die Verpflichtung eine Photovoltaikanlage auf Dachflächen zu installieren. Somit kann die Ausgleichsverpflichtung durch Dachbegrünung nicht erbracht werden.</i>	S.o.			

**43 Einwander 52**

**Stellungnahme vom 16.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin generell gegen den Aufbau und Betrieb einer Bodenaufbereitungsanlage in obigem Baugebiet. ich befürchte eine erhöhte Feinstaubbelastung trotz entsprechender Maßnahmen wie Abluffilter und begrünten Dachflächen.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>20 Jahre lang wurde uns durch die Mülldeponie der oftmals barbarische Gestank in den Sommermonaten zugemutet. Eine neue Einschränkung der Wohnqualität durch eine erhöhte Luftverschmutzung wollen wir nicht hinnehmen.</i>	S.o.			
<i>Anmerkung: Ich frage mich sowieso, wer kauft eine Wohnung neben einer Bodenaufbereitungsanlage die Schmutz und Lärm verursacht.</i>	Kenntnisnahme.			

**44 Einwander 54 (15.01.2023), Einwander 55 (15.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Die Vorstellung das neben der Bodenaufbereitungsanlage ein Kindergarten angesiedelt werden soll ist schwer vorstellbar.</i>	Kenntnisnahme. Kindergärten können auch in Gewerbegebieten zugelassen werden.				
<i>Desweiteren ist eine unbegrenzte Laufzeit, bei allen wirtschaftlichen Überlegungen eines Investors nicht nachzuvollziehen.</i>	S.o.				

**45 Einwander 56****Stellungnahme vom 11.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Auch ich, als 101 jährige Bürgerin Budenheims, erhebe hiermit Einspruch gegen diese Anlage Bau Dyckerhoff / Baugelände.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Die Chemischen Werke in Budenheim belasten durch den Ausstoß von Abgasen unsere Luft zu genüge.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahm wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**46 Einwander 57****Stellungnahme vom 15.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahm wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Im östlichen Teil ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle geplant. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten</i>	S.o.			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Sondergebiet ist m.M. nach nicht rechtmäßig.</i>				
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden</i>	S.o.			
<i>Es ist für mich nicht ersichtlich, welche Art von Gewerbe im nordöstlichen Teil des Geländes (Mischgebiet/Gewerbegebiet) geplant ist, insbesondere welche Beeinträchtigung durch Lärm, Geruchs- und Verkehrsbelastung hieraus entsteht</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Die geplante Bebauung bedeutet m.E. einen erheblichen Eingriff in die Natur. Neben den bereits durch den Bau der neuen Anbindungsbrücke entfallenen Grünflächen werden weitere Rückzugsmöglichkeiten für Wildtiere zerstört.</i>	S.o.			
<i>Zudem wird der östliche Teil des Geländes beispielsweise als „Storchenwiese“ für die Futtersuche der hier brütenden Störche genutzt</i>	S.o.			
<i>Inwiefern wird in Budenheim ein Ausgleich für die Rodung des Baumbestandes geschaffen? Auch im Hinblick auf den schlechten Zustand des Lennebergwaldes ist ein solcher Ausgleich m.E. für Budenheim unerlässlich.</i>	S.o.			

**47 Einwender 58**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Aufgrund des noch nicht vorliegenden städtebaulichen Vertrages können die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden. Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen müssen Gemeinden auch Entwürfe für städtebauliche Verträge auslegen (Urteil OVG Berlin – Brandenburg vom 22.09.2015 - Az.: ZA 8.11.)</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Allgemeiner Wohnungsbau Aufgrund der lt. Gutachten beabsichtigten Anhebung der</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Grundflächenzahlen ist eine ganzheitliche Versiegelung von Baugrundstücken gegeben. Ist das tatsächlich so beabsichtigt?</i>				
<i>Umweltbericht In der Allgemeinverständlichen Zusammenfassung sowie im Umweltbericht werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser beleuchtet. Das Schutzgut Mensch ist im Umweltbericht nur unter Lärmgesichtspunkten, nicht aber mit Blick auf Staubemissionen betrachtet worden.</i>	S.o.			
<i>Abschließend rege ich an, dass im Bebauungsplan gem. &amp; 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenbehandlungsanlage auf einen Zeitraum von 5 Jahren nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes festgesetzt wird.</i>	S.o.			

## 48 Einwender 59

## Stellungnahme vom 19.01.23

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich möchte einen einfachen „gutbürgerlichen“ Einspruch bzw. Einwand gegen das „Dyckerhoff“ Bauvorhaben sowie gegen die Bodenaufbereitungsanlage einlegen.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Es geht mir natürlich um die Gesundheit der heutigen Budenheimer Bewohner und natürlich auch um die des neuen Wohngebietes und vor allem um die Kinder in dem neuen Kindergarten dort. Ich bezweifle, daß unser aller Recht auf körperliche Unversehrtheit Rechnung getragen wird.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Kindergärten können auch in Gewerbegebieten zugelassen werden.			
<i>Ich frage mich schon die ganze Zeit, wie durch das bloße Rütteln von kontaminiertem Erdreich und Geröll die Kontamination verschwinden soll. Nein, nein, ich habe schon zugehört bei der Erklärung. Trotzdem und genau deswegen lässt es sämtliche Fragen offen.</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich verstehe auch nicht, warum sich die Gemeinde Budenheim darum bemüht, obwohl das Gelände doch der Firma Dyckerhoff gehört und nicht juristisch geklärt ist, daß die Störerhaftung tatsächlich auf der Seite der Gemeinde Budenheim liegt.</i>	S.o.			
<i>Solange nur ein „Betondeckel“ auf das kontaminierte Erdreich gesetzt wird, sollte die Gemeinde Budenheim sich nicht mit dem Gedanken befassen, die Anlage und den Grund und Boden darunter etwa teuer zu erwerben, ..... nachdem die Firma Gemünden alles zu ihrem Vorteil bereits „ausgeschlachtet“ hat.</i>	S.o.			
<i>Warum dekontaminiert die Firma Gemünden nicht auch diesen Bereich? Warum möchte die Firma Gemünden nach ca. 15 Jahren Ausbeute diesen Bereich an die Gemeinde Budenheim (teuer) verkaufen? Dann sitzt die Gemeinde Budenheim auf den Altlasten, die zu dem dann entsprechenden Zeitpunkt sicherlich noch schwieriger zu dekontaminieren sind und in Jahren dieser Vorgang noch teurer wird.</i>	S.o.			
<i>Was in dem Ganzen ist eigentlich die Rolle/Aufgabe der Firma Dyckerhoff als jetziger Eigentümer?</i>	S.o.			
<i>In verschiedenen Statements der Gemeinde, vom Bürgermeister, hört man, dass circa 35 LKW am Tag anfahren werden. Die Umrechnung dazu von Herrn Hinz hieß: circa sieben LKW die Stunde. Aber wer sagt denn, dass tatsächlich pro Stunde die 7 LKW kommen und nicht schon morgens alle 35 um 6:30 Uhr die Landstraße Budenheim einwärts verstopfen. Weitere Verkehrsteilnehmer aus Richtung Mombach kommend können so vielleicht nicht einmal ihre Arbeit in Budenheim zB. - aufnehmen, weil sie im Stau stehen. Wohnen am Ende erst mal die ca. 1000 neuen Zugezogenen in diesem neuen Wohnquartier ist es für mich nur schwer vorstellbar, wie morgens der Verkehr aus diesem neuen Wohngebiet abfließen soll. Weiter werden etliche der neuen Mitbürger sicherlich ihre Kinder in die Kindergärten und zur Schule fahren. Das wird ein riesen Verkehrsaufkommen geben. Ausgerechnet an den Orten, wo die Kinder ohne Gefahr sein sollen. Und dann soll noch nebenan das Baugebiet „Am Wäldchenloch“ erschlossen werden. Unverstellbar das Konzept, wenn nicht sogar unverantwortlich aus meiner Sicht.</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Die LKW, die auf das Gelände zur Anlage möchten und dort warten oder vorher schon auf der Mainzer Landstraße im Stau stehen, werden andauernd ihren Motor im Sommer laufen lassen, damit die Klimaanlage kühlt. Und im Winter werden die Motoren laufen, damit die Heizung heizt. So sieht keine umweltfreundliche Lösung aus.</i>	S.o.			
<i>Und da hinzu kommen noch die ganzen Emissionen, welche die Anlage frei lässt. Natürlich zähle ich auch die Feinstaub- und Abgasbelastungen des ansteigenden Verkehrs der dort neu lebenden ca. 1000 Bürger, sowie deren Emmissionen, wie sie eben im alltäglichen Leben anfallen hinzu. Ich halte es für ausgeschlossen, daß die Staub-Emissionen, die die Anlage freisetzt, nur um die Anlage herum verbleiben. Zumal wir alle schon den weither gereisten Saharastaub auf unseren Autos verflucht haben.</i>	S.o.			
<i>Unglaublich finde ich auch, dass im neuen Wohngebiet pro Wohneinheit von vorne herein die vorgeschriebene Mindestanzahl an Parkplätzen nicht eingehalten wird.</i>	S.o.			
<i>FAZIT: Eine Bodenaufbereitungsanlage lehne ich in Budenheim ab. Ich erwarte eine verantwortungsvolle Entscheidung im Sinne der Gesundheit aller – auch zukünftigen Generationen - und für eine lebenswerte Zukunft Budenheims.</i>	S.o.			

**49 Einwender 60 (16.01.23), Einwender 61 (16.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Durch die geplante langjährige Weiternutzung der Bodenaufbereitungsanlage wird es zu einer erheblichen Mehrbelastung durch LKW kommen.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Zum einen macht es das neu geplante Wohngebiet extrem unattraktiv, zum anderen hat es massive negative Auswirkungen auf die Lebensqualität in ganz Budenheim.</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Sie können unmöglich garantieren, dass die Anfahrt der LKW nicht über die Binger Straße stattfindet, welche bereits jetzt für die wenigen Busse kaum geeignet scheint.</i>	S.o.			
<i>Die neu geschaffene Brücke über die Bahn wird durch das Projekt ad absurdum geführt.</i>	S.o.			
<i>Daher spreche ich mich ausdrücklich gegen eine gewerbliche Weiternutzung der Bodenaufbereitungsanlage für auswärtigen Boden aus.</i>	S.o.			

**50 Einwender 62**

**Stellungnahme vom 10.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Auf S.17 b-06a-grünordnungsplan wird von Ausgleichsmaßen/Dachbegrünung gesprochen und von Speicherung und gedrosseltem Abfluss und Verdunstung. Dazu ist anzumerken, dass lt. Landessolargesetz für neu zu errichtende Gewerbegebäude eine Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen gilt. Somit sind Ausgleichs.- und Wassermaßnahme nicht möglich. Die Ausgleichsverpflichtungen sind also nicht erfüllt.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**51 Einwender 63 (19.12.22), Einwender 64 (19.12.22),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m.M. nach nicht rechtmäßig.</i>				
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	S.o.			
<i>Im Übrigen zweifle ich die Ergebnisse des Staubgutachtens und die Würdigung im Umweltbericht zu den Auswirkungen auf die Menschen im Wohngebiet an.</i>	S.o.			
<i>Nicht ausreichend betrachtet sind zudem die Umweltauswirkungen, die die Bodenbehandlungsanlage in Nähe der vorgesehenen Bodenplatte und des darunter liegenden belasteten Bodens im nord-östlichen Teil des Gebiets nach sich zieht.</i>	S.o.			

**52 Einwander 67 (15.01.22), Einwander 75 (18.01.23), Einwander 77 (15.01.23), Einwander 98 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an, dass im Wohngebiet nicht nur 6, sondern 12 Straßenbäume gepflanzt werden müssen. Wegen der fortschreitenden Klimaerwärmung ist es wichtig, möglichst viele schattenspendende Bäume im öffentlichen Raum vorzusehen.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

**53 Einwander 68****Stellungnahme vom 13.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom (16.11.2022). Der Bebauungsplan liegt bisher nur im Entwurf vor. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Zu Abschnitt 6 - Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplans werden vollkommen falsche Annahmen hinsichtl. der Nahversorgung der zusätzlichen 1.000 Einwohner gemacht. Bereits heute sind die beiden schlecht geführten Supermärkte für die bestehende Budenheimer Bevölkerung nicht ausreichend. so dass diese auf Märkte in den Nachbargemeinden angewiesen ist - was massiven unnötigen Pendelverkehr bedeutet.</i>	S.o.			
<i>Zu Abschnitt 6.4.3 - Trink- und Löschwasserversorgung Das Planungsbüro FIRU Koblenz GmbH behauptet, dass die Trinkwasserversorgung für die zusätzlichen Einwohner gesichert sei. Unter Berücksichtigung der rasch voranschreitenden klimatischen Veränderungen, die Budenheim im Jahr 2022 eine nie gekannte Dürre beschert hat, muss davon ausgegangen auszugehen, dass durch das Absinken des Grundwasserspiegels eine Wasser-Versorgung der zusätzlichen Bevölkerung zukünftig nicht gewährleistet werden kann.</i>	S.o.			
<i>Überhitzung der Gemeinde durch die die Speicherung von Gebäude-Wärme und nächtlicher Abgabe in bei Hitzeperioden aus. Der Umweltbericht ist in diesem Punkt falsch.</i>	S.o.			
<i>Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</i>	S.o.			

**54 Einwender 69**

Stellungnahme vom 19.01.23

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<b>1. Verkehrsbelastungen</b> <i>Während im FNP mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 2.859 Kfz/24h ausgegangen wird, geht der B-Plan von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 3.480 Kfz/24h aus. Der B-Plan widerspricht in diesem Punkt erheblich den Feststellungen im FNP, eine Diskrepanz, welche vor der Beschlussfassung unbedingt gelöst werden muss.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst			X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Die tatsächlich zu erwartete Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Mainzer Straße und dem Knotenpunkt Budenheimer Parkallee von ca. 20% wird erhebliche Einschränkungen für die Budenheimer Bevölkerung mit sich bringen. Bedingt durch die Anbindung der neuen Brücke über die Bahnlinie an die Ampelanlage an der Budenheimer Allee sind in den Spitzenzeiten erhebliche Rückstaus an diesem Punkt zu erwarten. Nach Inbetriebnahme der neuen Brücke wird die Ampelanlage weitaus häufiger den Durchgangsverkehr auf der Mainzer Straße durch Rotschaltungen behindern. Schon heute ist die Binger Straße sehr stark durch ortsfremden Durchgangsverkehr belastet. die Einhaltung des Durchfahrtsverbots für LKW'S wird eh nicht kontrolliert von den Behörden. Auch hier wird es eine weitere Zunahme des Verkehrs geben. was den dortigen Anliegern nicht zugemutet werden kann.</i></p>	S.o.			
<p><i>Ein weiterer negativer Aspekt wird bei Realisierung des B-Plans sein, dass eine starke Zunahme von Verkehrsbelastungen im alten Ortskern durch viel mehr Elterntaxis zu erwarten ist. Der lange Fußweg zur Schule wird mit Sicherheit dazu führen, dass viele Eltern aus dem Plangebiet ihre Kinder zur Schule fahren. Auf diesen Aspekt gehen beide Planwerke überhaupt nicht ein. Auch wurde die erhöhte Verkehrsbelastung durch innerörtliche Besorgungsfahrten nicht ausreichend gewürdigt. Die Belastungen der eingesessenen Budenheimer Bürger interessiert wohl nicht.</i></p>	S.o.			
<p><b>2. Bodenaufbereitungsanlage</b>  <i>Um die Anlage realisieren zu können, wird in den Plänen der Standort als Sondergebiet ausgewiesen. Dies ist meiner Ansicht nach nicht im Einklang mit dem geltenden Recht. Die BauNVO sieht in §11 vor, dass für sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten der §§ 2 - 10 wesentlich unterscheiden. Die geeignete Alternative wäre dabei das Gebiet als Industriegebiet darzustellen und festzusetzen. In § 9 der BauNVO wird normiert, dass Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dienen. Die</i></p>	S.o.			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Bodenaufbereitungsanlage als Gewerbebetrieb ist in dieser Norm abgebildet und muss daher zwingend als Industriegebiet ausgewiesen werden. Der Gesetzgeber hat beispielhaft in § 11 BauNVO dargestellt, was in sonstigen Sondergebieten abgebildet werden könnte. Die Festsetzung eines Industriebetriebes in einem sonstigen Sondergebiet widerspricht daher dem Willen zur Regelung des Gesetzgebers.</i>				
<i>Eine Festsetzung zu diesem Gebiet über die max. Laufzeit der Anlage ist in beiden Plänen nicht enthalten, obwohl Festsetzungen baurechtlich möglich wären. Dies widerspricht den Mitteilungen an die Öffentlichkeit und den öffentlich gegebenen Versprechungen. Von daher ist davon auszugehen, dass die Anlage keine zeitliche Begrenzung haben wird. Die dauerhafte Belastung durch Feinstaub und Lärm für Budenheim würde damit rechtlich abgesichert, dies entspricht nicht dem Bürgerwillen in Budenheim.</i>	S.o.			
<i>Der Lärmschutzwall wird nicht die zu erwartenden Emissionsbelastungen aufhalten und ist hierfür völlig ungeeignet. Die im Gutachten angegebene Gesamtbelastung ist nicht geeignet, um die durchaus auftretenden kurzfristigen erhöhten Belastungen in den angrenzenden Gebieten darzustellen. Aufgrund des Klimawandels werden sich die Windverhältnisse weiter verändern, Starkwindereignisse werden zu nehmen und damit zu erhöhten Belastungen im angrenzenden Wohngebiet führen.</i>	S.o.			
<i>Im Abstanderlass des Landes NRW wird für eine solche Anlage ein Abstand von mindestens 300 Meter zu Wohngebieten vorgeschrieben, ein Richtwert der auch in Budenheim Anwendung finden sollte, jedoch nicht eingehalten wird.</i>	S.o.			
<i>Staubbelastungen wird es aufgrund des Freilagere und dem dortigen Umschlag, den An- und Abfahrten der LKW's und den Fahrten der betriebseigenen Gerätschaften unweigerlich geben</i>	S.o.			
<i>3. Sonstiges Die Mitglieder des Gemeinderates bitte ich, sich zum Wohle aller Budenheimer Bürger einzusetzen. Der soziale Wohnungsbau wird z. B. nicht aufgeführt, hierzu gibt es keine Festsetzung, Der evtl. Verweis auf einen noch auszuhandelnden städtebaulichen</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Vertrag wurde für mich als Garantie nicht taugen, was Versprechungen wert sind, ist an der Laufzeit der Bodenaufbereitungsanlage zu sehen. Die Lärmbelastungen für die Budenheimer Neuburger, gerade in Nähe der Mainzer Straße, wird erheblich sein. Ein Neubaugebiet kann durchaus sinnvoll sein, aber doch nicht zu jedem Preis, Budenheim ist eigentlich schon groß genug. Der einzige Nutznießer scheint für mich der Investor zu sein.</i>				
<i>Meine Einwände bitte ich ernst zu nehmen und ergebnisoffen zu beraten.</i>	S.o.			

**55 Einwander 71 (18.01.23), Einwander 72 (18.01.23), Einwander 73 (18.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die Bebauung der Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle auf dem „Dyckerhoffgelände“ in unmittelbare Nachbarschaft der Ortschaft Budenheim.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, was m.E. mit erheblichem Aufkommen an Lastkraftverkehr und somit mit Behinderungen und Belästigungen verbunden ist und die Lebensqualität des Ortes deutlich mindert.</i>	S.o..			
<i>Darüber hinaus ist aufgrund der Art der geplanten Industrieanlage mit gesundheitlichen Belastungen zu rechnen.</i>	S.o.			
<i>Diese Bedenken konnten m.E. durch keine der veröffentlichten Darstellungen ausgeräumt werden.</i>	S.o.			

**56 Einwander 83**

Stellungnahme vom 17.01.23

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Wir wenden uns gegen den Bau und langjährigen Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage in unmittelbarer Nachbarschaft der</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p>geplanten Wohneinheiten im westlichen Planungsgebiet. Hierzu wird im süd-östlichen Teil des Geländes ein sog. Sondergebiet ausgewiesen.</p> <p>In der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 31. Oktober 2019 heißt es unter Tz 5 hierzu:</p> <p>„Aus städtebaulicher Sicht werden Bedenken gegen die unmittelbare Nachbarschaft von ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes“ geäußert.</p> <p>Lt. Re2area-Präsentation vom 17. Juli 2018 handelt es sich dabei um eine Bodenaufbereitungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle mit entsprechend belastendem LKW-An- und Ablieferverkehr sowie Immissionen in den Außenbereichen, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 Bau NVO verwirklicht werden kann.“</p> <p>Eine andere juristische Einschätzung ist für uns nicht erkennbar.</p>	<p>Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.</p>			
<p>Weiterhin sind wir nicht einverstanden mit der Begründung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“. Hier heißt es unter Tz. 5.1. auf Seite 26 zum Sondergebiet (SO)</p> <p>„Bodenbehandlungsanlage „im festgesetzten Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ ist die Errichtung einer Anlage zur Reinigung kontaminierter Böden zulässig. Eine rechtliche Begründung hierfür ist uns nicht ersichtlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>			
<p>Weiter heißt es „Um die Bodenbehandlungsanlage wirtschaftliche betreiben zu können, ist darüber hinaus aber auch die Reinigung verunreinigter Böden von außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen.“</p>	<p>S.o.</p>			
<p>Auch dies ist eine Aussage, die für uns als Bürger in keinsten Weise nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht wird. Nach unserem Kenntnisstand ist eine langjährige Nutzung der Bodenbehandlungsanlage vorgesehen.</p> <p>Wirtschaftlichkeitsberechnungen hierzu, oder Alternativrechnungen zur Bodenbehandlung in bereits bestehenden Anlagen, liegen nicht vor und insofern ist die Tragfähigkeit dieser Aussage weder in wirtschaftlicher noch in zeitlicher Ausprägung von uns nachvollziehbar. Wir bitten Sie hier Transparenz herzustellen.</p>	<p>S.o.</p>			

**57 Einwander 79**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin für die Reinigung des kontaminierten Erdreichs im betroffenen Gebiet, jedoch sollte hierzu auch die sogenannte „Bürgermeisterdeponie“ gehören. Unverständlich ist, dass es in der heutigen Zeit nicht selbstverständlich ist, Altlasten ordnungsgemäß zu entsorgen und die „Sünden der Vergangenheit“ zu entfernen. Auch wenn dies sicherlich sehr kostspielig ist, sind wir dies den nachfolgenden Generationen schuldig. Um eine Reinigung des gesamten Gebiets zu gewährleisten, sollte das Erdreich in bereits bestehenden Bodenaufbereitungsanlagen gereinigt werden, so dass der Bau einer Anlage in Budenheim hinfällig werden würde. Die Wohnbebauung nebst ausreichenden Parkplätzen könnte dann entsprechend ausgedehnt werden.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Die sogenannte „Bürgermeisterdeponie“ mit einem „Betondeckel“ zu versiegeln stellt keine Lösung dar und schiebt das Problem nur auf!</i>	S.o.			
<i>Durch den Schwerlastverkehr könnten über kurz oder lang irreparable Schäden entstehen. Dies hätte zur Folge, dass bei einer Übernahme nach 15-jähriger Nutzungsdauer das Thema erneut die Gemeinde beschäftigen wird.</i>	S.o.			
<i>Die geplante Bodenaufbereitungsanlage wird gesundheitsschädliche Schadstoffe absondern, die trotz Sicherheitsmaßnahmen die Umwelt im Umfeld verunreinigen und belasten wird (angesiedelte Bienenvölker, Nutzgärten zwischen Mombach und Budenheim, Naherholungsgebiet Lennebergwald Wohngebiete in der Umgebung etc.). Unser/mein Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit sehe ich darin verletzt.</i>	S.o.			
<i>An der Richtigkeit des erstellten Staubgutachten erhebe ich Zweifel.</i>	S.o.			
<i>Bei der geplanten Anlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle handelt es sich um eine Industrieanlage, die in dem geplanten Sondergebiet nicht zulässig ist und nicht die erforderlichen Abstände zur bereits bestehenden und evtl.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>entstehenden Wohnbebauung einhält.</i>	verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>Vom erhöhten Verkehrsaufkommen des Neubaugebiets sowie Rückstau des Lastwagenverkehrs auf der Mainzer Landstraße ganz zu schweigen.</i>	S.o.			
<i>Wartende brummende Laster, die die Motoren im Sommer wegen der Hitze (Klimaanlage) und im Winter wegen der Kälte (Heizung) laufen lassen - das wird voraussichtlich die zulässigen Grenzwerte unserer feinstaubgeplagten Region überschreiten.</i>	S.o.			
<i>Die geplante Anlage lehne ich daher ab und hoffe auf eine verantwortungsvolle Entscheidung im Sinne der Budenheimer Bürger und den nachfolgenden Generationen.</i>	S.o.			

**58 Einwender 102**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Begründung des Einspruchs:  Die geplante Bodenaufbereitungsanlage wird gesundheitsschädliche Stoffe in die Umwelt abgeben, die trotz Sicherheitsmaßnahmen zu einer Belastung der Bevölkerung und Natur führen. Insbesondere ist hier eine Gefährdung der Naherholungsgebiete Lennebergwald/Gonsenheimer Sand zu nennen. Eine Gefährdung der naturgeschützten Fauna und Flora in den angrenzenden, bereits naturgeschützten Gebieten Gonsenheimer Sand / Budenheimer Golfplatz/ Lennebergwald.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Die geplante Anlage gehört zur Kategorie der Industrieanlagen, deren Erstellung im geplanten Sondergebiet nicht zulässig ist.</i>	S.o.			
<i>Durch den mit dem Betrieb der Anlage deutlich erhöhten Schwerlastverkehr besteht die Gefahr, dass die Feinstaubwerte der Region überschritten werden. Die Ergebnisse des erstellten Staubgutachtens sind für mich nicht nachvollziehbar.</i>	S.o.			
<i>Durch die prognostizierten Umweltschäden sehe ich hohe Kosten auf die Gemeinden und Bürger von Budenheim und Mombach</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>zukommen.</i>				
<i>Zudem besteht die Gefahr, dass die Qualität der Nahrungsmittel der angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsmittel massiv leidet.</i>	S.o.			
<i>Ich fordere daher eine Revision des Beschlusses und eine ergebnisoffene Neubewertung der Sachlage, sowie die angemessene Berücksichtigung des Bürgerwillens. Auch im Interesse unserer Kinder.</i>	S.o.			

**59 Einwender 103**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Es fehlt/fehlte bei den offen gelegten Unterlagen ebenso wie zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Gemeinderat der städtebauliche Vertrag, um sich eine belastbare Meinung darüber bilden zu können, ob es sich bei den mit dem Bauträger Gemüden vereinbarten Punkten letztlich um einen für beide Seiten akzeptablen Kompromiss handelt, oder ob der Aktionismus, nun endlich Fakten schaffen zu wollen, den Bauträger in seiner möglicherweise unangemessenen Forderungsposition bestärkt hat.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Die geplante Bodenaufbereitungsanlage darf nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet einschließlich eines Kindergartens errichtet und betrieben werden. Die Schutzgüter des Menschen-, Natur-, Tier- und Artenschutzes haben überragenden Vorrang gegenüber den wirtschaftlichen Aspekten eines Bauträgers oder anderer Beteiligten.</i>	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Kindergärten können auch in Gewerbegebieten zugelassen werden.			
<i>Die extreme Belastung durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen im Bereich der Mainzer Landstraße sollte — auch wenn drei Knotenpunkte geplant sind, nicht negiert werden. Dass dies nicht nur für die Dauer der Bauzeit des geplanten Wohngebietes, sondern darüber hinaus auf unbestimmte Zeit durch den Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage und den damit einhergehenden</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>LKW-Verkehr weiter aufrechterhalten werden soll, ist mit einer nachhaltigen und umweltschonenden Handlungsweise nicht vereinbar und unverantwortbar. Die daraus entstehenden Störungen sind unzumutbar.</i>				
<i>Das Verkehrsgutachten ist nicht geeignet, um verbindliche Rückschlüsse zuzulassen. Denn dieses geht von einer veralteten und somit inkorrekten Tatsachengrundlage aus. Im Gutachten wurden Zahlen aus dem Jahr 2018 zugrunde gelegt, weil Corona bedingt keine repräsentativen Verkehrszählungen hätten durchgeführt werden können. Das bedeutet auch, dass das mit dem Wohngebiet Lenneberg einhergehende Verkehrsaufkommen nicht mit tatsächlichen Zahlen berücksichtigt ist, die aller Wahrscheinlichkeit nach wiederum auch auf die weitere Berechnung des Verkehrsaufkommens durch das künftige Baugebiet Wäldchenloch Einfluss genommen hätte.</i>	S.o.			
<i>Eine unbegrenzte Nutzungsdauer der Bodenaufbereitungsanlage, um angeblich einen wirtschaftlichen Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage zu gewährleisten ist inakzeptabel. Einem Bauträger müsste es auch genügen, ein Baugebiet in dieser Größe mit Gewinn zu erschließen, Bauplätze (mit Gewinn) zu verkaufen und ggfs. Bauten mit Gewinn zu erstellen, ohne dass eine hierfür notwendige technische Einrichtung wie die Bodenaufbereitungsanlage mehr als eine Kosten-Deckung gewährleistet. Auch hier über Jahre hinaus weiter Gewinne abschöpfen zu wollen und die Bevölkerung in vielfacher Hinsicht durch Staub, Lärm, Verkehr etc. auch gesundheitlich zu belasten/schädigen ist unsäglich unsozial und nicht zu verantworten.</i>	S.o.			
<i>Gerade in heutiger Zeit, wo Umweltbewusstsein, Gesundheit und das Wohl des Einzelnen aber auch der Natur uns so wichtig sind, ist es schwer zu verstehen, warum so viele Kompromisse wie beispielsweise die Lärmbelastung von ständig mehr als 60 bis zu mehr als 70 Dezibel (Tag und Nacht prognostiziert), die immense Verkehrsbelastung durch 40 bis 60 zusätzliche LKW pro Tag, die Staubemissionen, Abgasbelastungen usw. in Kauf genommen werden. Diese zu erwartenden Störungen sind für die</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Betroffenen unerträglich und bisher unzureichend berücksichtigt worden.</i>				
<i>Als Bürger sind uns die Jahre, in denen die ehemalige Mülldeponie der Stadt Mainz in vollem Betrieb war, noch in unguter Erinnerung hinsichtlich der teilweise widerlichen Geruchsbelästigungen. Insofern sind die Ängste um Feinstaub- (auch Chrom, Kupfer, Zink, Quecksilber, Arsen, Cadmium, Nickel, Blei etc.) und Lärm-Belästigungen m. E. mehr als begründet. Die Emissionen in Form von Feinstaub sind in ihrer Ausbreitung unkontrollierbar, sodass nicht nur die Anlieger des neuen Baugebietes von den Emissionen der Bodenaufbereitungsanlage betroffen sein werden, sondern letztlich alle Budenheimer.</i>	S.o.			
<i>Die im Bereich der Bodenaufbereitungsanlage vorgesehene Bodenplatte konterkariert den Zweck des gesamten Vorhabens. Die Argumentation, dass aus heutigen Kostengründen ein Teil der belasteten Bodenfläche nicht gereinigt, sondern nur mit einer dicken versiegelten Betondecke abgedeckt/versiegelt werden soll ist zu kurz gedacht und ist nicht nur ein monetäres latentes Risiko für die Folgegeneration. Bereits aus den Schriftsätzen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd geht hervor, dass es sich bei einer Versiegelung um eine Schutzfunktion/Sicherung handelt, die einen Schadstoffübergang dauerhaft stark minimiert, nicht aber verhindert. Die Versiegelung ist wasserundurchlässig auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung zu erneuern bzw. auszubessern. Im Bauantragsverfahren werden Auflagen und Hinweise hinsichtlich dem erforderlichen Sanierungsbedarf, auch bei nicht erfolgter Nachnutzung, festgelegt werden. Hieraus ziehe ich den Schluss, dass sich die Gemeinde aus ihrer Verantwortung nicht entziehen werden kann.</i>	S.o.			
<i>Dekontaminationsmaßnahmen sind geeignet und erforderlich, um die festgestellten Schadstoffe zu beseitigen und so dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen sowie weitere Verlagerungen bzw. Ausbreitungen der Schadstoffe durch Sickerwässer und Schichtwässer zu unterbinden. Es sollten zumindest die entstehenden Kosten der in Rede</i>	S.o.			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>stehenden Optionen bekannt sein bzw. ermittelt werden. Eine vollständige Reinigung des Gebiets einschließlich des Bereichs der Bodenaufbereitungsanlage ist erforderlich und die einzig vorzugswürdige Alternative.</i>				
<i>Tatsächlich erschließt es sich mir nicht, warum der Bürgermeister, die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat den jetzt beschrittenen Weg eingegangen sind und beharrlich weiterverfolgen und warum nicht nach dem Bodenschutzgesetz des Bundes und dem des Landes Rheinland-Pfalz nach dem Verursacherprinzip der Dyckerhoff-Konzern in die Pflicht für die Beseitigung/Reinigung des dekontaminierten Erdreiches genommen worden ist bzw. wird. Dies stellt das wirtschaftlichste, schonendste und damit vorzugswürdigste Vorgehen dar.</i>	S.o.			
<i>Von außen betrachtet scheint es kalkulierbarer, heute das Kostenrisiko für die Sanierung der sog. Bürgermeisterdeponie zu schultern, als allen Bürgern die vorerst dauerhaft bestehenden Belastungen (Emissionen der Bodenaufbereitungsanlage etc. und anschließend nicht vorhersehbare finanzielle Risiken) zuzumuten und damit auch die Attraktivität unserer schönen Obst- und Blütengemeinde weiter unwiederbringlich zu reduzieren.</i>	S.o.			

**60 Einwender 105**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die geplant dichte Bebauung, die eine drastische Abweichung zu den an § 17 BauNVO orientierten Vorgaben darstellt. Eine Überschreitung der GRZ von bis zu 0,2 zum Beispiel für die Teilbaugebiete WA 3 und WA 4 ist für mich nicht nachvollziehbar. Jede Planung sollte sich an den Vorgaben nach §17 BauNVO richten. Umgekehrt wird hier die konkrete planerische Umsetzung mit einer dafür notwendigen Überschreitung der GRZ versucht zu begründen. Das widerspricht jeder Logik. Nach diesem Prinzip werden weitere</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Überschreitungen von GRZ und GFZ „schein“-begründet und somit könnte man sich gegen weitere Überschreitungen in den anderen Teilbaugebieten wenden.</i>				
<i>Nach §1(5) BauGB sollen die Grundsätze zur Bauleitplanung umfassend berücksichtigt werden. Insbesondere im Rahmen der globalen Erwärmung ist eine solch dichte Bebauung, die mit einer weiteren Versiegelung von Bodenflächen und damit „Aufheizung“ einhergeht, nicht mehr zeitgemäß. Die konkrete Entwicklung von Baugebieten soll diesen Aspekt berücksichtigen, der auch für nachfolgende Generationen in Punkto „Wohnqualität“ eine wichtige Rolle spielen wird.</i>	S.o.			
<i>Weiterhin vermisste ich ein Konzept (Festlegung) zur nachhaltigen Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaik), die heute als eine wichtige Energiequelle im Wohnungsbau angesehen werden kann.</i>	S.o.			

**61 Einwender 106**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Damit bei der angelieferten Erde keine Falschdeklaration (wie bereits im Jahr 2008) stattfindet, ist in dem Vertrag die Messmethode der "Hauswerksbeprobung" festzuschreiben.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Auf Seite 60 wird unter dem Thema "Auswirkungen auf den Menschen durch Radon geschrieben, dass negative Auswirkungen auf den Menschen nicht auszuschließen seien. Diesem Hinweis sollte noch ausgiebig nachgegangen werden. Das Gutachten der Firma GEO Consult Rein kann dazu nicht herangezogen werden, begründet durch die Angabe im Gutachten: Die Teilfläche BUD konnte nicht untersucht werden, weil die derzeitigen Flächeneigner keine entsprechenden Untersuchungen zulassen. Dadurch werden nur Vermutungen angeführt.</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt. Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes (Seiten 45 und 46 des Planes), in welchem ausgewiesen ist, dass der Städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	S.o.			
<i>Ferner kann ich nicht beurteilen in welchem Umfang die BG Grundbesitzergesellschaft mbH &amp; Ko. KG. sich am Bau des vorgeschriebenen Kindergartens beteiligt.</i>	S.o.			
<i>Ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage auf einen Zeitraum von 5 Jahren nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes festgesetzt wird. Diese Laufzeit wurde den Bürgern durch das Gemeinderatsmitglied Veyhelmann unter der Überschrift „Klarstellen unrichtiger Informationen“ im September 2020 schriftlich zugesagt</i>	S.o.			
<i>Ich rege an, im Bebauungsplan gem. 5 9 (2) BauGB fest zu legen, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, 10% der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten. Dies wurde auch am 17. September 2020 von der CDU Gemeinderatsfraktion in dem Artikel „Klarstellung gegen unrichtige Informationen“ entsprechend gefordert.</i>	S.o.			
<i>Ich widerspreche der Umwandlung in ein Sondergebiet für die Bodenreinigungsanlage. Sondergebiete sind zweckgebunden. Zum Beispiel für Einzelhandel, Fremdenverkehr, Kultur, Wirtschaft (Büroräume), Bildung, Stadien und Gesundheitswesen. Eine Bodenaufbereitungsanlage für kontaminierte Böden darf nur in einem Industriegebiet betrieben werden. Vorbildlich hierfür ist die Firma „ZECH“. Sämtliche 10 von ihr betriebenen Bodenaufbereitungsanlagen befinden sich in Industriegebieten, oder in einem größeren Abstand zu Wohngebieten. Größer/gleich 1 km.</i>	S.o.			

**62 Einwender 107**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>1. Einwand: Fehlender städtebaulicher Vertrag</i>  <i>Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen müssen Gemeinden auch Entwürfe für städtebauliche Verträge auslegen. Dies geht unter anderem aus einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg hervor (Az.: 2A 8.11 vom 22.09.2015). Regelungen in einem dem Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag sind nur zulässig, wenn der Vertrag bereits vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan abgeschlossen wurde und Gegenstand der Abwägung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung war.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                      Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>			
<p><i>Durch den fehlenden städtebaulichen Vertrag werden wesentliche Aspekte der Planung der Öffentlichkeitsbeteiligung entzogen. Unter anderem wird in der Begründung auf Seite 43 bezüglich der sozialen Infrastruktur darauf hingewiesen, dass näheres zur Errichtung eines Kindergartens im nicht offengelegten städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Budenheim geregelt werden wird. Weitere wichtige Entscheidungen werden der Öffentlichkeit zur Abwägung vorenthalten.</i></p>	<p>S.o.</p>			
<p><i>Alles, was Gegenstand der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde ist, muss dieser Rechtssprechung zufolge auch Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein.</i></p>	<p>S.o.</p>			
<p><i>Desweiteren heißt es in der Begründung (6-7 Städtebauliche Verträge), dass ein städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen der Gemeinde Budenheim und der BG Grundbesitzgesellschaft mbH und Co. KG bereits im Dezember 2019 abgeschlossen wurde. Dieser und der sich in Arbeit befindliche Erschließungsvertrag sind ebenfalls nicht in der Offenlage der Öffentlichkeit zugänglich und somit auch der Abwägung der hier durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung entzogen.</i></p>	<p>S.o.</p>			
<p><i>2. Einwand: Wiedereinbau von behandeltem Bodenmaterial</i>  <i>Aus den Unterlagen der Offenlage geht nicht hervor, ob und wie Sorge getragen wird, dass auf den Einbau von Boden aus der Bodenbehandlung und der Altlastensanierung auf besonders sensiblen Flächen, wie z. B. den Kinderspielplätzen, der</i></p>	<p>S.o.</p>			

Verfahrensaüßerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung																																																																			
		TF	PL	BG																																																																	
<i>Außenanlage des Kindergartens und den Klein- und Hausgärten aus Vorsorgegründen verzichtet wird. Bestehende Nutzungsbeschränkungen und Vorschriften (z. B. für Kinderspielplätze) sowie Anforderungen, die sich aus der angestrebten Nutzung ergeben, sind zu beachten.</i>																																																																					
<p>3. Einwand: Auswirkungen auf den Menschen durch Staubimmissionen</p> <p>Der Umweltbericht vom 16.11.2022, S. 70, nimmt Bezug auf die Auswirkungen auf den Menschen durch die entstehenden Staubimmissionen und bezieht sich auf das Staubgutachten, dessen zu Folge es aus lufthygienischer Sicht keine Konflikte mit den einschlägigen Grenzwerten gibt.</p> <p>Hierzu möchte ich wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Bei der Überprüfung der Bagatellmassenströme (Punkt 5.5) des Staubgutachtens vom 19.07.22, ist mir aufgefallen, dass die aus der Tabelle 7 Punkt 4.6.1.1 der TA Luft (2021) übernommen Werte des Bagatellmassestroms für diffuse Quellen in kg/h (1110 des Bagatellmassestroms für gefasste Quellen) fehlerhaft sind.</p>	S.o.																																																																				
<p><b>Berichtigte Tabelle gemäß der Werte aus TA Luft (2021)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parameter</th> <th>Emissions- massstrom aller diffusen Quellen in kg/h gemäß Staubgutachten</th> <th>Bagatellmassenstrom diffuse Quellen gemäß TA Luft in kg/h laut Staubgutachten</th> <th>Bagatellmassenstro m diffuse Quellen gemäß TA Luft (2021) in kg/h (website: Gesetze im Netz)</th> <th>Grenzwert- überschreitung in rot in kg/h</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Staub</td> <td>0.7</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>Arsen</td> <td>0.00024</td> <td>0.00025</td> <td>0.00016</td> <td>0.00008</td> </tr> <tr> <td>Blei</td> <td>0.0021</td> <td>0.0025</td> <td>0.0025</td> <td>-0.0004</td> </tr> <tr> <td>Cadmium</td> <td>0.00022</td> <td>0.00025</td> <td>0.00013</td> <td>0.00009</td> </tr> <tr> <td>Chrom(ges)</td> <td>0.001</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>n.b.</td> </tr> <tr> <td>Kupfer</td> <td>0.004</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>n.b.</td> </tr> <tr> <td>Nickel</td> <td>0.0016</td> <td>0.0025</td> <td>0.00052</td> <td>0.00108</td> </tr> <tr> <td>Quecksilber</td> <td>0.00017</td> <td>0.00025</td> <td>0.00013</td> <td>0.00004</td> </tr> <tr> <td>Thallium</td> <td>0.00022</td> <td>0.00025</td> <td>0.00026</td> <td>-0.00004</td> </tr> <tr> <td>Zink</td> <td>0.006</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>nb.</td> </tr> <tr> <td>Benzol</td> <td>0.0049</td> <td>0.005</td> <td>0.005</td> <td>-0.0001</td> </tr> <tr> <td>Benzo(a)pyren</td> <td>0.00013</td> <td>0.00025</td> <td>0.000026</td> <td>0.000104</td> </tr> </tbody> </table> <p>Folgende angegebene Schadstoffe überschreiten den Grenzwert: Arsen, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Thallium, Benzo(a)pyren Aluminium wurde im Staubgutachten nicht berücksichtigt. In dem Staubgutachten wurde nur eine Grenzüberschreitung bei</p>	Parameter	Emissions- massstrom aller diffusen Quellen in kg/h gemäß Staubgutachten	Bagatellmassenstrom diffuse Quellen gemäß TA Luft in kg/h laut Staubgutachten	Bagatellmassenstro m diffuse Quellen gemäß TA Luft (2021) in kg/h (website: Gesetze im Netz)	Grenzwert- überschreitung in rot in kg/h	Staub	0.7	0.1	0.1	0.6	Arsen	0.00024	0.00025	0.00016	0.00008	Blei	0.0021	0.0025	0.0025	-0.0004	Cadmium	0.00022	0.00025	0.00013	0.00009	Chrom(ges)	0.001	-	-	n.b.	Kupfer	0.004	-	-	n.b.	Nickel	0.0016	0.0025	0.00052	0.00108	Quecksilber	0.00017	0.00025	0.00013	0.00004	Thallium	0.00022	0.00025	0.00026	-0.00004	Zink	0.006	-	-	nb.	Benzol	0.0049	0.005	0.005	-0.0001	Benzo(a)pyren	0.00013	0.00025	0.000026	0.000104	S.o.			
Parameter	Emissions- massstrom aller diffusen Quellen in kg/h gemäß Staubgutachten	Bagatellmassenstrom diffuse Quellen gemäß TA Luft in kg/h laut Staubgutachten	Bagatellmassenstro m diffuse Quellen gemäß TA Luft (2021) in kg/h (website: Gesetze im Netz)	Grenzwert- überschreitung in rot in kg/h																																																																	
Staub	0.7	0.1	0.1	0.6																																																																	
Arsen	0.00024	0.00025	0.00016	0.00008																																																																	
Blei	0.0021	0.0025	0.0025	-0.0004																																																																	
Cadmium	0.00022	0.00025	0.00013	0.00009																																																																	
Chrom(ges)	0.001	-	-	n.b.																																																																	
Kupfer	0.004	-	-	n.b.																																																																	
Nickel	0.0016	0.0025	0.00052	0.00108																																																																	
Quecksilber	0.00017	0.00025	0.00013	0.00004																																																																	
Thallium	0.00022	0.00025	0.00026	-0.00004																																																																	
Zink	0.006	-	-	nb.																																																																	
Benzol	0.0049	0.005	0.005	-0.0001																																																																	
Benzo(a)pyren	0.00013	0.00025	0.000026	0.000104																																																																	

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>dem Gesamtstaub ohne Berücksichtigung der Staubinhaltsstoffe festgestellt und nur hierzu weitergehende Untersuchungen angestellt. Durch die fehlerhafte Übernahme der Werte aus TA Luft (2021) finden die Schadstoffe, die die Grenzwerte der Bagatellmassenströme überschreiten in den weiteren Untersuchungen des Staubgutachtens keine weitere Berücksichtigung und werden auch bei den Schlussfolgerungen völlig außer Acht gelassen. Hierdurch ist eine fehlerfreie Schlussfolgerung und Abwägung nicht möglich. Insbesondere hinterlässt dies den Eindruck, dass bei der Erstellung des Gutachtens die nötige Sorgfalt gefehlt hat Dies führt zu einer falschen Einschätzung der Belastungssituation durch Luftschadstoffe im Umweltbericht (S. 70).</i></p> <p><i>Im offengelegten Schreiben der SGD Süd wird darauf hingewiesen, dass Aluminium trotz hoher Gehalte im Feststoff nicht im Grundwasser/Schichtwasser nachweisbar ist. Weiter heißt es: „Aluminium ist humantoxikologisch und phytotoxisch relevant“. Im Staubgutachten wurde Aluminium bei den Untersuchungen nicht berücksichtigt, obwohl es laut SGD Süd relevant ist. Des Weiteren sind die Schadstoffe nicht nur im Einzelnen zu betrachten, sondern auch in ihrer Summe. Hierfür gibt es separate Grenzwerte, nachzulesen in der TA Luft (2021), die einzuhalten sind. Karzinogene Stoffe sind hierbei Klassen zugeordnet und dürfen bei dem Vorhandensein mehrerer Stoffe derselben Klasse die Grenzwerte derselben für den Massestrom oder die Massenkonzentration nicht überschreiten.</i></p> <p><i>Ich möchte darauf hinweisen, dass die im Staubgutachten genannten Schadstoffe krebserregend, erbgutschädigend und reproduktionstoxisch sind und eine erhebliche gesundheitliche Gefahr bedeuten.</i></p> <p><i>Um an dieser Stelle nur ein paar mögliche Erkrankungen zu nennen: z.B. Lungen-, Kehlkopf-, Magenkrebs, Leukämie, Missbildungen, Unfruchtbarkeit, Fehlgeburten, Asthma, Schädigungen des kindlichen Gehirns.</i></p> <p><i>Durch die Bodenbehandlungsanlage für mit Schadstoffen kontaminierten Boden, sehe ich mich in meinem Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit verletzt, gemäß Grundgesetz Artikel 2.</i></p>				

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Des Weiteren wurde in dem Staubgutachten zur Ermittlung der Windgeschwindigkeiten und der Verteilung der Windrichtung als repräsentatives Einzeljahr das Jahr 2008 genommen. Hierzu möchte ich meinen Einwand vorbringen, dass wissenschaftlich erwiesen ist, dass bis zum Jahr 2010 die Windstärken abgenommen haben und seitdem die Windstärken signifikant angestiegen sind. Ein weiterer Anstieg in den nächsten Jahren wird wissenschaftlich prognostiziert. Das Wind- und Ausbreitungsmodell ist mit den Daten aus dem Jahr 2008 veraltet und berücksichtigt weder die aktuelle Entwicklung der Windgeschwindigkeiten, noch die Zunahme der Extremwetterlagen. Ich möchte hierbei anmerken, dass selbst Staub aus der Sahara bis zu uns gelangt und die Budenheimer Bevölkerung ganz gewiss von den entstehenden Staubemissionen der Bodenbehandlungsanlage in gesundheitsgefährdender Weise betroffen sein wird.</i></p>				
<p><i>Im Staubgutachten auf Seite 29 (Fahrbewegungen und Abgasimmissionen) heißt es, dass Emissionen auf den öffentlichen Straßen im Staubgutachten nicht betrachtet werden. Um aber die Auswirkungen auf Mensch, Boden und Natur von kontaminiertem Staub bewerten zu können, muss die Gesamtsumme aller durch das Bauvorhaben anstehenden Emissionen betrachtet werden. Hierfür gehört für mich auch die Feinstaub- und Abgasbelastung durch den nicht in unerheblichen Maße ansteigenden Verkehr durch das geplante Bauvorhaben.</i></p>	S.o.			
<p><i>Eine fehlerfrei Abwägungsentscheidung kann hierdurch meiner Meinung nach nicht getroffen werden. Im Umweltbericht auf Seite 70 unter „Auswirkungen auf den Menschen durch Staubimmissionen“ steht, dass die Immissionsprognose zu dem Ergebnis kommt, dass die Gesamtbelastung im Plangebiet, inklusive der Immissionen durch die geplante Bodenbehandlungsanlage, einen Staubniederschlag ergibt, welcher die Immissionsgrenzwerte einhält. Bei dieser Gesamtbelastung fehlen die entstehenden Emission auf den öffentlichen Straßen in und um das Plangebiet.</i></p>	S.o.			
<p><i>In Bezug auf 5 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7H, Umweltbericht Seite 51 wird von Ihnen festgestellt „Die Belange der bestmöglichen</i></p>	S.o.			

Verfahrensausäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Luftqualität sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt“. Dem widerspreche ich. Gesunde Wohnverhältnisse sind mit dieser Bauleitplanung verfehlt</i>				
<i>4. Einwand: Abstand Bodenbehandlungsanlage zum Wohngebiet Nach meiner Ansicht findet mit dem zu geringen Abstand des allgemeinen Wohngebietes zu der Bodenbehandlungsanlage (Anlage nach BimschG) im Rahmen der Bauleitplanung keine Konfliktbewältigung statt. Diese Konfliktbewältigung wird in das Genehmigungsverfahren verlagert, welches rechtlich nicht zulässig ist. Gemäß § 50 BimschG sind aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten resultierende Konflikte nicht nur immissionsschutzrechtlich zu steuern, sondern soweit möglich im Vorfeld bereits planungsrechtlich zu lösen (Vorsorgeprinzip/Grundsatz der Problembewältigung/Trennungsgrundsatz). Meiner Einschätzung nach findet keine angemessene räumliche Trennung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Bodenbehandlungsanlage statt. Eine Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch diese Zuordnung findet nicht statt und führt zu erheblichen Nachteilen, Belästigungen und Störungen der Nachbarschaft und Allgemeinheit. Gemäß Abstandserlass wird für diese Anlagenart ein Abstand von 300 m vorgesehen. Zu prüfen ist, ob das Bauvorhaben Bodenbehandlungsanlage nach § 15 BauNVO überhaupt zulässig ist.</i>	S.o.			
<i>5. Einwand: Sondergebiet Bodenbehandlungsanlage In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es auf Seite S. 13: " Bei der Bodenbehandlungsanlage handelt es sich um eine gewerbliche Anlage, die auch in einem Industriegebiet zugelassen werden kann, d.h. das Sondergebiet dient der Unterbringung eines bestimmten Gewerbebetriebes.“ Eine Unterbringung der Bodenbehandlungsanlage im Sondergebiet widerspricht geltendem Recht und wird im Folgenden erläutert: Die Festsetzung eines Sondergebietes scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung des Plangebers durch die Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann, die insoweit begrenzt sind, als die festgesetzte allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstypus gewahrt</i>	S.o.			



Verfahrensausäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p>bleiben muss (BVerwG, U. v. 28.05.2009 - 4 CN 2/08 - BVerwGE 134, 117).</p> <p>Die Zweckbestimmung des Sondergebietes für die Bodenbehandlungsanlage unterscheidet sich nicht zu der Zweckbestimmung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebietes wird in den jeweiligen Absätzen §§ 2 bis 10 BauNVO geregelt (BVerwG, U. v. 23.04.2009 - 4 CN 5/07). Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Unterbringung erhebliche störender Betriebe ist deshalb dem Industriegebiet vorbehalten und zugleich dessen Hauptzweck (BVerwG, U. v. 18.11.2010 - 4 C 10109). Nach dieser Rechtsprechung muss die Fläche für die Bodenbehandlungsanlage als Industriegebiet ausgewiesen werden.</p>				
<p>6. Einwand: Allgemeines Wohngebiet: In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es auf Seite 25: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. Gerade in einem Wohngebiet, welches bis zu 1000 Neubürger it. der Unterlagen aufnehmen soll, ist es meiner Meinung nach unbedingt notwendig, dass Räume für ein gesellschaftliches Miteinander vorgesehen sind. Dazu können u. a. kleine Gaststätten und Geschäfte, wie z. B. eine Bäckerfiliale, eine Eisdiele oder ein Straßenkaffee gehören. Die allgemeine Zweckbestimmung des vorgesehenen „Allgemeinen Wohngebietes“ muss gewahrt bleiben. Sollten nur Wohngebäude und ein Kindergarten für das Gebiet vorgesehen sein, wäre dies dem Charakter und der allgemeinen Zweckbestimmung nach ein reines Wohngebiet und muss dann auch so festgelegt werden.</p>	S.o.			
<p>7. Einwand: Lärmschutzmaßnahmen Da in dem Plangebiet die festgesetzten Lärmgrenzen für ein allgemeines Wohngebiet mit bis zu 25 Dezibel, gemäß Aussage des Lärmgutachten, überschritten werden, halte ich die vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen und den</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>geplanten Lärmschutzwall als nicht ausreichend. Sollten dadurch tatsächliche gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Wohnungen und des Kindergartens geschaffen werden können, so ist es im Freigelände nicht möglich sich diesem Lärm zu entziehen und man wird diesem ausgesetzt.</i>	ermöglichen. Kindergärten können auch in Gewerbegebieten zugelassen werden.			
<i>8. Einwand: Verkehrsknotenpunkt Mainzer Landstraße — Schwarzenbergweg In den offengelegten Untertagen wird die Schlussfolgerung gezogen, dass dieser Knotenpunkt ausreichend für das hinzukommende Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet ist. Diese Schlussfolgerung ist in meinen Augen sehr kurzfristig gedacht, da das angrenzende Baugebiet „Wäldchenloch“ in Zukunft noch entwickelt und realisiert werden soll. Dieser Sachverhalt sollte schon heute in allen Belangen mitbedacht werden.</i>	S.o.			
<i>9. Betriebsdauer einer Bodenbehandlungsanlage Ich rege an, dass im Bebauungsplan gemäß § 9 (2) BauGB der Betrieb einer Bodenaufbereitungsanlage (ob als feste oder als mobile Anlage) nur auf den Zeitraum der Sanierung des Dyckerhoffgeländes in Budenheim festgesetzt wird und auch nur für die Aufbereitung des Bodens, welcher nur aus dem Dyckerhoffgelände in Budenheim stammt.</i>	S.o.			
<i>10. Kauf der Bodenbehandlungsanlage mit der darunterliegenden Altlast durch die Gemeinde Budenheim Wie aus vergangenen Publikationen in den Medien hervorging, möchte der Investor eine verbindliche Zusage, dass die Gemeinde Budenheim nach Ablauf der noch zu vereinbarenden Nutzungsdauer die Bodenbehandlungsanlage nebst der darunterliegenden Altlast zu einem dann, von einem Sachverständigen, ermittelten Verkehrswert vom Investor erwirbt. Dies lehne ich entschieden ab. In diesem Fall würde die Gemeinde Budenheim als Käufer die Haftung für die Altlast unter der Anlage, sowie auch für die nach Nutzungsende auch als Altlast einzustufende Anlage übernehmen, mit all seinen rechtlichen Folgen und Kosten für die gesetzlich geregelte Überwachung und Wartung für solche Altlaststandorte. Sollten dann zukünftig neue Erkenntnisse über den Zustand der</i>	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Altlast und eines erneuten Sanierungsbedarf entstehen, würden alle anfallenden Kosten der Gemeinde Budenheim und ihren Bürgern aufgebürdet. Durch die bloße Abdeckung dieses Altlaststandortes mit einer wasserundurchlässigen Bodenplatte, ist die Sanierung ein an die nächste Generation weitergereichtes Problem.</i></p> <p><i>Aus heutiger Sicht lässt sich überhaupt nicht absehen, wie zukünftig mit Altlaststandorten, deren Verunreinigungen im Grunde weiterbestehen und nicht entfernt wurden, weiterverfahren wird und welche Problematiken damit auf die Gemeinde Budenheim zukommen würden. Denn mit neuen wissenschaftlichen Ergebnissen verändern sich auch gesetzliche Regelungen.</i></p>				
<p><i>Verantwortlich und haftbar für die Altlasten auf dem Gelände ist als Eigentümer und jahrzehntelanger Nutzer die Firma Dyckerhoff, Tochtergesellschaft des Buzzi Konzerns. Mit dem Weiterverkauf an den Investor geht die Haftung für den vorgesehenen Bereich der Bodenbehandlungsanlage an den Investor über, da der ursprüngliche Verursacher für diesen Bereich zum jetzigen Zeitpunkt nicht festzustellen ist. Dies müsste erst mit hinreichenden Belegen in einem gerichtlichen Verfahren geklärt werden.</i></p>	S.o.			
<p><i>Mit einer Entscheidung für den Kauf der Anlage nach Nutzungsende, würde der Gemeinde Budenheim und ihren Bürgern ein nicht absehbarer wirtschaftlicher Schaden entstehen.</i></p>	S.o.			
<p>11. Fragen:  <i>Folgende Fragen stellen sich mir noch:                  Werden für die Dokumentation der Bodenbehandlungsanlage aufzeichnende Messgeräte verwendet, die eine Manipulation oder nicht autorisierte Eingriffe in den Prozess der Bodenaufbereitung sichtbar und überprüfbar machen? Wie und durch wen und in welchen zeitlichen Abständen werden diese Aufzeichnungen überprüft? Was passiert, wenn bei der Verarbeitung weitere bisher nicht genannte und untersuchte Schadstoffe gefunden werden, z. B. weitere Schwermetalle, Asbest etc.? Was passiert, wenn die im Staubgutachten vermuteten Werte für die Schadstoffe überschritten werden? Wer</i></p>	S.o..			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
zahlt die Sanierung der Straßenschäden, die zu erwarten sind?				
<p>Meine Schlussfolgerungen:                      Aufgrund der dargestellten Defizite ist auch in der Folge das Abwägungsmaterial insgesamt fehlerhaft aufbereitet werden. Ein abwägungsfehlerfreier Beschluss des Bebauungsplanes wäre nach derzeitigem Stand daher nicht möglich. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Entwurf keine rechtskonforme und abwägungsfehlerfreie Planungsentscheidung sicherstellt. Ein auf ihn beruhender Satzungsbeschluss wäre rechtswidrig und könnte mit einer Normenkontrollklage angegriffen werden.</p>	S.o.			
<p>Ich fordere den Gemeinderat auf, meine Einwände bei Ihrer Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Als oberste Priorität sollte die Gesundheit der Budenheimer Bürger und insbesondere der Kinder stehen. Hierfür tragen Sie die Verantwortung. Die gesundheitlichen Gefahren wirken sich sicherlich nicht von heute auf morgen aus, aber in ein paar Jahren wird man sehen, wie verantwortungsvoll oder verantwortungslos die Entscheidungen des Gemeinderates waren. Eine Bodenaufbereitungsanlage in unserer Gemeinde lehne ich ab. Diese Anlage ist in meinen Augen unverantwortlich.</p>	S.o.			

**63 Einwender 108**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
1. Unwiederbringliche Zerstörung eines für die Bürger wichtigen, Refugiums mit seltenen Tieren.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
2. Überdurchschnittlich hohe und zeitlich unbeschränkte Belastung durch LKW Verkehr, verbunden mit Lärm, Abgase, verschmutzte Straße usw.	S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
3. Lärmbelastung aus der Mischanlage durch Warnsignale der Radlader, der Brecheranlage, sowie Feinstaub, welcher, lt Professor Münzel von der vom Herzklinikum Mainz Hauptursache für Herzinfarkt und Schlaganfälle ist.	S.o.			
4. Zu geringer Abstand zu Wohngebäuden.	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
5. Keine Garantie einer 100-prozentigen Kontrolle des angelieferten Erdreichs. (siehe angrenzende Mülldeponie, auf welcher lt. Greenpeace Schweiz, Dioxinbelastetes Erdreich deponiert wurde ).	S.o.			
6. In naher Umgebung, oft überdurchschnittlich hohe Stickoxydbelastung, dazu Schiffsverkehr mit Ausstoß von Abgasen aus Motoren, die noch mit Schweröl betrieben werden, auch Flugbetrieb und Autobahn sind eine nicht unerhebliche Belastung für unsere Gesundheit.	S.o.			

**64 Einwender 109**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
1. Unwiederbringliche Zerstörung eines für die Bürger wichtigen, Refugiums mit seltenen Tieren.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
2. Überdurchschnittlich hohe und zeitlich unbeschränkte Belastung durch LKW Verkehr, verbunden mit Lärm, Abgase, verschmutzte Straße usw.	S.o.			
3. Lärmbelastung aus der Mischanlage durch Warnsignale der Radlader, der Brecheranlage, sowie Feinstaub, welcher, lt Professor Münzel von der vom Herzklinikum Mainz Hauptursache für Herzinfarkt und Schlaganfälle ist.	S.o.			
4. Zu geringer Abstand zu Wohngebäuden.	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	Auf Ebene des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.			
<i>5. Keine Garantie einer 100-prozentigen Kontrolle des angelieferten Erdreichs. (siehe angrenzende Mülldeponie, auf welcher lt. Greenpeace Schweiz, Dioxinbelastetes Erdreich deponiert wurde }.</i>	S.o.			
<i>6. In naher Umgebung, oft überdurchschnittlich hohe Stickoxydbelastung, dazu Schiffsverkehr mit Ausstoß von Abgasen aus Motoren, die noch mit Schweröl betrieben werden, auch Flugbetrieb und Autobahn sind eine nicht unerhebliche Belastung für unsere Gesundheit.</i>	S.o.			

**65 Einwender 110**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich befürchte das es zu erhöhter Lärm und Staub Belastung kommen wird.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Auch das erhöhte Fahrzeugaufkommen in der Binger Str. sehe ich als ein großes Problem an. Schon jetzt halten sich sehr viele LKW nicht an das Durchfahrverbot und da dies auch nicht überprüft wird sehen diese Fahrer auch nicht die Notwendigkeit eines solchen Verbotes ein.</i>	S.o.			
<i>Auch das Piepsen der Rückwärts fahrenden LKW und der Radlader wird für die Anwohner zur Nerven Zerreißprobe.</i>	S.o.			
<i>Deshalb fände ich eine mobile Bodenaufbereitungsanlage mit kurzer Laufzeit eher vertretbar.</i>	S.o.			

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

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

- Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz
- Landesbetrieb Liegenschaft- und Baubetreuung Niederlassung Mainz
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz FNP
- Autobahn GmbH des Bundes - Außenstelle Wiesbaden FNP
- Stadt Mainz
- Bundeswehr
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

**2 Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG**

**Stellungnahme vom 12.12.22**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>die von uns betreuten Gashochdruckleitungen der</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>KMW Gastransport GmbH</i></li> <li>• <i>Kraftwerke Mainz—Wiesbaden AG</i></li> </ul> <i>sind von der im Betreff genannten Baumaßnahme nicht betroffen.</i>	Kenntnisnahme			

**3 GDKE RLP Landesarchäologie** **Stellungnahme vom 19.12.22**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich 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.</i></p> <p><i>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</i></p>	Kenntnisnahme.			
<p><i>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (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.</i></p> <p><i>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</i></p> <p><i>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.</i></p>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.			
<p><i>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie</i></p>	Kenntnisnahme.			



Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</i>				
<i>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der GDKE-Direktion Landesdenkmalpflege und des Referats Erdgeschichte. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</i>  <i>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</i>	Kenntnisnahme.			

**4 Amprion GmbH**

**Stellungnahme vom 19.12.22**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</i>  <i>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</i>  <i>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</i>	Kenntnisnahme			

**5 EBA****Stellungnahme vom 13.12.22**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Ihr Schreiben ist am 12.12.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</i></p> <p><i>Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 3510 Bingen Hbf – Mainz (ca. in Höhe von Bahn-km 24,050 bis ca. Bahn-km 24,400). Ich verweise hierbei auf die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG (TÖB-FFM-19-62784/Wg) vom 15.10.2019.</i></p>	Kenntnisnahmen			

**6 Rheinhessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH****Stellungnahme vom 03.01.23**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (7. Änderung) befinden sich keine Versorgungsanlagen der Rheinhessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH. Anregungen zur Planfassung werden daher nicht vorgebracht.</i></p>	Kenntnisnahme.			
<p><i>im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Versorgungsanlagen der Rheinhessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH. Anregungen zur Planfassung werden daher nicht vorgebracht.</i></p>	Kenntnisnahme.			

**7 Deutsche Bahn AG****Stellungnahme vom 09.01.23**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger Öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</i></p>	Kenntnisnahme.			
<p><i>Durch das Vorhaben werden die Belange der Deutschen Bahn</i></p>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</i>				
<i>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Lärmschutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und festgesetzt.			

**8 Deutsche Telekom Technik GmbH**

**Stellungnahme vom 17.01.23**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a> ersichtlich und jederzeit einsehbar.</i>  <i>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</i>  <i>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</i>  <i>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.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplans.			
<i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplans.			

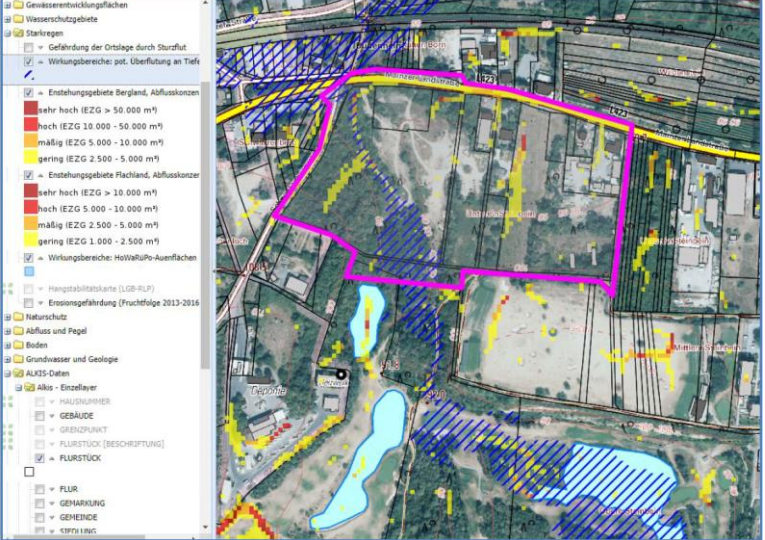
Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i>				
<i>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplans bzw. die anschließende Erschließungsplanung.			
<i>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.</i>	Die Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplans bzw. die anschließende Erschließungsplanung.			
<i>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</i> <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</li> </ul>	Die Stellungnahme betrifft die Ebene des Bebauungsplans bzw. die anschließende Erschließungsplanung.			

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Nutzungsbeschränkung.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <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 diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</li> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen 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>				

**9 SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

**Stellungnahme vom 17.01.23**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz</i>  <i>Zu dieser Flächennutzungsplanänderung habe ich bereits am 17.10.2019 eine Stellungnahme abgegeben und darauf hingewiesen, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass das aus dem südlich angrenzenden Gebiet anfallende Niederschlagswasser auch bei seltenen, extremen Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden kann. Im Zuge dessen habe ich auch empfohlen, für die Gemeinde Budenheim ein Informationspaket zur Hochwasservorsorge inklusive einem Starkregenmodul erstellen zu lassen und möglichst auch ein Hochwasservorsorgekonzept. Mir ist nicht bekannt, ob dieser Empfehlung gefolgt wurde. Zwischenzeitlich liegen zumindest landesweit die Starkregengefährdungskarten vor. Ein entsprechender Auszug aus dieser Karte zeigt deutlich, dass ein Teilbereich des Planungsgebiet im Starkregenfall gefährdet ist:</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                      Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>			

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
				
<p>Die blau schraffierte Fläche stellt Bereiche dar, die entlang von Tiefenlinien potentiell im Starkregenfall überflutet werden. Auf diese Gefährdung wird in der Planung nicht eingegangen. Da gemäß dem Bebauungsplan einige Wohnhäuser innerhalb des blau schraffierten Bereiches vorgesehen sind, wird dringend empfohlen, den Hinweis auf diese Gefährdung mit aufzunehmen und möglichst im Zuge der Erschließungsplanung Vorsorgemaßnahmen zu treffen, damit auch bei seltenen Starkregenereignissen eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>			
<p>2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung 2.1 Wasserschutzgebiete Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>			
<p>2.2 Grundwassernutzung Im Planbereich befinden sich mehrere (z. T. durch die Untere Wasserbehörde erlaubte) Grundwassermessstellen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>			
<p>Brunnenanlagen zur Gewinnung von Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung oder die private Brauchwassernutzung sind mir in diesem Bereich nicht bekannt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>			

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Grundsätzlich bestehen gegen die Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes keine Bedenken.</i>				
<p><i>Der hier betrachtete Planungs- bzw. Änderungsbereich betrifft die folgenden zwei im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierten Flächen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Altstandort „Ehem. Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“ (REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00; kurz ASO -5002) und</i></li> <li>• <i>Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ (REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00; kurz ALG 0211)</i></li> </ul>	Kenntnisnahme.			
<i>Auf Ebene des dazugehörigen Bebauungsplans hat die Planungsbehörde darauf zu achten, dass die geplante Nutzung dieser Änderung, sprich u. a. eine sensiblere Folgenutzung, den „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ entspricht. D. h., dass auf der Bebauungsplan-Ebene dann die bereits bekannten Sanierungsmaßnahmen (ASO-5002: Dekontamination; ALG - 0211: Sicherung) durchzuführen sind.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Die im Flächennutzungsplan mit Stand vom 11.07.2022 enthaltene „Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet“ ist nicht eindeutig, da nicht klar ist, ob bei der Kennzeichnung nur die Wohnbauflächen (wo das Kreuz verortet ist) oder der gesamte Geltungsbereich gemeint ist. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird es für notwendig erachtet, dass entweder diese Kennzeichnung auch im Misch- und Gewerbegebiet eingezeichnet oder bei der Legende in Klammern „(im gesamten Geltungsbereich)“ ergänzt wird.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Plankarte wird redaktionell angepasst.	x		
<i>Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.7.2005 hingewiesen, wonach der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet sind, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Unabhängig von den nach BImSchG einzuhaltenden Regelungen wird grundsätzlich der Bau und Betrieb einer</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Bodenaufbereitungsanlage im Sinne der Kreislaufwirtschaft begrüßt, da hierdurch dem Mangel an Deponieraum von Inertabfällen entgegengewirkt würde.</i>				
<i>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung, sofern die o. g. Forderung und Hinweise beachtet werden.</i>	Kenntnisnahme.			

**10 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionale Gewerbeaufsicht**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit der Planung zu bestehenden Nutzungen und zu zukünftigen konkurrierenden Nutzungen des Plangebiets.</i>	Kenntnisnahme. Die Belange des Immissionsschutzes wurden auf Ebene des Bebauungsplans umfassend geprüft und die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen nachgewiesen.			
<i>Einwendungen: Schalltechnische Verträglichkeit Zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim, Bericht-Nr.: P22-027/2, der FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern bestehen erhebliche Bedenken, da die bereits vor Ort befindlichen Gewerbebetriebe aus hiesiger Sicht nicht bzw. nicht vollständig betrachtet wurden:</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Metallbau Vornwald Das Hallendach des Metallbaubetriebs verfügt über einige Lichtelemente, die zu einer Herabsetzung der schallabschirmenden Wirkung führen können. Der Schalldämmwert des Hallendachs sollte nochmals geprüft werden. Weiterhin gibt der Betreiber an, dass die Tätigkeiten in der Regel bei geöffnetem Tor und teilweise auch im Freien verrichtet werden. In der Literatur werden Geräuschemissionen eines Containerwechsels weitaus höher angesetzt, hier sind auch die örtlichen Verhältnisse zu beachten. Zudem wurde dem Betrieb in der schalltechnischen Untersuchung kein Entwicklungszuschlag zugestanden. Weiterhin ist zusätzlich auch das Spitzenpegelkriterium zu betrachten.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			



Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Eine Herabstufung des Betriebsgrundstücks in ein Mischgebiet kann zu wesentlichen Einschränkungen der bisherigen betrieblichen Tätigkeit und möglichen Entwicklungen führen.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Insbesondere erfolgen Festsetzungen zum erweiterten Bestandschutz und zum Lärmschutz.			
<i>Spedition August Heim Ferntransporte GmbH . Neben der reinen Fahrtätigkeit im Speditionsbetrieb führt die August Heim Ferntransporte GmbH logistische Tätigkeiten für eine Drogeriemarktkette durch; Hieraus ergeben sich Lager- und Verladetätigkeiten (Be- und Entladung von Lkw) in bzw. aus der Halle und Kommissioniertätigkeiten, die in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt wurden. Hiermit verbunden sind auch Verladetätigkeiten bzw. zusätzliche Lkw- und Pkw-Fahrbewegungen in der Nachtzeit. Weiterhin ist zusätzlich auch das Spitzenpegelkriterium zu betrachten.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Dem Betrieb wurde in der schalltechnischen Untersuchung kein Entwicklungszuschlag zugestanden, plant jedoch eine Erweiterung der bestehenden Lager- und Umschlagshalle.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Die Ausweisung von Mischgebieten in der Nachbarschaft kann zu wesentlichen Einschränkungen der bisherigen betrieblichen Tätigkeit und möglichen Entwicklungen führen</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Geplante Bodenbehandlungsanlage In den Annahmen und Berechnungen zu den Auswirkungen der geplanten Bodenbehandlungsanlage wurde der an- und abfahrende Verkehr über die Planstraße zur Mainzer Landstraße nicht berücksichtigt. Hierbei sind jedoch Auswirkungen auf die neuen Mischgebiete MI2 und das MI3 zu erwarten.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Staubimmissionen Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bodenbehandlungsanlage kann erst im Verlauf des Genehmigungsverfahrens geprüft und beurteilt werden. Ob die angestrebten Maßnahmen zur Staubminderung geeignet sind, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewerten.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Die Festsetzung der Mischgebiete in nördlicher Richtung der Bodenbehandlungsanlage kann daher zu weitreichenden Einschränkungen des vorgesehenen Anlagenbetriebs der Bodenbehandlungsanlage führen. Aufgrund der nicht signifikanten Unterschreitung der immissionswerte zum</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Schutz der menschlichen Gesundheit, der Vegetation und vor Schadstoffdepositionen sind insbesondere die Annahmen der Immissionsprognose für Staub und Staubinhaltsstoffe kritisch zu hinterfragen.</i>				
<i>Es wird angeregt bereits im Stadium der Bauleitplanung ein klärendes Gespräch mit dem Vorhabensträger und den beteiligten Fachbehörden zu führen.</i>	Kenntnisnahme.			

**11 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</i>	Kenntnisnahme.			
<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>	Kenntnisnahme.			
<i>Weiterführende Dokumente:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</u></li> <li>• <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</u></li> <li>• <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</u></li> <li>• <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u></li> </ul>	Kenntnisnahme.			

**12 Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Bauen und Umwelt**

**Stellungnahme vom 20.01.23**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:</i>  <i>1. Grundsätzlich wird eine Fortschreibung des gesamten</i>	Kenntnisnahme. Die Gemeinde prüft die Durchführung einer Gesamtfortschreibung			

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Flächennutzungsplans (aus dem Jahr 1983!) der Gemeinde Budenheim angeregt und die Praxis jeweils projektbezogener Einzeländerungen eher kritisch betrachtet.</i></p> <p><i>In der Regel sollte die städtebauliche Entwicklung für die Gemarkung insgesamt alle zehn Jahre überprüft und den aktuellen Ordnungsvorstellungen der Gemeinde entsprechend den Zielen der Raumordnung angepasst werden.</i></p>				
<p><i>2. Die Entscheidung der landesplanerischen Stellungnahme zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes vom 30. April 2019 sowie die darin enthaltenen Anregungen, Empfehlungen und Hinweise sind zu beachten.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Inzwischen liegt eine erneute landesplanerische Stellungnahme vom 5. Januar 2023 vor. Darin wird der Planung aus landesplanerischer Sicht zugestimmt.</p>			
<p><i>3. Die Gemeinde Budenheim besitzt laut Raum + an Außenreserven "Wohnen" noch 8,62 ha. Addiert man die geplante Wohnbaufläche von 3,8 ha hinzu, so kommt man auf 12,42 ha an Wohnbauflächen.</i></p> <p><i>Der Bedarfswert für die Siedlungsentwicklung 2016-2030 wird im ROP RN 2014 für die Gemeinde Budenheim mit 19,5 ha angegeben. Bei einer Anrechnung von 50% der neu geplanten gemischten Baufläche ergibt sich insgesamt eine anzurechnende Siedlungsfläche von 13,17 ha. Zieht man diesen Wert vom Bedarfswert ab, so verbleiben der Gemeinde Budenheim für ihre Siedlungsentwicklung bis 2030 noch 6,33 ha.</i></p> <p><i>Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht kann der Ausweisung des 7,4 ha großen Planbereiches (3,8 ha Wohnbaufläche, 1,4 ha gewerbliche Baufläche, 1,5 ha gemischte Baufläche und 0,7 ha Grünflächen) zugestimmt werden.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>			
<p><i>4. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Einwände hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten einer Folgenutzung des ehemaligen Dyckerhoff Steinbruches/Industriebrache durch Wohnen, Gewerbe und einer Bodenbehandlungsanlage unter der Bedingung erhoben, den gemäß der drei Artenschutzgutachten aus den Jahren 2019, 2020 und 2022 erforderlichen Maßnahmen zum Schutze der als planungsrelevant erkannten Mauereidechse (Podarcis muralis) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzukommen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>			

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Die europaweit geschützte Reptilienart wurde mit ca. 30 zu erwartenden Individuen im Gelände festgestellt. Diese sollen in eigens herzustellende Habitats im Süden des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umgesiedelt werden.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Die im Rahmen einer derartigen FNP-Änderung erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm im sog. „Essenheimer Aufforstungsblock“, eine gleichlaufende Änderung zur Darstellung einer zugehörigen Ausgleichsfläche im FNP Budenheim entfällt daher.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>5. Gegen den Bauleitplan bestehen seitens der Untere Wasserbehörde keine Bedenken.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>6. Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>7. Das Jugendamt bittet, die Sicherstellung zur Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des Kindertagesstättengesetzes zu beachten.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>8. In der Begründung vom 30.07.2019 (Beteiligung gem. § 4(1) BauGB) wird erläutert, dass der Bebauungsplan im Regelverfahren gem. §§ 2ff BauGB durchgeführt wird. In der neuen Fassung der Begründung wird nichts mehr zum Verfahren erläutert. Es wird um die Ergänzung gebeten.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell ergänzt.			x
<i>Nachfolgende Punkte werden hier aus unserer Stellungnahme vom 31.10.2019 wiederholt: 9. Gem. § 5(3) Nr. 3. BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Plankarte wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.		X	
<i>10. Zur Grünfläche: 10.1 „Lärmschutz“ wird zu bedenken gegeben, dass Bäume und Sträucher kaum einen Beitrag zum Lärmschutz beitragen, es sei denn, sie sind auf einem hinreichend hohen Lärmschutzwahl/vor und hinter einer hinreichend hohen Lärmschutzwand gepflanzt.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>10.2 In der Planzeichnung ist jeder Grünfläche eine Zweckbestimmung zuzuordnen, also auch der Grünfläche am westlichen Geltungsbereichsrand.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Plankarte wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.		X	

## 13 Forstamt Rheinhessen

Stellungnahme vom 20.01.23

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p>Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 02.10.2019 Az. 63 120, die weiterhin gültig ist. Die waldrechtlichen Belange sind in den Planunterlagen im Wesentlichen übernommen worden. Die Unterschiede zwischen der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlungserklärung gemäß § 14 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) und der</li> <li>• Umwandlungsgenehmigung gemäß § 14 Abs. 1 LWaldG</li> </ul> <p>kommen in den sinngemäß zutreffenden Textpassagen der Begründungen zu FNP und BPlan jedoch nicht deutlich genug heraus. Daher bitten wir um Anpassung dieser Textpassagen entsprechend unserer vorliegenden Stellungnahme vom 02.10.2019, auf die wir hiermit verweisen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell überarbeitet.</p>			X
<p>Die Umwandlungserklärung ist bei der Aufstellung des BPlans erforderlich, während die Umwandlungsgenehmigung rechtzeitig vor der tatsächlichen Waldumwandlung eingeholt werden muss.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>			
<p>Umwandlungserklärung Wir hatten das nach § 14 Abs. 5 LWaldG erforderliche Verfahren 2019 mit der Beteiligung der fachlich berührten Behörden eingeleitet, dann aber zunächst ausgesetzt, bis das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden sollte. Die damaligen Stellungnahmen der beteiligten Behörden liegen vor, müssen aber noch aktualisiert werden. Wir werden dies nunmehr die Wege leiten und gehen davon aus, der Gemeinde dann die für das Bauleitplanverfahren erforderliche Umwandlungserklärung erteilen zu könne.</p>	<p>Kenntnisnahme. x</p>			
<p>Kartendarstellung des FNP Im Süden des Plangebietes verbleibt eine Waldfläche, die mit einer abgestuften Waldrandgestaltung vor den südlich angrenzenden Waldflächen des Golfplatzgeländes angelegt werden soll. Diese Fläche ist in der Karte des Bebauungsplans als Wald dargestellt, im FNP jedoch nicht. Die Darstellung sollte daher auch in den FNP übernommen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es handelt sich um eine im Bestand als Wald eingestufte Fläche die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wald dargestellt ist. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt lediglich zur Klarstellung, dass keine Waldumwandlung erfolgt.</p>			
<p>Abstand der Bebauung zu Waldflächen Grundsätzlich sollte ein Abstand der Bauwerke zu Waldflächen</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans</p>			

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>von 25 m bis 30 m eingehalten werden. Der Abstandsproblematik wird im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs mit einer besonderen Gestaltung der im Süden des Plangebietes verbleibenden Waldfläche begegnet, indem die Fläche zur Verhinderung von Verkehrssicherungsproblemen als breiter abgestufter Waldrand ausgestaltet wird. Aus unserer Sicht besteht in diesem Fall keine Notwendigkeit einen Waldabstand festzulegen, sofern eine professionelle kontinuierliche Begutachtung und Pflege dieser geplanten Waldrandfläche in Zukunft gewährleistet ist.</i>	berücksichtigt.			
<i>Eine eingehende Stellungnahme gemäß dem gemeinsamen Informationsschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten vom 15.05.2019 Az. 105-63 31/2019-2#8 (Bauen am Waldrand und Verkehrssicherungspflicht) erübrigt sich unseres Erachtens daher. Die Gemeinde Budenheim sowie die UNNB erhalten eine Kopie</i>	Kenntnisnahme.			

**14 Landesbetrieb Mobilität Worms**

**Stellungnahme vom 18.01.2023**

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Sollten die an der Landesstraße gelegene Wohnbaumaßnahmen umgesetzt werden, ist durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen durch die Gemeinde Budenheim sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.			
<i>Mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hat die Gemeinde Budenheim sicherzustellen, dass der</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. auf die Abwägung zum Bebauungsplan			

Verfahrensäußerung FNP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße L 423 („Mainzer Landstraße“) nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</i>	wird verwiesen.			
<i>Diese Stellungnahme entbindet die Gemeinde nicht ihrer Verantwortung für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</i>	Kenntnisnahme.			

Gemeinde Budenheim



## **7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“**

### **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

Planfassung zur Durchführung der 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

**Planfassung zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB**

Stand: 09.03.2023



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE).....</b>	<b>4</b>
1	Bestand	4
2	Änderung	5
<b>II</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	6
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.3	Verfahren	7
2	Plangebiet	7
2.1	Lage und Größe des Plangebiets	7
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
2.3	Umgebung des Plangebiets	8
3	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	9
3.1	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	9
3.2	Bestehende Baurechte	9
4	Planungsvorgaben	12
4.1	Raumordnung und Landesplanung	12
4.2	Informelle Planungen	15
4.3	Fachplanungen und Fachbelange	15
5	Städtebauliches Konzept	18
5.1	Städtebauliches Konzept	18
5.2	Planungs- und Standortalternativen	20
6	Planinhalte	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Flächenbilanz	22
7	Auswirkungen der Planung	22
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	22
7.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	22
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	23
7.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	24
7.5	Kosten der Planung	24
<b>III</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>25</b>
1	Einleitung	25
1.1	Inhalte und Ziele der 7. FNP-Änderung	25
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	26
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33

2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	33
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	34
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	35
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	43
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	44
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	45
3	Zusätzliche Angaben	45
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	45
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	47
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	47
3.4	Verwendete Unterlagen	49
IV	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	50
1	Kurzübersicht der Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung	50
2	Verfahrensablauf	50
2.1	Aufstellungsbeschluss	50
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	50
2.3	Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	51
2.4	Abwägung und Satzungsbeschluss	51
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	51
3.1	Umweltprüfung	51
3.2	Artenschutz	52
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	52
5	Planungs- und Standortalternativen	59
6	Zusammenfassung	59
V	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	60

## I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE)

Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.

### 1 Bestand

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Budenheim, ohne Maßstab.

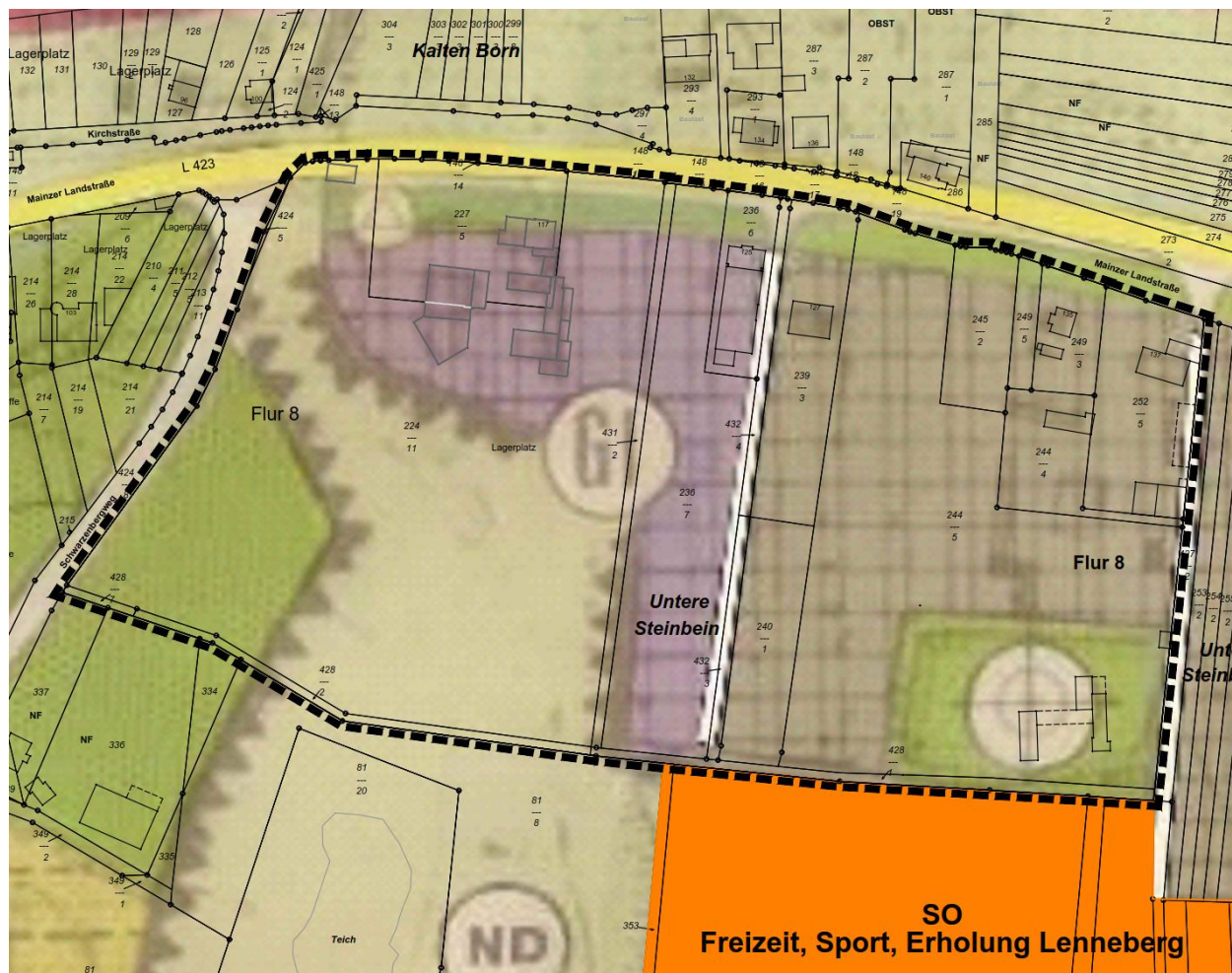


Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung

## 2 Änderung

Ausschnitt der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim, ohne Maßstab.

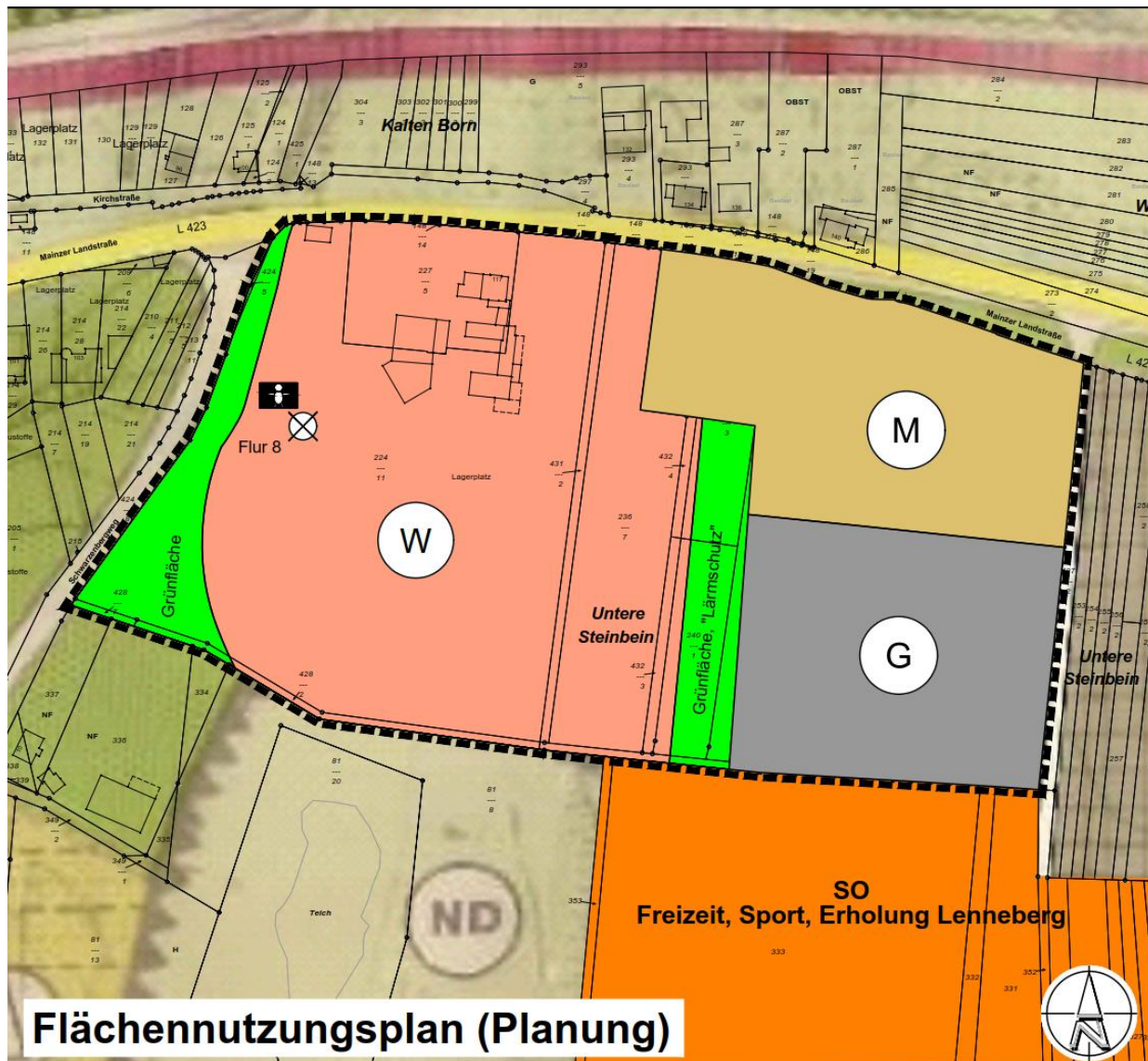


Abbildung 2: Geplante Darstellungen der 7. FNP-Änderung

Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.

## II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

#### 1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Bei dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff in Budenheim handelt es sich überwiegend um einen aus der Nutzung gefallenen Steinbruch. Teile des Geländes wurden in der Vergangenheit auch als Hausmülldeponie bzw. als Schießstand genutzt. Insgesamt liegen in dem Gelände erhebliche Belastungen aus den verschiedenen Vornutzungen vor.

In den vergangenen Jahren blieben mehrere Versuche, das Gelände einer geordneten städtebaulichen Nachnutzung zuzuführen, ohne Ergebnis. Dies ist im Wesentlichen auch auf die vorhandenen erheblichen Bodenbelastungen zurückzuführen.

Nunmehr wird mit der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Ingelheim ein regionaler Projektentwickler die Fläche mit dem Ziel einer ganzheitlichen Projektentwicklung aus einer Hand erwerben. Als Nachnutzung der Industriebrache sind Wohnen, Gewerbe und eine Bodenbehandlungsanlage vorgesehen. Das Konzept umfasst die Sanierung der Bodenverunreinigungen, die Aufbereitung und Erschließung der Flächen sowie die Bauausführung und Vermarktung.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans stehen der angestrebten Entwicklung entgegen, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Dyckerhoff sowie angrenzender Flächen erforderlich ist.

#### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Revitalisierung des ehemaligen Areals der Fa. Dyckerhoff mit einer wohnbaulichen Nutzung mit ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes. Integraler Teil des Konzeptes ist dabei die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage am südöstlichen Rand der Liegenschaft, die während der Flächenaufbereitung die im Plangebiet vorhandenen belasteten Böden reinigt und darüber hinaus für die Behandlung von verunreinigtem Bodenaushub aus der Region zur Verfügung stehen soll. Im Laufe des Planverfahrens haben sich im Nordosten des Planbereiches weitere Entwicklungsabsichten für eine gemischte bauliche Nutzung ergeben.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Schaffung neuen Wohnraumes in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigenden Wohnraumbedarfes im Großraum der Landeshauptstadt Mainz.
- Die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes.
- Die Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen.
- Schaffung eines Kindergartens

- Die Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans an die geplanten baulichen Entwicklungen auf dem ehemaligen Dyckerhoff-Gelände.

### 1.3 Verfahren

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung durchgeführt. 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.

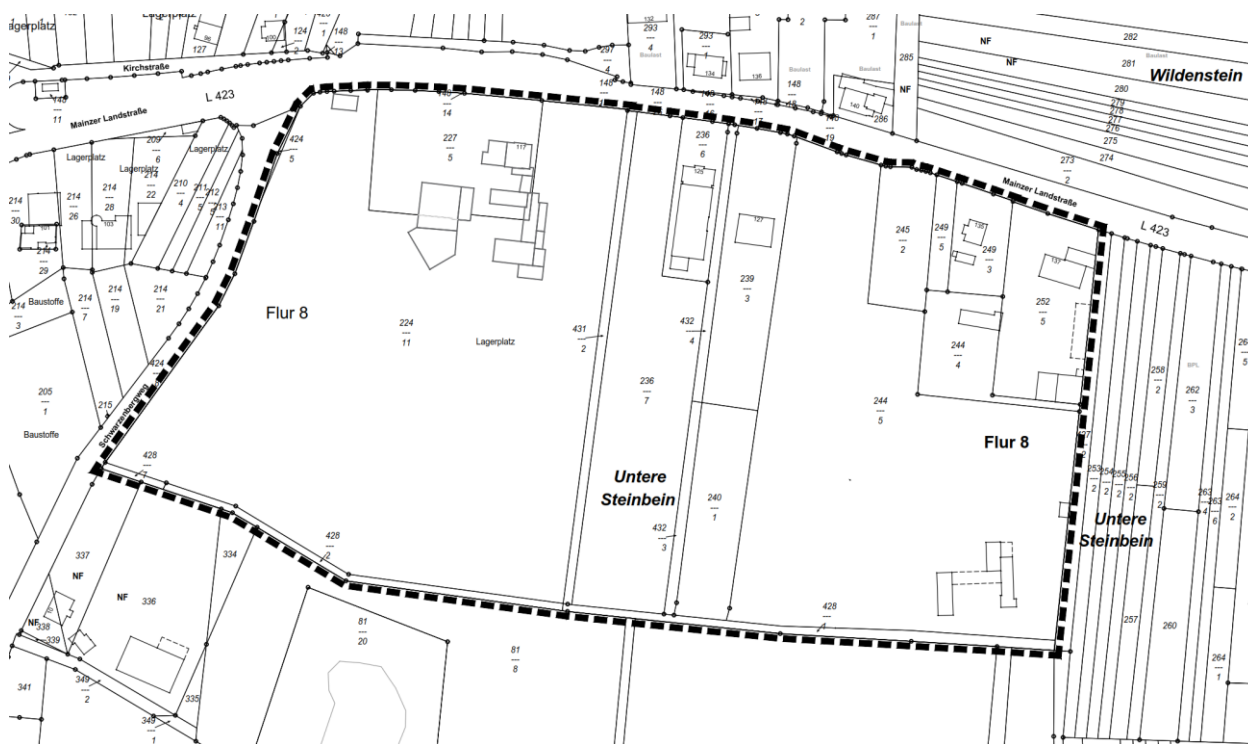


Abbildung 3: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung „Dyckerhoff-Gelände“

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mainzer Landstraße,
- im Osten durch Wirtschaftsweg,
- im Süden durch eine Baumschulbetrieb, Waldflächen und Flächen des Mainzer Golfplatzes und
- im Westen durch den Schwarzenbergweg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 7,4 ha und die folgenden Flurstücke der Gemarkung Budenheim:

**Tabelle 1:** *Flurstücke im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)*

Gemarkung Budenheim, Flur 8				
148/14	224/11	227/5	236/6	236/7
239/3	240/1	244/4	244/5	245/2
249/3	249/5	252/5	424/5	428/1
428/2	428/7	431/2	432/3	432/4

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Der Großteil des Planbereichs umfasst das Gelände des ehemaligen Steinbruchbetriebs. Insbesondere im westlichen Teil des Planbereichs ist das Gelände noch deutlich durch die Vornutzung geprägt.

Im Südosten des Dyckerhoff-Geländes befindet sich eine ehemalige Schießanlage. Auch hier sind deutliche Spuren einer Vornutzung erkennbar.

Lediglich im westlichen Randbereich des Geländes am Schwarzenbergweg, der sich als bewaldete Fläche darstellt, ist eine Vornutzung nicht (mehr) erkennbar.

Entlang der Mainzer Landstraße befinden sich ein Metallbaubetrieb, eine Bauunternehmung und eine Wohnnutzung.

In Teilen des Dyckerhoff-Geländes liegen erhebliche Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzungen.

## 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 Plangebiets befinden sich eine (Brach-)Fläche mit Gehölzbestand und daran anschließend weitere gewerbliche Nutzungen.

Südlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen und Flächen des Mainzer Golfclubs sowie weiter südlich anschließend das Entsorgungszentrum Budenheim.

Westlich des Schwarzenbergwegs befinden sich an der Mainzer Landstraße weitere gemischte Nutzungen sowie anschließend weitere Brachflächen, z. T. mit Gehölzbestand. Die Flächen im Bereich „Wäldchenloch“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Hier befindet sich derzeit der Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren, sodass sich perspektivisch ein direkter Anschluss an den Wohnsiedlungsbereich ergibt.

### 3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

#### 3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von 1983 stellt im Planbereich überwiegend Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete nach der BauNVO dar. Im Einzelnen enthält der FNP folgende Darstellungen:

- Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung am westlichen Rand des Planbereichs im Bereich des Schwarzenbergwegs,
- Fläche für Abgrabungen im westlichen Teil des Planbereichs,
- Industriegebiet (GI) im westlichen Teil bis etwa zur Mitte des Planbereichs,
- Gewerbegebiet (GE) im östlichen Teil des Planbereichs,
- Grünfläche, Zweckbestimmung Schießsportanlage im südöstlichen Teil des Planbereichs,
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung der Planzeichenerklärung nicht zu entnehmen) im Norden des Planbereichs straßenbegleitend an der L 423,
- Landwirtschaftliche Fläche (nördlich der L 423).

#### 3.2 Bestehende Baurechte

Für den Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung ist aktuell kein bestehender Bebauungsplan vorhanden. Der vorhandene Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ wurde zugunsten der Aufstellung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ aufgehoben. In der Umgebung des Plangebiets sind mehrere rechtskräftige Bebauungspläne vorzufinden.

Südlich des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung und teilweise an dieses angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“. Dieser setzt ein Sondergebiet fest, in welchem Teilbereiche des Golfplatzes errichtet wurden. Der Bebauungsplan regelt unter anderem auch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden wie einem Hotel, einem Clubhaus und einem Verwaltungsgebäude. Weiterhin grenzt südlich an das Plangebiet der plangenehmigte Hauptteil des Golfplatzes an.





Abbildung 4: B-Plan „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“

Etwa 300 m westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siebenmorgengebiet“. Dieser regelt überwiegend die Zulässigkeit von reinen und allgemeinen Wohngebieten. Neben den Wohngebieten sind in Teilbereichen auch ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

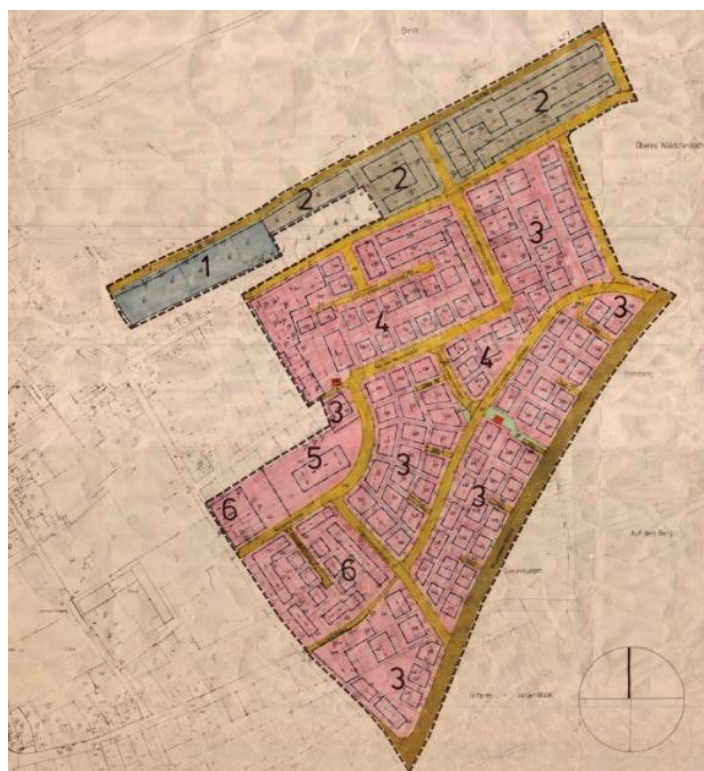


Abbildung 5: B-Plan „Siebenmorgengebiet“

Ca. 800 m südlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße – Teil 1“. Dieser regelt die Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes entlang der Gonsenheimer Straße sowie einer öffentlichen Grünfläche in einem kleinen Teilbereich im Süden des Plangebiets.



Abbildung 6: B-Plan „Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße – Teil 1“

Etwa 200 m östlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Budenheimer Parkallee“ einschließlich der 3. Änderung des Bebauungsplans „In den vierzehn Morgen“. Der Bebauungsplan regelt neben der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an die

Mainzer Landstraße in einem großen Teilbereich die Zulässigkeit von Gewerbegebieten sowie in einem kleineren Teilbereich von einem Sondergebiet.

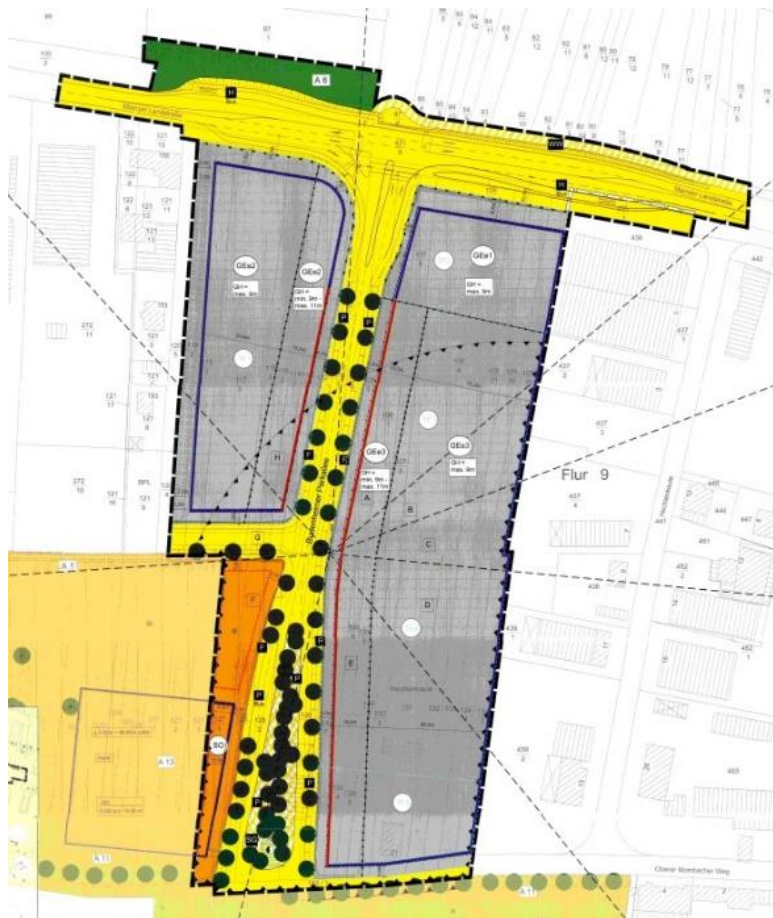


Abbildung 7: B-Plan „Budenheimer Parkallee“ einschließlich der 3. Änderung „In den vierzehn Morgen“

## In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan „Wäldchenloch“ in Aufstellung. Dieser verfolgt das Ziel, Wohnbauflächen am bestehenden Siedlungsrand der Gemeinde Budenheim zu schaffen.

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 (LEP IV von 2008, Stand 2. Änderung vom 21. Juli 2015) festgelegt sowie im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe (Gesamtfortschreibung ROP 2014, genehmigt am 21. Oktober 2015 und Teilfortschreibung genehmigt am 4. Mai 2016) konkretisiert und ergänzt.

Weiterhin sind die Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die

Aufstellung von Bebauungsplänen relevante Ziele der Raumordnung enthält der Regionale Raumordnungsplan (ROP) für die Region Rheinhessen-Nahe mit Stand Oktober 2015.

### Landesentwicklungsprogramm

Für die vorliegende Planung relevant ist insbesondere das Ziel 31 des LEP IV:

Z 31

*„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“<sup>1</sup>*

### Regionalplan 2014

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



**Abbildung 8: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung**

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

<sup>1</sup> Land Rheinland-Pfalz: Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Rheinland-Pfalz vom 21. August 2015; Zweite Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 18. August 2015 (Mainz 2015), S. 252.



**Abbildung 9: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung**

Der Bedarfswert für die Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre in ha gemäß Ziel 20ff. wird gemäß Tabelle 1 im ROP 2014 2. Teilfortschreibung mit 19,5 ha angegeben auf Grundlage der Ermittlung 2020.

#### **Beachtung der Ziele des LEP IV und des ROP zur Siedlungsflächenentwicklung**

Bei dem Planbereich handelt es sich überwiegend um im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen. Dem Vorrang der Innentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß Ziel 31 LEP IV wird bereits durch die Revitalisierung von vormals und z. T. heute noch gewerblich bzw. vormals als Steinbruch und Schießanlage genutzten Flächen Rechnung getragen.

Hinsichtlich Ziel 20 ROP 2014 2. Teilfortschreibung stellt sich in Anbetracht der Vornutzungen und der im Planbereich noch vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen die Frage, ob es sich bei der geplanten Revitalisierung des Dyckerhoff-Geländes überhaupt um die erstmalige Inanspruchnahme von „Freiraumflächen im Außenbereich“ i. S. d. Ziels 20 handelt und das Ziel insofern einschlägig ist.

Nach der landesweiten Erhebungsplattform RAUM+ Monitor verfügt die Gemeinde Budenheim derzeit über eine Reserve an Wohnbauflächen im Außenbereich von 7,77 ha. Hinzu tritt eine Reserve an gemischten Bauflächen im Außenbereich von 1,69 ha. Daraus ergibt sich bei Anrechnung der gemischten Bauflächen mit 50 % eine Flächenreserve für Wohnbauentwicklung im Außenbereich (Außenpotenziale) von 8,62 ha. Flächenreserven im Innenbereich für Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen (Innenpotenziale) liegen gemäß RAUM+ Monitor nicht vor.

Demnach ergibt sich ausgehend vom Wohnbauflächenbedarf des ROP 2014 von 19,5 ha abzüglich der vorhandenen Außen- und Innenpotenziale ein verbleibender Flächenbedarf an Wohnbauflächen von 11,39 ha. Soweit im ungünstigsten Fall für die gesamte geplante Wohnbaufläche von einer erstmaligen Darstellung von Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen ausgegangen wird (s.o.), deckt die geplante Wohnbaufläche von dem gemäß RAUM+ Monitor verbleibenden Flächenbedarf lediglich 3,8 ha ab. Hinzu tritt die gemischte

Baufläche von 1,5 ha. Bei einer Anrechnung von 50% der gemischten Baufläche ergibt sich insgesamt eine zusätzliche anzurechnende Siedlungsfläche von ca. 4,6 ha.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Zur Änderung des Flächennutzungsplans für das Dyckerhoff-Gelände wurde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme beantragt. Die landesplanerische Stellungnahme<sup>2</sup> wurde mit Schreiben vom 30.04.2019 abgegeben. Die landesplanerische Entscheidung stimmt der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung und Beachtung der folgenden Punkte zu:

- Sicherstellung, dass durch ein Sanierungskonzept die geplante Wohnbaufläche verfügbar gemacht wird.
- Berücksichtigung weiterer fachlicher Auflagen, Anregungen und Hinweise im Bauleitplanverfahren.

Die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme getroffenen weiteren fachlichen Auflagen, Anregungen und Hinweise werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Zum Umgang mit fachlichen Auflagen, Anregungen und Hinweise im Bauleitplanverfahren siehe auch die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

## **4.2 Informelle Planungen**

### **Einzelhandelskonzept**

Im Jahr 2018 wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim erstellt. Hauptziel der hiermit geplanten Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Budenheim soll die Stärkung und Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktionen Budenheims sein. Hierzu ist ein Entwicklungsbereich entlang der Mainzer Landstraße vorgesehen, welcher sich rund 300 Meter westlich des Plangebiets befindet.

Das Einzelhandelskonzept legt zwar keinen zentralen Versorgungsbereich fest, identifiziert aber einen städtebaulich integrierten Bereich in der Ortsmitte und legt eine „Versorgungsbereich Nahversorgung“ an der Mainzer Landstraße fest.

## **4.3 Fachplanungen und Fachbelange**

### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Das Plangebiet liegt südlich direkt angrenzend an die Landesstraße 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.

---

<sup>2</sup> Kreisverwaltung Mainz-Bingen (30.04.2019): Landesplanerische Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Budenheim. Ingelheim am Rhein

## Altlasten

Im Nordwesten des Geländes befindet sich der registrierte Altstandort „Ehem. Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff“. Im Südosten befindet sich die registrierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“. Für beide Standorte sind gemäß den Stellungnahmen der SGD Süd vom 08.08.2019<sup>3</sup> und 12.03.2020<sup>4</sup> geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Folgende Abbildung zeigt die Bereiche des Plangebiets, die als Altstandort und Altablagerung kartiert sind.



**Abbildung 10: Altstandort und Altablagerung**

Weitere Untersuchungsergebnisse bezüglich der Altlasten werden im Umweltbericht dargestellt.

## Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung<sup>5</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

<sup>3</sup> SGD Süd (08.08.2019): Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“, REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00. Mainz.

<sup>4</sup> SGD Süd (12.03.2020): Geplante Entwicklung des Altstandorts „Ehem. Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“, REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00. Mainz.

<sup>5</sup> Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Bericht: Ehemaliger Dyckerhoff-Steinbruch Budenheim – Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen (Phase A). Hannover. Stand: 21.06.2018.

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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst keine Flächen, die als Wasserschutzgebiet ausgewiesen sind. Auch im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

### **Heilquellenschutzgebiete**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst keine Heilquellenschutzgebiete. Heilquellenschutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

### **Überschwemmungsgebiete**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, wobei sich etwa 70 m nördlich des Plangebiets ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet befindet.

Das Plangebiet liegt weder im hochwassergefährdeten Bereich (HQ<sub>10-100</sub>) noch wird es bei Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet.

### **Bergbau**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bereiche mit Bergbautätigkeiten. Ein Teilbereich des Plangebiets wurde vormals als Steinbruch genutzt.

### **Radon**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs, in dem ein lokal erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (Radonvorsorgegebietsklasse II).

### **Wald**

Durch die Planung werden Waldflächen in Anspruch genommen. Teile der Gehölzflächen im Westen des Plangebiets sind nach Untersuchung durch die zuständige Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft worden. Nach Rodung und Bebauung dieser Fläche ist der zurückbleibende Teil der Gehölzfläche nicht mehr als Wald einzustufen. Da somit die gesamte Waldfläche für die Bebauung in Anspruch genommen werden soll, ist im Rahmen des Bauleitplanerfahrens die Waldumwandlung in Aussicht zu stellen.

Mit Schreiben vom 09.03.2023 erteilt die Forstbehörde die Waldumwandlungserklärung.

Für die spätere Durchführung der Rodung und die Inanspruchnahme der Waldfläche als Baufläche ist eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der zuständigen Forstbehörde einzuholen.



Südlich des Plangebietes wird teilweise Wald zur Herstellung der Böschung für den südlich geplanten Fuß- und Radweg vorübergehend beseitigt und anschließend als gestufter Waldrand hergestellt (vgl. Bebauungsplan Begründung Kapitel. 5.12).

## **Landschaftsplanung / Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht**

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

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

In der Umgebung des Plangebiets 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 „Rheinheinisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2).

## **5 Städtebauliches Konzept**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht für den westlichen Teilbereich des Plangebiets eine wohnbauliche Nutzung vor. Der östliche Teilbereich des Plangebiets ist gemäß dem städtebaulichen Konzept in zwei Bereiche unterteilt. Für den nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebiets sieht das städtebauliche Konzept eine gemischte Nutzung vor. Für den südöstlichen Teilbereich sind eine Bodenbehandlungsanlage und Räumlichkeiten für den Golfclub Mainz vorgesehen.

Die wohnbauliche Nutzung soll sich in verschiedene Bautypologien gliedern, um verschiedene Wohnungstypen anbieten zu können. Im Norden entlang der Mainzer Landstraße soll Geschosswohnungsbau in Form von mehreren Punkthäusern mit einer vorgelagerten Riegelbebauung entstehen. Die Riegelbebauung dient neben der Schaffung von Wohnraum auch gleichzeitig als Lärmschutzbebauung, da durch diese das südlich angrenzende Wohngebiet von den Lärmeinwirkungen der Mainzer Landstraße sowie der Bahngleise abgeschirmt wird. Innerhalb der Lärmschutzbebauung werden durch passive Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltung und Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Gebäudeseite gesunde Wohnverhältnisse erreicht.

Entlang des Schwarzenbergweges im Westen des Plangebiets sollen eine Grünfläche, Kinderspielfläche sowie ein Kindergarten und drei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Im Zentrum sowie im Süden des Wohngebietes ist die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen hier freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser errichtet werden.

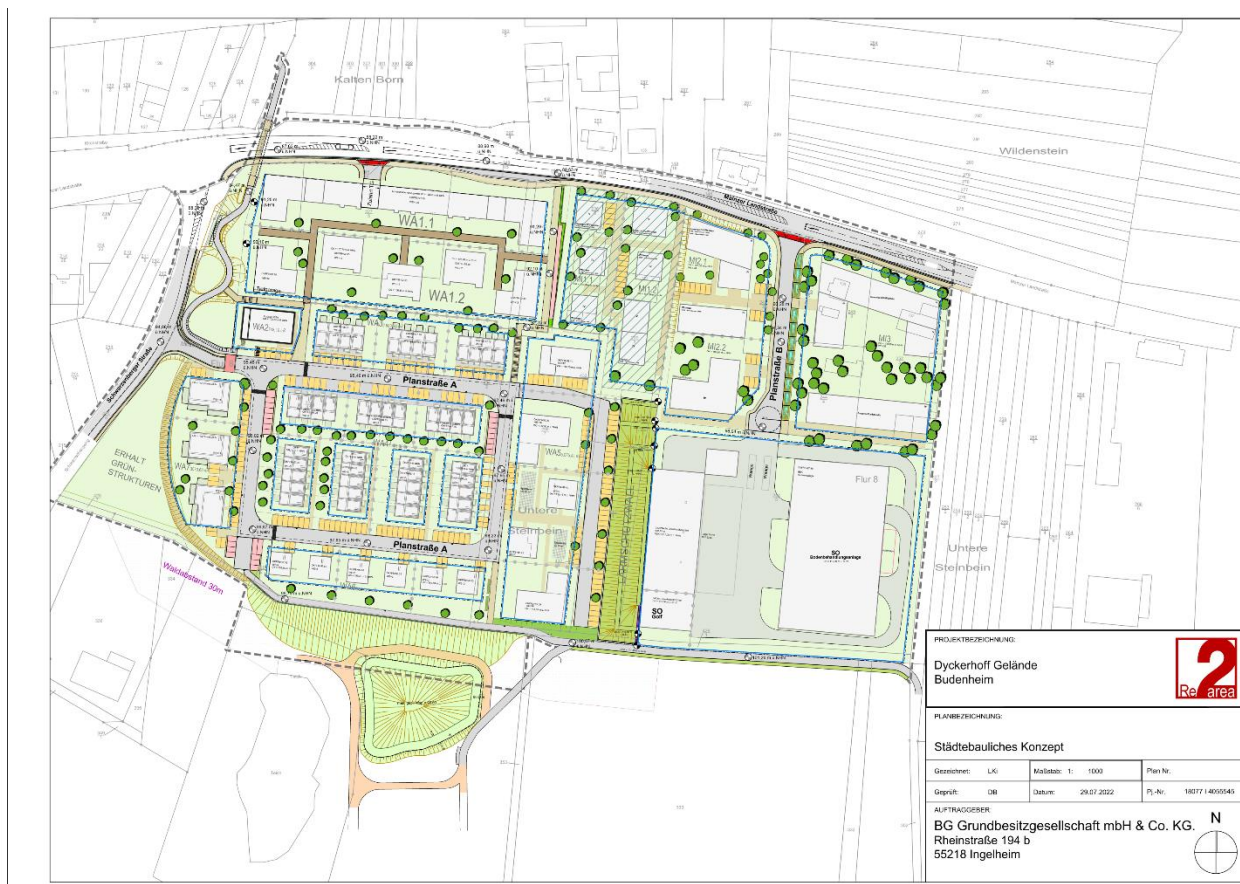
Der östliche Abschluss des Wohngebietes soll durch Geschosswohnungsbau erfolgen. Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle fünf Mehrfamilienhäuser vor.

Östlich der Mehrfamilienhäuser schließt ein Lärmschutzwall mit privater Grünfläche an, welcher dazu dient, das Wohngebiet von Lärmeinwirkungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der „Bodenbehandlungsanlage“ abzuschirmen.

Östlich des Lärmschutzwalles befindet sich der in einem Sondergebiet geplante Standort einer Bodenbehandlungsanlage. Direkt an den Lärmschutzwall angrenzend ist eine für den Betrieb dieser Anlage notwendige Abladefläche für gereinigtes Bodenmaterial vorgesehen. Diese Fläche soll mit einem begrüntem Dach überbaut werden und ebenfalls als Einrichtung des Lärmschutzes dienen. Die am südöstlichen Plangebietsrand befindliche Bodenbehandlungsanlage soll komplett umbaut werden, damit schädliche, durch den Anlagenbetrieb entstehende Einwirkungen, wie z.B. Lärm oder Staub, von der Umgebung ferngehalten werden. Die Anlage dient der Reinigung verunreinigter Böden und soll in erster Linie die verunreinigten Böden des geplanten Wohngebietes reinigen, bevor die bauliche Entwicklung an dieser Stelle beginnen kann.

Südöstlich des Lärmschutzwalles befindet sich eine Fläche, welche vom benachbarten Golfclub mit einer Wagenhalle sowie Sozialräumen bebaut werden soll.

Nördlich an die Bodenbehandlungsanlage und den Lärmschutzwall anschließend sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von mehreren gemischt genutzten Punkthäusern vor. Die Gebäude direkt an der Mainzer Landstraße sind ebenfalls als Lärmschutzbebauung mit passiven Schallschutzmaßnahmen geplant und orientieren sich bei der Höhenentwicklung an den Gebäuden im Nordwesten des Plangebietes.



**Abbildung 11: Städtebauliches Konzept „Dyckerhoff-Gelände“ mit Geltungsbereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (Stand: April 2020)**

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt zum einen über die Mainzer Landstraße im Norden und zum anderen über den Schwarzenbergweg im Westen. Über die Mainzer Landstraße soll die Lärmschutzbauung sowie die Mischgebiete und die Bodenbehandlungsanlage erschlossen werden. Dabei werden die neuen Nutzungen über eine Stichstraße als zentrale Zufahrt erschlossen. Lediglich die Bestandsnutzungen haben weiterhin direkte Zufahrten zur Mainzer Landstraße.

Der Geschosswohnungsbau entlang der Mainzer Landstraße soll mit einer zentralen Tiefgarageneinfahrt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden werden. Die Anbindung erfolgt über die Mainzer Landstraße und soll durch die Bündelung auf eine Einfahrt sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr der Mainzer Landstraße durch eine Vielzahl von Grundstücksausfahrten entstehen.

Über den Schwarzenbergweg wird der südliche Bereich des Wohngebietes erschlossen.

Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über Planstraße A als ringförmige Erschließungsstraße. Durch das gewählte Erschließungskonzept wird Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet vermieden.

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch mehrere Grünstrukturen aus. So sollen die entlang des Schwarzenbergweges bestehenden Grünstrukturen z. T. erhalten werden. Zur Gliederung des Gebietes entsteht zwischen dem Wohngebiet und dem Misch-/Sondergebiet ein begrünter Lärmschutzwall.

Fuß- und Radwege sollen am westlichen sowie am südlichen Plangebietsrand entstehen und an bestehende Fuß- und Radwege entlang der Mainzer Landstraße respektive entlang der nördlichen Grenze des Golfplatzes anschließen.

## **5.2 Planungs- und Standortalternativen**

Als Planungsalternative für den Standort des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes wäre auch eine vollständige gewerbliche Nutzung denkbar. Aufgrund der notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen sowie deren Umfang wäre eine Entwicklung des Geländes als vollständiger Gewerbestandort jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar.

Zudem spricht der große Wohnraumbedarf in der Umgebung der Landeshauptstadt Mainz gegen eine vollständige Entwicklung des Plangebiets als Gewerbestandort. Der in Budenheim bestehende hohe Bedarf an Wohnungen führt dazu, dass sich die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet als sinnvoll und wirtschaftlich darstellt.

Aufgrund der starken Bodenverunreinigungen ist jedoch nicht das gesamte Plangebiet für die Errichtung von Wohnbauung geeignet. Die Altablagerung im Südosten des Geländes ist derartig kontaminiert, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist und daher nur eine Sicherung der Altlast mittels vollständiger Versiegelung in Betracht kommt. Daher ist dieser Teil für die Schaffung von Wohnraum nicht geeignet.

Anstelle der Darstellung einer gewerblichen Baufläche käme im Bereich der geplanten Bodenbehandlungsanlage auch die Darstellung einer Sonderbaufläche in Betracht, da hier im Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt wird. Bei der Bodenbehandlungsanlage handelt es

sich um eine gewerbliche Anlage, die auch in einem Industriegebiet zugelassen werden kann. D. h. das Sondergebiet dient der Unterbringung eines bestimmten Gewerbebetriebs. Im Fall der Nutzungsaufgabe der Bodenbehandlungsanlage kann mit der gewählten Darstellung als gewerbliche Baufläche als Folgenutzung z. B. ein Gewerbegebiet im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Standortalternativen sind aufgrund der Konversion des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes und der Notwendigkeit der Bodenbehandlungsanlage nicht ersichtlich.

## 6 Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Budenheim im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes beinhaltet die Darstellung von

- Wohnbauflächen (W) im Nordwesten, Norden und der Mitte des Plangebiets gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.
- Gemischte Baufläche (M) im Nordosten des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.
- Gewerblichen Bauflächen (G) im Südosten des Plangebiets gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.
- Grünfläche im Süden und im Westen des Plangebiets § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.
- Kindergarten im Westen des Plangebietes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a

Die Darstellung von Wohnbauflächen dient der für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzeption zur Errichtung von Wohngebäuden im westlichen Teil des Plangebiets.

Die Darstellung gemischte Baufläche dient der Sicherung bestehender gewerblich genutzt Flächen sowie zur weiteren Errichtung von Wohnraum und ergänzenden gewerblichen Nutzungen.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen dient der Umsetzung für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzeption zur Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage im südöstlichen Teil des Plangebietes.

Die Darstellung eines Kindergartens dient der Umsetzung für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzeption zur Errichtung eines Kindergartens im Westen des Plangebietes. Dadurch soll der bestehende und entstehende Bedarf an Kindergartenplätzen gedeckt werden.

## 6.2 Flächenbilanz

**Tabelle 2:** Flächenbilanz der 7. FNP-Änderung entsprechend den Darstellungen, gerundet

Gebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Wohnbauflächen	37.845
Gemischte Baufläche	15.103
Gewerbliche Bauflächen	13.474
Grünflächen	7.278
<b>Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung</b>	<b>73.700</b>

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

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Städtebauliche Auswirkungen

An die Stelle der aufgegebenen gewerblich / industriellen Nutzung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff treten wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen. Im Norden des Plangebiets werden entlang der Mainzer Landstraße zudem bestehende gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen in die 7. FNP-Änderung einbezogen.

Durch die Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Dyckerhoff wird die Flächeninanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Flächen vermieden.

Durch die Nachnutzung erfährt der östliche Siedlungsbereich Budenheims eine qualitative Ergänzung und Aufwertung.

Durch die geordnete Nachnutzung werden der Funktionsverlust des ehemaligen Betriebsgeländes sowie sich daraus ergebende mögliche städtebauliche Missstände, die sich auch negativ auf das Umfeld auswirken können, vermieden.

Weiterhin wird die Funktion der Gemeinde Budenheim als Wohnstandort in direkter Nähe zur Landeshauptstadt Mainz insgesamt gestärkt. Durch die Planung entsteht in der Summe Wohnraum für ca. 1.100 neue Einwohner.

### 7.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Durch die Darstellung gewerblicher und gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan ist grundsätzlich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Lebensmittelmärkten mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten denkbar. Durch die Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ werden nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Somit sind von den dargestellten gewerblichen und gemischten Bauflächen keine Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

### 7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die zukünftige Erschließung des Plangebiets soll zweigeteilt erfolgen.

Die dargestellten Wohnbauflächen sollen über eine an den am westlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Schwarzenbergweg anknüpfende Planstraße erfolgen.

Die dargestellten gewerblichen Bauflächen sollen über eine Planstraße an die Mainzer Landstraße angebunden werden.

In der Summe werden sich durch die Planung Mehrverkehre ergeben.

Die möglichen Auswirkungen der Entwicklung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes wurden im Verfahren des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ ermittelt und beurteilt. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten<sup>6</sup> erstellt.

Durch die angestrebte Planung im Plangebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.480 Kfz-Fahrten je 24h erzeugt.

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/24h. Westlich des Schwarzenbergwegs ergibt sich eine Belastung von rund 10.020 Kfz/24 h.

Der Prognose-Nullfall 2030 gibt die verkehrliche Entwicklung ohne Berücksichtigung der Planung wieder. Neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung sind darin das Baugebiet „Wäldchenloch“ und die neue Bahnbrücke berücksichtigt.

Im Prognose-Nullfall 2030 (Verkehrsentwicklung ohne Berücksichtigung der Planung) ergibt sich zwischen dem Schwarzenbergweg und der Budenheimer Parkallee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von bis zu rund 12.160 Kfz/24h. Westlich des Schwarzenbergwegs ergibt sich eine Belastung von rund 9.840 Kfz/24 h.

Im Prognose-Planfall 2030 (Verkehrsentwicklung mit Berücksichtigung der Planung) ergibt sich zwischen dem Schwarzenbergweg und der Budenheimer Parkallee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von bis zu rund 14.640 Kfz/24h. Westlich des Schwarzenbergwegs ergibt sich eine Belastung von rund 10.600 Kfz/24 h.

Im Prognose-Planfall ergibt sich danach eine Erhöhung gegenüber dem Prognose-Nullfall von bis zu 20 %. Zwischen Schwarzenbergweg und Budenheimer Parkallee ergibt sich eine Erhöhung von rund 8 %.

Gegenüber dem Ist-Zustand (2018) ergibt sich im Prognose-Planfall eine Erhöhung um bis zu 22 %. Zwischen Schwarzenbergweg und Budenheimer Parkallee ergibt sich eine Erhöhung von rund 6 %.

Durch die geplante Bodenbehandlungsanlage wird ein Zusatzverkehr von ca. 70 Lkw verursacht. aufgrund des Lkw-Durchfahrtsverbots in der Ortsdurchfahrt Budenheim wird dieser i. W. von/in Richtung Mainz abgewickelt.

---

<sup>6</sup> Freudl Verkehrsplanung (18.07.2022): Gemeinde Budenheim – Entwicklung Dyckerhoff-Gelände – verkehrliche Bewertung. Darmstadt.

Die Prüfung der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten im Plangebiet und dessen direkter Umgebung hat ergeben, dass an allen Knotenpunkten im Planfall zumindest eine ausreichende Qualitätsstufe erreicht wird. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante bauliche Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes und die hieraus resultierenden Verkehre keine Probleme für die Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung des Plangebietes hervorrufen. In der Betrachtung des Planfalls ist neue Bahnquerung bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet ist darüber hinaus gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt an der nördlichen Grenze der 7. FNP-Änderung an der Mainzer Landstraße und bindet das Plangebiet sowohl in Richtung Budenheim als auch in Richtung Mainz an.

Im Plangebiet sind gemäß städtebaulichem Konzept die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen sowie die Schaffung alternativer Mobilitätsangebote vorgesehen. Alternative Mobilitätsangebote, zu denen Überlegungen zur Umsetzung im Plangebiet bestehen, sind unter anderem die Errichtung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge, die Schaffung eines Car-Sharing-Angebotes sowie die Einrichtung eines Leihfahrradsystems inklusive Lastenfahrräder.

#### **7.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind zum Anschluss und zur Erschließung des Plangebiets neu aufzubauen.

#### **7.5 Kosten der Planung**

Die Kosten der Planung und der Entwicklung der Liegenschaft werden durch private Investoren sowie die Gemeinde Budenheim gemäß der Regelungen im städtebaulichen Vertrag bzw. im Durchführungsvertrag zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ getragen.

### III UMWELTBERICHT

## 1 Einleitung

### 1.1 Inhalte und Ziele der 7. FNP-Änderung

#### Ziele der 7. FNP-Änderung

Ziel der Planung ist die Revitalisierung des ehemaligen Areals der Fa. Dyckerhoff mit einer wohnbaulichen Nutzung mit ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen und einer gemischten Nutzung im östlichen Teil des Geländes. Integraler Teil des Konzeptes ist dabei die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage am südöstlichen Rand der Liegenschaft, die während der Flächenaufbereitung die im Plangebiet vorhandenen belasteten Böden reinigt und darüber hinaus für die Behandlung von verunreinigtem Bodenaushub aus der Region zur Verfügung stehen soll. Im Laufe des Planverfahrens haben sich im Nordosten des Planbereiches weitere Entwicklungsabsichten für eine gemischte bauliche Nutzung ergeben.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Schaffung neuen Wohnraumes in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigenden Wohnraumbedarfes im Großraum der Landeshauptstadt Mainz.
- Die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes.
- Die Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen.
- Die Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans an die geplanten baulichen Entwicklungen auf dem ehemaligen Dyckerhoff-Gelände.

#### Beschreibung der Darstellungen

Im westlichen Bereich des Plangebiets werden Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden und Nordosten des Plangebiets werden gemischte Bauflächen dargestellt. Im Südosten werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Süden zwischen den Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen sowie im Westen des entlang des Schwarzenbergwegs werden Grünflächen dargestellt.

#### Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Budenheim, südlich der Mainzer Landstraße. Es umfasst unter anderem das ehemalige Gelände der Fa. Dyckerhoff, einen ehemaligen Steinbruch, einen ehemaligen Schießstand, eine Waldfläche sowie die Flächen bestehender Gewerbebetriebe.

#### Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Die 7. FNP-Änderung umfasst nur in einem untergeordneten Teilbereich bisher baulich nicht genutzte Flächen. Die bislang unbebaute Fläche innerhalb des Plangebiets wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.



Die größten Teile des Plangebiets umfassen Flächen, welche bereits baulich genutzt wurden. Hierbei handelt es sich teilweise um Flächen, welche zum gegenwärtigen Zeitpunkt brach liegen und teilweise um solche Flächen, die aktuell mit Gebäuden bebaut sind. Die vorhandene Bebauung soll auch der Änderung des FNP und nach Vollzug des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ bestehen bleiben und durch diesen gesichert werden.

Die Böden der brachliegenden Flächen sind in Teilen mit Stoffen aus der Vornutzung verunreinigt.

## **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 alle der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 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.

### **1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele**

<b>§ 1 BNatSchG</b>	<b>Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.</b>
<b>§ 1a Abs. 3 BauGB</b>	<b>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.</b>
<b>§ 13 BNatSchG</b>	<b>Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.</b>

Zu dem im Parallelverfahren zur 7. FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Im Fachbeitrag werden die Schutzziele wie folgt berücksichtigt:

- Biotoptypenkartierung.
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild.
- Vorschlag von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
- Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. externen Kompensationsmaßnahmen.

<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB</b>	<b>Darstellung von Landschaftsplänen.</b>
---------------------------------	---



- Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB** **Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.**

**§ 20 ff. BNatSchG** **Schutzgebiete und -objekte.**

**§ 30 BNatSchG** **Geschützte Biotope.**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“ mit der Kennung 07-LSG-73-2. Jedoch sind solche Flächen vom Gebiet des Landschaftsschutzgebietes ausgenommen, welche sich im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden sowie solche, welche sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden. Daher ist das Plangebiet aktuell noch als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes anzusehen. Mit Rechtskraft des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ werden die Flächen vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen. Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich darüber hinaus keine weiteren für die Planung relevanten Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes.

### 1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

**§ 1a Abs. 2 BauGB** **Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.**

Eine Untersuchung der Gehölzflächen durch die zuständige Forstbehörde wurde durchgeführt. Teile der Gehölzflächen sind als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen. Für die Waldumwandlung/Rodung wird eine Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde eingeholt (vgl. Begründung Kap. I 4.3).

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden geprüft und das Ergebnis dokumentiert.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB** **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.**

**§ 1 BBodSchG** **Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Zur Bewertung natürlicher Bodenfunktionen wird auf den Fachbeitrag Naturschutz zurückgegriffen, der zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ erstellt wird.

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur Ermittlung und Bewertung potentieller Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein begründeter Kampfmittelverdacht vorliegt. Arbeiten mit Eingriffen in den Untergrund werden fachgutachterlich begleitet.

Zusätzlich zur Untersuchung der möglichen Kampfmittelbelastung wurden mehrere Altlastenuntersuchungen durchgeführt, um die Belastungen der Böden im Plangebiet durch die vorherigen Flächennutzungen zu überprüfen. Erste Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers im Bereich der Altablagerung wurden bereits in den 1990er-Jahren durchgeführt. 2017 wurde eine historische Erkundung mit Zusammenstellung und Neubewertung der vorhandenen Untersuchungsunterlagen sowie einer Identifikation von Defiziten des Kenntnisstandes durchgeführt. Mit zwei Untersuchungskampagnen im Spätjahr 2018 und Frühjahr 2019 (laufend) sollen die identifizierten Defizite untersucht werden. Alle laufenden und weiteren Untersuchungen erfolgen in enger Abstimmung mit der SGD Süd.

#### 1.2.4 Schutzgut Wasser

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB** Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.  
**§ 1 WHG** Schutz der Gewässer.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HG<sub>10-100</sub>) und liegt zudem nicht in einem Bereich, der bei Extremhochwässern (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet werden kann. Das Grundwasser, der Grundwasserstand sowie eventuelle Grundwasserverunreinigungen werden im Rahmen der umfangreichen Altlastenuntersuchung behandelt. **§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB** Berücksichtigung des sachgerechter Umgangs mit Abwässern.

**§ 54 ff. WHG** Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB** Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.  
Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

**§ 51 WHG** Wasserschutzgebiete.

**§ 53 WHG** Heilquellenschutzgebiete.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

#### 1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

**§ 1 Abs. 5 BauGB** Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB** Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB** Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB** Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

**Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB** Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Hinsichtlich möglicher Luftschadstoffbelastungen erfolgt die Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe.

### 1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

<b>§ 1 Abs. 5 BauGB</b>	<b>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</b>	<b>Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.</b>
<b>§ 1 BNatSchG</b>	<b>Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.</b>

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme.

### 1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB</b>	<b>Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB</b>	<b>Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB</b>	<b>Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.</b>
<b>Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB</b>	<b>Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.</b>
<b>§ 50 BImSchG</b>	<b>Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.</b>

Zu dem im Parallelverfahren zur 7. FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ werden folgende Gutachten erstellt:

- Lärmgutachten:
  - Untersuchung des bestehenden Gewerbelärms im Plangebiet,
  - Untersuchung des bestehenden Gewerbelärms außerhalb des Plangebiets,
  - Untersuchung des bestehenden Verkehrslärms der Mainzer Landstraße,
  - Untersuchung des zukünftigen Verkehrslärms der Mainzer Landstraße im Planfall,
  - Untersuchung der gewerblichen Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“,



Plangebiets hat zu umfangreichen Verunreinigungen des Bodens geführt. Der Umgang mit diesen Verunreinigungen ist der zentrale Bestandteil des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“.

### 1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB** Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

**Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB** Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen.

Aufgrund der Planung gewerblicher Bauflächen als Angebotsplanung sind störfallrelevante Anlagen grundsätzlich zulässig. Die Ermittlung und Bewertung der möglichen Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Östlich des Plangebiets befindet sich im Gewerbegebiet „An der Hechtenkaute“ ein Lieferant für technische und medizinische Gase. Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2009 stellt der betrieb einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung dar. Im Rahmen der Umweltprüfung sind der aktuelle Bestand des Betriebes und seine Relevanz für Neuplanung schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet zu überprüfen.

### 1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB** Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

**Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB** Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

## **2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Zu dem im Parallelverfahren zur 7. FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ wurde eine Artenschutzuntersuchung für Fledermäuse, Avifauna, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge durchgeführt<sup>9</sup>.

Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung für das Plangebiet sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ in Kapitel 2.1.1 des Umweltberichts ausführlich erläutert.

#### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Im Nordwesten des Geländes befindet sich der registrierte Altstandort „Ehem. Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff“. Im Südosten befindet sich die Registrierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“.

Zur Untersuchung des Bodens innerhalb des Plangebiets wurden im Laufe der letzten Jahre mehrere Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen für das Plangebiet sind in Kapitel 2.1.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ ausführlich erläutert.

#### **2.1.3 Schutzgut Wasser**

Gemäß der Altlastenuntersuchungen ist im Untergrund der Plangebietsfläche kein zusammenhängender Grundwasserleiter ausgebildet und lediglich ein lokales Schichtwasservorkommen vorhanden. In Kapitel 2.1.3 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ wird das Schutzgut Wasser ausführlich erläutert.

#### **2.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet liegt im Bestand zum überwiegenden Teil brach. Durch die Nichtnutzung der Flächen entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Die von Gehölzen bestandenen Flächen des Plangebiets wirken als Frischluftproduzenten ausgleichend auf das Lokalklima.

#### **2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion des Plangebiets werden in Kapitel 2.1.5 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ ausführlich erläutert.

---

<sup>9</sup> Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch - Ergänzung, Nackenheim. Stand: 21.01.2020.



## **2.1.6 Schutzgut Mensch**

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Die im Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Belastungen des Schutzguts Mensch durch Geräusche wird in Kapitel 2.1.6 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ ausführlich erläutert.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Die im Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Belastungen des Schutzguts Mensch durch Luftschadstoffe wird in Kapitel 2.1.6 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ ausführlich erläutert.

## **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Sachgüter sind im Plangebiet vereinzelt in Form von bestehenden Gebäuden entlang der Mainzer Landstraße vorhanden. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Dyckerhoff sind keine Sachgüter vorhanden.

## **2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Plangebiet werden im Basisszenario keine erneuerbaren Energieträger genutzt. Im Bereich des ehemaligen Firmengeländes der Fa. Dyckerhoff ist keine Bebauung vorhanden, weshalb kein Konzept zur effizienten Nutzung von Energie vorliegt. Aufgrund der fehlenden Bebauung ist dies auch nicht notwendig.

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

### **2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen ist im Plangebiet mittelfristig von dem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustands auszugehen. Im Prognose-Nullfall ist daher, verglichen mit dem Basisszenario, keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

### **2.2.2 Schutzgut Boden**

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen ist im Plangebiet mittelfristig von einem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustands auszugehen. Im Prognose-Nullfall ist daher, verglichen mit dem Basisszenario, keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

Im Prognose-Nullfall ist im Plangebiet auf den überwiegend unversiegelten Flächen weiterhin eine unkontrollierte und uneingeschränkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.

## **2.2.4 Schutzgut Klima und Luft**

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

## **2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und Erholung**

### **2.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

### **2.2.7 Schutzgut Mensch**

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche**

Im Prognose-Nullfall kommt es, verglichen mit dem Basisszenario, zu keiner Veränderung der Verkehrslärmeinwirkungen.

Zudem kommt es zu keiner Veränderung der Gewerbelärmeinwirkungen durch den im Plangebiet vorhandenen Metallbaubetrieb, sofern von einer unveränderten Weiterführung des Betriebs ausgegangen wird. Eine Änderung der Gewerbelärmimmissionen könnte beispielsweise aus einer Veränderung der Arbeitsprozesse oder der baulichen Situation auf dem Grundstück des Metallbaubetriebs resultieren. Eine solche Änderung ist aufgrund der konkreten Situation nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Im Prognose-Nullfall kommt es, verglichen mit dem Basisszenario, zu keiner Veränderung der Belastungssituation durch Luftschadstoffe.

### **2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Da keine Kulturgüter im Plangebiet vorhanden sind, ist im Prognose-Nullfall von keiner Veränderung auszugehen.

Die im Plangebiet vorhandenen Sachgüter in Form der entlang der Mainzer Landstraße bestehenden Gebäude werden im Prognose-Nullfall nicht verändert.

### **2.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Prognose-Nullfall ist keine Veränderung zum Basisszenario zu erwarten.

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

### **2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

In der westlichen Hälfte des Plangebiets erfolgt die Änderung der Darstellung von Wohnbauflächen anstelle eines Industriegebiets sowie einer Fläche für Abgrabungen. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen ist von einer Reduktion der potentiellen negativen

Auswirkungen auf das Schutzgut verglichen mit einem Industriegebiet respektive einer Abgrabungsfläche auszugehen. Die bislang dargestellten Nutzungen wirken sich auf das Schutzgut hinsichtlich des Störgrads, der potentiellen Immissionsbelastung (z.B. durch Lärm, Staub) sowie des zulässigen Versiegelungsgrads deutlich negativer aus, als dies durch die Darstellung von Wohnbauflächen der Fall ist.

Im Südwesten des Plangebiets bleibt die bisher dargestellte Grünfläche teilweise erhalten und wird teilweise in Form und Umfang angepasst. Hierdurch sind keine veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt. Durch die Darstellung einer Grünfläche ergeben sich vielfältige positive Auswirkungen auf das Schutzgut, da somit potentieller neuer Lebensraum geschaffen wird. Gleichzeitig gehen von der dargestellten Grünfläche keine so vielfältigen negativen Auswirkungen aus, wie von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gegenüber Gewerbe- und Industriegebiete geht von Grünflächen keine Störfunktion z.B. durch Emissionen, (umfassende) Bodenversiegelung oder Verkehrsaufkommen aus.

Im Nordosten des Plangebietes erfolgt die Änderung der Darstellung von Industriegebiet in gemischte Baufläche. Durch die Darstellung von gemischter Baufläche ist hinsichtlich des potenziellen Versiegelungsgrads keine Veränderung des Schutzgutes zu erwarten. Hinsichtlich des Störgrades, der potenziellen Immissionsbelastung (z.B. durch Lärm, Staub) ist von positiven Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Im Südosten des Plangebiets sind durch die Beibehaltung der Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Veränderungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets erfolgt eine Änderung der bisherigen Darstellung einer Schießsportanlage zu gewerblichen Bauflächen. Die Änderung der Darstellung wirkt sich dahingehend positiv aus, dass Lärmimmissionen durch Schüsse der bisher dargestellten Schießsportanlage zukünftig nicht mehr zu erwarten sind. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf die Tiere im Plangebiet und dessen Umgebung aus.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.1 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Gemäß den Ergebnissen der Artenschutzuntersuchung steht der Planung bei Durchführung der festgesetzten bzw. im Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen nichts entgegen.

### **2.3.2 Schutzgut Boden**

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen im Westen des Plangebiets führt dazu, dass geringere Belastungen des Schutzguts Boden zu erwarten sind. Die durch Abgrabungen einhergehenden Veränderungen und Entnahmen von Bodenmaterial sind in der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans nicht mehr vorgesehen. Die durch Industriegebiete einhergehenden hohen Versiegelungsgrade sowie die potentiellen Bodenbelastungen durch die zur Verwendung kommenden Betriebsmittel,

Produktionsprozesse oder den Fahrzeugeinsatz wirken sich vielfältig negativ auf den Boden aus. Die Darstellung von Wohnbauflächen und teilweise von öffentlichen Grünflächen wirken sich hingegen positiv auf das Schutzgut aus, da zukünftig eine verringerte Versiegelung sowie die Schaffung von Grünfläche ohne Versiegelung und einhergehender Wiedererlangung der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten sind. Ebensolche Auswirkungen ergeben sich auch in der Mitte des Plangebiets, wo in Teilen anstelle der bisherigen Darstellung von Gewerbe- und Industriegebieten eine Grünfläche dargestellt wird.

Im Südwesten des Plangebiets bleibt die bisher dargestellte Grünfläche teilweise erhalten und wird teilweise in Form und Umfang angepasst. Hierdurch sind keine veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Im Nordosten des Plangebietes erfolgt die Änderung der Darstellung von Industriegebiet in gemischte Baufläche. Durch die Darstellung von gemischter Baufläche ist hinsichtlich des potenziellen Versiegelungsgrads keine Veränderung des Schutzgutes zu erwarten.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu einer gewerblichen Baufläche wirkt sich nicht weiter negativ auf das Schutzgut aus. Es ist mit Bodenversiegelungen in ähnlichen Umfang zu rechnen. Anstelle der Bodenbeeinträchtigungen durch Munition, Patronenhülsen o.ä. ist in den dargestellten gewerblichen Bauflächen von anderen potentiellen Belastungsstoffen für das Schutzgut auszugehen.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.2 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Gemäß den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen steht der Planung nach Durchführung der mit der SGD Süd abgestimmten Maßnahmen zur Altlastensanierung bzw. Altlastensicherung nichts entgegen.

### **2.3.3 Schutzgut Wasser**

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Westen und Nordosten des Plangebiets führt dazu, dass eine geringere Belastung des Schutzguts Wasser zu erwarten ist. In Industriegebieten können Stoffe Verwendung finden, die durch Wasser gelöst und verbreitet werden können oder die durch Betriebsprozesse ins Wasser gelangen und auf diesem Weg zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut führen. Durch die Änderung der Darstellung hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten, da bei einer wohnbaulichen Nutzung und sonstiger gewerblicher Nutzung eine Verwendung von sich potentiell negativ auf das Schutzgut Wasser auswirkenden Stoffen nicht zu erwarten ist. Gleichzeitig geht mit einer wohnbaulichen und sonstiger gewerblicher Nutzung in der Regel ein deutlich verringerter Versiegelungsgrad einher, als dies bei industriellen Nutzungen der Fall ist. Durch den verringerten Versiegelungsgrad ist zumindest die teilweise Wiedererlangung eines natürlichen Wasserkreislaufs mit lokaler Versickerung möglich.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt, wodurch sich – unter anderem durch die mit einer Grünfläche einhergehende Reduktion des Versiegelungsgrads – positive Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben. Im Bereich der zukünftig dargestellten Grünfläche kann zukünftig wieder ein natürlicher Wasserkreislauf mit lokaler Versickerung stattfinden.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen wirkt sich nicht weiter negativ auf das Schutzgut aus.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.3 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Mit Umsetzung des geplanten Entwässerungskonzepts steht der Planung nichts entgegen.

#### **2.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischter Baufläche im Westen und Nordosten des Plangebiets führt dazu, dass sich eine potentiell positive Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft ergibt. Die in Industriegebieten zulässigen Anlagen und Betriebe emittieren in der Regel diverse Abgase und Stoffe, die sich negativ auf die Luft auswirken. Gleichzeitig wirkt sich etwa die bei Produktionsprozessen entstehende Abwärme negativ auf das Mikroklima aus. Zudem gehen mit Industriegebieten in der Regel hohe Versiegelungsgrade einher, die zu einer Flächenaufheizung führen, welche der typischerweise im Bereich von Grünflächen vorzufindenden Kalt- und Frischluftproduktion entgegenstehen. Die bisherige Darstellung einer Abgrabungsfläche wirkt sich hinsichtlich potentieller Staubentstehung ebenfalls negativ auf das Schutzgut Klima und Luft aus. Die geplante Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Baufläche wirkt sich daher im Vergleich mit der bisherigen Flächendarstellung positiv auf das Schutzgut aus. Mit Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gehen in der Regel geringere Versiegelungsgrade einher, sodass die Bildung von Wärmeinseln im Vergleich zumindest reduziert wird. Gleichzeitig ist die Bebauung überwiegend lockerer und weniger massiv als in Industriegebieten, sodass die natürlichen Luftaustauschfunktionen besser erhalten bleiben können. Durch die Anlage von privaten Gärten entfalten Wohnbauflächen durch die voraussichtlich entstehenden Gärten somit weitere positive Effekte auf das Schutzgut.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt, welche potentiell der Bildung von Kalt- und Frischluft dient und sich somit positiv auf das Schutzgut auswirkt.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.4 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Durch die auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen, z.B. zur Mindestbegrünung und der Begrünung unbebauter Grundstücksflächen, steht der Planung nichts entgegen.

### **2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Westen und Nordosten des Plangebiets führt dazu, dass weiterhin keine Erholungsfunktion im Plangebiet vorhanden ist. Gleichzeitig führt die Änderung dazu, dass das Ortsbild durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen anstelle von Industriegebieten aufgewertet wird. Durch die Änderung bleibt das bisherige Landschaftsbild unverändert.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Durch den überwiegenden Erhalt der in diesem Bereich dargestellten Grünfläche bleibt die bisherige Wirkung der Grünfläche auf das Orts- und Landschaftsbild auch zukünftig erhalten.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt. Die Änderung der Darstellung wirkt sich durch die geplante Anlage einer Grünfläche anstelle der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiet positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.5 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Das Schutzgut steht der auf Ebene des Bebauungsplans angestrebten Entwicklung nicht entgegen. Es kommt zu einer Aufwertung des Ortsbildes und einer verbesserten Anbindung der benachbarten Gebiete mit Erholungsfunktion.

## 2.3.6 Schutzgut Mensch

### Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Westen und Nordosten des Plangebiets führt zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche werden durch die Änderung der Darstellung reduziert, da die typischerweise in Industriegebieten erfolgenden Nutzungen sowie die in diesem Gebiet verorteten Anlagen und Betriebe in der Regel zu hohen Lärmbelastungen führen. Die Abgrabungsfläche führt durch die typischen Betriebsprozesse ebenfalls zu Geräuschbelastungen. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entfällt die dargelegte störende Wirkung und die Geräuschbelastung für Menschen reduziert sich. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ergibt sich jedoch eine schutzbedürftige Nutzung im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm sowie vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe. Hiermit gehen neue Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche einher, welche nicht alle auf Ebene des Flächennutzungsplans zu lösen sind. Durch die Darstellung der Grünfläche mit Lärmschutzwall werden die auftretenden Konflikte teilweise bereits auf Ebene der 7. Änderung des Flächennutzungsplans gelöst. Alle weiteren auftretenden Konflikte werden gemäß der Festsetzungsvorschläge der schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplans gelöst.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt. Durch die Änderung ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut, da die bislang in diesem Bereich mögliche gewerblich-industrielle Nutzung zukünftig nicht mehr erfolgt. Durch die vorgesehene Errichtung eines Lärmschutzwalls innerhalb dieser Grünfläche entsteht zudem ein Schutz der Menschen vor den im östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen wirkt sich nicht auf das Schutzgut aus.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.6 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Der Planung steht auf Ebene des Bebauungsplans gemäß der schalltechnischen Untersuchung nichts entgegen. Die getroffenen Festsetzungen sind für den Umgang mit der bestehenden Lärmsituation ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

### Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Westen und Norosten des Plangebiets wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus, da die bislang im Bereich des dargestellten Industriegebietes sowie der Abgrabungsfläche möglichen Nutzungen in der Regel Luftverschmutzungen verursachen können. Die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen hat daher eine positive Auswirkung auf das Schutzgut.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt, wodurch sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben. Aufgrund der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans sind in diesem Bereich des Plangebiets negative Auswirkungen auf das Schutzgut in Form von Luftverschmutzungen als Folge von Produktionsprozessen oder anderen Betriebsabläufen zu erwarten. Durch die zukünftige Darstellung als Grünfläche fallen diese Belastungen weg und werden durch die positive lufthygienische Funktion der Grünfläche mit ihren Bepflanzungen ersetzt.

Im Südosten des Plangebiets sind durch den Erhalt der bisherigen Darstellung von gewerblichen Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.6 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Aufgrund der auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten, umfassenden Mindestbegründung im Plangebiet sowie der Vielzahl an Gehölz- und Grünstrukturen in der Umgebung des Plangebiets ist davon auszugehen, dass eventuell anfallende Luftschadstoffe durch die Pflanzungen aufgenommen werden können.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Staubimmissionen**

Durch die Änderung der Darstellungen der 7. FNP-Änderung ergeben sich keine Auswirkungen durch Staub auf das Schutzgut Mensch.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind in Kapitel 2.3.6 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen,

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Gerüche**

Durch die Änderung der Darstellungen der 7. FNP-Änderung ergeben sich keine Auswirkungen durch Gerüche auf das Schutzgut Mensch.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind in Kapitel 2.3.6 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen,



### **2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderung der Darstellung von Industriegebiet und Abgrabungsfläche zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Westen und Nordosten des Plangebiets führt zu keinen negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan wird die Schaffung neuer Sachgüter in Form von Wohnbebauung und gemischt genutzten Gebäuden vorbereitet.

Im Südwesten des Plangebietes ergeben sich durch die teilweise Anpassung der dargestellten Grünfläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

In der Mitte des Plangebiets werden Teile der bislang dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete durch die Darstellung einer Grünfläche ersetzt, wodurch sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Die im Südosten des Plangebiets erfolgende Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen wirkt sich nicht auf das Schutzgut aus.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.7 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Gegenüber dem Ist-Zustand kommt es auf Ebene des Bebauungsplans zu keinen Auswirkungen auf Kulturgüter sowie bestehende Sachgüter. Es kommen neue Sachgüter durch den Bau der Gebäude hinzu.

### **2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden im Folgenden dargelegt.

Die Änderungen der Darstellungen im Rahmen der 7. FNP-Änderung führen zu keinen Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.8 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden keine Festsetzungen getroffen, die der Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen. Zur möglichen Errichtung von Photovoltaikanlagen erfolgt eine Festsetzung zur zulässigen Überschreitung baulicher Anlagen.

### **2.3.9 Auswirkungen durch Abfälle**

Die Änderungen der Darstellungen im Rahmen der 7. FNP-Änderung führen zu keinen Auswirkungen durch Abfälle.

Die Auswirkungen der Darstellungen der 7. FNP-Änderungen gegenüber dem im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Ist-Zustand sind Kapitel 2.3.9 zum Umweltbericht des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu entnehmen. Auf Ebene des

Bebauungsplans werden bestehende Abfälle im Plangebiet in Form von Altlasten zum Teil gesichert und zum Teil gereinigt. Die bestehenden Altlasten stehen der Planung nicht entgegen.

### **2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

### **2.3.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

#### **Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand**

Aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind in großen Teilen des Plangebiets umfassende Versiegelungen im Bereich der dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete zulässig. Durch die Darstellung einer Abgrabungsfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind darüber hinaus in einem weiteren großen Teil des Plangebiets umfassende Eingriffe in Form von Abgrabungen zulässig. Lediglich ein untergeordneter Teil des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt, in welcher demnach keine umfassenden Versiegelungen zulässig sind.

#### **Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung**

Die im Zuge der 7. FNP-Änderung geplanten Darstellungsänderungen führen vor allem in der westlichen Hälfte und im Nordosten des Plangebiets durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen anstelle von Industriegebiet und Abgrabungsfläche sowie den weitgehenden Erhalt der Darstellung einer Grünfläche zu positiven Auswirkungen. Die zukünftigen Darstellungen begründen keine so umfassenden Eingriffe und keinen derart hohen Versiegelungsgrad wie bisher. Gleiches gilt für die zukünftige Darstellung einer Grünfläche anstelle von Gewerbe- und Industriegebiet in der Mitte des Plangebiets. Für die im Osten des Plangebiets geplante Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen ergeben sich keine Auswirkungen, die über die bestehenden hinausgehen.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ durchgeführt und ist dort unter Kapitel 2.3.11 erläutert.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen werden in Kapitel 2.4 im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ ausführlich erläutert.

Nachfolgend sind die Maßnahmen informativ aufgeführt. Die Zuordnung der Wirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wird mit folgenden Abkürzungen gekennzeichnet und erfolgt aus Gründen:

- (a) = des Biotop- und Artenschutzes sowie der Erhaltung der biologischen Vielfalt.
  - (b) = des Bodens / der Flächeninanspruchnahme.
  - (k) = des Klimas / der Luft.
  - (l) = des Orts- und Landschaftsbildes.
  - (m) = des Menschen und seiner Gesundheit.
  - (s) = der Kultur- und Sachgüter.
  - (u) = von Katastrophen / Unfällen (Seveso, Hochwasserschutz, usw.).
  - (v) = von Abfällen.
  - (w) = des Wasserhaushaltes.
- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) (a; b; k; l; w).
  - Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen (k, l).
  - Festsetzung zur offenen Bauweise in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sowie in MI 1.1, MI 1.2 und MI 2(b, k, l).
  - Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (a, k, l, m).
  - Festsetzung von Begrünungsanforderungen für die öffentlichen sowie die privaten Grünflächen (a, b, k, l, m, w).
  - Festsetzung zur Pflanzung eines Straßenbaums (a, k, l, m).
  - Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (a, b, k, l, m, w).
  - Festsetzung von Dachbegrünung in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 5, WA 7 und MI 2 sowie auf der Fläche der Überdachung in LS 2 (a, k, l, m, w).
  - Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze (b, m, w).
  - Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (a).
  - Kennzeichnung der potentiellen Radonbelastung (m).
  - Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen (a).
  - Hinweis auf Bodenverunreinigungen und den Umgang mit Funden von Bodenverunreinigungen (b, m).
  - Hinweis auf Archäologische Funde (s).

## **2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Standortalternativen ergeben sich aufgrund der Wiedernutzung eines ehemals gewerblich / industriell genutzten Geländes nicht. Vor dem Hintergrund der Wiedernutzung der Brachfläche kann eine Inanspruchnahme bisher unbebauter und nicht erschlossener Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Mit der Planung erfolgt die Vorbereitung einer Reaktivierung und Nutzung einer Gewerbebrache im Anschluss an den Siedlungszusammenhang – nach Planrecht und Vollzug des Bebauungsplans „Wäldchenloch“. Durch die Planung soll die Fläche einer neuen Funktion zugeführt werden. Ziel ist die nachhaltige Wiedernutzung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland mit mehreren Gebäudetypologien sowie Gewerbeflächen.

Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit und dem Wohnflächenbedarf der Gemeinde Budenheim in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Mainz nicht.

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

Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten. Östlich des Plangebiets befindet sich im Bereich der Straße „An der Hechtenkaute“ ein Betrieb der mit Flüssiggasen handelt. Die Prüfung der eventuellen Auswirkungen durch mögliche Unfälle dieses Betriebs hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ausreichenden Sicherheitsabstand zum Betrieb befindet. Die zur Verwendung kommenden Gase können auch bei Freitreten keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet haben, sodass keine Festsetzungen im Sinne des Störfallrechts erforderlich sind.

## **3 Zusätzliche Angaben**

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

Neben Bestandserhebungen innerhalb des Plangebietes wurden einschlägige Fachvorgaben ausgewertet, die in den jeweiligen fachspezifischen Beiträgen benannt sind. Weitergehend wurden Aussagen aus einschlägigen Grundlagenwerken und Vorlagen entnommen, die nicht weiter angegeben oder zitiert wurden, z.B. Schutzgebietsaussagen. Die vorliegenden und verfügbaren Daten reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

#### **3.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

- Kartierung der Biotoptypen gemäß der Biotoptypenkartieranleitung Rheinland-Pfalz.
- Leitfaden „Bodenschutz Alex-Informationsblatt 28, LABO-Arbeitshilfe, Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs von Bodenbelastungen gemäß „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“.

### 3.1.2 Auswirkungen auf den Mensch durch Geräusche

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit einem Schallsimulationsprogramm. Dabei wurden die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung, Juni 1990 [16. BImSchV].
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) [TA Lärm], zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017, in Kraft getreten am 09. Juni 2017 (TA Lärm). Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, April 1990 [RLS-90], DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005] in Verbindung mit dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987;
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 18. Dezember 2014, Anlage 2 Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenweg [Schall 03].
- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 [DIN ISO 9613-2],
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 [DIN 4109-1],
- DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 [DIN 4109-2],
- VDI - Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720],
- Bayrisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 [Parkplatzlärmstudie],
- Hessisches Landesamt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung von Lkw- und Ladegeräusche, Schriftreihe Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, Wiesbaden 1995 [Ladelärmstudie],
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Wiesbaden 2005 [Ladelärmstudie 2005],
- Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2002,
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen, Lärmschutz in Hessen Heft 2, Wiesbaden 2004,

- Studie Handwerk und Wohnen – bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel, Vergleichende Studie des TÜV Rheinland 1993/2005, Handwerkskammer Düsseldorf, September 2005.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

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

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) werden soweit erforderlich auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Osten der Gemeinde Budenheim soll das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff sowie angrenzende Flächen einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Die vorliegende 7. FNP-Änderung soll die mit dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ angestrebte bauliche Entwicklung vorbereiten. Im 7. FNP-Änderung verglichen mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans dargelegt. Die Auswirkungen der gegenüber dem im Plangebiet vorhandenen Ist-Zustand sind dem Umweltbericht zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ zu entnehmen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Durch die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Auswirkungen, die über die negativen Auswirkungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans hinausgehen. Durch die Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen im westlichen Teil des Plangebiets und gemischten Bauflächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes sowie zu Grünflächen in der Mitte des Plangebiets ergeben sich verglichen mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut beispielsweise in Form von einer Reduktion der potentiellen Immissionsbelastung und des Versiegelungsgrads.

### **Schutzgut Boden**

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in den Bereichen des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Schutzgut, in denen eine Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen erfolgt. Positive Auswirkungen entstehen durch die mit der Darstellung einhergehende Reduktion des Versiegelungsgrads sowie dem zukünftigen Wegfall eventuell belastender Produktionsprozesse und Betriebe.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in den Bereichen des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Schutzgut, in denen eine Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen erfolgt. Positive Auswirkungen entstehen durch die mit der Darstellung

einhergehende Reduktion des Versiegelungsgrads sowie der damit einhergehenden Wiedererlangung des natürlichen Wasserkreislaufs.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in den Bereichen des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Schutzgut, in denen eine Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen erfolgt. Positive Auswirkungen entstehen durch die mit der Darstellung wegfallende Zulässigkeit von Gewerbe- und Industriebetrieben, der Reduktion des Versiegelungsgrads, der im Rahmen von Wohnbauflächen typischen Anlage privater Gärten mit Begrünung sowie der zukünftig nicht mehr vorhandenen Staubbelastung durch Abgrabungen.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in den Bereichen des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Schutzgut, in denen eine Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen erfolgt. Positive Auswirkungen entstehen durch die zukünftige Bebauung mit Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden, die das Ortsbild verglichen mit den baulichen Anlagen im vormals dargestellten Industriegebiet aufwerten. Zusätzlich wird durch den überwiegenden Erhalt der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche das im Südwesten des Plangebiets vorhandene Orts- und Landschaftsbild erhalten.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in den Bereichen des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Schutzgut, in denen eine Änderung der Darstellungen hin zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie Grünflächen erfolgt. Positive Auswirkungen entstehen durch die mit der Darstellung einhergehende Reduktion der Immissionsbelastungen sowie die Reduktion der Luftverschmutzung durch den Wegfall der Zulässigkeit von Industriebetrieben sowie durch die Darstellung einer Grünfläche, in der ein Lärmschutzwall errichtet werden soll. Durch die Änderung der Darstellungen ergeben sich mit der Darstellung von Wohnbauflächen in direkter Nachbarschaft zu gewerblichen Bauflächen neue Konflikte. Durch die Darstellung der Grünfläche zur Anlage des Lärmschuttwalls können Teile der entstehenden Konflikte bereits auf Ebene der 7. FNP-Änderung gelöst. Die weiteren Konflikte werden über Festsetzungen im Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ gelöst.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die geplanten Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich in keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Sachgüter in Form neuer Gebäude können bei Vollzug des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ hinzukommen.

## **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Änderungen der Darstellungen im Rahmen der 7. FNP-Änderung führen zu keinen Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

## **Auswirkungen durch Abfälle**

Die Änderungen der Darstellungen im Rahmen der 7. FNP-Änderung führen zu keinen Auswirkungen durch Abfälle.

## **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

## **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Aufgrund der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind in großen Teilen des Plangebiets umfassende Versiegelungen im Bereich der dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete zulässig. Durch die Darstellung einer Abgrabungsfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind darüber hinaus in einem weiteren großen Teil des Plangebiets umfassende Eingriffe in Form von Abgrabungen zulässig. Lediglich ein untergeordneter Teil des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt, in welcher demnach keine umfassenden Versiegelungen zulässig sind.

Die im Zuge der 7. FNP-Änderung geplanten Darstellungsänderungen führen vor allem in der westlichen und nordöstlichen Hälfte des Plangebiets durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen anstelle von Industriegebiet und Abgrabungsfläche sowie den weitgehenden Erhalt der Darstellung einer Grünfläche zu positiven Auswirkungen. Die zukünftigen Darstellungen begründen keine so umfassenden Eingriffe und keinen derart hohen Versiegelungsgrad wie bisher. Gleiches gilt für die zukünftige Darstellung einer Grünfläche anstelle von Gewerbe- und Industriegebiet in der Mitte des Plangebiets. Für die im Osten des Plangebiets geplante Änderung der Darstellung einer Schießsportanlage hin zu gewerblichen Bauflächen ergeben sich keine Auswirkungen, die über die bestehenden hinausgehen.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ durchgeführt und ist dort unter Kapitel 2.3.11 erläutert.

## **3.4 Verwendete Unterlagen**

Siehe Abschnitt V



## **IV ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Gemeinderat hat in ihrer Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die 7. Änderung des Flächennutzungsplans in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

### **1 Kurzübersicht der Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung**

Ein Investor beabsichtigt die Entwicklung des ehemaligen Dyckerhoff-Gelände in der Gemeinde Budenheim. Zusätzlich werden bestehenden Gewerbebetriebe mit in die Entwicklung eingeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes zur Schaffung neuen Wohnraums in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigend Wohnraumbedarfs im Großraum der Landeshauptstadt Mainz., die Schaffung eines Kindergartens und die Sicherstellung der Altlastensanierung durch Festsetzung einer Bodenbehandlungsanlage.

### **2 Verfahrensablauf**

#### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 14.08.2019 den Beschluss zur 7. Flächennutzungsplanänderung „Dyckerhoff-Gelände“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Nachbargemeinden gefasst.

#### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.09.2019 bis einschließlich 21.10.2019 bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Berliner Straße 3, Bauamt (Zimmer 5 und 6) sowie online auf der Internetseite [www.budenheim.de](http://www.budenheim.de) unter „Aktuelles“ und dann „Öffentlichkeitsbeteiligung“ und dann „frühzeitige Beteiligung Dyckerhoff-Gelände“ eingesehen und heruntergeladen eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.09.2019 bis zum 21.10.2019.

### **2.3 Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Der Rat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 16.11.2022 nach vorheriger Beratung den Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 stattgefunden. Die Unterlagen konnten bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Berliner Straße 3, Bauamt sowie online auf der Internetseite [www.budenheim.de](http://www.budenheim.de) unter „Aktuelles“ und dann „öffentliche Auslegung“ eingesehen und heruntergeladen eingesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 statt.

### **2.4 Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Beschluss zur 7. Flächennutzungsplanänderung „Dyckerhoff-Gelände“ zur Genehmigung durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes ist - nach vorheriger Beratung durch den Rat der Gemeinde Budenheim am 22.03.2023 gefasst worden.

## **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Der Großteil des Planbereichs umfasst das Gelände des ehemaligen Steinbruchbetriebs. Im Südosten des Dyckerhoff-Geländes befindet sich eine ehemalige Schießanlage. Der westliche Bereich des Geländes am Schwarzenbergweg ist eine bewaldete Fläche. Entlang der Mainzer Landstraße befinden sich ein Metallbaubetrieb, eine Bauunternehmung und zwei Wohngebäude sowie eine Verwaltungsabteilung einer weiteren Bauunternehmung. In Teilen des Dyckerhoff-Geländes liegen erhebliche Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzungen vor.

### **3.1 Umweltprüfung**

Die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Ziffer 7 BauGB werden im Rahmen einer Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft: Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-, Ortsbild und Erholung, Menschen, einschließl. der menschlichen Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt, Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen. Der Umweltbericht stellt die zu erwartenden erheblichen

Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dar und trifft Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes gehen von Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ primär Wirkungen auf die Schutzgüter Biologische Vielfalt / Artenschutz, Wasser, Klima und Luft sowie Mensch, jedoch in geringem Umfang aus. Nach Umsetzung der im Umweltbericht benannten Maßnahmen sind die Eingriffe überkompensiert. Es ist ein geringer Überschuss zwischen Eingriff und Ausgleich festzustellen.

Somit ist das Planungsvorhaben aus Sicht der Umweltprüfung zulässig.

Die Gemeinde Budenheim sowie die Untere Naturschutzbehörde überwachen im Rahmen der Baumaßnahmen die Anwendung der genannten Maßnahmen sowie etwaige Zuwiderhandlungen im Sinne des § 44 BNatSchG.

Aufgrund der Notwendigkeit artenschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere) ist die fach- und sachgerechte Herstellung zu überwachen bzw. zu prüfen.

### **3.2 Artenschutz**

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen), Ziffer 2 (erhebliche Störung) und Ziffer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG kann unter Anwendung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die im Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ vorbereitenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Einhaltung von Fäll- und Rodungszeiten sowie zur Schaffung von Ersatzquartieren für potentiell im Plangebiet vorkommende Mauereidechsen.

## **4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Frühzeitige Beteiligung

Es wurden folgende Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht:

- Es wurden Bedenken vorgetragen, dass es durch die Planung zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels komme und die Planung zu starken Einschnitten der Luftzufuhr führe. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und daraufhin gewiesen, dass im Rahmen der weiteren Planung die Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und die Luftzufuhr durch Gutachtachten untersucht wurde.
- Es wurden Bedenken vorgetragen, dass durch die Planung ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen, insbesondere LKW-Verkehr, entstehe und das Straßennetz dafür nicht leistungsfähig genug sei. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt wird, welches die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes untersucht.

- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Laufzeit der Bodenbehandlungsanlage aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich sei. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass dies kein Thema für den Bebauungsplan sei. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wird im Verfahren Laufzeit unabhängig nachgewiesen.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass durch die Planung eine Lärmzunahme für die Anwohner entstehe. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplans ein Schallgutachten erstellt wird und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes vorgebracht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Artenschutzgutachten erstellt wird.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass der Trennungsgrundsatz und Abstandserlass in der Planung nicht berücksichtigt sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Da der Trennungsgrundsatz und der Abstandserlass lediglich in der Abwägung zu berücksichtigen und in bebauten Gebieten können durch entsprechende Schutzmaßnahmen von diesen Abweichungen vorgenommen werden.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich einer Zersiedlung durch die Planung vorgebracht. Es wurde darauf hingewiesen, dass es sich um eine Revitalisierung einer industriell/gewerblichen Fläche handelt, die die Inanspruchnahme von weiteren Flächen für wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung verhindert. Zudem entwickelt die Gemeinde Budenheim weitere Wohngebiete in Richtung Plangebiet, dass die Planung keine Zersiedlung darstellt.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der ausgehenden Emissionen der Bodenbehandlungsanlage vorgebracht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass diesbezüglich entsprechende Gutachten erstellt werden.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Entwässerung ungeklärt sei. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wurde im weiteren Verfahren erstellt.
- Es wurde angeregt den Baumbestand im Plangebiet zu erhalten. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass westliche Grünfläche im Plangebiet dem Erhalt des Gehölzbestandes dient.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass eine Festsetzung zum sozial geförderten Mietwohnungsbau in den Bebauungsplan aufzunehmen sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung von sozial gefördertem Wohnungsbau nicht entgegen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertraglich geregelt werden.

Es wurden folgende Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht:

- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass der Plangebiet innerhalb eines Bereiches befindet sich in dem lokal erhöhtes Radonpotenzial vorliegt. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wurden Radongutachten erstellt.
- Es wurden Anregungen und Hinweise zur Entwässerung des Plangebietes vorgebracht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erstellt wurde.

- Es wurden Anregungen und Hinweise zu Altlasten und Altablagerung vorgebracht. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Es wurde Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen und ein Sanierungskonzept mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass bei der Anpflanzung von Straßenbäumen auf die Versorgungsleitungen zu achten ist. Der Anregung wurde gefolgt.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass Einzelhandel im Gesamten Plangebiet auszuschließen sei. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels aufgenommen wurden.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass der Straßenentwässerung der L 423 kein Oberflächenwasser oder Hausanschlüsse zuzuführen sein. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Einleitmenge in die Straßenentwässerung auf ein festgesetztes Maß begrenzt wird.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vorzunehmen sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht Gegenstand des Verfahrens war.
- Es wurden der Hinweis vorgebracht, dass der Trennungsgrundsatz zu berücksichtigt sei. Der Stellungnahme wurde dahingehende gefolgt, dass entsprechende Schutzmaßnahmen von vorgenommen werden.
- Es wurde die Anregung vorbracht, dass eine Folgenutzung für den Fall der Nutzungsaufgabe der Bodenbehandlungsanlage im Bebauungsplan festgesetzt wird. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da eine verbindliche Beschränkung einer Bodenbehandlungsanlage im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Die Nutzung der Bodenbehandlungsanlage ist unabhängig von der Laufzeit durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass der Lage und Höhe des Lärmschutzwalls ausreichend zu dimensionieren und zu begründen sie. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass sie die Lage und Größe aus dem Schallschutzgutachten ableitet.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass Immissionsschutzgutachten zu erstellen seien. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Es wurden im weiteren Verfahren die erforderlichen Immissionsschutzgutachten erstellt.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass es bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Plangebiet aus dem Jahr 2006 gebe. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.
- Es wurde angeregt, dass eine Prüfung der UVP-Pflicht des Planvorhabens vorzunehmen sei. Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchgeführt.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass durch die Planung der Verkehrsfluss auf der Landstraße L 423 nicht beeinträchtigt werden dürfe. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass eine abgestimmte Verkehrsuntersuchung vorgenommen wurde.
- Es wurde angeregt den Baumbestand im Plangebiet zu erhalten. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnisgenommen und darauf hingewiesen, dass westliche Grünfläche im Plangebiet dem Erhalt des Gehölzbestandes dient.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüche im Sinne des Kindergartengesetzes zu beachten seien. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnisgenommen. Im Plangebiet ist ein Kindergarten vorgesehen.

## Öffentliche Auslegung

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- Es wurde die Festsetzung einer Bodenbehandlungsanlage in einem Sondergebiet kritisiert. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da das Ziel der Planung ausdrücklich und ausschließlich die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage sei. Zudem sei die Bodenbehandlungsanlage integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes und des Sanierungskonzeptes zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen. Die Ausweisung eines Sondergebietes mit maßgeschneiderten Festsetzungen zum Lärmschutz ermöglicht, die Sanierung von Altlasten, die Schaffung von neuem Wohnraum, die Wiedernutzung einer Brachfläche anstelle der Neuinanspruchnahme von Flächen sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Einklang zu bringen.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass eine Festsetzung zum sozial geförderten Mietwohnungsbau in den Bebauungsplan aufzunehmen sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung von sozial gefördertem Wohnungsbau nicht entgegen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertraglich geregelt werden.
- Es wurde kritisiert, dass keine ausreichenden Abstände zwischen Wohnbebauung und einem Industriegebiet einzuhalten seien. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da im Bebauungsplan keine Industriegebiet (Bodenbehandlungsanlage) festgesetzt sei, zudem keine verbindlichen Bestimmungen bezüglich Abstände bestehen und die Verträglichkeit der geplanten Bodenbehandlungsanlage im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen sei.
- Es wurde kritisiert, dass der städtebauliche Vertrag nicht ausgelegt war und dadurch keine ausreichende Beurteilung des Bebauungsplans vorgenommen werden konnte. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend seien.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Anzahl der Straßenbäume zu erhöhen sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Anforderung der Erschließung, der Leitungsführung und der Stellplatzbedarf dem entgegenstanden.
- Es wurde die Anregung vorgebracht die Laufzeit der Bodenbehandlungsanlage zu beschränken. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage laufzeitunabhängig nachgewiesen sei.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass der Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) aus der Pflanzliste zu streichen sei. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Vorschlagsliste wurde redaktionell angepasst.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der Erhöhung des Grundwasserspiegels geäußert. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden / Grundwasser wurden im Umweltbericht behandelt, mit dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten seien.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der Frischluftschneise Lennebergwald geäußert. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß Aussage des Gutachters seien durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Frischluftschneise zu erwarten.

- Es wurden Bedenken hinsichtlich der erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Planung geäußert. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Auswirkungen auf den Verkehr in einem Gutachten untersucht wurden. Im Ergebnis des Gutachtens kann der zusätzliche Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden.
- Es wurde Bedenken hinsichtlich der erhöhten Lärmbelastung durch die Planung in der Umgebung des Plangebietes geäußert. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Auswirkungen auf durch die Planung in einem Gutachten untersucht wurden. Im Ergebnis des Gutachtens wurden die Auswirkungen als nicht wesentlich beurteilt.
- Es wurde kritisiert, dass es sich beim ehemaligen Dyckerhoff-Gelände um einen außerhalb von Budenheims Wohnbebauung befindliches Gelände handele und somit dem Ziel Nr. 31 des Landesentwicklungsplans Rheinland-Pfalz nicht entspreche. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Ausweisung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 05.01.2023 durch die Kreisverwaltung bestätigt wurde.
- Es wurde Kritik an dem Sanierungsverfahren des kontaminierten Bodenmaterials geäußert. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Sanierungsverfahren wurden mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es obliegt der Bodenschutzbehörde, die zum Erreichen der Sanierungsziele angemessenen Maßnahmen festzulegen.
- Es wurde Kritik an dem Staubgutachten hinsichtlich der Annahmen von Bagatellmassenströme geäußert. Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt. Das Staubgutachten wurde hinsichtlich der Bagatellmassenströme überarbeitet. Das Ergebnis des Gutachtens blieb unverändert. Es ergaben sich aus der Überarbeitung keine Anpassungen im Bebauungsplan.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der Infrastruktur der Gemeinde Budenheim hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Medizinische Versorgung, Schule und Kindergarten vorgebracht und Kritik an dem Ausschluss von die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften in allgemeinen Wohngebieten geäußert. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Einzelhandelsnahversorgung in Budenheim an anderer Stelle vorgesehen ist und Schank- und Speisewirtschaften im angrenzenden Mischgebiet untergebracht werden können. Generell kann durch zusätzliche Einwohner von einer Verbesserung der Tragfähigkeit von Versorgungseinrichtungen ausgegangen werden. Die Planung enthält zudem einen neuen Kindergarten.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Begrünungsanforderungen auf Privaten Grundstücksflächen angehoben werden sollten. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen enthielten den geplanten Mindestumfang des Grünordnungsplans und seien entsprechend der Standortanforderungen für Baumpflanzungen. Jedem Grundstückseigentümer sei es überlassen mehr Bäume zu pflanzen.
- Es wurde die Anregung vorgebracht Zisternen zwingend auf allen Baugrundstücken festzusetzen. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Das Entwässerungskonzept sah keine Zisternen auf privaten Grundstücken vor. Dennoch verhindern die Festsetzungen des Bebauungsplans die Anlage von Zisternen nicht.
- Es wurde Kritik an den beschriebenen Betriebsabläufe der Bodenbehandlungsanlage geäußert. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass die Begründung redaktionell um eine Beschreibung der wesentlichen Betriebsabläufe ergänzt wurde.

- Es wurden Bedenken vorgebracht, durch die Planung angesiedelte Tier- und Pflanzenarten vertrieben werden. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Eingriffe durch die Planung werden ausgleichen.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass sich für das in der Nachbarschaft befindliche Transportunternehmen Einschränkungen der Betriebsabläufe ergäben. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde eine ergänzende Stellungnahme angefertigt, die zu dem Ergebnis kam, dass sich keine Einschränkung für die umliegende Bebauung ergibt.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass ein Gutachten zur Geruchsbelastung fehle. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Geruchlich besonders auffällige Abfälle werden in der Bodenbehandlungsanlage nicht aufgenommen.
- Es wurde Kritik am Artenschutzgutachten vorgebracht, dass besonders geschützte Arten nicht berücksichtigt seien. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die besonders geschützten Arten wurden im Rahmen der Kartierung berücksichtigt.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass sich im östlichen Teil des Plangebietes eine „Storchenwiese“ befinde. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In einer ergänzenden Stellungnahme wurde dargelegt, dass sich im Plangebiet keine „Storchenwiese“ befindet.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass durch die Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen der Ausgleich durch Dachbegrünung nicht erfüllt werden könne. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlage möglich ist.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung vorgebracht. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Gemäß den Aussagen der Gemeindewerke Budenheim ist die Trink- und Löschwasserversorgung unter den aktuellen Umständen gesichert.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass die Planung die Überschreitung von Feinstaubgrenzwerten hervorrufe. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da keine Auswirkungen auf Kfz-bezogene Luftschadstoffe zu erwarten sind.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass die festgesetzte Grundflächenzahl zu hoch sei und die Orientierungswerte der BauNVO überschreite. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Überschreitungen sind städtebauliche begründet.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass keine Festsetzungen zur nachhaltigen Energiegewinnung im Bebauungsplan enthalten seien. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Nutzung erneuerbaren Energien nicht entgegen.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden seitens der Träger öffentlicher Belange vorgebracht (§ 4 Abs. 2 BauGB):

- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass im Plangebiet zwei archäologische Fundstellen („Budenheim 6.1-2“) verzeichnet sind. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass ein Hinweis auf Beteiligung der Direktion Landesarchäologie bei einem archäologischen Fund in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Starkregenkarten des Landes zu berücksichtigen seien. Der südliche Teil des Plangebietes sei durch Starkregen gefährdet, daher sei ein Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Das Gelände wird aufgefüllt, daher besteht keine Gefahr durch Starkregenabflüsse von außerhalb des Plangebietes. Die Starkregengefährdung innerhalb des Plangebietes wird in der weiteren Ausführungsplan berücksichtigt über entsprechende



- Dimensionierung des Kanalsystems, Straßenprofil und Erdgeschoßhöhen. Eine Aufnahme der Anregung in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist nicht eindeutig sei. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die Plankarte wurde redaktionell angepasst.
  - Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Betriebsvorgänge der Betriebe „Metallbau Vornwald“ und „Spedition August Heim Ferntransporte GmbH“ in der schalltechnischen Untersuchung nicht korrekt und ausreichend untersucht wurden. Daraufhin wurde eine ergänzende Stellungnahme vom Gutachter erstellt, mit dem Ergebnis, dass die angepassten Betriebsabläufe die vorliegenden Ergebnisse nicht verändern und somit die Schallschutzfestsetzungen unverändert blieben.
  - Es wurde die Anregung vorgebracht, dass in der schalltechnischen Untersuchung der an- und abfahrende Verkehr zur Bodenbehandlungsanlage über die Planstraße B zur Mainzer Landstraße nicht berücksichtigt sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Durch die zu erwartenden jeweils 34 Lkw-Fahrten von und 34 Lkw-Fahrten zu der neu geplanten Bodenbehandlungsanlage wird sich die Verkehrsmenge auf der Mainzer Landstraße um deutlich weniger als 50 % erhöhen. Damit ist auch eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche auf der Mainzer Landstraße um 3 dB(A) sicher auszuschließen. Damit sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bodenbehandlungsanlage erst im Verlauf des Genehmigungsverfahrens geprüft und beurteilt werden könne. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Das Staubgutachten zum Bebauungsplan zeigt, dass die geplanten Maßnahmen geeignet sind und der geplante Betrieb mit den Maßnahmen umfeldverträglich möglich sie.
  - Es wurde die Anregung vorgebracht, dass durch die Festsetzung des Mischgebietes nördlich der Bodenbehandlungsanlage den Betrieb der Bodenbehandlungsanlage einschränken könne. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Staub- und Lärmgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Bodenbehandlungsanlage unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen mit dem Mischgebiet verträglich betrieben werden kann.
  - Es wurde die Anregung vorgebracht, dass eine gewerbliche Folgenutzung für den Fall der Nutzungsaufgabe der Bodenbehandlungsanlage im Bebauungsplan festgesetzt wird. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da eine verbindliche Beschränkung einer Bodenbehandlungsanlage im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Die Nutzung der Bodenbehandlungsanlage ist unabhängig von der Laufzeit durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen.
  - Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass eine kontinuierliche Begutachtung und Pflege der geplanten Waldfläche mit abgestuftem Waldrand erforderlich sei. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
  - Es wurde die Anregung vorgebracht, dass der Bebauungsplan keinen ausreichenden Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Immissionsbelastung des Außenbereiches beinhalte. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. In der Summe der Festsetzung, wie der Lärmschutzbebauung in WA 1, der Grundrissorientierung und der passive Schallschutzmaßnahmen, sei ausreichender Schallschutz vorgesehen.

## 5 Planungs- und Standortalternativen

Als Planungsalternative für den Standort des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes wäre auch eine vollständige gewerbliche Nutzung denkbar. Aufgrund der notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen sowie deren Umfang wäre eine Entwicklung des Geländes als vollständiger Gewerbestandort jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Zudem spricht der große Wohnraumbedarf in der Umgebung der Landeshauptstadt Mainz gegen eine Entwicklung des Plangebietes als Gewerbestandort. Der in Budenheim bestehende hohe Bedarf an Wohnungen führt dazu, dass sich die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet als sinnvoll und wirtschaftlich darstellt. Im Nordosten des Plangebiets waren ursprünglich der Erhalt und die Ergänzung der gewerblichen Nutzung vorgesehen. Aufgrund der inzwischen geänderten Entwicklungsvorstellungen und vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs wird hier nunmehr eine gemischte Nutzung präferiert.

Aufgrund der starken Bodenverunreinigungen ist jedoch nicht das gesamte Plangebiet für die Errichtung von Wohnbebauung geeignet. Die Altablagerung im Südosten des Geländes ist derartig kontaminiert, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist und daher nur eine Sicherung der Altlast mittels vollständiger Versiegelung in Betracht kommt. Daher ist dieser Teil für die Schaffung von Wohnraum nicht geeignet.

Standortalternativen sind aufgrund der Konversion des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes und der Notwendigkeit der Bodenbehandlungsanlage nicht ersichtlich.

## 6 Zusammenfassung

Insgesamt sind durch die Flächennutzungsplanänderung „Dyckerhoff-Gelände“ sowie des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ unter Beachtung der getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung des geplanten Beherbergungsbetriebes widersprechen.

## V VERWENDETE UNTERLAGEN

- BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim. Köln. Stand: Juni 2018.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: „Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch – Ergänzung“. Nackenheim. Stand: 21.01.2020.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch. Nackenheim. Stand: Januar 2019.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch. Nackenheim. Stand: Juni 2022.
- Bodeninformationssystem RLP (BISRP). Stand: Dezember 2018.
- FIRU GfI: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim. Kaiserslautern. Stand: 31.08.2022.
- Freudl Verkehrsplanung: „Gemeinde Budenheim – Entwicklung Dyckerhoff-Gelände – verkehrliche Bewertung“. Darmstadt. Stand: 18.07.2022.
- GeoConsult Rein: „Bericht Radonbelastung in der Bodenluft – Ehemaliges Dyckerhoffgelände, Budenheim“. Oppenheim. Stand: 30.11.2018.
- GeoConsult Rein „Bericht Radonbelastung in der Bodenluft – Erweiterungsfläche BPL „Ehemaliges Dyckerhoffgelände“, Budenheim“, Ingelheim, Stand 29.05.2022
- GeoConsult Rein „Bericht Radonbelastung in der Bodenluft – Erweiterungsfläche BUD 3 BPL „Ehemaliges Dyckerhoffgelände“, Budenheim“, Ingelheim, Stand 11.07.2022
- Geoportal RLP: Kartenviewer. Stand: April 2019.
- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Bericht: Ehemaliger Dyckerhoff-Steinbruch Budenheim – Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen (Phase A). Hannover. Stand: 21.06.2018.
- Re2Area: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände Budenheim“ – Fachbeitrag Naturschutz/Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Grünordnungsplan). Heidelberg. Stand: 21.10.2022.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung.....	4
Abbildung 2: Geplante Darstellungen der 7. FNP-Änderung.....	5
Abbildung 3: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. FNP-Änderung „Dyckerhoff-Gelände“ .....	7
Abbildung 4: B-Plan „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“ .....	10
Abbildung 5: B-Plan „Siebenmorgengebiet“ .....	10
Abbildung 6: B-Plan „Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße – Teil 1“ .....	11
Abbildung 7: B-Plan „Budenheimer Parkallee“ einschließlich der 3. Änderung „In den vierzehn Morgen“ .....	12
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung .....	13
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung .....	14
Abbildung 10: Altstandort und Altablagerung.....	16
Abbildung 11: Städtebauliches Konzept „Dyckerhoff-Gelände“ mit Geltungsbereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (Stand: April 2020) .....	20

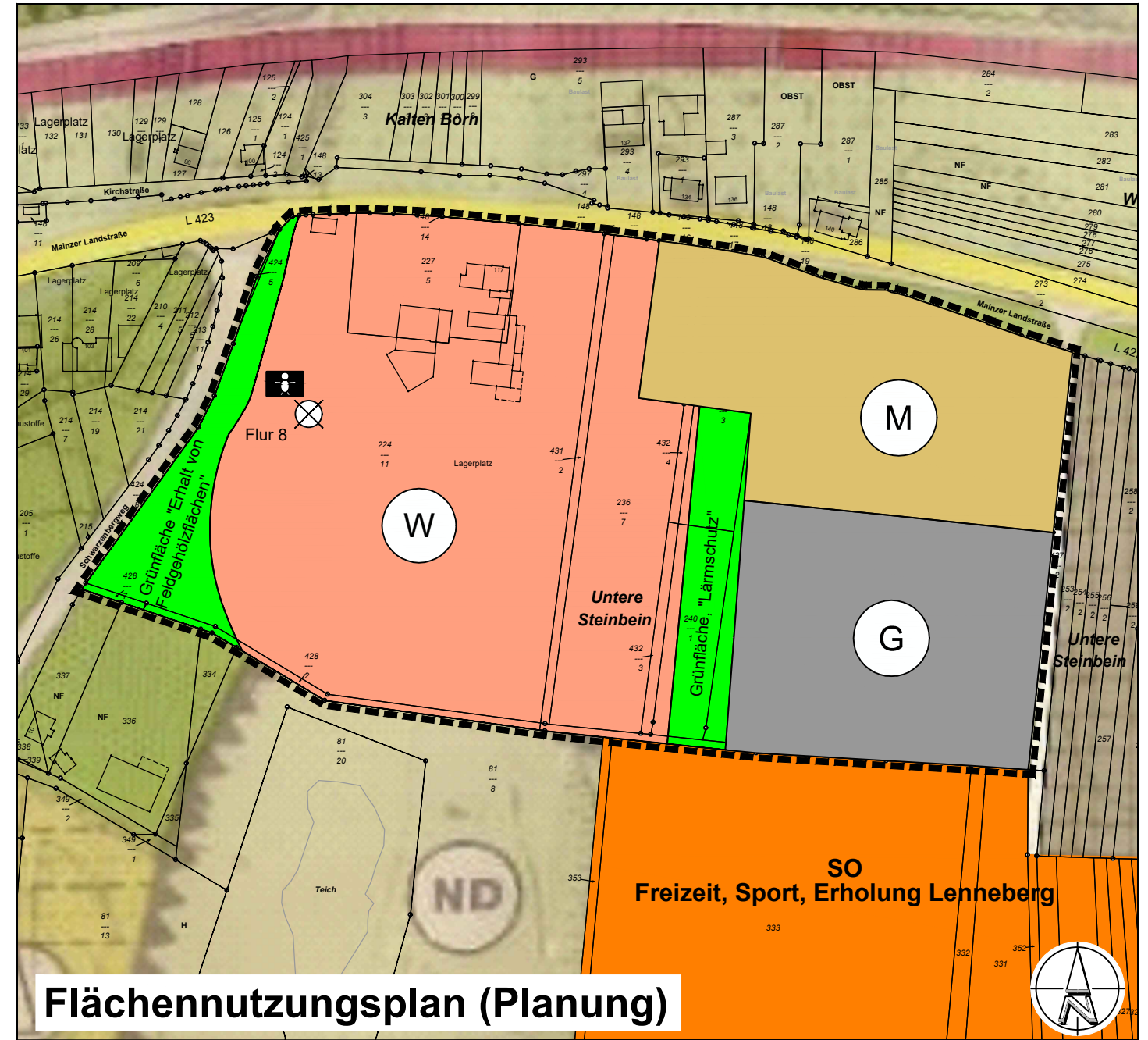
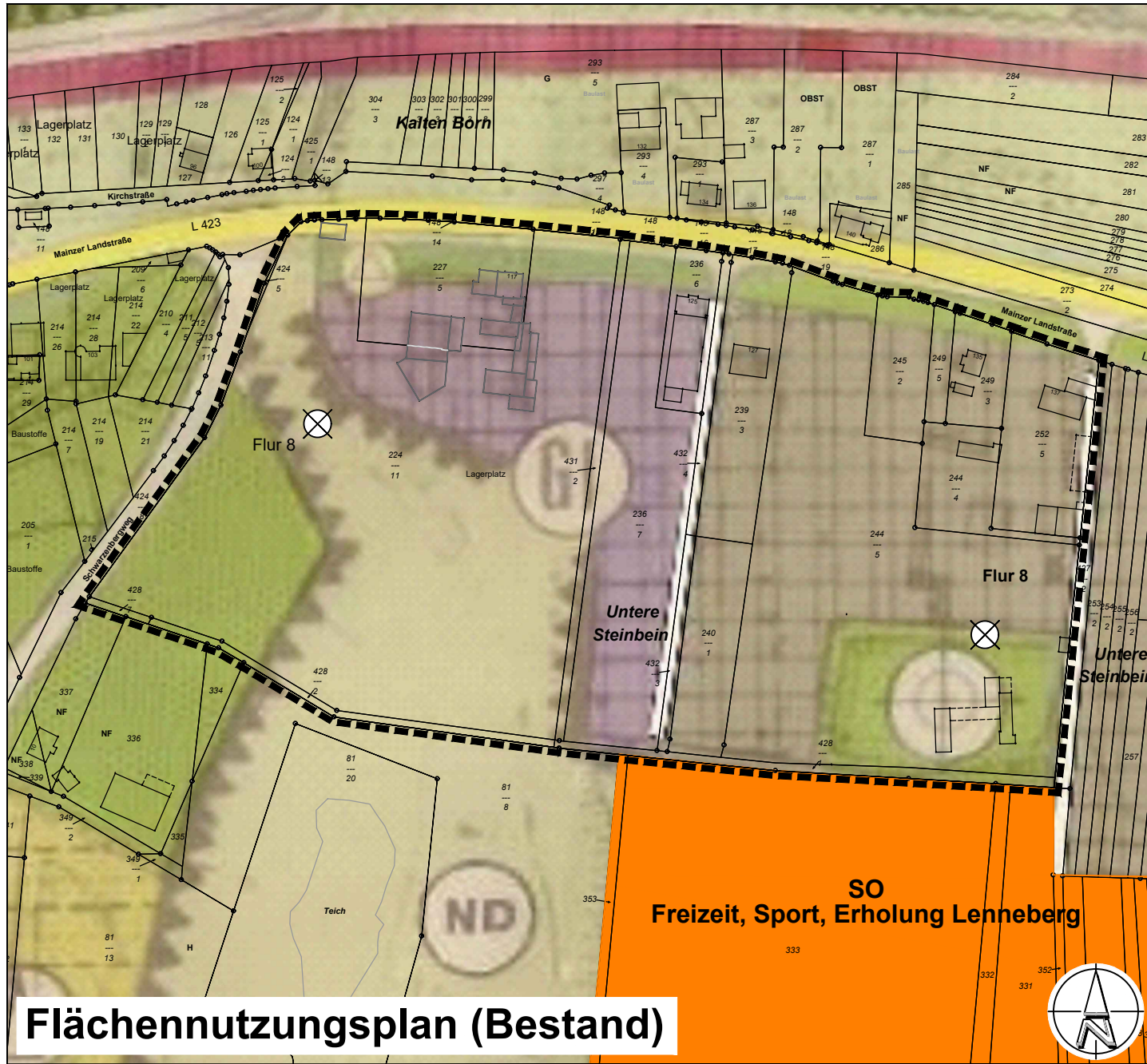
## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung).....	8
Tabelle 2: Flächenbilanz der 7. FNP-Änderung entsprechend den Darstellungen, gerundet .....	22



# Gemeinde Budenheim

## 7. FNP-Änderung "Dyckerhoff-Gelände"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG



**Gewerbegebiete (Bestand)**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO 1977)



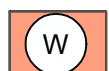
**Gewerbliche Bauflächen (Planung)**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



**Industriegebiete (Bestand)**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO 1977)



**gemischte Baufläche (Planung)**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO 1977)



**Wohnbauflächen (Planung)**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



**Kindergarten (Planung)**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB)



**Private Grünflächen (Bestand)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



**Zweckbestimmung: Schießsportanlage**



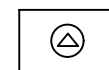
**Grünflächen (Planung)**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



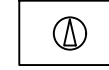
**Flächen für Abgrabungen (Bestand)**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)



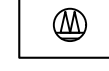
**Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Bestand)**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



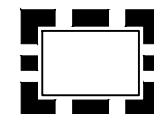
**Zweckbestimmung: Umformerstation**



**Zweckbestimmung: Müllbeseitigungsanlage**



**Zweckbestimmung: Lagerplatz für feste Abfallstoffe**



**Räumlicher Geltungsbereich**



**Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet (im gesamten Geltungsbereich)**

Projekt: **Gemeinde Budenheim**  
7. FNP-Änderung "Dyckerhoff-Gelände"

Plan: **Planfassung zur Genehmigung**

Projekt-Nr.: PKO 18-015      Bearbeitet: Fo / Re  
Maßstab: 1 : 2.500  
Blattgröße DIN A3      Stand: 09.03.2023

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

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3  
Bearbeiter : Hr. Kapp  
Aktenzeichen : 610-13  
Datum : 14.03.2023  
Drucksachen-Nr. : 02611-2023

### **Betr.: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“**

#### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2 d)	Sitzungstermin: 20.03.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: nein
-----------------	--------------	-------------------------------	--	--

#### Beschlussvorschlag:

1. Der BUA nimmt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Kenntnis. Der BUA folgt den Empfehlungen zum Umgang mit den Stellungnahmen und beschließt, die Anregungen und Bedenken, wie in Anlage 1 und Anlage 2 dargestellt, zu behandeln.
2. Der BUA nimmt die ergänzenden Stellungnahmen zu den Themen Lärm (Anlage 3) und Artenschutz (Anlage 4) sowie das angepasste Staubgutachten (Anlage 5) zur Kenntnis.
3. Der BUA billigt die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 6) in der vorliegenden Fassung.
4. Der BUA stimmt dem Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wie er dem BUA in der heutigen Sitzung vorgelegen hat und dieser Beschlussvorlage als Anlage 7, Anlage 8 und Anlage 9 beigelegt ist, zu.

**Der Bürgermeister wird angewiesen, den Bebauungsplan erst dann auszufertigen, wenn der städtebauliche Vertrag geschlossen ist.**

## **Begründung:**

### **1. Planungsanlass / Planungsziele**

Bei dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff in Budenheim handelt es sich überwiegend um einen aus der Nutzung gefallenen Steinbruch. Teile des Geländes wurden in der Vergangenheit auch als Hausmülldeponie bzw. als Schießstand genutzt. Insgesamt liegen in dem Gelände erhebliche Belastungen aus den verschiedenen Vornutzungen vor.

In den vergangenen Jahren blieben mehrere Versuche, das Gelände einer geordneten städtebaulichen Nachnutzung zuzuführen, ohne Ergebnis. Dies ist i. W. auch auf die vorhandenen erheblichen Bodenbelastungen zurückzuführen.

Nunmehr wird mit der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Ingelheim ein regionaler Projektentwickler Teilflächen mit dem Ziel einer ganzheitlichen Projektentwicklung aus einer Hand erwerben. Weitere Teilflächen des Bebauungsplans befinden sich in Besitz von privaten Dritten, die zum Teil ebenfalls Interesse an der Entwicklung des Gebietes haben. Den privaten Dritten wird damit ein Angebot zur Entwicklung des Gebietes geschaffen. Als Nachnutzung der Industriebranche ist Wohn- und Mischnutzung sowie eine Bodenbehandlungsanlage vorgesehen. Das Konzept umfasst die Sanierung der Bodenverunreinigungen, die Aufbereitung und Erschließung der Flächen sowie die Bauausführung und Vermarktung.

Zur Vorbereitung der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Budenheim sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Revitalisierung des ehemaligen Areals der Fa. Dyckerhoff mit einer wohnbaulichen Nutzung im westlichen Teil des Geländes und einer gemischten Nutzung im östlichen Teil des Geländes. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, ein Quartier für bis zu ca. 1.100 Einwohner zu entwickeln. Integraler Teil des Konzeptes ist dabei die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage am südöstlichen Rand der Liegenschaft, die während der Flächenaufbereitung die im Plangebiet vorhandenen belasteten Böden reinigt und darüber hinaus für die Behandlung von verunreinigtem Bodenaushub aus der Region zur Verfügung stehen soll. Den überwiegenden Teil der Entwicklung mit Ausnahme einzelner Grundstücke an der Mainzer Landstraße übernimmt dabei die BG Grundbesitzgesellschaft.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes.
- Die Aufwertung von mindergenutzten gewerblichen Bauflächen für Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe.
- Die Schaffung neuen Wohnraumes in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigenden Wohnraumbedarfes im Großraum der Landeshauptstadt Mainz.
- Die Entwicklung von gemischt genutzten Flächen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen.
- Die Sicherstellung der Altlastensanierung durch Festsetzung einer Bodenbehandlungsanlage.

### **2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha.


Neben dem Dyckerhoff-Gelände werden die vorhandenen privaten Wohn- und Gewerbenutzungen an der Mainzer Landstraße in das Plangebiet einbezogen, um das Gesamtgebiet städtebaulich zu ordnen.

Außerdem werden Flächen der Mainzer Landstraße und eine nördlich angrenzende Parzelle in das Plangebiet einbezogen. Dies ist erforderlich, um eine Radwegeverbindung in Richtung Steinweg und Rhein zu sichern.

### 3. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Stellungnahme der Kämmerei: nicht erforderlich

  
\_\_\_\_\_  
(Sachbearbeiter/  
Sachgebietsleiter)

  
\_\_\_\_\_  
(Büroleiter/  
Fachbereichsleiter)

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

### Anlagen

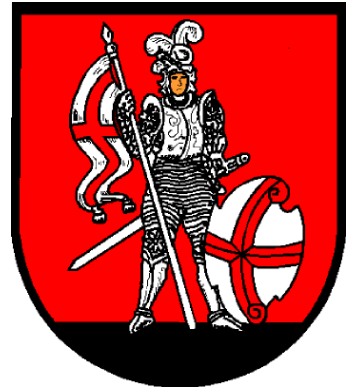
- Anlage 1 Abwägungsdokument zur frühzeitigen Beteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
- Anlage 2 Abwägungsdokument zur Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Anlage 3 FIRU Gfl: ergänzende Stellungnahme zur Verfahrensäusserung SGD Süd- Regionale Gewerbeaufsicht vom 19.01.2023 Stellungnahme zu schalltechnischen Belangen, Kaiserslautern Stand 28.02.2023
- Anlage 4 Beratungsgesellschaft NATUR dbR: ergänzende Stellungnahme. Nackenheim Stand: 02.03.2023
- Anlage 5 Lohmeyer GmbH: Anpassung der Immissionsprognose für Staub und Staubinhaltsstoffe für die geplante Bodenbehandlungsanlage in Budenheim. Karlsruhe. März 2023
- Anlage 6 Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ Begründung inkl. Umweltbericht
- Anlage 7 Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ Teilplan 1/2
- Anlage 8 Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ Teilplan 2/2
- Anlage 9 Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ textliche Festsetzungen



Gemeinde Budenheim

## **7. Änderung des Flächennutzungsplans**

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



## **Behandlung der Einzelstellungennahmen**

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

ENTWURF

**Stand:** 09.03.2023

## ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 20.09.2019 bis zum 21.10.2019 stattgefunden. Mit Schreiben vom 18.09.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 21.10.2019 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 haben sich positiv zur Planung geäußert (*keine Kennzeichnung*) bzw. Anregungen/ Hinweise oder Bedenken vorgebracht (*Kennzeichnung: "x"*):

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

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
1	Einwender 1	19.10.2019	21.10.2019		X
2	Einwender 2	20.10.2019	21.10.2019		X
3	Einwender 3	17.10.2019	18.10.2019		X
4	Einwender 4	21.10.2019	22.10.2019	X	X
5	Einwender 5	22.10.2019	22.10.2019		
6	Einwender 6	21.10.2019	22.10.2019		X

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

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
1	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Trier	07.10.2019	09.10.2019		

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
2	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	11.10.2019	14.10.2019		
3	Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe – Abteilung Bodenmanagement	10.10.2019	14.10.2019		
4	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Mainz	11.10.2019	14.10.2019		
5	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe	10.10.2019	14.10.2019		

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
6	Forstamt Rheinhessen	02.10.2019	07.10.2019		
7	Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz GmbH	09.10.2019	14.10.2019		
8	Deutsche Flugsicherung	09.10.2019	14.10.2019		
9	Deutscher Wetterdienst	04.10.2019	08.10.2019		
10	Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH	26.09.2019	04.10.2019		
11	Landeshauptstadt Wiesbaden – Der Magistrat – Stadtplanungsamt	25.09.2019	30.09.2019		
12	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken	24.09.2019	26.09.2019		
13	Bundesnetzagentur – Referat 226 Richtfunk, Flug-, Navigations- und Ortungsfunk	26.09.2019	26.09.2019		
14	Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein – Amt für Bauen, Planen und Umwelt	23.09.2019	26.09.2019		
15	Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG	25.09.2019	26.09.2019		
16	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte	24.09.2019	24.09.2019		
17	SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallschutz, Bodenschutz	17.10.2019	18.10.2019	X	
18	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	17.10.2019	21.10.2019		
19	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück	17.10.2019	21.10.2019		
20	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz – Dienststelle Alzey	16.10.2019	17.10.2019		
21	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Region Mitte	15.10.2019	17.10.2019		
22	Gemeindewerke Budenheim	15.10.2019	16.10.2019	X	
23	Landeshauptstadt Mainz – Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen	14.10.2019	16.10.2019	X	
24	Mainzer Netze GmbH	21.10.2019	21.10.2019		
25	Landesbetrieb Mobilität Worms	22.10.2019	24.10.2019		

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
26	Amprion GmbH	18.09.2019	28.10.2019		
27	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	28.10.2019	31.10.2019	X	
28	Deutsche Telekom Technik GmbH	31.10.2019	31.10.2019	X	
29	Kreisverwaltung Mainz-Bingen – Abteilung Bauen und Umwelt <b>(FNP)</b>	31.10.2019	31.10.2019	X	X
29	Kreisverwaltung Mainz-Bingen – Abteilung Bauen und Umwelt <b>(B-Plan)</b>	31.10.2019	31.10.2019	X	X
30	Ministerium der Finanzen RLP	08.11.2019	08.11.2019		

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

**INGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB**

1. Einwender 1	Stellungnahme vom 19.10.2019
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<i>Hiermit erheben wir Einspruch zum geplanten umfangreichen Bauvorhaben. Es bestehen große Bedenken unter anderem zu folgenden Punkten:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Erhöhung des Grundwasserspiegels, starke Einschnitte der Luftzufuhr</i></li> </ul>	<p>Der Einfluss der Planung auf den Grundwasserspiegel und die Luftzufuhr werden im weiteren Verfahren im Rahmen des Grünordnungsplans untersucht und ggf. Maßnahmen definiert. Es wird auf die Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Extreme Belastung durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen (während und nach der Bebauung) auch in Anbetracht des geplanten Bauvorhabens „Wäldchenloch“ auf der jetzt schon stark frequentierten Landstraße</i></li> </ul>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Darin wird eine Verkehrsprognose vorgenommen die, die Zunahme des Verkehrs beinhaltet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Nicht in der Planung ersichtlich ist, wie lange die Bodenaufbereitungsanlage in Betrieb bleibt (Emission)</i></li> </ul>	<p>Die Laufzeit der Bodenbehandlungsanlage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Durch bereits in der Vergangenheit durchgeführten Erdbewegungen auf dem Gelände starke Verunreinigung der Fahrbahn</i></li> </ul>	<p>Für die zukünftig auf dem Gelände vorgesehenen Erdbewegungen im Rahmen der Bodensanierung ist nicht mit über das normale Maß hinausgehenden Fahrbahnverunreinigungen zu rechnen, da die notwendigen LKW-Bewegungen nahezu ausschließlich innerhalb des Geländes und nicht auf öffentlichen Straßen stattfinden werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Lärm, Dreck und Staubbelästigungen durch die geplante Bauzeit von ca. 8-9 Jahren</i></li> </ul>	<p>Staubbelästigungen können sich voraussichtlich im Rahmen der Bodensanierung ergeben, was auf einen Zeitraum von voraussichtlich ca. 3 Jahren beschränkt ist. In dieser Zeit werden geeignete Schutzmaßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Staubbelästigung getroffen. Lärmbelästigungen können sich während der gesamten Bauphase ergeben, sind jedoch durch die gesetzlichen Vorgaben zum Baulärm beschränkt. Für die Anwohner relevante Lärmauswirkungen sind nur im Zusammenhang mit der Bebauung der nördlichen Baureihe entlang der Mainzer Landstraße zu erwarten und somit ebenfalls auf die Bauzeit von ca. 24 Monaten beschränkt.</p>

- Entlang der Mainzer Landstraße geschlossene Bauweise, 4 Vollgeschosse als Lärmschutz für das neue Baugebiet	Kenntnisnahme.
- Für Anwohner mehr Belastung durch Krach und Schall der zurückfällt (Bahn und Straßenverkehr)	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Mehrbelastung durch den zusätzlichen Verkehrslärm beurteilt und ggf. Maßnahmen zum Schutz der Anwohner formuliert.
- Beschädigungen durch den geplanten Bau einer Tiefgarage in unmittelbarer Nähe unseres Wohnhauses	Durch den Bau der geplanten Tiefgarage sind keine Anhaltspunkte für Beschädigungen von Wohnhäusern in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ersichtlich.
- Artenschutz, durch die jahrelange Brachlage des Geländes ein Rückzugsgebiet für viele Wildtiere, Fledermäuse, Vögel, Insekten und seltene Pflanzenarten	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Diese untersucht die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der Planung und formuliert ggf. Maßnahmen zur Reduzierung.
<i>Dieses sind nur einige von vielen unserer Bedenken.</i>	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>	
Kein Beschluss erforderlich.	

2. Einwender 2	Stellungnahme vom 20.10.2019
Verfahrensaüßerung	Stellungnahme der Verwaltung
<i>Im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 08.10.2019 Bebauungsplanentwurf Dyckerhoff-Gelände möchte ich als direkt Betroffener folgende Eingabe vorbringen.</i>	
1. Bezugnehmend auf Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) - § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	Kenntnisnahme.
2. Lärmschutz Verordnung S 21 1 Absatz Bebauung an Gewerbegebiete beachten hier vom staatlichen Umweltbundesamt vorgeschriebene Abstandsklasse VII 100mtr von Betriebsart Schlosserei. § 12 Ermittlung der Geräuschmissionen: Die Ermittlung der Geräuschmissionen erfolgt nach den Vorschriften des Anhangs der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503).	Der Abstandserlass ist keine zwingende Planungsvorgabe. Anstelle von Abstandsklassen zum Umgang mit Geräuschmissionen sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren konkrete Schutzmaßnahmen beispielsweise in Form eines Lärmschutzwalles bzw. einer Schallschutzverglasung vorgesehen.
3. Der Trennungsgrundsatz und Abstandserlass ist von der Gemeinde zwingend zu beachten.	Der Trennungsgrundsatz und der Abstandserlass sind von der Gemeinde in der Abwägung lediglich zu berücksichtigen. In bebauten Gebieten können abweichend auch andere Schutzmaßnahmen ergriffen werden.
4. Einschränkung Gewerbegebiet bitte fehlende Angabe zur Einschränkung angeben. Im Moment sind keine Einschränkungen beschrieben.	Das Gewerbegebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Danach sind im Mischgebiet nur sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Für bestehende Gewerbebetriebe gilt Bestandsschutz. Um Entwicklungsmöglichkeiten für

	Bestandsbetriebe zu sichern, werden Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen, um Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen und Betriebe zuzulassen.
5. <i>Bitte um Information über Lärmmessung.</i>	Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung wird Bestandteil der Offenlage des Bebauungsplanes sein.
6. <i>Ausfahrt Tiefgarage auf L 423 ca. 170 Bewohner ein- und ausfahrend ergibt ca. 300 Fahrzeugbewegungen auf eine Straße mit ca. 13.000 Fahrzeugbewegungen täglich siehe Verkehrszählung der Rewe Gruppe. Hier ist dringend nachzubessern.</i>	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Verkehrsgutachten erstellt. Darin wird u.a. die Leistungsfähigkeit der Abwicklung des Verkehrs auf der Mainzer Landstraße untersucht.
7. <i>Wie wird der neue Ortsteil an die Gemeinde Budenheim angeschlossen? Die Zersiedelung der Gemeinde Budenheim wird hier vorangetrieben.</i>	Der neue Ortsteil wird über den Schwarzenbergweg und die Mainzer Landstraße an die Gemeinde Budenheim angeschlossen. Gleichzeitig entwickelt sich die Gemeinde Budenheim mit dem B-Plangebiet „Wäldchenloch“ weiter in Richtung des B-Plangebietes „Dyckerhoff-Gelände“. Die vorgesehene Planung im vorliegenden Plangebiet stellt die Revitalisierung einer Brachfläche dar, welche früher gewerblich/industriell genutzt wurde. Die Inanspruchnahme dieser Fläche für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung verhindert die Flächenneuanspruchnahme und stellt keine Zersiedelung dar.
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>                  Kein Beschluss erforderlich.</p>	

3. Einwender 3	Stellungnahme vom 17.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<i>Hiermit erhebe ich Einspruch zum geplanten Bauvorhaben.</i>	
- <i>Emission der Bodenreinigungs-Anlage ungeklärt.</i>	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden Gutachten hierzu erstellt.
- <i>LKW-Verkehr wird überdimensioniert (mehr als 30 LKW pro Tag)</i>	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt. Darin wird eine Verkehrsprognose vorgenommen die, die Zunahme des Schwerlastverkehrs beinhaltet.
- <i>Erdbeben durch Geothermie-Bohrungen</i>	Erdbeben aufgrund der Geothermie-Bohrungen sind nicht zu erwarten. Die Geothermie ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Etwasige Auswirkungen sind in einem gesonderten Genehmigungsverfahren zu prüfen.
- <i>Zu überdimensionierte Bebauung (Schall von Bahn fällt zurück)</i>	Zum Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung wird Bestandteil der Offenlage des Bebauungsplanes sein. (s. o.)



<p>- <i>Zersiedlung der Gemeinde durch neuen „Stadtteil“ (Baugebiet „Am Wäldchenloch“ ist ausreichend)</i></p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Arrondierung und Wiedernutzung einer Brachfläche und führt nicht zur Zersiedlung der Gemeinde Budenheim. Das Vorhaben dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da für die Realisierung der Bebauung keine Inanspruchnahme von bislang nicht baulich genutzten Flächen notwendig ist. In Budenheim besteht ein hoher Bedarf von Wohnen, benötigt werden auch verdichtete Wohnformen insbesondere im Geschosswohnungsbau. Dieser Bedarf kann durch das Gebiet „Wäldchenloch“ nicht gedeckt werden.</p>
<p>- <i>Frischluftzufuhr / Frischluftschneise ist nicht mehr gegeben</i></p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahren wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Dieser untersucht das Schutzgut Klima und Luft. Sollten erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes vorliegen, werden Maßnahmen definiert, die zur Reduzierung der Beeinträchtigungen beitragen.</p>
<p>- <i>Artenvielfalt ist nicht geklärt (Fledermäuse, seltene Tier- und Pflanzenarten, Insekten)</i></p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Diese untersucht die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der Planung und formuliert ggf. Maßnahmen zur Reduzierung.</p>
<p>- <i>Aufschüttung überdimensioniert</i></p>	<p>Die Aufschüttung ist nicht überdimensioniert, sondern für die Erschließung und Qualität des Gebietes notwendig. Die Aufschüttung und deren Umfang sind von der Mainzer Landstraße aufgrund der geplanten Bebauung nicht wahrnehmbar.</p>
<p>- <i>Entwässerung – Kanalfrage – der hochverdichteten Maßnahmen ungeklärt</i></p>	<p>Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erstellt.</p>
<p>- <i>Aufgrund der Geothermie-Bohrungen besteht Gefahr eines Abrutschens des aufgefüllten Hanges</i></p>	<p>Die Geothermie-Bohrungen lassen ein Abrutschen des aufgefüllten Hanges nicht erwarten.</p>
<p>- <i>Zu wenig Aufforstung und Grünbereiche (trotz geplanter Gründächer) nicht vorhanden</i></p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Entwicklung einer Siedlungsfläche im Siedlungsbereich und nicht in der freien Landschaft. Daher werden die getroffenen Festsetzungen zur Durchgrünung als ausreichend angesehen.</p>
<p>- <i>Keine Klärung Hochwasserschutz</i></p>	<p>Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der Entfernung zum Rhein ist Hochwasser nicht zu erwarten.</p>
<p>- <i>Keine Erweiterungsmöglichkeit für unsere Gewerbeflächen</i></p>	<p>Die Planung sieht neben Wohnflächen auch Mischgebietsflächen vor. Die Vermarktung und Belegung der Grundstücke im Plangebiet ist nicht Aufgabe und Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
<p>- <i>Schallschutz durch Gemeinde</i></p>	<p>Der notwendige Schallschutz wird mit der Planung umgesetzt.</p>
<p>- <i>Wieso nur ein Investor für unser Baugebiet? Nur hochpreisige, kommerzielle Wohnungen?</i></p>	<p>Der Investor wird Eigentümer der Fläche. Erst durch die Initiative des Investors sind die Revitalisierung der jahrelang brachliegenden Flächen des ehemaligen Dyckerhoff-Areals und die damit einhergehende Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen möglich.</p>



<p>- Die Bäume, die der Grünfläche weichen sollen, stellen einen Teil eines Ökosystems dar. Sollten die Bäume gefällt werden, fällt die ökologische „Brücke“ zwischen dem Ökosystem im Süden und Westen. Ein Austausch bzw. eine Bewegung des Tierbestandes in diesem Ökosystem wird endgültig zerstört.</p>	
<p><b>2. Sozialwohnungen</b>                  Aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes kann ich nicht entnehmen, wie viele Sozialwohnungen entstehen werden.                  Es wäre sehr begrüßenswert, wenn die Gemeinde Budenheim entgegen des allgemein festgestellten Trends, dass die Gesamtzahl der Sozialwohnungen trotz der steigenden Neubauten in Deutschland gesunken ist, mindestens 25 % der auf dem Dyckerhoff-Gelände geplanten Wohnungen als Sozialwohnungen ausweist.                  Aus dem kürzlich veröffentlichten Bericht des Bundesbauministeriums geht hervor, dass mittels der 1,5 Milliarden Euro, die den Ländern für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt wurden, nur etwa 27.000 Sozialwohnungen gebaut wurden. Insbesondere vor dem Hintergrund einer wachsenden sozialen Armut (auch bedingt durch den hohen Mietzins) und der Schaffung von Chancengleichheit, halte ich es für enorm wichtig, dass die Gemeinde Budenheim ein klares Signal setzt und für die Menschen mit unterdurchschnittlichen finanziellen Möglichkeiten neuen Wohnraum schafft.                  Eine soziale Durchmischung ist für das Verständnis der Bürger untereinander und einen weiterhin respektvollen Umgang zwischen den Bevölkerungsschichten ein Auftrag an die Politiker.                  Bitte sorgen Sie für ein klares Signal an die Budenheimer Bevölkerung mittels der Zur-Verfügungstellung sozialen Wohnraumes.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanes soll geförderter Wohnraum geschaffen werden. Von einer Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Darin kann sozial geförderter Wohnungsbau untergebracht werden. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.</p>
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>                  Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p><b>5. Einwender 5</b></p>	<p><b>Stellungnahme vom 22.10.2019</b></p>
<p><b>Verfahrensäußerung</b>                  Bezüglich des vorgenannten Bauleitplanverfahrens möchte ich als Vertreter von [REDACTED] und einem Geschäftspartner hiermit einen Antrag für die Zuteilung einer Gewerbefläche von ca. 3.000 m² stellen. Herr [REDACTED] benötigt die Fläche für An- und Verkauf und Lagerung von Booten.</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b>                  Die Vermarktung von Flächen ist nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens.</p>







Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.	Kenntnisnahme.
<b>Boden und Baugrund:</b>	
- <b>Allgemein:</b>	
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.03.2019 (Az.: 3240-0194-19/V1), die auch weiterhin wie folgt ihre Gültigkeit behält:	
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.	Kenntnisnahme.
Aufgrund der z.T. noch vorhandenen geologischen Situation sowie der Vornutzung empfohlen wird 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.	Kenntnisnahme.
- <b>Mineralische Rohstoffe:</b>	
Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen 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.	Kenntnisnahme.
- <b>Radonprognose:</b>	
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.	Kenntnisnahme.
Es ist zu begrüßen, dass laut Kap. 1.2.7 des Umweltberichtes ein Radongutachten erteilt werden soll. Zusätzlich möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:	Zum Bauleitplanverfahren wird ein Radongutachten erstellt.

<p>Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,</li> <li>- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrung zur Platzierung der Dosimeter; dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;</li> <li>- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;</li> <li>- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</li> <li>- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</li> </ul> <p>Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</p>	
<p>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>                  Der Anregung wird gefolgt. Es wurde ein Radongutachten erstellt.</p>	



3. Vermessungs-und Katasteramt Rheinhessen-Nahe – Abteilung Bodenmanagement		Stellungnahme vom 10.10.2019
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Die zu veränderten Grundstücke stehen alle im Eigentum der Dyckerhoff AG. Eine städtebauliche Bodenordnung (Umlegung nach dem BauGB) ist somit nicht notwendig.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Mainz		Stellungnahme vom 11.10.2019
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Aus dem Areal sind archäologische Funde bekannt. Vor 1900 wurde in der Böschung der Mainzer Straße ein bronzezeitliches Lappenbeil gefunden. Etwa um das Jahr 1900 wurde ebenfalls „an der Mainzer Straße“ ein römisches Steinkistengrab gefunden. Beide Fundstellen sind zwar leider nicht mehr exakt zu verorten, machen aber, zumal da derartige Befunde in der Regel nicht separat auftreten, das Areal zu einer archäologischen Verdachtsfläche. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns als Fachbehörde wissenschaftliche dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gem. § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. Da Bauverzögerungen dann nicht auszuschließen sind, empfehlen wir eine frühzeitige, vorherige geomagnetische Prospektion des Geländes.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftliche oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: <a href="mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de">landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de</a>. Fax: 06131-2016-333. Wir bitten um weitere Einbindung in die Planungen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

5. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe		Stellungnahme vom 10.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Die Gemeinde Budenheim hat mit Schreiben von 18.09.2019 um eine Stellungnahme zum o.g. Parallel-Verfahren gebeten. Zunächst begrüßt die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft die Planungsabsicht der Gemeinde Budenheim das ehemalige Areal von Dyckerhoff zu revitalisieren und in einer geordneten gemeindlichen Entwicklung zu integrieren. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim von 1983 ist diese Fläche als Industrie- aber auch zum Teil als Gewerbegebiet dargestellt. Nun soll das Gebiet erneut überplant werden mit dem Ziel der Umwidmung der Zweckbestimmung in Wohn- und Gewerbeflächen. Die Gewerbefläche soll im Bebauungsplan in zwei Baugebiete aufgeteilt werden (G-Fläche und zeitlich befristete SO-Fläche). Im Flächennutzungsplan möchte die Gemeinde Budenheim auf diesem gesamten Areal rund 3,8 ha Wohnbau- und ca. 2,9 ha Gewerbefläche entwickeln.</i></p> <p><i>Die Gemeinde Budenheim darf nach den Vorgaben des aktuellen ROPs 20 ha an Wohnbauflächen entwickeln. Nach Raum-Plus-Monitor verfügt die Gemeinde Budenheim über 8,62 ha an Wohnbauflächenreserve im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Außenbereich). Grundsätzlich kann die Gemeinde Budenheim weitere 11 ha im Außenbereich darstellen.</i></p>	Kenntnisnahme.	
<p><i>Die Gemeinde Budenheim hat in den letzten Jahren mehrfach die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft regt daher an, den rechtswirksamen FNP der Gemeinde Budenheim aus dem Jahr 1983 fortzuschreiben und somit die Anpassung an den neuen ROP zu vollziehen.</i></p>	Kenntnisnahme. Die Fortschreibung des wirksamen FNP der Gemeinde Budenheim ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planverfahren. Im Zuge der Bebauungsaufstellung soll für das vorliegende Plangebiet eine Änderung des FNP vorgenommen werden.	
<p><i>Zu diesem Vorhaben fanden in den letzten Monaten einige Abstimmungsgespräche mit allen Beteiligten, in denen sämtliche Bedenken ausgeräumt werden konnten, statt. Aus Sicht der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe kann nun dem Vorhaben zugestimmt werden.</i></p>	Kenntnisnahme.	
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Fortschreibung des gesamten FNP der Gemeinde Budenheim ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planverfahren.</p>		



<p><i>Waldumwandlung realisierbar wäre. Wie Sie in den Antragsunterlagen nachvollziehbar darstellen, ist die vorgesehene Waldinanspruchnahme aufgrund der hohen Kosten für die Altlastenbeseitigung für die Wirtschaftlichkeit der Projektentwicklung notwendig. Aus dem gesetzlichen Gebot der Walderhaltung folgt, dass für alle unvermeidbaren Waldinanspruchnahmen aufgrund des geringen Waldanteils in Rheinhessen eine mindestens flächengleiche Ersatzaufforstung zu fordern ist. Der Waldverlust ist daher an anderer Stelle im gleichen Naturraum auszugleichen. In die Umwandlungserklärung wird dann eine entsprechende Auflage aufgenommen.</i></p>	
<p><i>Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die eigentliche Umwandlungs-Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 LWaldG; d.h. vor der Durchführung der Rodung muss der Planungsträger bzw. Bauträger einen entsprechenden Antrag rechtzeitig bei der unteren Forstbehörde stellen. Dieser kann jedoch nur versagt werden, wenn im Zeitpunkt des Antrages auf Erteilung der Genehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Wir weisen darauf hin, dass die Waldbeseitigung ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz darstellt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<b>7. Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz GmbH</b>		<b>Stellungnahme vom 09.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<p><i>In Bezug auf die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim (Ihr Schreiben vom 18.09.2019; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange etc.) haben die Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz GmbH keine Anmerkungen und Einwände.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>		











<p>extremen Starkregenereignissen (100 – jährliches und selteneres Regenereignis) schadlos abgeleitet werden kann. Die Topographie des südlich angrenzenden Außengebietes hat sich allerdings im Zuge der Nutzung als Steinbruch (jetzt: Golfplatzgelände) in der Vergangenheit derart verändert, dass ein Abfluss des dort anfallenden Niederschlagswassers zum tieferliegenden nördlichen Gelände kaum mehr möglich sein dürfte. Eine besondere Gefahr für das Erschließungsgebiet bei Starkregenereignis ist daher eher unwahrscheinlich.</p> <p>In diesem Zusammenhang empfehle ich jedoch, für die Gemeinde Budenheim ein Informationspaket zur Hochwasservorsorge inklusive einem Starkregenmodul erstellen zu lassen. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie beim IBH (Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge), Ansprechpartnerin ist Frau Hein-Fischer Tel.: 06131-2398-183, <a href="mailto:ibh@gstbrp.de">ibh@gstbrp.de</a>. Dies ist als eine weitere Grundlage für Ihre kommunale Planung zu verstehen. Besonders sinnvoll ist es, dies im Zuge der Erstellung eines örtlichen Hochwasservorsorgekonzeptes aufstellen zu lassen. Das IBH steht Ihnen hierbei beratend zur Verfügung.</p>	
<p><b>2. Grundwasserschutz</b></p>	
<p><b>a) FNPL 7. Änderung Gemeinde Budenheim</b>  <u>1. Wasserschutzgebiete</u>                  Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>1. 2. Grundwassernutzung</b>                  Im Planbereich befinden sich mehrere (z.T. durch die Untere Wasserbehörde erlaubte) Grundwassermessstellen. Brunnenanlagen zur Gewinnung von Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung oder die private Brauchwassernutzung sind mir in diesem Bereich nicht bekannt. Grundsätzlich bestehen gegen die Ausweisung eines Wohn- und Gewerbegebietes keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>b) BPL Dyckerhoff-Gelände, OG Budenheim</b>  <u>1. Wasserschutzgebiete</u>                  Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>2. Grundwassernutzung</b>                  Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. Auf die durch die Untere Wasserbehörde genehmigten 5 Grundwassermessstellen weise ich hin.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>3. <u>Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände</u>  <i>Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Sollte dies der Fall sein, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eingeholt werden.</p>
<p>4. <u>Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen</u>  <i>Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.</i></li> <li>- <i>sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.</i></li> <li>- <i>Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.</i></li> <li>- <i>Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.</i></li> </ul> <p><i>Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine <b>Anzeigepflicht</b> für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>5. <u>Regenerative Energie</u>  <i>Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>3. Abwasserbeseitigung (zum Teil: B-Plan)</b></p> <p><i>Eine Konzeption zu einer ordnungsgemäßen Entsorgung der in den Baugebieten anfallenden Abwässern ist in den Unterlagen nur rudimentär beschrieben.  Für den Bereich Schmutzwasser weise ich auf Folgendes hin:</i></p>	
<p>3.1 <u>Schmutzwasser</u>  <i>Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Im Plangebiet wird eine öffentliche Abwasserentsorgung eingerichtet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt.</p>
<p><i>Grundsätzlich sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>



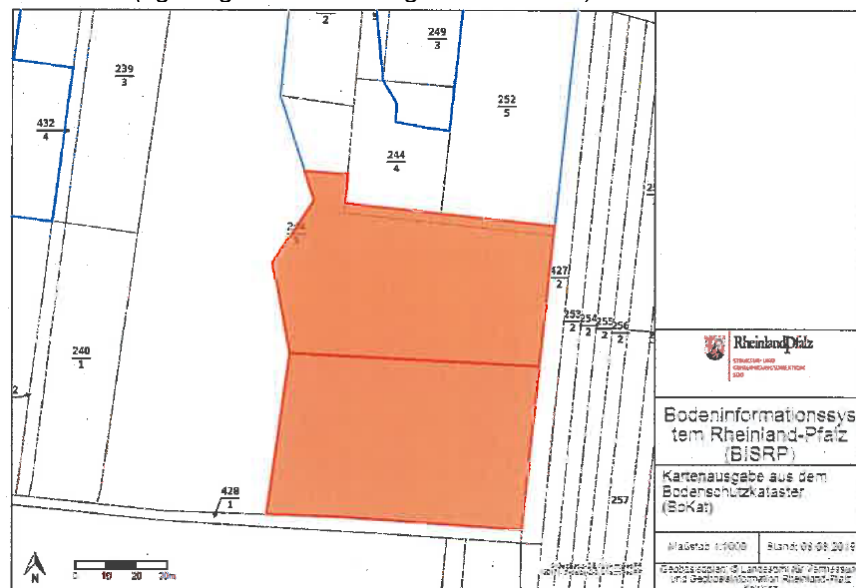
<p><i>Die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden. Für die gezielte Versickerung (zentrale Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei Versickerung mit mehr als 500 m<sup>2</sup> angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnis Antrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen. Bei gezielter Versickerung, insbesondere über Rigolen und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dieses gilt auch für die Privatgrundstücke.</i></p>	
<p><i>Bei Einleitung in das Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung voraussichtlich ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser ist gedrosselt über einen Rückhalteraum, der für ein 20-jähriges Regenereignis bemessen ist, einzuleiten. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist dieselbe Jährlichkeit anzuwenden.</i></p>	Kenntnisnahme.
<p><i>Das anfallende Wasser von extremen Niederschlagsereignissen, die größer als das Bemessungsereignis der Regenwasserkanäle ist, wird auf den Straßenflächen stehen bzw. abfließen. Hier sollten Straßenverläufe und Straßengefälle so gewählt werden, dass dieses Wasser schadlos zum nächsten Gewässer oder zu freiem Gelände hin abfließen kann.</i></p>	Kenntnisnahme.
<p><i>Bei Rückhalte- oder Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser im öffentlichen Bereich handelt es sich um Abwasseranlagen im Besitz des Kanalnetzbetreibers. Diese Anlagen sind hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Betriebes zu warten und zu unterhalten. Hierzu gehört auch eine mögliche Räumung nach Zufluss und Speicherung von Löschwasser o.ä. belasteten Wässern. Die Sohle solcher Becken oder Mulden sollte daher grundsätzlich von Bewuchs durch Hecken und Bäume freigehalten werden. Auch die Entwicklung von Röhricht- oder Schilfpflanzen ist hier kritisch zu sehen. Dieses sollte in den Hinweisen aufgeführt werden. Ich empfehle, die Entwässerungskonzeption vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.</i></p>	Kenntnisnahme.





- Teilfläche B: „Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig“ im Hinblick auf eine gewerblich Nutzung sowie im Hinblick auf das Grundwasser
- Teilfläche C: „Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig“ im Hinblick auf das Grundwasser.

Die Versiegelung hat sich mit dem derzeitigen Kenntnisstand aufgrund der festgestellten Belastungen über den Teilflächen A und B der ALG-0211 zu erstrecken (vgl. folgende Abbildung rote Bereiche):



Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Zuge der Errichtung der Bodenbehandlungsanlage in diesem Teilbereich des Plangebietes wird die Altlastenfläche in den Teilbereichen A und B vollständig mit einer den technisch notwendigen Maßstäben genügenden Bodenplatte versiegelt.

**„Ehem. Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“,  
REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00:**

Für den Bereich des Altstandorts ist aufgrund noch zu klärender Fragen zu speziellen Schadstoffunden auf dem Gelände aus den jüngsten Untersuchungen von Re2area noch keine abschließende Gefährdungsabschätzung möglich. Mit dem derzeitigen Kenntnisstand sind jedoch auch für diesen Bereich Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Fläche des Altstandorts stellt sich im Bodenschutzkataster aktuell wie folgt dar, die lagemäßige Abgrenzung gilt weiterhin als teilweise sicher:

Der Anregung wird gefolgt. Eine Kennzeichnung des Altstandortes wird in die Plankarte aufgenommen.



*Ich empfehle, die aktuelle Flächenabgrenzung in die Planzeichnung des B-Plans zu übertragen. Die Fläche ist aktuell eingestuft als „hinreichend altlastverdächtig (in Bearbeitung)“ im Hinblick auf eine Nutzung als Kinderspielfläche sowie auf das Grundwasser.*

*Auf Basis der bislang vorliegenden Informationen besteht sowohl für den Bereich der Altablagerung als auch für den Bereich des Altstandorts m.E. nach ein Sanierungsbedarf sowohl im derzeitigen Zustand wie auch bei anderen als der derzeit geplanten wohnbaulichen und gewerblichen Nachnutzung. Entsprechende Auflagen und Hinweise sind im Bauantragsverfahren zu formulieren bzw. bei nicht erfolgter Nachnutzung nach Störerauswahl an eben jenen ermittelten zu richten.*

Kenntnisnahme.











23. Landeshauptstadt Mainz – Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen		Stellungnahme vom 14.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
Zum o.g. Verfahren bestehen seitens der Stadt Mainz folgende Anregungen.		
Die Stadt Mainz begrüßt das Ziel der Gemeinde Budenheim, im o.g. Bebauungsplangebiet keinen Einzelhandel zuzulassen um davon ausgehende negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Bevölkerung zu vermeiden. Wir bitten jedoch zur rechtssicheren Umsetzung des Ziels, die Unzulässigkeit auch in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen, z.B. mit dem Satz: „Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig“.	Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels getroffen werden.	
Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau vor. Hier regen wir insbesondere für das Segment des Geschosswohnungsbaus auch die Schaffung geförderten Wohnungsbaus an.	Der Anregung wird gefolgt. Die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau ist für das Plangebiet vorgesehen. Der genaue Umfang ist im weiteren Verfahren zu klären.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>		
Der Anregung wird gefolgt.		

24. Mainzer Netze GmbH		Stellungnahme vom 21.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 18.09.2019 nehmen wir zum oben genannten Bauleitverfahren wie folgt Stellung:		
Die Mainzer Netze GmbH weist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die besondere Berücksichtigung der Versorgung mit Energie hin, von unserer Seite die Erschließung mit Gas. Bitte beachten Sie, dass zur Festlegung der geplanten Verkehrswege sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen sind. Für die Abstimmung aller Ver- und Entsorgungsleitungen ist die aufstellende Behörde zuständig.	Kenntnisnahme.	
Baumpflanzungen / Begrünung  Bereiche für Baumpflanzungen und Begrünungen sind derart zu planen, dass keine Gefährdung für Versorgungsleitungen besteht. Bei Baumpflanzungen ist zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Baumachse und Außendurchmesser der Leitungen einzuhalten. Der Mindestabstand zu Bäumen kann bei	Kenntnisnahme.	

<p>geeigneten aktiven Schutzmaßnahmen (z.B. Trennplatten, Wurzelschutzfolie) ggf. unterschritten werden. In diesem Fall ist der erforderliche Mindestabstand individuell mit der Mainzer Netze GmbH abzustimmen.</p>	
<p>Versorgung mit Gas</p> <p>Eine Erschließung mit Gas kann nur aus Richtung Mainzer Landstraße erfolgen, ggf. wird eine Gasreglerstation notwendig. Versorgungsleitungen für Gas werden üblicherweise im Bereich öffentlicher Straßen verlegt. Hierbei gelten jeweils Mindestabstände der Versorgungsleitungen zu anderen Ver- und Entsorgungsleitungen von 0,4 m. In der Anlage erhalten Sie unseren Leitungsbestand zur Information.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

25. Landesbetrieb Mobilität Worms		Stellungnahme vom 22.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>Betroffen von der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim (Parallelverfahren) ist die Landesstraße (L) 423 innerhalb des Erschließungsbereiches der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, da sich derzeit in unserem Fachbereich keine raumbedeutsamen Maßnahmen in der Planung befinden, die hierbei berücksichtigt werden müssten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Dem Straßenentwässerungssystem der L 423 dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Einleitmenge in das Straßenentwässerungssystem auf ein festgesetztes Maß begrenzt ist.</p>	
<p>Dem betroffenen Straßenbaulastträger dürfen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Bezüglich des Lärmschutzes weisen wir formell darauf hin, dass die Gemeinde Budenheim durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat. Alle hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die</p>	<p>Kenntnisnahme. Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.</p>	

<p><i>Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der in der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung von in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der hier gegenständlichen Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</i></p>	
<p><i>Die Landesstraßenverwaltung begrüßt ausdrücklich die Schaffung von Baurecht im Rahmen des vorliegenden (s. „Begründung mit Umweltbericht“ Punkt 6.3) zur Schließung der Lücke im Radwegenetz südlich der L 423 zwischen „Schwarzenbergweg und Budenheimer Parkallee“ (L 423-Betriebs-km 0+850 und 1+400). Durch eine Verbreiterung des vorhandenen Weges auf <b>mindestens</b> 2,50 m kann eine erhebliche Verbesserung für die Sicherheit der Berufspendler, die mit dem Rad zwischen Budenheim und Mainz fahren, erreicht werden. Zudem könnte damit der Weg im Zweirichtungsverkehr betrieben werden. Wir weisen darauf hin, dass zur Fahrbahn ein Sicherheitstrennstreifen von mindestens 75 cm (ERA 2010, Tabelle 5) zu berücksichtigen ist, der bei der Gesamtbreite der Anlage für den gemeinsamen Geh- und Radweg berücksichtigt werden muss.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

<b>26. Amprion GmbH</b> <span style="float: right;"><b>Stellungnahme vom 18.09.2019</b></span>	
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><i>Über den Geltungsbereich zur o.g. Bauleitplanung, wie in dem eingereichten Vorentwurf zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ im Maßstab 1:1.000 vom 30.07.2019 eingetragen, verläuft unsere im Betreff genannte Richtfunkstrecke (Richtfunkstrecke Schanzerkopf – Marxheim, RF. 0084).</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Für den ungestörten Betrieb unserer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass die so genannte erste Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dieses wird erreicht durch einen beidseitigen Sicherheitsstreifen von 100 m längs der Achse des Richtfunkstrahls.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<i>Den Verlauf der Richtfunkstreckenachse sowie die zugehörige Fresnelzone können Sie unserer beigefügten Längsschnittzeichnung im Maßstab 1:2.500 (Anlage 2) mit Amprion-Vermerk vom 21.01.2019 entnehmen. Wir gehen davon aus, dass der Betrieb der vorgenannten Richtfunkstrecke durch die im Betreff genannte Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.</i>	Kenntnisnahme.
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

<b>27. SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht</b>		<b>Stellungnahme vom 31.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Der Betrieb der vorgesehenen Bodenbehandlungsanlage kann zu schädlichen Umwelteinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen im und außerhalb des Plangebietes führen.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Im Rahmen der Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist daher auch die Geruchsbelastung aus der vorgesehenen Bodenbehandlungsanlage zu betrachten.</i>	Eventuelle Geruchsbelastungen durch die Errichtung der Bodenbehandlungsanlage werden im Rahmen des BlmSch-Antrages geprüft.	
<i>Weiterhin bitte ich um inhaltliche Abstimmung des schalltechnischen Nachweises hinsichtlich der Bodenbehandlungsanlage.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

<b>28. Deutsche Telekom Technik GmbH</b>		<b>Stellungnahme vom 31.10.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigt i. S. v. § 68 Abs. 1 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>		





- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,	Kenntnisnahme.
- 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.“	Kenntnisnahme.
- 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 diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,	Kenntnisnahme.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,	Kenntnisnahme.
- Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.	Kenntnisnahme.
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>	
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

29. Kreisverwaltung Mainz-Bingen – Abteilung Bauen und Umwelt (FNP)		Stellungnahme vom 31.10.2019
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
Aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:		
1. Grundsätzlich wird eine Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplans (aus dem Jahr 1983!) der Gemeinde Budenheim angeregt und die Praxis jeweils projektbezogener Einzeländerungen eher kritisch betrachtet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gesamtfortschreibung des FNP von 1983 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.	

<p><i>In der Regel sollte die städtebauliche Entwicklung für die Gemarkung insgesamt alle zehn Jahre überprüft und den aktuellen Ordnungsvorstellungen der Gemeinde entsprechend den Zielen der Raumordnung angepasst werden.</i></p>	
<p>2. <i>Die Entscheidung der landesplanerischen Stellungnahme zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes vom 30. April 2019 sowie die darin enthaltenen Anregungen, Empfehlungen und Hinweise sind zu beachten.</i></p>	Kenntnisnahme.
<p>3. <i>Die Untere Naturschutzbehörde äußert keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung, sofern die Inhalte des Aktenvermerks der Besprechung vom 11. September 2019 in der geänderten Fassung vom 23. September 2019 Berücksichtigung finden (Siehe Anlage 1) [zu finden in Anlage 4 zur Abwägung].</i></p>	Kenntnisnahme.
<p>4. <i>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird auf Folgendes hingewiesen:</i></p>	

<p><b>4.1. Zum Bodenschutz:</b>  <i>Lediglich in der Begründung zum Planvorentwurf (Ziffer 3.5, Seite 16) sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Die dort dargestellte Altablagerung bzw. der Altstandort sind jedoch gegenüber einer aktuellen Auskunft aus dem Bodenschutzkataster in deutlich geringerem Umfang dargestellt. So befinden sich ebenfalls die (im Bebauungsplanvorentwurf) geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 4, WA 6 und WA 5 innerhalb der Bodenschutzfläche REGNUM 339 00 009 – 5007 / 000-00 (ehem. Betriebsgelände Dyckerhoff). Das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet GE und das geplante GEe (siehe Bebauungsplanvorentwurf) befinden sich teilweise innerhalb der Ablagerungsstelle Schießstand mit der REGNUM 339 00 009 – 0211. In der Anlage 2 sind die Umgrenzungen der Altablagerung und des Altstandortes (Stand 09. Oktober 2019) entsprechend dargestellt. Zuständig für die Bodenschutzflächen ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde sollte die Abgrenzung sämtlicher Bodenschutzflächen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim entsprechend dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BISRP) übernommen werden.</i></p>	<p>Die Abgrenzung der im Planvorentwurf dargestellten Altablagerungsflächen sowie Altstandorte wird zum Entwurf überprüft.</p>
---	--

**4.2. Zur Niederschlagswasserentsorgung:**

*Wie oben zum Bodenschutz bereits ausgeführt, befinden sich das geplante allgemeine Wohngebiet und teilweise das geplante Gewerbegebiet (GEe und GE) innerhalb von Bodenschutzflächen (siehe Anlage 2) [in Anlage 5 zur Abwägung]. Das Gelände ist hängig. Die Entsorgung des Niederschlagswassers des WA 1 (siehe Bebauungsplanvorentwurf) soll u.a. über Oberflächenmulden erfolgen. Die südlich des WA 1 gelegenen Wohngebiete sollen über ein Regenrückhaltebecken entwässern. Eine Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB) ist jedoch nicht innerhalb des Plangebiets dargestellt. Es sollte daher auch eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Wasserwirtschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang das Geländeniveau bzw. die Hängigkeit des Geländes. Die geplanten Gewerbegebiete sowie das Sondergebiet sollen in eine dezentrale Versickerungsmulde entwässern. Auch die Errichtung von Versickerungsanlagen wird vorgeschlagen.*

*Zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund wird darauf hingewiesen, dass hierfür grundsätzlich die Altlastenfreiheit zu beachten ist.*

*Die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Mulden-Rigolen) hat unter Beachtung des DWA-Regelwerks – Arbeitsblatt DWA A 138 – zu erfolgen.*

*Die Errichtung von Versickerungsanlagen wird nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 grundsätzlich in Hanglagen nicht empfohlen, da eine gezielte Versickerung in den Untergrund die Durchnässung des Untergrunds steigert und sich somit die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen kann. Bei einem Geländegefälle > 4 % sind weitergehende Untersuchungen notwendig bzw. die Versickerung über Versickerungsanlagen ist ggf. ausgeschlossen.*

*Die Entwässerungskonzeption sollte frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.*

Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken auf dem ehemaligen Deponiegelände. Teile der geplanten Wohngebiete entwässern in dieses Regenrückhaltebecken. In Teilen des geplanten Mischgebiets ist die Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück zu regeln. Es sind lediglich Notüberläufe mit bestimmten Einleitmengen zulässig.

<p>5. Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind in der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.  Vorsorglich werden daher Bedenken gegen die Nutzungsänderung wegen der in der Vergangenheit erfolgten Abtlagerungen – u.a. Nutzung als Hausmülldeponie und Schießstand – geäußert.  Hierzu sind zunächst Boden- und Grundwasseruntersuchungen in Absprache mit der SGD Süd im Hinblick auf die Nachfolgenutzungen durchzuführen und ggf. Bodensanierungen der beschriebenen „erheblichen Bodenbelastungen“ durchzuführen, um die geplante spätere Wohnnutzung und Nutzung als gewerbliche Baufläche ohne jegliche Gesundheitsgefährdung für künftige Nutzer zu ermöglichen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Für die Umnutzung des Geländes wurden Absprachen mit der SGD Süd geführt. Für die Sanierung der belasteten Böden wird ein Sanierungskonzept erstellt. Die belasteten Böden werden in der geplanten Bodenbehandlungsanlage gereinigt und soweit unbedenklich möglich wieder im Plangebiet eingebaut. Die gereinigten Böden werden den Anforderungen für Wohnnutzungen gerecht.</p>
<p>5.1  Gem. § 5 (3) Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>5.2  Die geplanten Flächennutzungen sollten unter den Vorbehalt der vorherigen Herstellung dafür unbedenklicher Bodenbelastungen dargestellt werden.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die Herstellung unbedenklicher Böden ist das Ziel des Bodensanierungskonzeptes mit der Bodenbehandlungsanlage.</p>
<p>6. Aus städtebaulicher Sicht werden Bedenken gegen die unmittelbare Nachbarschaft von „ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes“ geäußert.  Lt. Re2area-Präsentation vom 17. Juli 2018 handelt es sich bei der vorgesehenen „gewerblichen Nutzung“ um eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle mit entsprechend belastendem Lkw-An- und Ablieferverkehr sowie Immissionen in den Außenbereichen, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann.</p>	<p>Die Bodenbehandlungsanlage wird durch einen begrünten Lärmschutzwall von der im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohnbebauung abgegrenzt. Zudem werden eventuelle schädliche Einflüsse durch die Bodenbehandlungsanlage durch eine vollständige Einhausung der Anlage abgeschirmt. An Teilen der Wohnbebauung ist zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.</p>
<p>6.1  Hier ist der Trennungsgrundsatz zu beachten. Sinnvoll erscheint eine dazwischen gelagerte, hinreichend dimensionierte Immissionsschutzanlage/-maßnahme, alternativ eine gemischt Baufläche oder eine gewerblich Baufläche für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen als „Abstandshalter“ zwischen diesen extrem unterschiedlichen Nutzungen und Schutzansprüchen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt (s.o.).</p>

<p>6.2 <i>Die Schutzansprüche einer Wohnbaufläche angrenzend an eine gewerbliche Baufläche sind durch die hier im Parallelverfahren durchgeführte städtebauliche Konkretisierung und Planung sicherzustellen. Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlage nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden. Die Nutzung dieser Regelung bietet sich hier an und wird angeregt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Im Ergebnis der Immissionsgutachten wird geprüft, inwiefern Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB erforderlich sind.</p>
<p>6.3 <i>Die Ausweisung einer „Grünfläche“ (?) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ ist durch entsprechende Immissionsschutzgutachten zum Betrieb der Bodenbehandlungsanlage (Menge und zeitliche Verteilung An- und Ablieferverkehr, Staub, Geräusche und Gerüche in den Außenbereichen der geplanten Halle zur Bodenbehandlung) sowohl in der Ausdehnung als auch in der Lage und Höhe des „Lärmschutzes“ nachvollziehbar zu begründen. Darüber hinaus handelt es sich hier wohl weniger um eine Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB als vielmehr um eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 5 (2) Nr. 6 BauGB.</i></p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Dimensionierung des geplanten Lärmschutzwalles auf Immissionsschutzgutachten beruht. Der Anregung hinsichtlich der Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wurde im Vorentwurf der Planzeichnung bereits gefolgt, da diese Festsetzung sich mit der Grünfläche überlagert. Der geplante Lärmschutzwall soll begrünt werden, weshalb die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ als angemessen angesehen wird.</p>
<p>7. <i>Für die Wohnbaufläche, aber auch für die gewerbliche Baufläche sind Immissionsschutzgutachten (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) sowohl hinsichtlich Verkehr (Bahnlinie, Straßenverkehr/L 423) als auch Gewerbe bzw. Industrie erforderlich, die die Verträglichkeit nachweisen bzw. Empfehlungen für Schutzmaßnahmen geben. Diesen Empfehlungen ist spätestens im Bebauungsplan durch die städtebauliche Planung (Bauflächen-/Baugebietsgliederung) und mit Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB flächenbezogene aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen) zu folgen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zum Bebauungsplan werden Immissionsschutzgutachten erstellt.</p>

<p><i>Es stellt sich darüber hinaus die Frage, welchen Einfluss die Topographie der Steinbruch-Steilwände auf die Schallausbreitung (lt. Re2area-Präsentation vom 17. Juli 2018) z.B. beim Betrieb von „Maschinen zur Behandlung/Aufbereitung von mineralischen Abfällen“ oder „Brechen, Sieben“ von mineralischen Abfällen bei einer „Gesamt-Durchsatzmenge von max. 200.000 t/a“ hat („Arena-Effekt“, Resonanz).</i></p>	<p>Nach Durchführung der Bodensanierung und der Erdarbeiten wird die Topografie soweit verändert sein, dass die angesprochenen Effekte keine Rolle mehr spielen.</p>
<p>8. <i>In Abstimmung mit dem LBM wird zur Erhaltung der Flüssigkeit des Verkehrs auf der L 423 eine innere Verkehrserschließung mit möglichst wenigen Anbindungen an die Landesstraße angeregt. Der durch die Bodenbehandlungsanlage zu erwartende An- und Ablieferverkehr – bei angenommenen 200.000 t Jahreskapazität – darf zu keinen Warte- oder Parkverkehren auf der Landesstraße führen. Zum Schwarzenbergweg hin werden Topographie und Einmündungssituation der bestehenden Straße Schwarzenbergweg auf die L 423 hinsichtlich einer möglichst gefahrlosen Anbindung der Erschließungsstraße für die neue Wohnbaufläche zu beachten sein.</i></p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in Abstimmung mit dem LBM eine Verkehrsuntersuchung erstellt wird.,</p>
<p>9. <i>Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 (!) stellt einen Teil des Plangebietes als Flächen zur „Gestaltung und Rekultivierung der Aufschüttung“ dar. Ansprüche aus vorangegangenen Planverfahren (Planfeststellungsverfahren mit Auflagen zur Rekultivierung?) sind in Erfahrung zu bringen und zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Planfeststellung zur Rekultivierung der Deponie wird im Verfahren berücksichtigt.</p>
<p>10. <i>Erhaltenswerte Baumbestände sollten sinnvoll in die Überplanung eingebunden werden (z.B. Randeingrünung gem. § 9 (1) 25b BauGB - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).</i></p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Teile des entlang des Schwarzenbergweges vorhandenen Grün- und Baumbestandes erhalten und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.</p>
<p>11. <i>Zur Grünfläche:</i></p>	
<p>11.1 <i>„Lärmschutz“ wird zu bedenken gegeben, dass Bäume und Sträucher kaum einen Beitrag zum Lärmschutz beitragen, es sei denn, sie sind auf einem hinreichend hohen Lärmschutzwand/vor und hinter einer hinreichend hohen Lärmschutzwand gepflanzt.</i></p>	<p>Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ wird überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Die Dimensionierung des Lärmschutzwalles ergibt sich aus den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten – insbesondere der schalltechnischen Untersuchung.</p>
<p>11.2 <i>In der Planzeichnung ist jeder Grünfläche eine Zweckbestimmung zuzuordnen, also auch der Grünfläche am westlichen Geltungsbereichsrand.</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird der öffentlichen Grünfläche am westlichen Geltungsbereichsrand eine Zweckbestimmung hinzugefügt.</p>



<p>12. Nach unserer Aktenlage hat der Rat der Gemeinde Budenheim bereits am 1. Februar 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ beschlossen und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen. Seither wurde dieses Bebauungsplanverfahren nicht weiter betrieben. Es wird um den aktuellen Sachstand zu diesem Bebauungsplanverfahren gebeten.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ hinfällig.</p>
<p>13. Es wird um Prüfung der UVP-Pflicht des Planvorhabens – sowohl nach der Größe wie nach der Art der Nutzung – nach Bundes- und Landesrecht gebeten.      Das Ergebnis sollte in die Begründung übernommen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchgeführt. Wird die Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden (§ 50 Abs. 3 UVPG).</p>
<p>14. Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff in das Plangebiet ist – falls eine Flächennutzungsplanänderung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen ist – ebenfalls in diese 7. Flächennutzungsplanänderung mit einzubeziehen (Ergänzung des räumlichen Geltungsbereichs); Stichwort: Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Soweit externe Ausgleichsflächen erforderlich sind, werden diese voraussichtlich nicht auf der Gemarkung der Gemeinde Budenheim liegen. Eine Darstellung im FNP erfolgt daher nicht.</p>
<p>Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.</p>	
<p><b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>      Der Anregung wird hinsichtlich der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sowie dem Einbezug von Ausgleichsflächen in die FNP-Änderung nicht gefolgt. Hinsichtlich der Kennzeichnung der Altlastenflächen wird der Anregung gefolgt. Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

30. Kreisverwaltung Mainz-Bingen – Abteilung Bauen und Umwelt (B-Plan) <span style="float: right;">Stellungnahme vom 31.10.2019</span>	
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:</p>	
<p>1. Die Entscheidung der landesplanerischen Stellungnahme zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes vom 30. April 2019 sowie die darin enthaltenen Anregungen, Empfehlungen und Hinweise sind zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>2. Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken, sofern die Inhalte des</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p><i>Aktenvermerks der Besprechung vom 11. September 2019, in der geänderten Fassung vom 23. September 2019, Berücksichtigung finden. Der Aktenvermerk liegt in Kopie bei (siehe Anlage 1). [zu finden in Anlage 4 zur Abwägung].</i></p>	
<p><i>Darüber hinaus erinnert die Untere Naturschutzbehörde an das Thema Artenschutz. Die durch das Büro BG Natur erarbeitete Artenschutzerfassung weist als einzige planungsrelevante Art die „Mauereidechse“ (Podarcis muralis) nach. Hierdurch zu erwartende Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG können demnach vermieden werden, wenn im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Diese sind im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, welcher den Umgang mit der betroffenen Art durch Formulierung und Festsetzung von Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert darzustellen; hierunter fällt auch die eventuelle Notwendigkeit von CEF-Flächen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konkretisiert dargestellt.</p>
<p>3. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird auf Folgendes hingewiesen:</p>	
<p>3.1. Zum Bodenschutz: <i>Lediglich in der Begründung zum Planvorentwurf (Ziffer 3.5, Seite 16) sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, dargestellt. Die dort dargestellte Altablagerung bzw. der Altstandort sind jedoch gegenüber einer aktuellen Auskunft aus dem Bodenschutzkataster in deutlich geringerem Umfang dargestellt. So befinden sich ebenfalls die geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 4, WA 6 und WA 5 innerhalb der Bodenschutzfläche REGNUM 339 00 009 – 5007 / 000-00 (ehem. Betriebsgelände Dyckerhoff). Das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet GE und das geplante GEE befinden sich teilweise innerhalb der Ablagerungsstelle Schießstand mit der REGNUM 339 00 009 – 0211. In der Anlage 2 [im Dokument siehe Anlage 4] sind die Umgrenzungen der Altablagerung und des Altstandortes (Stand 09. Oktober 2019) entsprechend dargestellt. Zuständig für die für die Bodenschutzflächen ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde sollte die Abgrenzung</i></p>	<p>Die Abgrenzung der im Planvorentwurf dargestellten Altablagerungsflächen sowie Altstandorte wird zum Entwurf überprüft.</p>



<p><i>Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Vorsorglich werden daher Bedenken gegen die Nutzungsfestsetzungen wegen der in der Vergangenheit erfolgten Altablagerungen – u.a. Nutzung als Hausmülldeponie und als Schießstand – geäußert.</i></p> <p><i>Hierzu sind zunächst Boden- und Grundwasseruntersuchungen in Absprache mit der SGD Süd im Hinblick auf die Nachfolgenutzungen durchzuführen, um die geplante spätere Wohnnutzung und Nutzung als gewerbliche Baufläche ohne jegliche Gesundheitsgefährdung für künftige Nutzer zu ermöglichen.</i></p>	<p>belasteten Böden wird ein Sanierungskonzept erstellt. Die belasteten Böden werden in der geplanten Bodenbehandlungsanlage gereinigt und soweit unbedenklich möglich wieder im Plangebiet eingebaut. Die gereinigten Böden werden den Anforderungen für Wohnnutzungen gerecht.</p>
<p>4.1. Gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.</p>	<p>s.o.</p>
<p>4.2. Die geplanten Flächennutzungen sollten unter den Vorbehalt der vorherigen Herstellung dafür unbedenklicher Bodenbelastungen dargestellt werden. § 9 (2) BauGB stellt das Instrumentarium dafür zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die Herstellung unbedenklicher Böden ist das Ziel des Bodensanierungskonzeptes mit der Bodenbehandlungsanlage.</p>
<p>5. Aus städtebaulicher Sicher werden Bedenken gegen die unmittelbare Nachbarschaft von „ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes“ geäußert.</p> <p>Im Bebauungsplanvorentwurf ist darüber hinaus – und entgegen der im Parallelverfahren betriebenen 7. Flächennutzungsplanänderung festgesetzten gewerblichen Baufläche – ein Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ festgesetzt.</p> <p>Lt. Re2area-Präsentation vom 17. Juli 2018 handelt es sich dabei um eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle mit entsprechend belastendem Lkw-An- und Ablieferverkehr sowie Immissionen in den Außenbereichen, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann.</p>	<p>Die Bodenbehandlungsanlage wird durch einen begrünten Lärmschutzwall von der im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohnbebauung abgegrenzt. Zudem werden eventuelle schädliche Einflüsse durch die Bodenbehandlungsanlage durch eine vollständige Einhausung der Anlage abgeschirmt. An Teilen der Wohnbebauung ist zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.</p>
<p>5.1. Hier ist der Trennungsgrundsatz zu beachten. Sinnvoll erscheint eine dazwischen gelagerte, hinreichend dimensionierte Immissionsschutzanlage/-maßnahme, alternativ eine gemischte Baufläche oder eine gewerblich Baufläche für eingeschränkte gewerblich Nutzungen als „Abstandshalter“ zwischen diesen extrem unterschiedlichen Nutzungen und Schutzansprüchen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt (s.o.).</p>

<p>5.2. Die Schutzansprüche einer Wohnbaufläche angrenzend an eine gewerbliche Baufläche und an die vorgesehene Bodenbehandlungsanlage sind durch weitere gutachterlich und städtebaulich begründete Konkretisierung und Planung sicherzustellen.                  Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.                  Die Nutzung dieser Regelung bietet sich hier an und wird angeregt.</p>	<p>s.o.</p>
<p>5.3. Die Ausweisung einer öffentlichen (?) oder privaten (?) „Grünfläche“ (?) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ist durch entsprechende Immissionsschutzgutachten zum Betrieb der Bodenbehandlungsanlage (Menge und zeitliche Verteilung An- und Ablieferverkehr, Staub, Geräusche und Gerüche in den Außenbereichen der geplanten Halle zur Bodenbehandlung) sowohl in der Ausdehnung als auch in der Lage und Höhe des „Lärmschutzes“ nachvollziehbar zu begründen.                  Darüber hinaus handelt es sich hier wohl weniger um eine Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als vielmehr um eine „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen...“ gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Dimensionierung des geplanten Lärmschutzwalles auf Immissionsschutzgutachten beruht. Der Anregung hinsichtlich der Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wurde im Vorentwurf der Planzeichnung bereits gefolgt, da diese Festsetzung sich mit der Grünfläche überlagert. Der geplante Lärmschutzwall soll begrünt werden, weshalb die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ als angemessen angesehen wird.</p>
<p>6. Für die Allgemeinen Wohngebiete, aber auch für die Gewerbegebiete sind Immissionsschutzgutachten (Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Gerüche) sowohl hinsichtlich Verkehr (Bahnlinie, L 423) als auch Gewerbe bzw. Industrie erforderlich, die die Verträglichkeit nachweisen bzw. Empfehlungen für Schutzmaßnahmen geben. Diesen Empfehlungen ist spätestens im Bebauungsplan durch die städtebauliche Planung (Bauflächen-/Baugebietsgliederung) und mit Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB (flächenbezogene aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen) zu folgen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zum Bebauungsplan werden Immissionsschutzgutachten erstellt.</p>
<p>7. Es stellt sich darüber hinaus die Frage, welchen Einfluss die Topographie der Steinbruch-Steilwände auf die Schallausbreitung (lt. Re2area-Präsentation vom 17. Juli 2018) z.B. beim Betrieb von „Maschinen zur Behandlung/Aufbereitung von mineralischen Abfällen<sup>2</sup> oder „Brechen, Sieben“ von mineralischen Abfällen bei</p>	<p>s.o.</p>

einer „Gesamt-Durchsatzmenge von max. 200.000 t/a“ hat („Arena-Effekt“, Resonanz).	
8. <i>In Abstimmung mit dem LBM wird zur Erhaltung der Flüssigkeit des Verkehrs auf der L 423 eine innere Verkehrserschließung mit möglichst wenigen Anbindungen an die Landesstraße angeregt. Der durch die Bodenbehandlungsanlage zu erwartende An- und Ablieferverkehr – bei angenommenen 200.000 t Jahreskapazität – darf zu keinen Warte- oder Parkverkehren auf der Landesstraße führen. Bauverbots-/beschränkungszone und Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung zu ergänzen.</i>	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in Abstimmung mit dem LBM eine Verkehrsuntersuchung erstellt wird. Hinsichtlich der Ergänzung von Bauverbots-/beschränkungszone wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Budenheim befindet, sind keine Bauverbots-/beschränkungszone zu beachten. Für die Ergänzung von Sichtdreiecken in der Planzeichnung wird keine Notwendigkeit gesehen.
9. <i>Zum Schwarzenbergweg hin werden Topographie und Einmündungssituation der bestehenden Straße Schwarzenbergweg auf die L 423 hinsichtlich einer möglichst gefahrlosen Anbindung der Erschließungsstraße für die neue Wohnbaufläche zu beachten sein.</i>	Kenntnisnahme. Die Anregung wird bei der Planung der Erschließungsplanung berücksichtigt.
10. <i>Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 (!) stellt einen Teil des Plangebiets als Flächen zur „Gestaltung und Rekultivierung der Aufschüttung“ dar. Ansprüche aus vorangegangenen Planverfahren (Planfeststellungsverfahren mit Auflagen zur Rekultivierung?) sind in Erfahrung zu bringen und zu berücksichtigen.</i>	s.o.
11. <i>Erhaltenswerte Baumbestände sollten sinnvoll in die Überplanung eingebunden werden (z.B. Randeingrünung gem. § 9 (1) 25b BauGB Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).</i>	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Teile des entlang des Schwarzenbergweges vorhandenen Grün- und Baumbestandes erhalten und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.
12.	
12.1. <i>Zur Grünfläche „Lärmschutz“ wird zu bedenken gegeben, dass Bäume und Sträucher kaum einen Beitrag zum Lärmschutz beitragen, es sei denn, sie sind auf einem hinreichend hohen Lärmschutzwall/ vor und hinter einer hinreichend hohen Lärmschutzwand gepflanzt.</i>	Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ wird überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Die Dimensionierung des Lärmschutzwalles ergibt sich aus den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten – insbesondere der schalltechnischen Untersuchung.
12.2. <i>In der Planzeichnung ist jeder Grünfläche eine Zweckbestimmung (möglichst als Text) zuzuordnen, also auch den beiden öffentlichen Grünflächen am westlichen Geltungsbereichsrand und der Ausgleichsfläche M1.</i>	Der Anregung wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird der öffentlichen Grünfläche am westlichen Geltungsbereichsrand eine Zweckbestimmung hinzugefügt.

<p>13. Nach unserer Aktenlage hat der Rat der Gemeinde Budenheim bereits am 1. Februar 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ beschlossen und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen. Seither wurde dieses Bebauungsplanverfahren nicht weiter betrieben. Es wird um den aktuellen Sachstand zu diesem Bebauungsplanverfahren gebeten.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ hinfällig.</p>
<p>14. Es wird um Prüfung der UVP-Pflicht des Planvorhabens – sowohl nach der Größe wie nach der Art der Nutzung – nach Bundes- und Landesrecht gebeten. Das Ergebnis sollte in die Begründung übernommen werden.</p>	<p>s.o.</p>
<p>15. Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff in das Plangebiet ist – falls eine rechtliche Sicherung als Planteil B vorgesehen ist – ebenfalls in diesen Bebauungsplan miteinzubeziehen (Ergänzung des räumlichen Geltungsbereichs).</p>	<p>s.o. (Flächen liegen außerhalb Gemarkung Budenheim.)</p>
<p>16. Wir erlauben uns ein Zitat des § 1 (5) BauGB zu den Grundsätzen der Bauleitplanung und bitten um Prüfung und Beachtung: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Die Sicherstellung der Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des Kindertagesstättengesetzes ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Plangebiet ist ein Kindergarten vorgesehen.</p>
<p>18. 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>17.1</p>	





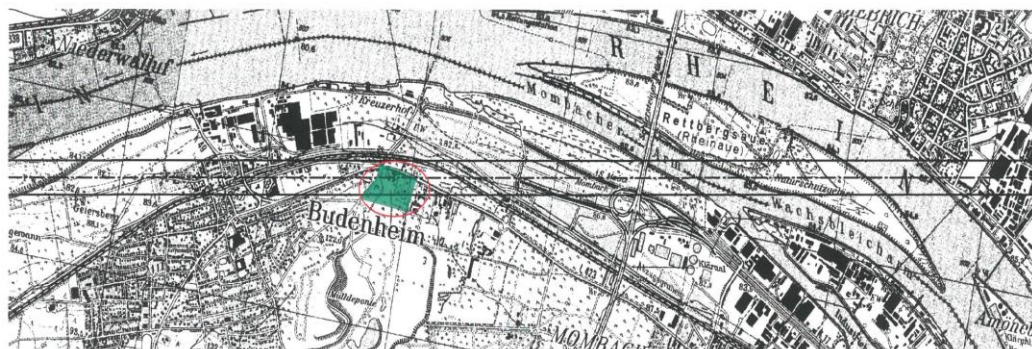
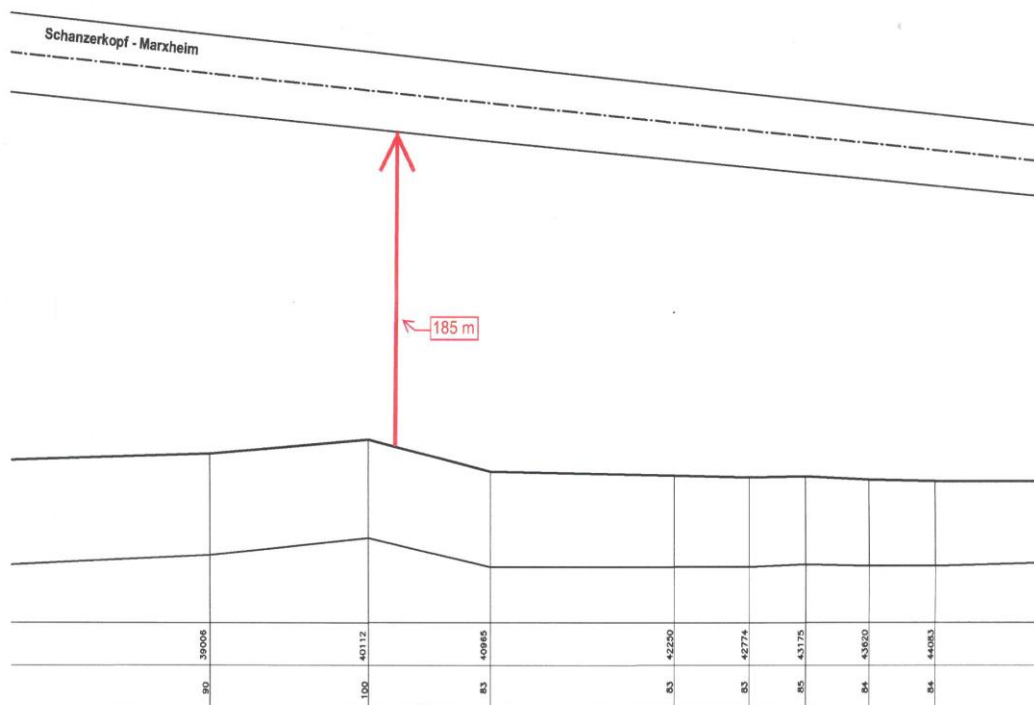
<b>31. Ministerium der Finanzen RLP</b>		<b>Stellungnahme vom 08.11.2019</b>
<b>Verfahrensäußerung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	
<i>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 18. September 2019 teile ich Ihnen mit, dass zu dem o.a. Planverfahren seitens des Ministeriums der Finanzen weder Bedenken noch Anregungen bestehen.</i>	Kenntnisnahme.	
<b>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</b>		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

## Anlage

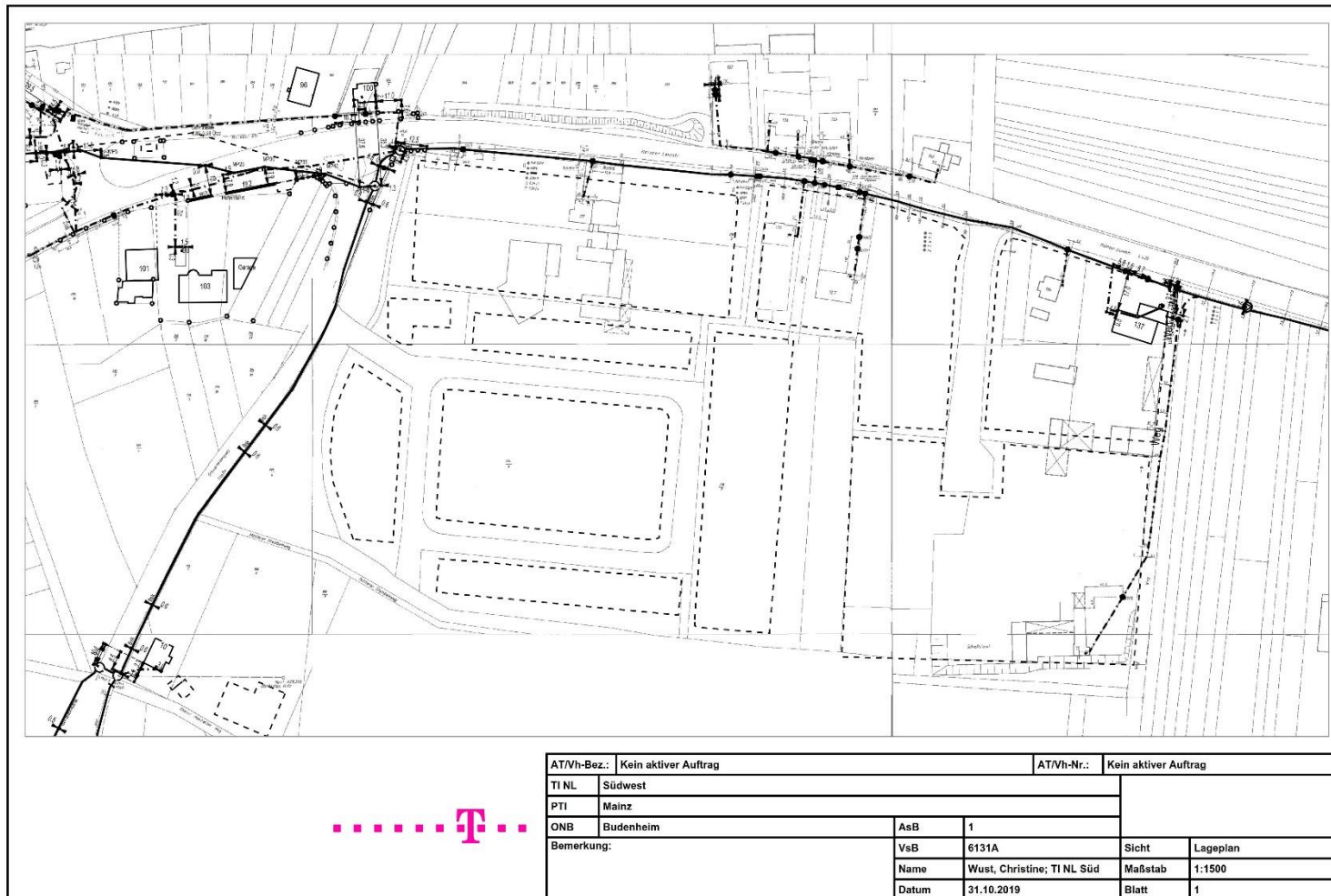
Anlage 1 (zu: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Stellungnahme Nr. 24 - Mainzer Netze GmbH): Leitungsbestand der Mainzer Netze GmbH zur Information



Anlage 2: (zu: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB – Stellungnahme Nr. 26 – Amprion GmbH): Richtfunkstrecke Schanzerkopf – Marxheim, RF. 0084 zur Information



Anlage 3: Verlauf der Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme Nr. 28)



Anlage 4: Anhang der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (Stellungnahme Nr. 29)

ANTENNERMERN

Über Besprechung vom Dyckerhoff-Gelände 12.06.2019  
 Projekt-Nr.: 405545  
 Projekt: Dyckerhoff-Gelände  
 Ort: Kreisverwaltung Ingelheim  
 Sachbearbeiter: C. Fritz / D. Theisler  
 Teilnehmer: Herr Freiss-Harsenberg FBL Umwelt KVMB  
 Herr Vogt Forstamt Rhein-Haesen  
 Frau Schmalzried UNB KVMB  
 Herr Kleinmann BG  
 Herr Tauchert SG NATUR  
 Herr Kneibel FIRU  
 C. Fritz ReZares  
 D. Theisler ReZares

ANLAGE 4



Planung und Beratung zur Realisierung & Platzierung vorgeschlagter Standorte



Der forstrechtliche Ausgleich von ca. 1,3 ha wird gleichzeitig auch in gleicher Größe als landspezifischer Ausgleich anerkannt.

In den Randflächen zum angrenzenden Wald und den verbleibenden weidigen Strukturen wird angestrebt einen stufenen Weidrand auszubilden, um der Verkehrssicherungsrichtung Rechnung zu tragen.

3. Bilanzierung / landspezifischer Ausgleich

3.1 Bilanzierung

Das Schutzgut Boden muss nicht so detailliert betrachtet werden. Eine separate Bilanzierung für den Eingriff in das Schutzgut Böden durch Versiegelung muss nicht erfolgen. Die berechneten ca. 0,9 ha Ausgleichsbedarf sind in der Bilanzierung für das Schutzgut Arten & Biotope anzurechnen. Die Bilanzierung und der Ausgleich erfolgen multifunktional für alle Schutzgüter über die in Anspruch genommene Fläche (Verlustfächer-Diagramm). Der Ausgleichsbedarf liegt nach demzeitigem Kenntnisstand bei ca. 3,0 ha. Der Gesamtbedarf ergibt sich aus dem forstrechtlichen Ausgleich in Höhe von 1,3 ha sowie dem daraus resultierenden Restausgleichsbedarf in Höhe von 1,7 ha. Nicht in die Ausgleichsberechnung fließen bereits versiegelte Flächen ein (alt wie neu).

Nicht in Abzug gebracht werden kann, nach Auffassung der UNB, die behördlich angeordnete Versiegelung des SO. FIRU vertritt die Auffassung, dass die notwendigen Eingriffe im SO dann nicht zwingend dem BPlan zuzurechnen sind, wenn der Eingriff ausschließlich der ggf. notwendigen Kompensation unabhängig vom BPlan in einem anderen Verfahren geregelt wird. Die UNB stellt klar, dass auch die diejenigen Flächen ausgleichspflichtig sind, die nachfolgend einer behördlich angeordneten Versiegelung unterliegen (außer der Geltungsbereich würde die entsprechende Fläche künftig ausschließen). Unter Bezug auf den aktuell diskutierten Geltungsbereich ist der auf diesen Flächen entstehende Eingriff in Natur und Landschaft entgegen der Ansicht von FIRU zweifelsfrei zwingend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und abzuwickeln und keinesfalls auf die Ebene der nachfolgenden Fachplanung zu verlagern.

Im Weiteren wird geprüft und begründet in wie fern Abschläge durch die Vorbelastung des Standort (Atlasen, Wertigkeit der Biotoptypen) in Anrechnung gebracht werden können. Abschläge aus Bewertungsmodellen anderer Bundesländer können als Basis herangezogen werden, sind aber verbal zu beschreiben. Das Modell des LKR Recklinghausen mit 50% Abschlag für Biotoptypen auf vorbelasteten Standorten wird erneut geprüft. Ob und in welcher Höhe die UNB diese Abschläge im Rahmen der zu überarbeitenden Bilanz akzeptiert wird in einer erneuten Abstimmung diskutiert. Hierzu werden Frau Schmalzried die ergänzten Unterlagen per Mail zu geschickt.

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich können, nach Auffassung der UNB, nur im Sinne der Abarbeitung der Eingriffsregelung angerechnet werden. Anerkannt werden auf jeden Fall entsprechende Begründungen des Lärmschutzwalles, Randeingrünungen, Böschungsbegrünungen mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung, Waldrandentwicklung u. ä. Nicht angerechnet werden können aus Sicht der UNB Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung in den Baugebieten, da diese i.d.R. nicht entsprechend umgesetzt werden. FIRU und ReZares vertreten hingegen, dass die Eingriffsregelung nach dem BauGB und die Festsetzung von gründerischen Maßnahmen im BPlan eine normative Einheit darstellen und etwaige

1. Allgemein

Der Termin dient zur Klärung des weiteren Vorgehens für die Bilanzierung des Eingriffs im Fachbeitrag Naturschutz sowie zur Abstimmung möglicher planexterner Maßnahmenflächen und dem forstrechtlichen Ausgleich.

2. Forstrechtlicher Ausgleich

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Dyckerhoff“ gehen ca. 1,3 ha Waldflächen verloren. Ein Teil des Bestandes bleibt erhalten, wird aber aufgrund der geringen Flächengröße nicht mehr als Wald im forstrechtlichen Sinne gewertet.

Der forstrechtliche Ausgleich hat mit dem Flächenfaktor 1:1 zu erfolgen.

Die Forstverwaltung kann der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co.KG (BG) eine Aufforstungsfläche in benötigtem Umfang zur Verfügung stellen. Es handelt sich um den *Essenheimer* Aufforstungsblock „Westlich Ober-Olmer Wald“. Hier wird vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche aufgeforstet. Die Fläche liegt im selben Naturraum. Ein entsprechender Vertragsentwurf wird der BG in 3-4 Wochen zugesichert.

Verfahrenstechnisch ist nach §14 (5) LWaldG eine Umwandlungserklärung erforderlich sowie eine spätere Rodungsgenehmigung. Der Antrag auf Waldumwandlung liegt bereits vor. Im südlichen Bereich wird sich der Geltungsbereich für einen Böschung noch erweitern, d. h. die Waldfläche wird sich ggf. nach Prüfung durch den Forst noch erhöhen.

zu erledigen durch/bis:

Herr Vogt

Vollzugsdefizite nicht zu Lasten der Gemeinde als Flächegewinn gehen dürfen. (Über diesen Aspekt gibt es keinen Konsens zwischen den Beteiligten).

**3.2 Landeigentümlicher Ausgleich**

Die Gemeinde Budenheim hat nicht mehr ausreichend Flächen auf dem Ökoko-Konto. Daher ist die BG als Projektentwickler auf andere planexterne Ausgleichsflächen angewiesen.

Als planexterner Ausgleich stehen ggf. Flächen der Stiftung „Blotopsysteme Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ zur Verfügung. Herr Freis-Hiersberg wird dies in der nächsten Vorstandssitzung der Stiftung besprechen. Es ist mit einem ungefähren Kostenansatz von 8 €/qm zu rechnen. Genaue Zahlen werden dann im Vertragsentwurf enthalten sein, welcher der BG in frühestens 4 Wochen zu gesendet werden kann.

Der genaue Flächenbedarf wird aber erst nach der erneuten Bilanzierung zum Entwurfsbeschluss feststehen.

**4. Artenschutz**

Herr Tauscher berichtet kurz über den Sachstand Artenschutz. Die Ergebnisse waren aber bereits besprochen. Die südliche Fläche, die zum Geltungsbereich hinzu kommt wird noch ergänzend untersucht. Und ggf. vor Satzungsbeschluss durch eine Kontrolle im Frühjahr 2020 ergänzt.

**5. Zeitschere**

- Überarbeitung der Bilanzierung auf Basis des jetzigen Planungsstands zur grundsätzlichen Abstimmung der Bewertungskriterien mit der UNB (bis Mitte Oktober 2019)
- Ende der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung 21.10.2019
- Erarbeitung der Abwägung und des Bebauungsplanentwurfs
- Abschließende Bilanzierung der Eingriffe auf Basis des abgestimmten Bebauungsplanentwurfs
- ggf. weitere fachliche Abstimmung mit der UNB vor dem Entwurfsbeschluss
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss Ende 2019 / Anfang 2020

Einwände und Änderungen zum Aktenvermerk sind innerhalb einer Woche schriftlich anzugeben, ansonsten gilt das Protokoll als angenommen.

Aufgestellt: D. Theisler

Esslingen, den 16.09.2019, ergänzt FIRU 17.09.2019,  
 geändert durch Anmerkungen Hr. Kleinmann, KV Mainz-Bingen 23.09.2019

Re2area GmbH  
 Verteiler: Teilnehmer  
 Intern: dt, cf, ml, Jaszczka, Wagner

405545\_AV\_Termin\_UNB\_190911\_ergänzt\_191007.docx

Seite 3

Herr Freis-Hiersberg  
 Re2area  
 FIRU  
 Re2area  
 Re2area/FIRU

**Legende**

**alle Bearbeitungsstände (BWS 0 - 4) [Symbole]\_IKA**

✕ keine Relevanz	
● unvollständig	
◆ BWS 4	
▣ BWS 3	
▢ BWS 2	
□ BWS 1	
▲ BWS 0 (TN)	
△ BWS 0 (NE)	
▲ BWS 0 (EB)	

**Flurstücke**

▢ Flurstück

**Luftbilder (WMS)**

Übersichtskarte Rheinland-Pfalz

**alle Bearbeitungsstände (BWS 0 - 4) (Geometrien)**

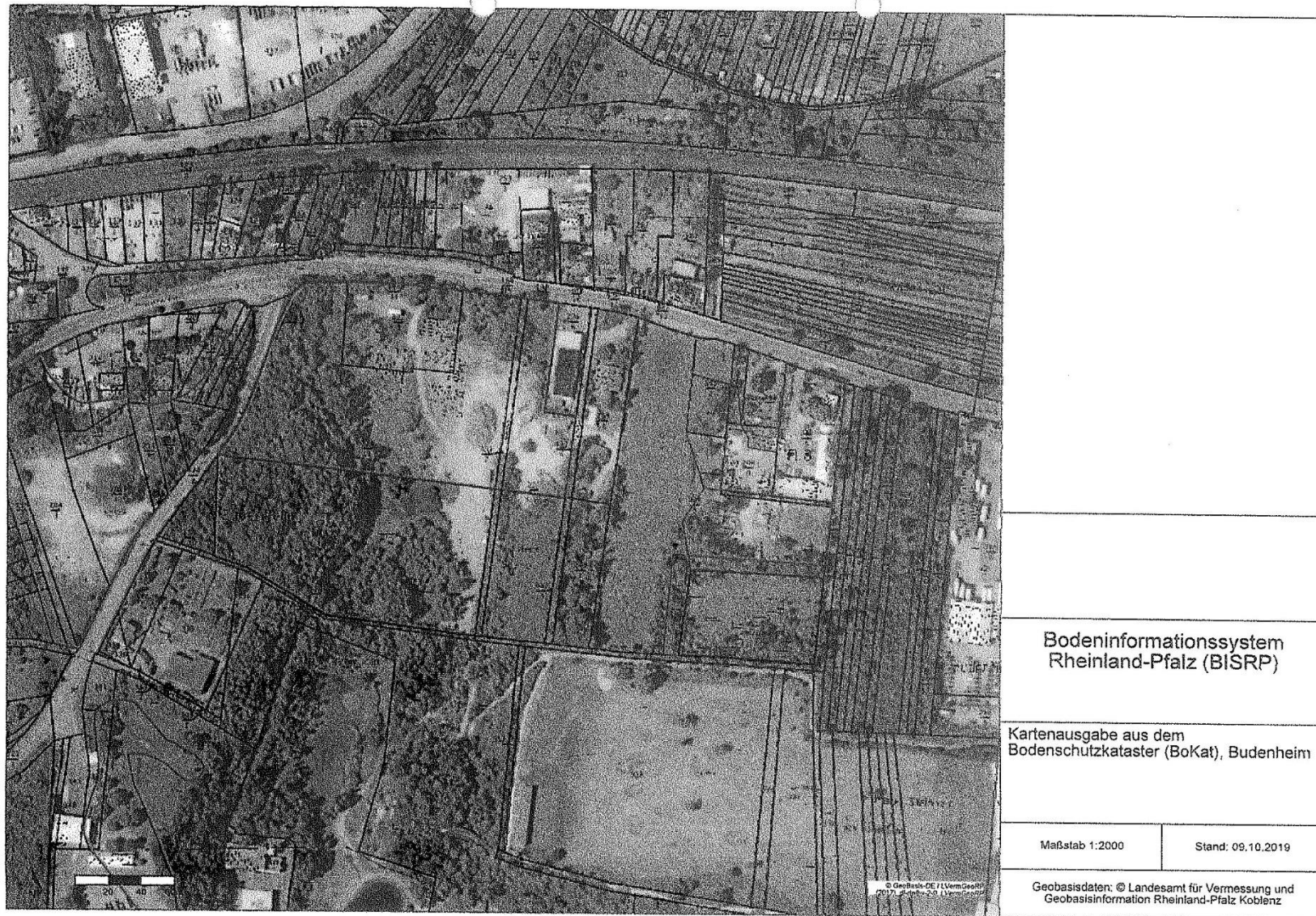
⋯ keine Relevanz	
⋯ unvollständig	
□ BWS 4	
□ BWS 3	
□ BWS 2	
□ BWS 1	
□ BWS 0 (TN)	
□ BWS 0 (NE)	
□ BWS 0 (EB)	

**Flurstücksnummern**

112

16

Geobasisdaten: © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz  
 09.10.2019



Gemeinde Budenheim

## Bebauungsplan

### „Dyckerhoff-Gelände“



## Behandlung der Einzelstellungennahmen

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: 09.03.2023



## ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 stattgefunden. Mit Schreiben vom 05.12.2022 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 20.01.2023 Stellung zu nehmen.

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

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Einwender 1	12.10.2020	13.10.2020
2	Einwender 2	30.09.2020	21.10.2020
3	Einwender 3	25.12.2022	25.12.2022
4	Einwender 4	15.12.2022	29.12.2022
4	Einwender 5	02.01.2023	05.01.2023
4	Einwender 6	04.01.2023	04.01.2023
4	Einwender 7	05.01.2023	09.01.2023
4	Einwender 9	06.01.2023	09.01.2023
4	Einwender 14	05.01.2023	09.01.2023
4	Einwender 15	06.01.2023	09.01.2023
4	Einwender 18	13.01.2023	13.01.2023
4	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
4	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
4	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
4	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
4	Einwender 31	12.01.2023	17.01.2023
4	Einwender 32	12.01.2023	17.01.2023
4	Einwender 33	16.01.2023	17.01.2023
4	Einwender 38	15.01.2023	18.01.2023
4	Einwender 39	15.01.2023	18.01.2023
4	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
4	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
4	Einwender 53	17.01.2023	19.01.2023
4	Einwender 66	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 67	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 70	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 76	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 78	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 79	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 80	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 81	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 82	16.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 84	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 85	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 86	15.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 87	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 88	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 89	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 90	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 91	19.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 92		20.01.2023
4	Einwender 93	18.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 94	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 95	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 96	19.01.2023	19.01.2023
4	Einwender 99	17.01.2023	20.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
4	Einwender 100	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 101	17.01.2023	20.01.2023
4	Einwender 104	17.01.2023	20.01.2023
5	Einwender 8	06.01.2023	09.01.2023
6	Einwender 10	07.01.2023	09.01.2023
6	Einwender 16	07.01.2023	09.01.2023
7	Einwender 76	18.01.2023	20.01.2023
7	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
7	Einwender 11	07.01.2023	09.01.2023
7	Einwender 13	06.01.2023	09.01.2023
7	Einwender 17	07.01.2023	09.01.2023
7	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
7	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
7	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
7	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
7	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
7	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
8	Einwender 12	09.01.2023	11.01.2023
8	Einwender 65	17.01.2023	20.01.2023
9	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
10	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
10	Einwender 41	15.01.2023	18.01.2023
10	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
10	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
10	Einwender 67	15.01.2023	20.01.2023
10	Einwender 74	18.01.2023	20.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
10	Einwender 76	18.01.2023	20.01.2023
10	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
10	Einwender 78	15.01.2023	20.01.2023
10	Einwender 98	19.01.2023	20.01.2023
11	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
11	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
11	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
11	Einwender 67	15.01.2023	20.01.2023
11	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
11	Einwender 98	19.01.2023	20.01.2023
12	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
12	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
12	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
12	Einwender 67	15.01.2023	20.01.2023
12	Einwender 75	18.01.2023	20.01.2023
12	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
12	Einwender 98	19.01.2023	20.01.2023
13	Einwender 19	12.01.2023	13.01.2023
13	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
13	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
13	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
13	Einwender 98	19.01.2023	20.01.2023
14	Einwender 20	09.01.2023	13.01.2023
14	Einwender 21	09.01.2023	13.01.2023
15	Einwender 22	20.12.2023	12.01.2023
16	Einwender 22	06.01.2023	12.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
17	Einwender 23	03.01.2023	12.01.2023
18	Einwender 23	06.01.2023	12.01.2023
19	Einwender 23	06.01.2023	12.01.2023
20	Einwender 22	11.01.2023	12.01.2023
21	Einwender 24	14.01.2023	16.01.2023
22	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
22	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
23	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
23	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
23	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
23	Einwender 50	15.01.2023	19.01.2023
23	Einwender 51	15.01.2023	19.01.2023
24	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
24	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
25	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
25	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
25	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
26	Einwender 25	10.01.2023	16.01.2023
26	Einwender 26	14.01.2023	16.01.2023
26	Einwender 27	14.01.2023	16.01.2023
27	Einwender 28	16.01.2023	17.01.2023
28	Einwender 29	16.01.2023	17.01.2023
29	Einwender 30	15.01.2023	17.01.2023
30	Einwender 34	16.01.2023	17.01.2023
31	Einwender 35	11.01.2023	17.01.2023
32	Einwender 36	14.01.2023	16.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
33	Einwender 37	15.01.2023	18.01.2023
34	Einwender 40	17.01.2023	18.01.2023
35	Einwender 42	15.01.2023	18.01.2023
36	Einwender 43	17.01.2023	18.01.2023
37	Einwender 44	17.01.2023	18.01.2023
38	Einwender 45	19.01.2023	19.01.2023
39	Einwender 46	20.01.2023	20.01.2023
40	Einwender 47	18.01.2023	18.01.2023
41	Einwender 48	20.01.2023	20.01.2023
42	Einwender 12	17.01.2023	19.01.2023
42	Einwender 49	15.01.2023	19.01.2023
42	Einwender 96	19.01.2023	19.01.2023
43	Einwender 52	16.01.2023	19.01.2023
44	Einwender 54	15.01.2023	19.01.2023
44	Einwender 55	15.01.2023	19.01.2023
45	Einwender 56	11.01.2023	19.01.2023
46	Einwender 57	15.01.2023	19.01.2023
47	Einwender 58	18.01.2023	19.01.2023
48	Einwender 59	19.01.2023	20.01.2023
49	Einwender 60	16.01.2023	20.01.2023
49	Einwender 61	16.01.2023	20.01.2023
50	Einwender 62	10.01.2023	20.01.2023
51	Einwender 63	19.01.2023	20.01.2023
51	Einwender 64	19.01.2023	20.01.2023
52	Einwender 67	15.01.2023	20.01.2023
53	Einwender 68	13.01.2023	20.01.2023

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
54	Einwender 69	19.01.2023	20.01.2023
55	Einwender 71	18.01.2023	20.01.2023
55	Einwender 72	18.01.2023	20.01.2023
55	Einwender 73	18.01.2023	20.01.2023
52	Einwender 75	18.01.2023	20.01.2023
52	Einwender 77	18.01.2023	20.01.2023
52	Einwender 98	19.01.2023	20.01.2023
56	Einwender 83	17.01.2023	20.01.2023
57	Einwender 97	19.01.2023	19.01.2023
58	Einwender 102	19.01.2023	20.01.2023
59	Einwender 103	18.01.2023	20.01.2023
60	Einwender 105	19.01.2023	20.01.2023
61	Einwender 106	18.01.2023	20.01.2023
62	Einwender 107	19.01.2023	20.01.2023
63	Einwender 108	18.01.2023	23.01.2023
64	Einwender 109	18.01.2023	30.01.2023
65	Einwender 110	18.01.2023	30.01.2023

\*= Einwendung wurde außerhalb der eigentlichen Beteiligungsfrist der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht.

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

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	-	-
2	Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG Stellungnahme vom 12.12.22	12.12.2022	12.12.2022
3	GDKE RLP Landesarchäologie Stellungnahme vom 19.12.22	19.12.2022	19.12.2022
4	Amprion GmbH Stellungnahme vom 19.12.22	19.12.2022	19.12.2022
5	EBA Stellungnahme vom 13.12.22	13.12.2022	13.12.2022
6	Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH Stellungnahme vom 03.01.23	03.01.2023	03.01.2023
7	Deutsche Bahn AG Stellungnahme vom 09.01.23	09.01.2023	09.01.2023
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 17.01.23	17.01.2023	17.01.2023
9	Gemeindewerke Budenheim AöR Stellungnahme vom 16.01.2023	16.01.2023	16.01.2023
10	SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Stellungnahme vom 17.01.23	17.01.2023	17.01.2023
11	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Stellungnahme vom 16.01.23	16.01.2023	16.01.2023
12	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionale Gewerbeaufsicht Stellungnahme vom 19.01.23	19.01.2023	19.01.2023
13	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme vom 19.01.2023	19.01.2023	19.01.2023
14	Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Bauen und Umwelt Stellungnahme vom 20.01.23	20.01.2023	20.01.2023
15	Deutscher Wetterdienst Stellungnahme vom 20.01.23	20.01.2023	20.01.2023
16	Forstamt Rheinhessen Stellungnahme vom 20.01.23	20.01.2023	20.01.2023
17	Landesbetrieb Mobilität Worms Stellungnahme vom 18.01.2023	18.01.2023	24.01.2023

*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 der / Einarbeitung in die Begründung bzw. Änderung des / Einarbeitung in den Umweltbericht

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

**1 Einwender 1 Stellungnahme vom**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan o. g. Areals.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Die dortige Ansiedelung einer Industrieanlage zu Erdaufbereitungszwecken unmittelbar angrenzend an Wohn-/Gewerbegebiet ist abwegig und gesundheitsschädigend.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung ergänzt.			
<i>Für uns hieße das:</i> - <i>Ein Industriegebiet mit konstantem Dauerschallpegel von gesundheitsschädigenden ca. 65 dB über ca. 9 Std / Tag mit Impulshaltigkeiten bis ca. 115 dB in ca. 50-100m Entfernung!</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die dargestellten Emissionen treffen nicht zu. In den Immissionsgutachten zum Bebauungsplan wird nachgewiesen, dass die geplante Bodenbehandlungsanlage umfeldverträglich betrieben werden kann.			
- <i>Hohe gesundheitsgefährdende Immissionsbelastungen.</i>	s.o.			

**2 Einwender 2 Stellungnahme vom**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bau der Wiederaufbereitungsanlage gegen verunreinigtes Erdreich in Budenheim.</i>	Kenntnisnahme			
<i>Da hier in der [REDACTED] kein Heimatblatt ausgetragen wurde und wir dadurch keine Informationen über den Bau der Wiederaufbereitungsanlage hatten, dies erst jetzt über Dritte</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Budenheimer Heimatzeitung steht für alle frei zugänglich im Internet bereit. Des Weiteren liegt die			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>erfahren haben, bestand für uns keine Möglichkeit früher Einspruch einzulegen.</i>	Heimatzeitung in unterschiedlichen Geschäften in Budenheim zur kostenlosen Mitnahme aus.			

**3 Einwender 3** **Stellungnahme vom 25.12.2022**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2d) BauGB festgesetzt wird, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, 10% der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten. Gerade in Zeiten der Knappheit bezahlbaren Wohnraumes ist eine solche Ausweisung zwingend notwendig.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Von einer Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Darin kann sozial geförderter Wohnungsbau untergebracht werden. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			
<i>Die gesetzlichen Grundlagen ergeben sich aus den § 2 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und dem Wohnraumförderungsgesetz. In diesem Zusammenhang ist auch auf Artikel 104d des Grundgesetzes als Finanzierungsinstrument zu verweisen.</i>	Kenntnisnahme.			

**4** Einwender 4 (15.12.22), Einwender 5 (02.01.23), Einwender 6 (04.01.23), Einwender 7 (05.01.23), Einwender 9 (06.01.23), Einwender 14 (05.01.23), Einwender 15 (06.01.23), Einwender 18 (14.01.23), Einwender 19 (12.01.23), Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23), Einwender 27 (14.01.23), Einwender 31 (12.01.23), Einwender 32 (12.01.23), Einwender 33 (16.01.23), Einwender 38 (15.01.23), Einwender 39 (15.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 53 (17.01.23), Einwender 66 (15.01.23), Einwender 67 (15.01.23), Einwender 70 (15.12.22), Einwender 76 (18.01.23), Einwender 77 (18.01.23), Einwender 78 (15.01.23), Einwender 79 (15.01.23), Einwender 80 (18.01.23), Einwender 81 (18.01.23), Einwender 82 (16.01.23), Einwender 84 (15.01.23), Einwender 85 (15.01.23), Einwender 86 (15.01.23), Einwender 87 (18.01.23), Einwender 88 (17.01.23), Einwender 89 (17.01.23), Einwender 90 (17.01.23), Einwender 91 (19.01.23), Einwender 92 (16.01.23), Einwender 93 (18.01.23), Einwender 94 (17.01.23), Einwender 95 (17.01.23), Einwender 96 (19.01.23), Einwender 99 (17.01.23), Einwender 100 (17.01.23), Einwender 101 (17.01.23), Einwender 104 (17.01.23),

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m. M. nach nicht rechtmäßig.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung ergänzt.			x
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird kein Industriegebiet festgesetzt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit geplanten Bodenbehandlungsanlage wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen.			

**5** Einwender 8 **Stellungnahme vom 06.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben können von mir nicht ausreichend beurteilt werden, da der geplante</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>städtebauliche Vertrag nicht vorliegt.</i>	Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.			
<i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplans (Seiten 45-46 des Plans), in dem ausgewiesen ist, dass der städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	Kenntnisnahme.			

**6 Einwender 10 (07.01.2023), Einwender 16 (07.01.2023),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2d) BauGB festgesetzt wird, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, 10% der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Von einer Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Darin kann sozial geförderter Wohnungsbau untergebracht werden. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			

**7 Einwender 11 (07.01.23) Einwender 13 (06.01.23), Einwender 17 (07.01.23), Einwender 19 (12.01.23), Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23), Einwender 27 (14.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 76 (18.01.23), Einwender 77 (18.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes (Seiten 45 und 46 des Planes), in welchem ausgewiesen ist, dass der Städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	Kenntnisnahme.			

**8 Einwender 12 (09.01.23), Einwender 65 (17.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>zu dem vom Gemeinderat am 16.11.2022 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans „Dyckerhoffgelände“ möchte ich folgende Einwendungen und Stellungnahme abgeben:                  Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbebauung im westlichen Teil des Geländes in Verbindung mit einer industriellen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist nicht rechtmäßig.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung ergänzt.			x
<i>Zur Wohnbebauung muss ein Abstand von 300 m, entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird kein Industriegebiet festgesetzt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen.			
<i>Der geplante Erdwall, der das sogenannte Sondergebiet vom Rest des Baugebietes abtrennen soll, ist nur eine optische Scheinlösung die keinesfalls § 9 Bau NVO außer Kraft setzen kann. Hinter dem Erdwall werden in Steinwurfweite Kinder im Sandkasten spielen. Emissionen wie Lärm, Staub und Feinstaub werden mit Sicherheit an dem Erdwall nicht halt machen, zumal auch von der 2. offenen Halle mit absoluter Sicherheit Lärm- und Staubbelastungen zu erwarten sind. LKW verursachen auch</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen durch Lärmimmissionen wurden ein Gutachten erstellt. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen auf den Lärmschutz ergeben können, werden Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Das Staubgutachten wurde zum Satzungsbeschluss bzgl. der Bagatellmassenströme überarbeitet. Im Ergebnis ergibt sich keine veränderte Bewertung der Staubimmissionen			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>erheblichen Lärm und Feinstaub, die Radlader die auf dem Geländeständig fahren sowieso. Es ist hinreichend bekannt dass wir im Rhein-Main-Gebiet - wie auch in Budenheim - die schlechtesten Luftwerte im Land haben. Je nach Wetterlage werden die gesundheitsgefährdenden Feinstäube in ganz Budenheim verteilt, natürlich insbesondere bei den zukünftigen Bewohnern des Dyckerhoff Baugebietes.</i>	in der Umgebung. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt. . Es wird auf die Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Herr Bürgermeister, SIE haben eine Fürsorgepflicht den Bürgern Budenheims gegenüber, die SIE meiner Meinung nach sträflich verletzen. Sollte diese Anlage gebaut werden, verschlechtert sich unsere Lebensqualität und gefährdet unsere Gesundheit!!</i>	Kenntnisnahme.			

**9 Einwender 19 (12.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an, dass im Wohngebiet nicht nur 6, sondern mindestens 18 Straßenbäume gepflanzt werden müssen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen enthalten den geplanten Mindestumfang aus dem Grünordnungsplan und entsprechen somit der Empfehlung des Fachplaners. Sie berücksichtigen die Anforderung der Erschließung. der Leitungsführung und den Stellplatzbedarf.			
<i>Wegen der fortschreitenden Klimaerwärmung ist es wichtig, möglichst viele schattenspendende Bäume im öffentlichen Raum vorzusehen.</i>	Kenntnisnahme.			

**10 Einwender 19 (12.01.23), Einwender 41 (15.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 67 (15.01.23), Einwender 74 (18.01.23), Einwender 76 (18.01.23), Einwender 77 (18.01.23), Einwender 78 (15.01.23), Einwender 98 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage auf einen Zeitraum von 5 Jahren nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes festgesetzt wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig von der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und den Umweltbericht wird verwiesen.			

**11 Einwender 19 (12.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 67 (15.01.23), Einwender 77 (15.01.23), Einwender 98 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an aus der Pflanzliste Prunus laurocerasus, Kirschlorbeer, zu streichen. Diese Pflanze ist für heimische Vögel und Insekten wertlos. Sie ist giftig und breitet sich invasiv aus. Heimisch ist sie in Asien.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Vorschlagsliste wird redaktionell angepasst.	x		

**12 Einwender 19 (12.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 67 (15.01.23), Einwender 75 (18.01.23), Einwender 77 (15.01.23), Einwender 98 (19.01.23),**

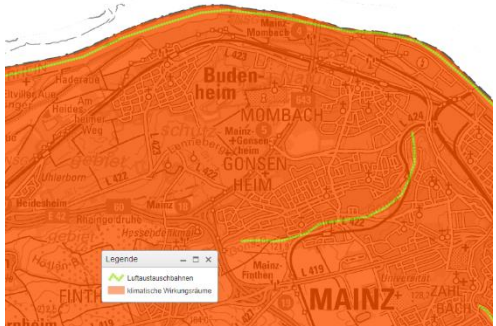
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt wird, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, 10% der Wohneinheiten als sozial geförderter Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Von einer Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Darin kann sozial geförderter Wohnungsbau untergebracht werden. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			

**13 Einwender 19 (12.01.23), Einwender 27 (14.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23), Einwender 98 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  Da es sich um ein Wohngebiet mit ca. 1000 Einwohnern handeln soll, ist es m.M. unbedingt erforderlich, dass Räume für gesellschaftliche Begegnungen vorgesehen werden. Dazu können u.a. kleine Gaststätten und Geschäfte, wie z.B. eine Bäckereifiliale oder ein Straßenkaffee gehören.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt. Es wird auf die Begründung verwiesen.			



**14 Einwander 20 (09.01.23), Einwander 21 (09.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Es bestehen große Bedenken zu folgenden Punkten:                      Erhöhung des Grundwasserspiegels,</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                      Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Grundwasser werden in den Gutachten zum Bodenschutz und im Umweltbericht behandelt.</p>			
<p><i>starke Einschnitte der Frischluftschneise Lennebergwald</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Der Lennebergwald erstreckt sich im Süden des Plangebiets. Die dort entstehende Frischluft strömt aufgrund der Topographie Richtung Rhein. Nördlich des Plangebiets befindet sich keine Wohnbebauung, auf welche die Vorliegende Planung eine Barrierewirkung darstellen würde. Die Frischluftversorgung des Siedlungsbereichs von Budenheim ist nicht betroffen. Die Inanspruchnahme von geringen Teilen der Waldflächen des Lennebergwaldes wird nicht zu signifikanten Auswirkungen auf die Frischluftschneise führen.                      Im Kartenviewer ist lediglich eine übergeordnete Luftleitbahn südöstlich Gonsenheim verzeichnet. Diese liegt in zu großer Entfernung zum Plangebiet. Auswirkungen hierauf können nicht erkannt werden.</p> 			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Abholzen der bestehenden Grünflächen, Ausgleichsfläche Ober-Olmer Wald, Budenheim hat ja keine ausreichenden Flächen mehr auf dem Ökokonto, wie kann das sein? Auf Grund der fortschreitenden Klimaänderung und des Zustandes unseres Lennebergwaldes sollten wir in Budenheim jeden Quadratmeter nutzen um möglichst viele Bäume im öffentlichen Raum zu pflanzen und zu erhalten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/ Biotopen wurden im Grünordnungsplan und in der Begründung/ im Umweltbericht behandelt. Im Ergebnis werden die Eingriffe im Plangebiet sowie i. V. m. dem erforderlichen Waldausgleich außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Auf den Grünordnungsplan und den Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>Artenschutz, durch die jahrelange Brachlage des Geländes ein Rückzugsgebiet für viele Tiere Zauneidechse, Gartenschläfer, Fledermaus, Nachtigall, Vögel, Rehe, Insekten und seltene Pflanzenarten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben ohne erhebliche Auswirkungen auf den Artenschutz umgesetzt werden. Soweit erforderlich werden Artenschutzmaßnahmen getroffen.			
<i>Extreme Belastung durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen (während und nach der Bebauung) auf der jetzt schon stark durch Durchgangsverkehr frequentierten Landstraße.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden.			
<i>Entlang der Mainzer Landstraße geschlossene Bauweise, 4 Vollgeschosse als Lärmschutz für das neue Wohngebiet, heißt für uns Anwohner mehr Belastung durch Krach und Schall der zurückfällt (Bahn und Straßenverkehr)</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen durch Lärmimmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen auf den Lärmschutz ergeben können, werden Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen. Am Wohngebäude der Einwenderin / des Einwenders ergibt sich ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von aufgerundet 69 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Die hohen Lärmpegel sind maßgeblich auf die vorhandene Verkehrsbelastung zurückzuführen. Die Lärmzunahme durch die Planung ist mit 0,5 dB(A) am Tag und 0,4 dB(A) in der Nacht nach dem Lärmgutachten nicht als wesentlich zu beurteilen.			
<i>Beschädigung unseres Hauses durch den Bau der geplanten Tiefgarage in unmittelbarer Nähe</i>	Kenntnisnahme. Der Bauherr hat im Zuge der Errichtung Vorsorge zu tragen, dass an umliegenden Bestandsgebäuden keine Schäden entstehen.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Infrastruktur der Gemeinde Budenheim jetzt schon grenzwertig (Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Medizinische Versorgung, Schule, Kindergarten)</i>	Kenntnisnahme. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur wird auf die Begründung verwiesen. Das Nahversorgungsangebot wird in direkter Nachbarschaft zum Quartier erweitert. Der bestehende REWE-Markt verlängert seinen Standort an der Mainzer Landstraße nach Osten in Richtung des Plangebiets. In diesem Zuge findet eine Erweiterung des REWE-Marktes statt. Damit ist eine fußläufige Nahversorgung für das Quartier sichergestellt. .			
<i>Wie kann der Gemeinderat einer Laufzeit der Aufbereitungsanlage von 15 Jahren zustimmen in unmittelbarer Nähe eines „angeblich“ familienfreundlichen Wohngebietes</i>	Kenntnisnahme. Die Laufzeit der Bodenbehandlungsanlage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			
<i>Noch höhere Verschuldung der Gemeinde durch Kauf einer 15 Jahre alten gebrauchten Erdaufbereitungsanlage</i>	Kenntnisnahme. Der Erwerb der Anlage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m. M. nach nicht rechtmäßig.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung ergänzt.			x
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird kein Industriegebiet festgesetzt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen.			
<i>Belastung durch schädlichen Aushub während der Bauphase (Die verseuchte Erde muss ja auf irgendeinem Weg zur Aufbereitungsanlage gelangen)</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	Die ordnungsgemäße Durchführung der erforderlichen Bodensanierung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.			
<i>Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.			
<i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes (Seiten 45 und 46 des Planes), in welchem ausgewiesen ist, dass der Städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Zum Abschluss erlaube ich mir ein Zitat des §1(5) BauGB „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“</i>	Kenntnisnahme.			

**15 Einwander 22**

**Stellungnahme vom 20.12.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle.                      Bei der geplanten Bodenbehandlungsanlage, welches über ein rein mechanisches Brech/Siebverfahren den kontaminierten Boden aufreinigen soll, handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m. M. nach nicht rechtmäßig. Eine Industrieanlage gehört – wie der Name schon sagt – ausschließlich in ein Industriegebiet</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung ergänzt.</p>			x
<p><i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Im Bebauungsplan wird kein Industriegebiet festgesetzt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen</p>			

**16 Einwender 22**

**Stellungnahme vom 06.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt. Insbesondere die effektive Laufzeit der Bodenaufbereitungsanlage und die später auf die Gemeinde Budenheim zukommenden Konsequenzen sind für mich nicht ersichtlich</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.</p>			
<p><i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes (Seiten 45 und 46 des Planes), in welchem ausgewiesen ist, dass der Städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>			

**17 Einwender 23**

**Stellungnahme vom 03.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Bei der geplanten Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle handelt es sich um eine Industrieanlage, die meiner Auffassung nach grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Die Ausweisung eines Sondergebiets zum Zweck des Betriebs einer solchen Anlage halte ich für rechtswidrig.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung ergänzt.			
<i>Zur geplanten Wohnbebauung müssen folglich die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird kein Industriegebiet festgesetzt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen			

**18 Einwender 23**

**Stellungnahme vom 06.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Es fehlt der städtebauliche Vertrag, um die geplanten Vorhaben in ihrer Tragweite für die Entwicklung der Gemeinde Budenheim einordnen zu können. Der Gemeinderat hätte den Beschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans ohne diesen städtebaulichen Vertrag nicht treffen dürfen. Insbesondere die effektive Laufzeit der Bodenaufbereitungsanlage und die später auf die Gemeinde Budenheim zukommenden Konsequenzen sind so nicht ersichtlich</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend			
<i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes, in welchem genannt wird, dass der städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	Kenntnisnahme.			

**19 Einwender 23**

**Stellungnahme vom 12.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p>Mit Interesse habe ich über die Offenlage der Unterlagen erfahren, dass im Landesentwicklungsprogramm IV (2. Änderung vom 21.07.2015) ein Ziel Nr.31 so formuliert ist (zitiert aus der Begründung des Bebauungsplans, S. 8): „Die Innentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“</p> <p>Der anschließenden Formulierung (S.10) „Dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß Ziel 31 LEP IV wird bereits durch die Revitalisierung von vormals und z.T. heute noch gewerblich bzw. vormals als Steinbruch und Schießanlage genutzten Flächen Rechnung getragen.“ Möchte ich widersprechen.</p> <p>Beim ehemaligen Dyckerhoff-Gelände handelt es sich um ein <b>außerhalb</b> von Budenheims Wohnbebauung befindliches Gelände, dass als solches auch so bezeichnet werden muss. Ein Konzept für die Innenentwicklung Budenheims ist leider offenbar nicht vorhanden. Auf die Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes sollte aufgrund des Ziels 31 im Landesentwicklungsprogramm IV verzichtet werden</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Die Ausweisung des 7,4 ha großen Planbereiches mit 3,8 ha Wohnbaufläche, 1,4 ha gewerblicher Baufläche, 1,5 ha gemischter Baufläche und 0,7 ha Grünfläche) wurde mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 05.01.2023 durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen bestätigt.</p>			

**20 Einwender 22** **Stellungnahme vom 11.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p>Ich wende mich gegen die Bodenbehandlungsanlage, die primär zur Reinigung des vermeintlich stark kontaminierten Bodens, der auch im Plangebiet der Wohnbebauung vorhanden ist, dienen soll.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>			
<p>Bei den Schadstoffen handelt es sich laut Bodengutachten insbesondere um PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und weitere organische Stoffe</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Die Reduzierung der Schadstoffkonzentration bei der mechanischen Aufbereitung erfolgt nicht durch Abbau der</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>(erdölbasierte Schmiermittel, Harze).                  Über ein rein mechanisches Brech- und Siebverfahren lassen sich aber die oben genannten Schadstoffe aus der Bodenmatrix nicht entfernen. Für diese Art der Kontamination kommen nur chemische oder mikrobiologische Sanierungskonzepte in Frage, die zu einer tatsächlichen Schadstoffreduktion führen.</i></p>	<p>Schadstoffe, sondern durch Abtrennung einer typischerweise oberflächenbedingt schadstoffreichen (Fein-) Kornfraktion. Ergebnis der Aufbereitung ist eine schadstoffabgereicherte einbaufähige typischerweise größere Teilcharge und eine schadstoffangereicherte typischerweise kleinere Teilcharge, die extern entsorgt wird. Auf diese Weise erfolgt die Behandlung und Vorbehandlung der Hauptmenge aller kontaminierter Böden bei der Sanierung von Altlasten und Altablagerungen. Die relevanten flüchtigen Stoffe wie BTEX (Abkürzung für: aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole) unterliegen bei Altlasten und Altablagerung der ebenso wie andere biologische abbaubare organische Stoffe, wie z.B. Mineralöl, dem natürlichen biologischen Abbau in der Ablagerung. Bei der Lagerung von Aushubmassen bildet sich sehr schnell eine gut belüftete biologisch aktive Oberfläche, in der aus dem Haufwerk noch ausgasende restliche Schadstoffe adsorbiert und biologisch abgebaut werden. Bei flüchtigen Schadstoffen erfolgt die weitere Schadstoffabreicherung im Zug der mechanischen Aufbereitung durch Ausgasen. Die Hallenluftabsaugung mit Aktivkohlefilter dient der Eliminierung dieser flüchtigen Schadstoffe.</p>			
<p><i>Es handelt sich daher bei dem geplanten Sanierungsverfahren um <u>keine</u> Aufreinigung des kontaminierten Bodenmaterials. Da das Material nach Siebung zum Großteil wieder eingebaut wird, handelt es sich nach wie vor um eine Schadstoffexposition Boden-Mensch und Boden-Wasser</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Sanierungsverfahren sind mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es obliegt der Bodenschutzbehörde, die zum Erreichen der Sanierungsziele angemessenen Maßnahmen festzulegen.</p>			
<p><i>Unter diesem Aspekt macht die Errichtung einer solchen Bodenbehandlungsanlage <b>keinen Sinn</b>.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>			



**21 Einwender 24**

**Stellungnahme vom 14.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Da sich die Bodenaufbereitungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle in unmittelbarer Nähe meines Wohngebietes Carl-Zuckmayer-Straße befinden werde, habe ich gravierende Bedenken, um meine Gesundheit.                      Eine derartige Bodenaufbereitungsanlage wird niemals zu 100 % dicht sein.                      Aus bedenklicher Sicht können sich gefährliche Stäube über die Ostseite von Budenheim bis über ganz Budenheim sich verteilen.                      Auf Grund meines 100prozentigen Zweifels, bin ich gegen eine Bodenaufbereitungsanlage auf dem Dyckerhoffgelände somit bin ich für ein neues Wohngebiet ohne Bodenaufbereitungsanlage.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.                      Das Staubgutachten wurde zum Satzungsbeschluss bzgl. der Bagatellmassenströme überarbeitet. Im Ergebnis ergibt sich keine veränderte Bewertung der Staubimmissionen in der Umgebung. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.                      Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>			

**22 Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Nach einem Urteil des BVerwG muss auch die Nutzung für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt sein. Diese Nutzungen werden der Wohnnutzung gleichgestellt, damit im Wohngebiet selbst eine Versorgungsinfrastruktur bereitgestellt werden kann, mit der sich die Grundbedürfnisse der Bevölkerung befriedigen lassen.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.                      Es wird auf die Begründung verwiesen.                      Die genannten Nutzungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nach dem Bebauungsplan zulässig.</p>			X

**23 Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23), Einwender 27 (14.01.23), Einwender 50 (15.01.23), Einwender 51 (15.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Ich rege an, dass im Wohngebiet nicht nur 6, sondern 12 Straßenbäume gepflanzt werden müssen.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	Die Festsetzungen enthalten den geplanten Mindestumfang aus dem Grünordnungsplan und entsprechen somit der Empfehlung des Fachplaners. Sie berücksichtigen die Anforderungen der Erschließung, der Leitungsführung und den Stellplatzbedarf.			
<i>Der Pkt.1.3.5 Pflanzgebot 3.3 S.76 sollte geändert werden auf: ab 180 qm ein Hochstamm und ab 300qm 2Hochstämme</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen enthalten den geplanten Mindestumfang aus dem Grünordnungsplan und entsprechen somit der Empfehlung des Fachplaners. Der Fachplaner hat die Verteilung so gewählt, dass die zu pflanzenden Bäume einen ausreichend großen Standort erhalten, um langfristig zu überleben. Darüber hinaus ist es jedem Grundstückseigentümer überlassen mehr Bäume anzupflanzen.			
<i>Wegen der fortschreitenden Klimaerwärmung ist es wichtig, möglichst viele schattenspendende Bäume im öffentlichen Raum vorzusehen. Außerdem sind Neuanpflanzungen in Essenheim nur bedingt in Budenheim hilfreich.</i>	s.o. Die Festlegung des Ausgleichsumfangs und der räumlichen Lage des planexternen Ausgleichs erfolgt gemäß den geltenden Gesetzen und Rechtsvorschriften. Vgl. hierzu u.a. §7 und §8 LNatSchG RLP			

**24 Einwander 25 (10.01.23), Einwander 26 (14.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Da das Gebiet der Wohnbebauung ein getrenntes Abwassersystem besitzt, sollten Zisternen zwingend für alle Grundstücke vorgeschrieben werden, um das Oberflächenwasser im Gebiet zu halten. Analog zum Baugebiet Gonsenheimerstr. kann der Überlauf dann in eine Gemeinschaftszisterne münden, woraus sich dann der Golfplatz bedienen kann.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das mit den Gemeindewerken abgestimmte Entwässerungskonzept sieht keine Zisternen auf den privaten Grundstücken vor. Daher wird von einer Festsetzung abgesehen. Die Festsetzungen verhindern jedoch nicht, dass private Bauherren Zisternen anlegen dürfen. Demnach liegt die Entscheidung bei den Bauherren.			

**25 Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23), Einwender 27 (14.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich rege an, dass</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.			
<i>a) im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage auf einen Zeitraum von 5 Jahren nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes festgesetzt wird, die Option einer Verlängerung sollte danach beim Gemeinderat liegen ohne die Verpflichtung zum Kauf des Geländes,</i>	Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig von der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und den Umweltbericht wird verwiesen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			
<i>b) die Betriebsgenehmigung zwingend an die vorgesehene und vom Investor zugesagte Bebauung gekoppelt wird. Wird die Bebauung nicht nach der Planung durchgeführt, erlischt sofort die Betriebsgenehmigung der Bodenaufbereitungsanlage.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan regelt die zulässigen Nutzungen und weist deren Verträglichkeit nach. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			

**26 Einwender 25 (10.01.23), Einwender 26 (14.01.23), Einwender 27 (14.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt wird, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, 25% der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten. 25% sind ein gängiger Wert, der in den Nachbargemeinden und Städten umgesetzt wird. In Anbetracht der rasant schwindenden Anzahl von Sozialwohnungen (etwa 68.000 pro Jahr) kann es vom Investor durchaus erwartet werden, dass er seinen Beitrag für die Allgemeinheit leistet. Zurzeit stehen 14,5 Mrd.€ an Fördergeldern zur Verfügung, was finanzielle Nachteile für den Investor ausschließt. Alternativ kann es auch eine Mischung aus sozialem und altengerechtem Wohnen geben, die zusammen 25% darstellen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Von einer Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Darin kann sozial geförderter Wohnungsbau untergebracht werden. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			
<i>Mit der deutlich steigenden Zahl älterer Menschen nimmt der Bedarf an altengerechten Wohnungen zu. Da viele ältere Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden wohnen</i>	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan ermöglicht auch die Unterbringung von Betreuungs- und Pflegeangeboten sowie von entsprechenden Wohnformen.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>möchten, ist es wichtig, nicht nur entsprechende Wohnangebote, sondern ergänzend auch Betreuungs- und Pflegeangebote auf Quartiersebene (z.B. Wohnungen in Verbindung mit Wohndienstleistungen) zu schaffen. Neue Formen (z.B. Mehrgenerationen-Wohnen) und Trägerschaften (z.B. Baugemeinschaften) sind zu fördern. LEP IV 5.32</i>				

**27 Einwander 28** **Stellungnahme vom 16.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich finde, dass eine Bodenaufbereitungsanlage überhaupt nicht in ein zukünftiges Wohngebiet gehört! Deshalb rege ich an und hoffe sehr, dass für diese Anlage nur eine kurze Laufzeit festgesetzt wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig von der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und den Umweltbericht wird verwiesen.			

**28 Einwander 29** **Stellungnahme vom 16.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin gegen die geplante Aufbereitungsanlage, da der überwiegende Teil des Aushubs auch in der Deponie von Flörsheim -Wicker entsorgt werden kann.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Nach Auskunft der esm Entsorgungs GmbH nimmt die Deponie Flörsheim-Wicker keine mineralischen Abfälle mehr an, außer Hausmüllverbrennungs-Schlacke.			
<i>Ich beziehe mich hier auf die Mitteilung der SGD- Süd vom 05.02.2021: „Es ist jedoch aufgrund von <u>diversen Voruntersuchungen</u> davon auszugehen, dass das überwiegende Material des ehem. Dyckerhoff-Geländes nicht &gt; Z2 und somit <u>kein Sonderabfall ist</u>. Sollte das restliche Material &gt; Z2 eingestuft werden, gilt das Material als Sonderabfall und es sind bei der Entsorgung die landesspezifischen Andienungspflichten nach 5 8 Abs. 4 des LKrWG zu beachten. D.h. die SAM bestimmt, wo das</i>	Kenntnisnahme. Unabhängig vom Wortlaut seinerzeitiger Mitteilungen gilt auch bei gefährlichen Abfällen (umgangssprachlich auch „Sonderabfällen“) die gesetzliche Entsorgungshierarchie und damit der Vorrang der Verwertung (z.B. nach Behandlung) gegenüber der Beseitigung (Deponierung). Diesen Vorgaben folgt auch die SAM (Sonderabfall-			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Material ordnungsgemäß verbracht (i. d. R. deponiert) wird.“</i>	Management GmbH Rheinland- Pfalz) bei der Zuweisung von Abfällen.			
<i>Sollte sich der Gemeinderat jedoch weiterhin für diese Anlage stark machen, sollte der Betrieb auf höchstens fünf Jahre insgesamt begrenzt werden und der Betreiber der Anlage verpflichtet werden diese wieder zu entfernen und das Material der sogenannten „Bürgermeisterdeponie“ nicht nur abzudecken, sondern auch zu entsorgen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			
<i>Es sollte beachtet werden, dass es sich bei der Bodenaufbereitungsanlage um eine Industrieanlage handelt, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. 5 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Wem kann man zumuten in unmittelbarer Nähe zu dieser Art Industriegebiet (mit dem damit verbundenen Lärm und Dreck) zu wohnen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um entsprechende Ausführung ergänzt. Die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung wird nachgewiesen.			

**29 Einwander 30**

**Stellungnahme vom 15.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich vertrete die Meinung, dass eine Bodenaufbereitungsanlage überhaupt nicht in ein Wohngebiet gehört!</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Laut Investor soll die Erdreinigung zwar fast staub- und lautlos von statten gehen, aber dies wage ich sehr zu bezweifeln! Schon allein die piependen Rücksignale der LKWs sind nervtötend und weit zu hören.</i>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das Gutachten zu Schallimmissionen wurden nach anerkannten fachlichen Standards erstellt. Das Staubgutachten wurde zum Satzungsbeschluss bzgl. der Bagatellmassenströme überarbeitet. Im Ergebnis ergibt sich keine veränderte Bewertung der Staubimmissionen in der Umgebung. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.			
<i>Auch wird es ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Binger Str. geben.</i>	Mehrbelastungen in der Binger Straße werden unstrittig auftreten, sind jedoch als unkritisch oder zumindest als akzeptabel einzustufen Die Binger Straße stellt (in Verlängerung der Mainzer Landstraße) die Ortsdurchfahrt Budenheims dar. Der Knotenpunkt Mainzer Landstraße /			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	<p>Schwarzenbergweg ist explizit Gegenstand der hier in Rede stehenden verkehrlichen Bewertung, insbesondere dessen Leistungsfähigkeit. Die Leistungsfähigkeit wird für die Prognose 2030 (vgl. Kapitel 4.3 des Verkehrsgutachtens) nachgewiesen. Mithin ist zwar eine Mehrbelastung gegenüber dem Bestand vorhanden, die Leistungsfähigkeit ist dennoch jederzeit weiterhin gegeben.</p> <p>Die Mehrbelastungen in der Mainzer Landstraße liegen westlich der Einmündung des Schwarzenbergwegs in der vor- bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde im Querschnitt bei 52 Kfz/h (plus 7,4%) bzw. bei 49 Kfz/h (plus 5,4%). Diese Zuwächse treten somit am östlichen Ortseingang auf. Ausgehend davon, dass diese Fahrten größtenteils Quellen/Ziele in Budenheim haben, ist zu erwarten, dass sie sich im Verlaufe der Ortsdurchfahrt (betrachtet von Osten nach Westen) zunehmend abbauen; damit sind z.B. am westlichen Ortseingang davon nur noch relativ wenige Anteile zu erwarten. Ein Zuwachs in dieser Größenordnung ist als unkritisch, zumindest als akzeptabel einzustufen.</p> <p>Es wird weiter auf das Gutachten und die Begründung verwiesen.</p>			
<p><i>Natürlich weiß ich, dass die LKWs eigentlich nicht durchfahren dürften, aber dies entspricht leider jetzt schon nicht den Tatsachen. Somit wird es zwangsläufig auch im Ort noch eine stärkere Lärm- und Geruchsbelastung geben.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Verkehrsbelastung s.o.</p> <p>Zudem existiert bereits ein Durchfahrtsverbot für LKW's. Die Durchsetzung dieses Verbots ordnungsrechtlich zu bewerkstelligen und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>An dem Knotenpunkt Schwarzberg Straße /Mainzer Landstraße ergeben sich Pegelerhöhungen von 0,6 dB(A) am Tag und 0,5 dB(A) in der Nacht. Laut Verkehrsgutachter verteilt sich der durch die Planung erzeugten Verkehr im Laufe der Ortsdurchfahrt. Somit sind geringere Pegelerhöhungen zu erwarten.</p> <p>Nach derzeitigem Erkenntnisstand liegt die Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehörs</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	bei Pegelunterschieden von 1 dB(A) bis 2 dB(A). Das OVG Nordrhein-Westfalen kommt in seinem Urteil vom 30.05.2017 zu dem Ergebnis, dass „(...) eine für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbare Erhöhung des planbedingten Verkehrslärms in einem besonders lärmbelasteten innerstädtischen Bereich unter Abwägungsgesichtspunkten im Regelfall ohne hinzutretende besondere Umstände auch in dem (...) lärmkritischen Bereich von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) mit entsprechend gewichtiger städtebaulicher Begründung eher hingenommen werden kann.“ Im Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen wird weiter festgestellt, dass „(...) die planbedingte Lärmzunahme (...) in einem Bereich von weniger als 1 dB(A), der für das menschliche Ohr nach der derzeitigen Erkenntnislage nicht wahrnehmbar ist, (...) bei wertender Betrachtung mit Blick auf die Lärmvorbelastung als im Ergebnis irrelevant einzustufen [ist].“			
<i>Fazit: Deshalb finde ich eine mobile Bodenaufbereitungsanlage mit kurzer Laufzeit sinnvoll und vertretbar.</i>	Kenntnisnahme.			

**30 Einwender 34**

**Stellungnahme vom 16.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Eine Bodenaufbereitungsanlage sollte nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet genehmigt werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen			
<i>Die Nutzungsdauer von mindestens 15 Jahren mit massiven LKW-Verkehr zur Aufbereitung von belasteten Böden aus anderen Orten sollte nicht am Ortseingang von Budenheim entstehen. Dafür gibt es ein Gewerbegebiet, zu dem gerade eine neue Brücke vor dem Ort gebaut wird. Eine Industrieanlage neben dem Golfclub und repräsentativen Wohngebieten ist das</i>	Kenntnisnahme. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>letzte, was Budenheim und sein Image benötigen. Hier sollten nicht der kurzfristige wirtschaftliche Nutzen der Gemeinde und des Investors im Vordergrund stehen!</i>				

**31 Einwender 35**

**Stellungnahme vom 11.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Es gibt nicht nur erhebliche Bedenken gegen die Vertreibung der, bedingt durch die jahrelange Brachlegung des Geländes, angesiedelten Tier- und Pflanzenarten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/ Biotopen wurden im Grünordnungsplan und in der Begründung/ Umweltbericht behandelt. Im Ergebnis werden die Eingriffe ausgeglichen. Auf den Grünordnungsplan und den Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>Viel mehr gibt uns die Errichtung der geplanten Bodenaufbereitungsanlage Anlass zur Sorge. Diese besteht nicht nur gegen eventuelle Gefährdungen, welche von der Anlage an sich ausgehen, sondern viel mehr gegen den An- bzw. Abtransport des zu behandelnden Erdreiches auf dem Straßenweg. In Anbetracht der zahlreichen Unfälle der vergangenen Jahre, explizit auf der L423, besteht hier eine potentielle Gefahr für die Gesundheit von Mensch und Tier sowie von Umweltschäden. Weiterhin ist unseres Erachtens nicht davon auszugehen, dass ein gewinnorientiertes Unternehmen, wie die Betreiberfirma, nur Aufbereitungen der ehemaligen Deponie vornehmen wird. Somit ist von einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung in Budenheim auszugehen</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird auf das Gutachten und die Begründung verwiesen. Besondere Unfallgefahren aufgrund der Transportverkehre der Bodenbehandlungsanlage sind nicht zu erwarten.			
<i>Auch die Frage, wie sich das geplante Wohngebiet auf unser anliegendes, alteingesessenes Transportunternehmen auswirken wird ist ungeklärt. Wir befürchten Einschränkungen durch Auflagen, welche unsere Betriebsabläufe empfindlich stören könnten oder im schlimmsten Fall die Weiterführung des Unternehmens unmöglich bzw. den Standort Budenheim gänzlich uninteressant machen würden.</i>	Kenntnisnahme. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Einschränkungen für die umliegende Bebauung. Es wird auf die ergänzende Stellungnahme der FIRU GfI vom 28.02.2023 verwiesen.			



**32 Einwender 36**

**Stellungnahme vom 14.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Städtebaulicher Vertrag</i>                      Aufgrund des noch nicht vorliegenden städtebaulichen Vertrages können die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden.                      Da in diesem Vertrag nicht mehr zu korrigierende Entscheidungen fixiert werden, sollte die Öffentlichkeit zeitgleich mit der Offenlegung der im Betreff genannten Pläne erfolgen.                      (Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen müssen Gemeinden auch Entwürfe für städtebauliche Verträge auslegen (Urteil OVG Berlin-Brandenburg vom 22.9.2015 - Az.: 2 A 8.11</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.</p>			
<p><i>Sozial geförderter Mietwohnungsbau</i>                      Lt. Medienberichten fehlen in Rheinland-Pfalz aktuell 49.000 Sozialwohnungen. Es sollte daher bei einem Bauprojekt dieser Größenordnung eine Bereitstellung entsprechender Wohnungen erfolgen.                      Der Investor/Vorhabenträger sollte verpflichtet werden, einen Anteil der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Von einer Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Darin kann sozial geförderter Wohnungsbau untergebracht werden. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.</p>			
<p><i>Neubau Kindertagesstätte</i>                      Wie erfolgt die Finanzierung der geplanten Kindertagesstätte bzw. In welcher Größenordnung kommen Kosten auf die Gemeinde für die Errichtung und Unterhaltung der Einrichtung zu?                      Wäre dies u.a. Bestandteil des städtebaulichen Vertrages?</p>	<p>Die Regelung zur Kostenübernahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann im städtebaulichen Vertrag erfolgen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.</p>			

**33 Einwender 37**

**Stellungnahme vom 15.12.22**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Ich bin gegen die Bodenaufbereitungsanlage, da eine solche Anlage nicht in eine dicht besiedelte Region gehört.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde nachgewiesen. Auf die Begründung und den Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>Man sollte einen Standort ggf. in Nähe einer Autobahnabfahrt, z.B. Richtung Alzey z.B. unter den Windrädern, platzieren.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Eine weitere Möglichkeit wäre, im Bereich Ingelheim dem Standort der Fa. Gemünden, die auch dort ihre Steuern zahlt.</i>	Kenntnisnahme.			

**34 Einwender 40**

**Stellungnahme vom 17.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich plädiere dafür, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage auf einen Zeitraum von höchstens 5 Jahren nach Baubeginn der ersten Wohngebäude festgesetzt wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig von der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und den Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>Begründung: Ich finde es extrem problematisch, wenn in geringem Abstand von der Wohnbebauung eine Anlage in Betrieb ist, die als Industrieanlage zu werten ist.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen			

**35 Einwender 42**

**Stellungnahme vom 15.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung (Bodenbehandlungsanlage) im östlichen Teil des Geländes ist für mich nicht nachvollziehbar und inakzeptabel.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>In der geplanten Bodenbehandlungsanlage sollen nicht gefährliche und gefährliche Abfälle aufbereitet werden. Durch den Betrieb einer derartigen Anlage kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen für Mensch und Natur kommen. Nach meiner Einschätzung handelt es sich daher um eine</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde nachgewiesen. Auf die Begründung und den Umweltbericht wird verwiesen.			x

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO – mit den dazugehörigen Auflagen und Abständen – verwirklicht werden sollte. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet innerhalb der Gemeinde ist daher indiskutabel und gefährdet die Gesundheit der Bewohner*innen, insbesondere in der unmittelbaren Nachbarschaft.</i>	Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung ergänzt.			
<i>Von der Gemeindeverwaltung Budenheim hätte ich erwartet, dass Sie im Interesse des Allgemeinwohls handelt und ihr die Gesundheit der Bürger*innen sowie der Schutz der Natur mehr am Herzen liegen würde.</i>	Kenntnisnahme.			

**36 Einwander 43**

**Stellungnahme vom 17.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>hiermit lege ich gegen den geplanten Bau einer Bodenaufbereitungsanlage sowie gegen den Bebauungs- und Flächennutzungsplan in Budenheim Einspruch ein.</i>	Kenntnisnahme.			

**37 Einwander 44**

**Stellungnahme vom 17.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist meines Erachtens nach nicht rechtmäßig.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung ergänzt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird kein Industriegebiet festgesetzt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen.			
<i>Des Weiteren wende ich ein, dass diese Industrieanlage nicht nur zur Aufbereitung des vorliegenden Geländes bestimmt ist, sondern für die Aufbereitung von Böden an anderen Standorten und dies auch noch für ungewisse Zeitdauer, mindestens aber weitere 15 Jahre!</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>Eine diesbezügliche lediglich wirtschaftliche Betrachtungsweise im Sinne des Investors Gemünden kann und darf für Sie als Bürgermeister von Budenheim in keinster Weise ein ausschlaggebender Punkt für Ihre Entscheidungsfindung sein.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Budenheim hat Jahrzehnte lang die örtliche Mülldeponie ertragen müssen und ist durch den nun dort ansässigen Golfplatz im Ansehen und in der Lebensqualität deutlich gestiegen. Leider sorgen Sie in Ihrer Amtszeit nun wieder für das Gegenteil und der Ort Budenheim wird für mindestens 15 Jahre wieder mit einer dreckigen Industrieanlage in Verbindung gebracht!</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Fakt ist: Die Wahrheit über die tatsächlichen und subjektiv wahrgenommenen Emissionen (Lärm, Feinstaub, Co2-Belastung, Schmutz, Straßenschäden etc.) werden alle erst genau wissen, wenn die Anlage steht und in Betrieb geht. Dann Herr Hinz, ist es aber zu spät!</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Ich spreche mich deutlich gegen die Errichtung der Bodenaufbereitungsanlage über den eigentlichen notwendigen Zeitrahmen zur Aufbereitung des Dyckerhoffgeländes aus und beantrage eine Einstellung des Projektes unter diesen Voraussetzungen und die weitere Bemühung nach Alternativen auch wenn das Ergebnis dann sein sollte, dass es dort kurz- bzw. mittelfristig dann keine Bebauung geben kann!)</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.  Hinsichtlich der Alternativenprüfung wird auf die Begründung verwiesen.			

**38 Einwender 45**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m.M. nach nicht rechtmäßig.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung ergänzt.			X
<i>Sollte der Betrieb der Bodenbehandlungsanlage nicht zu verhindern sein, sollte der Nutzungszeitraum auf 5 Jahre beschränkt werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.			

**39 Einwender 46**

**Stellungnahme vom 20.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>1) Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.			
<i>Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes (Seiten 45 und 46 des Planes), in welchem ausgewiesen ist, dass der Städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>2) Desweiteren möchte ich anregen, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage auf einen Zeitraum von 5 Jahren nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes festgesetzt wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>3) Darüber hinaus rege ich an, dass im Wohngebiet nicht nur 6, sondern 12 Straßenbäume gepflanzt werden müssen. Wegen der fortschreitenden Klimaerwärmung ist es wichtig,</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen enthalten den geplanten Mindestumfang aus dem Grünordnungsplan und			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>möglichst viele schattenspendende Bäume im öffentlichen Raum vorzusehen.</i>	entsprechen somit der Empfehlung des Fachplaners. Sie berücksichtigen die Anforderungen der Erschließung, der Leitungsführung und den Stellplatzbedarf.			

**40 Einwender 47**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>in vorgenannter Angelegenheit erhebe ich gegen die vom Gemeinderat am 16.11.2022 beschlossenen Pläne (FNP und Bebauungsplan) folgende Einwendungen:</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Es fehlt/fehlte bei den offen gelegten Unterlagen ebenso wie zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Gemeinderat der städtebauliche Vertrag, um sich eine belastbare Meinung darüber bilden zu können, ob es sich bei den mit dem Bauträger Gemüden vereinbarten Punkten letztlich um einen für beide Seiten akzeptablen Kompromiss handelt, oder ob der Aktionismus, nun endlich Fakten schaffen zu wollen, den Bauträger in seiner möglicherweise unangemessenen Forderungsposition bestärkt hat.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.			
<i>Die geplante Bodenaufbereitungsanlage darf nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet einschließlich eines Kindergartens errichtet und betrieben werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen.			
<i>Die Schutzgüter des Menschen-, Natur-, Tier- und Artenschutzes haben überragenden Vorrang gegenüber den wirtschaftlichen Aspekten eines Bauträgers oder anderer Beteiligten.</i>	Kenntnisnahme. Zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Natur-, Tier und Artenschutz wurden Gutachten erstellt. Danach ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen ergeben können, werden Schutzmaßnahmen getroffen. Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Die extreme Belastung durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen im Bereich der Mainzer Landstraße sollte – auch wenn drei Knotenpunkte geplant sind, nicht negiert werden. Dass dies nicht nur für die Dauer der Bauzeit des geplanten Wohngebietes, sondern darüber hinaus auf unbestimmte Zeit durch den Betrieb</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>der Bodenaufbereitungsanlage und den damit einhergehenden LKW-Verkehr weiter aufrechterhalten werden soll, ist mit einer nachhaltigen und umweltschonenden Handlungsweise nicht vereinbar und unverantwortbar. Die daraus entstehenden Störungen sind unzumutbar.</i>	Zudem wurden die Auswirkungen auf den Verkehrslärm untersucht. Soweit erforderlich werden Schutzmaßnahmen getroffen.			
<i>Das Verkehrsgutachten ist nicht geeignet, um verbindliche Rückschlüsse zuzulassen. Denn dieses geht von einer veralteten und somit inkorrekten Tatsachengrundlage aus. Im Gutachten wurden Zahlen aus dem Jahr 2018 zugrunde gelegt, weil Corona bedingt keine repräsentativen Verkehrszählungen hätten durchgeführt werden können. Das bedeutet auch, dass das mit dem Wohngebiet Lenneberg einhergehende Verkehrsaufkommen nicht mit tatsächlichen Zahlen berücksichtigt ist, die aller Wahrscheinlichkeit nach wiederum auch auf die weitere Berechnung des Verkehrsaufkommens durch das künftige Baugebiet Wäldchenloch Einfluss genommen hätte.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Beide Einlassungen sind unzutreffend. Das Wohngebiet „Lenneberg“ war im Oktober 2018 – dem Zeitpunkt der zugrunde liegenden Verkehrszählungen – bereits in Betrieb; der überwiegende Teil der Wohngebäude war in den Jahren 2016/17 fertiggestellt worden, die gesamte Bebauung in 2018 nahezu abgeschlossen. Des Weiteren war die Entwicklung des „Lenneberg“ bereits bekannt, als ein Verkehrsgutachten erstellt worden war, welches den Bau einer zusätzlichen Anbindung des Gewerbegebietes nördlich der Bahnlinie (Brückenneubau) zum Inhalt hatte – dieses Gutachten stellt eine maßgebliche Grundlage der hier in Rede stehenden verkehrlichen Bewertung dar und hat das Wohngebiet „Lenneberg“ planerisch berücksichtigt. Darüber hinaus ist aufgrund der Entfernung des Wohngebietes zu den relevanten Knotenpunkten Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg (K1) sowie Mainzer Landstraße/Budenheimer Parkallee (K2) und seiner verkehrlichen Erschließung und Verknüpfung mit dem örtlichen Straßennetz nicht davon auszugehen, dass relevante Verkehrsmengen aus dem „Lenneberg“ hier zum Tragen kommen. Das Wohngebiet „Wäldchenloch“ ist in der verkehrlichen Bewertung explizit behandelt worden (Kapitel 3.1.3 Verkehrserzeugung „Wäldchenloch“) und insofern in seinen verkehrlichen Wirkungen hinreichend beschrieben und gewürdigt worden.			
<i>Eine unbegrenzte Nutzungsdauer der Bodenaufbereitungsanlage, um angeblich einen wirtschaftlichen Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage zu gewährleisten ist inakzeptabel. Einem Bauträger müsste es auch genügen, ein Baugebiet in dieser Größe mit Gewinn zu erschließen, Bauplätze</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>(mit Gewinn) zu verkaufen und ggfs. Bauten mit Gewinn zu erstellen, ohne dass eine hierfür notwendige technische Einrichtung wie die Bodenaufbereitungsanlage mehr als eine Kosten-Deckung gewährleistet. Auch hier über Jahre hinaus weiter Gewinne abschöpfen zu wollen und die Bevölkerung in vielfacher Hinsicht durch Staub, Lärm, Verkehr etc. auch gesundheitlich zu belasten/schädigen ist unsäglich unsozial und nicht zu verantworten.</i>				
<i>Gerade in heutiger Zeit, wo Umweltbewusstsein, Gesundheit und das Wohl des Einzelnen aber auch der Natur uns so wichtig sind, ist es schwer zu verstehen, warum so viele Kompromisse wie beispielsweise die Lärmbelastung von ständig mehr als 60 bis zu mehr als 70 Dezibel (Tag und Nacht prognostiziert), die immense Verkehrsbelastung durch 40 bis 60 zusätzliche LKW pro Tag, die Staubemissionen, Abgasbelastungen usw. in Kauf genommen werden. Diese zu erwartenden Störungen sind für die Betroffenen unerträglich und bisher unzureichend berücksichtigt worden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen durch Lärmimmissionen wurden ein Gutachten erstellt. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen auf den Lärmschutz ergeben können, werden Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Zu den Auswirkungen durch Staubimmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Danach ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen durch Staubimmissionen. Es wird auf die Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Als Bürger sind uns die Jahre, in denen die ehemalige Mülldeponie der Stadt Mainz in vollem Betrieb war, noch in unguter Erinnerung hinsichtlich der teilweise widerlichen Geruchsbelästigungen. Insofern sind die Ängste um Feinstaub- (auch Chrom, Kupfer, Zink, Quecksilber, Arsen, Cadmium, Nickel, Blei etc.) und Lärm-Belästigungen m. E. mehr als begründet. Die Emissionen in Form von Feinstaub sind in ihrer Ausbreitung unkontrollierbar, sodass nicht nur die Anlieger des neuen Baugebietes von den Emissionen der Bodenaufbereitungsanlage betroffen sein werden, sondern letztlich alle Budenheimer.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen durch Lärmimmissionen wurden ein Gutachten erstellt. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen auf den Lärmschutz ergeben können, werden Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Zu den Auswirkungen durch Staubimmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Danach ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen durch Staubimmissionen. Es wird auf die Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Die im Bereich der Bodenaufbereitungsanlage vorgesehene Bodenplatte konterkariert den Zweck des gesamten Vorhabens. Die Argumentation, dass aus heutigen Kostengründen ein Teil der belasteten Bodenfläche nicht gereinigt, sondern nur mit einer dicken versiegelten Betondecke abgedeckt/versiegelt werden soll ist zu kurz gedacht und ist nicht nur ein monetäres latentes Risiko für die Folgegeneration. Bereits aus den Schriftsätzen der Struktur- und</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Sanierungsverfahren sind mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es obliegt der Bodenschutzbehörde die zum Erreichen der Sanierungsziele angemessenen Maßnahmen festzulegen. Um den Sanierungserfolg zu überprüfen, ist nach Herstellung der Versiegelung eine erneute			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Genehmigungsdirektion Süd geht hervor, dass es sich bei einer Versiegelung um eine Schutzfunktion/Sicherung handelt, die einen Schadstoffübergang dauerhaft stark minimiert, nicht aber verhindert.</i>	Grundwasserbeprobung erforderlich. Hierzu sind die Grundwassermessstellen auf dem Gelände zunächst zu erhalten bzw. als Unterflur-Grundwassermessstellen auszubauen. Die Beprobung wird von der Bodenschutzbehörde überwacht.			
<i>Die Versiegelung ist wasserundurchlässig auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung zu erneuern bzw. auszubessern. Im Bauantragsverfahren werden Auflagen und Hinweise hinsichtlich dem erforderlichen Sanierungsbedarf, auch bei nicht erfolgter Nachnutzung, festgelegt werden. Hieraus ziehe ich den Schluss, dass sich die Gemeinde aus ihrer Verantwortung nicht entziehen werden kann.</i>	s.o.			
<i>Dekontaminationsmaßnahmen sind geeignet und erforderlich, um die festgestellten Schadstoffe zu beseitigen und so dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen sowie weitere Verlagerungen bzw. Ausbreitungen der Schadstoffe durch Sickerwässer und Schichtwässer zu unterbinden. Es sollten zumindest die entstehenden Kosten der in Rede stehenden Optionen bekannt sein bzw. ermittelt werden. Eine vollständige Reinigung des Gebiets einschließlich des Bereichs der Bodenaufbereitungsanlage ist erforderlich und die einzig vorzugswürdige Alternative.</i>	s.o.			
<i>Tatsächlich erschließt es sich mir nicht, warum der Bürgermeister, die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat den jetzt beschrittenen Weg eingegangen sind und beharrlich weiterverfolgen und warum nicht nach dem Bodenschutzgesetz des Bundes und dem des Landes Rheinland-Pfalz nach dem Verursacherprinzip der Dyckerhoff-Konzern in die Pflicht für die Beseitigung/Reinigung des dekontaminierten Erdreiches genommen worden ist bzw. wird. Dies stellt das wirtschaftlichste, schonendste und damit vorzugswürdigste Vorgehen dar.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Gemeinde folgt den Bewertungen der Bodenschutzbehörde und erachtet Sanierungskonzept als insgesamt geeignet.			
<i>Von außen betrachtet scheint es kalkulierbarer, heute das Kostenrisiko für die Sanierung der sog. Bürgermeisterdeponie zu schultern, als allen Bürgern die vorerst dauerhaft bestehenden Belastungen (Emissionen der Bodenaufbereitungsanlage etc. und anschließend nicht vorhersehbare finanzielle Risiken) zuzumuten und damit auch die Attraktivität unserer schönen</i>	s.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Obst- und Blütengemeinde weiter unwiederbringlich zu reduzieren.</i>				

**41 Einwander 48** **Stellungnahme vom 20.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Bei der verkehrlichen Bewertung vom 18.07.2022 handelt es sich lediglich um einen Entwurf, was quer auf allen Seiten der veröffentlichten Unterlagen deutlich erkennbar ist. Eine abgeschlossene verkehrliche Bewertung fehlt somit in der Auslegung und eine Kenntnisnahme und Bewertung durch die Öffentlichkeit ist hiermit nicht gegeben. Bei der geplanten Neuansiedlung von etwa 1.100 Bürgern und der Errichtung einer verkehrsintensiven Industrieanlage ist die Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung jedoch ein wesentlicher Aspekt, über den die Öffentlichkeit in der Auslegung informiert werden muss.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Verkehrsgutachten wird zum Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.			
<i>Ebenfalls fehlt der städtebauliche Vertrag mit den in § 11 Abs. 1 BauGB beispielhaft genannten Vertragsgegenständen, welcher vor dem Beschluss der Gemeinde über den Bebauungsplan vorliegen muss, damit die vertraglich geregelte Konfliktbewältigung in die Abwägungsentscheidung einfließen kann. Auch hier ist die Öffentlichkeit nicht hinreichend informiert.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.			
<i>Darüber hinaus fehlt ein Gutachten zur Geruchsbelastung, welche durch die geplante Abfallbehandlungsanlage entstehen kann, da insbesondere von Böden &gt; Z2 Geruchsemissionen ausgehen können. Bei geplanten 50.000 t/a birgt dies Konfliktpotential, welches bereits in der planerischen Konfliktbewältigung berücksichtigt werden muss und nicht erst nach der Schaffung des Baurechts im Rahmen des Bimsch-Antrages.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Geruchlich besonders auffällige Abfälle werden nicht angenommen. Sollten solche Abfälle außerplanmäßig angeliefert werden, werden sie zunächst im Hallenlager zwischengelagert und ggf. zusätzlich mit Folie abgedeckt. Nach Vorliegen von Analysedaten wird über das weitere Vorgehen entschieden.“. Bei der relevanten Schadstoffpalette und den relevanten Schadstoffbelastungen liegt bei geruchlich nicht besonders auffälligen Abfällen auch kein Potenzial für einen natürlichen biologischen Abbau vor, der zu			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	geruchlich besonders auffälligen Abbauprodukten führen könnte.			
<i>Aus gleichem Grund sollten die Daten zu den Geräuschemissionen der Abluftanlage der Abfallbehandlungsanlage an der Ostfassade der geplanten Halle vorliegen, was sie nicht tun.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Schallgutachten wurde nach anerkannten fachlichen Standards erstellt und enthält eine Annahme für eine Abluftanlage an der Ostfassade der geplanten Halle.			
<i>Im Artenschutzgutachten ist nicht erkenntlich, dass neben streng geschützten Tierarten auch besonders geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung in die Prüfung einbezogen wurden. Das Gutachten enthält keine Hinweise, ob solche Arten ermittelt und geprüft worden sind. Weiter ist nicht erkenntlich, dass eine Prüfung geschützter Pflanzenarten nach Bundesnaturschutzgesetz erfolgte. Der aufgeführte Biotopschutz deckt diese gesetzliche Anforderung nicht ab. Die Prüfung des besonderen Artenschutzes ist somit aus den genannten Gründen unvollständig.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In Kapitel 2 der Artenschutzberichts werden die rechtlichen Grundlagen des speziellen Artenschutzes § 44 BNatSchG erläutert, der streng und besonders geschützte Arten umfasst.  Im Rahmen der Kartierungen wurde auch das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten geprüft. Die Prüfung auf Vorkommen von Arten, die dem Schutz des § 44 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG unterliegen „geschützte Pflanzen“ erfolgte im Rahmen der faunistischen Kartierarbeiten.			
<i>Auf Einwand 6 vom 21.10.2019 lautet die Stellungnahme der Verwaltung „Eine Lagerung von den bei der Bodenbehandlung übrigbleibenden Abfallstoffen ist nicht vorgesehen.“</i>	s.o.			
<i>Ich möchte darauf hinweisen, dass der Sanierungsplan nicht veröffentlicht wurde und aus den Unterlagen auch nicht hervorgeht, dass dieser bereits besteht und bereits für gültig erklärt wurde. Es ist daher anzunehmen, dass dies nicht der Fall ist.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Re2area hat am 09.10.2020 einen Erläuterungsbericht zum Bodenmanagement (Bodenschutz und Abfallrecht) der SGD Süd vorgelegt. Die SGD Süd hat diesem Sanierungskonzept mit dem Schreiben vom 18.11.2020 zugestimmt. Das Sanierungskonzept bezieht sich nicht auf die Flurstücke 236/6 und 239/3 sowie die Flurstücke 244/4, 249/3 und 252/5. Nach der Stellungnahme der SGD Süd vom 18.10.2022 besteht für die letztgenannten Flurstücke weiterer Erkundungsbedarf. Jedoch ist davon auszugehen, dass das genehmigte Sanierungsverfahren auch für die oben genannten Flurstücke anzuwenden ist.			
<i>Da es nach § 13 Bundes-Bodenschutzrecht im Rahmen der Sanierung rechtlich durchaus zulässig und auch üblich ist auch</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Umlagerungen von belasteten Materialien in Sicherungsbauwerken vorzunehmen, wie es z.B. in dem geplanten Lärmschutzwall möglich wäre, halte ich die von der Verwaltung abgegebene Stellungnahme für fragwürdig, da zum aktuellen Zeitpunkt hierüber keinerlei gesicherte Erkenntnis zu bestehen scheint. Im Vorfeld wurde im Zusammenhang mit mehreren Fragestellungen immer wieder auf die nötige Wirtschaftlichkeit der Sanierung und der Abfallbehandlungsanlage hingewiesen. Warum in diesem Zusammenhang die einer erlaubten Einlagerung gegenüber teurerer Entsorgung des belasteten Materials der Vorzug gegeben werden sollte, erscheint nicht schlüssig.</i></p>	<p>Die Sanierungsverfahren sind mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es obliegt der Bodenschutzbehörde die zum Erreichen der Sanierungsziele angemessenen Maßnahmen festzulegen.</p>			
<p><i>Auf Einwand 1 vom 19.10.2019 lautet die Stellungnahme der Verwaltung „Die Laufzeit der Bodenbehandlungsanlage wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Vorgesehen ist eine Laufzeit von 15 Jahren.“. Auch diese Stellungnahme ist anzuzweifeln, da der städtebauliche Vertrag bisher weder abgeschlossen noch veröffentlicht ist und bisher keine Weiternutzungsmöglichkeit für das Gelände samt Gebäude absehbar ist. Der Kauf durch die Gemeinde wurde bereits durch Herrn Bürgermeister Hinz ausgeschlossen, der Kauf und die Nutzung durch einen anderen Investor erscheint aufgrund der im Vorfeld häufig genannten Haftung für die darunter liegenden Altlasten unwahrscheinlich und der jetzige Investor teilte bereits mehrfach mit, dass eine zeitlich begrenzte Laufzeit nur unter Rückkaufspflicht der Gemeinde zugestimmt werden würde. Eine konfliktfreie Regelung im städtebaulichen Vertrag und eine Begrenzung der Laufzeit auf 15 Jahre, wie in der Stellungnahme der Verwaltung, erscheint zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht realistisch. Dies sollte dringend vor der Schaffung von Baurecht gelöst werden.</i></p>	<p>Die zitierte Stellungnahme wird Rahmen der Gesamtabwägung angepasst. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage ist von der Laufzeit unabhängig und durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen. Laufzeitbeschränkungen und der Ankauf der BBA sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.</p>			
<p><i>Weiter zweifle ich an, dass die Ausweisung von Sondergebiet zur geplanten Ansiedlung einer Industrieanlage rechtmäßig ist. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO enthält einen Katalog für sonstige Sondergebiete: Genannt werden u.a. Kurgebiete,</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um entsprechende Ausführung ergänzt.</p>			x

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ferienwohnungen, Einkaufszentren, Klinikgebiete etc. Ein wesentlicher Unterschied, der begründen würde, warum diese - zweifelsohne - Industrieanlage nicht in einem ausgewiesenen Industriegebiet gebaut werden sollte, ist aus den Unterlagen nicht erkennbar, ein deutlicher Unterschied zu den im Katalog beispielhaft aufgelisteten Nutzungen für Sondergebiete ist jedoch deutlich. Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen, um eine solche handelt es sich hier eindeutig, sind nach der Einschätzung des Gesetzgebers in besonderem Maße geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und damit erheblich zu belästigen. Die Unterbringung erheblich störender Betriebe ist deshalb dem Industriegebiet vorbehalten und zugleich dessen Hauptzweck.</i>				
<i>Bei diesen Emissionen handelt sich unter anderem um Geruch und Lärm (Schall). Wie oben bereits genannt, fehlt hier das Gutachten bzw. Daten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. s.o.			
<i>Zu den Emissionen zählt auch Staub. Beim Staubgutachten (Anpassung für die Immissionsprognose für Staub und Staubinhaltsstoffe vom Juli 2022) handelt es sich ebenfalls nur um einen Entwurf. Eine Information der Öffentlichkeit anhand von Entwürfen anstelle von fertiggestellten Gutachten ist nicht ausreichend.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Gutachten wird zum Satzungsbeschluss redaktionell angepasst.			
<i>Hier ist besonders zu beachten, dass das hierfür beauftragte Büro Lohmeyer am 03.05.2022 schrieb „Sollten auf den Flächen direkt nördlich der Anlage Grünflächen oder Gärten möglich sein, vermute ich, dass stellenweise die Beurteilungswerte für die Schwermetalldeposition nicht mehr eingehalten werden, die Immissionen sind hier deutlich höher als im bisher betrachteten Wohngebiet.“ Ich möchte darauf hinweisen, dass direkt nördlich der Anlage aktuell Menschen wohnen, denen Garten und Grünflächen nicht verboten werden können. Deren Schutz muss sicher gewährleistet werden und kann nicht anhand eines Entwurfs sichergestellt werden</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Äußerung vom 03.05.2022 diente der Klärung, ob aufgrund des geänderten Nutzungskonzeptes (MI statt GE) eine weitere Begutachtung erforderlich ist. Da Überschreitungen der Beurteilungswerte nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden konnten, wurde eben diese ergänzende Begutachtung beauftragt. Danach sind keine Grenzwertüberschreitungen in den nördlichen MI-Gebieten zu erwarten. Es wird auf das Staubgutachten vom 19.07.2022 sowie auf die Überarbeitung vom Februar 2023 verwiesen.			
<i>Zu den Schallemissionen zählen auch Geräuschentwicklung durch den anzunehmenden Verkehr, der durch die Abfallbehandlungsanlage verursacht wird. Hier wird mit 34 LKW-Zu- und Abfahrten am Tag, somit 68 LKW-Fahrten, gerechnet,</i>	Bei Transporten wird aus Kostengründen stets auf eine optimale Zuladung bei den transportierenden LKW geachtet. Bei einer Gesamtkapazität der Anlage von 200.000 t/a und 250 Arbeitstagen/a sind dies 800 t/d: 25			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
welche ich in Zweifel ziehe.	t/LKW = 32,0 LKW/d. Bei 40 t-Sattel-LKW liegt die maximale Zuladung bei ungefähr 25 t. Dies entspricht auch der betrieblichen Praxis.			
<i>Zu den Schallemissionen merke ich an, dass sowohl die Anzahl von 34 LKWs pro Tag als auch die Geräuschentwicklung der Fahrzeuge auf dem Gelände der Abfallbehandlungsanlage in Zweifel zu ziehen sind, denn bei einer geplanten zugelassenen Maximalleistung der Abfallbehandlungsanlage von 200.000to/Jahr sind dies durchschnittlich etwa 800to/Tag. Um diese mit 34 LKWs am Tag anzuliefern und auch wieder abzutransportieren, müsste jeder LKW eine durchschnittliche Zuladung von über 23,5 Tonnen haben, was nicht der Lebenswirklichkeit entspricht. Ein Großteil der Baustellen, auf denen das anzuliefernde Material anfällt, ist mit so großen Fahrzeugen gar nicht anzufahren, da sie sich oft in Wohngebieten mit engen Straßen befinden. Ein Umladen auf Zwischenlagern ist unwahrscheinlich, da dies deutlich höhere Kosten verursacht, zudem die genehmigten Zwischenlager in der Umgebung ohnehin nicht ausreichend sind. Obendrein liefern Fahrzeuge Material an und fahren leer ab. Nach Behandlung des Abfallmaterials fahren leere Fahrzeuge an und fahren gefüllt ab. Herausgesiebte Störstoffe müssen getrennt voneinander transportiert werden. Dass diese ausschließlich in großen LKWs und nicht auch in Containern transportiert werden, wenn nur kleinere Mengen anfallen, widerspricht ebenfalls der betrieblichen Wirklichkeit.</i>	s.o.			
<i>Des Weiteren ist in Zweifel zu ziehen, ob die Betriebsabläufe, die dem Schallschutzgutachten zugrunde liegen, realistisch beschrieben sind. So ist angeliefertes Material, bevor es behandelt wird, in einzelnen Haufwerken zu lagern und zu beproben. Laborergebnisse sind meist erst nach längerer Zeit, nämlich nach ein bis zwei Wochen, zu erwarten. Ob diese Haufwerke sofort bei Anlieferung in der Halle untergebracht werden können, ist unwahrscheinlich, sodass dadurch nicht nur zusätzliche Fahrzeugbewegungen entstehen, sondern auch ein erhöhter Bedarf an Lagerplatz im Freien erforderlich ist. Die neue Ersatzbaustoffverordnung, die am 1. August 2023 in Kraft tritt,</i>	Kenntnisnahme. Die Randbedingungen des Betriebs, die der Immissionsprognose zugrunde liegen (hier in der Stellungnahme genannt: Zahl der Fahrzeugbewegungen, mehr Lagerbedarf im Freien, längere Öffnungszeiten der Hallentore) liegen in der Verantwortung des Betreibers und unterliegen der behördlichen Überwachung. Bei einer Lagerkapazität von insgesamt 33.180 t und einem Durchsatz von 200.000 t/a wird das Lager in unwahrscheinlichen Fall der maximalen Belegung (man braucht in der Halle auch Platz zum Behandeln) 6mal/a			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
wird die Anforderungen an die Untersuchungen sogar noch erhöhen.	umgeschlagen. Damit liegt das Material im Mittel 2 Monate. Diese Zeit ist ausreichend für Deklaration und Behandlung. Selbst bei Durchlauf der Gesamtkapazität durch das Hallenlager mit max. 19.580 t Lagerkapazität läge das Material im Mittel mehr als einen Monat in der Anlage (10,2facher Umschlag), ebenfalls ausreichend für Deklaration und Behandlung. Bei einer Behandlungskapazität von 1.500 t/d ließe sich die maximale Hallenlagerkapazität in 13 Tagen durchsetzen.			
Die Halle ist laut Betriebsbeschreibung grundsätzlich geschlossen und wird nur für die Zu- und Abfahrten der LKW und Baumaschinen geöffnet. Angesichts der Vielzahl von zu erwartenden Fahrzeugbewegungen ist damit zu rechnen, dass die Hallentore nicht nur bis zu 40 % der Betriebszeit geöffnet sind, wie in der Betriebsbeschreibung angegeben. Möglicherweise wird zumindest eines der Tore aus logistischen Gründen meist geöffnet sein.	s.o.			
Bei der Berechnung des Schallschutzes wurde beim LKW-Verkehr der Abfallbehandlungsanlage davon ausgegangen, dass jeder Lkw bei der Einfahrkontrolle zum Betriebsgrundstück auf der Waage und nochmals vor der Einfahrt in die Halle der Abfallbehandlungsanlage stoppt, die Betriebsbremse betätigt und die Tür pro Stopp einmal zugeschlagen wird. Hier wurde nicht berücksichtigt, dass jeder LKW nochmals bei der Ausfahrt stoppt zum Reifen waschen und nochmals auf der Waage. Ebenso ist nicht zu erkennen, dass LKWs, die im Freien Auf- und Abladen ggf. zweimal stoppen und beim Rangieren üblicherweise ein schriller Warnton im Rückwärtsgang ertönt. Dass Ab- und insbesondere Aufladevorgänge des Abfalls ausschließlich in der Halle stattfinden, widerspricht die Beschreibung im Staubgutachten, in der steht „Für den Abtransport wurde für die Staubemissionen nur 100 000 t/a in der Halle berücksichtigt, da schon insgesamt 100 000 t/a für den Abtransport in den Lagern im Außenbereich berücksichtigt wurden.“ Die Schallberechnung für die 100.000t Aufladen im Freien lassen sich im Schallschutzgutachten nicht finden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Sowohl das Lärmgutachten als auch das Staubgutachten berücksichtigen die aus der Sicht der Gutachter jeweils für die Beurteilung maßgeblichen Betriebsvorgänge in der Halle bzw. außerhalb. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Bodenbehandlungsanlage immissionsverträglich betrieben werden kann. Welche Vorgänge im Einzelnenn bzw. in welchem Umfang zusätzlich außerhalb der Halle erfolgen können, kann der konkreten Prüfung im Genehmigungsverfahren überlassen werden.			

**42 Einwander 49 (15.01.23), Einwander 12 (17.01.23), Einwander 96 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>1. Industriegebiet statt Sondergebiet</i>  <i>In dem im Bebauungsplanentwurf als sonstiges Sondergebiet vorgesehenen Bereich soll eine Bodenbehandlungsanlage errichtet und betrieben werden. In dieser Anlage sollen verunreinigte Böden behandelt werden, die zunächst aus dem Bebauungsplangebiet stammen, aber darüber hinaus auch Bodenmassen aus der Region. Die Anlage soll dauerhaft betrieben werden und weist mit 200 000 t/a eine erhebliche Größe auf. Behandelt werden sollen darin mineralische Abfälle durch Konditionieren, Brechen, Sieben und Klassieren der Materialien sowie die Abtrennung und Aussortierung von Fremdstoffen. Dazu sollen auch solche Abfälle gehören, die auf Grund ihrer Kontamination &gt; Z2 regelmäßig als gefährliche Abfälle eingestuft sind. Aus der Betriebsbeschreibung ergibt sich, dass bis zu 50 000 t solcher Abfälle pro Jahr angenommen werden sollen. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO enthält einen Katalog für sonstige Sondergebiete: Genannt werden u.a. Kurgebiete, Ferienwohnungen, Einkaufszentren, Klinikgebiete usw. Ein wesentlicher Unterschied besteht, wenn sich ein Vorhaben keinem der Gebietstypen nach §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen und sich deshalb eine gewollte Festsetzung nicht erreichen lässt. Maßgebend sind die abstrakten allgemeinen Zweckbestimmungen des jeweiligen Baugebietstyps (BVerwG Beschluss vom 30.6.2014, 4 BN 38.13, BauR 2014, 1745). Bei einer Abfallbehandlungsanlage der hier geplanten Art handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Angesichts der vorgesehenen Behandlungskapazität für gefährliche Abfälle wäre ein förmliches Genehmigungsverfahren nach Nr. 8.7 in Anhang 1 zur 4. BlmschV zur Behandlung von verunreinigten Böden unter Einsatz der dort genannten Verfahren oder nach Nr. 8.11.2.1 erforderlich. Die dort jeweils genannte Durchsatzleistung von mindestens 10 t pro Tag würde bei einer vorgesehenen</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um eine entsprechende Ausführung ergänzt.</p>			X



Verfahrensausßerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Gesamtmenge von 50 000 t/a bei Weitem überschritten. Auch bei einem Verzicht auf die Behandlung gefährlicher Abfälle wäre nach Nr. 8.11.2.4 ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren notwendig. Ein Genehmigungserfordernis könnte sich auch nach Nr. 8.12.1.1 oder 8.12.2 ergeben. Für Gewerbebetriebe sieht die Baunutzungsverordnung Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und Industriegebiete (§ 9 BauNVO) vor. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach der Einschätzung des Gesetzgebers in besonderem Maße geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und damit erheblich zu belästigen (OVG NRW, Beschluss vom 07.01.2021, 8 B 548/20 zur Zulässigkeit einer lediglich mobilen Brech- und Siebanlage zum Sieben von Bodenmaterial sowie zum Herstellen von Recycling-Material). Die Unterbringung erheblich störender Betriebe ist deshalb dem Industriegebiet vorbehalten und zugleich dessen Hauptzweck (OVG NRW 330. und VGH München, Urteil vom 28.10.2014, 9 N 14.2326, BeckR5 2015, 42893). Nach der Rechtsprechung stellen Bodenbehandlungsanlagen/ Bauabfallrecyclinganlagen erheblich belästigende Gewerbebetriebe dar, die nur in einem Industriegebiet zulässig sein können. Hierzu wird auf einen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen (BVerwG, Beschluss vom 2.2.2000, 4 B 87/99, NVWZ 2000, 679). Das gilt nicht nur für Anlagen, für die das Immissionsschutzrecht ein förmliches Genehmigungsverfahren vorsieht (OVG NRW aaO). Nach einem Beschluss des OVG Münster weisen Bauabfallrecyclinganlagen im Hinblick auf den verursachten Lärm, Staub und Erschütterungen regelmäßig ein hohes Störpotential auf. Solche Anlagen stellen Gewerbebetriebe dar, für die nur ein Industriegebiet festgesetzt werden kann (OVG Münster, Beschluss vom 7.1.2021, 8 B 548/20, ZUR 2021, 489). Ein Vergleich mit den in § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgelisteten</i></p>				

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Beispielen führt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Anlage nicht in einem sonstigen Sondergebiet untergebracht werden kann. Diese Liste ist zwar nicht abschließend („insbesondere“), sie zeigt jedoch die Vorstellung des Gesetzgebers, für welche Art von Anlagen er die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für zutreffend hält. Anlagen zur Behandlung mineralischer Abfälle unterscheiden sich grundlegend von den angeführten Beispielen und fallen damit nicht hierunter. Damit scheidet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet für die Bodenbehandlungsanlage aus.</i></p>				
<p><i>2. Schall-, Stau- und Geruchsemissionen der geplanten Abfallbehandlungsanlage                  Den Gutachten zu den Schall- und Staubemissionen, die von der geplanten Bodenbehandlungsanlage ausgehen, liegt die Betriebsbeschreibung des Unternehmens zugrunde, das die Anlage errichten möchte. Ob die Schall- und Staubemissionen nach Inbetriebnahme der geplanten Anlage den Berechnungen tatsächlich entsprechen würden, wie sie in den Gutachten wiedergegeben sind, ist damit nicht gewährleistet.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Die zugrunde gelegten Betriebsabläufe in den Gutachten zeigen auf, dass ein Betrieb einer solchen Anlage möglich ist. Die abschließende Prüfung der Betriebsabläufe und baulichen und technischen Maßnahmen erfolgt im nachgelagerten immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren .</p>			
<p><i>Zu den Schallemissionen:                  Wenn z. B. in der Betriebsbeschreibung mit 34 Lkw- Zu- und Abfahrten am Tag, somit 68 LKW-Fahrten, gerechnet wird (S. 44 des Schallschutzgutachtens), so bleibt unberücksichtigt, dass die Lebenswirklichkeit oft eine andere ist. Die kontaminierten Böden werden nicht immer in vollständig gefüllten LKWs angeliefert, sondern erfahrungsgemäß auch mit Absetzkippern, die eine Fracht von kaum mehr als einem Drittel eines vollständig gefüllten LKWs befördern. Obendrein liefern Fahrzeuge Material an und fahren leer ab. Nach Behandlung des Bodenmaterials fahren leere Fahrzeuge an und fahren gefüllt ab. In der Summe ist somit bei einer Bodenbehandlungsanlage, die mit einer Jahreskapazität von 200 000 t außerordentlich groß dimensioniert ist, mit deutlich mehr Fahrzeugverkehr zu rechnen, als dem Schallschutzgutachten zugrunde gelegt ist.</i></p>	<p>Bei Transporten wird aus Kostengründen stets auf eine optimale Zuladung bei den transportierenden LKW geachtet. Bei einer Gesamtkapazität der Anlage von 200.000 t/a und 250 Arbeitstagen/a sind dies 800 t/d: 25 t/LKW = 32,0 LKW/d. Bei 40 t-Sattel-LKW liegt die maximale Zuladung bei ungefähr 25 t. Dies entspricht auch der betrieblichen Praxis.</p>			
<p><i>Des Weiteren ist in Zweifel zu ziehen, ob die Betriebsabläufe, die dem Schallschutzgutachten zugrunde liegen, realistisch beschrieben sind. So ist angeliefertes Material, bevor es</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                  Die Randbedingungen des Betriebs, die der Immissionsprognose zugrunde liegen (hier in der</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>behandelt wird, in einzelnen Haufwerken zu lagern und zu beproben. Laborergebnisse sind meist erst nach längerer Zeit, nämlich nach ein bis zwei Wochen, zu erwarten. Ob diese Haufwerke sofort bei Anlieferung in der Halle untergebracht werden können, ist unwahrscheinlich, sodass dadurch nicht nur zusätzliche Fahrzeugbewegungen entstehen, sondern auch ein erhöhter Bedarf an Lagerplatz im Freien erforderlich ist. Die neue Ersatzbaustoffverordnung, die am 1. August 2023 in Kraft tritt, wird die Anforderungen an die Untersuchungen sogar noch erhöhen.</i></p>	<p>Stellungnahme genannt: Zahl der Fahrzeugbewegungen, mehr Lagerbedarf im Freien, längere Öffnungszeiten der Hallentore) liegen in der Verantwortung des Betreibers und unterliegen der behördlichen Überwachung.                      Bei einer Lagerkapazität von insgesamt 33.180 t und einem Durchsatz von 200.000 t/a wird das Lager in unwahrscheinlichen Fall der maximalen Belegung (man braucht in der Halle auch Platz zum Behandeln) 6mal/a umgeschlagen. Damit liegt das Material im Mittel 2 Monate. Diese Zeit ist ausreichend für Deklaration und Behandlung. Selbst bei Durchlauf der Gesamtkapazität durch das Hallenlager mit max. 19.580 t Lagerkapazität läge das Material im Mittel mehr als einen Monat in der Anlage (10,2facher Umschlag), ebenfalls ausreichend für Deklaration und Behandlung. Bei einer Behandlungskapazität von 1.500 t/d ließe sich die maximale Hallenlagerkapazität in 13 Tagen durchsetzen.</p>			
<p><i>Die Halle ist laut Betriebsbeschreibung grundsätzlich geschlossen und wird nur für die Zu- und Abfahrten der LKW und Baumaschinen geöffnet. Angesichts der Vielzahl von zu erwartenden Fahrzeugbewegungen ist damit zu rechnen, dass die Hallentore nicht nur bis zu 40 % der Betriebszeit geöffnet sind, wie in der Betriebsbeschreibung angegeben. Möglicherweise wird zumindest eines der Tore aus logistischen Gründen meist geöffnet sein.</i></p>	<p>s.o.</p>			
<p><i>Ob eine inhaltliche Abstimmung des Schallschutzgutachtens, wie von der SGD Süd als Gewerbeaufsicht gefordert, erfolgte, ist aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nicht ersichtlich.</i></p>	<p>Die Abstimmung des Schallgutachtens erfolgte im Rahmen der Offenlage. Es wird auf die ergänzende Stellungnahme der FIRU GfI vom 28.02.223 verwiesen.</p>			
<p><i>Zu den Staubemissionen:                      Im Staubgutachten vom 19.7.2022, dem ebenfalls die Betriebsbeschreibung des Unternehmens zugrunde liegt, das die Bodenbehandlungsanlage errichten möchte, wird auf S. 43 ausgeführt, dass die Gesamtbelastung an Staub bis zu 27 ug/m<sup>3</sup> betragen werde. Damit würde der Jahresmittelwert der TA Luft von 28 ug/m<sup>3</sup> bereits fast erreicht. Ausgehend von den obigen Anmerkungen ist nicht auszuschließen, dass der Jahresmittelwert der TA Luft angesichts einer größeren Zahl von</i></p>	<p>Der Stellungnahme wir nicht gefolgt.                      Immissionsprognosen werden grundsätzlich mit konservativen also vorsorglich ungünstigeren Annahmen erstellt. Der Vorsorgegrundsatz erfolgt dabei z.T. mehrfach, so dass sich die konservativen Ansätze verstärken. Zudem sind Grenzwerte, auch wenn sie knapp unterschritten werden, immer noch Grenzwerte. Die (z.t. mehrfach) konservativen Ansätze sind dabei ein zusätzlicher Sicherheitsfaktor.</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Fahrzeugbewegungen, mehr Lagerbedarf im Freien und längeren Öffnungszeiten der Hallentore, überschritten werden könnte</i>	Im Gutachten wird der bestimmungsgemäße Betrieb entsprechend des Antrags vorausgesetzt, inkl. der Fahrzeugbewegungen und der Lagerflächen.			
<i>Das Schutzgut Mensch ist im Umweltbericht nur unter Lärmgesichtspunkten, nicht aber mit Blick auf Staubemissionen betrachtet worden.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Kapitel 3 Zusätzliche Angaben des Umweltberichtes wird redaktionell überarbeitet. Es ergeben sich dadurch keine neuen Informationen oder Sachverhalte über das Gutachten hinaus.			
<i>Zu den Geruchsemissionen: Die SGD Süd hat als Gewerbeaufsichtsbehörde eine Betrachtung der Geruchsbelastung durch die geplante Abfallbehandlungsanlage gefordert. Eine solche ist nicht ersichtlich. Sie hätte aber erfolgen müssen, da insbesondere von Böden &gt; Z2 Geruchsemissionen ausgehen können. Damit, dass solche Böden in größeren Mengen angeliefert werden, ist zu rechnen.</i>	Geruchlich besonders auffällige Abfälle werden nicht angenommen. Sollten solche Abfälle außerplanmäßig angeliefert werden, werden sie zunächst im Hallenlager zwischengelagert und ggf. zusätzlich mit Folie abgedeckt. Nach Vorliegen von Analysedaten wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bei der relevanten Schadstoffpalette und den relevanten Schadstoffbelastungen liegt bei geruchlich nicht besonders auffälligen Abfällen auch kein Potenzial für einen natürlichen biologischen Abbau vor, der zu geruchlich besonders auffälligen Abbauprodukten führen könnte.			
<i>Im Ergebnis ist zu erwarten, dass mittel- und langfristig der Betrieb der Bodenbehandlungsanlage zu einem Konfliktpotential mit den Anwohnerinnen und Anwohnern werden könnte. Es ist Aufgabe der Planungsbehörde, ein solches Konfliktpotential im Rahmen der Bauleitplanung durch eine entsprechende Gebietsausweisung auszuschließen. Dem trägt die Ansiedlung einer Abfallbehandlungsanlage in unmittelbarer Nachbarschaft eines Wohngebiets auf einer Sondergebietsfläche nicht Rechnung.</i>	s.o.			
<b>3. Natur- und Artenschutz</b> <b>3.1 Artenschutzgutachten</b> <i>Den Unterlagen sind Artenschutzgutachten beigefügt, das letzte datiert vom 2.6.2022. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen für Mauereidechsen eintreten, und schlägt deshalb vorgezogene Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor. Erhebliche Beeinträchtigungen für weitere Arten schließt das Gutachten aus.</i>				

Verfahrensausßerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Es bestehen erhebliche Zweifel, ob das Artenschutzgutachten alle in Betracht zu ziehenden Arten berücksichtigt. In dem Gutachten werden die rechtlichen Grundlagen im Bundesnaturschutzgesetz, namentlich &amp; §§ BNatSchG angeführt. Bei dem Hinweis auf § 44 Abs. 5 BNatSchG (S. 2 des Gutachtens) wird ausgeführt, es sei zu prüfen, inwieweit streng geschützte Arten und europäische Vogelarten von dem Vorhaben betroffen sind. Das entspricht nicht dem Wortlaut der geltenden gesetzlichen Regelung in § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG. Danach sind nicht nur streng geschützte Arten sondern auch besonders geschützte Arten nach der Bundesartenschutzverordnung in die Prüfung einzubeziehen, sofern sie in ihrem Bestand gefährdet sind und Deutschland eine besondere Verantwortung hat. Das Gutachten enthält keine Hinweise, ob solche Arten ermittelt und geprüft worden sind.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      In Kapitel 2 der Artenschutzberichts werden die rechtlichen Grundlagen des speziellen Artenschutz § 44 BNatSchG erläutert, der streng und besonders geschützte Arten umfasst.</p> <p>Im Rahmen der Kartierungen wurde auch das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten geprüft.</p>			
<p><i>Des Weiteren fällt auf, dass das Artenschutzgutachten nur Tierarten behandelt. Pflanzenarten, die ebenfalls dem besonderen Artenschutz unterliegen (§ 44 Abs. 5 S. 4 BNatSchG), werden nicht angesprochen. In der Tabelle 1 auf S. 4 des Gutachtens ist zwar in der ersten Zeile „Flora“ eingetragen. Als Ergebnis wird festgehalten, dass kein Hinweis auf nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotope besteht. Diese Schlussfolgerung ist in einer Artenschutzprüfung nicht nachvollziehbar. Hier werden der besondere Artenschutz und der gesetzliche Biotopschutz unzulässig miteinander vermischt. In der Artenschutzprüfung sind Pflanzenarten des Anhangs IV b der FFH-Richtlinie maßgebend. Deren Vorkommen ist nicht an gesetzlich geschützte Biotope gebunden. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass Vorkommen von europäisch geschützten Pflanzen im Plangebiet nicht erhoben worden sind. Damit wurde auch nicht geprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen für diese Schutzgüter zu erwarten sind und ob diese vermieden oder ausgeglichen werden können.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Die Prüfung auf Vorkommen von Arten, die dem Schutz des §44 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG unterliegen „geschützte Pflanzen“ erfolgte im Rahmen der faunistischen Kartierarbeiten.</p>			
<p><i>Die Prüfung des besonderen Artenschutzes ist somit aus den genannten Gründen unvollständig.</i></p>	s.o.			
<p><b>3.2 Eingriff/Ausgleich</b>  <i>Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft</i></p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.			X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
zu vermeiden. Ein Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht werden Flächenumfang des Eingriffs und des Ausgleichs gegenübergestellt. Ein Ausgleich kann im Plangebiet oder auch außerhalb erbracht werden. Wo der Ausgleich jeweils erbracht werden soll, bleibt im Einzelnen unklar. Ungeklärt ist auch die Frage, ob der Umfang der Ausgleichsflächen ausreichend bemessen ist.	Es wird auf den Grünordnungsplan verwiesen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zeigt Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen auf. Darin ist auch der planexterne Ausgleich dargestellt. Die Begründung wird diesbezüglich um eine klarstellende Aussage ergänzt.			
Eine Form des Ausgleichs soll durch Dachbegrünungen erbracht werden. So wird 2.8. im Planentwurf eine Dachbegrünung für die Bodenbehandlungsanlage vorgeschrieben. Diese Festschreibung widerspricht dem Landessolargesetz Rheinland-Pfalz. Danach besteht für neu zu errichtende Gewerbegebäude die Verpflichtung eine Photovoltaikanlage auf Dachflächen zu installieren. Somit kann die Ausgleichsverpflichtung durch Dachbegrünung nicht erbracht werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer Dachbegrünung verhindert nicht die Installation einer Photovoltaikanlage.			

**43 Einwender 52**

**Stellungnahme vom 16.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
Ich bin generell gegen den Aufbau und Betrieb einer Bodenaufbereitungsanlage in obigem Baugebiet. Ich befürchte eine erhöhte Feinstaubbelastung trotz entsprechender Maßnahmen wie Abluftfilter und begrünten Dachflächen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das Staubgutachten wurde zum Satzungsbeschluss bzgl. der Bagatellmassenströme überarbeitet. Im Ergebnis ergibt sich keine veränderte Bewertung der Staubimmissionen in der Umgebung. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.			
20 Jahre lang wurde uns durch die Mülldeponie der oftmals barbarische Gestank in den Sommermonaten zugemutet. Eine neue Einschränkung der Wohnqualität durch eine erhöhte Luftverschmutzung wollen wir nicht hinnehmen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Geruchlich besonders auffällige Abfälle werden nicht angenommen. Sollten solche Abfälle außerplanmäßig angeliefert werden, werden sie zunächst im Hallenlager zwischengelagert und ggf. zusätzlich mit Folie abgedeckt. Nach Vorliegen von Analysedaten wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bei der relevanten Schadstoffpalette und den relevanten			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	Schadstoffbelastungen liegt bei geruchlich nicht besonders auffälligen Abfällen auch kein Potenzial für einen natürlichen biologischen Abbau vor, der zu geruchlich besonders auffälligen Abbauprodukten führen könnte.			
<i>Anmerkung: Ich frage mich sowieso, wer kauft eine Wohnung neben einer Bodenaufbereitungsanlage die Schmutz und Lärm verursacht.</i>	Kenntnisnahme.			

**44 Einwander 54 (15.01.2023), Einwander 55 (15.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Die Vorstellung das neben der Bodenaufbereitungsanlage ein Kindergarten angesiedelt werden soll ist schwer vorstellbar.</i>	Kenntnisnahme.				
<i>Desweiteren ist eine unbegrenzte Laufzeit, bei allen wirtschaftlichen Überlegungen eines Investors nicht nachzuvollziehen.</i>	Kenntnisnahme. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.				

**45 Einwander 56**

**Stellungnahme vom 11.01.23**


Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Auch ich, als 101 jährige Bürgerin Budenheims, erhebe hiermit Einspruch gegen diese Anlage Bau Dyckerhoff / Baugelände.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Die Chemischen Werke in Budenheim belasten durch den Ausstoß von Abgasen unsere Luft zu genüge.</i>	Von der Bodenbehandlungsanlage gehen keine relevanten Luftschadstoffimmissionen aus.			

**46 Einwender 57**

**Stellungnahme vom 15.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.			
<i>Im östlichen Teil ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle geplant. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m.M. nach nicht rechtmäßig.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um entsprechende Ausführung ergänzt.			x
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird kein Industriegebiet festgesetzt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen			
<i>Es ist für mich nicht ersichtlich, welche Art von Gewerbe im nordöstlichen Teil des Geländes (Mischgebiet/Gewerbegebiet) geplant ist, insbesondere welche Beeinträchtigung durch Lärm, Geruchs- und Verkehrsbelastung hieraus entsteht</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplans. Eine Aussage bezüglich Lärm, Geruch und Verkehr ist im Rahmen des Bauantragsverfahren zu führen.			
<i>Die geplante Bebauung bedeutet m.E. einen erheblichen Eingriff in die Natur. Neben den bereits durch den Bau der neuen Anbindungsbrücke entfallenen Grünflächen werden weitere Rückzugsmöglichkeiten für Wildtiere zerstört.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/ Biotopen wurden im Grünordnungsplan und in der Begründung/ Umweltbericht behandelt. Im Ergebnis werden die Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen. Auf den Grünordnungsplan und den Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>Zudem wird der östliche Teil des Geländes beispielsweise als „Storchenwiese“ für die Futtersuche der hier brütenden Störche genutzt</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	 <p>Im Artdatenportal des Landes verzeichnete Storchenniststätten                      Lokal bedeutende Nahrungsräume befinden sich nicht im BPlan-Gebiet, sondern im Bereich der Rheinauen (Flächen des Arbeitskreis Umwelt Mombach, der Rheinischen Naturforschenden Gesellschaft, Ausgleichsflächen der Gemeinde Budenheim) und in den Grünflächen des Golfplatzes.                      Es wird auf die ergänzende Stellungnahme von BG Natur vom 02.03.2023 verwiesen.</p>			
<p><i>Inwiefern wird in Budenheim ein Ausgleich für die Rodung des Baumbestandes geschaffen? Auch im Hinblick auf den schlechten Zustand des Lennebergwaldes ist ein solcher Ausgleich m.E. für Budenheim unerlässlich.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Biotopen wurden im Grünordnungsplan und in der Begründung/ Umweltbericht behandelt. Im Ergebnis werden die</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen. Auf den Grünordnungsplan und den Umweltbericht wird verwiesen.			

**47 Einwender 58**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Aufgrund des noch nicht vorliegenden städtebaulichen Vertrages können die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden. Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen müssen Gemeinden auch Entwürfe für städtebauliche Verträge auslegen (Urteil OVG Berlin – Brandenburg vom 22.09.2015 - Az.: ZA 8.11.)</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.			
<i>Allgemeiner Wohnungsbau Aufgrund der lt. Gutachten beabsichtigten Anhebung der Grundflächenzahlen ist eine ganzheitliche Versiegelung von Baugrundstücken gegeben. Ist das tatsächlich so beabsichtigt?</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine vollständige Versiegelung ist lediglich im Sondergebiet und im Teilgebiet MI 1.1 zulässig. Im Sondergebiet dient dies der Sicherung der Altlast, im MI 1.1 entspricht dies dem Bestand des Gewerbebetriebs.			
<i>Umweltbericht In der Allgemeinverständlichen Zusammenfassung sowie im Umweltbericht werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser beleuchtet. Das Schutzgut Mensch ist im Umweltbericht nur unter Lärmgesichtspunkten, nicht aber mit Blick auf Staubemissionen betrachtet worden.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Kapitel 3 Zusätzliche Angaben des Umweltberichtes wird redaktionell überarbeitet. Es ergeben sich dadurch keine neuen Informationen oder Sachverhalte über das Gutachten hinaus.			X
<i>Abschließend rege ich an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenbehandlungsanlage auf einen Zeitraum von 5 Jahren nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes festgesetzt wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			

**48 Einwender 59**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich möchte einen einfachen „gutbürgerlichen“ Einspruch bzw. Einwand gegen das „Dyckerhoff“ Bauvorhaben sowie gegen die Bodenaufbereitungsanlage einlegen.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Es geht mir natürlich um die Gesundheit der heutigen Budenheimer Bewohner und natürlich auch um die des neuen Wohngebietes und vor allem um die Kinder in dem neuen Kindergarten dort. Ich bezweifle, daß unser aller Recht auf körperliche Unversehrtheit Rechnung getragen wird.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Ich frage mich schon die ganze Zeit, wie durch das bloße Rütteln von kontaminiertem Erdreich und Geröll die Kontamination verschwinden soll. Nein, nein, ich habe schon zugehört bei der Erklärung. Trotzdem und genau deswegen lässt es sämtliche Fragen offen.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Ich verstehe auch nicht, warum sich die Gemeinde Budenheim darum bemüht, obwohl das Gelände doch der Firma Dyckerhoff gehört und nicht juristisch geklärt ist, daß die Störerhaftung tatsächlich auf der Seite der Gemeinde Budenheim liegt.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Solange nur ein „Betondeckel“ auf das kontaminierte Erdreich gesetzt wird, sollte die Gemeinde Budenheim sich nicht mit dem Gedanken befassen, die Anlage und den Grund und Boden darunter etwa teuer zu erwerben, ..... nachdem die Firma Gemünden alles zu ihrem Vorteil bereits „ausgeschlachtet“ hat.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Warum dekontaminiert die Firma Gemünden nicht auch diesen Bereich? Warum möchte die Firma Gemünden nach ca. 15 Jahren Ausbeute diesen Bereich an die Gemeinde Budenheim (teuer) verkaufen? Dann sitzt die Gemeinde Budenheim auf den Altlasten, die zu dem dann entsprechenden Zeitpunkt sicherlich noch schwieriger zu dekontaminieren sind und in Jahren dieser Vorgang noch teurer wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Sanierungsverfahren sind mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es obliegt der Bodenschutzbehörde die zum Erreichen der Sanierungsziele angemessenen Maßnahmen festzulegen. Die Gemeinde folgt den Bewertungen der Bodenschutzbehörde und erachtet Sanierungskonzept als insgesamt geeignet.			
<i>Was in dem Ganzen ist eigentlich die Rolle/Aufgabe der Firma Dyckerhoff als jetziger Eigentümer?</i>	Die Frage ist für die planerische Entscheidung nicht relevant.			
<i>In verschiedenen Statements der Gemeinde, vom Bürgermeister, hört man, dass circa 35 LKW am Tag anfahren werden. Die</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Umrechnung dazu von Herrn Hinz hieß: circa sieben LKW die Stunde. Aber wer sagt denn, dass tatsächlich pro Stunde die 7 LKW kommen und nicht schon morgens alle 35 um 6:30 Uhr die Landstraße Budenheim einwärts verstopfen. Weitere Verkehrsteilnehmer aus Richtung Mombach kommend können so vielleicht nicht einmal ihre Arbeit in Budenheim zB. - aufnehmen, weil sie im Stau stehen. Wohnen am Ende erst mal die ca. 1000 neuen Zugezogenen in diesem neuen Wohnquartier ist es für mich nur schwer vorstellbar, wie morgens der Verkehr aus diesem neuen Wohngebiet abfließen soll. Weiter werden etliche der neuen Mitbürger sicherlich ihre Kinder in die Kindergärten und zur Schule fahren. Das wird ein riesen Verkehrsaufkommen geben. Ausgerechnet an den Orten, wo die Kinder ohne Gefahr sein sollen. Und dann soll noch nebenan das Baugebiet „Am Wäldchenloch“ erschlossen werden. Unverstellbar das Konzept, wenn nicht sogar unverantwortlich aus meiner Sicht.</i>	Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird auf das Gutachten und die Begründung verwiesen.			
<i>Die LKW, die auf das Gelände zur Anlage möchten und dort warten oder vorher schon auf der Mainzer Landstraße im Stau stehen, werden andauernd ihren Motor im Sommer laufen lassen, damit die Klimaanlage kühlt. Und im Winter werden die Motoren laufen, damit die Heizung heizt. So sieht keine umweltfreundliche Lösung aus.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Und da hinzu kommen noch die ganzen Emissionen, welche die Anlage frei lässt. Natürlich zähle ich auch die Feinstaub- und Abgasbelastungen des ansteigenden Verkehrs der dort neu lebenden ca. 1000 Bürger, sowie deren Emmissionen, wie sie eben im alltäglichen Leben anfallen hinzu. Ich halte es für ausgeschlossen, daß die Staub-Emissionen, die die Anlage freisetzt, nur um die Anlage herum verbleiben. Zumal wir alle schon den weither gereisten Saharastaub auf unseren Autos verflucht haben.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Staubgutachten wurde zum Satzungsbeschluss bzgl. der Bagatellmassenströme überarbeitet. Im Ergebnis ergibt sich keine veränderte Bewertung der Staubimmissionen in der Umgebung. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt. Erhebliche Luftschadstoffbelastungen ausgehend vom Verkehr sind nicht zu erwarten. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Unglaublich finde ich auch, dass im neuen Wohngebiet pro Wohneinheit von vorne herein die vorgeschriebene Mindestanzahl an Parkplätzen nicht eingehalten wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird auf die Begründung verwiesen.			
<i>FAZIT: Eine Bodenaufbereitungsanlage lehne ich in Budenheim ab. Ich erwarte eine verantwortungsvolle Entscheidung im Sinne der Gesundheit aller – auch zukünftigen Generationen - und für</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>eine lebenswerte Zukunft Budenheims.</i>				

**49 Einwander 60 (16.01.23), Einwander 61 (16.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Durch die geplante langjährige Weiternutzung der Bodenaufbereitungsanlage wird es zu einer erheblichen Mehrbelastung durch LKW kommen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird auf das Gutachten und die Begründung verwiesen.			
<i>Zum einen macht es das neu geplante Wohngebiet extrem unattraktiv, zum anderen hat es massive negative Auswirkungen auf die Lebensqualität in ganz Budenheim.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen durch Lärm- und Staubimmissionen, wurden Gutachten erstellt. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen ergeben können, werden Schutzmaßnahmen getroffen. Zudem erfolgt durch den begrünten Lärmschutzwall auch eine optische Trennung. Es wird auf die Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Sie können unmöglich garantieren, dass die Anfahrt der LKW nicht über die Binger Straße stattfindet, welche bereits jetzt für die wenigen Busse kaum geeignet scheint.</i>	s.o.			
<i>Die neu geschaffene Brücke über die Bahn wird durch das Projekt ad absurdum geführt.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Daher spreche ich mich ausdrücklich gegen eine gewerbliche Weiternutzung der Bodenaufbereitungsanlage für auswärtigen Boden aus.</i>	Kenntnisnahme.			

**50 Einwender 62** **Stellungnahme vom 10.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Auf S.17 b-06a-grünordnungsplan wird von Ausgleichsmaßen/Dachbegrünung gesprochen und von Speicherung und gedrosseltem Abfluss und Verdunstung. Dazu ist anzumerken, dass lt. Landessolargesetz für neu zu errichtende Gewerbegebäude eine Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen gilt. Somit sind Ausgleichs.- und Wassernaßnahme nicht möglich. Die Ausgleichsverpflichtungen sind also nicht erfüllt.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung von Dachbegrünung verhindert nicht die Installation von PV-Anlagen. Beide Maßnahmen können kombiniert werden.			

**51 Einwender 63 (19.12.22), Einwender 64 (19.12.22),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die unmittelbare Nachbarschaft von Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Geplant ist eine Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle. Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Der Betrieb einer solchen Anlage in einem sogenannten Sondergebiet ist m.M. nach nicht rechtmäßig.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um entsprechende Ausführung ergänzt.			x
<i>Zur Wohnbebauung müssen die Abstände entsprechend den Bestimmungen für die Nachbarschaft zu einem Industriegebiet eingehalten werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird kein Industriegebiet festgesetzt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen.			
<i>Im Übrigen zweifle ich die Ergebnisse des Staubgutachtens und die Würdigung im Umweltbericht zu den Auswirkungen auf die Menschen im Wohngebiet an.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Staubgutachten wurde zum Satzungsbeschluss bzgl. der Bagatellmassenströme überarbeitet. Im Ergebnis ergibt sich keine veränderte Bewertung der Staubimmissionen in der Umgebung. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Nicht ausreichend betrachtet sind zudem die Umweltauswirkungen, die die Bodenbehandlungsanlage in Nähe der vorgesehenen Bodenplatte und des darunter liegenden belasteten Bodens im nord-östlichen Teil des Gebiets nach sich zieht.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen durch belastete Böden wurden ein Gutachten erstellt. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen ergeben können, werden Schutzmaßnahmen getroffen. Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			

**52 Einwander 67 (15.01.22), Einwander 75 (18.01.23), Einwander 77 (15.01.23), Einwander 98 (19.01.23),**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich rege an, dass im Wohngebiet nicht nur 6, sondern 12 Straßenbäume gepflanzt werden müssen. Wegen der fortschreitenden Klimaerwärmung ist es wichtig, möglichst viele schattenspendende Bäume im öffentlichen Raum vorzusehen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen enthalten den geplanten Mindestumfang aus dem Grünordnungsplan und entsprechen somit der Empfehlung des Fachplaners. Sie berücksichtigen die Anforderungen der Erschließung, der Leitungsführung und den Stellplatzbedarf.			

**53 Einwander 68**

**Stellungnahme vom 13.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom (16.11.2022). Der Bebauungsplan liegt bisher nur im Entwurf vor. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Zu Abschnitt 6 - Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplans werden vollkommen falsche Annahmen hinsichtl. der Nahversorgung der zusätzlichen 1.000 Einwohner gemacht. Bereits heute sind die beiden schlecht geführten Supermärkte für die bestehende Budenheimer Bevölkerung nicht ausreichend. so dass diese auf Märkte in den Nachbargemeinden</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird auf die Begründung verwiesen.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>angewiesen ist - was massiven unnötigen Pendelverkehr bedeutet.</i>				
<i>Zu Abschnitt 6.4.3 - Trink- und Löschwasserversorgung Das Planungsbüro FIRU Koblenz GmbH behauptet, dass die Trinkwasserversorgung für die zusätzlichen Einwohner gesichert sei. Unter Berücksichtigung der rasch voranschreitenden klimatischen Veränderungen, die Budenheim im Jahr 2022 eine nie gekannte Dürre beschert hat, muss davon ausgegangen auszugehen, dass durch das Absinken des Grundwasserspiegels eine Wasser-Versorgung der zusätzlichen Bevölkerung zukünftig nicht gewährleistet werden kann.</i>	Nach Rückmeldung der Gemeindewerke Budenheim vom 02.03.2023 werden für die Trinkwasserversorgung drei Brunnen im Bereich des Rheins und des Lennebergwalds genutzt. Auf dieser Grundlage ist die Trinkwasserversorgung für das geplante Gebiet sichergestellt.			
<i>Überhitzung der Gemeinde durch die die Speicherung von Gebäude-Wärme und nächtlicher Abgabe in bei Hitzeperioden aus. Der Umweltbericht ist in diesem Punkt falsch.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, insbesondere die Ausführungen zum Energiekonzept verwiesen.			
<i>Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.			

**54 Einwander 69**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<b>1. Verkehrsbelastungen</b> <i>Während im FNP mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 2.859 Kfz/24h ausgegangen wird, geht der B-Plan von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 3.480 Kfz/24h aus. Der B-Plan widerspricht in diesem Punkt erheblich den Feststellungen im FNP, eine Diskrepanz, welche vor der Beschlussfassung unbedingt gelöst werden muss.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.			X
<i>Die tatsächlich zu erwartete Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Mainzer Straße und dem Knotenpunkt Budenheimer Parkallee von ca. 20% wird erhebliche Einschränkungen für die Budenheimer Bevölkerung mit sich bringen. Bedingt durch die Anbindung der neuen Brücke über die Bahnlinie an die Ampelanlage an der Budenheimer Allee sind in den Spitzenzeiten</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird auf das Gutachten und die Begründung verwiesen.			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>erhebliche Rückstaus an diesem Punkt zu erwarten. Nach Inbetriebnahme der neuen Brücke wird die Ampelanlage weitaus häufiger den Durchgangsverkehr auf der Mainzer Straße durch Rotschaltungen behindern. Schon heute ist die Binger Straße sehr stark durch ortsfremden Durchgangsverkehr belastet. die Einhaltung des Durchfahrtsverbots für LKW'S wird eh nicht kontrolliert von den Behörden. Auch hier wird es eine weitere Zunahme des Verkehrs geben. was den dortigen Anliegern nicht zugemutet werden kann.</i></p>				
<p><i>Ein weiterer negativer Aspekt wird bei Realisierung des B-Plans sein, dass eine starke Zunahme von Verkehrsbelastungen im alten Ortskern durch viel mehr Elterntaxis zu erwarten ist. Der lange Fußweg zur Schule wird mit Sicherheit dazu führen, dass viele Eltern aus dem Plangebiet ihre Kinder zur Schule fahren. Auf diesen Aspekt gehen beide Planwerke überhaupt nicht ein. Auch wurde die erhöhte Verkehrsbelastung durch innerörtliche Besorgungsfahrten nicht ausreichend gewürdigt. Die Belastungen der eingesessenen Budenheimer Bürger interessiert wohl nicht.</i></p>	<p>Die Mehrbelastungen in der Mainzer Landstraße liegen westlich der Einmündung des Schwarzenbergwegs in der vor- bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde im Querschnitt bei 52 Kfz/h (plus 7,4%) bzw. bei 49 Kfz/h (plus 5,4%). Diese Zuwächse treten am östlichen Ortseingang auf. Ausgehend davon, dass diese Fahrten größtenteils Quellen/Ziele in Budenheim haben, ist zu erwarten, dass sie sich im Verlaufe der Ortsdurchfahrt (betrachtet von Osten nach Westen) zunehmend abbauen; damit sind z.B. am westlichen Ortseingang davon nur noch relativ wenige Anteile zu erwarten. Ein Zuwachs in dieser Größenordnung ist als unkritisch, zumindest als akzeptabel einzustufen.</p>			
<p><b>2. Bodenaufbereitungsanlage</b>  <i>Um die Anlage realisieren zu können, wird in den Plänen der Standort als Sondergebiet ausgewiesen. Dies ist meiner Ansicht nach nicht im Einklang mit dem geltenden Recht. Die BauNVO sieht in §11 vor, dass für sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten der §§ 2 - 10 wesentlich unterscheiden. Die geeignete Alternative wäre dabei das Gebiet als Industriegebiet darzustellen und festzusetzen. In § 9 der BauNVO wird normiert, dass Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dienen. Die Bodenaufbereitungsanlage als Gewerbebetrieb ist in dieser Norm abgebildet und muss daher zwingend als Industriegebiet ausgewiesen werden. Der Gesetzgeber hat beispielhaft in § 11</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um entsprechende Ausführung ergänzt.</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>BauNVO dargestellt. was in sonstigen Sondergebieten abgebildet werden könnte. Die Festsetzung eines Industriebetriebes in einem sonstigen Sondergebiet widerspricht daher dem Willen zur Regelung des Gesetzgebers.</i>				
<i>Eine Festsetzung zu diesem Gebiet über die max. Laufzeit der Anlage ist in beiden Plänen nicht enthalten, obwohl Festsetzungen baurechtlich möglich wären. Dies widerspricht den Mitteilungen an die Öffentlichkeit und den öffentlich gegebenen Versprechungen. Von daher ist davon auszugehen, dass die Anlage keine zeitliche Begrenzung haben wird. Die dauerhafte Belastung durch Feinstaub und Lärm für Budenheim würde damit rechtlich abgesichert, dies entspricht nicht dem Bürgerwillen in Budenheim.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>Der Lärmschutzwall wird nicht die zu erwartenden Emissionsbelastungen aufhalten und ist hierfür völlig ungeeignet. Die im Gutachten angegebene Gesamtbelastung ist nicht geeignet, um die durchaus auftretenden kurzfristigen erhöhten Belastungen in den angrenzenden Gebieten darzustellen. Aufgrund des Klimawandels werden sich die Windverhältnisse weiter verändern, Starkwindereignisse werden zu nehmen und damit zu erhöhten Belastungen im angrenzenden Wohngebiet führen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Schallgutachten wurde nach anerkannten fachlichen Standards erstellt.			
<i>Im Abstanderlass des Landes NRW wird für eine solche Anlage ein Abstand von mindestens 300 Meter zu Wohngebieten vorgeschrieben, ein Richtwert der auch in Budenheim Anwendung finden sollte, jedoch nicht eingehalten wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Abstandserlass bezieht sich auf Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen. Dies entspricht nicht der hier geplanten Anlage. Der Abstandserlass enthält zudem pauschale Abstandsfestlegungen für eine vereinfachte Prüfung durch die Immissionsschutzbehörden im Bauleitplanverfahren. Bei Einhaltung der Abstände kann danach auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig von einer Verträglichkeit der Nutzungen ausgegangen werden. Auch bei Unterschreitung der Abstände kann eine vertiefende Prüfung unter Berücksichtigung der konkreten baulichen und betrieblichen Gegebenheiten zu dem			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	Ergebnis kommen, dass die Nutzungen verträglich sind. Dies ist hier der Fall.			
<i>Staubbelastungen wird es aufgrund des Freilagere und dem dortigen Umschlag, den An- und Abfahrten der LKW's und den Fahrten der betriebseigenen Gerätschaften unweigerlich geben</i>	Kenntnisnahme. Zu den Auswirkungen durch Staubimmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Danach ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen durch Staubimmissionen. Es wird auf die Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>3. Sonstiges Die Mitglieder des Gemeinderates bitte ich, sich zum Wohle aller Budenheimer Bürger einzusetzen. Der soziale Wohnungsbau wird z. B. nicht aufgeführt, hierzu gibt es keine Festsetzung, Der evtl. Verweis auf einen noch auszuhandelnden städtebaulichen Vertrag wurde für mich als Garantie nicht taugen, was Versprechungen wert sind, ist an der Laufzeit der Bodenaufbereitungsanlage zu sehen. Die Lärmbelastungen für die Budenheimer Neuburger, gerade in Nähe der Mainzer Straße, wird erheblich sein. Ein Neubaugebiet kann durchaus sinnvoll sein, aber doch nicht zu jedem Preis, Budenheim ist eigentlich schon groß genug. Der einzige Nutznießer scheint für mich der Investor zu sein.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Meine Einwände bitte ich ernst zu nehmen und ergebnisoffen zu beraten.</i>	Kenntnisnahme.			

**55 Einwender 71 (18.01.23), Einwender 72 (18.01.23), Einwender 73 (18.01.23)**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die Bebauung der Bodenbehandlungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle auf dem „Dyckerhoffgelände“ in unmittelbarer Nachbarschaft der Ortschaft Budenheim.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Dabei handelt es sich um eine Industrieanlage, was m.E. mit erheblichem Aufkommen an Lastkraftverkehr und somit mit Behinderungen und Belästigungen verbunden ist und die</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Lebensqualität des Ortes deutlich mindert.</i>	leistungsfähig abgewickelt werden. Zudem wurden die Auswirkungen auf den Verkehrslärm untersucht. Soweit erforderlich werden Schutzmaßnahmen getroffen.			
<i>Darüber hinaus ist aufgrund der Art der geplanten Industrieanlage mit gesundheitlichen Belastungen zu rechnen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden Gutachten erstellt. Danach ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen ergeben können, werden Schutzmaßnahmen getroffen. Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Diese Bedenken konnten m.E. durch keine der veröffentlichten Darstellungen ausgeräumt werden.</i>	Kenntnisnahme.			

**56 Einwander 83**

**Stellungnahme vom 17.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Wir wenden uns gegen den Bau und langjährigen Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten Wohneinheiten im westlichen Planungsgebiet. Hierzu wird im süd-östlichen Teil des Geländes ein sog. Sondergebiet ausgewiesen.</i></p> <p><i>In der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 31. Oktober 2019 heißt es unter Tz 5 hierzu:</i></p> <p><i>„Aus städtebaulicher Sicht werden Bedenken gegen die unmittelbare Nachbarschaft von ca. 250 Wohneinheiten im westlichen Teil des Geländes und einer gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geländes“ geäußert.</i></p> <p><i>Lt. Re2area-Präsentation vom 17. Juli 2018 handelt es sich dabei um eine Bodenaufbereitungsanlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle mit entsprechend belastendem LKW-An- und Ablieferverkehr sowie Immissionen in den Außenbereichen, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet gem. § 9 Bau NVO verwirklicht werden kann.“</i></p> <p><i>Eine andere juristische Einschätzung ist für uns nicht erkennbar.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um entsprechende Ausführung ergänzt.</p> <p>In den Immissionsgutachten zum Bebauungsplan wird nachgewiesen, dass die geplante Bodenbehandlungsanlage umfeldverträglich betrieben werden kann.</p>			X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Weiterhin sind wir nicht einverstanden mit der Begründung des Bebauungsplans "Dyckerhoff-Gelände". Hier heißt es unter Tz. 5.1. auf Seite 26 zum Sondergebiet (SO) „Bodenbehandlungsanlage „im festgesetzten Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ ist die Errichtung einer Anlage zur Reinigung kontaminierter Böden zulässig. Eine rechtliche Begründung hierfür ist uns nicht ersichtlich.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Weiter heißt es „Um die Bodenbehandlungsanlage wirtschaftliche betreiben zu können, ist darüber hinaus aber auch die Reinigung verunreinigter Böden von außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen.“</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Auch dies ist eine Aussage, die für uns als Bürger in keinsten Weise nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht wird. Nach unserem Kenntnisstand ist eine langjährige Nutzung der Bodenbehandlungsanlage vorgesehen. Wirtschaftlichkeitsberechnungen hierzu, oder Alternativrechnungen zur Bodenbehandlung in bereits bestehenden Anlagen, liegen nicht vor und insofern ist die Tragfähigkeit dieser Aussage weder in wirtschaftlicher noch in zeitlicher Ausprägung von uns nachvollziehbar. Wir bitten Sie hier Transparenz herzustellen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Gründe für die Unterbringung der Bodenbehandlungsanlage im Plangebiet werden als plausibel erachtet. Die Verträglichkeit mit dem Umfeld wird nachgewiesen. Weitergehende Betrachtungen zur Herkunft der verunreinigten Böden oder zur Wirtschaftlichkeit der Anlage sind für die planerische Entscheidung nicht maßgeblich.			

**57 Einwender 79**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich bin für die Reinigung des kontaminierten Erdreichs im betroffenen Gebiet, jedoch sollte hierzu auch die sogenannte „Bürgermeisterdeponie“ gehören. Unverständlich ist, dass es in der heutigen Zeit nicht selbstverständlich ist, Altlasten ordnungsgemäß zu entsorgen und die „Sünden der Vergangenheit“ zu entfernen. Auch wenn dies sicherlich sehr kostspielig ist, sind wir dies den nachfolgenden Generationen schuldig. Um eine Reinigung des gesamten Gebiets zu gewährleisten, sollte das Erdreich in bereits bestehenden</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Sanierungsverfahren sind mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es obliegt der Bodenschutzbehörde die zum Erreichen der Sanierungsziele angemessenen Maßnahmen festzulegen.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Bodenaufbereitungsanlagen gereinigt werden, so dass der Bau einer Anlage in Budenheim hinfällig werden würde. Die Wohnbebauung nebst ausreichenden Parkplätzen könnte dann entsprechend ausgedehnt werden.</i>				
<i>Die sogenannte „Bürgermeisterdeponie“ mit einem „Betondeckel“ zu versiegeln stellt keine Lösung dar und schiebt das Problem nur auf!</i>	s.o.			
<i>Durch den Schwerlastverkehr könnten über kurz oder lang irreparable Schäden entstehen. Dies hätte zur Folge, dass bei einer Übernahme nach 15-jähriger Nutzungsdauer das Thema erneut die Gemeinde beschäftigen wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist davon auszugehen, dass eine behördlich angeordnete Sanierungsmaßnahme zur Sicherung einer Altlast fachgerecht ausgeführt wird. Zudem wird die Sicherungsmaßnahme und damit die Funktion der Bodenplatte durch Grundwassermessstellen dauerhaft überwacht. Die Laufzeit der Anlage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			
<i>Die geplante Bodenaufbereitungsanlage wird gesundheitsschädliche Schadstoffe absondern, die trotz Sicherheitsmaßnahmen die Umwelt im Umfeld verunreinigen und belasten wird (angesiedelte Bienenvölker, Nutzgärten zwischen Mombach und Budenheim, Naherholungsgebiet Lennebergwald Wohngebiete in der Umgebung etc.). Unser/mein Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit sehe ich darin verletzt.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Natur-, Tier und Artenschutz wurden Gutachten erstellt. Danach ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen ergeben können, werden Schutzmaßnahmen getroffen. Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen. Zu den angesiedelten Bienenvölkern: Anlage 1 zur BArtSchVO Satz 5 schließt domestizierte Formen vom Schutz der Verordnung aus. Zitat: „Als domestizierte Form gilt insbesondere Apis mellifera – Honigbiene.“			
<i>An der Richtigkeit des erstellten Staubgutachten erhebe ich Zweifel.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Staubgutachten wurde zum Satzungsbeschluss bzgl. der Bagatellmassenströme überarbeitet. Im Ergebnis ergibt sich keine veränderte Bewertung der Staubimmissionen in der Umgebung. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt			X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Bei der geplanten Anlage für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle handelt es sich um eine Industrieanlage, die in dem geplanten Sondergebiet nicht zulässig ist und nicht die erforderlichen Abstände zur bereits bestehenden und evtl. entstehenden Wohnbebauung einhält.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um entsprechende Ausführung ergänzt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen.			x
<i>Vom erhöhten Verkehrsaufkommen des Neubaugebiets sowie Rückstau des Lastwagenverkehrs auf der Mainzer Landstraße ganz zu schweigen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird auf das Gutachten und die Begründung verwiesen.			
<i>Wartende brummende Laster, die die Motoren im Sommer wegen der Hitze (Klimaanlage) und im Winter wegen der Kälte (Heizung) laufen lassen - das wird voraussichtlich die zulässigen Grenzwerte unserer feinstaubgeplagten Region überschreiten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Erhebliche Auswirkungen auf Kfz-bezogene Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Die geplante Anlage lehne ich daher ab und hoffe auf eine verantwortungsvolle Entscheidung im Sinne der Budenheimer Bürger und den nachfolgenden Generationen.</i>	Kenntnisnahme.			

**58 Einwander 102**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Begründung des Einspruchs:  Die geplante Bodenaufbereitungsanlage wird gesundheitsschädliche Stoffe in die Umwelt abgeben, die trotz Sicherheitsmaßnahmen zu einer Belastung der Bevölkerung und Natur führen. Insbesondere ist hier eine Gefährdung der Naherholungsgebiete Lennebergwald/Gonsenheimer Sand zu</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Natur-, Tier und Artenschutz wurden Gutachten erstellt. Danach ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen ergeben können, werden Schutzmaßnahmen getroffen. Es wird auf das			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>nennen. Eine Gefährdung der naturgeschützten Fauna und Flora in den angrenzenden, bereits naturgeschützten Gebieten Gonsenheimer Sand / Budenheimer Golfplatz/ Lennebergwald.</i>	Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Die geplante Anlage gehört zur Kategorie der Industrieanlagen, deren Erstellung im geplanten Sondergebiet nicht zulässig ist.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um entsprechende Ausführung ergänzt.			x
<i>Durch den mit dem Betrieb der Anlage deutlich erhöhten Schwerlastverkehr besteht die Gefahr, dass die Feinstaubwerte der Region überschritten werden. Die Ergebnisse des erstellten Staubgutachtens sind für mich nicht nachvollziehbar.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Erhebliche Auswirkungen auf Kfz-bezogene Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen. Zu den Auswirkungen durch Staubimmissionen der Bodenbehandlungsanlage wurde ein Gutachten erstellt. Das Staubgutachten wurde zum Satzungsbeschluss bzgl. der Bagatellmassenströme überarbeitet. Im Ergebnis ergibt sich keine veränderte Bewertung der Staubimmissionen in der Umgebung. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.			
<i>Durch die prognostizierten Umweltschäden sehe ich hohe Kosten auf die Gemeinden und Bürger von Budenheim und Mombach zukommen.</i>	s.o.			
<i>Zudem besteht die Gefahr, dass die Qualität der Nahrungsmittel der angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsmittel massiv leidet.</i>	s.o.			
<i>Ich fordere daher eine Revision des Beschlusses und eine ergebnisoffene Neubewertung der Sachlage, sowie die angemessene Berücksichtigung des Bürgerwillens. Auch im Interesse unserer Kinder.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.			



**59 Einwender 103**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Es fehlt/fehlte bei den offen gelegten Unterlagen ebenso wie zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Gemeinderat der städtebauliche Vertrag, um sich eine belastbare Meinung darüber bilden zu können, ob es sich bei den mit dem Bauträger Gemüden vereinbarten Punkten letztlich um einen für beide Seiten akzeptablen Kompromiss handelt, oder ob der Aktionismus, nun endlich Fakten schaffen zu wollen, den Bauträger in seiner möglicherweise unangemessenen Forderungsposition bestärkt hat.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.			
<i>Die geplante Bodenaufbereitungsanlage darf nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet einschließlich eines Kindergartens errichtet und betrieben werden. Die Schutzgüter des Menschen-, Natur-, Tier- und Artenschutzes haben überragenden Vorrang gegenüber den wirtschaftlichen Aspekten eines Bauträgers oder anderer Beteiligten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Natur-, Tier und Artenschutz wurden Gutachten erstellt. Danach ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen ergeben können, werden Schutzmaßnahmen getroffen. Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Die extreme Belastung durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen im Bereich der Mainzer Landstraße sollte — auch wenn drei Knotenpunkte geplant sind, nicht negiert werden. Dass dies nicht nur für die Dauer der Bauzeit des geplanten Wohngebietes, sondern darüber hinaus auf unbestimmte Zeit durch den Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage und den damit einhergehenden LKW-Verkehr weiter aufrechterhalten werden soll, ist mit einer nachhaltigen und umweltschonenden Handlungsweise nicht vereinbar und unverantwortbar. Die daraus entstehenden Störungen sind unzumutbar.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden. Es wird auf das Gutachten und die Begründung verwiesen. Zudem wurden die Auswirkungen auf den Verkehrslärm untersucht. Soweit erforderlich werden Schutzmaßnahmen getroffen. Erhebliche Luftschadstoffbelastungen ausgehend vom Verkehr sind nicht zu erwarten. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Das Verkehrsgutachten ist nicht geeignet, um verbindliche Rückschlüsse zuzulassen. Denn dieses geht von einer veralteten und somit inkorrekten Tatsachengrundlage aus. Im Gutachten wurden Zahlen aus dem Jahr 2018 zugrunde gelegt, weil Corona bedingt keine repräsentativen Verkehrszählungen hätten durchgeführt werden können. Das bedeutet auch, dass das mit</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Beide Einlassungen sind unzutreffend. Das Wohngebiet „Lenneberg“ war im Oktober 2018 – dem Zeitpunkt der zugrunde liegenden Verkehrszählungen – bereits in Betrieb; der überwiegende Teil der Wohngebäude war in den Jahren 2016/17 fertiggestellt worden, die gesamte			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>dem Wohngebiet Lenneberg einhergehende Verkehrsaufkommen nicht mit tatsächlichen Zahlen berücksichtigt ist, die aller Wahrscheinlichkeit nach wiederum auch auf die weitere Berechnung des Verkehrsaufkommens durch das künftige Baugebiet Wäldchenloch Einfluss genommen hätte.</i></p>	<p>Bebauung in 2018 nahezu abgeschlossen. Des Weiteren war die Entwicklung des „Lenneberg“ bereits bekannt, als ein Verkehrsgutachten erstellt worden war, welches den Bau einer zusätzlichen Anbindung des Gewerbegebietes nördlich der Bahnlinie (Brückenneubau) zum Inhalt hatte – dieses Gutachten stellt eine maßgebliche Grundlage der hier in Rede stehenden verkehrlichen Bewertung dar und hat das Wohngebiet „Lenneberg“ planerisch berücksichtigt. Darüber hinaus ist aufgrund der Entfernung des Wohngebietes zu den relevanten Knotenpunkten Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg (K1) sowie Mainzer Landstraße/Budenheimer Parkallee (K2) und seiner verkehrlichen Erschließung und Verknüpfung mit dem örtlichen Straßennetz nicht davon auszugehen, dass relevante Verkehrsmengen aus dem „Lenneberg“ hier zum Tragen kommen. Das Wohngebiet „Wäldchenloch“ ist in der verkehrlichen Bewertung explizit behandelt worden (Kapitel 3.1.3 Verkehrserzeugung „Wäldchenloch“) und insofern in seinen verkehrlichen Wirkungen hinreichend beschrieben und gewürdigt worden.</p>			
<p><i>Eine unbegrenzte Nutzungsdauer der Bodenaufbereitungsanlage, um angeblich einen wirtschaftlichen Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage zu gewährleisten ist inakzeptabel. Einem Bauträger müsste es auch genügen, ein Baugebiet in dieser Größe mit Gewinn zu erschließen, Bauplätze (mit Gewinn) zu verkaufen und ggfs. Bauten mit Gewinn zu erstellen, ohne dass eine hierfür notwendige technische Einrichtung wie die Bodenaufbereitungsanlage mehr als eine Kosten-Deckung gewährleistet. Auch hier über Jahre hinaus weiter Gewinne abschöpfen zu wollen und die Bevölkerung in vielfacher Hinsicht durch Staub, Lärm, Verkehr etc. auch gesundheitlich zu belasten/schädigen ist unsäglich unsozial und nicht zu verantworten.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.</p>			
<p><i>Gerade in heutiger Zeit, wo Umweltbewusstsein, Gesundheit und das Wohl des Einzelnen aber auch der Natur uns so wichtig sind, ist es schwer zu verstehen, warum so viele Kompromisse wie</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>beispielsweise die Lärmbelästigung von ständig mehr als 60 bis zu mehr als 70 Dezibel (Tag und Nacht prognostiziert), die immense Verkehrsbelastung durch 40 bis 60 zusätzliche LKW pro Tag, die Staubemissionen, Abgasbelastungen usw. in Kauf genommen werden. Diese zu erwartenden Störungen sind für die Betroffenen unerträglich und bisher unzureichend berücksichtigt worden.</i></p>	<p>leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden. Es wird auf das Gutachten und die Begründung verwiesen. Zudem wurden die Auswirkungen auf den Verkehrslärm untersucht. Soweit erforderlich werden Schutzmaßnahmen getroffen. Erhebliche Luftschadstoffbelastungen ausgehend vom Verkehr sind nicht zu erwarten. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.</p>			
<p><i>Als Bürger sind uns die Jahre, in denen die ehemalige Mülldeponie der Stadt Mainz in vollem Betrieb war, noch in unguter Erinnerung hinsichtlich der teilweise widerlichen Geruchsbelästigungen. Insofern sind die Ängste um Feinstaub- (auch Chrom, Kupfer, Zink, Quecksilber, Arsen, Cadmium, Nickel, Blei etc.) und Lärm-Belästigungen m. E. mehr als begründet. Die Emissionen in Form von Feinstaub sind in ihrer Ausbreitung unkontrollierbar, sodass nicht nur die Anlieger des neuen Baugebietes von den Emissionen der Bodenaufbereitungsanlage betroffen sein werden, sondern letztlich alle Budenheimer.</i></p>	<p>S.o.</p>			
<p><i>Die im Bereich der Bodenaufbereitungsanlage vorgesehene Bodenplatte konterkariert den Zweck des gesamten Vorhabens. Die Argumentation, dass aus heutigen Kostengründen ein Teil der belasteten Bodenfläche nicht gereinigt, sondern nur mit einer dicken versiegelten Betondecke abgedeckt/versiegelt werden soll ist zu kurz gedacht und ist nicht nur ein monetäres latentes Risiko für die Folgegeneration. Bereits aus den Schriftsätzen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd geht hervor, dass es sich bei einer Versiegelung um eine Schutzfunktion/Sicherung handelt, die einen Schadstoffübergang dauerhaft stark minimiert, nicht aber verhindert. Die Versiegelung ist wasserundurchlässig auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung zu erneuern bzw. auszubessern. Im Bauantragsverfahren werden Auflagen und Hinweise hinsichtlich dem erforderlichen Sanierungsbedarf, auch</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Sanierungsverfahren sind mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es obliegt der Bodenschutzbehörde die zum Erreichen der Sanierungsziele angemessenen Maßnahmen festzulegen.</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>bei nicht erfolgter Nachnutzung, festgelegt werden. Hieraus ziehe ich den Schluss, dass sich die Gemeinde aus ihrer Verantwortung nicht entziehen werden kann.</i>				
<i>Dekontaminationsmaßnahmen sind geeignet und erforderlich, um die festgestellten Schadstoffe zu beseitigen und so dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen sowie weitere Verlagerungen bzw. Ausbreitungen der Schadstoffe durch Sickerwässer und Schichtwässer zu unterbinden. Es sollten zumindest die entstehenden Kosten der in Rede stehenden Optionen bekannt sein bzw. ermittelt werden. Eine vollständige Reinigung des Gebiets einschließlich des Bereichs der Bodenaufbereitungsanlage ist erforderlich und die einzig vorzugswürdige Alternative.</i>	S.o.			
<i>Tatsächlich erschließt es sich mir nicht, warum der Bürgermeister, die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat den jetzt beschrittenen Weg eingegangen sind und beharrlich weiterverfolgen und warum nicht nach dem Bodenschutzgesetz des Bundes und dem des Landes Rheinland-Pfalz nach dem Verursacherprinzip der Dyckerhoff-Konzern in die Pflicht für die Beseitigung/Reinigung des dekontaminierten Erdreiches genommen worden ist bzw. wird. Dies stellt das wirtschaftlichste, schonendste und damit vorzugswürdigste Vorgehen dar.</i>	Die Gemeinde folgt den Bewertungen der Bodenschutzbehörde und erachtet das Sanierungskonzept als insgesamt geeignet.			
<i>Von außen betrachtet scheint es kalkulierbarer, heute das Kostenrisiko für die Sanierung der sog. Bürgermeisterdeponie zu schultern, als allen Bürgern die vorerst dauerhaft bestehenden Belastungen (Emissionen der Bodenaufbereitungsanlage etc. und anschließend nicht vorhersehbare finanzielle Risiken) zuzumuten und damit auch die Attraktivität unserer schönen Obst- und Blütemeinde weiter unwiederbringlich zu reduzieren.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. S.o.			

**60 Einwander 105**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich wende mich gegen die geplant dichte Bebauung, die eine drastische Abweichung zu den an § 17 BauNVO orientierten Vorgaben darstellt. Eine Überschreitung der GRZ von bis zu 0,2 zum Beispiel für die Teilbaugebiete WA 3 und WA 4 ist für mich nicht nachvollziehbar. Jede Planung sollte sich an den Vorgaben nach §17 BauNVO richten. Umgekehrt wird hier die konkrete planerische Umsetzung mit einer dafür notwendigen Überschreitung der GRZ versucht zu begründen. Das widerspricht jeder Logik. Nach diesem Prinzip werden weitere Überschreitungen von GRZ und GFZ „schein“-begründet und somit könnte man sich gegen weitere Überschreitungen in den anderen Teilbaugebieten wenden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei den Angaben in § 17 BauNVO handelt es sich lediglich um Orientierungswerte. Eine Überschreitung ist städtebauliche zu begründen. Es wird auf die Begründung verwiesen. Die GRZ weicht in den Teilbaugebiete WA 3 und WA 4 nur um 0,1. von den Orientierungswerten ab. Die Begründung wird redaktionell angepasst.			X
<i>Nach §1(5) BauGB sollen die Grundsätze zur Bauleitplanung umfassend berücksichtigt werden. Insbesondere im Rahmen der globalen Erwärmung ist eine solch dichte Bebauung, die mit einer weiteren Versiegelung von Bodenflächen und damit „Aufheizung“ einhergeht, nicht mehr zeitgemäß. Die konkrete Entwicklung von Baugebieten soll diesen Aspekt berücksichtigen, der auch für nachfolgende Generationen in Punkto „Wohnqualität“ eine wichtige Rolle spielen wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Belange werden umfassend berücksichtigt. Es wird auf die Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Weiterhin vermisse ich ein Konzept (Festlegung) zur nachhaltigen Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaik), die heute als eine wichtige Energiequelle im Wohnungsbau angesehen werden kann.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan stehen der Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen. Im Umweltbericht ist eine Beschreibung bezüglich der Nutzung von erneuerbaren Energien enthalten			

**61 Einwander 106**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Damit bei der angelieferten Erde keine Falschdeklaration (wie bereits im Jahr 2008) stattfindet, ist in dem Vertrag die Messmethode der "Haufwerksbeprobung" festzuschreiben.</i>	Kenntnisnahme. Das Festschreiben einer Messmethode ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Auf Seite 60 wird unter dem Thema "Auswirkungen auf den Menschen durch Radon geschrieben, dass negative Auswirkungen auf den Menschen nicht auszuschließen seien. Diesem Hinweis sollte noch ausgiebig nachgegangen werden. Das Gutachten der Firma GEO Consult Rein kann dazu nicht herangezogen werden, begründet durch die Angabe im Gutachten: Die Teilfläche BUD konnte nicht untersucht werden, weil die derzeitigen Flächeneigner keine entsprechenden Untersuchungen zulassen. Dadurch werden nur Vermutungen angeführt.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise zum Umgang mit der Radonbelastung. Darin werden auch Schutzmaßnahmen benannt. Bzgl. der Fläche BUD 3 (Flurstücke 236/6, 239/3 und Teile von 432/4) leitet der Gutachter plausible Annahmen aus den umliegenden Messungen ab. Die beschriebenen Schutzmaßnahmen decken die zu erwartenden Belastungen ab.			
<i>Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan und die geplanten Vorhaben von mir nicht ausreichend beurteilt werden können, da der geplante städtebauliche Vertrag nicht vorliegt. Hierzu verweise ich auf die Ziffern 6.7 und 6.9 des Bebauungsplanes (Seiten 45 und 46 des Planes), in welchem ausgewiesen ist, dass der Städtebauliche Vertrag noch nicht abgeschlossen ist.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend.			
<i>Ferner kann ich nicht beurteilen in welchem Umfang die BG Grundbesitzergesellschaft mbH &amp; Ko. KG. sich am Bau des vorgeschriebenen Kindergartens beteiligt.</i>	Kenntnisnahme. Die Kostenteilung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			
<i>Ich rege an, dass im Bebauungsplan gem. § 9 (2) BauGB der Betrieb der Bodenaufbereitungsanlage auf einen Zeitraum von 5 Jahren nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes festgesetzt wird. Diese Laufzeit wurde den Bürgern durch das Gemeinderatsmitglied Veyhelmann unter der Überschrift „Klarstellen unrichtiger Informationen" im September 2020 schriftlich zugesagt</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>Ich rege an, im Bebauungsplan gem. 5 9 (2) BauGB fest zu legen, dass der Vorhabenträger verpflichtet wird, 10% der Wohneinheiten als sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten und zu vermarkten. Dies wurde auch am 17. September 2020 von der CDU Gemeinderatsfraktion in dem Artikel „Klarstellung gegen unrichtige Informationen“ entsprechend gefordert.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Von einer Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Darin kann sozial geförderter Wohnungsbau untergebracht werden. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich widerspreche der Umwandlung in ein Sondergebiet für die Bodenreinigungsanlage. Sondergebiete sind zweckgebunden. Zum Beispiel für Einzelhandel, Fremdenverkehr, Kultur, Wirtschaft (Büroräume), Bildung, Stadien und Gesundheitswesen. Eine Bodenaufbereitungsanlage für kontaminierte Böden darf nur in einem Industriegebiet betrieben werden. Vorbildlich hierfür ist die Firma „ZECH“. Sämtliche 10 von ihr betriebenen Bodenaufbereitungsanlagen befinden sich in Industriegebieten, oder in einem größeren Abstand zu Wohngebieten. Größer/gleich 1 km.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um entsprechende Ausführung ergänzt. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen.			x

**62 Einwander 107**

**Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>1. Einwand: Fehlender städtebaulicher Vertrag Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen müssen Gemeinden auch Entwürfe für städtebauliche Verträge auslegen. Dies geht unter anderem aus einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg hervor (Az.: 2A 8.11 vom 22.09.2011). Regelungen in einem dem Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag sind nur zulässig, wenn der Vertrag bereits vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan abgeschlossen wurde und Gegenstand der Abwägung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung war.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Bewertung der Planung durch die Öffentlichkeit sind die Festsetzungen, die Begründung, der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten maßgeblich und ausreichend. Städtebauliche Verträge müssen selbst nicht offengelegt werden. Eine Wiedergabe von Inhalten in der Begründung war nach der zitierten Entscheidung geboten, als es sich um festsetzungsergänzende Regelungen handelte, die für die Abwägung von Bedeutung waren.			
<i>Durch den fehlenden städtebaulichen Vertrag werden wesentliche Aspekte der Planung der Öffentlichkeitsbeteiligung entzogen. Unter anderem wird in der Begründung auf Seite 43 bezüglich der sozialen Infrastruktur darauf hingewiesen, dass näheres zur Errichtung eines Kindergartens im nicht offengelegten städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Budenheim geregelt werden wird. Weitere wichtige Entscheidungen werden der Öffentlichkeit zur Abwägung vorenthalten.</i>	s.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Alles, was Gegenstand der Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde ist, muss dieser Rechtsprechung zufolge auch Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sein.</i>	s.o.			
<i>Desweiteren heißt es in der Begründung (6-7 Städtebauliche Verträge), dass ein städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen der Gemeinde Budenheim und der BG Grundbesitzgesellschaft mbH und Co. KG bereits im Dezember 2019 abgeschlossen wurde. Dieser und der sich in Arbeit befindliche Erschließungsvertrag sind ebenfalls nicht in der Offenlage der Öffentlichkeit zugänglich und somit auch der Abwägung der hier durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung entzogen.</i>	s.o.			
<b>2. Einwand: Wiedereinbau von behandeltem Bodenmaterial</b> <i>Aus den Unterlagen der Offenlage geht nicht hervor, ob und wie Sorge getragen wird, dass auf den Einbau von Boden aus der Bodenbehandlung und der Atlastensanierung auf besonders sensiblen Flächen, wie z. B. den Kinderspielplätzen, der Außenanlage des Kindergartens und den Klein- und Hausgärten aus Vorsorgegründen verzichtet wird. Bestehende Nutzungsbeschränkungen und Vorschriften (z. B. für Kinderspielplätze) sowie Anforderungen, die sich aus der angestrebten Nutzung ergeben, sind zu beachten.</i>	Kenntnisnahme. Der Wiedereinbau von behandeltem Bodenmaterial ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und wird auf der nachgelagerten Ebene (Objektplanung) geregelt. Die Sanierungsverfahren sind mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es obliegt der Bodenschutzbehörde die zum Erreichen der Sanierungsziele angemessenen Maßnahmen festzulegen.			
<b>3. Einwand: Auswirkungen auf den Menschen durch Staubimmissionen</b> <i>Der Umweltbericht vom 16.11.2022, S. 70, nimmt Bezug auf die Auswirkungen auf den Menschen durch die entstehenden Staubimmissionen und bezieht sich auf das Staubgutachten, dessen zu Folge es aus lufthygienischer Sicht keine Konflikte mit den einschlägigen Grenzwerten gibt.                      Hierzu möchte ich wie folgt Stellung nehmen:                      Bei der Überprüfung der Bagatellmassenströme (Punkt 5.5) des Staubgutachtens vom 19.07.22, ist mir aufgefallen, dass die aus der Tabelle 7 Punkt 4.6.1.1 der TA Luft (2021) übernommen Werte des Bagatellmassestroms für diffuse Quellen in kg/h (1110 des Bagatellmassestroms für gefasste Quellen) fehlerhaft sind.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Staubgutachten wurde zum Satzungsbeschluss bzgl. der Bagatellmassenströme überarbeitet. Im Ergebnis ergibt sich keine veränderte Bewertung der Staubimmissionen in der Umgebung. Der Umweltbericht wird diesbezüglich ergänzt.			



Verfahrensausßerung		Stellungnahme der Verwaltung			Änderung																																																																						
					TF	PL	BG																																																																				
<p><b>Berichtigte Tabelle gemäß der Werte aus TA Luft (2021)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parameter</th> <th>Emissions- massenstrom aller diffusen Quellen in kg/h gemäß Staubgutachten</th> <th>Bagatellmassenstrom diffuse Quellen gemäß TA Luft in kg/h laut Staubgutachten</th> <th>Bagatellmassenstro m diffuse Quellen gemäß TA Luft (2021) in kg/h (website: Gesetze im Netz)</th> <th>Grenzwert- überschreitung in rot in kg/h</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Staub</td> <td>0.7</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>Arsen</td> <td>0.00024</td> <td>0.00025</td> <td>0.00016</td> <td>0.00008</td> </tr> <tr> <td>Blei</td> <td>0.0021</td> <td>0.0025</td> <td>0.0025</td> <td>-0.0004</td> </tr> <tr> <td>Cadmium</td> <td>0.00022</td> <td>0.00025</td> <td>0.00013</td> <td>0.00009</td> </tr> <tr> <td>Chrom(ges)</td> <td>0.001</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>n.b.</td> </tr> <tr> <td>Kupfer</td> <td>0.004</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>n.b.</td> </tr> <tr> <td>Nickel</td> <td>0.0016</td> <td>0.0025</td> <td>0.00052</td> <td>0.00108</td> </tr> <tr> <td>Quecksilber</td> <td>0.00017</td> <td>0.00025</td> <td>0.00013</td> <td>0.00004</td> </tr> <tr> <td>Thallium</td> <td>0.00022</td> <td>0.00025</td> <td>0.00026</td> <td>-0.00004</td> </tr> <tr> <td>Zink</td> <td>0.006</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>nb.</td> </tr> <tr> <td>Benzol</td> <td>0.0049</td> <td>0.005</td> <td>0.005</td> <td>-0.0001</td> </tr> <tr> <td>Benzo(a)pyren</td> <td>0.00013</td> <td>0.00025</td> <td>0.000026</td> <td>0.000104</td> </tr> </tbody> </table> <p>Folgende angegebene Schadstoffe überschreiten den Grenzwert:                  Arsen, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Thallium, Benzo(a)pyren                  Aluminium wurde im Staubgutachten nicht berücksichtigt.                  In dem Staubgutachten wurde nur eine Grenzüberschreitung bei dem Gesamtstaub ohne Berücksichtigung der Staubinhaltsstoffe festgestellt und nur hierzu weitergehende Untersuchungen angestellt. Durch die fehlerhafte Übernahme der Werte aus TA Luft (2021) finden die Schadstoffe, die die Grenzwerte der Bagatellmassenströme überschreiten in den weiteren Untersuchungen des Staubgutachtens keine weitere Berücksichtigung und werden auch bei den Schlussfolgerungen völlig außer Acht gelassen. Hierdurch ist eine fehlerfreie Schlussfolgerung und Abwägung nicht möglich. Insbesondere hinterlässt dies den Eindruck, dass bei der Erstellung des Gutachtens die nötige Sorgfalt gefehlt hat Dies führt zu einer falschen Einschätzung der Belastungssituation durch Luftschadstoffe im Umweltbericht (S. 70).                  Im offengelegten Schreiben der SGD Süd wird darauf hingewiesen, dass Aluminium trotz hoher Gehalte im Feststoff nicht im Grundwasser/Schichtwasser nachweisbar ist. Weiter heißt es: „Aluminium ist humantoxikologisch und phytotoxisch relevant“. Im Staubgutachten wurde Aluminium bei den Untersuchungen nicht berücksichtigt, obwohl es laut SGD Süd</p>					Parameter	Emissions- massenstrom aller diffusen Quellen in kg/h gemäß Staubgutachten	Bagatellmassenstrom diffuse Quellen gemäß TA Luft in kg/h laut Staubgutachten	Bagatellmassenstro m diffuse Quellen gemäß TA Luft (2021) in kg/h (website: Gesetze im Netz)	Grenzwert- überschreitung in rot in kg/h	Staub	0.7	0.1	0.1	0.6	Arsen	0.00024	0.00025	0.00016	0.00008	Blei	0.0021	0.0025	0.0025	-0.0004	Cadmium	0.00022	0.00025	0.00013	0.00009	Chrom(ges)	0.001	-	-	n.b.	Kupfer	0.004	-	-	n.b.	Nickel	0.0016	0.0025	0.00052	0.00108	Quecksilber	0.00017	0.00025	0.00013	0.00004	Thallium	0.00022	0.00025	0.00026	-0.00004	Zink	0.006	-	-	nb.	Benzol	0.0049	0.005	0.005	-0.0001	Benzo(a)pyren	0.00013	0.00025	0.000026	0.000104	<p>Laut SGD Süd existieren für Aluminium im Bodenschutzrecht keine entsprechenden Prüfwerte, ebenso wenig ein GFS im Wasserrecht. Somit kann eine Gesundheitsgefahr nicht festgestellt werden. Das Fehlen von Beurteilungswerten zeugt von einer fehlenden Relevanz für die Betrachtung von Aluminium.</p> <p>Die Begrenzung der Massenströme oder der Massenkonzentration nach Nr. 5.2.1 und 5.2.2 beziehen sich auf gefasste Quellen. Die Massenkonzentration der Klasse I beträgt konservativ abgeschätzt bei Emissionen der Hallenabluft 0.0067 mg/m<sup>3</sup>. Der Massenkonzentration der Klasse II beträgt 0.33 mg/m<sup>3</sup> und der Klasse III 0.04 mg/m<sup>3</sup>. Die Emissionsbegrenzungen der TA Luft werden eingehalten. Immissionsseitig liegen in der TA Luft (2021) keine Grenzwerte für Summenparameter vor.</p>					
Parameter	Emissions- massenstrom aller diffusen Quellen in kg/h gemäß Staubgutachten	Bagatellmassenstrom diffuse Quellen gemäß TA Luft in kg/h laut Staubgutachten	Bagatellmassenstro m diffuse Quellen gemäß TA Luft (2021) in kg/h (website: Gesetze im Netz)	Grenzwert- überschreitung in rot in kg/h																																																																							
Staub	0.7	0.1	0.1	0.6																																																																							
Arsen	0.00024	0.00025	0.00016	0.00008																																																																							
Blei	0.0021	0.0025	0.0025	-0.0004																																																																							
Cadmium	0.00022	0.00025	0.00013	0.00009																																																																							
Chrom(ges)	0.001	-	-	n.b.																																																																							
Kupfer	0.004	-	-	n.b.																																																																							
Nickel	0.0016	0.0025	0.00052	0.00108																																																																							
Quecksilber	0.00017	0.00025	0.00013	0.00004																																																																							
Thallium	0.00022	0.00025	0.00026	-0.00004																																																																							
Zink	0.006	-	-	nb.																																																																							
Benzol	0.0049	0.005	0.005	-0.0001																																																																							
Benzo(a)pyren	0.00013	0.00025	0.000026	0.000104																																																																							

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>relevant ist. Des Weiteren sind die Schadstoffe nicht nur im Einzelnen zu betrachten, sondern auch in ihrer Summe. Hierfür gibt es separate Grenzwerte, nachzulesen in der TA Luft (2021), die einzuhalten sind. Karzinogene Stoffe sind hierbei Klassen zugeordnet und dürfen bei dem Vorhandensein mehrerer Stoffe derselben Klasse die Grenzwerte derselben für den Massestrom oder die Massenkonzentration nicht überschreiten.</i></p> <p><i>Ich möchte darauf hinweisen, dass die im Staubgutachten genannten Schadstoffe krebsauslösend, erbgutschädigend und reproduktionstoxisch sind und eine erhebliche gesundheitliche Gefahr bedeuten.</i></p> <p><i>Um an dieser Stelle nur ein paar mögliche Erkrankungen zu nennen: z.B. Lungen-, Kehlkopf-, Magenkrebs, Leukämie, Missbildungen, Unfruchtbarkeit, Fehlgeburten, Asthma, Schädigungen des kindlichen Gehirns.</i></p> <p><i>Durch die Bodenbehandlungsanlage für mit Schadstoffen kontaminierten Boden, sehe ich mich in meinem Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit verletzt, gemäß Grundgesetz Artikel 2.</i></p> <p><i>Des Weiteren wurde in dem Staubgutachten zur Ermittlung der Windgeschwindigkeiten und der Verteilung der Windrichtung als repräsentatives Einzeljahr das Jahr 2008 genommen. Hierzu möchte ich meinen Einwand vorbringen, dass wissenschaftlich erwiesen ist, dass bis zum Jahr 2010 die Windstärken abgenommen haben und seitdem die Windstärken signifikant angestiegen sind. Ein weiterer Anstieg in den nächsten Jahren wird wissenschaftlich prognostiziert. Das Wind- und Ausbreitungsmodell ist mit den Daten aus dem Jahr 2008 veraltet und berücksichtigt weder die aktuelle Entwicklung der Windgeschwindigkeiten, noch die Zunahme der Extremwetterlagen. Ich möchte hierbei anmerken, dass selbst Staub aus der Sahara bis zu uns gelangt und die Budenheimer Bevölkerung ganz gewiss von den entstehenden Staubemissionen der Bodenbehandlungsanlage in gesundheitsgefährdender Weise betroffen sein wird.</i></p>	<p>Die meteorologischen Daten wurden bei einem externen Anbieter erworben, der qualitätsgesicherte Winddaten für Immissionsprognosen nach TA Luft anbietet. Von diesem wurde ein repräsentatives Einzeljahr für einen 10-jährigen Zeitraum nach VDI 3783 Blatt 20 bestimmt. Der 10-jährige Bezugszeitraum stellt den aktuellsten verfügbaren Datensatz dar. Neuere Daten stehen nicht zur Verfügung</p> <p>Es sind keine räumlich repräsentativen Messdaten vorhanden, die auf den Standort übertragen werden können.</p>			
<p><i>Im Staubgutachten auf Seite 29 (Fahrbewegungen und Abgasimmissionen) heißt es, dass Emissionen auf den öffentlichen Straßen im Staubgutachten nicht betrachtet werden.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Die Emissionen auf öffentlichen Straßen sind entsprechend § 3 Abs. 5 BImSchG nicht Bestandteil der</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Um aber die Auswirkungen auf Mensch, Boden und Natur von kontaminiertem Staub bewerten zu können, muss die Gesamtsumme aller durch das Bauvorhaben anstehenden Emissionen betrachtet werden. Hierfür gehört für mich auch die Feinstaub- und Abgasbelastung durch den nicht in unerheblichen Maße ansteigenden Verkehr durch das geplante Bauvorhaben.</i>	berechneten, anlagenbezogenen Zusatzbelastung. In der Zusatzbelastung sind Fahrbewegungen und Motoremissionen auf dem Betriebsgelände enthalten. Die Vorbelastung stellt den Beitrag aus anderen Quellen, inkl. weiteren Anlagen, öffentlichem Verkehr, natürlichen Prozessen, etc. dar und wurde in der Untersuchung berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf Kfz-bezogene Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Eine fehlerfrei Abwägungsentscheidung kann hierdurch meiner Meinung nach nicht getroffen werden. Im Umweltbericht auf Seite 70 unter „Auswirkungen auf den Menschen durch Staubimmissionen“ steht, dass die Immissionsprognose zu dem Ergebnis kommt, dass die Gesamtbelastung im Plangebiet, inklusive der Immissionen durch die geplante Bodenbehandlungsanlage, einen Staubniederschlag ergibt, welcher die Immissionsgrenzwerte einhält. Bei dieser Gesamtbelastung fehlen die entstehenden Emission auf den öffentlichen Straßen in und um das Plangebiet.</i>	S.o.			
<i>In Bezug auf 5 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7H, Umweltbericht Seite 51 wird von Ihnen festgestellt „Die Belange der bestmöglichen Luftqualität sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt“. Dem widerspreche ich. Gesunde Wohnverhältnisse sind mit dieser Bauleitplanung verfehlt</i>	S.o.			
<i>4. Einwand: Abstand Bodenbehandlungsanlage zum Wohngebiet Nach meiner Ansicht findet mit dem zu geringen Abstand des allgemeinen Wohngebietes zu der Bodenbehandlungsanlage (Anlage nach BimschG) im Rahmen der Bauleitplanung keine Konfliktbewältigung statt. Diese Konfliktbewältigung wird in das Genehmigungsverfahren verlagert, welches rechtlich nicht zulässig ist. Gemäß § 50 BimschG sind aus dem Nebeneinander verschiedener Gebietsarten resultierende Konflikte nicht nur immissionsschutzrechtlich zu steuern, sondern soweit möglich im Vorfeld bereits planungsrechtlich zu lösen (Vorsorgeprinzip/Grundsatz der Problembewältigung/Trennungsgrundsatz). Meiner Einschätzung nach findet keine</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Konfliktbewältigung wird nicht vollständig auf das Genehmigungsverfahren verlagert. Der Bebauungsplan enthält bereits Regelungen zur Konfliktbewältigung, insb. den festgesetzten Lärmschutzwahl sowie weitere bauliche und technische Maßnahmen. Es wird nachgewiesen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen ein umfeldverträglicher Betrieb möglich ist. Der abschließende Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen kann dabei dem Genehmigungsverfahren überlassen werden.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>angemessene räumliche Trennung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Bodenbehandlungsanlage statt. Eine Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch diese Zuordnung findet nicht statt und führt zu erheblichen Nachteilen, Belästigungen und Störungen der Nachbarschaft und Allgemeinheit. Gemäß Abstandserlass wird für diese Anlagenart ein Abstand von 300 m vorgesehen. Zu prüfen ist, ob das Bauvorhaben Bodenbehandlungsanlage nach § 15 BauNVO überhaupt zulässig ist.</i></p>	<p>Der Abstandserlass enthält generell pauschale Abstandsfestlegungen für eine vereinfachte Prüfung durch die Immissionsschutzbehörden im Bauleitplanverfahren. Bei Einhaltung der Abstände kann danach auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig von einer Verträglichkeit der Nutzungen ausgegangen werden.</p> <p>Auch bei Unterschreitung der Abstände kann eine vertiefende Prüfung unter Berücksichtigung der konkreten baulichen und betrieblichen Gegebenheiten zu dem Ergebnis kommen, dass die Nutzungen verträglich sind. Dies ist hier der Fall.</p>			
<p><b>5. Einwand: Sondergebiet Bodenbehandlungsanlage</b>  <i>In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es auf Seite S. 13: " Bei der Bodenbehandlungsanlage handelt es sich um eine gewerbliche Anlage, die auch in einem Industriegebiet zugelassen werden kann, d.h. das Sondergebiet dient der Unterbringung eines bestimmten Gewerbebetriebes." Eine Unterbringung der Bodenbehandlungsanlage im Sondergebiet widerspricht geltendem Recht und wird im Folgenden erläutert: Die Festsetzung eines Sondergebietes scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung des Plangebers durch die Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann, die insoweit begrenzt sind, als die festgesetzte allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstypus gewahrt bleiben muss (BVerwG, U. v. 28.05.2009 - 4 CN 2/08 - BVerwGE 134, 117). Die Zweckbestimmung des Sondergebietes für die Bodenbehandlungsanlage unterscheidet sich nicht zu der Zweckbestimmung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebietes wird in den jeweiligen Absätzen §§ 2 bis 10 BauNVO geregelt (BVerwG, U. v. 23.04.2009 - 4 CN 5/07). Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Unterbringung erhebliche störender Betriebe ist deshalb dem Industriegebiet vorbehalten</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                  Die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Bodenbehandlungsanlage wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet. Die Begründung wird um entsprechende Ausführung ergänzt.</p>			X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>und zugleich dessen Hauptzweck (BVerwG, U. v. 18.11.2010 - 4 C 10109). Nach dieser Rechtsprechung muss die Fläche für die Bodenbehandlungsanlage als Industriegebiet ausgewiesen werden.</i>				
<p>6. Einwand: Allgemeines Wohngebiet:  <i>In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es auf Seite 25: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen.  Gerade in einem Wohngebiet, welches bis zu 1000 Neubürger it. der Unterlagen aufnehmen soll, ist es meiner Meinung nach unbedingt notwendig, dass Räume für ein gesellschaftliches Miteinander vorgesehen sind. Dazu können u. a. kleine Gaststätten und Geschäfte, wie z. B. eine Bäckerfiliale, eine Eisdiele oder ein Straßenkaffee gehören.  Die allgemeine Zweckbestimmung des vorgesehenen „Allgemeinen Wohngebietes“ muss gewahrt bleiben. Sollten nur Wohngebäude und ein Kindergarten für das Gebiet vorgesehen sein, wäre dies dem Charakter und der allgemeinen Zweckbestimmung nach ein reines Wohngebiet und muss dann auch so festgelegt werden.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.  Die Begründung wird diesbezüglich redaktionell ergänzt.  Es wird auf die Begründung verwiesen.</p>			
<p>7. Einwand: Lärmschutzmaßnahmen  <i>Da in dem Plangebiet die festgesetzten Lärmgrenzen für ein allgemeines Wohngebiet mit bis zu 25 Dezibel, gemäß Aussage des Lärmgutachten, überschritten werden, halte ich die vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen und den geplanten Lärmschutzwall als nicht ausreichend. Sollten dadurch tatsächliche gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Wohnungen und des Kindergartens geschaffen werden können, so ist es im Freigelände nicht möglich sich diesem Lärm zu entziehen und man wird diesem ausgesetzt.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen durch Lärmimmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen auf den Lärmschutz ergeben können, werden Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Die Festsetzungen sind ausdrücklich auch zur Schaffung beruhigter Außenwohnbereiche konzipiert und geeignet. Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.</p>			
<p>8. Einwand: Verkehrsknotenpunkt Mainzer Landstraße — Schwarzenbergweg  <i>In den offengelegten Untertagen wird die Schlussfolgerung gezogen, dass dieser Knotenpunkt ausreichend für das hinzukommende Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet ist. Diese Schlussfolgerung ist in meinen Augen sehr kurzfristig gedacht, da das angrenzende Baugebiet „Wäldchenloch“ in</i></p>	<p>Kenntnisnahme.  Das Wohngebiet „Wäldchenloch“ ist in der verkehrlichen Bewertung explizit behandelt worden (Kapitel 3.1.3 Verkehrserzeugung „Wäldchenloch“) und insofern in seinen verkehrlichen Wirkungen hinreichend beschrieben und gewürdigt worden.</p>			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Zukunft noch entwickelt und realisiert werden soll. Dieser Sachverhalt sollte schon heute in allen Belangen mitbedacht werden.</i>				
<i>9. Betriebsdauer einer Bodenbehandlungsanlage                  Ich rege an, dass im Bebauungsplan gemäß § 9 (2) BauGB der Betrieb einer Bodenaufbereitungsanlage (ob als feste oder als mobile Anlage) nur auf den Zeitraum der Sanierung des Dyckerhoffgeländes in Budenheim festgesetzt wird und auch nur für die Aufbereitung des Bodens, welcher nur aus dem Dyckerhoffgelände in Budenheim stammt.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage wurde unabhängig der Laufzeit nachgewiesen. Auf die Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>10. Kauf der Bodenbehandlungsanlage mit der darunterliegenden Altlast durch die Gemeinde Budenheim                  Wie aus vergangenen Publikationen in den Medien hervorging, möchte der Investor eine verbindliche Zusage, dass die Gemeinde Budenheim nach Ablauf der noch zu vereinbarenden Nutzungsdauer die Bodenbehandlungsanlage nebst der darunterliegenden Altlast zu einem dann, von einem Sachverständigen, ermittelten Verkehrswert vom Investor erwirbt. Dies lehne ich entschieden ab. In diesem Fall würde die Gemeinde Budenheim als Käufer die Haftung für die Altlast unter der Anlage, sowie auch für die nach Nutzungsende auch als Altlast einzustufende Anlage übernehmen, mit all seinen rechtlichen Folgen und Kosten für die gesetzlich geregelte Überwachung und Wartung für solche Altlaststandorte.                  Sollten dann zukünftig neue Erkenntnisse über den Zustand der Altlast und eines erneuten Sanierungsbedarf entstehen, würden alle anfallenden Kosten der Gemeinde Budenheim und ihren Bürgern aufgebürdet. Durch die bloße Abdeckung dieses Altlaststandortes mit einer wasserundurchlässigen Bodenplatte, ist die Sanierung ein an die nächste Generation weitergereichtes Problem.                  Aus heutiger Sicht lässt sich überhaupt nicht absehen, wie zukünftig mit Altlaststandorten, deren Verunreinigungen im Grunde weiterbestehen und nicht entfernt wurden, weiterverfahren wird und welche Problematiken damit auf die Gemeinde Budenheim zukommen würden. Denn mit neuen wissenschaftlichen Ergebnissen verändern sich auch gesetzliche</i>	Kenntnisnahme. Die angesprochenen Sachverhalte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahren vertraglich geregelt werden.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
Regelungen.				
<i>Verantwortlich und haftbar für die Altlasten auf dem Gelände ist als Eigentümer und jahrzehntelanger Nutzer die Firma Dyckerhoff, Tochtergesellschaft des Buzzi Konzerns. Mit dem Weiterverkauf an den Investor geht die Haftung für den vorgesehenen Bereich der Bodenbehandlungsanlage an den Investor über, da der ursprüngliche Verursacher für diesen Bereich zum jetzigen Zeitpunkt nicht festzustellen ist. Dies müsste erst mit hinreichenden Belegen in einem gerichtlichen Verfahren geklärt werden.</i>	Kenntnisnahme. S.o.			
<i>Mit einer Entscheidung für den Kauf der Anlage nach Nutzungsende, würde der Gemeinde Budenheim und ihren Bürgern ein nicht absehbarer wirtschaftlicher Schaden entstehen.</i>	Kenntnisnahme. S.o.			
<i>11. Fragen: Folgende Fragen stellen sich mir noch: Werden für die Dokumentation der Bodenbehandlungsanlage aufzeichnende Messgeräte verwendet, die eine Manipulation oder nicht autorisierte Eingriffe in den Prozess der Bodenaufbereitung sichtbar und überprüfbar machen? Wie und durch wen und in welchen zeitlichen Abständen werden diese Aufzeichnungen überprüft? Was passiert, wenn bei der Verarbeitung weitere bisher nicht genannte und untersuchte Schadstoffe gefunden werden, z. B. weitere Schwermetalle, Asbest etc.? Was passiert, wenn die im Staubgutachten vermuteten Werte für die Schadstoffe überschritten werden? Wer zahlt die Sanierung der Straßenschäden, die zu erwarten sind?</i>	Kenntnisnahme. Die aufgeworfenen Fragestellungen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.			
<i>Meine Schlussfolgerungen: Aufgrund der dargestellten Defizite ist auch in der Folge das Abwägungsmaterial insgesamt fehlerhaft aufbereitet werden. Ein abwägungsfehlerfreier Beschluss des Bebauungsplanes wäre nach derzeitigem Stand daher nicht möglich. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Entwurf keine rechtskonforme und abwägungsfehlerfreie Planungsentscheidung sicherstellt. Ein auf ihn beruhender Satzungsbeschluss wäre rechtswidrig und könnte mit einer Normenkontrollklage angegriffen werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. S.o.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich fordere den Gemeinderat auf, meine Einwände bei Ihrer Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Als oberste Priorität sollte die Gesundheit der Budenheimer Bürger und insbesondere der Kinder stehen. Hierfür tragen Sie die Verantwortung. Die gesundheitlichen Gefahren wirken sich sicherlich nicht von heute auf morgen aus, aber in ein paar Jahren wird man sehen, wie verantwortungsvoll oder verantwortungslos die Entscheidungen des Gemeinderates waren. Eine Bodenaufbereitungsanlage in unserer Gemeinde lehne ich ab. Diese Anlage ist in meinen Augen unverantwortlich.</i>	Kenntnisnahme.			

**63 Einwender 108**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>1. Unwiederbringliche Zerstörung eines für die Bürger wichtigen, Refugiums mit seltenen Tieren.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biotopen wurden im Grünordnungsplan und in der Begründung/ Umweltbericht behandelt. Im Ergebnis werden die Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen. Auf den Grünordnungsplan und den Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>2. Überdurchschnittlich hohe und zeitlich unbeschränkte Belastung durch LKW Verkehr, verbunden mit Lärm, Abgase, verschmutzte Straße usw.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden. Zudem wurden die Auswirkungen auf den Verkehrslärm untersucht. Soweit erforderlich werden Schutzmaßnahmen getroffen. Erhebliche Luftschadstoffbelastungen ausgehend vom Verkehr sind nicht zu erwarten. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>3. Lärmbelastung aus der Mischanlage durch Warnsignale der Radlader, der Brecheranlage, sowie Feinstaub, welcher, lt</i>	S.o.			



Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Professor Münzel von der vom Herzklinikum Mainz Hauptursache für Herzinfarkt und Schlaganfälle ist.</i>				
<i>4. Zu geringer Abstand zu Wohngebäuden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen.			
<i>5. Keine Garantie einer 100-prozentigen Kontrolle des angelieferten Erdreichs. (siehe angrenzende Mülldeponie, auf welcher lt. Greenpeace Schweiz, Dioxinbelastetes Erdreich deponiert wurde ).</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Einzelheiten des Betriebs der Bodenbehandlungsanlage sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.			
<i>6. In naher Umgebung, oft überdurchschnittlich hohe Stickoxydbelastung, dazu Schiffsverkehr mit Ausstoß von Abgasen aus Motoren, die noch mit Schweröl betrieben werden, auch Flugbetrieb und Autobahn sind eine nicht unerhebliche Belastung für unsere Gesundheit.</i>	Kenntnisnahme.			

**64 Einwander 109**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>1. Unwiederbringliche Zerstörung eines für die Bürger wichtigen, Refugiums mit seltenen Tieren.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/ Biotopen wurden im Grünordnungsplan und in der Begründung/ Umweltbericht behandelt. Im Ergebnis werden die Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen. Auf den Grünordnungsplan und den Umweltbericht wird verwiesen.			
<i>2. Überdurchschnittlich hohe und zeitlich unbeschränkte Belastung durch LKW Verkehr, verbunden mit Lärm, Abgase, verschmutzte Straße usw.</i>	<i>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden.</i> Zudem wurden die Auswirkungen auf den Verkehrslärm untersucht. Soweit erforderlich werden Schutzmaßnahmen getroffen.			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	Erhebliche Luftschadstoffbelastungen ausgehend vom Verkehr sind nicht zu erwarten. <i>Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.</i>			
3. Lärmbelastung aus der Mischanlage durch Warnsignale der Radlader, der Brecheranlage, sowie Feinstaub, welcher, lt Professor Münzel von der vom Herzklinikum Mainz Hauptursache für Herzinfarkt und Schlaganfälle ist.	S.o.			
4. Zu geringer Abstand zu Wohngebäuden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es existieren keine verbindlichen Bestimmungen zu Abständen von Industriegebieten und Wohnbebauung. Die Verträglichkeit wird im Umweltbericht und den Gutachten nachgewiesen.			
5. Keine Garantie einer 100-prozentigen Kontrolle des angelieferten Erdreichs. (siehe angrenzende Mülldeponie, auf welcher lt. Greenpeace Schweiz, Dioxinbelastetes Erdreich deponiert wurde }.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Einzelheiten des Betriebs der Bodenbehandlungsanlage sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.			
6. In naher Umgebung, oft überdurchschnittlich hohe Stickoxydbelastung, dazu Schiffsverkehr mit Ausstoß von Abgasen aus Motoren, die noch mit Schweröl betrieben werden, auch Flugbetrieb und Autobahn sind eine nicht unerhebliche Belastung für unsere Gesundheit.	Kenntnisnahme.			

**65 Einwender 110**

**Stellungnahme vom 18.01.23**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Ich befürchte das es zu erhöhter Lärm und Staub Belastung kommen wird.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen durch Lärmimmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Soweit sich danach wesentliche Auswirkungen auf den Lärmschutz ergeben können, werden Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen. Zu den Auswirkungen durch Staubimmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Danach ergeben sich keine			

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	wesentlichen Auswirkungen durch Staubimmissionen. Es wird auf das Gutachten, die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.			
<i>Auch das erhöhte Fahrzeugaufkommen in der Binger Str. sehe ich als ein großes Problem an. Schon jetzt halten sich sehr viele LKW nicht an das Durchfahrverbot und da dies auch nicht überprüft wird sehen diese Fahrer auch nicht die Notwendigkeit eines solchen Verbotes ein.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu den Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt. Danach kann das Vorhaben leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird auf das Gutachten und die Begründung verwiesen.			
<i>Auch das Piepsen der Rückwärts fahrenden LKW und der Radlader wird für die Anwohner zur Nerven Zerreißprobe.</i>	S.o.			
<i>Deshalb fände ich eine mobile Bodenaufbereitungsanlage mit kurzer Laufzeit eher vertretbar.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine verbindliche Beschränkung einer Bodenbehandlungsanlage ist nicht vorgesehen. Die Nutzung der Bodenbehandlungsanlage ist Laufzeiten unabhängig und durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen.			

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

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

- Hafenbetriebe Rheinland-Pfalz
- Landesbetrieb Liegenschaft- und Baubetreuung Niederlassung Mainz
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Rhein
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Autobahn GmbH des Bundes - Außenstelle Wiesbaden
- Stadt Mainz
- Mainzer Netze GmbH
- Bundeswehr
- 

**2 Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG**

Stellungnahme vom 12.12.22

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>die von uns betreuten Gashochdruckleitungen der</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>KMW Gastransport GmbH</i></li> <li>• <i>Kraftwerke Mainz—Wiesbaden AG</i></li> </ul> <i>sind von der im Betreff genannten Baumaßnahme nicht betroffen.</i>	Kenntnisnahme			

**3 GDKE RLP Landesarchäologie**

Stellungnahme vom 19.12.22

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet („Budenheim 6.1-2“). Um das Jahr 1900</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>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.</i></p> <p><i>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</i></p>				
<p><i>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (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.</i></p> <p><i>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.                      Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	x		
<p><i>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</i></p>	Kenntnisnahme.			
<p><i>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der GDKE-Direktion Landesdenkmalpflege und des Referats Erdgeschichte.</i></p>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</i></p> <p><i>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</i></p>				

**4 Amprion GmbH** **Stellungnahme vom 19.12.22**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</i></p> <p><i>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</i></p> <p><i>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</i></p>	Kenntnisnahme			

**5 EBA** **Stellungnahme vom 13.12.22**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Ihr Schreiben ist am 12.12.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</i></p> <p><i>Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 3510 Bingen Hbf – Mainz (ca. in Höhe von Bahn-km 24,050 bis ca. Bahn-km 24,400). Ich verweise hierbei auf die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG (TÖB-FFM-19-62784/Wg) vom 15.10.2019.</i></p>	Kenntnisnahmen			

**6 Rheinhessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH** **Stellungnahme vom 03.01.23**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (7. Änderung) befinden sich keine Versorgungsanlagen der Rheinhessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH. Anregungen zur Planfassung werden daher nicht vorgebracht.</i></p>	Kenntnisnahme.			
<p><i>im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Versorgungsanlagen der Rheinhessischen Energie- und Wasserversorgungs-GmbH. Anregungen zur Planfassung werden daher nicht vorgebracht.</i></p>	Kenntnisnahme.			

**7 Deutsche Bahn AG** **Stellungnahme vom 09.01.23**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger Öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</i></p>	Kenntnisnahme.			
<p><i>Durch das Vorhaben werden die Belange der Deutschen Bahn</i></p>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</i>				
<i>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Lärmschutzmaßnahmen werden geprüft und festgesetzt.			

**8 Deutsche Telekom Technik GmbH** **Stellungnahme vom 17.01.23**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a> ersichtlich und jederzeit einsehbar.</i></p> <p><i>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</i></p> <p><i>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</i></p>			X	
<p><i>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</i></p> <p><i>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.</i></p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung von Leitungszonen in öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.			
<p><i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,</i></p>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.	X		



Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i>				
<i>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</i>	Kenntnisnahme. Die Leitungs koordinierung erfolgt regelmäßig mit Umsetzung der Erschließung.			
<i>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.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>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</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</i></li> <li><i>• 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."</i></li> <li><i>• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit</i></li> </ul>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen 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>				

**9 Gemeindewerke Budenheim AÖR** **Stellungnahme vom 16.01.2023**

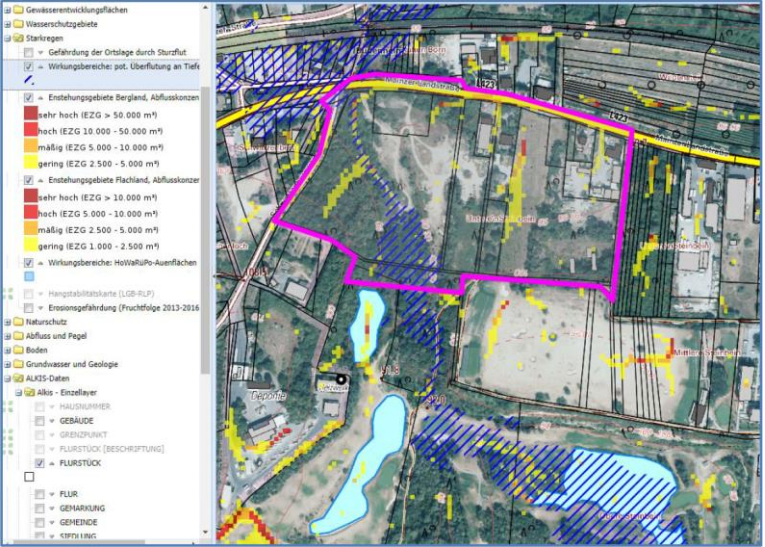
Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p>zum Entwurf des Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung.                      Im Einzelnen:</p> <p><i>Entwurfsplanung/Erläuterungsbericht (Index a):                      1.7 Leitungen/Medien                      Hinweis: Der Betreiber der Beleuchtung in Budenheim ist die Gemeinde Budenheim, nicht die Gemeindewerke Budenheim.                      Bitte ändern!</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                      Wird im Bericht angepasst.</p>			
<p>3. Entwässerung                      3.3 Allgemein  <i>Die hier gewählte Formulierung vermittelt den Eindruck, dass die Gemeindewerke Budenheim für die teilweise extreme Tiefenlage der Kanalisation (bis zu 12 m) verantwortlich sind. Dem ist aber nicht so! Zum einen ist eine Freispiegelkanalisation normaler, wirtschaftlicher Standard, zum anderen ist ausschließlich die vom Investor gewählte Geländeauffüllung, welche entgegen dem natürlichen Gelände geplant ist, hierfür ursächlich.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                      Im Bericht wird vom AG gesprochen, womit nicht die Gemeindewerke gemeint sind. „AG“ wird durch „Bauherr“ ersetzt, um ggf. Unklarheiten zu vermeiden. Die Detailplanung wird weiterhin mit den Gemeindewerken abgestimmt.</p>			
<p><i>Prüfungen                      Grundsätzlich sind alle Entwässerungsobjekte der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentwässerung,</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                      Der Satz wird im Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung entsprechend angepasst.</p>			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Kanalleitungen und Schachtbauwerke, auf Dichtigkeit zu prüfen!</i>				
<p><b>4. 5 Straßenbeleuchtung</b>                  Hier ist genannt, dass die Gemeindewerke Budenheim für die Lieferung, Montage und Anschluss der Beleuchtungskörper zuständig ist. Dies hat jedoch durch den Investor zu erfolgen. Die Detailplanung für die Beleuchtung ist mit Abstimmung mit den Gemeindewerken Budenheim durchzuführen. Die Beleuchtungskörper und Ausleuchtung müssen zum Zeitpunkt der Errichtung der aktuellen gültigen Norm entsprechen. Zusätzlich fordern die GWB für die Beleuchtungskörper „LED Leuchtkörper mit 3. 000 Kelvin und programmierbare Led-Module (Dimm Profile)“. Dies ist aufgrund der aktuellen Energiekrise nicht verhandelbar!</p>	<p>Kenntnisnahme.                  Wird im Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung entsprechend angepasst.</p>			
<p><b>7. Unterführung</b>                  Der Radweg der Unterführung unter der Mainzer Landstraße ist an den weiterführenden Weg der Unterführung unter der Bahnlinie anzubinden. Ebenso ist die Entwässerung der Unterführung noch im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung zu planen. Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist aus Sicht der Gemeindewerke Budenheim fachtechnisch nicht möglich, da die Untergrundverhältnisse aller Voraussicht nach dafür nicht geeignet sind. Hier ist in jedem Fall eine detaillierte Grundlagenplanung auszuarbeiten. Ggfls. Ist ein Bodengutachter einzuschalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.                  Gem. vorliegender Planung ist der neue Radweg an den bestehenden Weg vor dem Bahndamm angeschlossen.</p> <p>Bzgl. der Entwässerung des Radweges wird im Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung folgender Sachverhalt ergänzt:</p> <p>In der Baumaßnahme für die zweite Anbindungsbrücke zum Industriegebiet Budenheim mit Anbindung an die L 423 (Mainzer Straße) wurden neue Regenwasserkanäle im Steinweg verlegt. Für die Anbindung des Dyckerhoff Areal wurde ein Anschlusskanal an den Kanal im Steinweg hergestellt. An diesen Anschlusskanal wird die geplante Regenwasserentwässerung des Dyckerhoff Areal und die Entwässerung des Radweges unter der Unterführung angeschlossen.</p> <p>Eine Versickerung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen. Ggf. wird in Abstimmung mit den Gemeindewerken Budenheim nach der Bahnunterführung ein Einlaufschacht vorgesehen, um den dort im Bestand vorhandenen Tiefpunkt über den neuen Anschlusskanal</p>			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	zu entwässern.			
<i>Hinweis: Blue-Green-Konzept                  Aktuell liegt ein Antrag der politischen Gremien vor, zukünftig soll bei allen Straßenraumgestaltungen ein "Blue-Green-Konzept" berücksichtigt werden. Blaue Ziele tragen dazu bei, Straßenräume wassersensibel zu gestalten und wasserwirtschaftliche Verbesserungen in Straßenräumen zu erreichen. Grüne Ziele sind zur Verbesserung der Vitalität der Vegetation, zur Schaffung qualitativvoller Aufenthalts- und Begegnungsräume (Verdunstung, Verschattung, Hitzevorsorge). Die vorliegende Planung ist dahingehend zu überprüfen und entsprechend anzupassen.</i>	Kenntnisnahme. Das Konzept wird in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.			
<i>Hinweis: Unabhängig von der bereits im Erläuterungsbericht genannten Materialien, Nennweiten etc. sind diese im Rahmen der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der jeweiligen technischen Regelwerke mit den GWB einvernehmlich abzustimmen!</i>	Kenntnisnahme. Die Ausführungsplanung wird mit den Gemeindewerken abgestimmt.			

**10 SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** **Stellungnahme vom 17.01.23**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>1. Allgemeine Wasserwirtschaft - Gewässer/Hochwasserschutz                  Zu dem Bebauungsplan habe ich bereits am 17.10.2019 eine Stellungnahme abgegeben und darauf hingewiesen, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass das aus dem südlich angrenzenden Gebiet anfallende Niederschlagswasser auch bei seltenen, extremen Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden kann. Im Zuge dessen habe ich auch empfohlen, für die Gemeinde Budenheim ein Informationspaket zur Hochwasservorsorge inklusive einem Starkregenmodul erstellen zu lassen und möglichst auch ein Hochwasservorsorgekonzept. Mir ist nicht bekannt, ob dieser Empfehlung gefolgt wurde. Zwischenzeitlich liegen zumindest landesweit die Starkregengefährdungskarten vor. Ein entsprechender Auszug</i>	Kenntnisnahme. Das Gelände wird aufgefüllt. Die südlichen Bereiche liegen daher tiefer als das neue Wohngebiet. Die blau schraffierte Fläche hat ihren Tiefpunkt daher im Bereich des neuen RRB. Eine Gefahr bei Starkregenabflüssen vom Außengebiet besteht daher nicht mehr.  Starkregen, der innerhalb des Wohngebietes anfällt, wird auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt dem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Das auf den Straßen anfallende Starkregenwasser wird über entsprechende Einläufe ins das Kanalnetz und von dort ins das RRB geleitet. Das Kanalnetz wird entsprechend			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p>aus dieser Karte zeigt deutlich, dass ein Teilbereich des Planungsgebiet im Starkregenfall gefährdet ist:</p>  <p>Die blau schraffierte Fläche stellt Bereiche dar, die entlang von Tiefenlinien potentiell im Starkregenfall überflutet werden. Auf diese Gefährdung wird in der Planung nicht eingegangen. Da gemäß dem Bebauungsplan einige Wohnhäuser innerhalb des blau schraffierten Bereiches vorgesehen sind, wird dringend empfohlen, den Hinweis auf diese Gefährdung mit aufzunehmen und möglichst im Zuge der Erschließungsplanung Vorsorgemaßnahmen zu treffen, damit auch bei seltenen Starkregenereignissen eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt.</p>	<p>ausgelegt.</p> <p>Die inneren Erschließungsstraßen und Erdgeschosshöhen sind so vorgesehen, dass das Regenwasser bei größeren Starkregenereignissen auf den Straßenflächen abfließen kann.</p>			
<p>2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung                  2.1 Wasserschutzgebiete Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>			
<p>2.2 Grundwassernutzung                  Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt. Auf die durch die Untere Wasserbehörde genehmigten 5 Grundwassermessstellen weise ich hin. Inwieweit</p>	<p>Kenntnisnahme.                  Die 5 benannten Grundwassermessstellen (GWM 1 flach, GWM 4, 5, 6, 7) liegen auf dem Dyckerhoff Areal und wurden nur für die geotechnischen und abfalltechnischen</p>			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>diese durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt werden oder gegebenenfalls zurückgebaut oder verlegt werden müssen, ist anhand der Planunterlagen nicht ersichtlich. Aussagen hierzu sind den textlichen Unterlagen ebenfalls nicht zu entnehmen. Dies sollte im weiteren Verfahren geklärt werden.</i>	Untersuchungen hergestellt und werden im Zuge der Baumaßnahme fachgerecht zurückgebaut, verschlossen oder teilweise Erhalten zur dauerhaften Überwachung im Sondergebiet Bodenbehandlungsanlage.			
<i>2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände                  Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen                  Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten die nachfolgenden Hinweise mit aufgenommen werden:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;</i></li> <li>• <i>Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.</i></li> <li>• <i>Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.</i></li> <li>• <i>Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.</i></li> </ul> <i>Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>2.5. Regenerative Energie                  Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><b>3. Abwasserbeseitigung</b>  <b>3.1 Schmutzwasser</b>  <i>Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen. Hinweise für den Abwasserbeseitigungspflichtigen: Sofern das NBG noch nicht in dem Einzugsgebietsplan der Kläranlage Mainz enthalten ist, sollte dieses nachgeholt werden. Der Einzugsgebietsplan ist Bestandteil der Einleitungserlaubnis und Voraussetzung für die Genehmigungsfreiheit der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation. Grundsätzlich sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gem. § 58 WHG i.V.m §§ 61, 62 LWG – ab 8 m3/d) vorzuschalten sind. Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach §§ 61, 62 LWG, soweit an das Abwasser in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 Nummer 3 WHG in Verbindung mit § 57 Absatz 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>			
<p><b>3.2. Niederschlagswasser</b>  <i>Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen als auch der privaten Flächen soll zusammen abgeleitet und in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten, genutzt und abgeleitet werden. In Teilbereichen wird eine Versickerung überprüft. Dieses Konzept wurde bereits mit mir abgestimmt. Für die Ableitung aus dem Regenwasserkanalssystem ist eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis sowie die Genehmigung der Abwasseranlagen erforderlich. Auch für Versickerungen auf Privatgrundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei bis 500 m² angeschlossene abflusswirksame Fläche die Untere Wasserbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) zuständig ist.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                      Ein wasserrechtlicher Antrag ist in Bearbeitung und wird vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eingereicht.</p>			
<p><i>Das anfallende Wasser von extremen Niederschlagsereignissen, die größer als das Bemessungsereignis der Regenwasserkanäle bzw. Regenwasserrinnen ist, wird auf den Straßenflächen stehen</i></p>	<p>Kenntnisnahme.                      Dies ist in der aktuellen Planung so vorgesehen.</p>			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>bzw. abfließen. Hier sollten Straßenverläufe und Straßengefälle so gewählt werden, dass dieses Wasser schadlos zum nächsten Gewässer oder zu freiem Gelände hin abfließen kann.</i>				
<p><b>4. Bodenschutz</b>                  Der Planungsbereich betrifft die folgenden zwei im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierten Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altstandort „Ehem. Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“ (REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00; kurz ASO -5002) und</li> <li>• Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ (REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00; kurz ALG 0211). Diese ALG ist in drei Teilflächen (A bis C) aufgeteilt.</li> </ul> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schafft die Gemeinde Baurecht für eine sensiblere Folgenutzung. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die geplante Nutzung der Fläche „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ entspricht. Als Bewertungskriterien sind die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgelegten, nutzungsbezogenen Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerte bzw. für die dort nicht genannten Parameter die orientierenden Hinweise des ALEX-Informationsblattes 16 und darüber hinaus die Prüfwerte des ALEX-Merkblattes 02 des damaligen Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, heute Landesamt für Umwelt (LfU), heranzuziehen.</p> <p>Da im allgemeinen Wohngebiet neben der Wohnnutzung auch die Nutzung als Kinderspielfläche und der Anbau von Nutzpflanzen planungsrechtlich zulässig sind, ist für die Bewertung des o. g. Altstandortes die sensiblere Nutzung (Nutzgarten bzw. Kinderspielfläche) maßgebend.</p> <p>In den vergangenen Jahren wurden bereits im Bereich der beiden o. g. registrierten Flächen einige Untersuchungskampagnen durchgeführt, die bereichsweise Belastungen mit verschiedenen Schadstoffen im Untergrund aufzeigten. Die Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade (insbes. Boden - Mensch und Boden -</p>	Kenntnisnahme.			



Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p>Grundwasser) ist für beide Flächen bis auf drei Flurstücke der Teilfläche C (REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 02)1 mit dem derzeitigen Kenntnisstand abgeschlossen.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden bereits geeignete Sanierungsmaßnahmen für die beiden Verdachtsflächen – mit der o. g. Ausnahme – abgeleitet:                      Für den Bereich ASO -5002 werden Dekontaminationsmaßnahmen (Bodenaushub mit anschließender Freimessung und bereichsweise Wiederverfüllung zwecks Geländemodellierung) als geeignete Sanierungsform angesehen.</p> <p>Für den Bereich ALG -0211, in dem u. a. die geplante Bodenaufbereitungsanlage vorgesehen ist, ist eine Sicherungsmaßnahme in Form einer wasserundurchlässigen Versiegelung als hinreichende Sanierungsmethode festgestellt worden.</p>				
<p>In den textlichen Festsetzungen mit Stand vom 16.11.2022 wird für den Teilbereich C Folgendes geäußert:                      „Für den Teilbereich C sind gemäß Schreiben der SGD Süd vom 08.08.2019 und vom 18.10.2022 nach gegenwärtigem Kenntnisstand ebenfalls Gefährdungen für die Wirkungspfade Boden - Grundwasser und Boden - Mensch zu erwarten. Aufgrund der festgestellten Belastungen besteht zunächst weiterer Erkundungsbedarf mit voraussichtlich anschließendem Sanierungsbedarf. Als Sicherungsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist die Beseitigung der belasteten Auffüllungen vorgesehen. Als Sicherungsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden Mensch kommt – soweit dann noch erforderlich – die geplante Anhebung bzw. Überdeckung des Geländes in Betracht.“</p> <p>Die zwei letzten Sätze sind nicht nachvollziehbar, da gem. dem besagten Schreiben vom 18.10.2022 noch weiterer Untersuchungsbedarf gesehen wird.</p> <p>Sicherlich stellt eine Beseitigung der belasteten Auffüllungen eine geeignete Sanierung dar und wäre auch zu begrüßen (da der Schaden dann abschließend saniert wäre), aber es ist fachlich noch nicht zu begründen, ob ggf. auch ein milderes Mittel wie z.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es besteht kein Widerspruch. In der Erläuterung der Kennzeichnung wird lediglich darauf hingewiesen, dass zunächst weiterer Erkundungsbedarf besteht und dargelegt, welche geeigneten Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich in Betracht kommen. Eine abschließende Festlegung erfolgt damit nicht. Es wird aber dokumentiert, dass auch im Bereich C die zu erwartenden Bodenverunreinigungen der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen.</p>			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>B. eine Sicherung als Sanierungsform hinreichend wäre. Diese Aussage kann also nicht als Vorgabe der SGD Süd verstanden werden und sollte daher umformuliert werden.</i>				
<i>Den Antragsunterlagen liegt die "Zusammenfassende Darstellung der Geologischen und Hydrogeologische Verhältnisse und der Altlastensituation" zum Zusammenfassende Darstellung der Geologischen und Hydrogeologische Verhältnisse und der Altlastensituation mit Stand vom 11.05.2020, erstellt von Re2area, Heidelberg, bei. Es wird angeraten, dass zusätzlich der aktuellere bei der SGD Süd unter [U16] erfasste Erläuterungsbericht „Budenheim, ehem. Dyckerhoff-Steinbruch – Erläuterungsbericht zum Bodenmanagementkonzept (Bodenschutz- und abfallrechtliche Aspekte)" mit Stand vom 09.10.2020, erstellt von Re2area, Esslingen, sowie die dazugehörige bodenschutzrechtliche Stellungnahme vom 18.11.2020 der SGD Süd - als Grundlage für die Sanierung des Geländes - mit in die Bebauungsplanunterlagen beizufügen.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Bodenmanagementkonzept ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern betrifft die nachgelagerte Umsetzung. Die Baumaßnahmen und Erdarbeiten im Plangebiet könnten nach den Festsetzungen auch auf andere Weise, z. B. mit Material von außerhalb des Plangebiets hergestellt werden. Der Umgang mit den im Plangebiet vorliegenden Bodenverunreinigungen ist durch die Verfahrensunterlagen ausreichend dokumentiert. Eine Veröffentlichung des Bodenmanagementkonzepts mit den Planunterlagen wird daher nicht für erforderlich erachtet. Der Gemeinde liegt das Konzept vor.			
<i>Zusätzlich zu den Formulierungen in den textlichen Festsetzungen wird empfohlen – sofern noch nicht erfolgt, die Sanierungsmaßnahmen in Form eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Ortsgemeinde Budenheim zu den vielen Gutachten und Stellungnahmen festzuhalten.</i>	Kenntnisnahme. Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen ergänzenden Regelungen in städtebaulichen Verträgen nicht entgegen.			
<i>Zu beachten ist, dass ab dem 01.08.2023 durch das Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung die Anforderungen an Verfüllungen neu geregelt werden. Es ist vorgesehen, zugunsten dieser neuen Regelungen die derzeit noch gültigen ALEX- Informationsblätter 24, 25 und 26 zurückzunehmen. Die Ersatzbaustoffverordnung regelt die Verwertung von mineralischen Stoffen in technischen Bauwerken (also von z. B. Baggergut, Gleisschotter, Schlacke, Recyclingbaustoff u. ä. in Leitungsgräben, Lärmschutzwällen, Aufschüttungen, Straßen, Wegen, Parkplätzen u. ä.). Die neuen gesetzlichen Anforderungen sind demnach bei den anstehenden Baumaßnahmen ab diesem Zeitpunkt zu beachten.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.7.2005</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>hingewiesen, wonach der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet sind, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.</i>				
<i>Ergänzend noch ein Hinweis auf eine grundsätzliche Anforderung an die Versickerung von Niederschlagswasser. Über belasteten Böden/Bauschutt darf kein Niederschlagswasser versickert werden.</i>	Kenntnisnahme. Soweit das Entwässerungskonzept vorsieht, ist eine Beseitigung der Auffüllungen vorgesehen. S.o.			
<i>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird die Wiedernutzbarmachung einer bereits ge- bzw. benutzten Fläche wie hier das ehem. Dyckerhoff-Gelände im Gegensatz zu einer Neuversiegelung an einer anderen Stelle begrüßt.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan, sofern die o. g. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und die entsprechenden Hinweise beachtet werden.</i>	Kenntnisnahme.			
Redaktionelle Anmerkungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fußnote 7 auf Seite 50 der Begründung mit Stand vom 16.11.2022: Re2area GmbH (0711.05.2020): Budenheim, ehem. Dyckerhoff-Steinbruch – Zusammenfassende Darstellung der Geologischen und Hydrogeologischen Verhältnisse und der Altlastensituation. Heidelberg.</li> <li>• Bildbeschriftung auf Seite 58 der Begründung mit Stand vom 16.11.2022: Abbildung 18: Ergänzende Abgrenzung der Teilfläche C (Stellungnahme SGD Nord Süd vom 18.10.2022)</li> </ul>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell überarbeitet.			x

**11 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

**Stellungnahme vom 16.01.23**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Gegen den o.g. Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Sollten im weiteren Verfahren externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden, lehnen wir diese auf landwirtschaftlichen Flächen kategorisch ab. Vielmehr sollte der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches stattfinden.</i>	Kenntnisnahme.			

**12 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionale Gewerbeaufsicht** **Stellungnahme vom 19.01.23**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o. a. Bauleitplanung erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit der Planung zu bestehenden Nutzungen und zu zukünftigen konkurrierenden Nutzungen des Plangebiets.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Einwendungen: Schalltechnische Verträglichkeit Zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim, Bericht-Nr.: P22-027/2, der FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern bestehen erhebliche Bedenken, da die bereits vor Ort befindlichen Gewerbebetriebe aus hiesiger Sicht nicht bzw. nicht vollständig betrachtet wurden:</i>	Kenntnisnahme. Es wird auf die ergänzende Stellungnahme der FIRU Gfl vom 28.02.2023 verwiesen.			
<i>Metallbau Vornwald Das Hallendach des Metallbaubetriebs verfügt über einige Lichtelemente, die zu einer Herabsetzung der schallabschirmenden Wirkung führen können. Der Schalldämmwert des Hallendachs sollte nochmals geprüft werden.</i>	Zu 1 Lichtelemente im Hallendach: In der bisherigen Untersuchung wurden die Fassaden und das Dach der Werkstatthalle Vornwald mit einem mittlerem Schalldämmmaß von R'w= 25 dB berücksichtigt. Die bestehende Werkstatthalle des Betriebs Vornwald weist am oberen Teil der Ost- und Westfassade zum Dach hin geneigte Oberlichter auf. Gemäß Anhang B der VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“ weist bereits eine Glasscheibe von 3 mm Dicke ein Schalldämmmaß von mehr als 25 dB(A) auf. Zur Überprüfung möglicher Auswirkungen geringerer Schalldämmmaße der Oberlichter wurde eine Nachberechnung mit der Berücksichtigung von Oberlichtern über die gesamte Länge der Halle und einer Höhe von 2 m am oberen Ende der Ost- und Westfassade			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	<p>mit einem niedrigen Schalldämmmaß von <math>R'w = 15</math> dB(A) vorgenommen.</p> <p>Im Ergebnis werden an den am stärksten betroffenen Immissionsorten im geplanten Wohngebiet westlich des Betriebs an der Ostfassade des Haus 5 (Östliche Baugrenze im nördlichen Teil des WA 1.1) ein Beurteilungspegel von 57,0 dB(A) und am Immissionsort Haus 6 an der nördlichen Ostfassade ein Beurteilungspegel von 55,0 dB(A) berechnet.</p> <p>In der bisherigen Berechnung wurde für den Immissionsort an der Ostfassade von Haus 5 ein Beurteilungspegel von 57,0 dB(A), am Immissionsort Haus 6 nördliche Ostfassade ein Beurteilungspegel von 53,7 dB(A) ermittelt.</p> <p>Am Immissionsort am Haus 5 zeigt die Schallabstrahlung der Oberlichter der Halle des Betriebs Vornwald keinen relevanten Immissionsbeitrag. Im Bereich des Haus 5 sind aufgrund der Überschreitung des Immissionsrichtwerts offenbare Fenster an der Ostfassade ohnehin ausgeschlossen.</p> <p>Am Immissionsort am Haus 6 (Östliche Baugrenze im südlichen Teil des WA 1.1) erhöht sich durch die Schallabstrahlung der Oberlichter der Beurteilungspegel um 1,3 dB(A) auf 55 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird eingehalten.</p> <p>An allen weiteren Immissionsorten in den westlich des Betriebs Vornwald geplanten Wohngebieten fällt der Immissionsbeitrag durch die Oberlichter geringer aus. Es werden keine weiteren Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm berechnet. Es wird auf die ergänzende Stellungnahme der FIRU GfI vom 28.02.2023 verwiesen.</p>			
<p><i>Weiterhin gibt der Betreiber an, dass die Tätigkeiten in der Regel bei geöffnetem Tor und teilweise auch im Freien verrichtet werden.</i></p>	<p>Der Betrieb bei offenem Tor wurde mit der ergänzenden Stellungnahme der FIRU GfI vom 28.02.2023 überprüft. Eine Berechnung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb Vornwald</p>			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	<p>bei über die gesamte Betriebszeit von 11 Stunden im Tagzeitraum offenem Tor (insg. 25 m²) mit einer Schallabstrahlung von 79 dB(A) pro Quadratmeter Öffnungsfläche (entspricht dem Innenpegel von 83 dB(A)) führt an der Westfassade des bestehenden Wohngebäudes Mainzer Landstraße 127 zu einem Beurteilungspegel von 66 dB(A). Bei überwiegend geschlossenem Tor ergibt sich ein Beurteilungspegel von 61 dB(A).</p> <p>Nach den vorliegenden Bauakten handelt es sich bei dem Wohngebäude Mainzer Landstraße 127 um eine genehmigte Betriebswohnung und Apartments. Es wird davon ausgegangen, dass hier mindestens die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete einzuhalten sind. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird demnach bei über 11 Stunden geöffnetem Tor um 1 dB(A) überschritten, bei überwiegend geschlossenem Tor eingehalten.</p> <p>Durch die Festsetzung des Mischgebiets MI 1.2 sind zukünftig die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete einzuhalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag für Mischgebiete von 60 dB(A) wird bei geöffnetem Tor um 6 dB(A) und bei überwiegend geschlossenem Tor um 1 dB(A) überschritten.</p> <p>Im Bebauungsplan werden daher offenbare Fenster im westlichen Teil des MI 2 ausgeschlossen. Die Schließung des Tores zumindest überwiegend bei lärmintensiven Tätigkeiten in der Halle wird als vertretbar und angemessen erachtet. Die vom Gutachter angenommene Öffnung des Tores über eine tägliche Dauer von 11 Stunden ist aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig und entspricht auch nicht dem Stand der Lärminderungstechnik.</p> <p>Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass der Betrieb Vornwald unter Berücksichtigung der Lärmschutzfestsetzungen mit den zulässigen Nutzungen</p>			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	<p>im MI 1.2 vertraglich weitergeführt werden kann.                      An den Immissionsorten innerhalb der geplanten Wohngebiete südlich und westlich des Betriebs werden Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) im am stärksten betroffenen meist obersten Geschoss prognostiziert. Angrenzend an das Betriebsgrundstück sind in den benachbarten Gebieten WA 1 und WA 5 daher ebenfalls offenbare Fenster ausgeschlossen.</p> <p>Grundlage des Lärmgutachtens war eine Befragung des Betriebes. Betriebsvorgänge im Freien wurden danach berücksichtigt.</p>			
<p><i>In der Literatur werden Geräuschemissionen eines Containerwechsels weitaus höher angesetzt, hier sind auch die örtlichen Verhältnisse zu beachten.</i></p>	<p>Im Bericht P22-027/2 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ vom 08.09.2022 ist bzgl. der Geräuschemissionen der Containerwechsel auf eigene Messungen der FIRU GfI verwiesen worden. Diese ergeben für den vollständigen Wechsel mit jeweils drei Absetz- und drei Aufnahmevorgängen eines Absetzcontainers den auf eine Stunde bezogenen Schalleistungspegel von LWA, 1h = 101 dB(A) (inklusive Impulszuschlag). Emissionsdaten zu Containerwechseln sind im Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen, TÜV-Bericht-Nr. 933/423901 bzw. 933/132001 des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie von 2002 dokumentiert. Darin wird für das Absetzen eines Absetzcontainers ein Schalleistungspegel von LW<sub>Aeq</sub> = 100 dB(A), ein Impulszuschlag von KI = 2 dB(A), eine Einwirkzeit von 6 min und für das Aufnehmen eines Absetzcontainers ein Schalleistungspegel von LW<sub>Aeq</sub> = 100 dB(A), ein Impulszuschlag von KI = 5 dB(A), eine Einwirkzeit von 5 min angegeben. Bei jeweils 3 Aufnahme- und 3 Absatzvorgängen ergibt dies den auf eine Stunde gemittelten Schalleistungspegel von LW<sub>A</sub>,1h = 101 dB(A). Dies entspricht dem in der schalltechnischen</p>			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	Untersuchung angesetzten Schalleistungspegel. Höhere Emissionsansätze sind damit nicht erforderlich.			
<i>Zudem wurde dem Betrieb in der schalltechnischen Untersuchung kein Entwicklungszuschlag zugestanden. Weiterhin ist zusätzlich auch das Spitzenpegelkriterium zu betrachten. Eine Herabstufung des Betriebsgrundstücks in ein Mischgebiet kann zu wesentlichen Einschränkungen der bisherigen betrieblichen Tätigkeit und möglichen Entwicklungen führen.</i>	Grundlage des Lärmgutachtens war eine Befragung des Betriebes. Dabei wurden keine Angaben zu einer beabsichtigten Ausweitung der Betriebsvorgänge gemacht.			
<i>Spedition August Heim Ferntransporte GmbH. Neben der reinen Fahrtätigkeit im Speditionsbetrieb führt die August Heim Ferntransporte GmbH logistische Tätigkeiten für eine Drogeriemarktkette durch; Hieraus ergeben sich Lager- und Verladetätigkeiten (Be- und Entladung von Lkw) in bzw. aus der Halle und Kommissioniertätigkeiten, die in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt wurden. Hiermit verbunden sind auch Verladetätigkeiten bzw. zusätzliche Lkw- und Pkw-Fahrbewegungen in der Nachtzeit. Weiterhin ist zusätzlich auch das Spitzenpegelkriterium zu betrachten.</i>	Zu: zusätzliche Verladetätigkeiten Trotz mehrfacher Anfragen haben wir von der Spedition August Heim Ferntransporte GmbH keine Angaben zu den Betriebstätigkeiten auf deren Betriebsgelände Mainzer Landstraße 145 erhalten. In der Schalltechnischen Untersuchung wurde für die Spedition August Heim Ferntransporte GmbH als schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge in der ungünstigsten Nachtstunde 10 Lkw-Zu- und Abfahrten (Summe Zufahrten + Abfahrten) mit entsprechenden Einzelgeräuschen (Betriebsbremse, TÜrenschiagen, Anlassen), 10 Minuten Lkw Rangieren und 10 Minuten Lkw Leerlauf angesetzt. Zur Beurteilung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch mögliche nächtliche Ladevorgänge wurden ergänzende Berechnungen durchgeführt. In diesen Berechnungen wird zusätzlich zu den o.g. Betriebsvorgängen der durchgängige Betrieb eines Gabelstaplers mit einem Schalleistungspegel von LWA = 100 dB(A) angesetzt. Auch unter Berücksichtigung des durchgängigen Betriebs eines Gabelstaplers auf den Freiflächen der Spedition Heim wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmreinwirkungen in Mischgebieten von 45 dB(A) nahezu im gesamten geplanten Mischgebiet nördlich der geplanten Bodenbehandlungsanlage eingehalten. Lediglich in Teilen der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen S1 – in der			



Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	wegen der Gewerbelärmeinwirkungen durch die Bodenbehandlungsanlage eine Grundrissorientierung vorzunehmen ist – sind bei zusätzlichem durchgängigem Betrieb eines Gabelstaplers geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts zu erwarten. Demnach ist der o.g. beschriebene Betriebsablauf durch die Festsetzungen des Bebauungsplan abgedeckt.			
<i>Weiterhin ist zusätzlich auch das Spitzenpegelkriterium zu betrachten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß TA Lärm dürfen kurzzeitigen Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. In Mischgebieten sind damit in der Nacht kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) zulässig. In der Ladelärmstudie ist als lautes Einzelereignis das Entlüftungsgeräusch einer Lkw-Betriebsbremse mit einem Schalleistungspegel von LWA = 108 dB(A) angegeben. Der geringste Abstand zwischen dem östlichen Rand des geplanten Mischgebiets und dem westlichen Rand des Betriebsgeländes der Spedition Heim Ferntransporte GmbH beträgt 85 m. Bei diesem Abstand beträgt allein die Dämpfung des Schalls aufgrund geometrischer Ausbreitung gemäß DIN ISO 9613-2 bereits rund 50 dB(A). Überschreitungen des gemäß TA Lärm zulässigen Werts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) können damit sicher ausgeschlossen werden.			
<i>Dem Betrieb wurde in der schalltechnischen Untersuchung kein Entwicklungszuschlag zugestanden, plant jedoch eine Erweiterung der bestehenden Lager- und Umschlagshalle.</i>	S.o.			
<i>Die Ausweisung von Mischgebieten in der Nachbarschaft kann zu wesentlichen Einschränkungen der bisherigen betrieblichen Tätigkeit und möglichen Entwicklungen führen</i>	S.o.			
<i>Geplante Bodenbehandlungsanlage                  In den Annahmen und Berechnungen zu den Auswirkungen der geplanten Bodenbehandlungsanlage wurde der an- und abfahrende Verkehr über die Planstraße zur Mainzer Landstraße nicht berücksichtigt. Hierbei sind jedoch Auswirkungen auf die neuen Mischgebiete MI2 und das MI3 zu erwarten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unter Punkt 7.4 der TA Lärm geregelt: „Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	<p>6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,</li> <li>- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und</li> <li>- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“</li> </ul> <p>Entlang der neu geplanten Planstraße B bestehen noch keine störepfindlichen Nutzungen. Die Verkehrslärmeinwirkungen durch den zu erwartenden Kfz-Verkehr auf der Planstraße B – einschließlich des An- und Abfahrtsverkehrs der Bodenbehandlungsanlage – wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prognostiziert und in Kapitel 2.1 anhand der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV beurteilt. Es wurde festgestellt, dass der Kfz-Verkehr auf der Planstraße B – einschließlich des An- und Abfahrtsverkehrs der Bodenbehandlungsanlage – nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV führen.</p> <p>Auf den relevanten Abschnitten der Mainzer Landstraße fahren im Nullfall rund 10.000 bis 12.000 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von mehr als 5 %. Dies entspricht einem Lkw-Verkehrsaufkommen im Nullfall von rund 500 Lkw/24h.</p> <p>Eine rechnerische Erhöhung der Verkehrsgeräusche von aufgerundet 3 dB(A) tritt erst bei einer Erhöhung der Verkehrsmenge um deutlich mehr als 50 % auf.</p> <p>Durch die zu erwartenden jeweils 34 Lkw-Fahrten von und 34 Lkw-Fahrten zu der neu geplanten Bodenbehandlungsanlage wird sich die Verkehrsmenge auf der Mainzer Landstraße um deutlich weniger als 50 % erhöhen. Damit ist auch eine Erhöhung des</p>			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche auf der Mainzer Landstraße um 3 dB(A) sicher auszuschließen. Damit sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Der an- und abfahrende Verkehr wurde im Rahmend der Verkehrslärmuntersuchung berücksichtigt. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im MI2 und MI3 berücksichtigen die Gesamtbelastung des Verkehrslärms einschließlich des an- und abfahrende Verkehrs der Bodenbehandlungsanlage auf der Planstraße B und der Mainzer Landstraße.			
<i>Staubimmissionen Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bodenbehandlungsanlage kann erst im Verlauf des Genehmigungsverfahrens geprüft und beurteilt werden. Ob die angestrebten Maßnahmen zur Staubminderung geeignet sind, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewerten.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Staubgutachten zum Bebauungsplan zeigt, dass die geplanten Maßnahmen geeignet sind und der geplante Betrieb mit den Maßnahmen umfeldverträglich möglich ist.			
<i>Die Festsetzung der Mischgebiete in nördlicher Richtung der Bodenbehandlungsanlage kann daher zu weitreichenden Einschränkungen des vorgesehenen Anlagenbetriebs der Bodenbehandlungsanlage führen. Aufgrund der nicht signifikanten Unterschreitung der immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit, der Vegetation und vor Schadstoffdepositionen sind insbesondere die Annahmen der Immissionsprognose für Staub und Staubinhaltsstoffe kritisch zu hinterfragen.</i>	Kenntnisnahme. Die Staub- und Lärmgutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Bodenbehandlungsanlage unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen mit dem Mischgebiet verträglich betrieben werden kann.			
<i>Es wird angeregt bereits im Stadium der Bauleitplanung ein klärendes Gespräch mit dem Vorhabensträger und den beteiligten Fachbehörden zu führen.</i>	Kenntnisnahme. Die Vorhabenträgerin ist mit den Fachbehörden seit Beginn des Planverfahrens im Austausch.			

**13 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH**

**Stellungnahme vom 19.01.1023**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</i>	Kenntnisnahme. Die Telekommunikationsanlage wird nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen.		X	
<i>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an <a href="mailto:mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com">mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com</a>, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Anlagen: Lageplan(-pläne)</i>  <i>Weiterführende Dokumente:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</u></li> <li>• <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</u></li> <li>• <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH</u></li> <li>• <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u></li> </ul>				

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
				

**14 Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Bauen und Umwelt**

**Stellungnahme vom 20.01.23**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:</i></p> <p><i>1. Die Entscheidung der landesplanerischen Stellungnahme zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes vom 30. April 2019 sowie die darin enthaltenen Anregungen, Empfehlungen und Hinweise sind zu beachten.</i></p>	Kenntnisnahme.			
<p><i>2. Wie in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist bei im Fall der Nutzungsaufgabe der Bodenbehandlungsanlage anschließend als Folgenutzung ein Gewerbegebiet im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes festzusetzen.</i></p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine verbindliche Beschränkung einer Bodenbehandlungsanlage ist nicht vorgesehen. Die Nutzung der Bodenbehandlungsanlage ist unabhängig von der Laufzeit und durch die vorliegenden Gutachten			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
	nachgewiesen. Im Fall der Aufgabe der Bodenbehandlungsanlage wäre der Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern. Sowohl das Sondergebiet für die Bodenbehandlungsanlage als auch eine etwaige gewerbliche Folgenutzung sind aus dem FNP entwickelt.			
<i>Dem Bebauungsplan kann aus landesplanerischer Sicht zugestimmt werden.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>3. Das Vorhaben dient der städtebaulichen Ordnung des ehemaligen Steinbruchs der Firma Dyckerhoff in Budenheim, der seit seiner Betriebsaufgabe verschiedenen Folgenutzungen u.a. als Hausmülldeponie oder Schießstand unterlag. Dementsprechend liegen erhebliche Vorbelastungen des Geländes vor.                      Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) äußert sich folgendermaßen:</i>	Kenntnisnahme.			
<i>3.1 Die natur- und artenschutzfachlichen Untersuchungen der Jahre 2019, 2020 und 2022 identifizierten als einzig betroffene planungsrelevante Art die Mauereidechse aus der Gruppe der Reptilien.                      Die UNB stellt fest, dass bei Umsetzung des fachgutachterlich ausgearbeiteten Managementplans für die Art, die eine Umsiedelung der ca. 30 Tiere in eine Böschung im südlichen Geltungsbereich vorsieht, Konflikte mit § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden werden können.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Gemäß Seite 63 der Begründung sollen die als notwendig erkannten fachlichen Details der Artenschutzmaßnahme in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Hinweise unter den Festsetzungen sind zu diesem Thema zwar zusammenfassend korrekt, jedoch zu knapp und wenig aussagekräftig.                      Hierzu stellt die UNB folgendes fest:                      1. Der Vertrag muss der Kreisverwaltung Mainz-Bingen bis Satzungsbeschluß vorliegen und bezüglich einer detaillierten Handlungsbasis auf die drei Artenschutzgutachten von „BGNatur“ verweisen.                      2. In den Festsetzungen/Hinweisen ist an geeigneter Stelle auf</i>	Der Stellungnahme zu 1. wird gefolgt. Der Vertrag wird zur Verfügung gestellt. Der Stellungnahme zu 2. wird nicht gefolgt. Die Aussage in der Begründung ist ausreichend.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>diesen Vertrag hinzuweisen.</i>				
<p>3.2 Bilanzierung und Abarbeitung der Eingriffsregelung ergaben einen Netto-Ausgleichsbedarf von 28.020 m<sup>2</sup>.                      Hiervon entfallen auf den forstlichen Ausgleich infolge der Inanspruchnahme von Wald 13.404 m<sup>2</sup>, die, wie mit der UNB vereinbart, multifunktional auch dem bauleitplanerischen Ausgleich dienen sollen.                      Daher müssen auch diese Flächen mittels eines städtebaulichen Vertrages rechtssicher verankert und mit dem Bauleitplanverfahren verbunden werden.                      Hierzu stellen wir folgendes fest:                      1. Der Vertrag muss Flur und Parzelle benennen, damit Eingriff und Ausgleich zweifelsfrei einander zugeordnet werden können. Das fehlt in den vorgelegten Unterlagen bislang.                      2. Der Vertrag muss der Kreisverwaltung Mainz-Bingen bis Satzungsbeschluß vorliegen.                      3. In den Festsetzungen/Hinweisen ist an geeigneter Stelle auf diesen Vertrag hinzuweisen.</p>	<p>Der Stellungnahme zu 1. und 2. wird gefolgt.                      Der Vertrag wird zur Verfügung gestellt.                      Der Stellungnahme zu 3. wird nicht gefolgt. Die Aussage in der Begründung ist ausreichend.</p>			
<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>	Kenntnisnahme.			
<p>4.1 Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß dem § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14.07.2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 02.11.1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten: -                      Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;-Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen -TRWV- Teil1: Planung) des DVGW-Regelwerks;                      - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.</p>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
- DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).				
4.2 Für die notwendigen Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken und Gebäuden sind die §§ 7 und 15 der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 zu beachten. Hierbei ist Voraussetzung, dass jede Gemeinde gemäß dem § 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Feuerwehrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 Fahrzeuge nach den örtlichen Erfordernissen entsprechend vorhält.	Kenntnisnahme.			
5. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird auf folgendes hingewiesen: 5.1 zum Bodenschutz: Grundsätzlich ist die Zuständigkeit für die im Plangebiet vorhandenen Bodenschutzflächen bei der Oberen Bodenschutzbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz gelegen. In den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen Ziffer V.3 Bodenverunreinigungen wird jedoch ausgeführt, dass sofern bei Baumaßnahmen außerhalb der registrierten Bodenschutzflächen Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen wäre. Die Untere Wasserbehörde bittet hier um redaktionelle Änderung, da die Obere Bodenschutzbehörde gem. Landesbodenschutzgesetz zuständig ist.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.	x		
5.2 zur Geothermie: Für die Nutzung von oberflächennaher Erdwärme ist in Abhängigkeit der geplanten Wärmeentzugsleistung ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Die Untere Wasserbehörde ist für Anlagen ≤ 200 kW Wärmeentzugsleistung gem. dem aktuellen Leitfaden zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP zuständig. Anlagen über 200 kW Wärmeentzugsleistung und/oder Fördertemperatur ≥ 20 °C sind bzgl. der Zuständigkeit der Bergbehörde zur Prüfung vorzulegen. Das geplante kalte Nahwärmenetz befindet sich innerhalb des	Kenntnisnahme.			



Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Altstandortes „Ehem. Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff“. Die Untere Wasserbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass Einflüsse von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen zu einer eingeschränkten Nutzung von Erdwärme beziehungsweise zum Versagen der Zulassung führen können. Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Errichtung von Erdwärmesonden im Plangebiet wäre nur mit entsprechender Zustimmung der Oberen Bodenschutzbehörde möglich. Es wird empfohlen, die grundsätzliche Zulässigkeit eines kalten Nahwärmenetzes mittels Erdwärmesonden innerhalb eines Altstandortes frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz abzustimmen.</i></p>				
<p><i>5.3 zur Niederschlagswasserentsorgung:                  Die Konzeption zur Entsorgung des Niederschlagswassers sollte rechtzeitig vorab mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.                  Im Mischgebiet ist die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen vorgesehen. Die Errichtung dieser Anlagen sollte unter Beachtung des DWA-Regelwerks - Arbeitsblatt DWA A 138 – erfolgen.</i></p>	Kenntnisnahme.			
<p><i>5.4 zur Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung:                  Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.                  Es besteht grundsätzlich eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt, dem Wasserversorgungspflichtigen und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen.</i></p>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
6. Das Jugendamt bittet, die Sicherstellung zur Deckung von Rechts- und Betreuungsansprüchen im Sinne des Kindertagesstättengesetzes zu beachten.	Kenntnisnahme.			
7. Im Gespräch am 25.11.2021 wurde seitens der Kreisverwaltung der Umwandlung des Gewerbegebietes in MI-Fläche zugestimmt. Aus bauleitplanerischer Sicht weisen wir aber vorsorglich darauf hin, dass in dem zukünftigen Mischgebiet keine überwiegende Wohnnutzung stattfinden darf.	Kenntnisnahme.			
8. Gem. § 1(6) Nr. 1 BauGB sind in der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme.			
8.1 Gem. § 9(5) Nr. 3. BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in der Plankarte gekennzeichnet.			
8.2 Die geplanten Flächennutzungen sollten unter den Vorbehalt der vorherigen Herstellung dafür unbedenklicher Bodenbelastungen dargestellt werden. § 9(2) BauGB stellt das Instrumentarium dafür zur Verfügung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Herstellung von unbedenklichen Bodenbelastungen ist aufgrund der angeordneten Sanierungsverfahren sichergestellt.			
8.3 Die Schutzansprüche einer Wohnbaufläche angrenzend an eine gewerbliche Baufläche und an die vorgesehene Bodenbehandlungsanlage wurden durch weitere gutachterlich und städtebaulich begründete Konkretisierung und Planung sichergestellt. Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen gem. § 9(2) BauGB festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.	s.o.			
9. Zur Grünfläche: Die private Grünfläche pG1 dient der Anlage eines begrünten Lärmschutzwalles zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet. Dies sollte auch in der Planzeichnung unter Zweckbestimmung erläutert werden. Darüber hinaus handelt es sich hier wohl weniger um eine Grünfläche gem. § 9(1) Nr. 15	Kenntnisnahme. Im Plan ist eine Überlagerung der beiden Festsetzungen vorgenommen.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>BauGB als vielmehr um eine „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...“ gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB.</i>				
<i>9.1 In der Planzeichnung ist jeder Grünfläche eine Zweckbestimmung (möglichst als Text) zuzuordnen.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus dem Planeinschrieb i. V. m. den textlichen Festsetzungen. Die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt.		x	
<i>10. Erhaltenswerte Baumbestände sollten sinnvoll in die Überplanung eingebunden werden (z.B. Randeingrünung gem. § 9(1)25b BauGB Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).</i>	Kenntnisnahme. Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets dienen dem Erhalt von Gehölzen. Weitere Gehölze sind nicht zum Erhalt vorgesehen, da dies mit der notwendigen Bodensanierung, den Erarbeiten oder der geplanten Folgenutzung nicht vereinbar wäre.			
<i>11. Wiederholung unserer Stellungnahme vom 31. Oktober 2019: Wir erlauben uns ein Zitat des § 1(5) BauGB zu den Grundsätzen der Bauleitplanung und bitten um Prüfung und Beachtung: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“</i>	Kenntnisnahme. Die Belange sind umfassend berücksichtigt.			
<i>12. Aus gegebenem Anlass („Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen“ vom 30. September 2021, in Kraft getreten am 6. Oktober 2021) wird darauf hingewiesen, dass für gewerblich genutzte Neubauten und gewerblich genutzte neue offene Parkplätze ab 50 Stellplätzen, deren Bauanträge ab dem 1. Januar 2023 bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde eingehen, die Installation von Photovoltaikanlagen verbindlich ist. Näheres regelt das Gesetz.</i>	Kenntnisnahme.			

**15 Deutscher Wetterdienst** **Stellungnahme vom 20.01.23**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung.</i>	Kenntnisnahme.			
<i>Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.</i>	Kenntnisnahme.			

**16 Forstamt Rheinhessen** **Stellungnahme vom 20.01.23**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 02.10.2019 Az. 63 120, die weiterhin gültig ist. Die waldrechtlichen Belange sind in den Planunterlagen im Wesentlichen übernommen worden. Die Unterschiede zwischen der</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Umwandlungserklärung gemäß § 14 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) und der</i></li> <li>• <i>Umwandlungsgenehmigung gemäß § 14 Abs. 1 LWaldG</i></li> </ul> <i>kommen in den sinngemäß zutreffenden Textpassagen der Begründungen zu FNP und BPlan jedoch nicht deutlich genug heraus. Daher bitten wir um Anpassung dieser Textpassagen entsprechend unserer vorliegenden Stellungnahme vom 02.10.2019, auf die wir hiermit verweisen.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell überarbeitet.			X
<i>Die Umwandlungserklärung ist bei der Aufstellung des BPlans erforderlich, während die Umwandlungsgenehmigung rechtzeitig</i>	Kenntnisnahme.			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>vor der tatsächlichen Waldumwandlung eingeholt werden muss.</i>				
<i>Umwandlungserklärung Wir hatten das nach § 14 Abs. 5 LWaldG erforderliche Verfahren 2019 mit der Beteiligung der fachlich berührten Behörden eingeleitet, dann aber zunächst ausgesetzt, bis das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden sollte. Die damaligen Stellungnahmen der beteiligten Behörden liegen vor, müssen aber noch aktualisiert werden. Wir werden dies nunmehr die Wege leiten und gehen davon aus, der Gemeinde dann die für das Bauleitplanverfahren erforderliche Umwandlungserklärung erteilen zu könne.</i>	Kenntnisnahme. Gemäß der Stellungnahme des Forstamt Rheinhessen vom 02.03.2023 liegen keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände gegen die Waldumwandlungsgenehmigung vor. Demnach wird eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt.			
<i>Kartendarstellung des FNP Im Süden des Plangebietes verbleibt eine Waldfläche, die mit einer abgestuften Waldrandgestaltung vor den südlich angrenzenden Waldflächen des Golfplatzgeländes angelegt werden soll. Diese Fläche ist in der Karte des Bebauungsplans als Wald dargestellt, im FNP jedoch nicht. Die Darstellung sollte daher auch in den FNP übernommen werden.</i>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es handelt sich um eine im Bestand als Wald eingestufte Fläche die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wald dargestellt ist. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt lediglich zur Klarstellung, dass keine Waldumwandlung erfolgt.			
<i>Abstand der Bebauung zu Waldflächen Grundsätzlich sollte ein Abstand der Bauwerke zu Waldflächen von 25 m bis 30 m eingehalten werden. Der Abstandsproblematik wird im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs mit einer besonderen Gestaltung der im Süden des Plangebietes verbleibenden Waldfläche begegnet, indem die Fläche zur Verhinderung von Verkehrssicherungsproblemen als breiter abgestufter Waldrand ausgestaltet wird. Aus unserer Sicht besteht in diesem Fall keine Notwendigkeit einen Waldabstand festzulegen, sofern eine professionelle kontinuierliche Begutachtung und Pflege dieser geplanten Waldrandfläche in Zukunft gewährleistet ist.</i>	Kenntnisnahme. Es wird vorsorglich ein Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.		X	
<i>Eine eingehende Stellungnahme gemäß dem gemeinsamen Informationsschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten vom 15.05.2019 Az. 105-63 31/2019-2#8 (Bauen am Waldrand und Verkehrssicherungspflicht) erübrigt sich unseres Erachtens daher. Die Gemeinde Budenheim sowie die UNNB erhalten eine Kopie</i>	Kenntnisnahme.			

**17 Landesbetrieb Mobilität Worms**

**Stellungnahme vom 18.01.2023**

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<p><i>Der vorbezeichnete Bebauungsplan weist aus Sicht des Landesbetriebes Mobilität Worms keinen ausreichenden Schallschutz auf. Durch die Lage des geplanten Wohngebietes an der Landesstraße L 423 wird sich, ausweislich der schalltechnischen Untersuchung, eine hohe Immissionsbelastung des Außenbereiches einstellen und zu einer deutlich eingeschränkten Aufenthalts- und Wohnqualität führen.</i></p> <p><i>Die für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 werden in erheblichem Maße überschritten (bis 15 dB(A)). Auch die Grenzwerte der Lärmvorsorge gemäß 16 BImSchV werden bis um bis zu 11 dB(A) überschritten.</i></p> <p><i>Alleine durch die geplante Anordnung der Wohnbebauung ist kein ausreichender Schallschutz zu erreichen. Seitens der Vorhabenträgerin sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -Wänden geplant. Die Gründe hierfür sind für den Landesbetrieb Mobilität Worms nicht nachvollziehbar. Schalltechnisch gesehen ist das keine gute Basis für eine Neuansiedlung von Wohnbebauung.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      In der Summe der Festsetzungen ergibt sich ein schlüssiges Schallschutzkonzept. Es wird auf die Begründung verwiesen.</p>			
<p><i>Sollen die an der Landesstraße gelegene Wohnbaumaßnahmen umgesetzt werden, ist durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen durch die Gemeinde Budenheim sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.</i></p>	<p>s.o.</p>			
<p><i>Mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hat die Gemeinde Budenheim sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße L 423 („Mainzer</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.                      Art und Umfang der Lärmschutzmaßnahmen in der Bauleitplanung unterliegen der Abwägung. In die Abwägung sind lediglich die vorhandenen Lärmbelastungen bzw. konkret absehbare Entwicklungen</p>			

Verfahrensäußerung BP	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung		
		TF	PL	BG
<i>Landstraße“) nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</i>	einzustellen.			
<i>Diese Stellungnahme entbindet die Gemeinde nicht ihrer Verantwortung für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</i>	Kenntnisnahme.			

FIRU GfI mbH · Richard-Wagner-Straße 20-22 · 67655 Kaiserslautern

J. Molitor Immobilien GmbH  
Herr Diem  
Rheinstraße 194 b  
55218 Ingelheim am Rhein

Richard-Wagner-Straße 20-22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon (06 31) 3 62 45-11  
Telefax (06 31) 3 62 45-15  
E-Mail [info@FIRU-Gfi.de](mailto:info@FIRU-Gfi.de)

Internet: [www.FIRU-Gfi.de](http://www.FIRU-Gfi.de)

**Ihr Zeichen/Ihre Nachricht**

**Unser Zeichen**

Kaiserslautern  
28.02.2023

**Ihr Ansprechpartner**  
Volker Ganz / DW - 18

**Budenheim, B-Plan Dyckerhoff-Gelände; Verfahrensäußerung  
SGD Süd- Regionale Gewerbeaufsicht vom 19.01.2023  
Stellungnahme zu schalltechnischen Belangen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionale Gewerbeaufsicht hat sich in Ihrem Schreiben vom 19.01.2023 zu bestehenden gewerblichen Nutzungen Metallbaubetrieb Vornwald und Spedition Heim Ferntransporte GmbH und zur geplanten Bodenbehandlungsanlage geäußert.

Betreffend der Gewerbelärmeinwirkungen durch den bestehenden **Metallbaubetrieb Vornwald** wird angemerkt, dass

1. Lichtelemente im Hallendach des Metallbaubetriebs nicht mit einem niedrigeren Schalldämmmaß berücksichtigt wurden,
2. auch Tätigkeiten bei offenem Tor verrichtet werden,
3. Geräuschemissionen eines Containerwechsels weitaus höher angesetzt werden müssten.

***Zu 1 Lichtelemente im Hallendach:***

In der bisherigen Untersuchung wurden die Fassaden und das Dach der Werkstatthalle Vornwald mit einem mittlerem Schalldämmmaß von  $R'_w = 25$  dB berücksichtigt. Die bestehende Werkstatthalle des Betriebs Vornwald weist am oberen Teil der Ost- und Westfassade zum Dach hin geneigte Oberlichter auf. Gemäß Anhang B der VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“ weist bereits eine Glasscheibe von 3 mm Dicke ein Schalldämmmaß von mehr als 25 dB(A) auf.

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Volker Ganz

Gesellschafter:  
Dipl.-Ing. Volker Ganz  
FIRU mbH, Kaiserslautern

FIRU GfI - Gesellschaft für  
**Immissionsschutz** mbH  
Sitz 67655 Kaiserslautern  
Amtsgericht Kaiserslautern  
HRB 30483  
Finanzamt Kaiserslautern  
Steuer-Nr.: 19/650/1166/1  
USt-IdNr.: DE 260266313

Kreissparkasse Kaiserslautern  
Konto 514 216  
BLZ 540 502 20

Ein Unternehmen der  
FIRU-Gruppe Kaiserslautern



Zur Überprüfung möglicher Auswirkungen geringerer Schalldämmmaße der Oberlichter wurde eine Nachberechnung mit der Berücksichtigung von Oberlichtern über die gesamte Länge der Halle und einer Höhe von 2 m am oberen Ende der Ost- und Westfassade mit einem niedrigen Schalldämmmaß von  $R'_{w}= 15 \text{ dB(A)}$  vorgenommen.

Im Ergebnis (siehe Karte 1 im Anhang) werden an den am stärksten betroffenen Immissionsorten im geplanten Wohngebiet westlich des Betriebs an der Ostfassade des Hauses 5 ein Beurteilungspegel von 57,0 dB(A) und am Immissionsort Haus 6 an der nördlichen Ostfassade ein Beurteilungspegel von 55,0 dB(A) berechnet.

In der bisherigen, im Bericht P22-027/2 dokumentierten Berechnung wurde für den Immissionsort an der Ostfassade von Haus 5 ein Beurteilungspegel von 57,0 dB(A), am Immissionsort Haus 6 nördliche Ostfassade ein Beurteilungspegel von 53,7 dB(A) ermittelt. Am Immissionsort am Haus 5 zeigt die Schallabstrahlung der Oberlichter der Halle des Betriebs Vornwald keinen relevanten Immissionsbeitrag. Am Immissionsort am Haus 6 erhöht sich durch die Schallabstrahlung der Oberlichter der Beurteilungspegel um 1,3 dB(A) auf 55 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird eingehalten.

An allen weiteren Immissionsorten in den westlich des Betriebs Vornwald geplanten Wohngebieten fällt der Immissionsbeitrag durch die Oberlichter geringer aus. Es werden keine weiteren Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm berechnet. Die Berechnungsdokumentation dieser Überprüfung (Rechenlauf 5090) ist dem Anhang beigelegt.

### *Zu 2. Tätigkeiten bei offenem Tor*

Eine Berechnung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb Vornwald bei über die gesamte Betriebszeit von 11 Stunden im Tagzeitraum offenem Tor (insg. 25 m<sup>2</sup>) mit einer Schallabstrahlung von 79 dB(A) pro Quadratmeter Öffnungsfläche (entspricht dem Innenpegel von 83 dB(A)) führt an dem am stärksten betroffenen Immissionsort am bereits bestehenden Nachbargebäude östlich des Betriebs, Mainzer Landstraße 127, an dessen Westfassade zu einem Beurteilungspegel von 66 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag für Mischgebiete von 60 dB(A) wäre hier um 6 dB(A) überschritten.

An den Immissionsorten innerhalb der geplanten Wohngebiete südlich und westlich des Betriebs werden Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) im am stärksten betroffenen, meist obersten Geschoss prognostiziert. Die Berechnungsergebnisse sind auch in Karte 2 im Anhang dargestellt. Die Berechnungsdokumentation dieser Überprüfung (Rechenlauf 5080) ist ebenfalls dem Anhang beigelegt.

### *Zu 3. Geräuschemissionen Containerwechsel:*

Im Bericht P22-027/2 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ vom 08.09.2022 ist bzgl. der Geräuschemissionen der Containerwechsel auf eigene Messungen der FIRU Gfl verwiesen worden. Diese ergeben für den vollständigen Wechsel mit jeweils drei Absetz- und drei Aufnahmevorgängen eines Absetzcontainers den auf eine Stunde bezogenen Schalleistungspegel von  $L_{WA, 1h} = 101 \text{ dB(A)}$  (inklusive Impulszuschlag). Emissionsdaten zu Containerwechseln sind im Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen, TÜV-Bericht-Nr. 933/423901 bzw. 933/132001 des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie von 2002 dokumentiert. Darin wird für das Absetzen eines Absetzcontainers ein Schalleistungspegel von  $L_{WAeq} = 100 \text{ dB(A)}$ , ein Impulszuschlag von  $KI = 2 \text{ dB(A)}$ , eine Einwirkzeit von 6 min und für das Aufnehmen eines Absetzcontainers ein Schalleistungspegel von  $L_{WAeq} = 100 \text{ dB(A)}$ , ein Impulszuschlag von  $KI = 5 \text{ dB(A)}$ , eine Einwirkzeit von 5 min angegeben. Bei jeweils 3 Aufnahme- und 3 Absatzvorgängen ergibt dies den auf eine Stunde gemittelten Schalleistungspegel von  $L_{WAT, 1h} = 101 \text{ dB(A)}$ . Dies entspricht dem in der schalltechnischen Untersuchung angesetzten Schalleistungspegel. Höhere Emissionsansätze sind damit nicht erforderlich.

Zur **Spedition August Heim Ferntransporte GmbH** wird angemerkt, dass in der Nacht neben Lkw- und Pkw-Fahrbewegungen auch Verladetätigkeiten stattfinden können. Weiterhin ist zusätzlich das Spitzenpegelkriterium zu betrachten.

*Zu: zusätzliche Verladetätigkeiten*

Trotz mehrfacher Anfragen haben wir von der Spedition August Heim Ferntransporte GmbH keine Angaben zu den Betriebstätigkeiten auf deren Betriebsgelände Mainzer Landstraße 145 erhalten. In der Schalltechnischen Untersuchung wurde für die Spedition August Heim Ferntransporte GmbH als schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge in der ungünstigsten Nachtstunde 10 Lkw-Zu- und Abfahrten (Summe Zufahrten + Abfahrten) mit entsprechenden Einzelgeräuschen (Betriebsbremse, TÜrenschiagen, Anlassen), 10 Minuten Lkw Rangieren und 10 Minuten Lkw Leerlauf angesetzt. Zur Beurteilung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch mögliche nächtliche Ladevorgänge werden ergänzende Berechnungen durchgeführt. In diesen Berechnungen wird zusätzlich zu den o.g. Betriebsvorgängen der durchgängige Betrieb eines Gabelstaplers mit einem Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 100$  dB(A) angesetzt. Die unter Berücksichtigung des durchgängigen Gabelstaplerbetriebs zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen in der ungünstigsten Nachstunde sind in Karte 3 im Anhang dargestellt. Auch unter Berücksichtigung des durchgängigen Betriebs eines Gabelstaplers auf den Freiflächen der Spedition Heim wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmreinwirkungen in Mischgebieten von 45 dB(A) nahezu im gesamten geplanten Mischgebiet nördlich der geplanten Bodenbehandlungsanlage eingehalten. Lediglich in Teilen der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen S1 – in der wegen der Gewerbelärmeinwirkungen durch die Bodenbehandlungsanlage eine Grundrissorientierung vorzunehmen ist – sind bei zusätzlichem durchgängigem Betrieb eines Gabelstaplers geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts zu erwarten.

*Zu: Spitzenpegelkriterium*

Gemäß TA Lärm dürfen kurzzeitigen Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. In Mischgebieten sind damit in der Nacht kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) zulässig. In der Ladelärmstudie ist als lautes Einzelereignis das Entlüftungsgeräusch einer Lkw-Betriebsbremse mit einem Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 108$  dB(A) angegeben. Der geringste Abstand zwischen dem östlichen Rand des geplanten Mischgebiets und dem westlichen Rand des Betriebsgeländes der Spedition Heim Ferntransporte GmbH beträgt 85 m. Bei diesem Abstand beträgt allein die Dämpfung des Schalls aufgrund geometrischer Ausbreitung gemäß DIN ISO 9613-2 bereits rund 50 dB(A). Überschreitungen des gemäß TA Lärm zulässigen Werts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) können damit sicher ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die **geplanten Bodenbehandlungsanlage** wird bemängelt, dass der an- und abfahrende Verkehr über die Planstraße zur Mainzer Landstraße nicht berücksichtigt worden sei.

*Hierzu:*

Zu An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unter Punkt 7.4 der TA Lärm geregelt:

*„Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit*

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“

Entlang der neu geplanten Planstraße B bestehen noch keine stöempfindlichen Nutzungen. Die Verkehrslärmeinwirkungen durch den zu erwartenden Kfz-Verkehr auf der Planstraße B – einschließlich des An- und Abfahrtsverkehrs der Bodenbehandlungsanlage – wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prognostiziert und in Kapitel 2.1 anhand der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV beurteilt. Es wurde festgestellt, dass der Kfz-Verkehr auf der Planstraße B – einschließlich des An- und Abfahrtsverkehrs der Bodenbehandlungsanlage – nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV führen.

Auf den relevanten Abschnitten der Mainzer Landstraße fahren im Nullfall rund 10.000 bis 12.000 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von mehr als 5 %. Dies entspricht einem Lkw-Verkehrsaufkommen im Nullfall von rund 500 Lkw/24h.

Eine rechnerische Erhöhung der Verkehrsgeräusche von aufgerundet 3 dB(A) tritt erst bei einer Erhöhung der Verkehrsmenge um deutlich mehr als 50 % auf.

Durch die zu erwartenden jeweils 34 Lkw-Fahrten von und 34 Lkw-Fahrten zu der neu geplanten Bodenbehandlungsanlage wird sich die Verkehrsmenge auf der Mainzer Landstraße um deutlich weniger als 50 % erhöhen. Damit ist auch eine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche auf der Mainzer Landstraße um 3 dB(A) sicher auszuschließen.

Damit sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

**FIRU Gfi**  
Gesellschaft für Immissionsschutz mbH  
Tel. 0631/3 62 45 11 | E-Mail: info@firu-gfi.de  
Richard-Wagner-Str. 20-22 | 67165 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. V. Ganz

Anlagen:

- Karte 1 Gewerbelärmeinwirkungen, Betrieb Vornwald mit Berücksichtigung von Oberlichtern
- Berechnungsdokumentation Rechenlauf 5090, Vornwald mit Berücksichtigung von Oberlichtern
- Karte 2 Gewerbelärmeinwirkungen, Betrieb Vornwald mit Berücksichtigung von Oberlichtern und offenem Tor
- Berechnungsdokumentation Rechenlauf 5080, Vornwald mit Berücksichtigung von Oberlichtern und offenem Tor
- Karte 3 Gewerbelärmeinwirkungen, Nacht Spedition Heim Ferntransporte mit zusätzlichem Gabelstaplerbetrieb in der Nacht

# Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" Gemeinde Budenheim

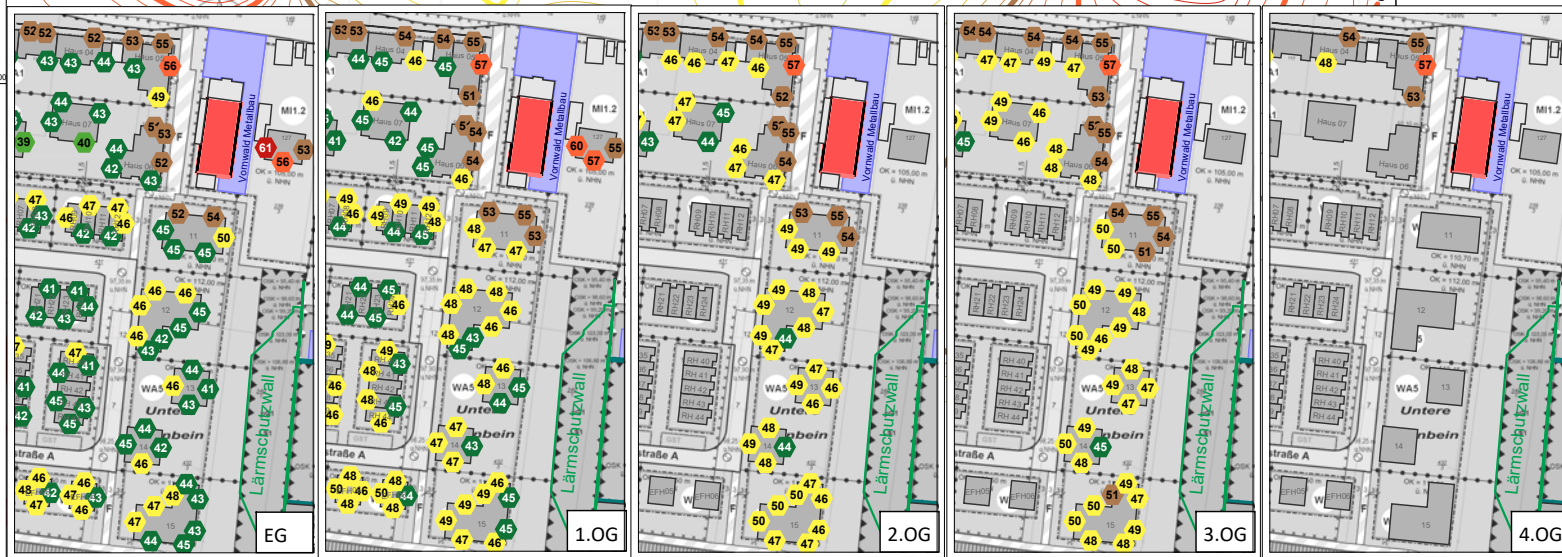
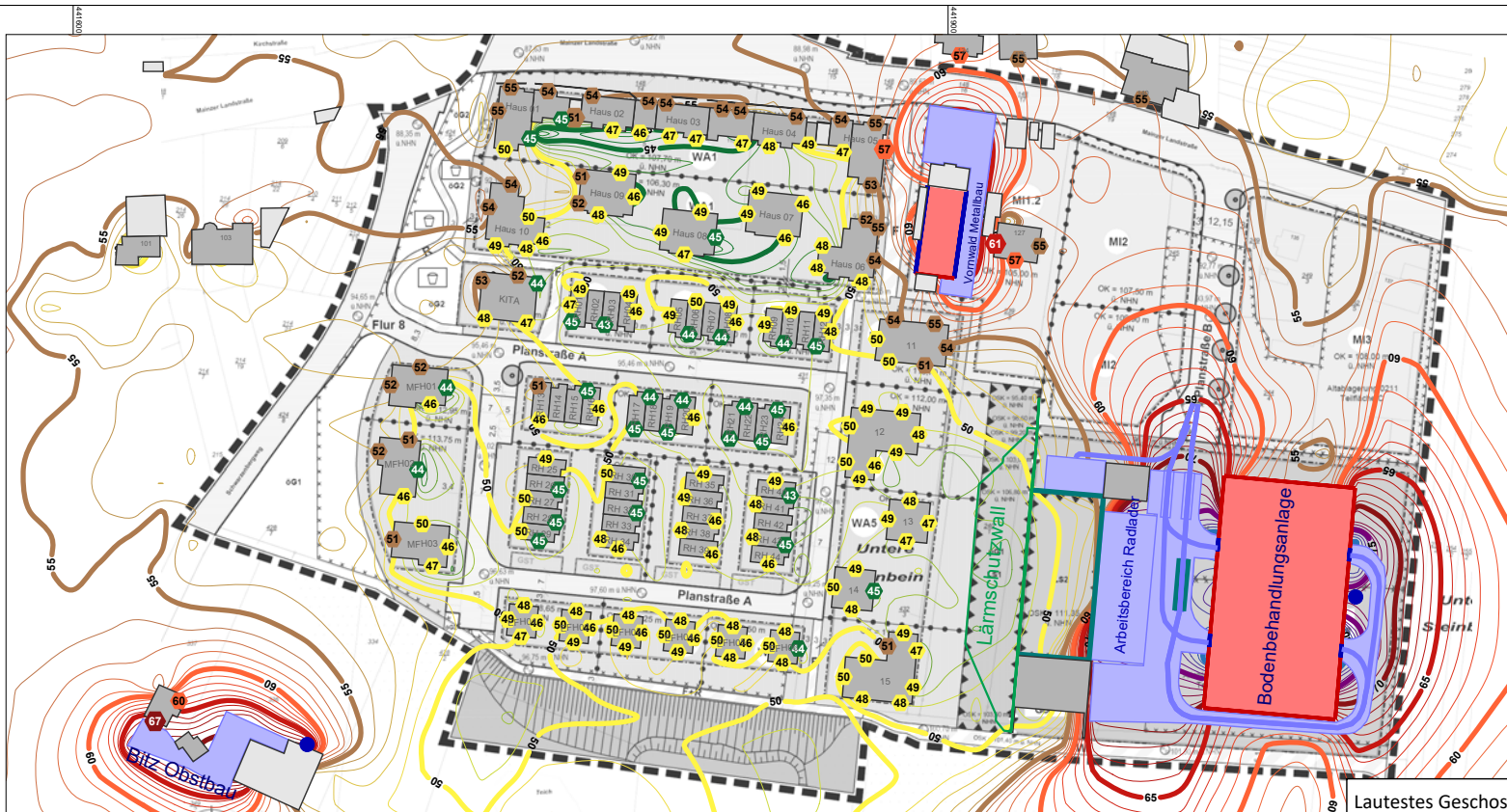
## Karte 1: Gewerbelärm Tag bestehende Betriebe und geplante Bodenbehandlungsanlage

Vornwald mit Oberlichtern

Beurteilungspegel Tagzeitraum  
(06.00-22.00 Uhr)

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm  
- 55 dB(A) Allgemeines Wohngebiet  
- 60 dB(A) Mischgebiet  
- 65 dB(A) Gewerbegebiet

Isophone 4 m über Grund  
Einzelpegel im lautesten Geschoss (groß)  
und in kleinen Ausschnitten je Geschoss  
(5090, 5092; 2023-02-06)



Pegel in dB(A)		Legende	
<= 35	■	●	Punktquelle
35 < <= 40	■	—	Linien-schallquelle
40 < <= 45	■	■	Flächens- schallquelle
45 < <= 50	■	■	Dach als Quelle
50 < <= 55	■	■	Fassade als Quelle
55 < <= 60	■	■	Abstrahlung Tore
60 < <= 65	■	●	Immissionsort
65 < <= 70	■	■	Gebäude
70 < <= 75	■	—	Beugungskante
75 < <= 80	■		
80 <	■		

Originalmaßstab (A4) 1:2500  
0 10 20 40 60 m



**Gfi**  
Gesellschaft für Immissionsschutz  
Richard-Wagner-Straße 20-22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: 0631 / 36245-11  
Telefax: 0631 / 36245-15  
Mail: info@firu-gfi.de  
Internet: www.firu-gfi.de

**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**

Rechenlauf: "5090 EPS GL Vorbelastung Betriebe 2023-02-06"  
Mittlere Ausbreitung

Datum: 08.02.2023

Seite: 1

Schallquelle	Quellentyp	L'w dB(A)	I oder S m,m²	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Immissionsort Mainzer Landstraße 127-West SW EG RW,T 60 dB(A) LrT 60,8 dB(A) LrT,diff 0,8 dB(A)																	
August Heim Ferntransporte	Fläche	65,7	2154,2	99,0	0	0	0,0	255,0	-59,1	1,4	-23,4	-1,1	14,9	31,6	0,0	0,0	31,6
BBA Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	173,5	-55,8	3,0	-24,3	-1,0	2,6	4,6	-2,5	0,0	2,1
BBA Arbeitsbereich Radlader	Fläche	75,5	1759,3	108,0	0	0	0,0	128,4	-53,2	3,1	-24,8	-0,7	12,5	45,0	-3,3	0,0	41,7
BBA Lkw Betriebsgelände	Fläche	56,9	2433,1	90,8	0	0	0,0	144,5	-54,2	3,7	-24,6	-0,7	12,3	27,3	3,3	0,0	30,6
BBA Lkw Fahrweg Tor 1	Linie	63,0	62,9	81,0	0	0	0,0	103,1	-51,3	3,3	-24,3	-0,5	15,8	24,1	0,3	0,0	24,3
BBA Lkw Fahrweg Tor 2	Linie	63,0	94,0	82,7	0	0	0,0	112,0	-52,0	3,3	-24,3	-0,5	15,4	24,6	0,3	0,0	24,8
BBA Lkw Fahrweg Tor 3	Linie	63,0	198,8	86,0	0	0	0,0	141,4	-54,0	3,7	-24,4	-0,7	14,6	25,2	0,3	0,0	25,4
BBA Lkw Fahrweg Tor 4	Linie	63,0	232,6	86,7	0	0	0,0	145,3	-54,2	3,7	-24,5	-0,7	14,2	25,2	0,3	0,0	25,5
BBA Lkw Halt an Waage_Ausfahrt	Fläche	63,9	53,0	81,1	0	0	0,0	108,4	-51,7	3,2	-23,8	-0,5	18,0	26,4	3,3	0,0	29,6
BBA Lkw Halt an Waage_Einfahrt	Fläche	63,9	52,8	81,1	0	0	0,0	104,1	-51,3	3,1	-24,2	-0,5	15,1	23,2	3,3	0,0	26,5
BBA Parkplatz Mitarbeiter	Fläche	46,2	237,9	70,0	0	0	0,0	84,0	-49,5	2,6	-15,5	-0,2	7,0	14,4	1,8	0,0	16,2
BBA Pkw Fahrweg	Linie	50,6	46,1	67,2	0	0	0,0	87,1	-49,8	3,0	-15,8	-0,2	10,8	15,3	1,8	0,0	17,0
BBA Reifenwaschanlage	Fläche	86,7	53,9	104,0	0	0	0,0	133,3	-53,5	3,3	-24,9	-2,3	8,9	35,5	-9,0	0,0	26,5
Bitz Obstbau	Fläche	71,8	526,5	99,0	0	0	0,0	320,2	-61,1	1,3	-12,5	-0,9	2,1	27,9	-1,6	0,0	26,2
Bitz Obstbau Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	292,3	-60,3	-0,1	-15,4	-0,9	6,1	9,5	0,0	0,0	9,5
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Dach	Fläche	52,1	3605,1	87,7	0	0	0,0	154,2	-54,8	3,0	-24,4	-0,9	15,1	25,8	-2,5	0,0	23,3
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Nordfassade	Fläche	50,1	451,1	76,6	0	0	3,0	129,0	-53,2	3,0	-17,8	-0,6	16,4	27,5	-2,5	0,0	25,0
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade	Fläche	50,1	737,7	78,8	0	0	3,0	171,2	-55,7	3,0	-24,7	-1,0	3,2	6,7	-2,5	0,0	4,2
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 3	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	183,3	-56,3	3,0	-24,8	-1,1	3,5	29,1	-2,5	0,0	26,6
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 4	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	161,8	-55,2	3,0	-24,8	-1,0	2,7	29,6	-2,5	0,0	27,1
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Südfassade	Fläche	50,1	452,9	76,7	0	0	3,0	186,7	-56,4	3,0	-24,8	-1,1	3,1	3,4	-2,5	0,0	0,9
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade	Fläche	50,1	740,5	78,8	0	0	3,0	138,4	-53,8	3,0	-19,3	-0,6	14,6	25,6	-2,5	0,0	23,1
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 1	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	128,6	-53,2	3,0	-16,5	-0,6	7,5	45,0	-2,5	0,0	42,5
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 2	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	154,8	-54,8	3,0	-24,4	-0,9	9,4	37,0	-2,5	0,0	34,5
BPlan GI am Rhein Ost	Fläche	60,0	61430,9	107,9	0	0	0,0	365,9	-62,3	3,1	-18,3	-0,6	1,4	31,1	0,0	0,0	31,1
BPlan GI am Rhein West	Fläche	65,0	292977,8	119,7	0	0	0,0	904,2	-70,1	3,9	-15,5	-1,4	2,1	38,6	0,0	0,0	38,6
Entsorgungszentrum	Fläche	71,4	7257,6	110,0	0	0	0,0	452,1	-64,1	2,9	-21,4	-1,2	4,3	30,5	-1,6	0,0	28,9
Entsorgungszentrum in Ruhezeit	Fläche	55,4	7257,6	94,0	0	0	0,0	452,1	-64,1	2,9	-21,4	-1,2	4,3	14,5	-7,3	0,0	7,3
Entsorgungszentrum Kamin BHKW	Punkt	99,0		99,0	0	0	0,0	348,5	-61,8	0,9	-12,2	-0,2	0,6	26,3	0,0	0,0	26,3
Entsorgungszentrum Kühlaggregat	Punkt	90,0		90,0	0	0	0,0	363,1	-62,2	0,6	-22,0	-1,3	6,3	11,3	0,0	0,0	11,3
Entsorgungszentrum Lüfter 1	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	390,8	-62,8	3,2	-23,9	-1,6	2,1	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Entsorgungszentrum Lüfter 2	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	384,9	-62,7	1,5	-22,4	-1,3	3,8	-1,1	0,0	0,0	-1,1
Neidick Dachdeckerei	Fläche	60,0	2979,2	94,7	0	0	0,0	114,4	-52,2	2,5	-19,1	-0,3	0,5	26,2	0,0	0,0	26,2
Vornwald Metallbau-Fassade Ost Oberlichter	Fläche	64,0	52,8	81,2	0	0	3,0	15,0	-34,5	3,0	-1,6	-0,1	1,3	52,3	-1,6	0,0	50,6
Vornwald Metallbau-Fassade West Oberlichter	Fläche	64,0	60,3	81,8	0	0	3,0	27,1	-39,7	3,0	-17,0	-0,1	1,8	32,8	-1,6	0,0	31,2
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Dach	Fläche	54,0	408,8	80,1	0	0	0,0	20,0	-37,0	3,0	-8,0	-0,1	1,4	39,4	-1,6	0,0	37,7
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Ost	Fläche	54,0	90,1	73,5	0	0	3,0	15,2	-34,6	3,0	-1,7	-0,1	1,3	44,4	-1,6	0,0	42,8

**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**  
**Rechenlauf: "5090 EPS GL Vorbelastung Betriebe 2023-02-06"**  
**Mittlere Ausbreitung**

Datum: 08.02.2023  
Seite: 2

Schallquelle	Quellentyp	L'w dB(A)	I oder S m,m <sup>2</sup>	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Süd	Fläche	54,0	73,8	72,7	0	0	3,0	23,1	-38,2	3,0	-12,9	-0,1	0,3	27,8	-1,6	0,0	26,2
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Tor	Fläche	59,0	24,5	72,9	0	0	3,0	12,5	-32,9	3,0	0,0	-0,1	0,4	46,3	-1,6	0,0	44,7
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade West	Fläche	54,0	107,2	74,3	0	0	3,0	27,2	-39,7	3,0	-21,3	-0,1	2,2	21,3	-1,6	0,0	19,7
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag	Fläche	66,3	744,0	95,0	0	0	0,0	18,7	-36,4	3,0	-2,3	-0,1	2,2	61,3	-1,6	0,0	59,7
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag Ruhezeit	Fläche	59,3	744,5	88,0	0	0	0,0	18,7	-36,4	3,0	-2,3	-0,1	2,1	54,3	-7,3	0,0	47,0

**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**

Rechenlauf: "5090 EPS GL Vorbelastung Betriebe 2023-02-06"  
Mittlere Ausbreitung

Datum: 08.02.2023

Seite: 3

Schallquelle	Quelltyp	L'w dB(A)	I oder S m,m <sup>2</sup>	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Immissionsort Planung Haus 05-Ost 2 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) LrT 57,0 dB(A) LrT,diff 2,0 dB(A)																	
August Heim Ferntransporte	Fläche	65,7	2154,2	99,0	0	0	0,0	302,3	-60,6	1,0	-10,8	-1,1	3,2	30,7	0,0	1,9	32,7
BBA Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	223,1	-58,0	2,9	-19,0	-0,5	0,0	5,4	-2,5	0,0	2,9
BBA Arbeitsbereich Radlader	Fläche	75,5	1759,3	108,0	0	0	0,0	175,3	-55,9	2,7	-16,7	-0,6	9,5	47,0	-3,3	0,0	43,7
BBA Lkw Betriebsgelände	Fläche	56,9	2433,1	90,8	0	0	0,0	194,0	-56,7	3,1	-13,0	-0,7	5,2	28,6	3,3	0,0	31,8
BBA Lkw Fahrweg Tor 1	Linie	63,0	62,9	81,0	0	0	0,0	152,6	-54,7	2,9	-9,1	-0,6	4,4	23,9	0,3	0,0	24,1
BBA Lkw Fahrweg Tor 2	Linie	63,0	94,0	82,7	0	0	0,0	162,1	-55,2	2,9	-10,1	-0,7	4,5	24,2	0,3	0,0	24,4
BBA Lkw Fahrweg Tor 3	Linie	63,0	198,8	86,0	0	0	0,0	193,8	-56,7	3,2	-11,1	-0,8	4,1	24,7	0,3	0,0	25,0
BBA Lkw Fahrweg Tor 4	Linie	63,0	232,6	86,7	0	0	0,0	197,7	-56,9	3,3	-11,6	-0,8	4,1	24,7	0,3	0,0	25,0
BBA Lkw Halt an Waage_Ausfahrt	Fläche	63,9	53,0	81,1	0	0	0,0	157,8	-55,0	2,9	-5,1	-0,8	2,7	25,8	3,3	0,0	29,1
BBA Lkw Halt an Waage_Einfahrt	Fläche	63,9	52,8	81,1	0	0	0,0	152,9	-54,7	2,9	-8,0	-0,7	2,8	23,3	3,3	0,0	26,6
BBA Parkplatz Mitarbeiter	Fläche	46,2	237,9	70,0	0	0	0,0	129,4	-53,2	2,4	-5,3	-0,8	2,4	15,4	1,8	4,0	21,2
BBA Pkw Fahrweg	Linie	50,6	46,1	67,2	0	0	0,0	135,5	-53,6	2,8	-5,0	-0,7	2,3	13,1	1,8	4,0	18,8
BBA Reifenwaschanlage	Fläche	86,7	53,9	104,0	0	0	0,0	180,7	-56,1	2,8	-20,9	-1,4	12,9	41,3	-9,0	0,0	32,2
Bitz Obstbau	Fläche	71,8	526,5	99,0	0	0	0,0	309,5	-60,8	0,6	-19,3	-1,3	0,6	18,7	-1,6	0,0	17,1
Bitz Obstbau Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	284,8	-60,1	-0,6	-18,3	-1,6	2,2	1,7	0,0	1,9	3,6
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Dach	Fläche	52,1	3605,1	87,7	0	0	0,0	203,8	-57,2	2,8	-7,0	-1,0	1,5	26,7	-2,5	0,0	24,2
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Nordfassade	Fläche	50,1	451,1	76,6	0	0	3,0	179,1	-56,1	2,9	-5,6	-0,9	1,5	21,6	-2,5	0,0	19,1
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade	Fläche	50,1	737,7	78,8	0	0	3,0	221,4	-57,9	2,9	-22,7	-1,0	0,4	3,5	-2,5	0,0	1,0
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 3	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	232,5	-58,3	2,9	-23,7	-1,2	0,0	24,5	-2,5	0,0	22,0
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 4	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	211,7	-57,5	2,9	-24,1	-1,1	0,9	25,8	-2,5	0,0	23,3
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Südfassade	Fläche	50,1	452,9	76,7	0	0	3,0	234,2	-58,4	2,6	-23,6	-1,1	1,3	0,5	-2,5	0,0	-2,0
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade	Fläche	50,1	740,5	78,8	0	0	3,0	187,6	-56,5	2,7	-4,6	-1,1	2,6	24,9	-2,5	0,0	22,4
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 1	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	177,5	-56,0	2,8	-2,8	-1,3	2,7	50,2	-2,5	0,0	47,7
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 2	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	202,1	-57,1	2,6	-12,2	-0,8	2,1	39,4	-2,5	0,0	36,9
BPlan GI am Rhein Ost	Fläche	60,0	61430,9	107,9	0	0	0,0	314,4	-60,9	2,3	-17,5	-0,7	2,2	33,2	0,0	0,0	33,2
BPlan GI am Rhein West	Fläche	65,0	292977,8	119,7	0	0	0,0	854,7	-69,6	3,6	-20,5	-1,6	0,0	31,6	0,0	0,0	31,6
Entsorgungszentrum	Fläche	71,4	7257,6	110,0	0	0	0,0	456,7	-64,2	2,3	-23,7	-1,9	6,5	29,1	-1,6	0,0	27,5
Entsorgungszentrum in Ruhezeit	Fläche	55,4	7257,6	94,0	0	0	0,0	456,7	-64,2	2,3	-23,7	-1,9	6,6	13,1	-7,3	6,0	11,9
Entsorgungszentrum Kamin BHKW	Punkt	99,0		99,0	0	0	0,0	357,2	-62,0	0,1	-15,8	-0,3	1,4	22,4	0,0	1,9	24,3
Entsorgungszentrum Kühlaggregat	Punkt	90,0		90,0	0	0	0,0	368,6	-62,3	-0,3	-24,0	-2,0	4,7	6,0	0,0	1,9	8,0
Entsorgungszentrum Lüfter 1	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	398,9	-63,0	2,8	-24,9	-2,0	1,7	-5,4	0,0	1,9	-3,5
Entsorgungszentrum Lüfter 2	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	396,0	-62,9	1,5	-24,7	-1,9	4,1	-3,9	0,0	1,9	-2,0
Neidick Dachdeckerei	Fläche	60,0	2979,2	94,7	0	0	0,0	75,9	-48,6	1,8	-5,0	-0,6	0,4	42,8	0,0	0,0	42,8
Vornwald Metallbau-Fassade Ost Oberlichter	Fläche	64,0	52,8	81,2	0	0	3,0	38,5	-42,7	2,4	-16,0	-0,1	3,6	31,5	-1,6	0,0	29,9
Vornwald Metallbau-Fassade West Oberlichter	Fläche	64,0	60,3	81,8	0	0	3,0	28,2	-40,0	1,9	-1,2	-0,3	0,3	45,6	-1,6	0,0	44,0
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Dach	Fläche	54,0	408,8	80,1	0	0	0,0	32,9	-41,3	2,2	-5,5	-0,3	0,6	35,8	-1,6	0,0	34,2
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Ost	Fläche	54,0	90,1	73,5	0	0	3,0	38,6	-42,7	2,5	-20,2	-0,2	4,0	19,9	-1,6	0,0	18,3

**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**  
**Rechenlauf: "5090 EPS GL Vorbelastung Betriebe 2023-02-06"**  
**Mittlere Ausbreitung**

Datum: 08.02.2023  
Seite: 4

Schallquelle	Quelltyp	L'w dB(A)	I oder S m,m <sup>2</sup>	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Süd	Fläche	54,0	73,8	72,7	0	0	3,0	46,9	-44,4	2,3	-15,1	-0,1	0,4	18,7	-1,6	0,0	17,0
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Tor	Fläche	59,0	24,5	72,9	0	0	3,0	39,7	-43,0	2,4	-19,9	-0,1	5,1	20,4	-1,6	0,0	18,8
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade West	Fläche	54,0	107,2	74,3	0	0	3,0	28,4	-40,1	1,9	-6,2	-0,2	0,8	33,6	-1,6	0,0	32,0
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag	Fläche	66,3	744,0	95,0	0	0	0,0	28,6	-40,1	2,1	-1,0	-0,2	0,4	56,2	-1,6	0,0	54,6
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag Ruhezeit	Fläche	59,3	744,5	88,0	0	0	0,0	28,6	-40,1	2,1	-1,0	-0,2	0,4	49,2	-7,3	6,0	47,9



**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**

Rechenlauf: "5090 EPS GL Vorbelastung Betriebe 2023-02-06"  
Mittlere Ausbreitung

Datum: 08.02.2023

Seite: 5

Schallquelle	Quellentyp	L'w dB(A)	I oder S m,m <sup>2</sup>	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Immissionsort Planung Haus 06-Ost 1 SW 3.OG RW,T 55 dB(A) LrT 55,0 dB(A) LrT,diff --- dB(A)																	
August Heim Ferntransporte	Fläche	65,7	2154,2	99,0	0	0	0,0	295,1	-60,4	0,1	-5,5	-1,7	2,0	33,4	0,0	1,9	35,4
BBA Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	207,0	-57,3	2,7	-18,3	-0,5	0,0	6,7	-2,5	0,0	4,2
BBA Arbeitsbereich Radlader	Fläche	75,5	1759,3	108,0	0	0	0,0	154,0	-54,7	2,5	-18,6	-0,5	12,0	48,7	-3,3	0,0	45,4
BBA Lkw Betriebsgelände	Fläche	56,9	2433,1	90,8	0	0	0,0	173,4	-55,8	2,6	-11,2	-0,7	3,8	29,5	3,3	0,0	32,8
BBA Lkw Fahrweg Tor 1	Linie	63,0	62,9	81,0	0	0	0,0	136,0	-53,7	2,8	-4,6	-0,7	1,7	26,5	0,3	0,0	26,8
BBA Lkw Fahrweg Tor 2	Linie	63,0	94,0	82,7	0	0	0,0	143,9	-54,2	2,7	-5,1	-0,7	2,2	27,7	0,3	0,0	27,9
BBA Lkw Fahrweg Tor 3	Linie	63,0	198,8	86,0	0	0	0,0	174,7	-55,8	2,7	-6,6	-0,8	2,0	27,4	0,3	0,0	27,7
BBA Lkw Fahrweg Tor 4	Linie	63,0	232,6	86,7	0	0	0,0	178,9	-56,0	2,7	-7,1	-0,8	2,0	27,4	0,3	0,0	27,7
BBA Lkw Halt an Waage_Ausfahrt	Fläche	63,9	53,0	81,1	0	0	0,0	140,7	-54,0	2,7	-2,5	-0,8	2,0	28,5	3,3	0,0	31,8
BBA Lkw Halt an Waage_Einfahrt	Fläche	63,9	52,8	81,1	0	0	0,0	134,9	-53,6	2,7	-5,6	-0,7	1,6	25,5	3,3	0,0	28,8
BBA Parkplatz Mitarbeiter	Fläche	46,2	237,9	70,0	0	0	0,0	108,5	-51,7	2,2	-3,2	-0,8	2,9	19,5	1,8	4,0	25,2
BBA Pkw Fahrweg	Linie	50,6	46,1	67,2	0	0	0,0	117,6	-52,4	2,7	-0,6	-0,7	1,6	17,8	1,8	4,0	23,6
BBA Reifenwaschanlage	Fläche	86,7	53,9	104,0	0	0	0,0	160,7	-55,1	2,6	-19,5	-1,4	5,2	35,8	-9,0	0,0	26,7
Bitz Obstbau	Fläche	71,8	526,5	99,0	0	0	0,0	290,3	-60,2	0,4	-16,4	-0,7	0,5	22,6	-1,6	0,0	21,0
Bitz Obstbau Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	264,2	-59,4	-0,9	-15,0	-0,9	2,1	5,8	0,0	1,9	7,8
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Dach	Fläche	52,1	3605,1	87,7	0	0	0,0	185,9	-56,4	2,6	-5,1	-1,1	0,1	27,7	-2,5	0,0	25,2
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Nordfassade	Fläche	50,1	451,1	76,6	0	0	3,0	164,6	-55,3	2,8	0,0	-1,0	0,3	26,4	-2,5	0,0	23,9
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade	Fläche	50,1	737,7	78,8	0	0	3,0	205,3	-57,2	2,8	-21,6	-0,9	0,1	4,9	-2,5	0,0	2,4
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 3	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	215,1	-57,6	2,7	-24,1	-1,1	0,0	24,6	-2,5	0,0	22,1
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 4	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	196,7	-56,9	2,8	-23,1	-1,0	0,0	26,6	-2,5	0,0	24,1
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Südfassade	Fläche	50,1	452,9	76,7	0	0	3,0	213,6	-57,6	2,5	-23,5	-1,0	0,2	0,2	-2,5	0,0	-2,3
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade	Fläche	50,1	740,5	78,8	0	0	3,0	168,6	-55,5	2,5	-3,5	-1,0	0,9	25,2	-2,5	0,0	22,7
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 1	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	159,4	-55,0	2,5	-7,9	-0,7	2,4	46,0	-2,5	0,0	43,5
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 2	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	181,5	-56,2	2,4	-14,9	-0,7	8,3	43,7	-2,5	0,0	41,2
BPlan GI am Rhein Ost	Fläche	60,0	61430,9	107,9	0	0	0,0	333,7	-61,5	2,1	-18,2	-0,6	0,0	29,8	0,0	0,0	29,8
BPlan GI am Rhein West	Fläche	65,0	292977,8	119,7	0	0	0,0	859,8	-69,7	3,5	-18,6	-1,2	0,0	33,7	0,0	0,0	33,7
Entsorgungszentrum	Fläche	71,4	7257,6	110,0	0	0	0,0	432,8	-63,7	2,1	-20,7	-1,0	5,1	31,8	-1,6	0,0	30,2
Entsorgungszentrum in Ruhezeit	Fläche	55,4	7257,6	94,0	0	0	0,0	432,8	-63,7	2,1	-20,7	-1,0	5,1	15,8	-7,3	6,0	14,5
Entsorgungszentrum Kamin BHKW	Punkt	99,0		99,0	0	0	0,0	331,9	-61,4	1,6	-9,1	-0,2	0,3	30,2	0,0	1,9	32,1
Entsorgungszentrum Kühlaggregat	Punkt	90,0		90,0	0	0	0,0	344,5	-61,7	-0,6	-19,2	-1,0	1,4	8,9	0,0	1,9	10,8
Entsorgungszentrum Lüfter 1	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	374,2	-62,5	2,3	-21,5	-1,1	2,2	-0,5	0,0	1,9	1,4
Entsorgungszentrum Lüfter 2	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	370,6	-62,4	1,8	-20,9	-0,9	5,9	3,5	0,0	1,9	5,4
Neidick Dachdeckerei	Fläche	60,0	2979,2	94,7	0	0	0,0	103,0	-51,3	1,8	-5,6	-0,7	1,1	40,1	0,0	0,0	40,1
Vornwald Metallbau-Fassade Ost Oberlichter	Fläche	64,0	52,8	81,2	0	0	3,0	30,8	-40,8	2,5	-12,0	-0,1	4,9	38,8	-1,6	0,0	37,1
Vornwald Metallbau-Fassade West Oberlichter	Fläche	64,0	60,3	81,8	0	0	3,0	18,7	-36,4	2,0	0,0	-0,2	0,2	50,5	-1,6	0,0	48,8
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Dach	Fläche	54,0	408,8	80,1	0	0	0,0	23,5	-38,4	2,3	-0,2	-0,2	0,8	44,4	-1,6	0,0	42,8
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Ost	Fläche	54,0	90,1	73,5	0	0	3,0	31,7	-41,0	2,5	-16,9	-0,2	7,9	28,9	-1,6	0,0	27,3

**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**

Rechenlauf: "5090 EPS GL Vorbelastung Betriebe 2023-02-06"

Mittlere Ausbreitung

Datum: 08.02.2023

Seite: 6

Schallquelle	Quelltyp	L'w dB(A)	I oder S m,m <sup>2</sup>	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Süd	Fläche	54,0	73,8	72,7	0	0	3,0	26,9	-39,6	2,3	-10,6	-0,1	0,6	28,2	-1,6	0,0	26,6
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Tor	Fläche	59,0	24,5	72,9	0	0	3,0	30,0	-40,5	2,5	-16,1	-0,1	9,8	31,4	-1,6	0,0	29,8
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade West	Fläche	54,0	107,2	74,3	0	0	3,0	20,1	-37,0	2,0	-2,0	-0,2	0,2	40,2	-1,6	0,0	38,6
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag	Fläche	66,3	744,0	95,0	0	0	0,0	39,0	-42,8	2,3	-5,6	-0,3	2,4	51,0	-1,6	0,0	49,3
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag Ruhezeit	Fläche	59,3	744,5	88,0	0	0	0,0	39,0	-42,8	2,3	-5,6	-0,3	2,4	44,0	-7,3	6,0	42,7

**Legende**

Schallquelle		Name der Schallquelle
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
L'w	dB(A)	Leistung pro m,m <sup>2</sup>
l oder S	m,m <sup>2</sup>	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Emissionsort-IO
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agnd	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB(A)	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort $L_s=L_w+K_o+AD_i+A_{div}+A_{gr}+A_{bar}+A_{atm}+A_{fol\_site\_house}+A_{wind}+dL_{refl}$
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

# Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" Gemeinde Budenheim

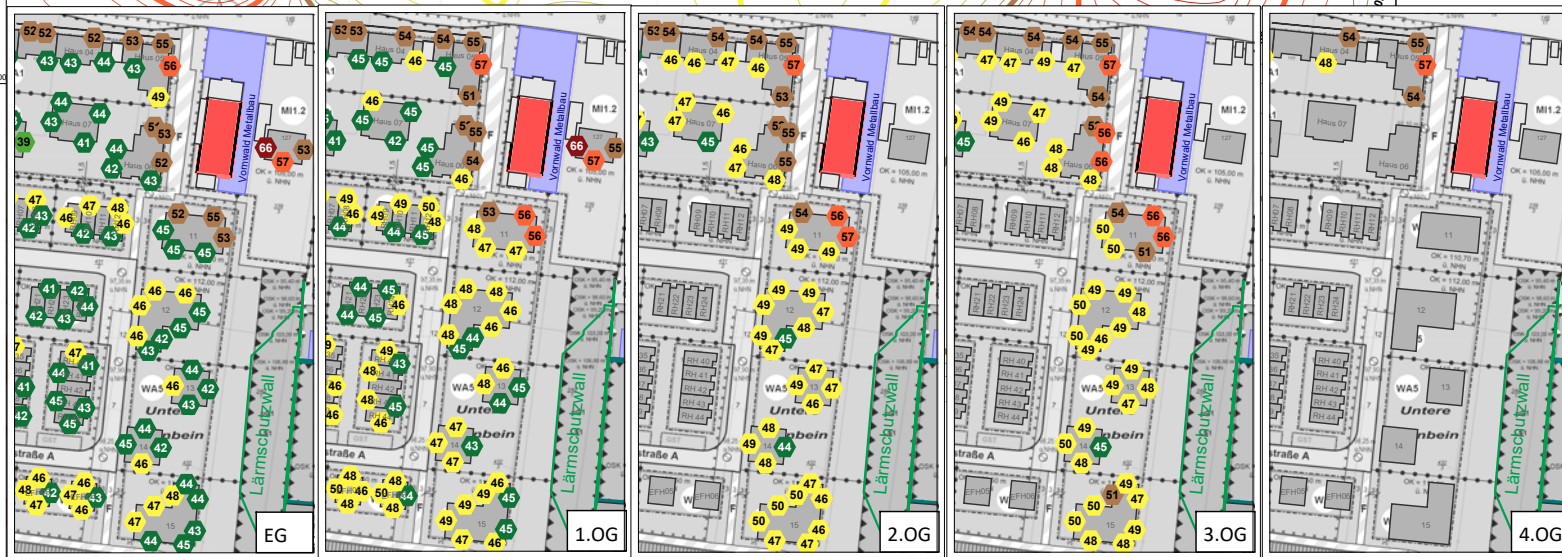
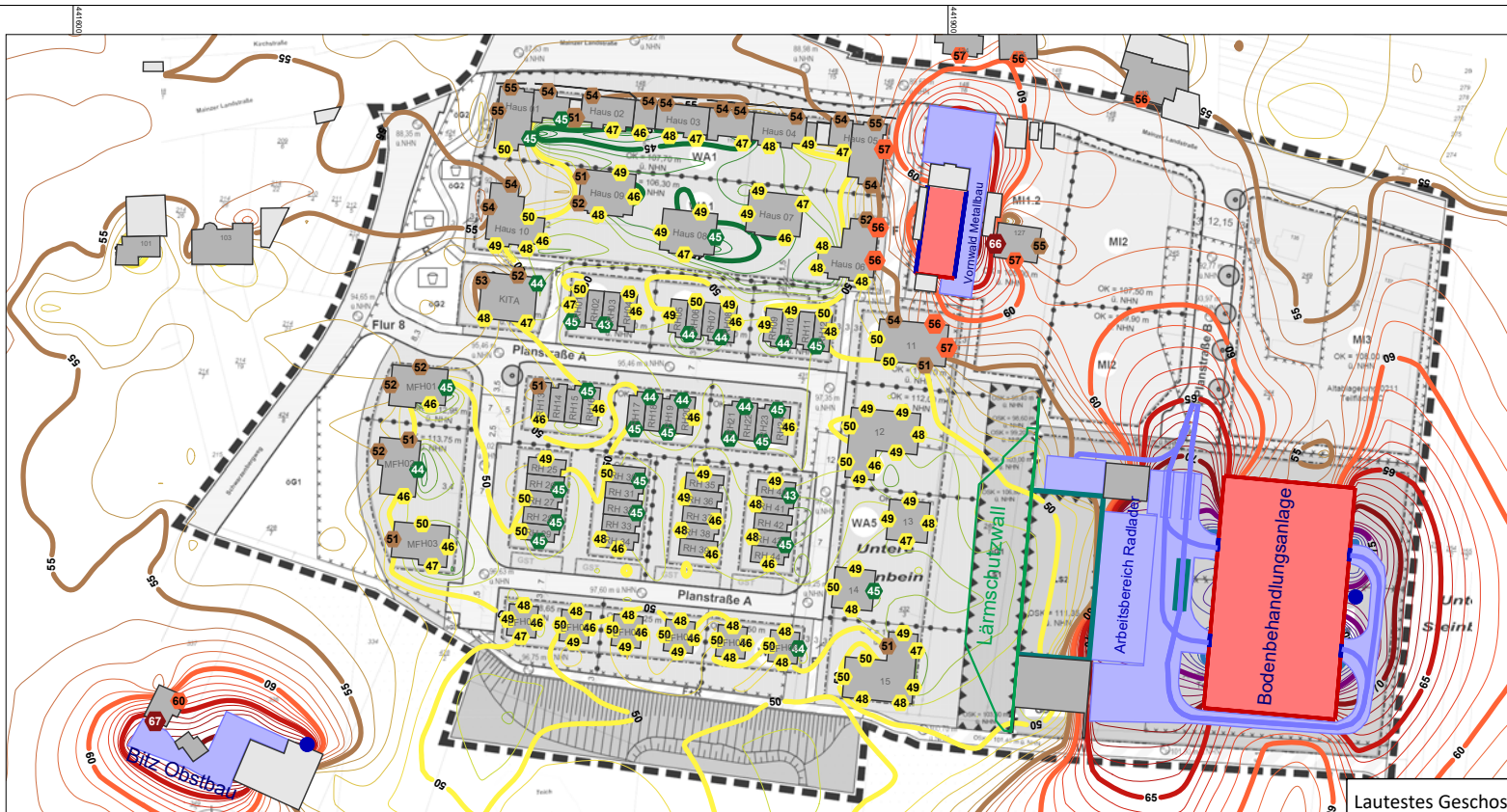
## Karte 2: Gewerbelärm Tag bestehende Betriebe und geplante Bodenbehandlungsanlage

Vornwald mit Oberlichtern u. offenem Tor

Beurteilungspegel Tagzeitraum  
(06.00-22.00 Uhr)

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm  
- 55 dB(A) Allgemeines Wohngebiet  
- 60 dB(A) Mischgebiet  
- 65 dB(A) Gewerbegebiet

Isophone 4 m über Grund  
Einzelpiegel im lautesten Geschoss (groß)  
und in kleinen Ausschnitten je Geschoss  
(5080, 5082; 2023-02-06)



Pegel in dB(A)		Legende	
<= 35	Lightest Green	●	Punktquelle
35 < <= 40	Light Green	—	Linien-schallquelle
40 < <= 45	Green	■	Flächens- schallquelle
45 < <= 50	Yellow-Green	■	Dach als Quelle
50 < <= 55	Yellow	■	Fassade als Quelle
55 < <= 60	Orange	□	Abstrahlung Tore
60 < <= 65	Red-Orange	●	Immissionsort
65 < <= 70	Red	■	Gebäude
70 < <= 75	Dark Red	—	Beugungskante
75 < <= 80	Purple		
80 <	Dark Blue		

Originalmaßstab (A4) 1:2500  
0 10 20 40 60 m



**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**  
**Rechenlauf: "5080 EPS GL Vorbelastung Betriebe\_Vornwald offenes Tor\_2023-02-06"**  
**Mittlere Ausbreitung**

Datum: 08.02.2023  
Seite: 1

Schallquelle	Quelltyp	L'w dB(A)	I oder S m,m²	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Immissionsort Mainzer Landstraße 127-West SW EG RW,T 60 dB(A) LrT 66,1 dB(A) LrT,diff 6,1 dB(A)																	
August Heim Ferntransporte	Fläche	65,7	2154,2	99,0	0	0	0,0	255,0	-59,1	1,4	-23,4	-1,1	14,9	31,6	0,0	0,0	31,6
BBA Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	173,5	-55,8	3,0	-24,3	-1,0	2,6	4,6	-2,5	0,0	2,1
BBA Arbeitsbereich Radlader	Fläche	75,5	1759,3	108,0	0	0	0,0	128,4	-53,2	3,1	-24,8	-0,7	12,5	45,0	-3,3	0,0	41,7
BBA Lkw Betriebsgelände	Fläche	56,9	2433,1	90,8	0	0	0,0	144,5	-54,2	3,7	-24,6	-0,7	12,3	27,3	3,3	0,0	30,6
BBA Lkw Fahrweg Tor 1	Linie	63,0	62,9	81,0	0	0	0,0	103,1	-51,3	3,3	-24,3	-0,5	15,8	24,1	0,3	0,0	24,3
BBA Lkw Fahrweg Tor 2	Linie	63,0	94,0	82,7	0	0	0,0	112,0	-52,0	3,3	-24,3	-0,5	15,4	24,6	0,3	0,0	24,8
BBA Lkw Fahrweg Tor 3	Linie	63,0	198,8	86,0	0	0	0,0	141,4	-54,0	3,7	-24,4	-0,7	14,6	25,2	0,3	0,0	25,4
BBA Lkw Fahrweg Tor 4	Linie	63,0	232,6	86,7	0	0	0,0	145,3	-54,2	3,7	-24,5	-0,7	14,2	25,2	0,3	0,0	25,5
BBA Lkw Halt an Waage_Ausfahrt	Fläche	63,9	53,0	81,1	0	0	0,0	108,4	-51,7	3,2	-23,8	-0,5	18,0	26,4	3,3	0,0	29,6
BBA Lkw Halt an Waage_Einfahrt	Fläche	63,9	52,8	81,1	0	0	0,0	104,1	-51,3	3,1	-24,2	-0,5	15,1	23,2	3,3	0,0	26,5
BBA Parkplatz Mitarbeiter	Fläche	46,2	237,9	70,0	0	0	0,0	84,0	-49,5	2,6	-15,5	-0,2	7,0	14,4	1,8	0,0	16,2
BBA Pkw Fahrweg	Linie	50,6	46,1	67,2	0	0	0,0	87,1	-49,8	3,0	-15,8	-0,2	10,8	15,3	1,8	0,0	17,0
BBA Reifenwaschanlage	Fläche	86,7	53,9	104,0	0	0	0,0	133,3	-53,5	3,3	-24,9	-2,3	8,9	35,5	-9,0	0,0	26,5
Bitz Obstbau	Fläche	71,8	526,5	99,0	0	0	0,0	320,2	-61,1	1,3	-12,5	-0,9	2,1	27,9	-1,6	0,0	26,2
Bitz Obstbau Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	292,3	-60,3	-0,1	-15,4	-0,9	6,1	9,5	0,0	0,0	9,5
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Dach	Fläche	52,1	3605,1	87,7	0	0	0,0	154,2	-54,8	3,0	-24,4	-0,9	15,1	25,8	-2,5	0,0	23,3
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Nordfassade	Fläche	50,1	451,1	76,6	0	0	3,0	129,0	-53,2	3,0	-17,8	-0,6	16,4	27,5	-2,5	0,0	25,0
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade	Fläche	50,1	737,7	78,8	0	0	3,0	171,2	-55,7	3,0	-24,7	-1,0	3,2	6,7	-2,5	0,0	4,2
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 3	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	183,3	-56,3	3,0	-24,8	-1,1	3,5	29,1	-2,5	0,0	26,6
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 4	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	161,8	-55,2	3,0	-24,8	-1,0	2,7	29,6	-2,5	0,0	27,1
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Südfassade	Fläche	50,1	452,9	76,7	0	0	3,0	186,7	-56,4	3,0	-24,8	-1,1	3,1	3,4	-2,5	0,0	0,9
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade	Fläche	50,1	740,5	78,8	0	0	3,0	138,4	-53,8	3,0	-19,3	-0,6	14,6	25,6	-2,5	0,0	23,1
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 1	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	128,6	-53,2	3,0	-16,5	-0,6	7,5	45,0	-2,5	0,0	42,5
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 2	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	154,8	-54,8	3,0	-24,4	-0,9	9,4	37,0	-2,5	0,0	34,5
BPlan GI am Rhein Ost	Fläche	60,0	61430,9	107,9	0	0	0,0	365,9	-62,3	3,1	-18,3	-0,6	1,4	31,1	0,0	0,0	31,1
BPlan GI am Rhein West	Fläche	65,0	292977,8	119,7	0	0	0,0	904,2	-70,1	3,9	-15,5	-1,4	2,1	38,6	0,0	0,0	38,6
Entsorgungszentrum	Fläche	71,4	7257,6	110,0	0	0	0,0	452,1	-64,1	2,9	-21,4	-1,2	4,3	30,5	-1,6	0,0	28,9
Entsorgungszentrum in Ruhezeit	Fläche	55,4	7257,6	94,0	0	0	0,0	452,1	-64,1	2,9	-21,4	-1,2	4,3	14,5	-7,3	0,0	7,3
Entsorgungszentrum Kamin BHKW	Punkt	99,0		99,0	0	0	0,0	348,5	-61,8	0,9	-12,2	-0,2	0,6	26,3	0,0	0,0	26,3
Entsorgungszentrum Kühlaggregat	Punkt	90,0		90,0	0	0	0,0	363,1	-62,2	0,6	-22,0	-1,3	6,3	11,3	0,0	0,0	11,3
Entsorgungszentrum Lüfter 1	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	390,8	-62,8	3,2	-23,9	-1,6	2,1	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Entsorgungszentrum Lüfter 2	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	384,9	-62,7	1,5	-22,4	-1,3	3,8	-1,1	0,0	0,0	-1,1
Neidick Dachdeckerei	Fläche	60,0	2979,2	94,7	0	0	0,0	114,4	-52,2	2,5	-19,1	-0,3	0,5	26,2	0,0	0,0	26,2
Vornwald Metallbau-Fassade Ost Oberlichter	Fläche	64,0	52,8	81,2	0	0	3,0	15,0	-34,5	3,0	-1,6	-0,1	1,3	52,3	-1,6	0,0	50,6
Vornwald Metallbau-Fassade West Oberlichter	Fläche	64,0	60,3	81,8	0	0	3,0	27,1	-39,7	3,0	-17,0	-0,1	1,8	32,8	-1,6	0,0	31,2
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Dach	Fläche	54,0	408,8	80,1	0	0	0,0	20,0	-37,0	3,0	-8,0	-0,1	1,4	39,4	-1,6	0,0	37,7
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Ost	Fläche	54,0	90,1	73,5	0	0	3,0	15,2	-34,6	3,0	-1,7	-0,1	1,3	44,4	-1,6	0,0	42,8

**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**  
**Rechenlauf: "5080 EPS GL Vorbelastung Betriebe\_Vornwald offenes Tor\_2023-02-06"**  
**Mittlere Ausbreitung**

Datum: 08.02.2023  
Seite: 2

Schallquelle	Quelltyp	L'w dB(A)	I oder S m,m <sup>2</sup>	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Süd	Fläche	54,0	73,8	72,7	0	0	3,0	23,1	-38,2	3,0	-12,9	-0,1	0,3	27,8	-1,6	0,0	26,2
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Tor	Fläche	79,0	24,5	92,9	0	0	3,0	12,5	-32,9	3,0	0,0	-0,1	0,4	66,3	-1,6	0,0	64,7
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade West	Fläche	54,0	107,2	74,3	0	0	3,0	27,2	-39,7	3,0	-21,3	-0,1	2,2	21,3	-1,6	0,0	19,7
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag	Fläche	66,3	744,0	95,0	0	0	0,0	18,7	-36,4	3,0	-2,3	-0,1	2,2	61,3	-1,6	0,0	59,7
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag Ruhezeit	Fläche	59,3	744,5	88,0	0	0	0,0	18,7	-36,4	3,0	-2,3	-0,1	2,1	54,3	-7,3	0,0	47,0

**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**  
**Rechenlauf: "5080 EPS GL Vorbelastung Betriebe\_Vornwald offenes Tor\_2023-02-06"**  
**Mittlere Ausbreitung**

Datum: 08.02.2023  
Seite: 3

Schallquelle	Quellentyp	L'w dB(A)	I oder S m,m <sup>2</sup>	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Immissionsort Planung Haus 05-Ost 2 SW 4.OG RW,T 55 dB(A) LrT 57,2 dB(A) LrT,diff 2,2 dB(A)																	
August Heim Ferntransporte	Fläche	65,7	2154,2	99,0	0	0	0,0	302,4	-60,6	0,0	-4,3	-1,9	2,3	34,5	0,0	1,9	36,5
BBA Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	222,9	-58,0	2,9	-17,7	-0,5	0,0	6,7	-2,5	0,0	4,2
BBA Arbeitsbereich Radlader	Fläche	75,5	1759,3	108,0	0	0	0,0	175,4	-55,9	2,7	-15,4	-0,6	10,0	48,9	-3,3	0,0	45,6
BBA Lkw Betriebsgelände	Fläche	56,9	2433,1	90,8	0	0	0,0	194,1	-56,8	2,8	-9,5	-0,8	3,5	30,0	3,3	0,0	33,3
BBA Lkw Fahrweg Tor 1	Linie	63,0	62,9	81,0	0	0	0,0	152,8	-54,7	2,9	-6,3	-0,8	2,8	24,9	0,3	0,0	25,2
BBA Lkw Fahrweg Tor 2	Linie	63,0	94,0	82,7	0	0	0,0	162,2	-55,2	2,8	-5,0	-0,8	1,5	26,0	0,3	0,0	26,3
BBA Lkw Fahrweg Tor 3	Linie	63,0	198,8	86,0	0	0	0,0	194,0	-56,7	2,9	-6,6	-0,9	2,1	26,7	0,3	0,0	26,9
BBA Lkw Fahrweg Tor 4	Linie	63,0	232,6	86,7	0	0	0,0	197,9	-56,9	2,9	-7,1	-0,9	2,1	26,7	0,3	0,0	26,9
BBA Lkw Halt an Waage_Ausfahrt	Fläche	63,9	53,0	81,1	0	0	0,0	158,0	-55,0	2,9	-1,2	-0,9	1,1	28,0	3,3	0,0	31,2
BBA Lkw Halt an Waage_Einfahrt	Fläche	63,9	52,8	81,1	0	0	0,0	153,1	-54,7	2,9	-4,0	-0,8	0,2	24,7	3,3	0,0	27,9
BBA Parkplatz Mitarbeiter	Fläche	46,2	237,9	70,0	0	0	0,0	129,6	-53,2	2,5	-1,7	-1,0	2,6	19,2	1,8	4,0	24,9
BBA Pkw Fahrweg	Linie	50,6	46,1	67,2	0	0	0,0	135,7	-53,6	2,8	-0,8	-0,8	1,4	16,3	1,8	4,0	22,0
BBA Reifenwaschanlage	Fläche	86,7	53,9	104,0	0	0	0,0	180,8	-56,1	2,8	-19,4	-1,1	11,6	41,7	-9,0	0,0	32,7
Bitz Obstbau	Fläche	71,8	526,5	99,0	0	0	0,0	309,2	-60,8	0,3	-16,1	-0,8	0,5	22,2	-1,6	0,0	20,6
Bitz Obstbau Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	284,5	-60,1	-0,9	-14,7	-0,9	2,0	5,4	0,0	1,9	7,3
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Dach	Fläche	52,1	3605,1	87,7	0	0	0,0	203,4	-57,2	2,8	-4,8	-1,2	0,0	27,3	-2,5	0,0	24,8
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Nordfassade	Fläche	50,1	451,1	76,6	0	0	3,0	178,9	-56,0	2,9	0,0	-1,1	0,0	25,4	-2,5	0,0	22,9
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade	Fläche	50,1	737,7	78,8	0	0	3,0	221,2	-57,9	2,9	-20,7	-0,9	0,0	5,1	-2,5	0,0	2,7
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 3	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	232,4	-58,3	3,0	-23,9	-1,2	0,0	24,3	-2,5	0,0	21,8
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 4	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	211,6	-57,5	2,9	-22,8	-1,0	0,0	26,4	-2,5	0,0	23,9
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Südfassade	Fläche	50,1	452,9	76,7	0	0	3,0	234,1	-58,4	2,7	-23,1	-1,1	0,0	-0,1	-2,5	0,0	-2,6
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade	Fläche	50,1	740,5	78,8	0	0	3,0	187,5	-56,4	2,8	-2,4	-1,1	0,0	24,7	-2,5	0,0	22,2
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 1	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	177,4	-56,0	2,8	-0,6	-1,1	0,0	50,0	-2,5	0,0	47,5
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 2	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	202,0	-57,1	2,7	-6,9	-1,0	0,0	42,4	-2,5	0,0	39,9
BPlan GI am Rhein Ost	Fläche	60,0	61430,9	107,9	0	0	0,0	314,8	-61,0	2,2	-16,0	-0,5	1,4	33,9	0,0	0,0	33,9
BPlan GI am Rhein West	Fläche	65,0	292977,8	119,7	0	0	0,0	854,9	-69,6	3,4	-18,1	-1,2	0,0	34,2	0,0	0,0	34,2
Entsorgungszentrum	Fläche	71,4	7257,6	110,0	0	0	0,0	456,6	-64,2	1,9	-20,2	-1,0	0,7	27,3	-1,6	0,0	25,6
Entsorgungszentrum in Ruhezeit	Fläche	55,4	7257,6	94,0	0	0	0,0	456,6	-64,2	1,9	-20,2	-1,0	0,7	11,3	-7,3	6,0	10,0
Entsorgungszentrum Kamin BHKW	Punkt	99,0		99,0	0	0	0,0	356,7	-62,0	1,5	-8,2	-0,2	0,0	30,1	0,0	1,9	32,0
Entsorgungszentrum Kühlaggregat	Punkt	90,0		90,0	0	0	0,0	368,7	-62,3	-0,6	-20,7	-1,1	0,0	5,3	0,0	1,9	7,2
Entsorgungszentrum Lüfter 1	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	399,0	-63,0	2,3	-21,9	-1,2	0,3	-3,5	0,0	1,9	-1,6
Entsorgungszentrum Lüfter 2	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	395,9	-62,9	1,9	-18,4	-0,8	0,0	-0,2	0,0	1,9	1,7
Neidick Dachdeckerei	Fläche	60,0	2979,2	94,7	0	0	0,0	77,5	-48,8	1,9	-4,8	-0,6	0,5	43,0	0,0	0,0	43,0
Vornwald Metallbau-Fassade Ost Oberlichter	Fläche	64,0	52,8	81,2	0	0	3,0	39,8	-43,0	2,4	-11,1	-0,1	4,5	37,0	-1,6	0,0	35,3
Vornwald Metallbau-Fassade West Oberlichter	Fläche	64,0	60,3	81,8	0	0	3,0	30,2	-40,6	2,0	-0,1	-0,3	0,2	46,0	-1,6	0,0	44,4
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Dach	Fläche	54,0	408,8	80,1	0	0	0,0	34,3	-41,7	2,3	-0,6	-0,3	0,7	40,5	-1,6	0,0	38,9
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Ost	Fläche	54,0	90,1	73,5	0	0	3,0	40,6	-43,2	2,5	-16,4	-0,2	8,4	27,7	-1,6	0,0	26,0

Schallquelle	Quelltyp	L'w dB(A)	I oder S m,m <sup>2</sup>	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Süd	Fläche	54,0	73,8	72,7	0	0	3,0	48,2	-44,7	2,4	-13,2	-0,2	1,6	21,6	-1,6	0,0	20,0
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Tor	Fläche	79,0	24,5	92,9	0	0	3,0	41,3	-43,3	2,4	-15,4	-0,2	10,1	49,6	-1,6	0,0	47,9
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade West	Fläche	54,0	107,2	74,3	0	0	3,0	31,3	-40,9	1,9	-3,0	-0,3	0,4	35,5	-1,6	0,0	33,9
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag	Fläche	66,3	744,0	95,0	0	0	0,0	32,3	-41,2	2,1	-1,1	-0,3	0,6	55,2	-1,6	0,0	53,6
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag Ruhezeit	Fläche	59,3	744,5	88,0	0	0	0,0	32,3	-41,2	2,1	-1,1	-0,3	0,6	48,2	-7,3	6,0	47,0



**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**  
**Rechenlauf: "5080 EPS GL Vorbelastung Betriebe\_Vornwald offenes Tor\_2023-02-06"**  
**Mittlere Ausbreitung**

Datum: 08.02.2023  
Seite: 5

Schallquelle	Quelltyp	L'w dB(A)	I oder S m,m²	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Immissionsort Planung Haus 06-Nord 1 SW 3.OG RW,T 55 dB(A) LrT 48,5 dB(A) LrT,diff --- dB(A)																	
August Heim Ferntransporte	Fläche	65,7	2154,2	99,0	0	0	0,0	310,9	-60,8	0,0	-20,2	-0,8	3,2	20,3	0,0	1,9	22,2
BBA Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	219,0	-57,8	2,2	-22,7	-0,9	0,2	1,1	-2,5	0,0	-1,4
BBA Arbeitsbereich Radlader	Fläche	75,5	1759,3	108,0	0	0	0,0	161,9	-55,2	2,4	-24,0	-0,7	3,2	33,6	-3,3	0,0	30,3
BBA Lkw Betriebsgelände	Fläche	56,9	2433,1	90,8	0	0	0,0	182,3	-56,2	2,4	-23,7	-0,7	7,5	20,1	3,3	0,0	23,4
BBA Lkw Fahrweg Tor 1	Linie	63,0	62,9	81,0	0	0	0,0	147,6	-54,4	2,5	-22,7	-0,5	11,7	17,5	0,3	0,0	17,8
BBA Lkw Fahrweg Tor 2	Linie	63,0	94,0	82,7	0	0	0,0	154,7	-54,8	2,4	-22,6	-0,6	10,4	17,7	0,3	0,0	17,9
BBA Lkw Fahrweg Tor 3	Linie	63,0	198,8	86,0	0	0	0,0	185,1	-56,3	2,5	-22,8	-0,7	9,6	18,2	0,3	0,0	18,5
BBA Lkw Fahrweg Tor 4	Linie	63,0	232,6	86,7	0	0	0,0	189,6	-56,6	2,5	-22,9	-0,7	9,3	18,3	0,3	0,0	18,5
BBA Lkw Halt an Waage_Ausfahrt	Fläche	63,9	53,0	81,1	0	0	0,0	152,0	-54,6	2,4	-22,3	-0,5	14,6	20,7	3,3	0,0	24,0
BBA Lkw Halt an Waage_Einfahrt	Fläche	63,9	52,8	81,1	0	0	0,0	145,8	-54,3	2,4	-23,2	-0,6	12,3	17,7	3,3	0,0	20,9
BBA Parkplatz Mitarbeiter	Fläche	46,2	237,9	70,0	0	0	0,0	116,9	-52,3	1,9	-20,9	-0,4	7,9	6,1	1,8	4,0	11,9
BBA Pkw Fahrweg	Linie	50,6	46,1	67,2	0	0	0,0	128,8	-53,2	2,4	-19,5	-0,3	10,3	6,9	1,8	4,0	12,6
BBA Reifenwaschanlage	Fläche	86,7	53,9	104,0	0	0	0,0	169,4	-55,6	2,4	-24,5	-2,4	3,5	27,4	-9,0	0,0	18,4
Bitz Obstbau	Fläche	71,8	526,5	99,0	0	0	0,0	271,5	-59,7	0,4	-12,2	-0,7	0,9	27,7	-1,6	0,0	26,0
Bitz Obstbau Abluftanlage	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	246,1	-58,8	-0,9	-11,5	-0,8	1,1	9,0	0,0	1,9	10,9
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Dach	Fläche	52,1	3605,1	87,7	0	0	0,0	197,0	-56,9	2,1	-23,7	-0,9	10,7	18,9	-2,5	0,0	16,4
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Nordfassade	Fläche	50,1	451,1	76,6	0	0	3,0	178,2	-56,0	2,3	-21,3	-0,8	4,3	8,2	-2,5	0,0	5,7
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade	Fläche	50,1	737,7	78,8	0	0	3,0	217,4	-57,7	2,4	-24,5	-1,2	0,3	1,1	-2,5	0,0	-1,4
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 3	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	225,7	-58,1	2,4	-24,7	-1,3	1,2	24,3	-2,5	0,0	21,8
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Ostfassade Tor 4	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	209,5	-57,4	2,5	-24,5	-1,2	0,0	24,1	-2,5	0,0	21,6
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Südfassade	Fläche	50,1	452,9	76,7	0	0	3,0	221,4	-57,9	2,3	-24,6	-1,2	0,2	-1,6	-2,5	0,0	-4,1
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade	Fläche	50,1	740,5	78,8	0	0	3,0	178,6	-56,0	2,0	-23,3	-0,8	14,2	17,8	-2,5	0,0	15,3
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 1	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	170,1	-55,6	2,1	-23,6	-0,8	9,3	36,1	-2,5	0,0	33,6
Bodenbehandlungsanlage-BBA Halle Westfassade Tor 2	Fläche	87,1	29,3	101,8	0	0	3,0	189,6	-56,6	2,1	-24,0	-1,0	0,1	25,4	-2,5	0,0	22,9
BPlan GI am Rhein Ost	Fläche	60,0	61430,9	107,9	0	0	0,0	326,1	-61,3	2,1	-13,1	-0,6	1,7	36,8	0,0	0,0	36,8
BPlan GI am Rhein West	Fläche	65,0	292977,8	119,7	0	0	0,0	841,3	-69,5	3,5	-8,8	-2,1	2,6	45,4	0,0	0,0	45,4
Entsorgungszentrum	Fläche	71,4	7257,6	110,0	0	0	0,0	417,2	-63,4	2,0	-19,6	-0,9	1,5	29,5	-1,6	0,0	27,9
Entsorgungszentrum in Ruhezeit	Fläche	55,4	7257,6	94,0	0	0	0,0	417,2	-63,4	2,0	-19,6	-0,9	1,5	13,5	-7,3	6,0	12,3
Entsorgungszentrum Kamin BHKW	Punkt	99,0		99,0	0	0	0,0	317,8	-61,0	1,6	-8,1	-0,2	0,1	31,3	0,0	1,9	33,3
Entsorgungszentrum Kühlaggregat	Punkt	90,0		90,0	0	0	0,0	329,4	-61,3	-0,7	-18,0	-0,9	2,4	11,5	0,0	1,9	13,4
Entsorgungszentrum Lüfter 1	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	359,8	-62,1	2,2	-21,1	-1,0	0,8	-1,2	0,0	1,9	0,7
Entsorgungszentrum Lüfter 2	Punkt	80,0		80,0	0	0	0,0	357,1	-62,0	1,9	-17,3	-0,7	0,0	1,8	0,0	1,9	3,8
Neidick Dachdeckerei	Fläche	60,0	2979,2	94,7	0	0	0,0	110,2	-51,8	1,7	-12,0	-0,3	0,1	32,5	0,0	0,0	32,5
Vornwald Metallbau-Fassade Ost Oberlichter	Fläche	64,0	52,8	81,2	0	0	3,0	48,9	-44,8	1,9	-20,7	-0,2	3,4	23,9	-1,6	0,0	22,3
Vornwald Metallbau-Fassade West Oberlichter	Fläche	64,0	60,3	81,8	0	0	3,0	36,1	-42,1	1,5	-17,3	-0,1	10,5	37,3	-1,6	0,0	35,7
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Dach	Fläche	54,0	408,8	80,1	0	0	0,0	41,7	-43,4	1,8	-16,9	-0,1	7,7	29,2	-1,6	0,0	27,6
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Ost	Fläche	54,0	90,1	73,5	0	0	3,0	49,4	-44,9	2,0	-22,4	-0,3	3,8	14,8	-1,6	0,0	13,2

**Projekt: P22-027 Budenheim SU Dyckerhoff-Gelände Fortschreibung wg. MI**  
**Rechenlauf: "5080 EPS GL Vorbelastung Betriebe\_Vornwald offenes Tor\_2023-02-06"**  
**Mittlere Ausbreitung**

Datum: 08.02.2023  
Seite: 6

Schallquelle	Quelltyp	L'w dB(A)	I oder S m,m <sup>2</sup>	Lw dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dLw dB	ZR dB	Lr dB(A)
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Süd	Fläche	54,0	73,8	72,7	0	0	3,0	40,6	-43,2	1,6	-22,1	-0,2	2,5	14,3	-1,6	0,0	12,6
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade Tor	Fläche	79,0	24,5	92,9	0	0	3,0	48,4	-44,7	2,0	-21,9	-0,2	3,7	34,8	-1,6	0,0	33,2
Vornwald Metallbau-Vornwald Halle Fassade West	Fläche	54,0	107,2	74,3	0	0	3,0	36,8	-42,3	1,3	-20,4	-0,1	10,4	26,2	-1,6	0,0	24,5
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag	Fläche	66,3	744,0	95,0	0	0	0,0	56,7	-46,1	1,6	-9,9	-0,4	1,9	42,3	-1,6	0,0	40,7
Vornwald Metallbau Betriebsvorgänge im Freien Tag Ruhezeit	Fläche	59,3	744,5	88,0	0	0	0,0	56,7	-46,1	1,6	-9,9	-0,4	1,9	35,3	-7,3	6,0	34,0

**Legende**

Schallquelle		Name der Schallquelle
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
L'w	dB(A)	Leistung pro m,m <sup>2</sup>
I oder S	m,m <sup>2</sup>	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Emissionsort-IO
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agnd	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB(A)	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort $L_s=L_w+K_o+AD_I+A_{div}+A_{gr}+A_{bar}+A_{atm}+A_{fol\_site\_house}+A_{wind}+dL_{refl}$
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich



## Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände" Gemeinde Budenheim

### Karte 3: Gewerbelärm Nacht bestehende Betriebe und BHKW des Entsorgungszentrums gem. Messung

freie Schallausbreitung im Bereich  
der geplanten Mischgebiete

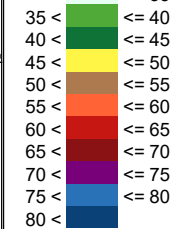
Betrieb Ferntransporte Heim:  
- 10 Lkw-Fahrten inkl. Rangieren  
- 1 Std. Gabelstaplerbetrieb im Freien

Beurteilungspegel ungünstigste Nachtstd.  
(volle Stunde zw. 22.00-6.00 Uhr)

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm  
- 40 dB(A) Allgemeines Wohngebiet  
- 45 dB(A) Mischgebiet

Isophonen in 4 m ü.Gr.  
(6032; 2023-02-09)

**Pegel**  
in dB(A)



- Legende**
- Linienschallquelle
  - Flächenschallquelle
  - Immissionsort
  - Gebäude
  - Beugungskante

**Originalmaßstab (A4) 1:1750**





**BG NATUR** Alemannenstraße 3 55299 Nackenheim

FIRU Koblenz GmbH  
Schloßstraße 5  
56068 Koblenz

Projektbearbeiter

Dipl. Biol. Jens Tauchert  
Alemannenstraße 3  
55299 Nackenheim  
Tel: 0 61 35 / 85 44  
Fax: 0 61 35 / 95 08 76  
E-Mail: [Tauchert@BGNATUR.de](mailto:Tauchert@BGNATUR.de)  
FA Mainz Süd USt-Nr. 28 226 12336

Unser Zeichen

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Datum:

02.03.2023

## Projekt BUD DYK – Dyckerhoff-Gelände Budenheim

### Einwendungen TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu nachfolgender Stellungnahme möchte ich mich fachlich äußern.

*Einwender 57: Zudem wird der östliche Teil des Geländes beispielsweise als „Storchenwiese“ für die Futtersuche der hier brütenden Störche genutzt.*

#### Antwort

Der Weißstorch hat keine besondere Ansprüche an seine Nahrungshabitate. Er ernährt sich von Kleintieren wie Regenwürmern, Insekten, Froschlurchen, Mäusen, Ratten, Fischen, Eidechsen, Schlangen sowie von Aas. Selten frisst er Eier und Nestlinge anderer Vögel, hier vor allem bodenbrütender Arten. Er ist auf keine Nahrung spezialisiert, sondern frisst Beute, die häufig vorhanden ist. Deshalb bezeichnet man den Weißstorch als Nahrungsopportunisten.

Lokal bedeutende größere Nahrungsräume befinden sich nicht im BPlan-Gebiet, sondern im Bereich der Rheinauen (hochwertige Flächen sind Flächen des Arbeitskreis Umwelt Mombach, der Rheinischen Naturforschenden Gesellschaft, Ausgleichsflächen der Gemeinde Budenheim) und in den Grünflächen des Golfplatzes.



Im Artdatenportal des Landes Rheinland-Pfalz verzeichnete Storchen-Niststätten (nördlich des Vorhabengebiets in der Rheinaue.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Tauchert



Lohmeyer

## **ANPASSUNG DER IMMISSIONSPROGNOSE FÜR STAUB UND STAUBINHALTSSTOFFE**

### **FÜR DIE BODENBEHANDLUNGSANLAGE IN BUDENHEIM**

Auftraggeber:

BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG  
Rheinstr. 194b  
55218 Ingelheim

Bearbeitung:

Lohmeyer GmbH  
Niederlassung Karlsruhe

Dr. rer. nat. M. Hummel

Dipl.-Geoökol. H. Lauerbach

März 2023, ersetzt die Version von September 2022  
Projekt 20658-22-03  
Berichtsumfang 76 Seiten

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VORGEHENSWEISE</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
	3.1 Staub .....	5
	3.2 Staubgebundene Schwermetalle .....	7
<b>4</b>	<b>EINGANGSDATEN</b> .....	<b>12</b>
	4.1 Örtliche Verhältnisse .....	12
	4.1.1 Lage der Anlage .....	12
	4.1.2 Relief der Umgebung .....	13
	4.1.3 Nutzungsstruktur in der Umgebung .....	14
	4.2 Vorbelastungssituation .....	15
	4.2.1 Staub .....	15
	4.2.2 Staubinhaltsstoffe .....	17
	4.3 Meteorologische Daten .....	19
	4.3.1 Räumliche Repräsentanz .....	19
	4.3.2 Zeitliche Repräsentanz .....	20
	4.3.3 Niederschlag .....	20
	4.3.4 Thermische Windsysteme .....	22
	4.4 Anlagenbeschreibung .....	25
	4.4.1 Allgemein .....	25
	4.4.2 Emissionsrelevante Eingangsdaten .....	26
<b>5</b>	<b>QUELLEN UND EMISSIONEN</b> .....	<b>27</b>
	5.1 Kategorisierung nach Quellgeometrie .....	27
	5.2 Abgasfahnenüberhöhung .....	28
	5.3 Quantifizierung der Emissionen für Staub .....	28
	5.4 Verwendete Staubinhaltsstoffe .....	31
	5.5 Überprüfung der Bagatellmassenströme .....	34



---

5.6 Charakteristik.....	35
5.7 Zusammenfassende Darstellung der Emissionen.....	35
<b>6 AUSBREITUNGSMODELLIERUNG .....</b>	<b>37</b>
6.1 Rechengebiet.....	37
6.1.1 Ausdehnung und räumliche Auflösung .....	37
6.1.2 Bodenrauigkeit des Geländes .....	37
6.2 Komplexes Gelände – Auswirkungen auf die Windfeldmodellierung .....	38
6.2.1 Berücksichtigung von Geländeunebenheiten .....	38
6.2.2 Berücksichtigung von Bebauung .....	40
6.2.3 Mindestanforderungen an ein Windfeldmodell .....	40
6.3 Rechenparameter .....	41
6.3.1 Anemometerposition und Anemometerhöhe .....	41
6.3.2 Statistische Sicherheit .....	41
6.4 Depositionsparameter.....	41
<b>7 ERGEBNISSE .....</b>	<b>42</b>
7.1 Zusatzbelastung an Staub .....	42
7.2 Gesamtbelastung an Staub .....	44
7.3 Staubinhaltsstoffe .....	45
7.4 Zusammenfassende Bewertung .....	49
<b>8 LITERATUR .....</b>	<b>51</b>
<b>A1 MATERIALIEN UND UNTERLAGEN.....</b>	<b>56</b>
<b>A2 DATENBLATT DER SYNTHETISCHEN AUSBREITUNGSKLASSENZEITREIHE .....</b>	<b>57</b>
<b>A3 LOG-DATEIEN DER RECHENLÄUFE .....</b>	<b>58</b>
<b>A4 BESCHREIBUNG DES KALTLUFTABFLUSSMODELLS KALM .....</b>	<b>65</b>
<b>A5 ERGEBNISABBILDUNGEN KALTLUFT.....</b>	<b>68</b>
<b>A6 ZUSAMMENFASSUNG DER EMISSIONSBESTIMMUNG STAUB .....</b>	<b>72</b>

Hinweise:

Vorliegender Bericht darf ohne schriftliche Zustimmung der Lohmeyer GmbH nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Die Tabellen und Abbildungen sind kapitelweise durchnummeriert.

Literaturstellen sind im Text durch Name und Jahreszahl zitiert. Im Kapitel Literatur findet sich dann die genaue Angabe der Literaturstelle.

Es werden Dezimalpunkte (= wissenschaftliche Darstellung) verwendet, keine Dezimalkommas. Eine Abtrennung von Tausendern erfolgt durch Leerzeichen.

## ERLÄUTERUNG VON FACHAUSDRÜCKEN

### **Emission / Immission**

Als Emission bezeichnet man die von einem Emittenten ausgestoßene Luftschadstoffmenge in Gramm Schadstoff pro Stunde. Die in die Atmosphäre emittierten Schadstoffe werden vom Wind verfrachtet und führen im umgebenden Gelände zu Schadstoffkonzentrationen, den so genannten Immissionen. Diese Immissionen stellen Luftverunreinigungen dar. Die Maßeinheit der Immissionen am Untersuchungspunkt ist für die Immissionskonzentration  $\mu\text{g}$  Schadstoff pro  $\text{m}^3$  Luft und für die Deposition  $\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$  bzw.  $\text{mg}/(\text{m}^2 \text{ d})$ .

### **Vorbelastung / Zusatzbelastung / Gesamtbelastung**

Als Vorbelastung werden die Immissionen bezeichnet, die bereits ohne die Emissionen des betrachteten Betriebs an den Untersuchungspunkten vorliegen. Die Zusatzbelastung ist diejenige Immission, die ausschließlich durch den betrachteten Betrieb hervorgerufen wird. Die Gesamtbelastung ist die Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung.

### **Feinstaub / PM10 / PM2.5**

Mit Feinstaub bzw. PM10 / PM2.5 werden alle Partikel bezeichnet, die einen größenselektierenden Luftenlass passieren, der für einen aerodynamischen Partikeldurchmesser von  $10 \mu\text{m}$  bzw.  $2.5 \mu\text{m}$  eine Abscheidewirksamkeit von 50 % aufweist. Die PM10-Fraktion wird auch als inhalierbarer Staub bezeichnet. Die PM2.5-Fraktion gelangt bei Inhalation vollständig bis in die Alveolen der Lunge; sie umfasst auch den wesentlichen Masseanteil des anthropogen erzeugten Aerosols, wie Partikel aus Verbrennungsvorgängen und Sekundärpartikel.

### **Gesamtstaub**

Staubpartikel aller Größenordnungen, die sich zunächst als Schwebstaub in der Luft halten und sich nicht sofort auf dem Boden niederschlagen. Teilweise auch abgekürzt als TSP (Total Suspended Particulates). PM10 ist ein Teil des Gesamtstaubs.

### **Staubdeposition**

Der Eintrag von Staubpartikeln aus der Atmosphäre in terrestrische und aquatische Ökosysteme. Grundsätzlich können Stoffeinträge aus der Atmosphäre durch sedimentierende und nicht sedimentierende Partikel sowie aufgrund von Auswaschung erfolgen. Die betrachteten Stäube weisen in Abhängigkeit von ihrer Korngröße Depositions- und Sedimentationsgeschwindigkeiten sowie Auswaschraten und Auswaschexponenten auf.

## **Deposition**

Unter atmosphärischer Deposition werden die Stoffflüsse aus der Erdatmosphäre auf die Erdoberfläche verstanden, das heißt der Austrag und die Ablagerung von gelösten, partikelgebundenen oder gasförmigen Luftinhaltsstoffen auf Oberflächen biotischer oder abiotischer Systeme.

Die atmosphärische Deposition ist ein komplexer, aus vielen Einzelmechanismen bestehender Vorgang. Größere Partikel und Tropfen folgen der Schwerkraft und sedimentieren. Kleinere schwebende Partikel werden mit den Turbulenzen der Luftströmungen auf Oberflächen abgelagert. Gase werden an feuchten Oberflächen gelöst oder von trockenen Oberflächen adsorbiert.

*Trockene atmosphärische Deposition* ist der Austrag von Substanzen durch feste Partikel und kleine flüssige Partikel (Nebel- und Wolkenröpfchen) sowie von Gasen aus der Atmosphäre einschließlich ihrer Ablage auf Akzeptoroberflächen. Der Vorgang des Austrags und der Ablage von Stoffen durch kleine flüssige Partikel (Tröpfchen) wird auch gesondert als feuchte atmosphärische Deposition bezeichnet. Nasse atmosphärische Deposition ist der Austrag von gelösten und ungelösten (an Partikeln haftenden) Substanzen durch wässrige Niederschläge wie Regen, Schnee und Hagel.

## 1 AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Budenheim plant die Aufstellung eines Bebauungsplans "Dyckerhoff-Gelände". Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist eine Bodenbehandlungsanlage (Lager- und Behandlungsanlage) zur Aufarbeitung belasteter Böden geplant.

Für die Anlage wurde 2020 eine Staubimmissionsprognose inkl. Betrachtung von Staubinhaltsstoffen durch die Lohmeyer GmbH & Co. KG durchgeführt (Lohmeyer, 2020). Aufgrund von Änderungen in der geplanten Ausweisung der nördlich benachbarten Flächen ändert sich die Beurteilung der Schwermetalldeposition in dem Bereich, so dass Minderungsmaßnahmen notwendig werden. Um die Schwermetalldeposition in dem Bereich zu reduzieren, soll eine Staubschutzwand die Ausbreitung des belasteten Staubs im Nahfeld eindämmen.

Bei der Bodenbehandlungsanlage handelt es sich um eine immissionsschutzrechtliche Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen nach den Nummern 8.11.2.1, 8.11.2.4, 8.12.1.1, 8.12.2, 8.15.1 und 8.15.3 der 4. BImSchV (2017).

Die Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, wurde am 15.06.2022 beauftragt, aufgrund der Anpassung des Entwurfs des Bebauungsplans das Fachgutachten gemäß TA Luft (2021) zu aktualisieren und die Auswirkungen der Staubschutzwand einzubeziehen.

## 2 VORGEHENSWEISE

Es wurden die für die geplante Anlage zu erwartenden Emissionen (Staub und Staubinhaltsstoffe) aus veröffentlichten Mess- bzw. Konventionswerten unter Berücksichtigung der geplanten Anlagen- und Lüftungstechnik abgeschätzt und die Einhaltung der Emissionsmassenströme für Staub und Staubinhaltsstoffe überprüft.

Es erfolgte eine Immissionsprognose für Staub und Staubinhaltsstoffe mit dem Programmsystem AUSTAL, einer Umsetzung des Anhangs 2 der TA Luft (2021), unter Berücksichtigung der Standortbedingungen (Windverteilung, Relief und Gebäude). Hierzu wurden die Winddaten aktualisiert und die Niederschlagsmengen für den Standort ergänzt.

Die Staubbelastungen und Staubinhaltsstoffe wurden anhand der Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit gemäß der 39. BImSchV (2010) bzw. gemäß der TA Luft (2021) bewertet. Die Staubinhaltsstoffe, für die keine Bewertungsgrundlagen in der 39. BImSchV (2010) bzw. der TA Luft (2021) niedergelegt sind (Chrom, Kupfer und Zink), wurden nach den Empfehlungen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI, 2004) bewertet.

### 3 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

#### 3.1 Staub

Im vorliegenden Gutachten werden Konzentrationen bzw. Immissionen von Luftschadstoffen ermittelt. Deren Angabe allein vermittelt jedoch keinen Eindruck vom Ausmaß der Luftverunreinigung. Erst ein Vergleich der Schadstoffkonzentrationen mit schadstoffspezifischen Beurteilungswerten, z. B. Grenz- oder Immissionswerten, lässt Rückschlüsse auf die Luftqualität zu.

Grenzwerte sind rechtlich verbindliche Beurteilungswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit, der Vegetation oder des Bodens, die einzuhalten sind und nicht überschritten werden dürfen. Die in Deutschland maßgebenden Grenzwerte für Staub sind in der 39. BImSchV (2010) benannt. Darüber hinaus definiert die TA Luft (2021) Beurteilungswerte für Vorhaben, die im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung behandelt werden. Diese Werte sind für Feinstaub PM10 und PM2.5 zahlenmäßig identisch mit denen der 39. BImSchV (2010). Zusätzlich enthält die TA Luft (2021) auch einen Immissionswert für Staubniederschlag zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen.

Bezüglich der Beurteilung der Auswirkungen des Betriebs sind die Immissionen von Staub und Staubniederschlag von Bedeutung. Die für dieses Verfahren betrachteten Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (2010) und Immissionswerte der TA Luft (2021) sind in **Tab. 3.1** angegeben.

Stoff	Mittelungszeitraum	Immissionsgrenzwert/ Immissionswert	Quelle
Feinstaub (PM10)	Tagesmittelwert	50 µg/m <sup>3</sup> bei 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr	39. BImSchV TA Luft
Feinstaub (PM10)	Jahresmittelwert	40 µg/m <sup>3</sup>	39. BImSchV TA Luft
Feinstaub (PM2.5)	Jahresmittelwert	25 µg/m <sup>3</sup>	39. BImSchV TA Luft
Staubniederschlag	Jahresmittelwert	350 mg/(m <sup>2</sup> d)	TA Luft

Tab. 3.1: Immissionsgrenzwerte nach 39. BImSchV (2010) und Immissionswerte nach TA Luft (2021) für Staub

In Nr. 4.2.1 der TA Luft (2021) wird ausgeführt, dass der Schutz der menschlichen Gesundheit sichergestellt ist, wenn an keinem Beurteilungspunkt eine Gesamtbelastung an Schweb-

staub (PM10) von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahresmittel überschritten wird. Für einen Mittelungszeitraum von einem Tag darf die Konzentration von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  maximal 35-mal im Jahr überschritten werden.

Zur Ermittlung der in der TA Luft (2021) bzw. der 39. BImSchV (2010) definierten Anzahl von Überschreitungen eines Tagesmittelwertes der PM10-Konzentrationen von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wird auf Basis von BASt (2005) sowie der TA Luft (2021) abgeleitet, dass mehr als 35 Überschreitungen eines Tagesmittelwertes von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (Grenzwert) für PM10-Jahresmittelwerte ab  $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$  zu erwarten sind.

Wenn diese Werte in der Gesamtbelastung überschritten werden, darf die Genehmigung nach Nr. 4.2.2 der TA Luft (2021) trotzdem nicht versagt werden, wenn die Zusatzbelastung der zu genehmigenden Anlage im Jahresmittel nicht mehr als 3.0 % des Immissionswertes (entspricht gerundet  $1.2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) beträgt (Irrelevanzschwelle) und durch eine Auflage sichergestellt ist, dass weitere Maßnahmen zur Luftreinhaltung, insbesondere Maßnahmen, die über den Stand der Technik hinausgehen, durchgeführt werden oder ein Sanierungsplan besteht, der die Einhaltung der Immissionswerte spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme gewährleistet.

Eine Ermittlung der Gesamtbelastung kann nach Nr. 4.1 der TA Luft (2021) unterbleiben, wenn die Gesamtzusatzbelastung der zu genehmigenden Anlage im Jahresmittel nicht mehr als 3 % des Immissionswertes beträgt.

Für die Bewertung der PM2.5-Immissionen wird in der TA Luft (2021) bzw. der 39. BImSchV (2010) ein PM2.5-Grenzwert (Jahresmittelwert) von  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  festgelegt. Im Folgenden werden die berechneten PM2.5-Immissionen dargestellt und mit Blick auf den PM2.5-Grenzwert (Jahresmittelwert) von  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  diskutiert.

In Nr. 4.3.1.1 der TA Luft (2021) wird ausgeführt, dass der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag sichergestellt ist, wenn an keinem Beurteilungspunkt eine Gesamtbelastung von  $350 \text{ mg}/(\text{m}^2 \text{ d})$  im Jahresmittel überschritten wird. Ein Kurzzeitgrenzwert existiert nicht.

Wenn dieser Wert in der Gesamtbelastung überschritten wird, darf die Genehmigung nach Nr. 4.3.1.2 der TA Luft (2021) trotzdem nicht versagt werden, wenn die Zusatzbelastung der zu genehmigenden Anlage im Jahresmittel nicht mehr als  $10.5 \text{ mg}/(\text{m}^2 \text{ d})$  beträgt (Irrelevanzschwelle).



### 3.2 Staubgebundene Schwermetalle

Die neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) dient der Umsetzung der Richtlinie 2008/50/EG in deutsches Recht. Ziel ist es, schädliche Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu vermeiden oder zu verringern. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionswerte und Emissionshöchstmengen wird die Schadstoffbelastung weiter mindern. Die TA Luft (2021) definiert die Grenzwerte weitestgehend identisch zur 39. BImSchV (2010). Zur Bewertung der Immissionsbelastung in der Umgebung emittierender Anlagen nennt die TA Luft (2021) Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit.

Für die in diesem Gutachten behandelten Schadstoffe sind die Grenzwerte und die dazugehörigen Irrelevanzschwellen in **Tab. 3.2** (Immissionskonzentrationen) und **Tab. 3.3** (Deposition) zusammengefasst. Nachfolgend wird die jeweilige Herleitung dargelegt.

#### Immissionswerte

In Nr. 4.2.1 der TA Luft (2021) wird ausgeführt, dass der Schutz der menschlichen Gesundheit sichergestellt ist, wenn an keinem Beurteilungspunkt eine Gesamtbelastung an **Blei** und an seinen anorganischen Verbindungen als Bestandteile des Schwebstaubs von  $0.5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahresmittel überschritten wird. In Nr. 4.2.1 der TA Luft (2021) wird ebenfalls ein Immissionswert für **Benzol** von  $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  zum Schutz der menschlichen Gesundheit aufgeführt.

Wenn diese Werte in der Gesamtbelastung überschritten werden, darf die Genehmigung trotzdem nicht versagt werden, wenn die Zusatzbelastung der zu genehmigenden Anlage im Jahresmittel nicht mehr als 3.0 % des Immissionswertes bzw. die Gesamtzusatzbelastung nicht mehr als 3 % des Immissionswertes beträgt (die sogenannte Irrelevanzschwelle).

Für **Arsen, Cadmium, Nickel und Benzo(a)pyren** legt die TA Luft (2021) keine Immissionswerte fest, sondern regelt, dass die Immissionswerte der gültigen nationalen Umsetzungs Vorschriften aus Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften, sprich die 39. BImSchV (2010) gelten. Die Irrelevanzschwellen werden analog zur TA Luft (2021) mit 3.0 % des Immissionswertes für die Zusatzbelastung bzw. 3 % für die Gesamtzusatzbelastung angesetzt

Die 39. BImSchV (2010) gibt einen Zielwert als Gesamtgehalt in der PM10-Fraktion über ein Kalenderjahr gemittelt für Arsen von 6 ng/m<sup>3</sup>, für Cadmium von 5 ng/m<sup>3</sup>, für Nickel von 20 ng/m<sup>3</sup> und für Benzo(a)pyren von 1 ng/m<sup>3</sup> an.

„Bei luftverunreinigenden Stoffen, für die Immissionswerte in den Nummern 4.2 bis 4.5 der TA Luft (2021) nicht festgelegt sind, und in den Fällen, in denen auf Nummer 4.8 verwiesen wird, ist eine Prüfung, ob schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden können, erforderlich, wenn hierfür hinreichende Anhaltspunkte bestehen.“

Schwermetall	Immissionswert der Konzentration in µg/m <sup>3</sup>	Irrelevanzschwelle, für die Zusatzbelastung	Irrelevanzschwelle für die Gesamtzusatzbelastung	Quelle / Literatur
Arsen	0.006	0.00018	0.0002	Zielwert, 39.BImSchV(2010)
Blei	0.5	0.015	0.017	TA Luft (2021) Tab. 1 + Nr.4.2.2; 39.BImSchV(2010)
Cadmium	0.005	0.00015	0.00017	Zielwert, 39.BImSchV(2010)
Chrom (ges.)	0.017	0.00051	0.0057	LAI (2004) Orientierungswert für Sonderfallprüfung
Kupfer	0.1	0.003	0.0034	1/100 MAK
Nickel	0.02	0.0006	0.0006	Zielwert, 39.BImSchV(2010)
Quecksilber	0.05	0.0015	0.0017	LAI (2004) Orientierungswert für Sonderfallprüfung
Thallium	0.28	0.0084		FoBig (1995)
Zink	1	0.03		1/100 MAK, alveolengängig
Benzol	5	0.15	0.17	TA Luft (2021) Tab. 1 + Nr.4.2.2; 39.BImSchV(2010)
Benzo(a)pyren	0.001	0.00003	0.00003	Zielwert, 39.BImSchV(2010)

Tab. 3.2: Immissionswerte der Konzentration und dazugehörige Irrelevanzschwellen für Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Thallium, Zink

Der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) gibt in LAI (2004) Empfehlungen für Beurteilungswerte für Immissionen von Schadstoffen, für die keine Immissionsgrenzwerte festgelegt sind. Nach Empfehlungen des LAI (2004) kann eine Sonderfallprüfung entfallen, wenn gewisse stoffabhängige Bagatellgrenzen bzw. Irrelevanzkriterien unterschritten werden.

Dort werden u. a. auch **Chrom (ges) und Quecksilber** betrachtet. Für Chrom (ges) gibt der LAI (2004) einen Orientierungswert für die Sonderfallprüfung von  $0.017 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und für Quecksilber von  $0.050 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an. Die Irrelevanzschwellen werden analog zur TA Luft (2021) mit 3.0 % des Immissionswertes für die Zusatzbelastung bzw. 3 % für die Gesamtzusatzbelastung angesetzt.

Für **Kupfer und Zink** liegen weder in der 39. BImSchV, der TA Luft (2021) noch in LAI (2004) oder weiteren einschlägigen Regelungen immissionsseitige Beurteilungswerte vor, folglich wird das für solche Fälle in LAI (2004) beschriebene Vorgehen gewählt. D. h. die Wirkungsschwellenwerte sind auf der Grundlage des Stands der Forschung abzuleiten. Aufgrund der Menge an verschiedenen geregelten Stoffen und Stoffgruppen werden oft die MAK-Werte (maximale Arbeitsplatzkonzentration) als Beurteilungskriterien herangezogen.

Hierzu gibt der LAI (2004) folgenden Hinweis:

„Liegen keine anerkannten Wirkungsschwellen vor, erscheint es übergangsweise aus pragmatischen Gründen bei nicht kanzerogenen Stoffen vertretbar, hilfsweise 1/100 des entsprechenden MAK-Wertes als Beurteilungsmaßstab zu verwenden, obwohl die Heranziehung von MAK-Werten zur Beurteilung der Wirkung auf die allgemeine Bevölkerung im Grunde nicht zulässig ist. Dies sollte jedoch nicht schematisch geschehen, bestehende Sondersituationen in der Nachbarschaft sowie das Alter des betreffenden MAK-Wertes sollten Berücksichtigung finden.“

Der MAK-Wert für Kupfer beträgt  $0.01 \text{ mg}/\text{m}^3$  und für Zink (und seine anorganischen Verbindungen, alveolengängige Fraktion)  $0.1 \text{ mg}/\text{m}^3$  (DFG 2021). Als Beurteilungsmaßstab für Kupfer und Zink wird nachfolgend 1 /100 des MAK-Werts verwendet und als Irrelevanzschwelle 3.0 % des 1 /100 des MAK-Werts (vgl. 2. und 3. Spalte in **Tab. 3.2**).

Für **Thallium** wird in Ermangelung eines einschlägigen Beurteilungswerts die in FoBig (1995) abgeleitete Immissionskonzentration von  $0.280 \mu\text{g}/\text{m}^3$  herangezogen. In einem Analogieschluss wird die Irrelevanzschwelle mit 3.0 % von  $0.280 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , d. h.  $0.0084 \mu\text{g}/\text{m}^3$  abgeleitet.

## Deposition

Die TA Luft (2021) legt unter Nr.4.5.1 (Tabelle 6) für **Arsen, Blei, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Thallium, Benzo(a)pyren** Immissionswerte für Schadstoffdepositionen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Deposition luftverunreinigender Stoffe, einschließlich dem Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen fest (vgl. Werte in der 2. Spalte in **Tab. 3.3**). Diese Immissionswerte für die Gesamtbelastungen stellen im Regelfall den Schutz von Kinderspielflächen und Wohngebieten sicher (vgl. Nr. 4.8 TA Luft, 2021). Für Ackerböden und Grünland legt die TA Luft (2021) für Arsen, Blei, Cadmium, Quecksilber, Thallium und Benzo(a)pyren höhere Depositionswerte als Anhaltspunkte für die Sonderfallprüfung fest (vgl. Nr. 4.8 TA Luft Tabelle 8, 2021).

Schwermetall	Immissionswert der Deposition in $\mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$	Irrelevanzschwelle, d. h. 5 % des Immissionswerts in $\mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$	Quelle / Literatur
Arsen	4	0.2	TA Luft Tab. 6 + Nr. 4.5.2
Blei	100	5.4	TA Luft Tab. 6 + Nr. 4.5.2
Cadmium	2	0.1	TA Luft Tab. 6 + Nr. 4.5.2
Chrom (ges.)	82	4.4	Anhang 2 Nr. 5 BBodSchV
Kupfer	99	5.3	Anhang 2 Nr. 5 BBodSchV
Nickel	15	0.8	TA Luft Tab. 6 + Nr. 4.5.2
Quecksilber	1	0.05	TA Luft Tab. 6 + Nr. 4.5.2
Thallium	2	0.1	TA Luft Tab. 6 + Nr. 4.5.2
Zink	329	17.7	Anhang 2 Nr. 5 BBodSchV
Benzo(a)pyren	0.5	0.02	TA Luft Tab. 6 + Nr. 4.5.2

Tab. 3.3: Immissionswerte der Deposition und dazugehörige Irrelevanzschwellen der Zusatzbelastung für Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Thallium, Zink, Benzo(a)pyren

Unter Nr. 4.5.2 der TA Luft (2021) wird definiert, dass wenn diese Immissionswerte in der Gesamtbelastung überschritten werden, darf die Genehmigung trotzdem nicht versagt werden, wenn die Zusatzbelastung der zu genehmigenden Anlage im Jahresmittel nicht mehr als 5 % des Immissionswertes (vgl. Werte in der 3. Spalte in **Tab. 3.3**) beträgt (die sogenannte Irrelevanzschwelle).

Für **Chrom, Kupfer und Zink** gibt die TA Luft (2021) keine Immissionswerte der Deposition an. Als Beurteilungsgrundlage für diese Stoffe wird daher Anhang 2 Nr. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) herangezogen. Diese benennt dort zulässige zusätzliche jährliche Frachten an Schadstoffen über alle Wirkungspfade in g/(ha a). Diese Werte wurden entsprechend in  $\mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$  umgerechnet (vgl. Werte in der 2. Spalte in **Tab. 3.3**). In einem Analogieschluss zur TA Luft (2021) wurden auch für diese drei Stoffe Irrelevanzschwellen mit dem Ansatz von 5 % des Immissionswerts abgeleitet (vgl. Werte in der 3. Spalte in **Tab. 3.3**).

## 4 EINGANGSDATEN

### 4.1 Örtliche Verhältnisse

Nachfolgend werden der Anlagenstandort und seine Umgebung bezüglich des Reliefs und der Landnutzungsverhältnisse charakterisiert. Die Abstände zu den nächstgelegenen betroffenen Schutzgütern bzw. Beurteilungspunkten werden beschrieben.

#### 4.1.1 Lage der Anlage

Die Fläche des Bebauungsplangebiets befindet sich ca. 1 km östlich des Stadtzentrums von Budenheim, ca. 730 m nördlich verläuft der Rhein. Der Ort Budenheim liegt ca. 6 km nordwestlich von Mainz am östlichen Rand von Rheinland-Pfalz.

In **Abb. 4.1** ist zur Übersicht ein Ausschnitt aus der topografischen Karte dargestellt, der Standort der geplanten Bodenbehandlungsanlage ist mit einem roten Kreuz markiert.



Abb. 4.1: Topografische Karte für den Standort (rotes Kreuz) und seine Umgebung. Kartengrundlage: Datenquelle: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2018, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de (Daten bearbeitet)

#### 4.1.2 Relief der Umgebung

Das Untersuchungsgebiet ist in einer Höhenlage von ca. 90 m über NHN gelegen. Der Standort befindet sich im Oberrheinischen Tiefland mit dem im Norden anschließenden Vortausen und der Untermainebene im Süden.

**Abb. 4.2** zeigt das Relief in der Umgebung der Anlage. Der Anlagenstandort ist mit einem roten Kreuz eingetragen. Das gewählte Rechengebiet und die Anemometerposition (d. h. der Referenzpunkt für das diagnostische Windfeldmodell) für die Ausbreitungsrechnung sind in blau eingezeichnet (vgl. Kap 6).

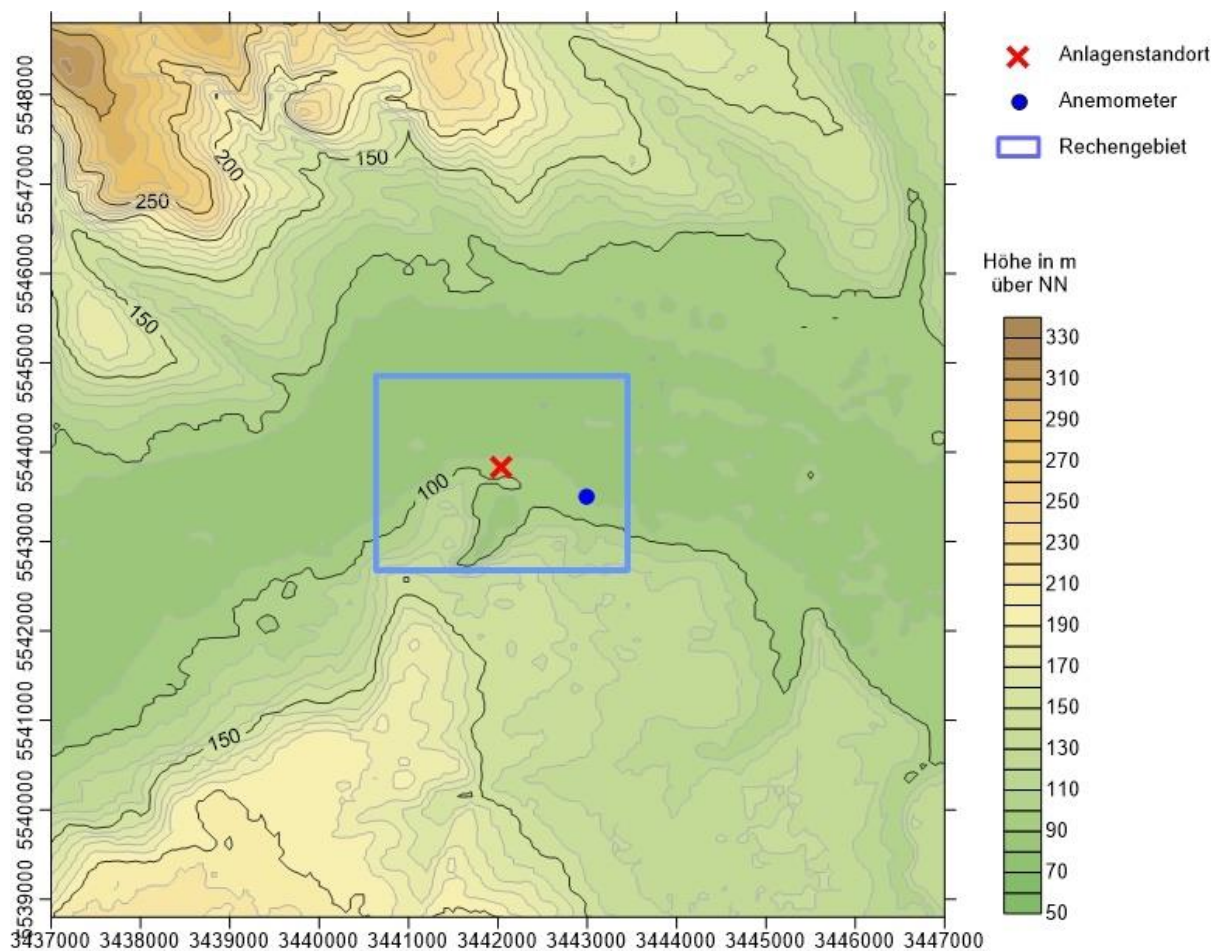


Abb. 4.2: Relief in der Umgebung der Anlage; rotes Kreuz: Anlagenstandort, blauer Punkt: Anemometerposition, blauer Rahmen: Rechengebiet, Datengrundlage: GlobDEM50 V2.0 - metSoft GbR Heilbronn (MetSoft, 2006)

### 4.1.3 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Gemäß den Vorgaben der TA Luft (2021) sind in einem immissionschutzrechtlichen Gutachten die Einwirkungen von Luftschadstoffen bzw. Gerüchen auf verschiedene Schutzgüter zu untersuchen. Mögliche zu betrachtende Schutzgüter sind „Mensch“, Boden, Gewässer oder eine empfindliche Vegetation. Das Schutzgut „Mensch“ wird durch Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete oder Bebauung im Außenbereich repräsentiert.

**Abb. 4.3** zeigt einen Ausschnitt des aktualisierten Entwurfs des Bebauungsplans "Dyckerhoff-Gelände" der Gemeinde Budenheim (Stand: 29.08.2022). Der Anlagenstandort ist auf der Sonderfläche (SO, orange eingefärbt) geplant. Die braun eingefärbten Flächen sollen in dem aktualisierten Entwurf als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Die rosa Flächen sind allgemeine Wohnbauflächen (WA) und die grünen Flächen repräsentieren Grünflächen.



Abb. 4.3: Entwurf des Bebauungsplans "Dyckerhoff-Gelände" der Gemeinde Budenheim, Karte vom Auftraggeber erhalten, Stand: 29.08.2022



Nördlich des geplanten Anlagenstandorts befinden sich bereits bestehende Gewerbegrundstücke. Gegenüber den Planungen vom 09.06.2020 soll in dem Bereich kein Gewerbegebiet (GE, GEE) sondern ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Um die Schwermetalldeposition in dem Bereich zu reduzieren, soll eine Staubschutzwand die Ausbreitung des belasteten Staubs nach Norden hin eindämmen.

Im Osten grenzt der Standort an einen Grüngürtel und im Süden an den örtlichen Golfplatz. Unmittelbar westlich der geplanten Bodenbehandlungslage soll eine allgemeine Wohnbaufläche (WA) entstehen. Diese soll durch eine Grünzone mit einem Lärmschutzwand von der Bodenbehandlungsanlage abgegrenzt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sollen die Staubimmissionen (Staub und Staubinhaltsstoffe) durch die geplante Anlage an der nächstgelegenen Wohnbebauung und den nächstgelegenen Arbeitsplätzen (Schutzgut „Mensch“) untersucht werden. Nach TA Luft (2021) werden die Flächen betrachtet, auf denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Die Staubdepositionen sind nach Nr. 4.3 TA Luft (2021) zum „Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag“ zu bewerten. Das heißt, die nächstgelegenen Beurteilungspunkte befinden sich auf den an das Betriebsgelände angrenzenden Flächen.

## **4.2 Vorbelastungssituation**

### **4.2.1 Staub**

Am Standort der Anlage sind keine Messungen für PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> oder Staubbiederschlag bekannt. Zur Abschätzung der Vorbelastungswerte werden Messwerte aus den Luftmessnetzen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz und des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) herangezogen. In den Jahres- und Monatsberichten über die Immissionsmesswerte für PM<sub>10</sub> und PM<sub>2.5</sub> sind u. a. Angaben zu den statistischen Kenngrößen der gemessenen Luftschadstoffe zu finden (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz 2016-2022, HLNUG 2016-2022).

Für die Ermittlung der Vorbelastung von PM<sub>10</sub> und PM<sub>2.5</sub> wurden Messstellen in einem Umkreis von ca. 50 km herangezogen. Dabei sind die Messstellen mit dem Charakteristikum „städtisches Gebiet Hintergrund“ Mainz-Mombach und Wiesbaden-Süd und die Messstelle

Mainz-Parcusstraße mit dem Charakteristikum „städtisches Gebiet, Verkehr“ berücksichtigt worden. Die vorliegenden Daten der dem Untersuchungsgebiet nächstgelegenen Stationen sind auszugsweise in **Tab. 4.1** aufgeführt. Das B-Plangebiet kann als „vorstädtisches Gebiet, z. T. Gewerbe“ eingestuft werden.

<b>Jahr</b>	<b>Mainz-Mombach</b> städtischer Hintergrund	<b>Wiesbaden-Süd</b> städtischer Hintergrund	<b>Mainz-Parcusstraße</b> städtisch, Verkehr
<b>PM10 JMW in <math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math></b>			
<b>2015</b>	19	19	24
<b>2016</b>	18	16	22
<b>2017</b>	17	17	24
<b>2018</b>	18	18	24
<b>2019</b>	16	15	22
<b>2020</b>	15	15	19
<b>2021</b>	15	15	18
<b>PM2.5 JMW in <math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math></b>			
<b>2015</b>	-	12	14
<b>2016</b>	-	11	13
<b>2017</b>	-	11	13
<b>2018</b>	-	12	12
<b>2019</b>	-	10	11
<b>2020</b>	-	8	10
<b>2021</b>	-	8	11

Tab. 4.1: Jahresmittelwerte (JMW) der Immissionen von PM10 und PM2.5 in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Entnommen aus den Jahresdaten (2016-2022) des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz und der Jahresdaten des Hessischen Landesamts für Naturschutz Umwelt und Geologie (HLNUG, 2016-2022)

Entsprechend der Untersuchungen von De Leeuw et al. (2009) und Bruckmann et al. (2009) gibt es eine Korrelation zwischen den Jahresmittelwerten von PM10 und PM2.5. De Leeuw et al. (2009) erhielten bei der Datenauswertung ein Verhältnis zwischen Jahresmittelwerten von PM2.5 zu PM10 zwischen 0.5 und 0.8. Bruckmann et al. (2009) beziffern das Verhältnis zwischen 0.63 und 0.71. Dabei wird hier an Hintergrundstationen im Vergleich zu Stationen in Quellnähe (Verkehr und Industrie) ein höheres Verhältnis von PM2.5 zu PM10 bestimmt.

Da es keine nahegelegenen Messstationen für Staubbiederschlag mit passender Standortcharakteristik gibt, wird die Vorbelastung aus Daten der Messstationen des Hessischen Lan-

desamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) abgeleitet. **Tab. 4.2** zeigt die Messwerte der Jahre 2015 bis 2021 der Station Wiesbaden mit der Charakteristik „Stadtgebiet, teilweise Industrie“ und der Station Hünfelden mit der Charakteristik „ländliches, emissionsfernes Vergleichsmessgebiet (Intensivlandwirtschaft)“.

<b>Jahr</b>	<b>Wiesbaden</b> städtisch, z.T. Industrie	<b>Hünfelden</b> ländlich, emissionsfern (Intensivlandwirtschaft)
<b>2015</b>	71	110
<b>2016</b>	85	164
<b>2017</b>	92	77
<b>2018</b>	132	87
<b>2019</b>	118	93
<b>2020</b>	109	91
<b>2021</b>	108	65

Tab. 4.2: Jahresmittel des Staubniederschlags in mg/(m<sup>2</sup>d) entnommen aus den Lufthygienischen Jahresberichten der HLNUG (HLNUG, 2016-2022)

Auf Grundlage der oben genannten Messwerte werden für die Immissionsprognose die Werte der **Tab. 4.3** für die Vorbelastung im Untersuchungsgebiet angesetzt.

<b>Schadstoff</b>	<b>Jahresmittelwert</b>
PM10	17 µg/m <sup>3</sup>
PM2.5	12 µg/m <sup>3</sup>
Staubniederschlag	110 mg/(m <sup>2</sup> d)

Tab. 4.3: Angesetzte Schadstoffvorbelastung im Untersuchungsgebiet

#### 4.2.2 Staubinhaltsstoffe

Zur Bestimmung der Gesamtbelastung der Konzentration und der Deposition von Chrom, Kupfer und Zink wurde nach Daten zur Hintergrundbelastung recherchiert.

Für Rheinland-Pfalz sind keine Daten zur Hintergrundkonzentration von Chrom, Kupfer und Zink in den Jahresdaten des Zentralen Immissionsmessnetzes für Rheinland-Pfalz (ZIMEN) bekannt, daher wurde in anderen Bundesländern nach Messwerten recherchiert, um eine großräumige Hintergrundbelastung abzuschätzen.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) führt innerhalb seines Messnetzes Messungen zur Konzentration von Chrom und Zink durch.

Die an vier Messstationen (Stationscharakteristika: Hintergrund, Verkehr und Industrie) ermittelten Jahresmittelwerte für Chrom liegen für das Jahr 2019 zwischen  $6.3 \text{ ng/m}^3$  (Hintergrund),  $12.4 \text{ ng/m}^3$  (Verkehr) und  $57.7 \text{ ng/m}^3$  (Industrie) (LANUV, 2020). Es werden  $8 \text{ ng/m}^3$  für Chrom als Hintergrundkonzentration für den Standort angesetzt. Im folgenden Jahr wurden an den vier Messstationen etwas geringere Jahresmittelwerte für Chrom gemessen (LANUV, 2021).

Es wurde im Jahr 2019 an fünf Stationen die Konzentration von Zink erfasst. Die Jahresmittelwerte liegen zwischen  $0.05 \text{ } \mu\text{g/m}^3$  an der Hintergrund- und der Verkehrsstation und zwischen  $0.13 \text{ } \mu\text{g/m}^3$  und  $0.24 \text{ } \mu\text{g/m}^3$  an den Industriestandorten. Es werden  $0.08 \text{ } \mu\text{g/m}^3$  für die Zinkkonzentration als Vorbelastung für den Standort angesetzt. Im Jahr 2020 wurde an den fünf Stationen die Konzentrationen von Zink in einer ähnlichen Größenordnung gemessen.

In Nordrhein-Westfalen wurde im Rahmen der Genehmigung des Kraftwerks Datteln eine großräumige Hintergrundbelastung von  $8 \text{ ng/m}^3$  für Kupfer festgesetzt (Bezirksregierung Münster, 2017). Dieser Wert wurde für den Standort angesetzt.

Für die Deposition von Chrom, Kupfer und Zink liegen in den Jahresdaten des ZIMEN Daten vor (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, 2017-2021). Es wurden Spannweiten für städtische und ländliche Standorte angegeben. Es werden die oberen Werte der Spannweiten für ländliche Gebiete für den Standort in Budenheim als Vorbelastung angesetzt.

Auf Grundlage der oben genannten Messwerte werden für die Immissionsprognose die Werte der **Tab. 4.4** für die Vorbelastung im Untersuchungsgebiet angesetzt.

Schadstoff	Jahresmittelwert der Konzentration	Jahresmittelwert der Deposition
Chrom	$8 \text{ ng/m}^3$	$5 \text{ } \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$
Kupfer	$8 \text{ ng/m}^3$	$10 \text{ } \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$
Zink	$0.08 \text{ } \mu\text{g/m}^3$	$60 \text{ } \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$

Tab. 4.4: Angesetzte Schadstoffvorbelastung im Untersuchungsgebiet

### 4.3 Meteorologische Daten

Zur Durchführung einer Ausbreitungsrechnung benötigt man Angaben zu den meteorologischen Verhältnissen am Standort. Diese sind in einer für den Standort repräsentativen Ausbreitungsklassenstatistik bzw. Ausbreitungsklassenzeitreihe enthalten. Dabei handelt es sich um Angaben über die Häufigkeit bestimmter Ausbreitungsverhältnisse in den unteren Luftschichten, die durch Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Stabilität der Atmosphäre definiert sind.

Die Windrichtungsverteilung an einem Standort wird primär durch die großräumige Druckverteilung geprägt. Die Strömung in der vom Boden unbeeinflussten Atmosphäre (ab ca. 1 500 m über Grund) hat daher in Mitteleuropa ein Maximum bei südwestlichen bis westlichen Richtungen. In Bodennähe, wo sich der Hauptteil der lokalen Ausbreitung von Schadstoffen abspielt, wird die Windrichtungs- und Windgeschwindigkeitsverteilung jedoch durch die topografischen Strukturen modifiziert. Außerdem kann es zur Ausbildung von lokalen, thermisch induzierten Windsystemen kommen (vgl. Abschnitt 4.3.4).

#### 4.3.1 Räumliche Repräsentanz

Es wurden Recherchen nach geeigneten Winddaten, d. h. sowohl nach Messdaten als auch nach synthetisch (d. h. durch Modellrechnungen) erstellten Daten durchgeführt.

Die nächstgelegenen Messungen zum Standort durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) erfolgen in Frankfurt und Mannheim. Die Messungen liegen jedoch deutlich mittiger im Nord-Süd-orientierten Oberrheingraben und sind durch Windrichtungsmaxima aus südlichen und nördlichen Richtungen geprägt. Für das Untersuchungsgebiet Budenheim liegen keine aktuellen langjährigen Windmessdaten vor.

Am Standort ist entsprechend der übergeordneten Anströmung mit einer Windrichtungsverteilung mit einem Maximum aus Westsüdwest und einem Nebenmaximum aus Ostnordost zu rechnen (vgl. **Abb. 4.4**).

Die Firma metSoft GbR bietet synthetische Ausbreitungsklassenzeitreihen im 500 m-Raster u. a. für Rheinland-Pfalz an, die mit einem mesoskaligen prognostischen Modell berechnet wurden. In **Abb. 4.5** dargestellt ist die Windrose der von metSoft GbR für den Standort berechneten Zeitreihe (siehe Datenblatt im Anhang A2), die für die Ausbreitungsrechnung verwendet wurde.

Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 2.0 m/s. Die Windrichtungsverteilung zeigt ein Maximum bei Winden aus Westsüdwest und ein sekundäres Maximum aus Ost.

#### 4.3.2 Zeitliche Repräsentanz

Es wurde von der Firma metsoft GbR nach den Kriterien in VDI 3783 Blatt 20 (2017) das Jahr 2008 als zeitlich repräsentativ für den verfügbaren Zeitraum eingestuft und für die Ausbreitungsrechnung verwendet. Bei den synthetischen Winddaten des Jahres 2008 stimmen die statistischen Kenngrößen (Windrichtungsverteilung, Stabilität und mittlere Windgeschwindigkeit) gut mit dem 10-jährigen Mittel überein.

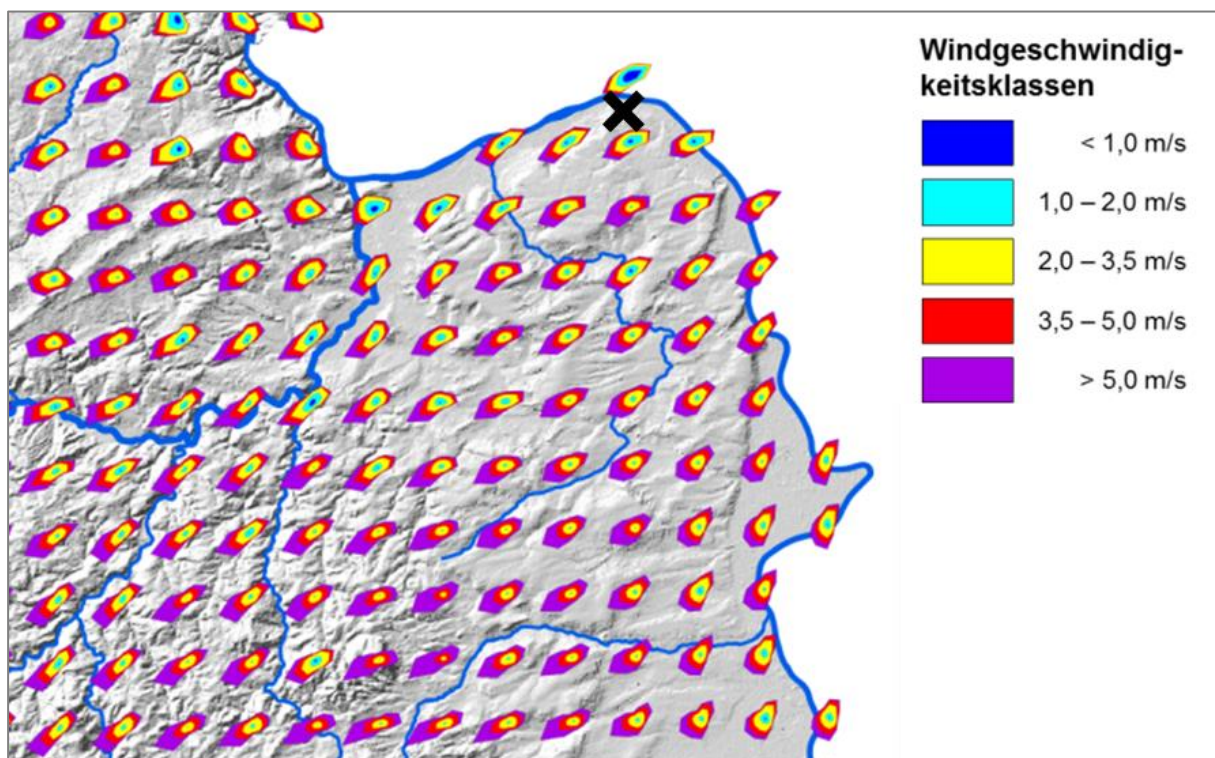


Abb. 4.4: Erwartungswert für die Windverteilung (Richtungs- und Geschwindigkeitshäufigkeit) Der Standort ist durch mit einem schwarzen Kreuz gekennzeichnet. Quelle: Windrosenatlas Rheinland-Pfalz. Kartengrundlage: <https://luft.rlp.de/de/umweltmeteorologie/windrosen/>

#### 4.3.3 Niederschlag

Für die Ermittlung der nassen Deposition werden Informationen zum Niederschlag benötigt. Dafür stehen aus dem RESTNI II-Projekt des UBA für ganz Deutschland flächendeckende

stündliche Zeitreihen des Niederschlags zur Verfügung, und zwar zwischen 2006 und 2015 (UBA, 2019).

Aus diesen Daten wurden die Werte für das Untersuchungsgebiet für das Jahr 2008 separiert und für die Ausbreitungsmodellierung genutzt.

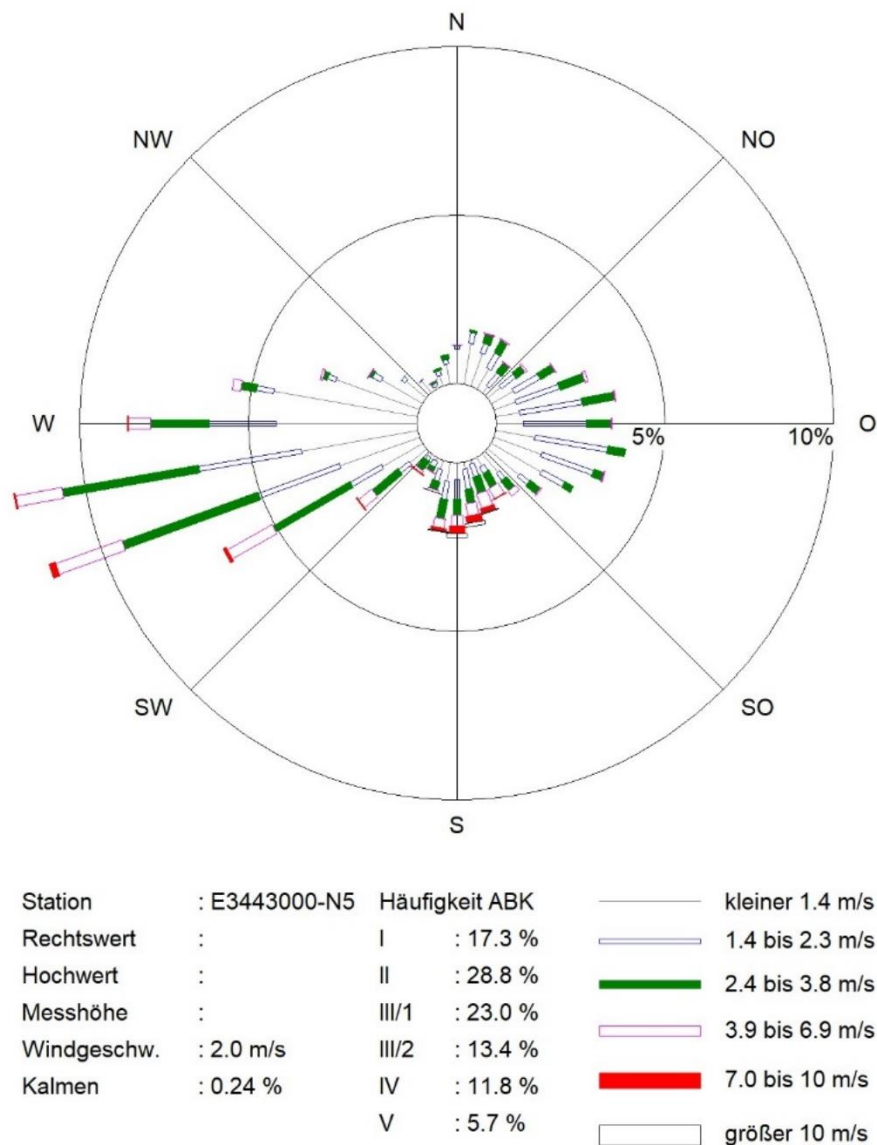


Abb. 4.5: Für das Untersuchungsgebiet synthetisch ermittelte Windrichtungsverteilung (in Prozent) mit Häufigkeit der Ausbreitungsklassen (ABK) für das zeitlich repräsentative Einzeljahr 2008, Quelle: metSoft GbR

#### 4.3.4 Thermische Windsysteme

Von den an einem Standort auftretenden thermischen Windsystemen sind vor allem die Kaltluftabflüsse von Bedeutung, da bei bodennaher Freisetzung die Schadstoffe oder Gerüche im Kaltluftabfluss relativ wenig verdünnt werden und immer entlang den vorgegebenen Geländestrukturen (Täler, Klingen etc.) transportiert werden.

Der Untersuchungsstandort befindet sich im Oberrheinischen Tiefland in der Nähe zum Rhein. Im Norden schließt sich der Vortaunus an und im Süden liegt die Untermainebene. Von den Erhebungen im Norden und Süden des Rheintals sind Kaltluftabflüsse in das Rheintal hinein zu erwarten.

Dies belegen die mit dem Kaltluftmodell KALM (Schädler, Lohmeyer, 1994) durchgeführten Kaltluftsimulationen. Eine Beschreibung des Kaltluftabflussmodells KALM befindet sich im Anhang A4. Die Ergebnisse liefern flächendeckend Kaltluftströmungsrichtungen, -geschwindigkeiten und Kaltluftmächtigkeiten für verschiedene Entwicklungsphasen. Diese Ergebnisse sind in Anhang A5 (**Abb. A5.1** bis **Abb. A5.4**) großräumig (20 km x 20 km) für den Beginn der Kaltluftbildung und bei ausgeprägter Kaltluftbildung dargestellt.

Das Ergebnis für die Kaltluftfließgeschwindigkeit in der Umgebung der geplanten Anlage zu Beginn der Kaltluftbildung ist in **Abb. 4.6** dargestellt. Die Strömung der Kaltluft verläuft in der Umgebung der geplanten Anlage zu Beginn der Kaltluftbildung aus südlicher Richtung, die Strömungsgeschwindigkeit ist mit ca. 0.4 m/s gering. Beim weiteren Fortschreiten des Kaltluftereignisses dreht die Strömung der Kaltluft erst auf Richtungen aus Nordnordwest, später auf Richtungen aus westlicher Richtung (s. **Abb. 4.7**). Bei voll ausgebildeter Kaltluft verringert sich die Windgeschwindigkeit weiter.

Die Mächtigkeit der Kaltluftschichtdicke beträgt in der Umgebung der geplanten Anlage zu Beginn der Kaltluftbildung etwa 20 m und bei voll ausgebildeter Kaltluft ca. 100 m (siehe **Abb. A5.3** und **Abb. A5.4**).

Zusammengefasst sind am Anlagenstandort Kaltluftbewegungen aus unterschiedlichen Richtungen mit geringer Windgeschwindigkeit zu erwarten. Es sind keine Kaltluftabflüsse von der geplanten Anlage in Richtung der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.

Auf Grund der geringen Windgeschwindigkeiten (Kaltluft in den synthetischen Daten enthalten), der erwarteten Strömungsrichtungen und der geringen Anzahl an Stunden, an denen



während der Betriebszeiten (7:00 – 16:00 Uhr) Kaltluftereignisse einsetzen können, kann auf die explizite Einbindung von Kaltluftwindfeldern bei der Immissionsprognose verzichtet werden.

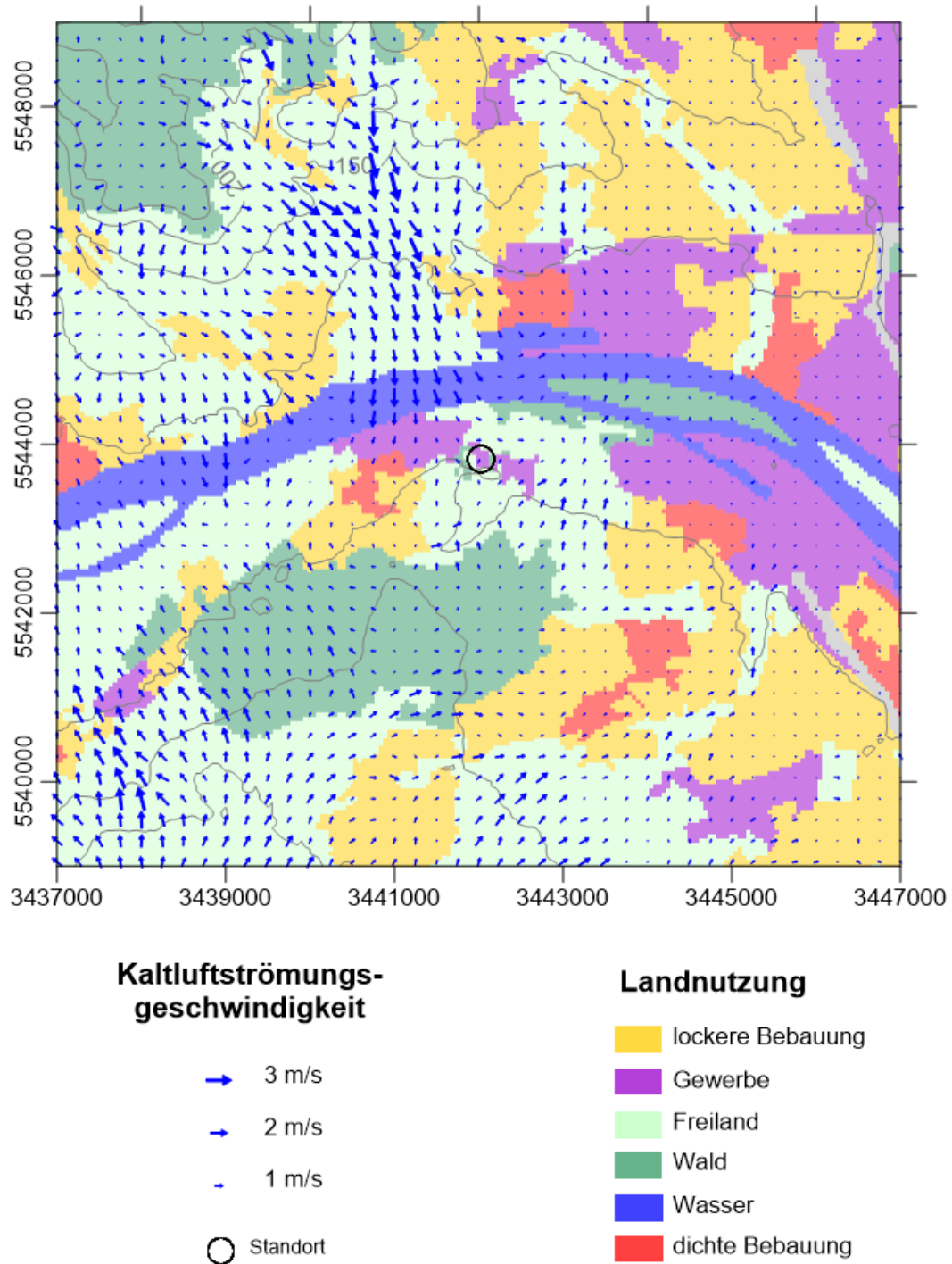


Abb. 4.6: Strömungsgeschwindigkeit zu Beginn der Kaltluftbildung in der Umgebung der Anlage

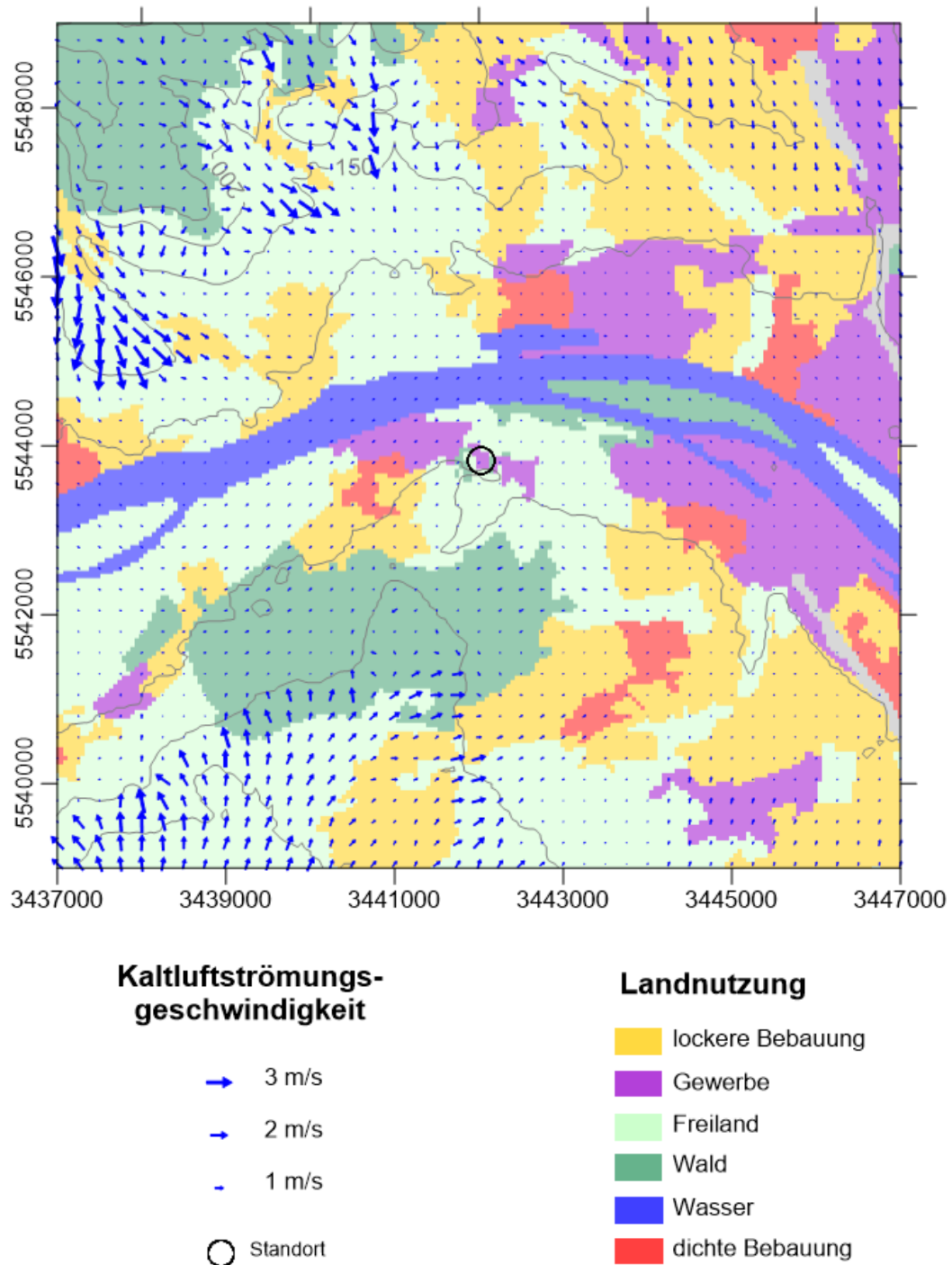


Abb. 4.7: Strömungsgeschwindigkeit bei ausgeprägter Kaltluftbildung in der Umgebung der Anlage

## 4.4 Anlagenbeschreibung

Nachfolgend erfolgt zunächst eine allgemeine Beschreibung der geplanten Bodenbehandlungsanlage, anschließend der emissionsrelevanten Betriebsdaten.

### 4.4.1 Allgemein

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets "Dyckerhoff-Gelände" ist eine Bodenbehandlungsanlage mit einem Jahresdurchsatz von 200 000 t/a geplant. Unter anderem sollen die aufgrund der ehemaligen Nutzung auf dem Areal des Bebauungsplangebiets über Jahrzehnte entstandenen mineralischen Abfälle in dieser Bodenbehandlungsanlage im Bereich der Entwicklungsfläche behandelt werden.

**Abb. 4.8** zeigt einen schematischen Plan des Standorts der Bodenbehandlungsanlage mit den geplanten emissionsrelevanten Anlagenteilen.

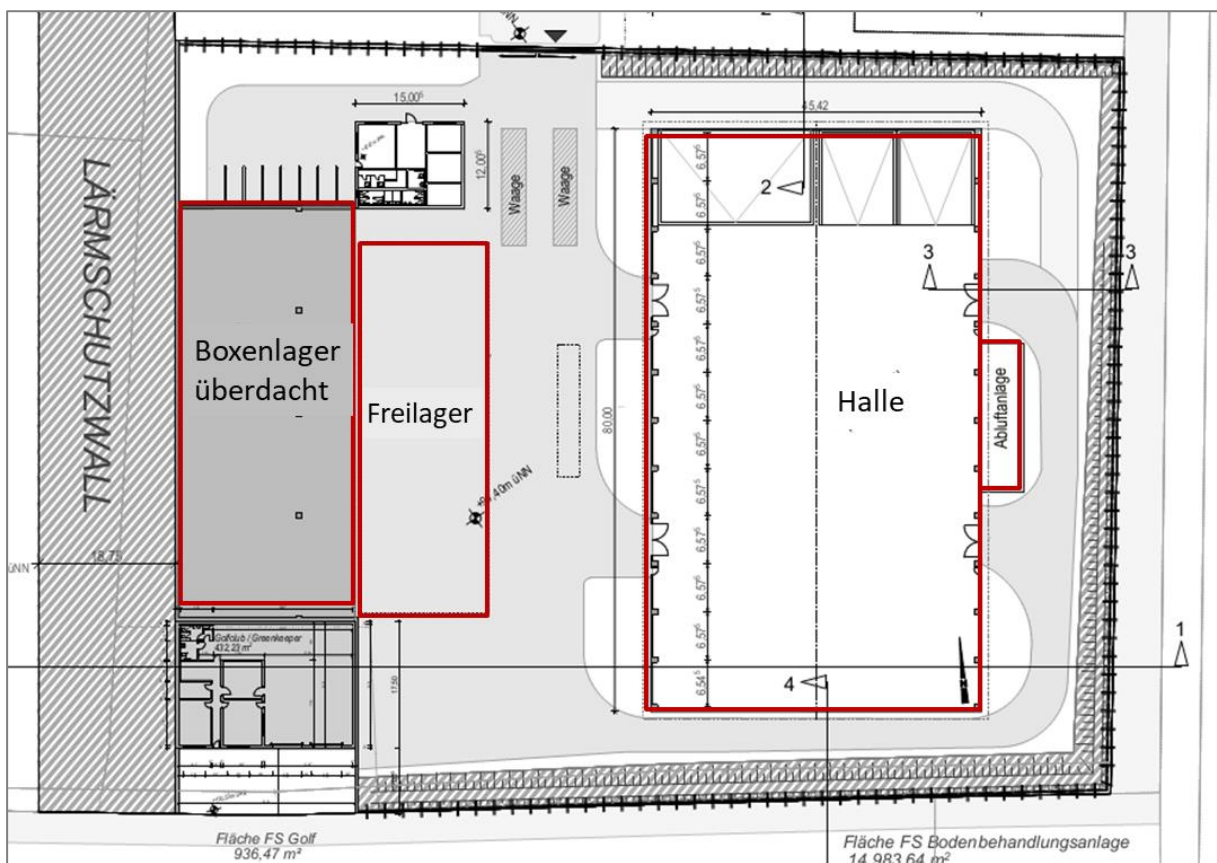


Abb. 4.8: Betriebsgelände der geplanten Bodenbehandlungsanlage, Kartengrundlage: Anlagenplan erhalten vom Auftraggeber

#### 4.4.2 Emissionsrelevante Eingangsdaten

Es sind der Umschlag und die Behandlung von insgesamt 200 000 t/a mineralischer Abfälle geplant.

Die Materialien werden gelagert und innerhalb der Halle mit einer Kapazität von 200 000 t/a mittels Aufbereitungsmaschinen (Brecher, Siebanlagen) mechanisch behandelt bzw. aufbereitet. Die Behandlung der Abfälle umfasst u. a. das Konditionieren, Brechen, Sieben und Klassieren der Materialien sowie die Abtrennung und Aussortierung von Fremdstoffen.

Im Freilager werden maximal 50 000 t/a Abfälle bis Z2 (Definition der Anforderung und der Schadstoffgehalte an das Schüttgutmaterial von technischen Bauwerken unterhalb einer wasserundurchlässigen Oberflächenabdeckung gemäß ALEX-Informationsblatt 26 (2007)) umgeschlagen und gelagert. Es findet im Freilager keine Behandlung statt. Im überdachten Boxenlager werden maximal 50 000 t/a Abfälle > Z2 niederschlagsgeschützt gelagert, es findet keine Behandlung statt. In der Halle findet der Umschlag von Material > Z2 und die gesamte Behandlung des Materials statt.

Es sind für die Lagerung und mechanische Behandlung jeweils Annahmegrenzwerte für Staubinhaltsstoffe für die jeweiligen Betriebseinheiten Freilager, überdachtes Boxenlager und Halle festgelegt (siehe **Tab. 5.3**).

Die Halle ist grundsätzlich geschlossen. Die Tore werden nur für die notwendigen Durchfahrten der LKW und der Baumaschinen geöffnet. Es wird eine Abluftanlage mit Entstaubung mit den folgenden Parametern errichtet:

- Abluftvolumenstrom: 43 000 m<sup>3</sup>/h
- Durchmesser Abluftauslass: 1.0 m
- Abluftgeschwindigkeit: 15 m/s
- Restemissionen an Staub: 1 mg/m<sup>3</sup>

Die Betriebszeiten der Anlage sind von Montag bis Freitag von 7:00 - 16:00 Uhr.

## 5 QUELLEN UND EMISSIONEN

Nachfolgend werden die Emissionsparameter der einzelnen Quellen ermittelt. Dies sind die Emissionsmassenströme für Staub und Staubinhaltsstoffe sowie der Abluftvolumenstrom.

### 5.1 Kategorisierung nach Quellgeometrie

Generell wird bei Quellen zwischen gefassten und diffusen Quellen unterschieden. Die weitere Unterteilung erfolgt anhand der Quellgeometrie. Man differenziert die bei einer Ausbreitungsrechnung möglichen Quellgeometrien in Punktquellen PQ (wie beispielsweise Schornsteine und Abgasrohre), Flächenquellen FQ (Quellen mit Erstreckung in 2 Raumrichtungen, z. B. Lagerflächen), Volumenquellen VQ (Quellen mit Erstreckung in 3 Raumrichtungen, z. B. offene Hallen) sowie vertikal ausgedehnte Ersatzquellen EQ.

In **Abb. 5.1** ist der Quellenplan für die geplante Bodenbehandlungsanlage dargestellt.

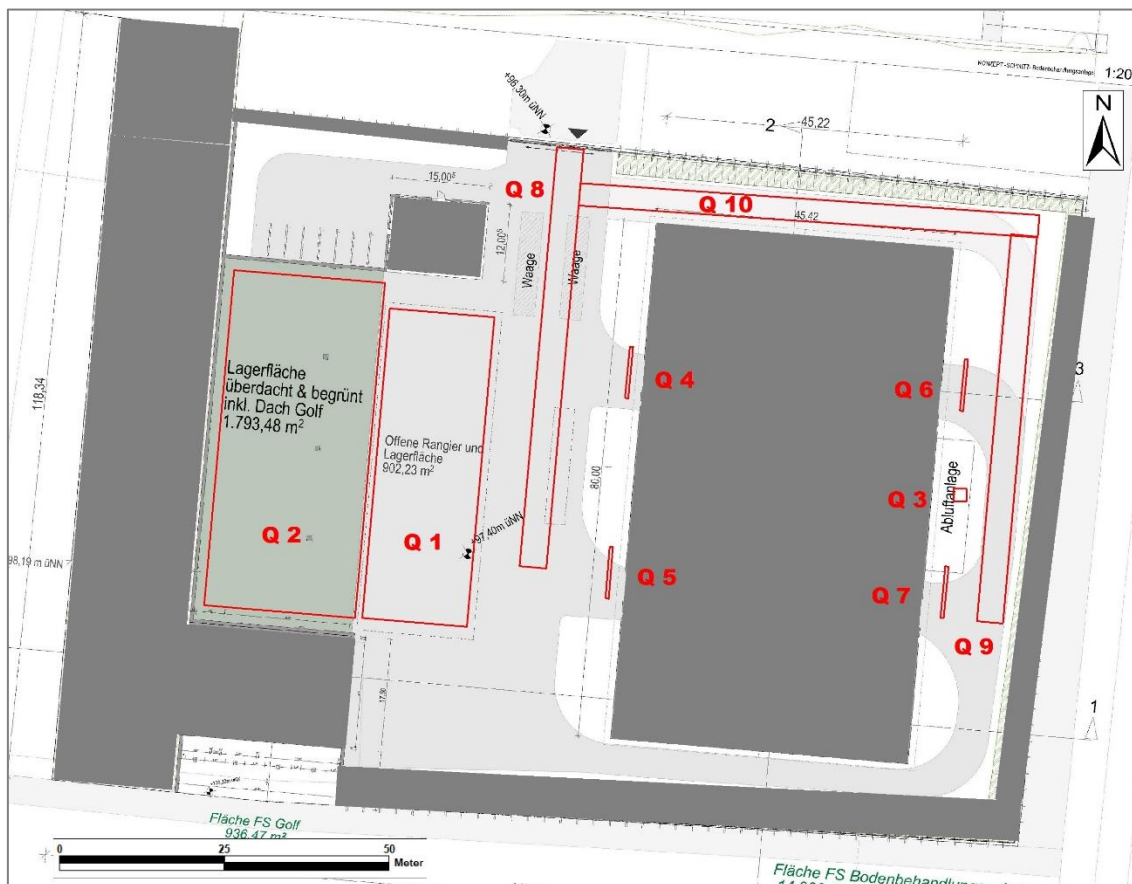


Abb. 5.1: Quellenplan der geplanten Anlage: Q1: Freilager, Q2: Boxenlager, Q3: Abluftreinigung der Halle, Q4 bis Q7: Hallentore und Q8 bis Q10: LKW-Fahrwege. Kartengrundlage: Anlagenplan erhalten vom Auftraggeber

Im Modell wurde dem geplanten Freilager (Q1), dem überdachten Boxenlager (Q2), den vier Hallentoren (Q4 bis Q7) und den LKW-Fahrwegen (Q8 bis Q10) je eine Volumenquelle zugeordnet. Der Auslass der Hallenabluft emittiert nicht in den freien Luftstrom und ist daher auch als eine Volumenquelle darzustellen (Q3).

Die Radladeremissionen werden über die Quellen des Freilagers, des Boxenlagers und der Hallentore anteilmäßig freigesetzt.

## **5.2 Abgasfahnenüberhöhung**

Die Anlage weist keine gefassten Quellen auf, die in den freien Luftstrom emittieren. Folglich wurde keine Abgasfahnenüberhöhung berücksichtigt.

## **5.3 Quantifizierung der Emissionen für Staub**

Im Folgenden sind die Arbeitsschritte und Prozesse zusammengestellt, bei denen mit dem Entstehen von Staubemissionen gerechnet werden muss. Eine detaillierte Aufstellung der Emissionsbestimmung befindet sich im Anhang A6. Geringe Abweichungen zu den im Text genannten Zahlen sind auf Rundungseffekte zurückzuführen.

Zur Abschätzung der Emissionen durch die diversen Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Umschlag und der Behandlung der Materialien wird auf die Ansätze nach VDI 3790 Blatt 4 (2018) und EPA (2004) zurückgegriffen.

### **Umschlagvorgänge im Freilager und im überdachten Boxenlager**

Die Gesamtkapazität der Anlage beträgt 200 000 t/a. Diese Menge kann in der Halle umgeschlagen und behandelt werden. Von diesen 200 000 t/a können im Freilager 50 000 t/a und im überdachten Boxenlager 50 000 t/a umgeschlagen werden.

Für den Umschlag im Freilager und im Boxenlager ist ein Jahresumschlag von jeweils 50 000 t/a angesetzt. Dafür werden in einem konservativen Ansatz folgende Vorgänge berücksichtigt: Abkippen von LKW, Aufhalden per Radlader und Verladen auf LKW. Damit ist gleichzeitig der alternative Transport von Material aus der Halle per Radlader, das Abkippen und Verladen auf LKW mit abgebildet.

Für die Prozesse werden im Freilager (Q1) Emissionen von ca. 705 kg/a errechnet. Für das Boxenlager wurde aufgrund der Seitenwände und der Überdachung ein Umfeldfaktor von 0.7

(gegenüber 0.9 für offene Halden gemäß VDI 3790 Blatt 3 (2010)) angesetzt. Die Auswahl wird damit begründet, dass zwischen den Vorgängen in einer geschlossenen Halle und einer offenen Halde weiter differenziert werden kann. Für geschlossene Hallen mit natürlicher Entlüftung (d. h. ohne Absaugung) gibt die VDI-Richtlinie 3790 Blatt 3 (2010) einen Umfeldfaktor von 0.06 an. Gemäß TRSG 554 (2019) ist die Luftwechselrate für einseitig offene und überdachte Hallen das zehnfache von geschlossenen und natürlich entlüfteten Hallen. Daraus wird ein Umfeldfaktor von 0.6 für offene Hallen abgeleitet. In einem konservativen Ansatz wurde für das geplante Boxenlager ein Umfeldfaktor von 0.7 angesetzt. Für die Prozesse werden im Boxenlager (Q2) Emissionen von 548 kg/a berechnet.

Der Anteil von PM10 am Gesamtstaub für die damit verbundenen Vorgänge wird in Anlehnung an HLUG (2010) mit 25 % festgelegt, der Anteil von PM2.5 am Gesamtstaub nach Winiwarter (2007) auf 5 %.

### **Umschlag- und Behandlungsvorgänge in der Halle**

Die Emissionen aus der Halle setzen sich zusammen aus der Abluft der Abluftreinigung und den Restemissionen aus den zeitweise offenen Hallentoren.

Für die Berechnung der Emissionen in der Halle wurden für 200 000 t/a folgende Vorgänge berücksichtigt: Abkippen von LKW, Aufhalden mit Aufnahme und Abwurf per Radlader, Aufnahme mit Radlader, Abwurf in den Brecher, Brechen, Abwurf vom Förderband, Aufnahme mit Radlader, Abwurf in die Siebanlage, Sieben, Abwurf vom Förderband, Aufnahme mit Radlader, Abwurf in LKW. Für den Abtransport wurde für die Staubemissionen nur 100 000 t/a in der Halle berücksichtigt, da schon insgesamt 100 000 t/a für den Abtransport in den Lagern im Außenbereich berücksichtigt wurden.

Als Minderungsmaßnahme wurde der Einsatz von Nebelanlagen in der Halle angesetzt. Dies wurde durch die Ansetzung des Gewichtungsfaktors von 3.2 (außergewöhnlich staubarm) abgebildet. Die Staubentwicklung innerhalb der Halle berechnet sich so auf 2 972 kg/a.

Die Restemissionen aus den zeitweilig geöffneten Hallentoren heraus werden aufgrund der bestehenden Absaugung der Halle aus den wie oben berechneten Emissionen in einem konservativen Ansatz mit einer Restemission von 10 % angenommen. Unter der Annahme, dass die Hallentore nur zu maximal 40 % der Betriebszeiten geöffnet sind, belaufen sich die Emissionen aus den Toren auf 119 kg/a.

Der Anteil von PM10 am Gesamtstaub für die damit verbundenen Vorgänge wird in Anlehnung an HLUG (2010) mit 25 % festgelegt, der Anteil von PM2.5 am Gesamtstaub nach Winiwarter (2007) auf 5 %.

Die Halle wird mit einer Abluftanlage mit Filter errichtet. Die Emissionen berechnen sich mit den Restemissionen nach dem Filter von  $1 \text{ mg/m}^3$ , dem Abluftvolumenstrom von  $43\,000 \text{ m}^3/\text{h}$  und der Betriebszeit von 2 250 Stunden pro Jahr (9 Stunden pro Tag an 5 Tagen in der Woche in 50 Wochen pro Jahr) auf 97 kg/a.

Der PM10-Anteil am Gesamtstaub wird auf 100 % und der PM2.5-Anteil auf 80 % angesetzt (in Anlehnung an Pregger, 2006).

**Tab. 5.1** zeigt eine Übersicht über die durch den Umschlag und die Behandlung angesetzten Staubquellen.

	<b>Staub in kg/a</b>	<b>in Quelle</b>
Freilager	705	Q1
überdachtes Boxenlager	548	Q2
Abluftanlage der Halle	97	Q3
Restemissionen der Halle	119	Q4 bis Q7

Tab. 5.1: Übersicht der Staubquellen durch Umschlag und Behandlung

### **Fahrbewegungen und Abgasemissionen**

Staubemissionen durch Fahrbewegungen und Motoren auf dem Betriebsgelände (Emissionen auf den öffentlichen Straßen werden hier nicht betrachtet, da sie nicht Teil der immissionsschutzrechtlich zu genehmigenden Anlage sind, vgl. § 3 Abs. 5 BImSchG, 2013) entstehen im Wesentlichen durch den Zuliefer- und Abfuhrverkehr (LKW) und durch die auf dem Betriebsgelände eingesetzten Baumaschinen. Die Höhe der Emissionen hängt stark von der Beschaffenheit des Untergrunds ab. Unbefestigte sowie stark verschmutzte befestigte Oberflächen emittieren deutlich mehr Staub als regelmäßig gereinigte Oberflächen. Durch Regen wird die Staubemission vermindert bzw. ganz unterbunden.

Die hierbei zu betrachtenden LKW-Fahrwege sind befestigt. Es wird eine Fahrweglänge von ca. 120 m für die einfache Strecke berücksichtigt. Die Anzahl der Fahrten der LKW wurde anhand der pro Jahr mit den Fahrzeugen bewegten Massen abgeschätzt. Es wird eine Beladung von 25 t/LKW angesetzt. Eine Reduzierung der Fahrten durch Anlieferung und Abho-



lung durch denselben LKW wurde in einem konservativen Ansatz nicht berücksichtigt. Nach diesem Ansatz legen LKW ca. 3 760 km/a auf dem Anlagengelände zurück.

Weitere Fahrbewegungen finden durch die Baumaschinen (Radlader und Bagger) statt. Die Anzahl der Fahrten des Radladers wurde anhand der pro Jahr mit den Fahrzeugen bewegten Volumina abgeschätzt. Es wurden mittlere einfache Fahrstrecken von 10 m für das Aufhalten und das Verladen und ca. 40 m für den Transport vom Freilager und vom Boxenlager in die Halle und zurück angesetzt. Die Fahrstrecken für die Radlader summieren sich somit auf ca. 1 900 km/a.

Für die Bestimmung der Emissionen durch Fahrbewegungen auf befestigten Straßen wird der Ansatz nach VDI 3790 Blatt 4 (2018) angewendet.

Für die Fahrwege wurden die Abgasemissionen anhand der Fahrleistung auf Basis von UBA (2019) abgeschätzt und zu den nach VDI 3790 Blatt 4 (2018) berechneten Emissionen addiert.

Die berechneten Emissionen durch die Fahrwege und Abgasemissionen sind in **Tab. 5.2** zusammengestellt. Die Emissionen werden gemäß den berechneten Streckenlängen anteilmäßig auf die genannten Quellen verteilt.

	<b>Staub in kg/a</b>	<b>in Quelle</b>
LKW	6 435	Q4 bis Q7 (Halle) Q8 bis Q10 (Fahrwege)
Radlader	268 13	Q1 und Q2 (Frei- und Boxenlager) Q8 bis Q10 (Fahrwege)

Tab. 5.2: Durch die Fahrbewegungen verursachte Staubemissionen

### **Abwehungen**

Auf Grund der am Anlagenstandort auftretenden mittleren Windgeschwindigkeit von unter 2.0 m/s und der windgeschützten Lagerung der Materialien können nach Nr.9.3.4 VDI 3790 Blatt 2 (2017) relevante Abwehungen ausgeschlossen werden.

### **5.4 Verwendete Staubinhaltsstoffe**

Es wurden Annahmegrenzwerte für die jeweiligen Betriebseinheiten Freilager, überdachtes Boxenlager und Halle festgeschrieben.

Es wurde angesetzt, dass

- 50 000 t/a im Freilager mit den jeweiligen Höchstwerten umgeschlagen werden,
- 50 000 t/a im überdachten Boxenlager mit den jeweiligen Höchstwerten umgeschlagen werden,
- 200 000 t/a in der Halle mit den jeweiligen Höchstwerten umgeschlagen und behandelt werden.

Entsprechend wurden für die staubgebundenen Schadstoffe die Staubinhaltsstoffe für die berechneten Staubemissionen der jeweiligen Betriebseinheiten bestimmt.

In **Tab. 5.3** sind die angesetzten Annahmegrenzwerte für die drei Betriebseinheiten Freilager, überdachtes Boxenlager und Hallenlager aufgeführt.

Parameter	Freilager in mg/kg	überdachtes Boxenlager in mg/kg	Halle in mg/kg
Arsen	50	100	1 300
Blei	500	4 000	10 000
Cadmium	10	150	1 000
Chrom <sub>ges</sub>	600	1 000	6 000
Kupfer	400	10 000	12 000
Nickel	500	500	2 500
Quecksilber	5	150	1 000
Thallium	7	100	2 000
Zink	1 500	15 000	20 000
Benzol	1	25	50
Benzo(a)pyren	3	50	90 (600)*

Tab. 5.3: Annahmegrenzwerte für die jeweiligen Betriebseinheiten, Daten vom Auftraggeber erhalten

\*Ausnahme bei PAK-haltigem Straßenaufbruch (20 000 t/a)

Die Emissionen und die Emissionsmassenströme der Staubinhaltsstoffe sind in **Tab. 5.4** in kg/a und in Abschnitt 5.5 in **Tab. 5.5** in kg/h zusammengestellt.

Parameter	Freilager	überdachtes Boxenlager	Halle, Abluft	Hallentore	gesamt
<b>Emissionen in kg/a</b>					
Arsen	0.04	0.05	0.13	0.15	0.37
Blei	0.35	2.19	0.97	1.19	4.70
Cadmium	0.007	0.08	0.097	0.12	0.30
Chrom <sub>ges</sub>	0.42	0.55	0.58	0.71	2.26
Kupfer	0.28	5.48	1.16	1.43	8.35
Nickel	0.35	0.27	0.24	0.30	1.16
Quecksilber	0.004	0.08	0.10	0.12	0.30
Thallium	0.005	0.05	0.19	0.24	0.49
Zink	1.06	8.23	1.94	2.38	13.60
Benzo(a)pyren	0.002	0.03	0.06*	0.07*	0.16*

Tab. 5.4: Die Emissionen und die Emissionsmassenströme an Staubinhaltsstoffen der geplanten Bodenbehandlungsanlage in kg/a

\* mit Wert von PAK-haltigem Straßenaufbruch (20 000 t/a)

Die Emissionen von Benzol sind nicht an die Emissionen an Staub gekoppelt, da Benzol aufgrund seiner Leichtflüchtigkeit verdampft und sich somit als Gas ausbreitet. Daher wurden die Emissionen von Benzol mit einem vereinfachten Diffusionsmodell unter Annahme eines konservativen Ansatzes mit den maximal möglichen Emissionen (Boxenlager 50 000 t/a und Halle 150 000 t/a) mit einer anfänglichen Benzolbelastung von dem jeweilige Annahmegrenzwert und einer durchschnittlichen Lagerdauer von maximal 2 Monaten im Boxenlager und durchschnittlich eineinhalb Monaten im Hallenlager abgeschätzt.

Die Emissionen von Benzol berechnen sich damit aus dem überdachten Boxenlager auf 0.0029 kg/h.

Aus der Abluftreinigungsanlage der Halle sind die Benzolemissionen auf Grund der Verwendung eines entsprechenden Aktivkohlefilters zu vernachlässigen. Zur Ermittlung der Restemissionen aus den zeitweise geöffneten Hallentoren wird analog zum Staub mit 10 % der in der Halle freiwerdenden Schadstoffe und der Annahme, dass die Hallentore nur zu maximal 40 % der Betriebszeiten geöffnet sind, gerechnet. Somit werden 0.0020 kg/h Benzol aus der Halle emittiert.

## 5.5 Überprüfung der Bagatellmassenströme

Die TA Luft (2021) gibt in Abschnitt 4.6.1.1 Tabelle 7 Bagatellmassenströme für Staub (ohne Berücksichtigung der Staubinhaltsstoffe), Arsen, Blei, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Thallium (einschließlich der jeweiligen Verbindungen), Benzol und Benzo(a)pyren für gefasste Quellen an. Für diffuse Emissionen legt die TA Luft (2021) einen Bagatellmassenstrom von 1/10 des Bagatellmassenstroms für gefasste Quellen fest.

In **Tab. 5.5** sind die Bagatellmassenströme für diffuse Quellen nach TA Luft (2021) den Emissionsmassenströmen der geplanten Anlage gegenübergestellt.

Alle Emissionen der angegebenen Schadstoffe, außer den diffusen Emissionen an Staub, halten die jeweiligen Bagatellmassenströme ein.

Damit ist die Zusatzbelastung durch die geplante Anlage an Staub zu berechnen. Weiterhin ist die Zusatzbelastung für die Schadstoffe zu berechnen, für die in der TA Luft (2021) keine Angaben zu einem Bagatellmassenstrom angegeben sind. Dies sind in diesem Fall Chrom, Kupfer und Zink.

Parameter	Emissionsmassenstrom aller diffusen Quellen in kg/h	Bagatellmassenstrom diffuse Quellen gemäß TA Luft (2021) in kg/h
Staub	0.7	0.1
Arsen	0.00016	0.00016
Blei	0.0021	0.0025
Cadmium	0.00013	0.00013
Chrom <sub>ges</sub>	0.001	-
Kupfer	0.004	-
Nickel	0.00052	0.00052
Quecksilber	0.00013	0.00013
Thallium	0.00022	0.00026
Zink	0.006	-
Benzol	0.0049	0.005
Benzo(a)pyren	0.000026	0.000026

Tab. 5.5: Emissionsmassenströme an Staub und Staubinhaltsstoffen der geplanten Bodenbehandlungsanlage und Bagatellmassenströme der TA Luft (2021) in kg/h

## 5.6 Charakteristik

Die Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung des Jahresmittelwertes der Staubimmissionen wurden unter Verwendung der jährlichen Emissionen in den täglichen Betriebsstunden durchgeführt. Es erfolgte keine weitere zeitliche Differenzierung der Emissionen.

## 5.7 Zusammenfassende Darstellung der Emissionen

In **Tab. 5.6** sind die Quellen der geplanten Bodenbehandlungsanlage zusammengestellt. Die angegebenen Rechts- und Hochwerte für Flächen- und Volumenquellen entsprechen der linken unteren Ecke der Quellen im nicht gedrehten Zustand.

Geringe Abweichungen zu den im Text genannten Zahlen sind auf Rundungseffekte zurückzuführen.

	Quelle 1	Quelle 2	Quelle 3	Quelle 4	Quelle 5	Quelle 6	Quelle 7	Quelle 8	Quelle 9	Quelle 10
	Freila- ger	Boxen- lager	Hallen- abluft	Tor West-1	Tor West-2	Tor Ost-3	Tor Ost-4	LKW- West	LKW- Ost	LKW- Nord
Art der Quelle	VQ	VQ	VQ	VQ	VQ	VQ	VQ	VQ	VQ	VQ
Rechtswert	3442002	3441978	3442092	3442042	3442039	3442093	3442090	3442026	3442096	3442035
Hochwert	5543759	5543761	5543777	5543793	5543762	5543791	5543759	5543767	5543759	5543823
Quellhöhe bzw. Quellunterkante in m	0	0	3.5	0	0	0	0	0	0	0
Ausdehnung der Quelle in x-, y- und z-Richtung in m	16 x 48 x 4	23 x 52 x 4	2 x 2 x 6.5	0.5 x 8 x 6	0.5 x 8 x 6	0.5 x 8 x 6	0.5 x 8 x 6	4 x 65 x 3	4 x 60 x 3	70 x 3.5 x 3
Drehung der Quelle bzgl. der Nordrichtung	355	355	-	355	355	355	355	355	355	356
Staub in kg/a	839	682	97	35	35	35	35	145	134	156
Chrom in kg/a	0.42	0.55	0.58	0.18	0.18	0.18	0.18	-	-	-
Kupfer in kg/a	0.28	5.55	1.16	0.36	0.36	0.36	0.36	-	-	-
Zink in kg/a	1.06	8.25	1.94	0.59	0.59	0.59	0.59	-	-	-

Tab. 5.6: Zusammenstellung der emissionsseitigen Eingangsdaten für die Berechnung der Zusatzbelastung durch die geplante Bodenbehandlungsanlage

## 6 AUSBREITUNGSMODELLIERUNG

Die Ausbreitungsrechnungen erfolgten mit dem Programmsystem WinAUSTAL Pro der Lohmeyer GmbH, Karlsruhe. Das Programmsystem beinhaltet eine windowsfähige Oberfläche für das offizielle Programmsystem AUSTAL, das eine vom Umweltbundesamt bereitgestellte Umsetzung der Ausbreitungsmodellierung nach TA Luft (2021), Anhang 2 darstellt. Die im vorliegenden Gutachten verwendete Version von AUSTAL ist Version 3.1.2.

Es erfolgten Ausbreitungsrechnungen für die Zusatzbelastung an Staub und Staubinhaltsstoffe Chrom, Kupfer und Zink durch die geplante Bodenbehandlungsanlage. Die Protokoll-dateien der Ausbreitungsrechnung (LOG-Dateien) sind in Anhang A3 aufgeführt.

### 6.1 Rechengebiet

#### 6.1.1 Ausdehnung und räumliche Auflösung

Das Rechengebiet wurde aus Lohmeyer (2020) übernommen und entspricht den Vorgaben der TA Luft (2021). Das Gitter besitzt im Nahbereich (280 m x 216 m) eine horizontale Auflösung von 2 m x 2 m. Das gesamte Rechengebiet überdeckt eine Fläche von 2 816 m x 2 176 m. Für die vertikale Auflösung des Rechengitters wurde nicht die Standardauflösung von AUSTAL verwendet, sondern zur fachgerechten Auflösung der Gebäude bis in 9 m Höhe eine Auflösung von 1 m.

#### 6.1.2 Bodenrauigkeit des Geländes

Bei Ausbreitungsrechnungen wird eine mittlere Rauigkeitslänge  $z_0$  zur Abbildung der Oberflächenstruktur durch Bebauung und Bewuchs des Geländes verwendet. Die Rauigkeitslänge stellt ein Maß für den Strömungswiderstand der Erdoberfläche dar. Bei der Modellierung geht die Rauigkeitslänge sowohl in die meteorologischen Grenzschichtprofile als auch in die Festlegung der Obukov-Länge (vgl. Tabelle 17, Anhang 3, TA Luft, 2021) ein.

Die mittlere Rauigkeitslänge wird in Tabelle 15, Anhang 2, der TA Luft (2021) in Abhängigkeit von Landnutzungsklassen neun Klassenwerten für  $z_0$  von 0.01 m (für beispielsweise Wasserflächen) bis 2 m (durchgängig städtische Prägung) zugeordnet. Diese Landnutzungsklassen können flächenhaft dem Landbedeckungsmodell Deutschland (LBM-DE, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2016)) entnommen werden.

Bei inhomogenen Landnutzungsverhältnissen am Standort ist der Einfluss des verwendeten Wertes der Rauigkeitslänge auf die berechneten Immissionsbeiträge nach TA Luft (2021) zu prüfen. Gemäß VDI 3783 Blatt 13 (2010) ist der Wert für die Rauigkeitslänge so zu wählen, dass eine konservative Bestimmung der Immissionsbeiträge erfolgt.

Die Rauigkeitslänge am vorliegenden Standort wurde anhand des BLM-DE zu 0.5 m bestimmt. Diese wurde als geeignet zur Abbildung der derzeitigen Landnutzungsverhältnisse vor Ort bewertet. Im Planzustand muss jedoch die geplante Bebauung des Plangebiets berücksichtigt werden. Es wurden in Lohmeyer (2020) Ausbreitungsrechnungen mit der Rauigkeitslänge 0.5 m und 1.0 m durchgeführt. Der Vergleich ergab, dass die Annahme einer Rauigkeit von 0.5 m zu konservativen Ergebnissen an den Beurteilungspunkten führt. Da weiterhin die bekannten Gebäude auf dem Gelände der Bodenbehandlungsanlage berücksichtigt werden, wird die Rauigkeitslänge für den Planzustand mit 0.5 m als angemessen betrachtet und auf diesen Wert festgelegt.

## 6.2 Komplexes Gelände – Auswirkungen auf die Windfeldmodellierung

### 6.2.1 Berücksichtigung von Geländeunebenheiten

Geländeunebenheiten zeigen bei der Ausbreitungsmodellierung ggf. Auswirkungen sowohl auf die mittlere Strömung als auch auf die Turbulenz- und Ausbreitungseigenschaften. Im Fall von geringen Geländesteigungen sind im Allgemeinen nur die Auswirkungen auf das mittlere Windfeld relevant. Dieses ist dann nicht mehr horizontal homogen, sondern es folgt bodennah den Geländeunebenheiten und weist damit ortsabhängige Windgeschwindigkeiten und Windrichtungen auf.

Der Standort der Anlage weist mit der Lage im Oberrheinischen Tiefland und den sich nördlich und südlich anschließenden Erhebungen ein reliefiertes Gelände auf (vgl. **Abb. 6.1**).

Nach TA Luft (2021) sollen Geländeunebenheiten in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt werden, wenn über eine Strecke, die der doppelten Schornsteinhöhe entspricht, Steigungen von mehr als 1:20 (entspricht 0.05 m/m) und innerhalb des Rechengebiets Höhendifferenzen zum Emissionsort von mehr als dem 0.7-fachen der Schornsteinhöhe auftreten. Für bodennahe Quellen wird die Schornsteinmindesthöhe von 10 m über Grund zur Überprüfung verwendet. Die Berücksichtigung von Geländeunebenheiten geschieht in der Regel unter Verwendung eines diagnostischen, mesoskaligen Windfeldmodells (bei Verwendung von AUSTAL das Modell TALdia). Übersteigt diese Steigung den Wert von 1:5 (entspricht



0.2 m/m), ist nach VDI 3783 Blatt 13 (2010) in der Regel ein prognostisches Windfeldmodell einzusetzen. Die Auflösung des vierten Rechengitters von 16 m x 16 m liegt in der Größenordnung der doppelten (Mindest)Schornsteinhöhe.

In diesem Rechengitter liegen mit maximalen Steigungen von 0.17 m/m (siehe log-Datei der Windfeldberechnung in Anhang A3) Werte über 0.05 m/m vor, daher wird bei der Ausbreitungsrechnung das Relief in Form eines digitalen Geländemodells berücksichtigt. Diese maximalen Steigungen sind, wie auch die Steigungen in den Gittern 1-3, zugleich kleiner als die in der TA Luft (2021) genannte maximale Steigung von 1:5, die zur Verwendung des diagnostischen Windfeldmodells von AUSTAL nicht überschritten werden sollte. Das Steigungskriterium zur Verwendung von diagnostischen Windfeldmodellen ist damit in diesen Gittern eingehalten.

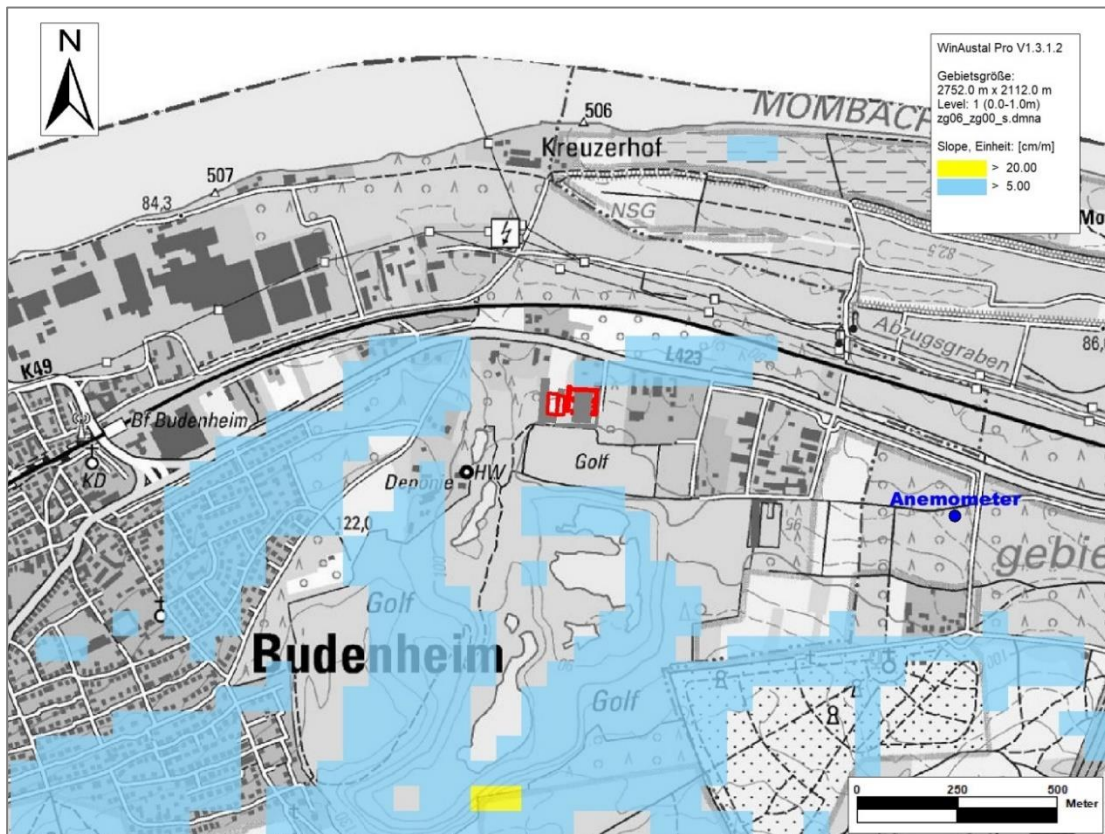


Abb. 6.1: Geländesteigungen im Modellgebiet. Kartengrundlage: Datenquelle: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2018, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de (Daten bearbeitet)

Nur in den äußersten zwei Rechengittern liegt die maximale Steigung in einer kleinen Fläche mit maximal 0.27 leicht über dem Wert von 0.2. **Abb. 6.1** zeigt die Geländesteigungen im

sechsten und äußersten Rechengitter mit den Quellen der geplanten Anlage (rot) und dem Anemometerstandort (blauer Punkt).

Bei der zu betrachtenden Fragestellung handelt es sich primär um eine Nahfeldbetrachtung. Die Strecken zwischen den Quellen des Betriebs, den Beurteilungsflächen des Plangebiets und dem Anemometerstandort weisen nur Steigungen auf, die das Kriterium einhalten. Steigungen über dem Steigungskriterium treten nur am südlichen Rand des Rechengebiets auf und nehmen flächenmäßig einen untergeordneten Anteil ein, daher wurden die Windfelder für die Ausbreitungsrechnung in Anlehnung an VDI 3783 Blatt 13 (2010) mit dem diagnostischen Windfeldmodell von AUSTAL erstellt.

### 6.2.2 Berücksichtigung von Bebauung

Das Wind- und Turbulenzfeld wird durch Bebauungsstrukturen (wie einzelne Gebäude oder Gebäudeblöcke) beeinflusst. Die Auswirkungen zeigen sich auch im Ausbreitungsverhalten einer Konzentrationsfahne, insbesondere, wenn sich die Bebauungsstrukturen in der Nähe des Freisetzungsortes befinden.

Für den Standort der Bodenbehandlungsanlage erfolgte eine detaillierte Berücksichtigung der Bebauungsstruktur mittels des diagnostischen Windfeldmodells von AUSTAL (TALdia). **Abb. 5.1** (Quellenplan) zeigt die im Modell abgebildeten Bebauungsstrukturen am Standort der Bodenbehandlungsanlage in grau. Es werden nur die Gebäude und Bauten der Bodenbehandlungsanlage sowie die Lärmschutzwälle berücksichtigt, da die Bebauungsstruktur des Plangebiets noch nicht bekannt ist. Der Einfluss dieser Gebäude wird über eine entsprechende Rauigkeitslänge abgebildet.

### 6.2.3 Mindestanforderungen an ein Windfeldmodell

Die Windfeld- und Ausbreitungsmodellierung erfolgte mit dem Programmsystem AUSTAL, das dort angewandte Windfeldmodell TALdia erfüllt die in Janicke et al. (2004) aufgestellten Mindestanforderungen an ein Windfeldmodell im Rahmen des Einsatzbereichs der TA Luft (2021).

Der Zahlenwert des Divergenzfehlers (Maximum 0.014) liegt unter dem im Handbuch zu AUSTAL nicht zur Überschreitung empfohlenen maximalen Wert von 0.05.

## 6.3 Rechenparameter

### 6.3.1 Anemometerposition und Anemometerhöhe

Bei der Ausbreitungsrechnung werden die meteorologischen Daten (siehe Kap. 4.3) im Modellgebiet einer räumlichen Anemometerposition und einer dazugehörigen Anemometerhöhe (in m über Grund) zugeordnet.

Bei Rechnungen für homogenes Gelände und ohne die Berücksichtigung des Einflusses der Bebauung ist eine freie Wahl des Anemometerstandorts möglich, da die meteorologischen Profile in diesem Fall standortunabhängig sind. Erfolgt die Ausbreitungsrechnung dagegen unter Berücksichtigung komplexer Strömungsverhältnisse (Einfluss von Bebauung und bzw. oder Geländeunebenheiten), ist die Anemometerposition sorgfältig auszuwählen.

In der vorliegenden Untersuchung wurde die Anemometerposition östlich des Anlagenstandorts auf die für die Ausbreitungsklassenzeitreihe berechnete Position gelegt (vgl. **Abb. 4.2**). Die Anemometerhöhe wurde mit 12.9 m in Abhängigkeit von der Rauigkeit am Untersuchungsstandort bestimmt.

### 6.3.2 Statistische Sicherheit

Die statistische Sicherheit der Ausbreitungsrechnung ist in den Protokollen der Berechnungen (LOG-Dateien) in Anhang A3 ausgewiesen und erfüllt die Anforderungen der TA Luft Anhang 2. Die Qualitätsstufe wurde mit +2 auf einen erhöhten Wert festgelegt und geht damit über die Anforderungen aus VDI 3783 Blatt 13 (2010) hinaus.

## 6.4 Depositionsparameter

Bei den Ausbreitungsrechnungen wurden die Depositionsgeschwindigkeiten und Auswaschparameter entsprechend Anhang 2 TA Luft (2021) Abschnitt 4 berücksichtigt. PM10 wurde der Größenklasse der Korngröße 2 und der Grobstaub der Korngröße Klasse 3 nach Anhang 2 TA Luft (2021) Abschnitt 4 zugeordnet.

## 7 ERGEBNISSE

Im Folgenden sind die Ergebnisse der berechneten Zusatzbelastung für Staub (PM10, PM2.5 und Staubniederschlag) und die Staubinhaltsstoffe Chrom, Kupfer und Zink dargestellt. Die Zuordnung zwischen Farbe und Wert ist der Legende zu entnehmen. Die unterste Klasse der Legende (hellblaue Farbe) bezeichnet Werte mit einer Zusatzbelastung oberhalb der Irrelevanzschwelle der TA Luft (2021). Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung werden auf Flächen von 4 m x 4 m entsprechend dem Rechengitter dargestellt.

Die Auswertung der Belastung an Staub erfolgt für die bodennahe Schicht in einer Höhe von 0-3 m über Grund. In dieser Schicht werden die höchsten Immissionen an den Beurteilungspunkten berechnet. Weitere Auswertungen erfolgen für PM10 bis in die maximale Höhe einer möglichen Fensteröffnung für die Flächen für Wohnbebauung .

Die räumliche Verteilung der Immissionen wird durch die Windrichtungsverteilung und die Lage der Quellen, deren Einflüsse sich überlagern, bestimmt.

### 7.1 Zusatzbelastung an Staub

**Abb. 7.1** bis **Abb. 7.3** zeigen die Ergebnisse der berechneten Zusatzbelastung an PM10, PM2.5 und Staubniederschlag.

Die berechnete Zusatzbelastung für PM10 liegt in der bodennahen Schicht (0-3 m) mit maximal  $1.3 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an den Baufenstern des westlich liegenden Wohngebiets und mit maximal  $10.1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an den Baufenstern des nördlich liegenden Mischgebiets (siehe **Abb. 7.1**) oberhalb der Irrelevanzschwelle der TA Luft (2021). Damit ist für PM10 die Gesamtbelastung im Plangebiet zu bestimmen.

In größerer Höhe liegt die maximale Belastung an möglichen Fensteröffnungen an den Flächen der Baufenster für die westliche Wohnbebauung in der Schicht 9 m bis 11 m bei maximal  $2.2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und im nördlichen Mischgebiet bei maximal  $3.8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Für PM2.5 werden in der bodennahen Schicht (0-3 m) irrelevante Zusatzbelastungen an den Baufenstern des Wohngebiets und maximal  $2.8 \mu\text{g}/\text{m}^3$  an den Baufenstern der nördlich liegenden Mischflächen berechnet (siehe **Abb. 7.2**). Es erfolgt die Bestimmung der Gesamtbelastung.

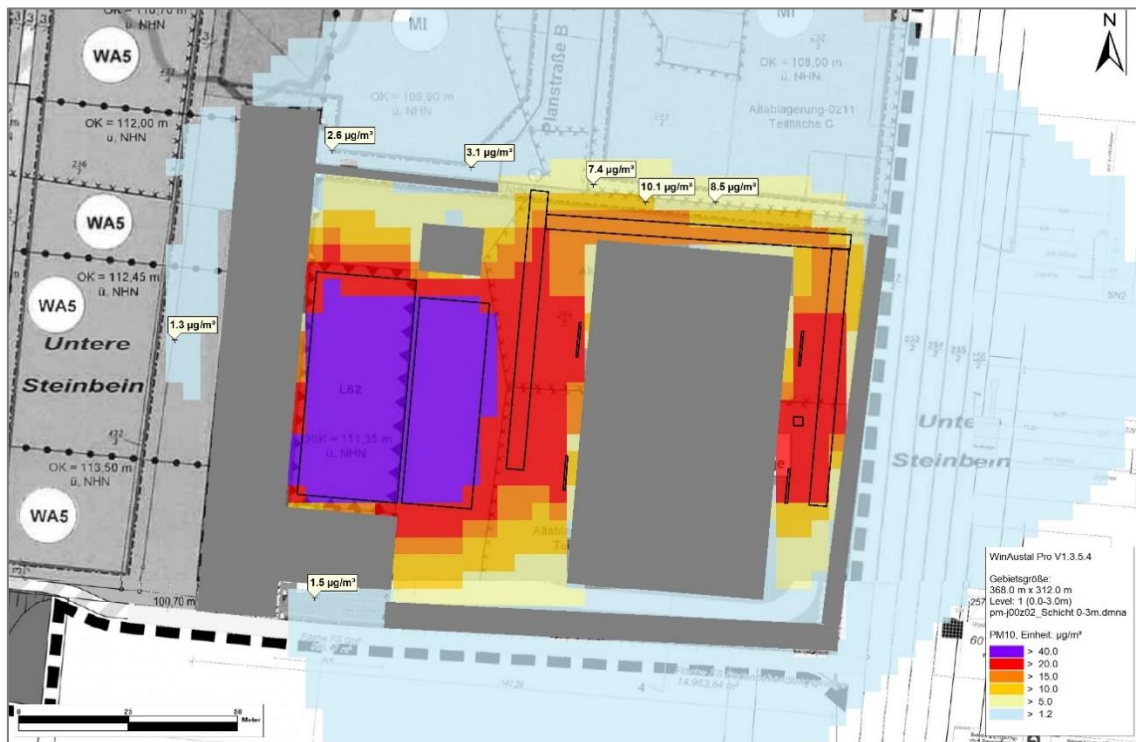


Abb. 7.1: Berechnete Zusatzbelastung für die PM10-Konzentration in der bodennahen Schicht (0-3 m) in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Kartengrundlage: erhalten vom Auftraggeber

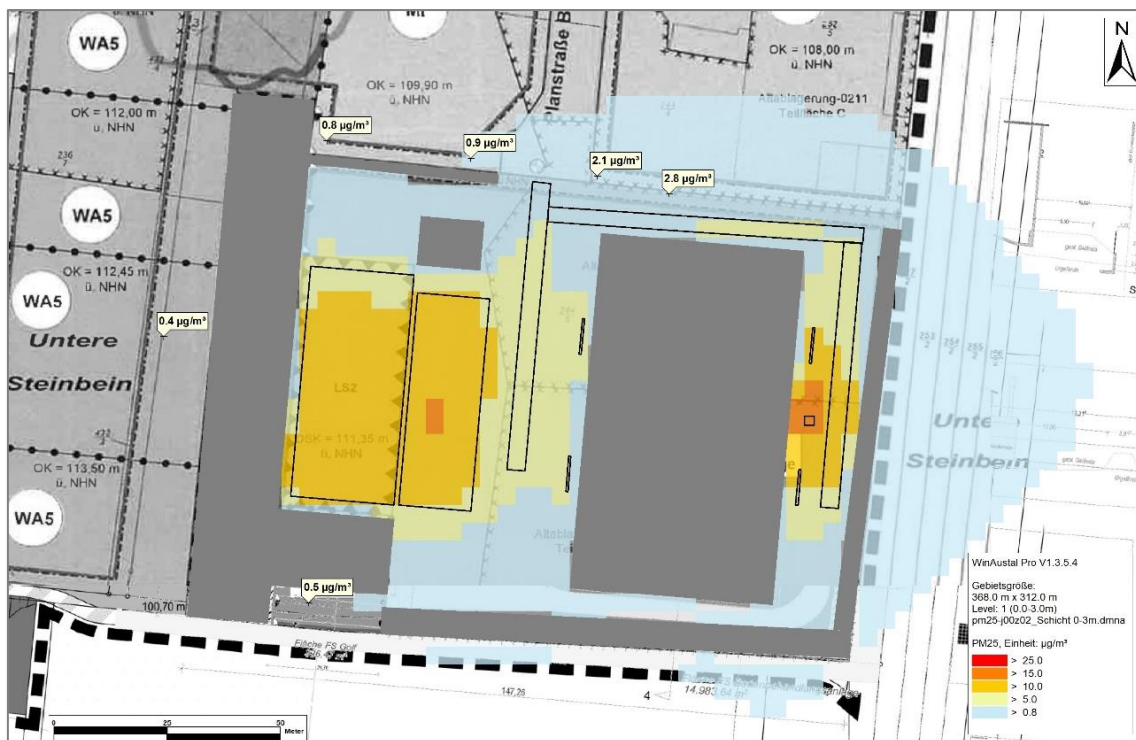


Abb. 7.2: Berechnete Zusatzbelastung für die PM2.5-Konzentration in der bodennahen Schicht (0-3 m) in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Kartengrundlage: erhalten vom Auftraggeber

Bezüglich des Staubniederschlags überschreitet der maximal berechnete Wert an den Beurteilungspunkten mit  $73.4 \text{ mg}/(\text{m}^2 \text{ d})$  im nördlich gelegenen Mischgebiet die Irrelevanzschwelle der TA Luft (2021) (siehe **Abb. 7.3**). Damit ist auch für den Staubniederschlag die Gesamtbelastung im Plangebiet zu bestimmen.

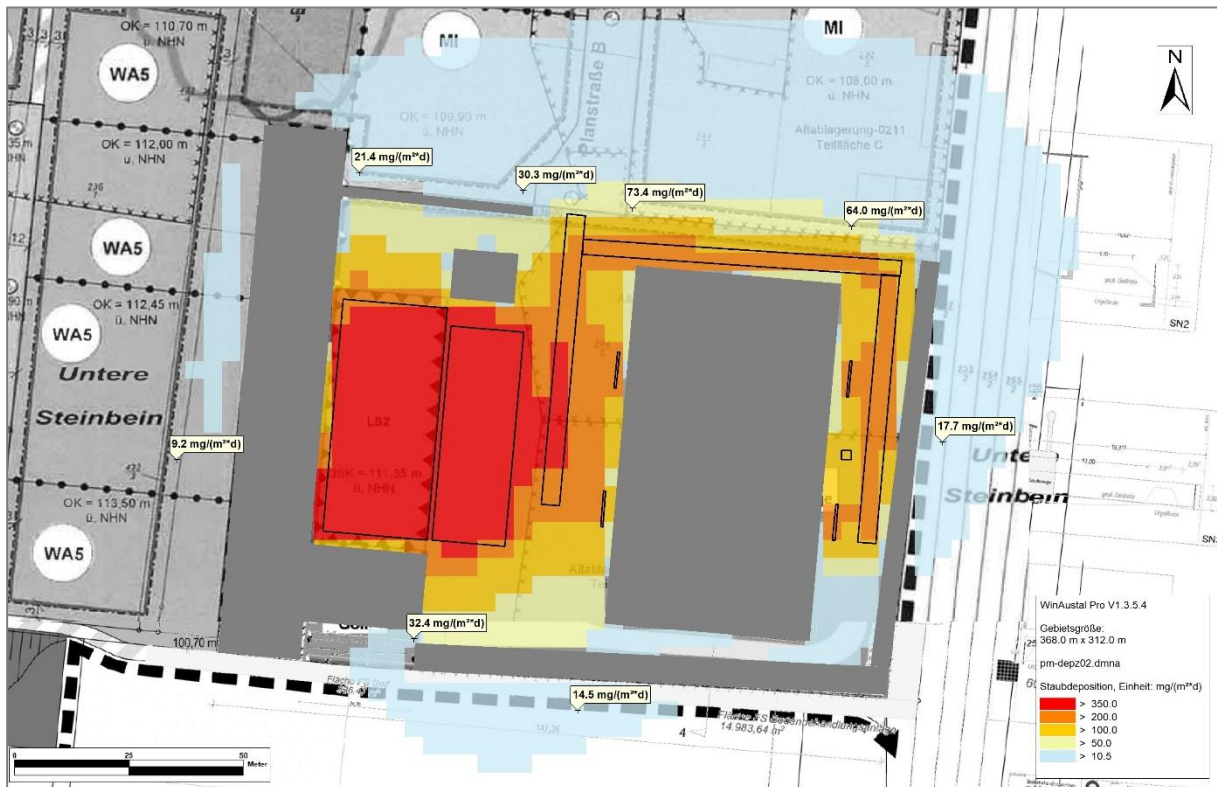


Abb. 7.3: Berechnete Zusatzbelastung für den Staubniederschlag in  $\text{mg}/(\text{m}^2 \text{ d})$ . Kartengrundlage: erhalten vom Auftraggeber

## 7.2 Gesamtbelastung an Staub

In **Tab. 7.1** ist die Berechnung der Gesamtbelastung mit Vorbelastung (siehe Kap. 4.2) und der maximal an den Beurteilungspunkten ermittelte Zusatzbelastung dargestellt.

Es ergibt sich im Plangebiet für PM10 eine maximale Gesamtbelastung von gerundet  $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als Summe aus der Hintergrundbelastung ( $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) und der maximalen Zusatzbelastung ( $10.1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Die berechnete maximale Gesamtbelastung liegt unter den Immissionsjahreswerten der TA Luft (2021).

Der PM10-Tagesmittelwert gilt gemäß TA Luft (2021) bei einem PM10-Jahresmittelwert von unter  $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als eingehalten. In der vorliegenden Untersuchung beträgt die berechnete

Gesamtbelastung für PM10 maximal 27  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  im Plangebiet (siehe **Tab. 7.1**). Somit ist eine Überschreitung des PM10-Tagesmittelwerts nicht zu erwarten.

Vorbelastung	Zusatzbelastung	Gesamtbelastung	Immissionswert TA Luft (2021)
<b>PM10 Jahresmittelwert in <math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math></b>			
17	10.1	27.1	40
<b>PM2.5 Jahresmittelwert in <math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math></b>			
12	2.8	14.8	25
<b>Staubniederschlag Jahresmittelwert in <math>\text{mg}/(\text{m}^2\text{d})</math></b>			
110	73.4	183.4	350

Tab. 7.1: Bestimmung der Gesamtbelastung für PM10, PM2.5 und Staubniederschlag im Plangebiet

Für PM2.5 ergibt sich eine maximale Gesamtbelastung von gerundet 15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  als Summe aus der Hintergrundbelastung (12  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) und der maximalen Zusatzbelastung (2.8  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Der Immissionsgrenzwert für PM2.5 (Jahresmittelwert) der TA Luft (2021) von 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ist damit eingehalten.

Für das Plangebiet ergibt sich für den Staubniederschlag eine maximale Gesamtbelastung von 183.4  $\text{mg}/(\text{m}^2\text{d})$  als Summe aus der Hintergrundbelastung (110  $\text{mg}/(\text{m}^2\text{d})$ ) und der maximalen Zusatzbelastung (73.4  $\text{mg}/(\text{m}^2\text{d})$ ). Der Immissionswert der TA Luft (2021) von 350  $\text{mg}/(\text{m}^2\text{d})$  ist damit eingehalten.

### 7.3 Staubinhaltsstoffe

Für Chrom, Kupfer und Zink wurden die zu erwartenden Immissionen berechnet, da die TA Luft (2021) für diese Stoffe keine Bagatellmassenströme angibt. Es wurden jeweils die Immissionswerte für die Konzentration (in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) und für die Deposition (in  $\mu\text{g}/(\text{m}^2\text{d})$ ) berechnet.

#### Konzentration von Chrom, Kupfer und Zink

In **Abb. 7.4** ist das Ergebnis der Immissionsberechnung für die Chromkonzentration dargestellt. Für die Zusatzbelastung wird eine maximale Konzentration von 0.0086  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  im direkt nördlich angrenzenden Mischgebiet berechnet. Unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung von 0.008  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (siehe Abschnitt 4.2.2) berechnet sich eine maximale Gesamtbelas-

tung auf  $0.0166 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Mischgebiet. Damit liegt die maximale Belastung unter dem Immissionswert von  $0.0170 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (siehe Abschnitt 3.2), der Immissionswert ist damit eingehalten.

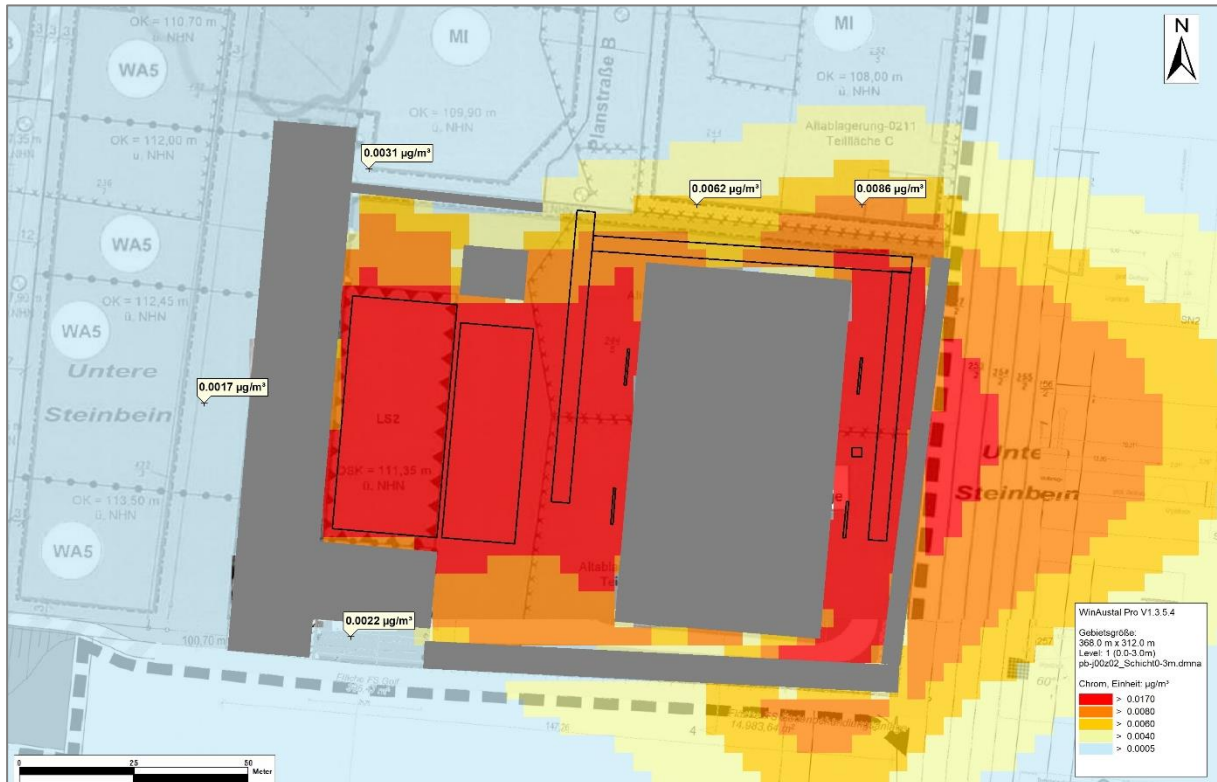


Abb. 7.4: Berechnete Zusatzbelastung für die Chrom-Konzentration in der bodennahen Schicht (0-3 m) in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Kartengrundlage: erhalten vom Auftraggeber

Für Kupfer berechnet sich mit einer maximalen Zusatzbelastung von  $0.01 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Mischgebiet (siehe **Abb. 7.5**) und einer Hintergrundbelastung von  $0.008 \mu\text{g}/\text{m}^3$  eine maximale Gesamtbelastung von gerundet  $0.02 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Damit hält auch die Gesamtbelastung an Kupfer den Immissionswert von  $0.1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  entsprechend Abschnitt 3.2 ein.

Für Zink wird mit einer maximalen Zusatzbelastung von  $0.02 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (siehe **Abb. 7.6**) und einer Hintergrundbelastung von  $0.08 \mu\text{g}/\text{m}^3$  eine Gesamtbelastung von  $0.1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  berechnet. Damit hält die Gesamtbelastung an Zink den Immissionswert von  $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  entsprechend Abschnitt 3.2 ein.



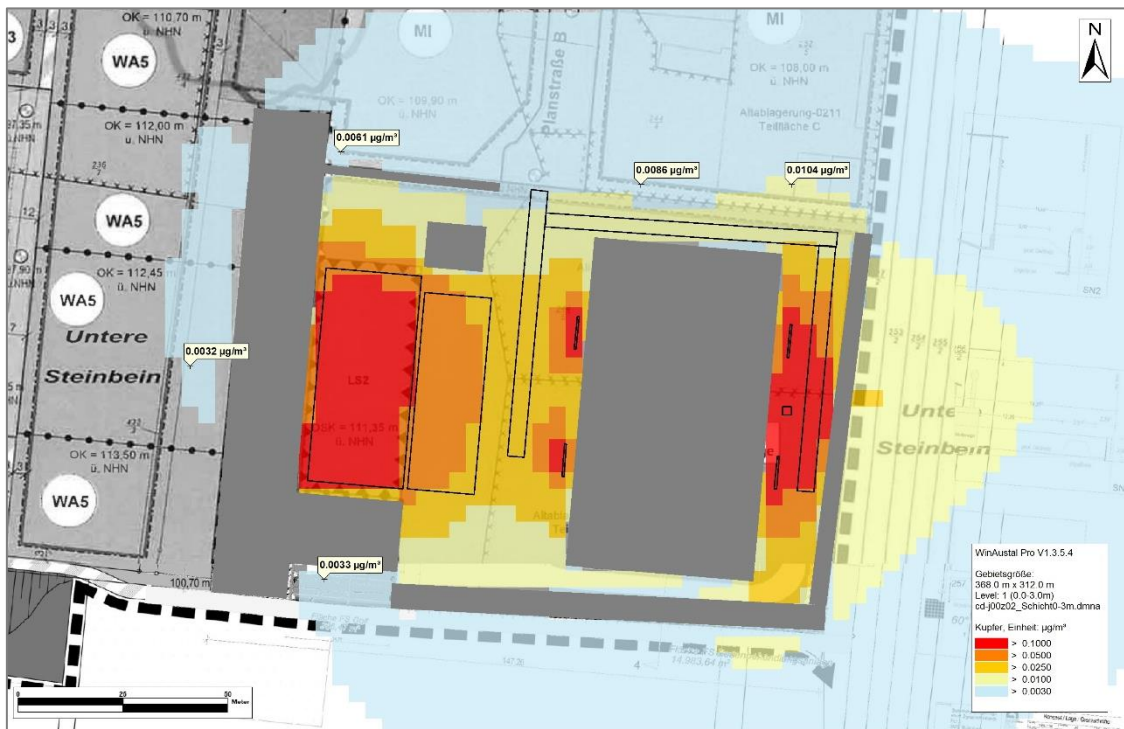


Abb. 7.5: Berechnete Zusatzbelastung für die Kupfer-Konzentration in der bodennahen Schicht (0-3 m) in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Kartengrundlage: erhalten vom Auftraggeber

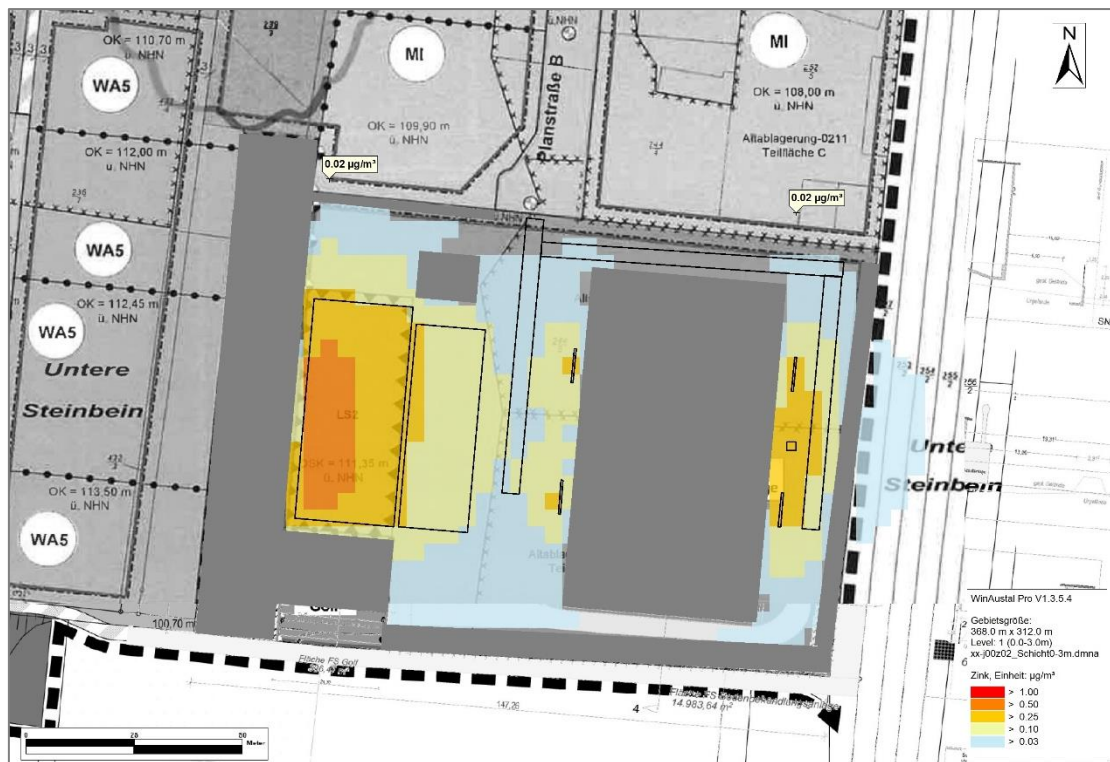


Abb. 7.6: Berechnete Zusatzbelastung für die Zink-Konzentration in der bodennahen Schicht (0-3 m) in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Kartengrundlage: erhalten vom Auftraggeber

## Deposition von Chrom, Kupfer und Zink

Die Beurteilungswerte für die Deposition von Chrom, Kupfer und Zink leiten sich aus der Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2 Nr. 5) ab. Die betrachteten Wirkungspfade berücksichtigen die Pfade von Boden zu Menschen (direkte Aufnahme), zu Nutzpflanzen und ins Grundwasser. Daher sind die Depositionen auf Grünflächen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und auf Flächen von Wohngebieten zu beurteilen. Auf den Flächen des nördlich gelegenen Mischgebiets befinden sich Beurteilungspunkte. Die Deposition an Chrom, Kupfer und Zink wurde für das westlich gelegene Wohngebiet, das nördlich gelegene Mischgebiet und die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich und die Grünfläche südlich der Anlage ermittelt.

In **Abb. 7.7** ist das Ergebnis der Chromdeposition dargestellt. Es berechnet sich eine maximale Zusatzbelastung von  $41.6 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{d})$  östlich des Anlagengeländes und  $27.4 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{d})$  an den Baufenstern des nördlich gelegenen Mischgebiets. Mit einer Hintergrundbelastung von  $5 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{d})$ , siehe Abschnitt 4.2.2, berechnet sich die Gesamtbelastung von gerundet  $47 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{d})$ . Der Immissionswert von  $82 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{d})$  für die Chromdeposition ist damit eingehalten.

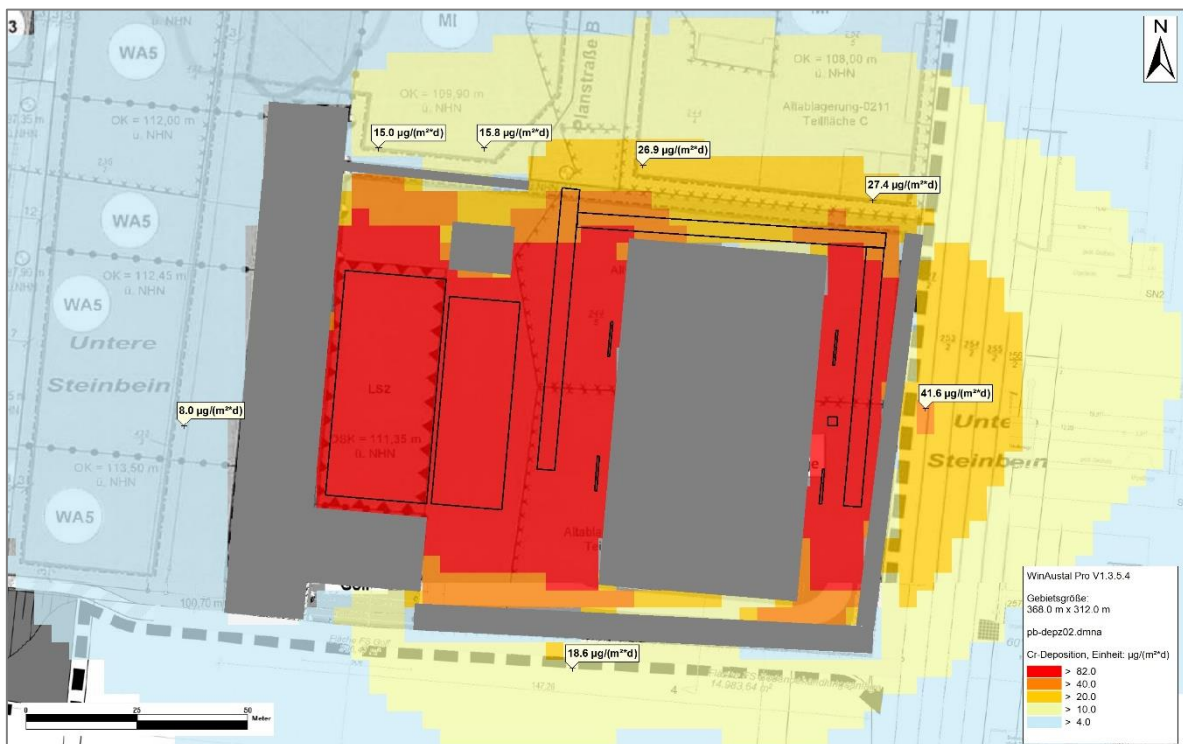


Abb. 7.7: Berechnete Zusatzbelastung für die Chromdeposition in  $\mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{d})$ . Kartengrundlage: erhalten vom Auftraggeber

Für Kupfer berechnet sich eine Zusatzbelastung für die Deposition von  $77.3 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$ , siehe **Abb. 7.8**. Summiert mit der Hintergrundbelastung von  $10 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$ , siehe Abschnitt 4.2.2, ergibt sich eine Gesamtbelastung von gerundet  $87 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$ . Der Immissionswert von  $99 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$  für die Kupferdeposition ist damit eingehalten.

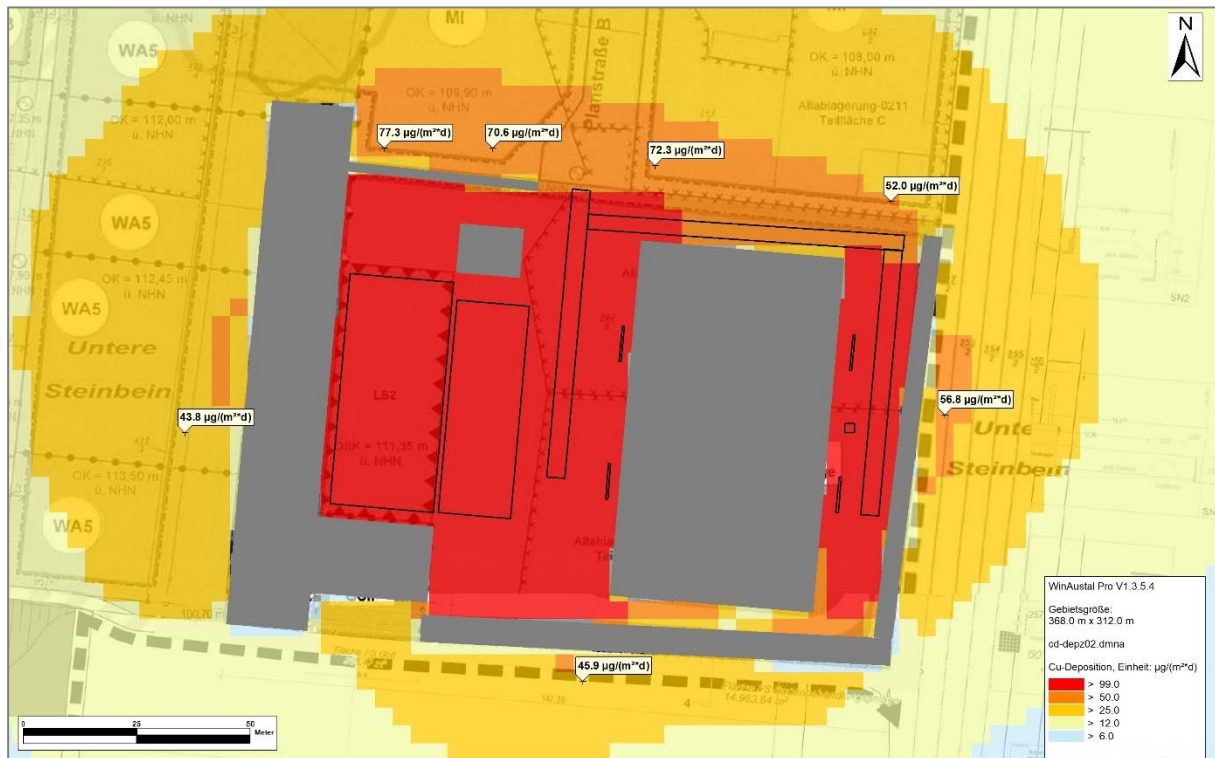


Abb. 7.8: Berechnete Zusatzbelastung für die Kupferdeposition in  $\mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$ . Kartengrundlage: erhalten vom Auftraggeber

Die maximale Zusatzbelastung an Zinkdeposition ist in **Abb. 7.9** dargestellt und berechnet sich zu maximal  $121.8 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$ . Mit der Hintergrundbelastung von  $60 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$  summiert sich die Gesamtbelastung auf gerundet  $182 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$ . Der Immissionswert für die Zinkdeposition von  $329 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$  ist damit eingehalten.

#### 7.4 Zusammenfassende Bewertung

Die Gesamtbelastung im Plangebiet wird mit gerundet maximal  $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für PM<sub>10</sub>,  $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für PM<sub>2.5</sub> und  $183 \text{ mg}/(\text{m}^2 \text{ d})$  für den Staubniederschlag errechnet. Damit sind die Immissionswerte der TA Luft (2021) eingehalten.

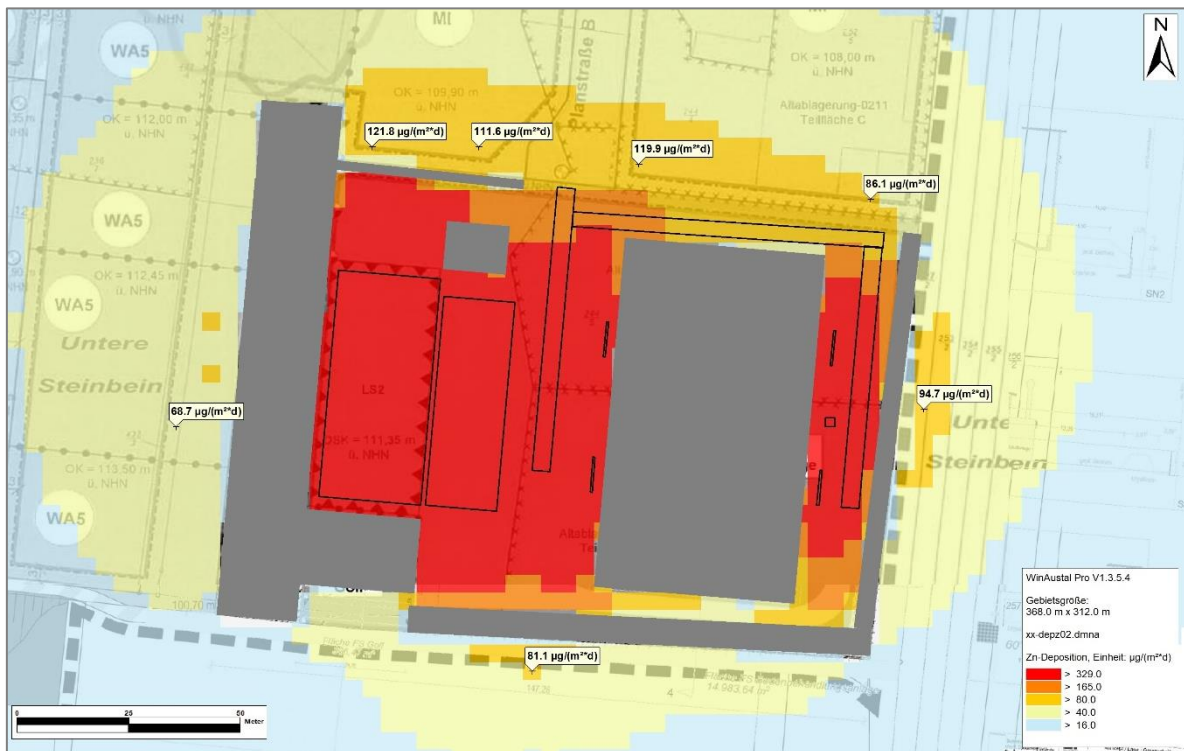


Abb. 7.9: Berechnete Zusatzbelastung für die Zinkdeposition in  $\mu\text{g}/(\text{m}^2\text{d})$ . Kartengrundlage: erhalten vom Auftraggeber

Bei den hier relevanten Staubinhaltsstoffen, für die in der TA Luft (2021) ein Bagatellmassenstrom angegeben ist (Arsen, Blei, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Thallium, Benzol und Benzo(a)pyren), wird der Bagatellmassenstrom eingehalten.

Für die hier relevanten Staubinhaltsstoffe, für die in der TA Luft (2021) kein Bagatellmassenstrom angegeben ist (Chrom, Kupfer und Zink), werden die in Abschnitt 3.2 aufgeführten Immissionswerte eingehalten.

Aus lufthygienischer Sicht bestehen keine Konflikte mit den einschlägigen Grenzwerten.

Die abschließende Bewertung der vorliegenden Ergebnisse obliegt der genehmigenden Behörde.

## 8 LITERATUR

4. BImSchV (2017): Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV), Neufassung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 33, S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I Nr. 2, S. 69) in Kraft getreten am 1. April 2021.
39. BImSchV (2010): Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I Nr. 29, S. 1328), in Kraft getreten am 27. Juni 2020.
- ALEX Informationsblatt 26 (2007): Bodenschutz Abfallwirtschaft - Anforderungen an die Verwertung von Boden und Bauschutt in technischen Bauwerken. Infoblatt 26 - zur LAGA M 20. Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Juli 2007.
- BASt (2005): PM10-Emissionen an Außerortsstraßen – mit Zusatzuntersuchung zum Vergleich der PM10-Konzentrationen aus Messungen an der A 1 Hamburg und Ausbreitungsrechnungen. Berichte der Bundesanstalt für Straßenwesen, Verkehrstechnik, Heft V 125, Bergisch Gladbach, Juni 2005.
- BBodSchV (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I Nr. 29, S. 1328) in Kraft getreten am 27. Juni 2020.
- Bezirksregierung Münster (2017): Immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsbescheid. Errichtung und Betrieb eines Steinkohlekraftwerks in Datteln. 19.01.2017. Münster.  
[http://www.brms.nrw.de/zentralablage/dokumente/umwelt\\_und\\_natur/immissionsschutz\\_rechtliche\\_genehmigungsverfahren/2017/2017-01-19-Uniper\\_Endfassung-BImSchG-Genehmigung-Kraftwerk-Datteln-4.pdf](http://www.brms.nrw.de/zentralablage/dokumente/umwelt_und_natur/immissionsschutz_rechtliche_genehmigungsverfahren/2017/2017-01-19-Uniper_Endfassung-BImSchG-Genehmigung-Kraftwerk-Datteln-4.pdf).
- BImSchG (2013): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz–BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I Nr. 69, S. 4458), in Kraft getreten am 01. Oktober 2021.

- Bruckmann, P., Otto, R., Wurzler, S., Pfeffer, U., Doppelfeld, A., Beier, R. (2009): Welche Anforderungen stellen die neuen europäischen Regelungen zu den Feinstaubfraktion PM2.5 an den Immissionsschutz? In: Immissionsschutz 3/09.
- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2016): Digitales Landbedeckungsmodell für Deutschland; LBM-DE2012, Stand der Dokumentation: 07.01.2016.
- De Leeuw, F., Horálek, J. (2009): Assessment of the health impacts of exposure to PM2.5 at a European level. ETC/ACC Technical Paper 2009/1. European Topic Centre on Air and Climate change, June 2009.
- DFG (2021): MAK- und BAT-Werte-Liste 2021. Maximale Arbeitsplatzkonzentrationen und Biologische Arbeitsstofftoleranzwerte. Ständige Senatskommission zur Prüfung gesundheitsschädlicher Arbeitsstoffe, Mitteilung 57.
- EG-Richtlinie 2008/50/EG (2008): Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.05.2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa. Amtsblatt der Europäischen Union vom 11.06.2008, Nr. L152/1.
- EPA (2004): Compilation of Air Pollution Emission Factors, AP 42, Fifth Edition, Volume I, Chapter 11: Mineral Products Industry, Section 11.19.2 Crushed Stone Processing and Pulverization Mineral Processing, siehe <http://www.epa.gov/ttn/chief/ap42/ch11/>.
- FoBig (1995): Aktualisierte Fortschreibung der Basisdaten Toxikologie für umweltrelevante Stoffe zur Gefahrenbeurteilung bei Altlasten mit Ableitung von toxikologisch begründeten tolerierbaren resorbierten Körperdosen (TRD-Werten) Endbericht. Im Auftrag des UBA. Bericht zum F+E-Vorhaben 103 40 113., September 1995.
- HLUG (2010): Ermittlung des PM10-Anteils an den Gesamtstaubemissionen von Bauschuttzubereitungsanlagen. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Kummer, V., van der Pütten, N., Schneble, H., Wagner, R., Winkels, H.-J.). In: Gefahrstoffe-Reinhaltung der Luft 70, Nr. 11/12, 478-482.
- HLNUG (2016-2022): Jahreskenngrößen der Luftqualität in Nordrhein-Westfalen der Jahre 2016 bis 2021. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden.

- Janicke, U., Janicke, L. (2004): Weiterentwicklung eines diagnostischen Windfeldmodells für den anlagenbezogenen Immissionsschutz (TA Luft). Ing.-Büro Dr. Lutz Janicke, Dunum im Auftrag des Umweltbundesamtes Berlin.
- LAI (2004): Bewertung von Schadstoffen, für die keine Immissionswerte festgelegt sind - Orientierungswerte für die Sonderfallprüfung und für die Anlagenüberwachung sowie Zielwerte für die langfristige Luftreinhalteplanung unter besonderer Berücksichtigung der Beurteilung krebserzeugender Luftschadstoffe. Bericht des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI).
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (2016-2022): Jahresberichte - Zentrales Immissionsmessnetz - ZIMEN der Jahre 2015 bis 2021. Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Mainz.
- LANUV (2020): Jahreskenngößen der Luftqualität in Nordrhein-Westfalen PM10 und Inhaltsstoffe / PM2,5, Jahresmittelwerte und Überschreitungshäufigkeiten 01.01.2019 bis 31.12.2019. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.
- LANUV (2021): Jahreskenngößen der Luftqualität in Nordrhein-Westfalen PM10 und Inhaltsstoffe / PM2,5, Jahresmittelwerte und Überschreitungshäufigkeiten 01.01.2020 bis 31.12.2020 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.
- Lohmeyer (2020): Immissionsprognose für Staub und Staubinhaltsstoffe für die geplante Bodenbehandlungsanlage in Budenheim. Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe. Projekt 63995-19-03, Juni 2020. Gutachten im Auftrag von: BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Ingelheim.
- MetSoft (2006): GlobDEM50 V2.0, Deutschland, Digitale Höhendaten. Hrsg.: metSoft GbR, Heilbronn.
- Pregger, T. (2006): Ermittlung und Analyse der Emissionen und Potenziale zur Minderung primärer anthropogener Feinstäube in Deutschland. dDissertation, IER Universität Stuttgart.
- Schädler, G., Lohmeyer, A. (1994): Simulation of nocturnal drainage flows on personal computers. In: Meteorol. Zeitschrift, N.F. 3, S. 167-171.

- TA Luft (2021): Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBI. Nr. 48 bis 54, S. 1050), in Kraft getreten am 01.12.2021.
- TRGS 554 (2019): Technische Regeln für Gefahrstoffe, „Abgase von Dieselmotoren“. Ausschuss für Gefahrstoffe (GMBI 2019 S. 88-104 [Nr. 6]), Neufassung 18. März 2019.
- UBA (2019): Handbuch Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs. Version 4.1 / April 2017. Hrsg.: Umweltbundesamt, Berlin. [www.hbefa.net](http://www.hbefa.net).
- UMK (2004): Partikelemissionen des Straßenverkehrs. Endbericht der UMK AG „Umwelt und Verkehr“. Oktober 2004.
- VDI 3783 Blatt 13 (2010): Umweltmeteorologie. Qualitätssicherung in der Immissionsprognose. Anlagenbezogener Immissionsschutz, Ausbreitungsrechnungen gemäß TA Luft. Richtlinie VDI 3783 Blatt 13. Hrsg.: Kommission Reinhaltung der Luft (KRdL) im VDI und DIN - Normenausschuss, Düsseldorf, Januar 2010.
- VDI 3783 Blatt 20 (2017): Umweltmeteorologie - Übertragbarkeitsprüfung meteorologischer Daten zur Anwendung im Rahmen der TA Luft. Richtlinie VDI 3783 Blatt 20. Hrsg.: Kommission Reinhaltung der Luft, Düsseldorf, März 2017.
- VDI 3790 Blatt 2 (2017): Umweltmeteorologie - Emissionen von Gasen, Gerüchen und Stäuben aus diffusen Quellen – Deponien. Richtlinie VDI 3790 Blatt 2. Hrsg.: VDI-Kommission Reinhaltung der Luft, Juni 2017.
- VDI 3790 Blatt 3 (2010): Emissionen von Gasen, Gerüchen und Stäuben aus diffusen Quellen - Lagerung, Umschlag und Transport von Schüttgütern. Richtlinie VDI 3790 Blatt 3. Hrsg.: Kommission Reinhaltung der Luft (KRdL) im VDI und DIN – Normenausschuss, Düsseldorf, Januar 2010.
- VDI 3790 Blatt 4 (2018): Emissionen von Gasen, Gerüchen und Stäuben aus diffusen Quellen - Staubemissionen durch Fahrzeugbewegungen auf gewerblichem/industriellem Betriebsgelände. Richtlinie VDI 3790 Blatt 4. Hrsg.: Kommission Reinhaltung der Luft (KRdL) im VDI und DIN – Normenausschuss, Düsseldorf, September 2018.
- Winiwarter, W., Schmidt-Stejskal, H., Windsperger, A. (2007): Aktualisierung und methodische Verbesserung der österreichischen Luftschadstoffinventur für Schwebstaub im Auftrag des Umweltbundesamtes, Wien.



## **A N H A N G**

## A1 MATERIALIEN UND UNTERLAGEN

Für das Gutachten wurden die nachfolgend aufgeführten Unterlagen neben den im Kapitel Literatur verzeichneten Schriften verwendet:

- Lageplan mit Grundriss und Schnitt für die geplante Bodenbehandlungsanlage mit Stand 02.04.2020, erhalten von Herrn Kleinmann, J. Molitor Immobilien GmbH (E-Mail vom 02.04.2020)
- Entwurf des Bebauungsplans "Dyckerhoff-Gelände" der Gemeinde Budenheim mit Stand 09.06.2020, erhalten von Herrn Kleinmann, J. Molitor Immobilien GmbH (E-Mail vom 15.06.2020), sowie Änderung des Entwurfs des o. g. Bebauungsplans, Stand 29.08.2022, erhalten von Herrn Diem, J. Molitor Immobilien GmbH, per E-Mail am 01.09.2022
- Antragsentwurf für die Bodenbehandlungsanlage Budenheim mit Stand 28.01.2020 erhalten von Herrn Beyer, Carum Consulting (E-Mail vom 29.01.2020)
- Angaben zu der Lage und Höhe der geplanten Staubschutzwand, erhalten von Herrn Kleinmann, J. Molitor Immobilien GmbH, per E-Mail am 08.06.2022

Verwendete Pläne und ähnliche Unterlagen werden im Archiv der Lohmeyer GmbH abgelegt.

## A2 DATENBLATT DER SYNTHETISCHEN AUSBREITUNGSKLASSENZEITREIHE



Meteorologische Software

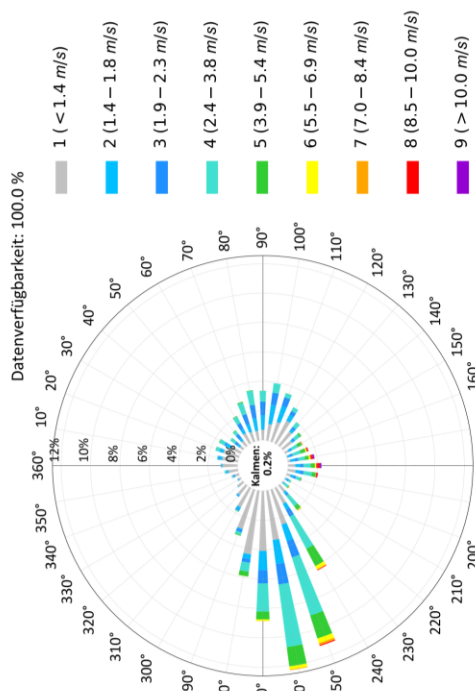
### Synthetische Ausbreitungsklassenzeitreihen

Gemeinschaftsprodukt der METCON Umweltmeteorologische Beratung, Pinneberg und dem Ingenieurbüro Matthias Rau, Heilbronn

SynAKTerm: **E3443000-N5543500\_Budenheim\_2008\_Syn.akt**

Repräsentatives Einzeljahr 2008 aus dem Zeitraum 2001-2010 nach VDI 3783 Bl.20 (März 2017)

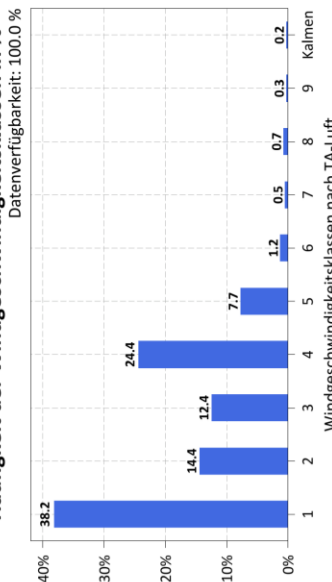
#### Verteilung der Windrichtung und Windgeschwindigkeit



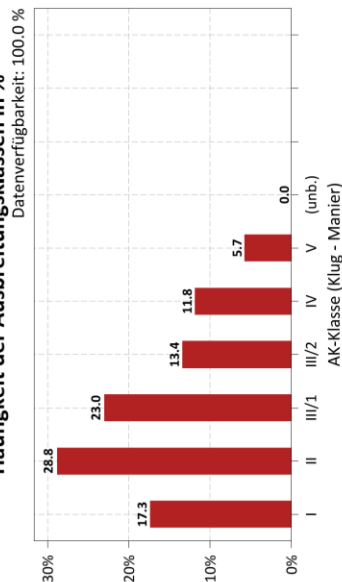
\* Synthetische AKTERM\_ c9  
 \* (C) Arge METCON/IB Rau (Pinneberg/Heilbronn)  
 \* 3\_GK\_DHDV/PD: 3443000.5543500.  
 \* Zeitraum 01.01.2008 bis 31.12.2008  
 + Anemometerhoehen (0.1 m): 40 46 62 84 129 183 228 268

**metSoftGbr**  
 Bottwarbahnstraße 4 \* 74081 Heilbronn \* Telefon: +49 (0) 7131 39070 90  
 www.metsoft.de \* E-Mail: Vertrieb@metsoft.de

#### Häufigkeit der Windgeschwindigkeitsklassen in %



#### Häufigkeit der Ausbreitungsklassen in %



mittlere Windgeschwindigkeit (mit tatsächlichen Werten): 2.0 m/s  
 mittlere Windgeschwindigkeit (mit TA-Luft-Rechengeschwindigkeit): 2.1 m/s  
 Schwachwind (< 1 m/s): 27.0 %

Erzeugt am: 23.06.2022  
 Datenblatt Version 1.3  
 © Copyright: metSoft GBR 2022

### A3 LOG-DATEIEN DER RECHENLÄUFE

#### Windfeldberechnung

2022-06-28 13:31:15 -----

TwNServer:C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re1-neu

TwNServer:-B~.../lib

TwNServer:-w30000

2022-06-28 13:31:15 TALdia 3.1.2-WI-x: Berechnung von Windfeldbibliotheken.

Erstellungsdatum des Programms: 2021-08-09 08:20:50

Das Programm läuft auf dem Rechner "FURY".

===== Beginn der Eingabe =====

```
> ti "63995-Budenheim"
> az "C:\MH\20658-Budenheim_akt\E3443000-N5543500_Budenheim_2008_Syn.akt"
> ri ?
> gh "C:\MH\20658-Budenheim_akt\63995_DGM50_10x10km.dat"
> xa 956
> ya -331
> qs 1
> gx 3442044
> gy 5543831
> z0 0.5
> os "NOSTANDARD;SCINOTAT;"
> x0 -156 -192 -272 -448 -832 -1408
> y0 -164 -208 -272 -448 -832 -1152
> dd 2 4 8 16 32 64
> nx 140 92 64 54 50 44
> ny 108 78 58 52 50 34
> hh 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 11 13 15 17 19 21 25 40 65 100 150 200 300 400 500 600 700 800 1000
1200 1500
> hq 0 0 3.5 0 0 0 0 0 0 0
> xq -42 -66 48 -2 -5 49 46 -18 51.5 -9
> yq -72 -70 -54 -38 -69 -40 -72 -64 -72.5 -8.3
> aq 16 23 2 0.5 0.5 0.5 0.5 4 4 70
> bq 48 52 2 8 8 8 8 65 60 3.5
> cq 4 4 6.5 6 6 6 6 3 3 3
> wq 355 355 0 355 355 355 355 355 355 356
> pm25-1 ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?
> pm-1 ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?
> pm-2 ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?
> pm-3 ? ? 0 ? ? ? ? ? ? ?
> pb-1 ? ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> pb-2 ? ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> pb-3 ? ? 0 ? ? ? ? ? 0 0 0
> cd-1 ? ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> cd-2 ? ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> cd-3 ? ? 0 ? ? ? ? ? 0 0 0
> xx-1 ? ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> xx-2 ? ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> xx-3 ? ? 0 ? ? ? ? ? 0 0 0
> xp 51 -95 -98 -86 -23 -3 -62 73
> yp -3 -40 -84 40 3 4 -95 -61
```

```
> hp 3 4.5 6 12 15 1.5 3 1.5
> qb 1
> xb -4 -46 54.4 -88.9 -78.5 -69 -38 -20
> yb -90.6 -101 -100 -97 -90 -73 -18 0.4
> ab 45 104 4 18 8 17 14 2
> bb 80 6 91 118 103 26 11 42
> cb 10 2 2 4 8 9 6 2.5
> wb 355 357 353 355 355 265 355 84
===== Ende der Eingabe =====
```

>>> Abweichung vom Standard (Option NOSTANDARD)!

Die Höhe hq der Quelle 1 beträgt weniger als 10 m.  
Die Höhe hq der Quelle 2 beträgt weniger als 10 m.  
Die Höhe hq der Quelle 3 beträgt weniger als 10 m.  
Die Höhe hq der Quelle 4 beträgt weniger als 10 m.  
Die Höhe hq der Quelle 5 beträgt weniger als 10 m.  
Die Höhe hq der Quelle 6 beträgt weniger als 10 m.  
Die Höhe hq der Quelle 7 beträgt weniger als 10 m.  
Die Höhe hq der Quelle 8 beträgt weniger als 10 m.  
Die Höhe hq der Quelle 9 beträgt weniger als 10 m.  
Die Höhe hq der Quelle 10 beträgt weniger als 10 m.  
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.0 m.

Festlegung des Rechnernetzes:

```
dd 2 4 8 16 32 64
x0 -156 -192 -272 -448 -832 -1408
nx 140 92 64 54 50 44
y0 -164 -208 -272 -448 -832 -1152
ny 108 78 58 52 50 34
nz 15 30 30 30 30 30
```

-----  
Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 1 ist 0.10 (0.10).  
Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 2 ist 0.13 (0.13).  
Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 3 ist 0.15 (0.14).  
Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 4 ist 0.18 (0.17).  
Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 5 ist 0.24 (0.19).  
Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 6 ist 0.27 (0.24).  
Existierende Geländedateien zg0\*.dmna werden verwendet.  
Die Zeitreihen-Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re1-neu/zeitreihe.dmna" wird verwendet.  
Die Wertereihe für "ri" wird ignoriert (DMNA).  
Es wird die Anemometerhöhe ha=12.9 m verwendet.  
Die Angabe "az C:/MH/20658-Budenheim\_akt\E3443000-N5543500\_Budenheim\_2008\_Syn.akt" wird ignoriert.

```
Prüfsumme AUSTAL 5a45c4ae
Prüfsumme TALDIA abbd92e1
Prüfsumme SETTINGS d0929e1c
Prüfsumme SERIES 2ac41d7f
2022-06-28 13:31:21 Restdivergenz = 0.005 (1001 11)
2022-06-28 13:31:32 Restdivergenz = 0.009 (1001 21)
2022-06-28 13:31:46 Restdivergenz = 0.008 (1001 31)
2022-06-28 13:32:02 Restdivergenz = 0.011 (1001 41)
2022-06-28 13:32:50 Restdivergenz = 0.011 (1001 51)
DMK: Durch Testen bestimmt Rj=0.99684596 (0.99701798)
DMK: Wiederholung mit Rj=0.99526894
```

2022-06-28 13:35:19 Restdivergenz = 0.000 (1001 61)

2022-06-28 13:35:25 Restdivergenz = 0.005 (1002 11)

2022-06-28 13:35:37 Restdivergenz = 0.008 (1002 21)

...

2022-06-29 02:42:33 Restdivergenz = 0.007 (6036 41)

2022-06-29 02:43:17 Restdivergenz = 0.007 (6036 51)

2022-06-29 02:44:38 Restdivergenz = 0.001 (6036 61)

Eine Windfeldbibliothek für 216 Situationen wurde erstellt.

Der maximale Divergenzfehler ist 0.014 (2034).

2022-06-29 02:44:39 TALdia ohne Fehler beendet.

## Zusatzbelastung an Geruch, Ammoniak und Staub in Phase 1

2022-07-11 22:26:24 -----

TalServer:C:\MH\20658-Budenheim\_akt\Re4a-neu(ku=07)

Ausbreitungsmodell AUSTAL, Version 3.1.2-WI-x

Copyright (c) Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau, 2002-2021

Copyright (c) Ing.-Büro Janicke, Überlingen, 1989-2021

Arbeitsverzeichnis: C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)

Erstellungsdatum des Programms: 2021-08-09 08:20:41

Das Programm läuft auf dem Rechner "FURY".

===== Beginn der Eingabe =====

```
> ti "63995-Budenheim"
> az "C:\MH\20658-Budenheim_akt\E3443000-N5543500_Budenheim_2008_Syn.akt"
> ri ?
> gh "C:\MH\20658-Budenheim_akt\63995_DGM50_10x10km.dat"
> xa 956
> ya -331
> qs 2
> gx 3442044
> gy 5543831
> z0 0.5
> os "NOSTANDARD;SCINOTAT;"
> x0 -156 -192 -272 -448 -832 -1408
> y0 -164 -208 -272 -448 -832 -1152
> dd 2 4 8 16 32 64
> nx 140 92 64 54 50 44
> ny 108 78 58 52 50 34
> hh 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 11 13 15 17 19 21 25 40 65 100 150 200 300 400 500 600 700 800 1000
1200 1500
> hq 0 0 3.5 0 0 0 0 0 0 0
> xq -42 -66 48 -2 -5 49 46 -18 51.5 -9
> yq -72 -70 -54 -38 -69 -40 -72 -64 -72.5 -8.3
> aq 16 23 2 0.5 0.5 0.5 0.5 4 4 70
> bq 48 52 2 8 8 8 8 65 60 3.5
> cq 4 4 6.5 6 6 6 6 3 3 3
> wq 355 355 0 355 355 355 355 355 355 356
> pm25-1 ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?
> pm-1 ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?
> pm-2 ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?
```

```

> pm-3  ? ? 0 ? ? ? ? ? ? ?
> pb-1  ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> pb-2  ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> pb-3  ? ? 0 ? ? ? ? 0 0 0
> cd-1  ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> cd-2  ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> cd-3  ? ? 0 ? ? ? ? 0 0 0
> xx-1  ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> xx-2  ? ? ? ? ? ? ? 0 0 0
> xx-3  ? ? 0 ? ? ? ? 0 0 0
> xp    51 -95 -98 -86 -23 -3 -62 73
> yp    -3 -40 -84 40 3 4 -95 -61
> hp    3 4.5 6 12 15 1.5 3 1.5
> qb    1
> xb   -4 -46 54.4 -88.9 -78.5 -69 -38 -20 -62.2
> yb  -90.6 -101 -100 -97 -90 -73 -18 0.4 1.2
> ab   45 104 4 18 8 17 14 2 18
> bb   80 6 91 100 85 26 11 42 18
> cb   10 2 2 4 8 9 6 2.5 2
> wb  355 357 353 355 355 265 355 84 85.2
===== Ende der Eingabe =====

```

Existierende Windfeldbibliothek wird verwendet.  
 >>> Abweichung vom Standard (Option NOSTANDARD)!

Die Höhe hq der Quelle 1 beträgt weniger als 10 m.  
 Die Höhe hq der Quelle 2 beträgt weniger als 10 m.  
 Die Höhe hq der Quelle 3 beträgt weniger als 10 m.  
 Die Höhe hq der Quelle 4 beträgt weniger als 10 m.  
 Die Höhe hq der Quelle 5 beträgt weniger als 10 m.  
 Die Höhe hq der Quelle 6 beträgt weniger als 10 m.  
 Die Höhe hq der Quelle 7 beträgt weniger als 10 m.  
 Die Höhe hq der Quelle 8 beträgt weniger als 10 m.  
 Die Höhe hq der Quelle 9 beträgt weniger als 10 m.  
 Die Höhe hq der Quelle 10 beträgt weniger als 10 m.  
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.0 m.

Festlegung des Rechnernetzes:

```

dd  2  4  8  16  32  64
x0 -156 -192 -272 -448 -832 -1408
nx  140  92  64  54  50  44
y0 -164 -208 -272 -448 -832 -1152
ny  108  78  58  52  50  34
nz  15  30  30  30  30  30

```

-----  
 Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 1 ist 0.10 (0.10).  
 Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 2 ist 0.13 (0.13).  
 Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 3 ist 0.15 (0.14).  
 Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 4 ist 0.18 (0.17).  
 Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 5 ist 0.24 (0.19).  
 Die maximale Steilheit des Geländes in Netz 6 ist 0.27 (0.24).  
 Existierende Geländedateien zg0\*.dmna werden verwendet.  
 Die Zeitreihen-Datei "C:\MH\20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/zeitreihe.dmna" wird verwendet.  
 Es wird die Anemometerhöhe ha=12.9 m verwendet.  
 Die Angabe "az C:\MH\20658-Budenheim\_akt\E3443000-N5543500\_Budenheim\_2008\_Syn.akt" wird ignoriert.

Prüfsumme AUSTAL 5a45c4ae  
Prüfsumme TALDIA abbd92e1  
Prüfsumme SETTINGS d0929e1c  
Prüfsumme SERIES 245d5246  
Gesamtniederschlag 594 mm in 776 h.

Bibliotheksfelder "zusätzliches K" werden verwendet (Netze 1,2).  
Bibliotheksfelder "zusätzliche Sigmas" werden verwendet (Netze 1,2).  
\*\*\* 11245: 5.20 (-74.088,-49.948,101.041) (0.000,0.000,0.000) F(0.000,0.000,0.000)

=====

TMT: Auswertung der Ausbreitungsrechnung für "pm"  
TMT: 366 Mittel (davon ungültig: 0)  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-j00z01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-j00s01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-t35z01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-t35s01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-t35i01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-t00z01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-t00s01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-t00i01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-depz01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-deps01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-wetz01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-wets01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-dryz01" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-drys01" ausgeschrieben.  
...  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/xx-j00z06" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/xx-j00s06" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/xx-depz06" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/xx-deps06" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/xx-wetz06" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/xx-wets06" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/xx-dryz06" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/xx-drys06" ausgeschrieben.  
TMT: Dateien erstellt von AUSTAL\_3.1.2-WI-x.  
TMO: Zeitreihe an den Monitor-Punkten für "pm"  
TMO: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-zbpz" ausgeschrieben.  
TMO: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm-zbps" ausgeschrieben.  
TMO: Zeitreihe an den Monitor-Punkten für "pm25"  
TMO: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm25-zbpz" ausgeschrieben.  
TMO: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pm25-zbps" ausgeschrieben.  
TMO: Zeitreihe an den Monitor-Punkten für "pb"  
TMO: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pb-zbpz" ausgeschrieben.  
TMO: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/pb-zbps" ausgeschrieben.  
TMO: Zeitreihe an den Monitor-Punkten für "cd"  
TMO: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/cd-zbpz" ausgeschrieben.  
TMO: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/cd-zbps" ausgeschrieben.  
TMO: Zeitreihe an den Monitor-Punkten für "xx"  
TMO: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/xx-zbpz" ausgeschrieben.  
TMO: Datei "C:/MH/20658-Budenheim\_akt/Re4a-neu(ku=07)/xx-zbps" ausgeschrieben.

=====



## Auswertung der Ergebnisse:

=====

DEP: Jahresmittel der Deposition  
 DRY: Jahresmittel der trockenen Deposition  
 WET: Jahresmittel der nassen Deposition  
 J00: Jahresmittel der Konzentration/Geruchsstundenhäufigkeit  
 Tnn: Höchstes Tagesmittel der Konzentration mit nn Überschreitungen  
 Snn: Höchstes Stundenmittel der Konzentration mit nn Überschreitungen

WARNUNG: Eine oder mehrere Quellen sind niedriger als 10 m.  
 Die im folgenden ausgewiesenen Maximalwerte sind daher  
 möglicherweise nicht relevant für eine Beurteilung!

## Maximalwerte, Deposition

=====

PM DEP : 7.496e-01 g/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.3%) bei x= -35 m, y= -53 m (1: 61, 56)  
 PM DRY : 7.477e-01 g/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.3%) bei x= -35 m, y= -53 m (1: 61, 56)  
 PM WET : 2.089e-03 g/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.4%) bei x= -29 m, y= -37 m (1: 64, 64)  
 PB DEP : 1.961e+06 µg/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.2%) bei x= -5 m, y= -65 m (1: 76, 50)  
 PB DRY : 1.955e+06 µg/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.2%) bei x= -5 m, y= -65 m (1: 76, 50)  
 PB WET : 6.007e+03 µg/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.2%) bei x= 49 m, y= -35 m (1:103, 65)  
 CD DEP : 4.201e+06 µg/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.2%) bei x= -61 m, y= -47 m (1: 48, 59)  
 CD DRY : 4.188e+06 µg/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.2%) bei x= -61 m, y= -47 m (1: 48, 59)  
 CD WET : 1.274e+04 µg/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.3%) bei x= -63 m, y= -47 m (1: 47, 59)  
 XX DEP : 6.367e+00 g/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.2%) bei x= -61 m, y= -47 m (1: 48, 59)  
 XX DRY : 6.348e+00 g/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.2%) bei x= -61 m, y= -47 m (1: 48, 59)  
 XX WET : 1.934e-02 g/(m<sup>2</sup>\*d) (+/- 0.3%) bei x= -63 m, y= -47 m (1: 47, 59)

=====

## Maximalwerte, Konzentration bei z=0.5 m

=====

PM J00 : 6.975e+01 µg/m<sup>3</sup> (+/- 0.2%) bei x= -35 m, y= -53 m (1: 61, 56)  
 PM T35 : 1.656e+02 µg/m<sup>3</sup> (+/- 2.6%) bei x= -35 m, y= -55 m (1: 61, 55)  
 PM T00 : 2.692e+02 µg/m<sup>3</sup> (+/- 2.9%) bei x= -31 m, y= -57 m (1: 63, 54)  
 PM25 J00 : 1.724e+01 µg/m<sup>3</sup> (+/- 0.2%) bei x= 47 m, y= -51 m (1:102, 57)  
 PB J00 : 2.306e+02 µg/m<sup>3</sup> (+/- 0.2%) bei x= 47 m, y= -67 m (1:102, 49)  
 CD J00 : 4.031e+02 µg/m<sup>3</sup> (+/- 0.2%) bei x= -61 m, y= -49 m (1: 48, 58)  
 XX J00 : 6.122e-04 g/m<sup>3</sup> (+/- 0.2%) bei x= -61 m, y= -49 m (1: 48, 58)

=====

## Auswertung für die Beurteilungspunkte: Zusatzbelastung

=====

PUNKT	01	02	03	04	05	06	07
08							
xp	51	-95	-98	-86	-23	-3	-62
73							
yp	-3	-40	-84	40	3	4	-95
-61							
hp	3.0	4.5	6.0	12.0	15.0	1.5	3.0
1.5							

-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----

-----+-----

PM	DEP	6.870e-02	0.8%	1.015e-02	1.7%	6.999e-03	1.9%	6.857e-03	1.9%	2.548e-02
1.1%	5.590e-02	0.8%	9.750e-03	1.7%	1.388e-02	1.5%	g/(m <sup>2</sup> *d)			
PM	DRY	6.825e-02	0.8%	1.010e-02	1.7%	6.958e-03	1.9%	6.815e-03	2.0%	2.519e-02
1.1%	5.548e-02	0.8%	9.708e-03	1.7%	1.370e-02	1.5%	g/(m <sup>2</sup> *d)			
PM	WET	4.518e-04	0.5%	4.401e-05	1.2%	4.100e-05	1.1%	4.186e-05	1.3%	2.899e-04
0.6%	4.207e-04	0.6%	4.255e-05	1.8%	1.805e-04	0.8%	g/(m <sup>2</sup> *d)			
PM	J00	7.044e+00	0.5%	1.471e+00	1.1%	1.054e+00	1.1%	7.904e-01	0.7%	1.104e+00
0.6%	5.695e+00	0.6%	1.645e+00	1.1%	3.070e+00	0.7%	µg/m <sup>3</sup>			
PM	T35	1.619e+01	6.9%	5.824e+00	10.2%	4.043e+00	10.8%	3.081e+00	9.7%	2.904e+00
6.5%	1.231e+01	10.0%	6.184e+00	6.7%	8.203e+00	7.2%	µg/m <sup>3</sup>			
PM	T00	4.216e+01	5.7%	2.608e+01	6.6%	1.344e+01	6.9%	1.286e+01	4.1%	7.578e+00
4.9%	2.723e+01	4.7%	2.234e+01	9.2%	2.081e+01	7.2%	µg/m <sup>3</sup>			
PM25	J00	2.302e+00	0.4%	3.921e-01	1.0%	2.831e-01	1.0%	2.435e-01	0.6%	3.698e-01
0.5%	1.640e+00	0.6%	5.000e-01	1.0%	1.675e+00	0.6%	µg/m <sup>3</sup>			
PB	DEP	3.179e+04	1.0%	8.847e+03	1.6%	6.274e+03	2.0%	5.937e+03	2.0%	1.695e+04
1.3%	2.848e+04	1.0%	1.049e+04	1.7%	3.481e+04	1.1%	µg/(m <sup>2</sup> *d)			
PB	DRY	3.144e+04	1.1%	8.806e+03	1.6%	6.236e+03	2.0%	5.897e+03	2.0%	1.671e+04
1.3%	2.816e+04	1.0%	1.044e+04	1.7%	3.436e+04	1.2%	µg/(m <sup>2</sup> *d)			
PB	WET	3.445e+02	0.5%	4.064e+01	1.2%	3.801e+01	1.2%	4.022e+01	1.2%	2.396e+02
0.5%	3.252e+02	0.5%	4.506e+01	1.3%	4.478e+02	0.6%	µg/(m <sup>2</sup> *d)			
PB	J00	1.217e+01	0.6%	1.865e+00	1.3%	1.443e+00	1.4%	1.547e+00	0.9%	2.956e+00
0.6%	5.187e+00	0.9%	2.389e+00	1.2%	1.870e+01	0.6%	µg/m <sup>3</sup>			
CD	DEP	5.900e+04	1.0%	4.805e+04	1.7%	3.324e+04	2.0%	2.531e+04	2.0%	6.775e+04
1.2%	7.833e+04	1.0%	2.859e+04	2.0%	4.807e+04	1.2%	µg/(m <sup>2</sup> *d)			
CD	DRY	5.815e+04	1.1%	4.784e+04	1.7%	3.305e+04	2.0%	2.515e+04	2.1%	6.659e+04
1.2%	7.723e+04	1.0%	2.846e+04	2.0%	4.735e+04	1.2%	µg/(m <sup>2</sup> *d)			
CD	WET	8.442e+02	0.5%	2.097e+02	1.3%	1.876e+02	1.4%	1.604e+02	1.4%	1.153e+03
0.5%	1.108e+03	0.5%	1.368e+02	1.7%	7.273e+02	0.6%	µg/(m <sup>2</sup> *d)			
CD	J00	1.829e+01	0.6%	7.318e+00	1.1%	5.274e+00	1.2%	3.551e+00	0.8%	6.187e+00
0.5%	1.243e+01	0.8%	5.738e+00	1.3%	2.362e+01	0.6%	µg/m <sup>3</sup>			
XX	DEP	9.769e-02	1.0%	7.543e-02	1.6%	5.215e-02	1.9%	4.040e-02	1.9%	1.081e-01
1.2%	1.300e-01	1.0%	4.827e-02	1.8%	8.021e-02	1.1%	g/(m <sup>2</sup> *d)			
XX	DRY	9.630e-02	1.0%	7.510e-02	1.6%	5.185e-02	1.9%	4.014e-02	2.0%	1.063e-01
1.2%	1.281e-01	1.0%	4.804e-02	1.8%	7.899e-02	1.2%	g/(m <sup>2</sup> *d)			
XX	WET	1.395e-03	0.5%	3.292e-04	1.3%	2.956e-04	1.3%	2.577e-04	1.3%	1.824e-03
0.5%	1.805e-03	0.5%	2.267e-04	1.6%	1.212e-03	0.6%	g/(m <sup>2</sup> *d)			
XX	J00	3.032e-05	0.6%	1.162e-05	1.1%	8.391e-06	1.1%	5.796e-06	0.7%	1.003e-05
0.5%	2.051e-05	0.7%	9.644e-06	1.2%	3.936e-05	0.6%	g/m <sup>3</sup>			

2022-07-13 05:54:27 AUSTAL beendet.

## A4 BESCHREIBUNG DES KALTLUFTABFLUSSMODELLS KALM

### A6.1 Allgemeines

Unter bestimmten meteorologischen Bedingungen können sich nachts über geneigtem Gelände sogenannte Kaltluftabflüsse bilden; dabei fließt in Bodennähe gebildete kalte Luft hangabwärts. Die Dicke solcher Kaltluftschichten liegt meist zwischen 1 m und 50 m, in Kaltluft sammelgebieten, in denen sich die Kaltluft staut, kann die Schicht auf über 100 m anwachsen. Die typische Fließgeschwindigkeit der Kaltluft liegt in der Größenordnung von 1 m/s bis 3 m/s. Die folgenden beiden meteorologischen Bedingungen müssen für die Ausbildung von Kaltluftabflüssen erfüllt sein:

- i) wolkenarme Nächte: durch die aufgrund fehlender Wolken reduzierte Gegenstrahlung der Atmosphäre kann die Erdoberfläche kräftig auskühlen
- ii) großräumig windschwache Situation: dadurch kann sich die Tendenz der Kaltluft, an geneigten Flächen abzufließen, gegenüber dem Umgebungswind durchsetzen.

Die Produktionsrate von Kaltluft hängt stark vom Untergrund ab: Freilandflächen weisen beispielsweise hohe Kaltluftproduktion auf, während sich bebaute Gebiete bezüglich der Kaltluftproduktion neutral bis kontraproduktiv (städtische Wärmeinsel) verhalten.

Unter Umweltgesichtspunkten hat Kaltluft eine doppelte Bedeutung: zum einen kann Kaltluft nachts für Belüftung und damit Abkühlung thermisch belasteter Siedlungsgebiete sorgen. Zum anderen sorgt Kaltluft, die aus Reinluftgebieten kommt, für die nächtliche Belüftung schadstoffbelasteter Siedlungsräume. Kaltluft kann aber auch auf ihrem Weg Luftbeimengungen (Autoabgase, Geruchsstoffe etc.) aufnehmen und transportieren. Nimmt sie zu viele Schadstoffe auf, kann ihr Zufluss von Schaden sein. Vom Standpunkt der Regional- und Stadtplanung als auch für Fragen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ist es daher von großer Bedeutung, eventuelle Kaltluftabflüsse in einem Gebiet qualitativ und auch quantitativ bestimmen zu können. Als Hilfsmittel dazu ist das im Folgenden beschriebene Modell erstellt worden.

## A6.2 Modellbeschreibung

Das Modell verwendet die sogenannten Flachwassergleichungen, eine vereinfachte (vertikal integrierte) Form der Grundgleichungen der Strömungsmechanik. Die Bezeichnung "Flachwassergleichungen" hat sich eingebürgert, denn die Gleichungen eignen sich zur Beschreibung der Strömung jedes relativ zur Umgebung schweren Fluids, z. B. von Wasser oder von kalter Luft. Eine solche Strömung hat folgende Charakteristika:

- Abfluß über geneigtem Gelände entsprechend der Hangneigung
- Weiterbewegen der "Kaltluftfront" auch über ebenem Gelände
- Auffüllen von Becken (Kaltluftseen)
- Einfluss der Schichtdicke auf Strömungsrichtung und -geschwindigkeit (Druckgradienten).

Angetrieben wird die Strömung durch die auftriebskorrigierte Erdbeschleunigung. Innerhalb der Flachwassergleichungen werden folgende Einflüsse auf die Strömung berücksichtigt:

- Advektion (Transport der Kaltluft mit der Strömung)
- Reibung zwischen Erdoberfläche und Luft: diese Reibung variiert mit der Landnutzung (Freiland: niedrige Reibung, Siedlung: hohe Reibung)
- Beschleunigung oder Abbremsen der Strömung durch Änderung der Geländehöhe und / oder der Kaltluftschichtdicke
- von der Landnutzung abhängige Nullpunktverschiebung des Geländeniveaus zusätzlich zur topografischen Geländehöhe
- von der Landnutzung abhängige Kaltluftproduktion.

Das Lösungsverfahren ist ein Differenzenverfahren mit variabler Gitterpunktzahl und Gitterweite, d. h. Topografie und Landnutzung müssen an den einzelnen Gitterpunkten digitalisiert vorliegen; es wird ein versetztes Gitter verwendet. Um großskalige Einflüsse (z. B. Flusstäler) bei gleichzeitiger hoher Auflösung im interessierenden Gebiet zu berücksichtigen, kann das Modell auf einem geschachtelten Gitter ("Nesting") betrieben werden.

Falls keine Kaltluftseebildung auftritt, wird die Rechnung nach etwa 1 h simulierter Zeit stationär, d. h. die berechneten Werte ändern sich dann nicht mehr signifikant. Im allgemeinen Fall ist es sinnvoll, etwa 3 h bis 6 h zu simulieren; dies entspricht den Verhältnissen in der Natur.

### A6.3 Eingabedaten und Rechengrößen des Modells

Vorausgesetzt wird die für Kaltluftabflüsse optimale Situation, d. h. eine klare und windstille Nacht. Das Modell berechnet die zeitliche Entwicklung der Kaltluftströmung, ausgehend vom Ruhezustand (keine Strömung) bei gegebener zeitlich konstanter Kaltluftproduktionsrate. Diese, ebenso wie die Reibungskoeffizienten, werden über die Art der Landnutzung gesteuert. Es werden 8 Landnutzungsklassen berücksichtigt: dichte Bebauung, lockere Bebauung, gewerbliche Nutzungen, Wald, Freiland, Wasser, Gleisanlagen und Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze). Für die Kaltluftproduktionsraten, Reibungskoeffizienten und Nullpunktverschiebungen sind Standardwerte vorgesehen. Die Kaltluftproduktionsrate von Wald wird in Abhängigkeit von der lokalen Hangneigung variiert. Weiterhin benötigt das Modell die Topografie in digitalisierter Form. Die Skala des Modells ist beliebig (i.a. etwa 10 km x 10 km), die Auflösung liegt zwischen etwa 15 m und 200 m.

Berechnet wird die Dicke der Kaltluftschicht sowie die beiden horizontalen Geschwindigkeitskomponenten (West-Ost und Süd-Nord), gemittelt über die Dicke der Kaltluftschicht. Aus diesen Größen kann dann auch der Kaltluftvolumenstrom berechnet werden.

Zur Weiterverarbeitung der Modellergebnisse stehen Postprozessoren u. a. zur graphischen Darstellung der berechneten Felder (Vektor- und Rasterdarstellung), zur Berechnung und Darstellung von Kaltluftvolumenströmen durch wählbare Schichten, zur Visualisierung der Strömung durch Vorwärts- und Rückwärtstrajektorien und zur Darstellung von Zeitreihen an ausgewählten Punkten zur Verfügung.

Durch Kopplung der von KALM berechneten Windfelder mit Ausbreitungsmodellen, wie z. B. LASAT, kann die Schadstoffausbreitung in Kaltluftabflüssen berechnet und z. B. in Immissionsprognosen eingearbeitet werden.

Im vorliegenden Projekt wurde auf der Grundlage von digitalen Daten der Geländehöhen und dem CORINE-Landnutzungskataster ein digitales Geländemodell mit Landnutzung erstellt. Damit wurden Kaltluftsimulationsrechnungen mit dem Kaltluftabflussmodell KALM durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet bzw. Rechengebiet umfasst ein Rechteck, in dem das Plangebiet enthalten ist. Damit die Modellierung der Kaltluftströmungen die örtlichen Verhältnisse zufriedenstellend berücksichtigen kann, wird die Modellierung für ein Gebiet von ca. 2 500 km<sup>2</sup> durchgeführt. Das Gebiet erstreckt sich in westöstliche und nordsüdliche Richtung jeweils 50 km. Dieses Gebiet wurde mit einem Raster der Maschenweite von 50 m x 50 m berücksichtigt.

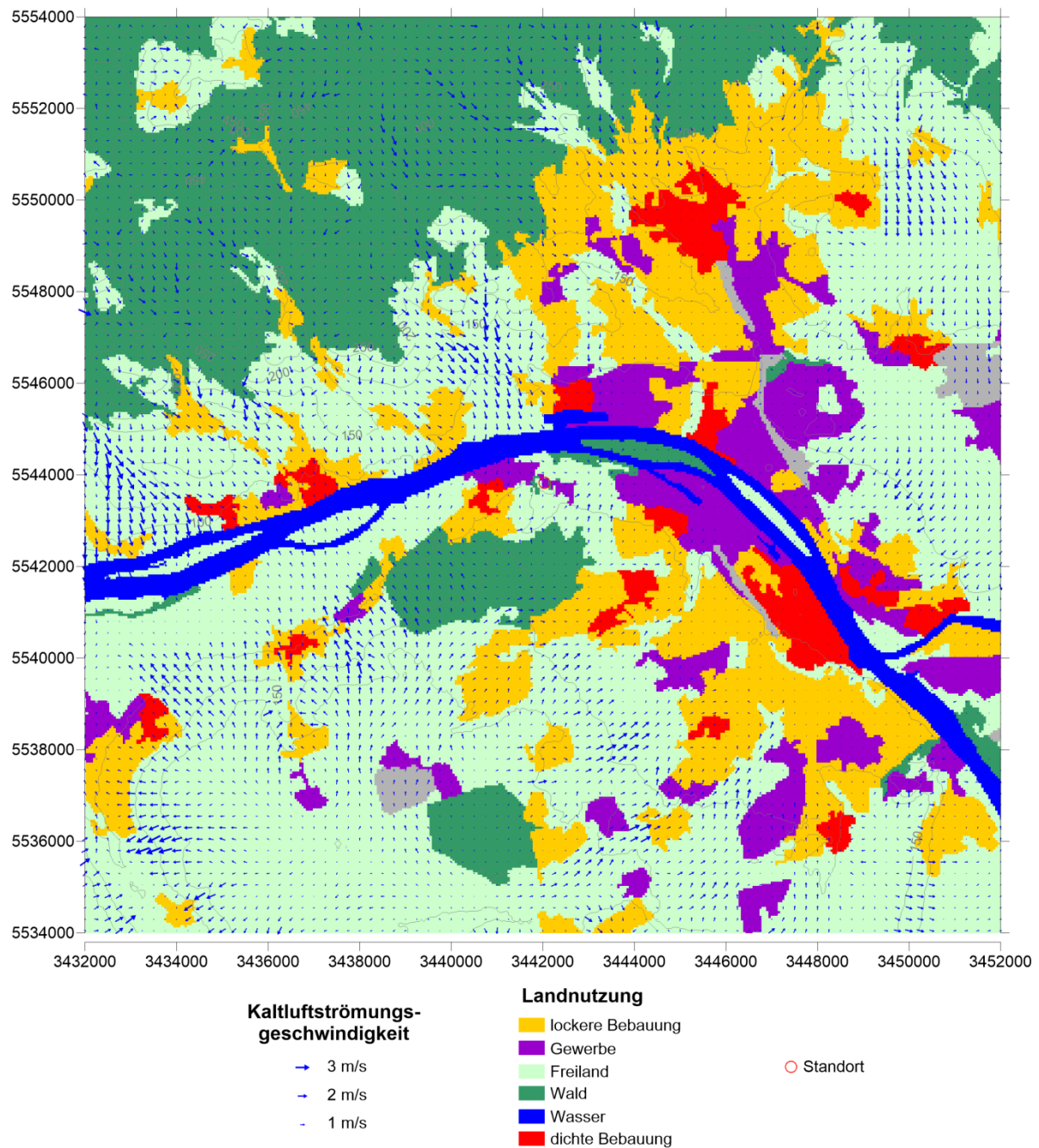
**A5 ERGEBNISABBILDUNGEN KALTLUFT**

Abb. A5.1: Windgeschwindigkeit in der Anfangsphase der Kaltluftbildung

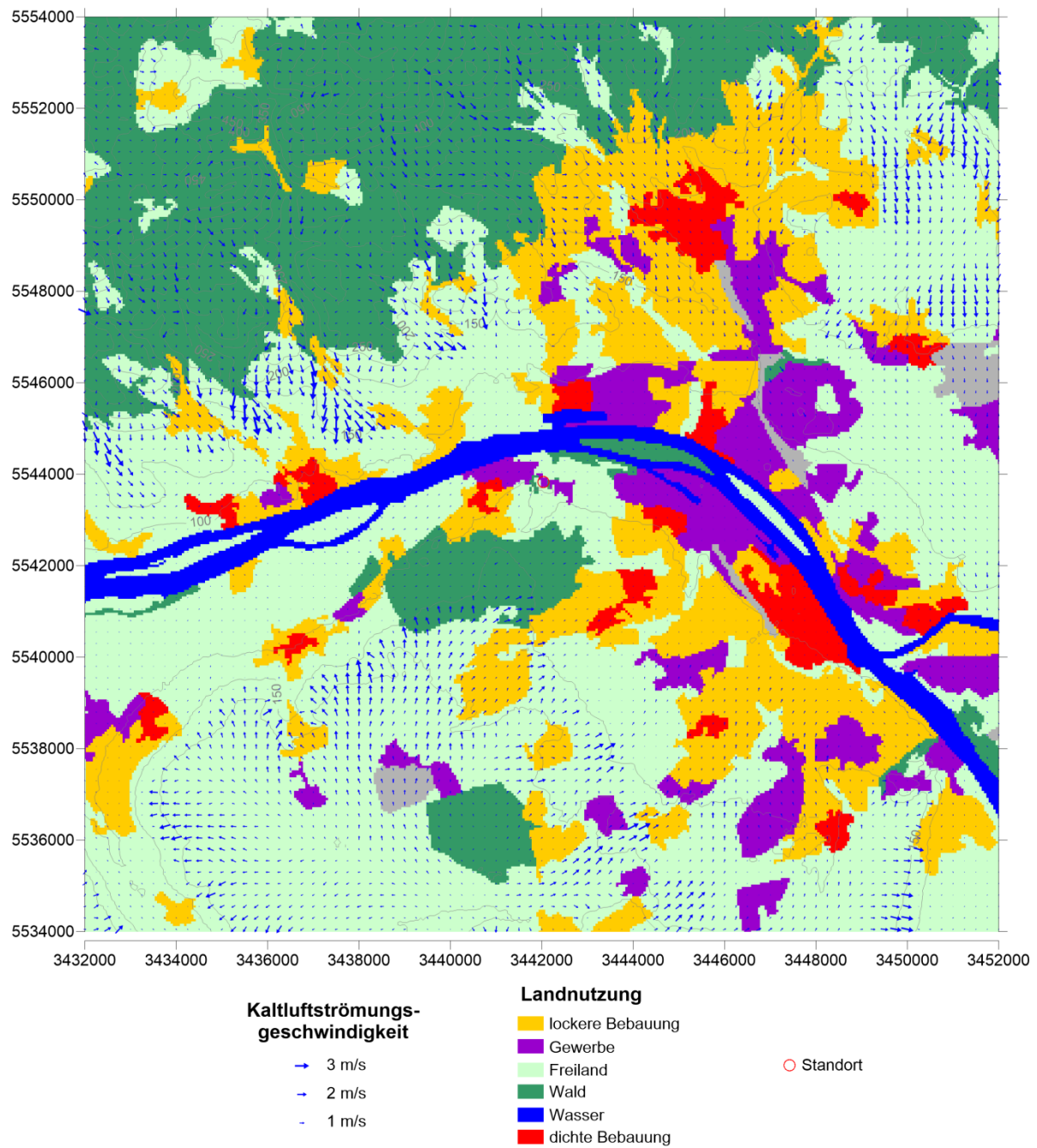


Abb. A5.2: Windgeschwindigkeit bei ausgeprägter Kaltluftbildung

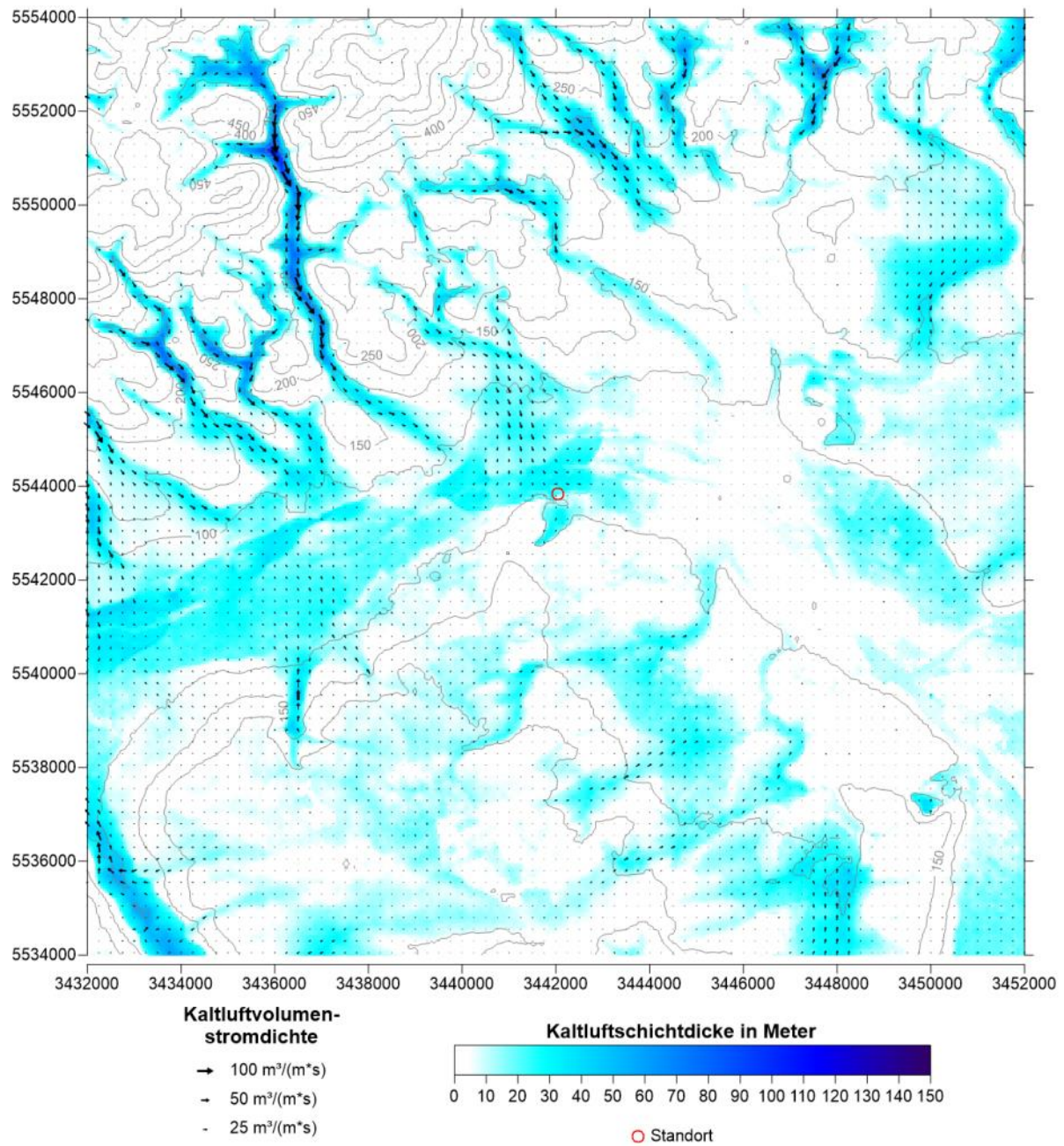


Abb. A5.3: Volumenstromdichte und Schichtdicke in der Anfangsphase der Kaltluftbildung



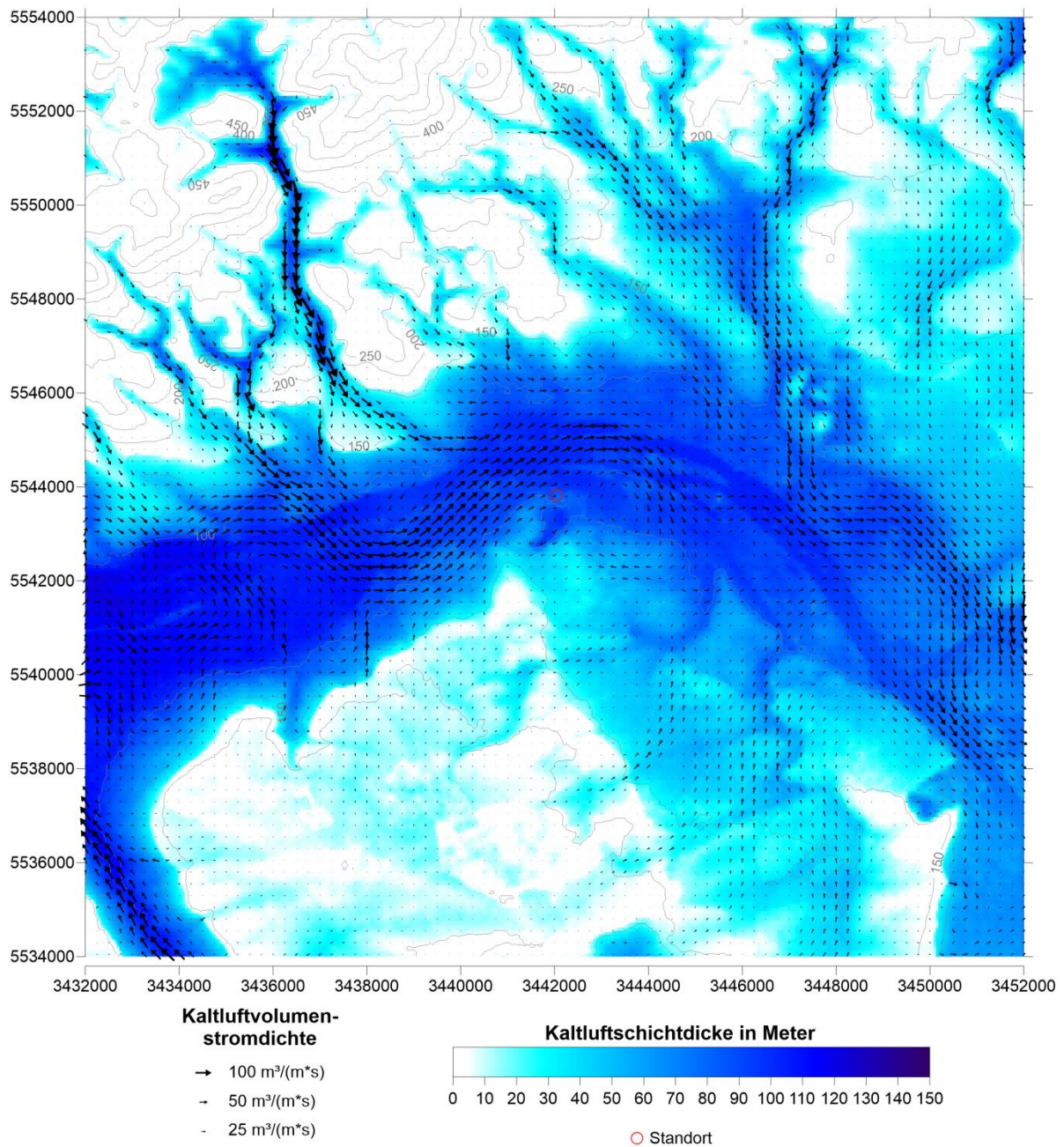


Abb. A5.4: Volumenstromdichte und Schichtdicke bei ausgeprägter Kaltluftbildung

### A6 ZUSAMMENFASSUNG DER EMISSIONSBESTIMMUNG STAUB

#### Umschlag und Behandlung

Freilager nur Umschlag		Parameterbezeichnung entsprechend VDI 3790, Blatt 3																		
Nr.	Material	Gewichtungsfaktor	Abwurfmasse [t/Hub bzw. t/h]	Abwurfhöhe [m]	Auswirkungsfaktor $k_f$	Korrekturfaktor $k_{Gerät}$	Umfeldfaktor $k_U$	Schüttdichte $g/cm^3$	$q_{norm}$	$q_{norm, korr}$	Emissionsfaktor $q_{Ab}$ [g/t]	Menge [t/a]	Emission TSP [kg/a]	Anteil PM10 [%]	Emission PM10 [kg/a]	Anteil PM2.5 [%]	Emission PM2.5 [kg/a]	Quelle		
1	mineralische Abfälle	10	25	0.75	0.29	1.5	0.9	1.6	5.4	1.2	1.7	50 000	86	25	21	5	4	Q1		
2	mineralische Abfälle	10	100	-	-	-	0.9	1.6	2.7	-	3.9	25 000	97	25	24	5	5			
3	mineralische Abfälle	10	7	0.75	0.29	1.5	0.9	1.6	10.2	2.2	3.2	25 000	81	25	20	5	4			
2	mineralische Abfälle	10	100	-	-	-	0.9	1.6	2.7	-	3.9	50 000	194	25	49	5	10			
4	mineralische Abfälle	10	3	0.75	0.29	1.5	0.9	1.6	15.6	3.4	4.9	50 000	247	25	62	5	12			
												<b>Summe:</b>	<b>705</b>							

Nr.	Beschreibung Betriebsablauf	Farbdefinitionen:
1	Abkippen vom LKW	Betriebsdaten
2	Aufnahme mit Radlader von Halde	Aus Literatur entnommene Faktoren
3	Abwurf mit Radlader	Errrechnete Zwischenwerte
4	Abwurf mit Radlader in LKW	Errrechnete Emissionen

PM10 beinhaltet hier auch PM2.5 und TSP beinhaltet hier auch PM10.

überdachtes Boxenlager nur Umschlag								Parameterbezeichnung entsprechend VDI 3790, Blatt 3												
Nr.	Material	Gewichtungsfaktor	Abwurfmasse [t/Hub bzw. t/h]	Abwurfhöhe [m]	Auswirkungsfaktor $k_H$	Korrekturfaktor $k_{Gerät}$	Umfeldfaktor $k_U$	Schüttdichte $g/cm^3$	$q_{norm}$	$q_{norm, korr}$	Emissionsfaktor $q_{Ab}$ [g/t]	Menge [t/a]	Emission TSP [kg/a]	Anteil PM10 [%]	Emission PM10 [kg/a]	Anteil PM2.5 [%]	Emission PM2.5 [kg/a]	Quelle		
1	mineralische Abfälle	10	25	0.75	0.29	1.5	0.7	1.6	5.4	1.2	1.3	50 000	67	25	17	5	3	Q2		
2	mineralische Abfälle	10	100	-	-	-	0.7	1.6	2.7	-	3.0	25 000	76	25	19	5	4			
3	mineralische Abfälle	10	7	0.75	0.29	1.5	0.7	1.6	10.2	2.2	2.5	25 000	63	25	16	5	3			
2	mineralische Abfälle	10	100	-	-	-	0.7	1.6	2.7	-	3.0	50 000	151	25	38	5	8			
4	mineralische Abfälle	10	3	0.75	0.29	1.5	0.7	1.6	15.6	3.4	3.8	50 000	192	25	48	5	10			
<b>Summe:</b>													<b>548</b>							
3	mineralische Abfälle	10	12	0.75	0.29	1.5	0.9	1.6	7.8	1.7	2.5	50 000	124	25	31	5	6			
2	mineralische Abfälle	10	100	-	-	-	0.9	1.6	2.7	-	3.9	50 000	194	25	49	5	10			
4	mineralische Abfälle	10	3	0.75	0.29	1.5	0.9	1.6	15.6	3.4	4.9	50 000	247	25	62	5	12	565		
<b>Summe:</b>																				

Nr.	Beschreibung Betriebsablauf	Farbdefinitionen:
1	Abkippen vom LKW	Betriebsdaten
2	Aufnahme mit Radlader von Halde	Aus Literatur entnommene Faktoren
3	Abwurf mit Radlader	Errechnete Zwischenwerte
4	Abwurf mit Radlader in LKW	Errechnete Emissionen

PM10 beinhaltet hier auch PM2.5 und TSP beinhaltet hier auch PM10.

Halle mit Behandlung		Parameterbezeichnung entsprechend VDI 3790, Blatt 3																		
Nr.	Material	Gewichtungsfaktor	Abwurfmasse [t/Hub bzw. t/h]	Abwurfhöhe [m]	Auswirkungsfaktor $k_H$	Korrekturfaktor $k_{Gerät}$	Umfeldfaktor $k_U$	Schüttdichte $g/cm^3$	$q_{norm}$	$q_{norm, korr}$	Emissionsfaktor $q_{Ab}$ [g/t]	Menge [t/a]	Emission TSP [kg/a]	Anteil PM10 [%]	Emission PM10 [kg/a]	Anteil PM2.5 [%]	Emission PM2.5 [kg/a]	Quelle		
1	mineralische Abfälle	3.2	25	0.75	0.29	1.5	0.9	1.6	1.7	0.4	0.5	200 000	110	25	27.4	5	5.5	Q4 bis Q7		
2	mineralische Abfälle	3.2	100	-	-	-	0.9	1.6	0.9	-	1.2	100 000	124	25	31.1	5	6.2			
3	mineralische Abfälle	3.2	6	0.50	0.18	1.5	0.9	1.6	3.5	0.5	0.7	100 000	67	25	16.8	5	3.4			
2	mineralische Abfälle	3.2	100	-	-	-	0.9	1.6	0.9	-	1.2	200 000	249	25	62.2	5	12.4			
3	mineralische Abfälle	3.2	6	0.50	0.18	1.5	0.8	1.6	3.5	0.5	0.6	200 000	120	25	29.9	5	6.0			
4	mineralische Abfälle	Brechen uncontrolled: 2.7 g/t, controlled: 0.6 g/t									-	0.6	200 000	120	25	30.0	5		6.0	
5	mineralische Abfälle	3.2	100	0.50	0.18	1	0.9	1.6	26.7	2.4	3.4	200 000	679	25	169.6	5	33.9			
2	mineralische Abfälle	3.2	100	-	-	-	0.9	1.6	0.9	-	1.2	200 000	249	25	62.2	5	12.4			
6	mineralische Abfälle	3.2	6	0.50	0.18	1.5	0.8	1.6	3.5	0.5	0.6	200 000	120	25	29.9	5	6.0			
7	mineralische Abfälle	Sieben uncontrolled: 12.5 g/t, controlled: 1.1 g/t									-	1.1	200 000	220	25	55.0	5		11.0	
8	mineralische Abfälle	3.2	100	0.50	0.18	1	0.9	1.6	26.7	2.4	3.4	200 000	679	25	169.6	5	33.9			
9	mineralische Abfälle	3.2	100	-	-	-	0.9	1.6	0.9	-	1.2	100 000	124	25	31.1	5	6.2			
10	mineralische Abfälle	3.2	6	0.75	0.29	1.5	0.9	1.6	3.5	0.8	1.1	100 000	112	25	27.9	5	5.6			
												<b>Summe:</b>	<b>2 972</b>							
<b>Nr. Beschreibung Betriebsablauf</b>																				
1	Abkippen vom LKW	PM10 beinhaltet hier auch PM2.5 und TSP beinhaltet hier auch PM10.																		
2	Aufnahme mit Radlader																			
3	Abwurf mit Radlader in Brecheranlage																			
4	Brechen																			
5	Abwurf vom Förderband des Brechers																			
6	Abwurf mit Radlader in Siebanlage																			
7	Sieben																			
8	Abwurf vom Förderband der Siebanlage																			
9	Aufnahme mit Radlader von Halde																			
10	Abwurf mit Radlader in LKW																			
		<b>Farbdefinitionen:</b> <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Betriebsdaten <span style="background-color: #00B0F0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Aus Literatur entnommene Faktoren <span style="background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Errechnete Zwischenwerte <span style="background-color: #FFA500; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Errechnete Emissionen																		

Fahrwegemissionen

draußen								<b>Farbdefinitionen:</b>				
<b>Fahrwegemissionen (befestigte Fahrwege) nach VDI 3790 Blatt 4, LKW Anlieferung + Abtransport</b>								Betriebsdaten				
<b>Fahrweg LKW</b>								Aus Literatur entnommene Faktoren				
	in m		Vorgänge/a		in km/a	Gewicht in t	in t x km/a	Zwischen- / Vorgabewerte				
Anlieferung mineralische Abfälle	65	x	8000	=	520	35	18200	Errechnete Emissionen				
Abfahrt mineralische Abfälle (leer)	125	x	8000	=	1000	10	10000					
Anfahrt mineralische Abfälle (leer)	65	x	8000	=	520	10	5200					
Abfahrt mineralische Abfälle	125	x	8000	=	1000	35	35000					
					<b>Summe: 3040</b>		<b>Summe: 68400</b>					
					<b>Durchschnittliches Fahrzeuggewicht in t:</b>		<b>22.5</b>					
Parameterbezeichnungen entsprechend VDI 3790 Blatt 4												
	Faktor $k_{Kqv}$ zur Berücksichtigung der Korngrößenverteilung	Silt Loading sL in g/m <sup>2</sup>	average weight W in t	-	"wet" days P in Tage/a	kM Kennzahl für die Wirksamkeit von Emissionsminderungsmaßnahmen	-	E.-Fak. $q_{BF}$ in g/km Fahrzeug	-	Fahrweg in km/a	Emission in kg/a	Quelle
PM2.5	0.15	2	22.5	-	120	0	-	7	-	3040	22	Q8 bis Q10
PM10	0.62	2	22.5	-	120	0	-	27	-	3040	82	
PM30	3.23	2	22.5	-	120	0	-	143	-	3040	435	
PM10 beinhaltet hier auch PM2.5 und PM30 beinhaltet hier auch PM10.												

Halle								<b>Farbdefinitionen:</b>				
<b>Fahrwegemissionen (befestigte Fahrwege) nach VDI 3790 Blatt 4, LKW Anlieferung + Abtransport</b>								Betriebsdaten				
<b>Fahrweg LKW</b>								Aus Literatur entnommene Faktoren				
	in m		Vorgänge/a		in km/a	Gewicht in t	in t x km/a	Zwischen- / Vorgabewerte				
Anlieferung mineralische Abfälle	45	x	8000	=	360	35	12600	Errechnete Emissionen				
Abfahrt mineralische Abfälle	45	x	8000	=	360	35	12600					
					<b>Summe: 720</b>		<b>Summe: 25200</b>					
					<b>Durchschnittliches Fahrzeuggewicht in t:</b>		<b>35.0</b>					
Parameterbezeichnungen entsprechend VDI 3790 Blatt 4												
	Faktor $k_{Kqv}$ zur Berücksichtigung der Korngrößenverteilung	Silt Loading sL in g/m <sup>2</sup>	average weight W in t	-	"wet" days P in Tage/a	kM Kennzahl für die Wirksamkeit von Emissionsminderungsmaßnahmen	-	E.-Fak. $q_{BF}$ in g/km Fahrzeug	-	Fahrweg in km/a	Emission in kg/a	Quelle
PM2.5	0.15	2	35.0	-	120	0	-	10	-	720	7	Q4 bis Q7
PM10	0.62	2	35.0	-	120	0	-	43	-	720	31	
PM30	3.23	2	35.0	-	120	0	-	224	-	720	161	
PM10 beinhaltet hier auch PM2.5 und PM30 beinhaltet hier auch PM10.												

Fahrbewegungen (befestigte Fahrwege) nach VDI 3790 Blatt 4, Radlader im Freilager											motorbedingte Emissionen Radlader:			
Fahrgeweg Radlader in km/a:											833	Fahrleistung (VKT) in km/a	Emissionsfaktor in g PM10/km	Emission in g/a
Parameterbezeichnungen entsprechend VDI 3790 Blatt 4											833	0.20	167	
Faktor $k_{KGV}$ zur Berücksichtigung der Korngrößenverteilung	Silt Loading sL in g/m <sup>2</sup>	average weight W in t	-	"wet" days P in Tage/a	kM Kennzahl für die Wirksamkeit von Emissionsminderungsmaßnahmen	-	E.-Fak. $q_{BF}$ in g/km Fahrzeug	-	Fahrgeweg in km/a	Emission in kg/a	Quelle			
PM2.5	0.15	5	22.0	-	120	0	15	-	833	13	Q1 + Q2			
PM10	0.62	5	22.0	-	120	0	62	-	833	52				
PM30	3.23	5	22.0	-	120	0	321	-	833	268				
PM10 beinhaltet hier auch PM2.5 und PM30 beinhaltet hier auch PM10.														
Fahrbewegungen (befestigte Fahrwege) nach VDI 3790 Blatt 4, Radlader in Halle											motorbedingte Emissionen Radlader:			
Fahrgeweg Radlader in km/a:											1042	Fahrleistung (VKT) in km/a	Emissionsfaktor in g PM10/km	Emission in g/a
Parameterbezeichnungen entsprechend VDI 3790 Blatt 4											1042	0.20	208	
Faktor $k_{KGV}$ zur Berücksichtigung der Korngrößenverteilung	Silt Loading sL in g/m <sup>2</sup>	average weight W in t	-	"wet" days P in Tage/a	kM Kennzahl für die Wirksamkeit von Emissionsminderungsmaßnahmen	-	E.-Fak. $q_{BF}$ in g/km Fahrzeug	-	Fahrgeweg in km/a	Emission in kg/a	Quelle			
PM2.5	0.15	5	22.0	-	120	0	15	-	1042	16	Q4 bis Q7			
PM10	0.62	5	22.0	-	120	0	62	-	1042	65				
PM30	3.23	5	22.0	-	120	0	321	-	1042	334				

### Zusammenfassung

Staub	Freilager	Boxenlager	Kamin	Halle 1	Halle 2	Halle 3	Halle 4	LKW-West	LKW-Ost	LKW-Nord	Summe
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	
Umschlag	705	548		30	30	30	30				1 372
Kamin			97								97
LKW				2	2	2	2	145	134	156	441
Baumaschinen	268	268		3	3	3	3				548
	973	816	97	35	35	35	35	145	134	156	2 459

Gemeinde Budenheim



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

### **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

Planfassung zur Durchführung der 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

#### **Satzungsfassung**

Stand: 09.03.2023

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	5
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Verfahren	6
2	Plangebiet	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
2.3	Umgebung des Plangebietes	8
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
3.3	Bestehendes Baurecht	15
3.4	Informelle Planungen	19
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	20
4	Städtebauliches Konzept	23
4.1	Städtebauliches Konzept	23
4.2	Planungs- und Standortalternativen	25
5	Planinhalte	26
5.1	Art der baulichen Nutzung	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung	30
5.3	Bauweise	32
5.4	Überbaubare Grundstückflächen	33
5.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	33
5.6	Stellplätze und Garagen	33
5.7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	33
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)	34
5.9	Grünflächen	36
5.10	Verkehrsflächen	36
5.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	37
5.12	Flächen für Wald	37
5.13	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
5.14	Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
5.15	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	38



5.16	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
5.17	Wasserrechtliche Festsetzungen	40
5.18	Kennzeichnungen	40
5.19	Hinweise	40
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>41</b>
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	41
6.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	42
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	42
6.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	44
6.5	Soziale Infrastruktur	46
6.6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	47
6.7	Städtebauliche Verträge	47
6.8	Flächenbilanz	48
6.9	Kosten der Planung	48
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>49</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>49</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	49
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	50
<b>2</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>58</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	58
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	65
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	66
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	77
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	80
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	80
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>80</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	80
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	82
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	83
3.4	Verwendete Unterlagen	86
<b>III</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>87</b>
<b>1</b>	<b>Kurzübersicht der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b>	<b>87</b>



# I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

### 1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Bei dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff in Budenheim handelt es sich überwiegend um einen aus der Nutzung gefallenen Steinbruch. Teile des Geländes wurden in der Vergangenheit auch als Hausmülldeponie bzw. als Schießstand genutzt. Insgesamt liegen in dem Gelände erhebliche Belastungen aus den verschiedenen Vornutzungen vor.

In den vergangenen Jahren blieben mehrere Versuche, das Gelände einer geordneten städtebaulichen Nachnutzung zuzuführen, ohne Ergebnis. Dies ist i. W. auch auf die vorhandenen erheblichen Bodenbelastungen zurückzuführen.

Nunmehr wird mit der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Ingelheim ein regionaler Projektentwickler Teilflächen mit dem Ziel einer ganzheitlichen Projektentwicklung aus einer Hand erwerben. Weitere Teilflächen des Bebauungsplans befinden sich in Besitz von privaten Dritten, die zum Teil ebenfalls Interesse an der Entwicklung des Gebietes haben. Den privaten Dritten wird damit ein Angebot zur Entwicklung des Gebietes geschaffen. Als Nachnutzung der Industriebrache ist Wohn- und Mischnutzung sowie eine Bodenbehandlungsanlage vorgesehen. Das Konzept umfasst die Sanierung der Bodenverunreinigungen, die Aufbereitung und Erschließung der Flächen sowie die Bauausführung und Vermarktung.

Zur Vorbereitung der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Budenheim sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Revitalisierung des ehemaligen Areals der Fa. Dyckerhoff mit einer wohnbaulichen Nutzung im westlichen Teil des Geländes und einer gemischten Nutzung im östlichen Teil des Geländes. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, ein Quartier für bis zu 1.000 Einwohner zu entwickeln. Integraler Teil des Konzeptes ist dabei die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage am südöstlichen Rand der Liegenschaft, die während der Flächenaufbereitung die im Plangebiet vorhandenen belasteten Böden reinigt und darüber hinaus für die Behandlung von verunreinigtem Bodenaushub aus der Region zur Verfügung stehen soll. Den überwiegenden Teil der Entwicklung mit Ausnahme einzelner Grundstücke an der Mainzer Landstraße übernimmt dabei die BG Grundbesitzgesellschaft.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes.
- Die Aufwertung von mindergenutzten gewerblichen Bauflächen für Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe.

- Die Schaffung neuen Wohnraumes in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigenden Wohnraumbedarfes im Großraum der Landeshauptstadt Mainz.
- Schaffung eines Kindergartens.
- Die Entwicklung von gemischt genutzten Flächen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen.
- Die Sicherstellung der Altlastensanierung durch Festsetzung einer Bodenbehandlungsanlage.

### 1.3 Verfahren

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

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

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



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet])

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich und baulich genutzte Flächen entlang der Mainzer Landstraße,
- im Osten durch Grün- und Freiflächen,
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“ sowie Grün- und Freiflächen und
- im Westen durch Grünflächen entlang des Schwarzenbergwegs.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,5 ha.

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				
148/14	148/15	148/26*	224/11	227/5
236/6	236/7	239/3	240/1	244/4
244/5	245/2	249/3	249/5	252/5
353	425/1*	424/5	428/1	428/2
333	332	331	428/7	431/2
432/3	432/4	424/8*	81/20*	81/8*
304/3*	148/13*			

Folgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage des gültigen Katasterplanes.



**Abbildung 2:** *Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ mit Katasterplan*

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Der Großteil des Planbereichs umfasst das Gelände des ehemaligen Steinbruchbetriebs. Insbesondere im westlichen Teil des Planbereichs ist das Gelände noch deutlich durch die Vornutzung geprägt.

Im Südosten des Dyckerhoff-Geländes befindet sich eine ehemalige Schießanlage. Auch hier sind deutliche Spuren einer Vornutzung erkennbar.

Lediglich im westlichen Randbereich des Geländes am Schwarzenbergweg, der sich als bewaldete Fläche darstellt, ist eine Vornutzung nicht (mehr) erkennbar.

Entlang der Mainzer Landstraße befinden sich ein Metallbaubetrieb, eine Bauunternehmung und zwei Wohngebäude sowie eine Verwaltungsabteilung einer weiteren Bauunternehmung.

In Teilen des Dyckerhoff-Geländes liegen erhebliche Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzungen vor (vgl. Kap 3.5).

## 2.3 Umgebung des Plangebietes

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

Östlich des Planbereichs befinden sich eine (Brach-)Fläche mit Gehölzbestand und daran anschließend weitere gewerbliche Nutzungen.

Südlich des Planbereichs befinden sich ein Obstbaubetrieb, Waldflächen und Flächen des Mainzer Golfclubs sowie weiter südlich anschließend das Entsorgungszentrum Budenheim. Diese Nutzungen befinden z. T. sich auf dem Gelände einer planfestgestellten Deponie.

Westlich des Schwarzenbergwegs befinden sich an der Mainzer Landstraße weitere gemischte Nutzungen sowie anschließend weitere Brachflächen, z. T. mit Gehölzbestand. Die Flächen im Bereich „Wäldchenloch“ sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Hier befindet sich derzeit der Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren, sodass sich perspektivisch ein direkter Anschluss an den Wohnsiedlungsbereich ergibt.

## 3 Planungsvorgaben

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 (LEP IV von 2008, Stand 2. Änderung vom 21. Juli 2015) festgelegt sowie im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe (Gesamtfortschreibung ROP 2014, genehmigt am 21. Oktober 2015 und Teilfortschreibung genehmigt aus April 2022) konkretisiert und ergänzt.

Weiterhin sind die Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse in der Abwägung zu berücksichtigen.

## **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Der länderübergreifende Raumordnungsplan Hochwasserschutz wurde vor dem Hintergrund des Klimawandels und damit im Zusammenhang stehender größer werdender Hochwasserrisiken und häufiger Starkregenereignisse aufgestellt. Dieser gilt für raumbedeutsame Planungen und ist somit für die Umsetzung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ heranzuziehen.

### **Z I.1.1 Prüfung des Hochwasserrisiko**

Gemäß den vorliegenden Daten aus dem Wasserportal Rheinland-Pfalz<sup>1</sup> befindet sich im Plangebiet kein amtlich ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet.

### **Z I.2.1 Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser**

Im Plangebiet gibt es kein amtlich ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet bzw. Risikogebiet / HQextrem, die zur Analyse der Auswirkungen des Klimawandels herangezogen werden könnten.

### **Z II.1.2 Freihaltung von Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen**

Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen sind von der Planung nicht betroffen.

### **Z II.1.3) Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens**

Aufgrund der vorliegenden Altlastenthematik für das Plangebiet ist eine Versickerung im Plangebiet nur in Teilbaugebieten möglich. In den Mischgebieten MU 1.1 bis MU 3 ist eine Versickerung festgesetzt.

### **II.2.3 Freihaltung von Überschwemmungsgebieten von Infrastrukturmaßnahmen**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Kritische Infrastrukturen der europäischen Verkehrsinfrastruktur und der europäischen Energieinfrastruktur, Infrastrukturen nach der BSI-Kritisverordnung, Anlagen oder Betriebsbereiche nach der SEVESO-III-Richtlinie sind nicht Gegenstand der Planung.

## **Landesentwicklungsprogramm**

Für die vorliegende Planung relevant ist insbesondere das Ziel 31 des LEP IV:

### **Z 31**

*„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale vorhanden*

---

<sup>1</sup> [Starkregenkarte - Wasserportal \(rlp-umwelt.de\)](http://Starkregenkarte-Wasserportal(rlp-umwelt.de))

sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“<sup>2</sup>

### Regionalplan 2014

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



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung**

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



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung**

<sup>2</sup> Land Rheinland-Pfalz: Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Rheinland-Pfalz vom 21. August 2015; Zweite Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 18. August 2015 (Mainz 2015), S. 252.



Der Bedarfswert für die Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre in ha gemäß Ziel 20ff. wird gemäß Tabelle 1 im ROP 2014 2. Teilfortschreibung mit 19,5 ha angegeben auf Grundlage der Ermittlung 2020.

### **Beachtung der Ziele des LEP IV und des ROP zur Siedlungsflächenentwicklung**

Bei dem Planbereich handelt es sich überwiegend um im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen. Dem Vorrang der Innentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß Ziel 31 LEP IV wird bereits durch die Revitalisierung von vormals und z. T. heute noch gewerblich bzw. vormals als Steinbruch und Schießanlage genutzten Flächen Rechnung getragen.

Hinsichtlich Ziel 20 ROP 2014 2. Teilfortschreibung stellt sich in Anbetracht der Vornutzungen und der im Planbereich noch vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen die Frage, ob es sich bei der geplanten Revitalisierung des Dyckerhoff-Geländes überhaupt um die erstmalige Inanspruchnahme von „Freiraumflächen im Außenbereich“ i. S. d. Ziels 20 handelt und das Ziel insofern einschlägig ist.

Nach der landesweiten Erhebungsplattform RAUM+ Monitor verfügt die Gemeinde Budenheim derzeit über eine Reserve an Wohnbauflächen im Außenbereich von 7,77 ha. Hinzu tritt eine Reserve an gemischten Bauflächen im Außenbereich von 1,69 ha. Daraus ergibt sich bei Anrechnung der gemischten Bauflächen mit 50 % eine Flächenreserve für Wohnbauentwicklung im Außenbereich (Außenpotenziale) von 8,62 ha. Flächenreserven im Innenbereich für Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen (Innenpotenziale) liegen gemäß RAUM+ Monitor nicht vor.

Demnach ergibt sich ausgehend vom Wohnbauflächenbedarf des ROP 2014 2. Teilfortschreibung von 19,5 ha abzüglich der vorhandenen Außen- und Innenpotenziale ein verbleibender Flächenbedarf an Wohnbauflächen von 11,39 ha. Soweit im ungünstigsten Fall für die gesamte geplante Wohnbaufläche von einer erstmaligen Darstellung von Freiraumflächen im Außenbereich als Wohnbauflächen ausgegangen wird (s.o.), deckt die geplante Wohnbaufläche von dem gemäß RAUM+ Monitor verbleibenden Flächenbedarf lediglich 3,8 ha ab.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Zur Änderung des Flächennutzungsplans für das Dyckerhoff-Gelände wurde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme beantragt. Die landesplanerische Stellungnahme<sup>3</sup> wurde mit Schreiben vom 30.04.2019 abgegeben. Die landesplanerische Entscheidung stimmt der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung und Beachtung der folgenden Punkte zu:

- Sicherstellung, dass durch ein Sanierungskonzept die geplante Wohnbaufläche verfügbar gemacht wird.

---

<sup>3</sup> Kreisverwaltung Mainz-Bingen (30.04.2019): Landesplanerische Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Budenheim. Ingelheim am Rhein

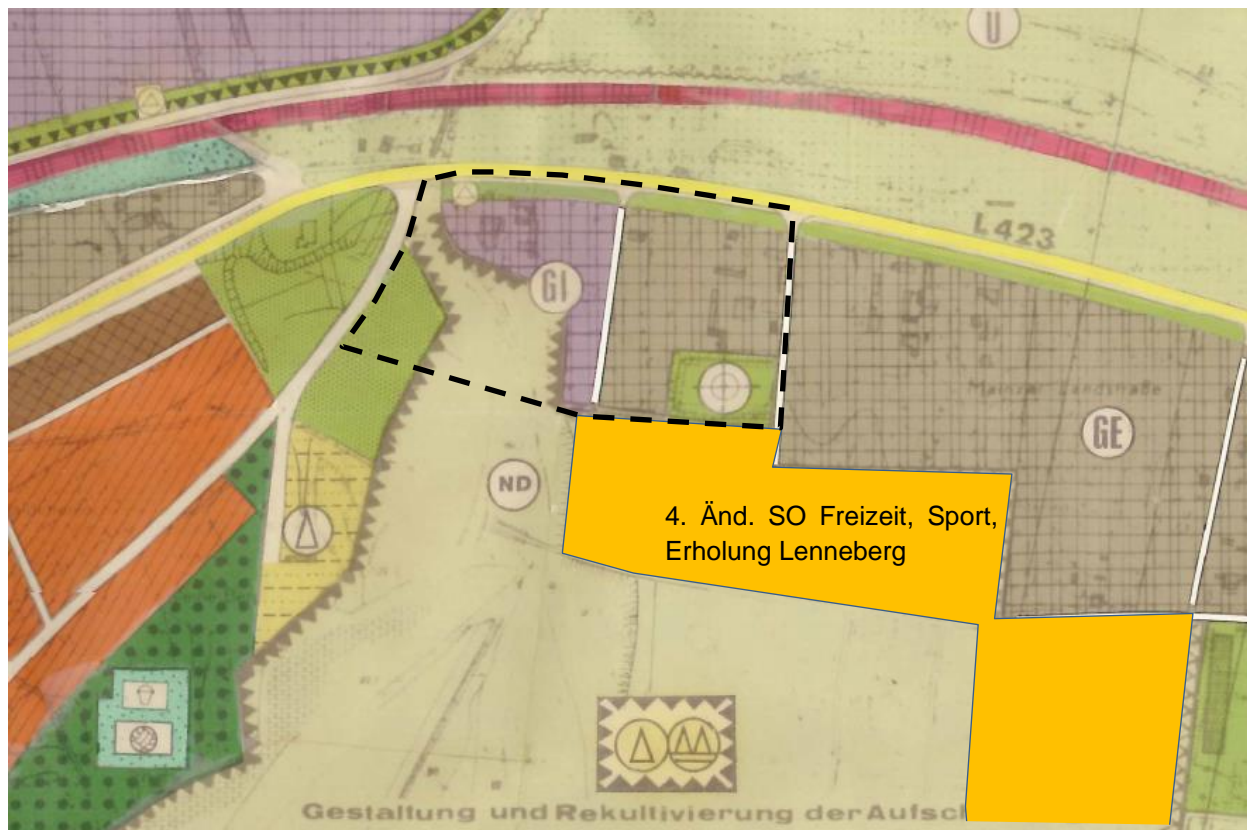
- Berücksichtigung weiterer fachlicher Auflagen, Anregungen und Hinweise im Bauleitplanverfahren.

Die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme getroffenen weiteren fachlichen Auflagen, Anregungen und Hinweise werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Zum Umgang mit fachlichen Auflagen, Anregungen und Hinweise im Bauleitplanverfahren siehe auch die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von 1983 stellt im Planbereich überwiegend Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete nach der BauNVO dar. Im Einzelnen enthält der FNP folgende Darstellungen:

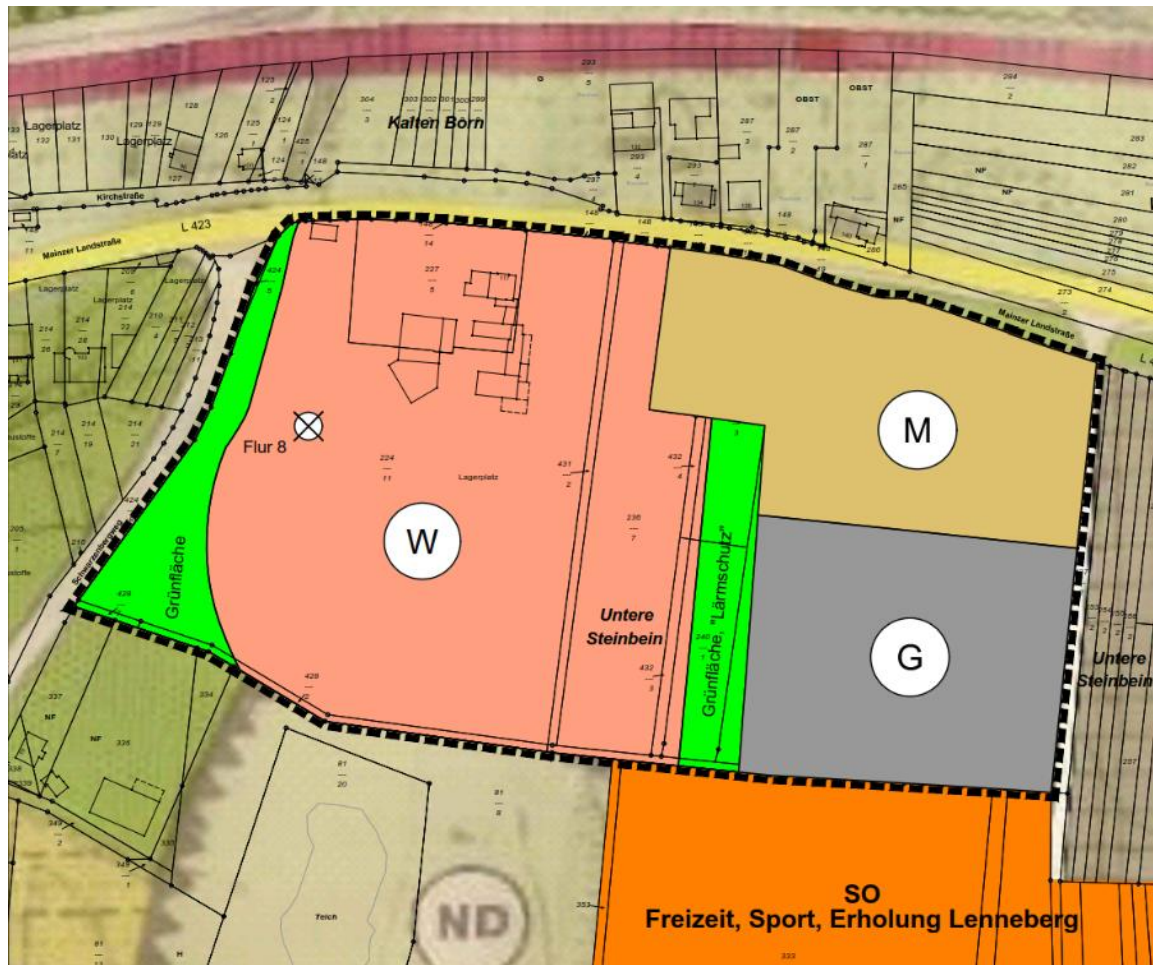
- Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung am westlichen Rand des Planbereichs im Bereich des Schwarzenbergwegs,
- Fläche für Abgrabungen im westlichen Teil des Planbereichs,
- Industriegebiet (GI) im westlichen Teil bis etwa zur Mitte des Planbereichs,
- Gewerbegebiet (GE) im östlichen Teil des Planbereichs,
- Grünfläche, Zweckbestimmung Schießsportanlage im südöstlichen Teil des Planbereichs,
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung der Planzeichenerklärung nicht zu entnehmen) im Norden des Planbereichs straßenbegleitend an der L 423,
- Landwirtschaftliche Fläche (nördlich der L 423).



**Abbildung 5:** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“

Zur Vorbereitung der geplanten Revitalisierung des Dyckerhoff-Geländes ist im Wesentlichen die Darstellung von Wohnbauflächen und von gemischten Bauflächen sowie von gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Eine differenzierte Ausweisung von Baugebieten wie im wirksamen Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich und kann dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren überlassen werden.

Gegebenenfalls werden weitere Differenzierungen erforderlich, z. B. die Darstellung öffentlicher Grünflächen im westlichen Randbereich des Planbereichs oder die Darstellung privater Grünflächen und/oder von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zwischen Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche. Die Prüfung von Erforderlichkeit, Lage, Umfang und Widmung dieser Fläche erfolgt im weiteren Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und in Abstimmung mit den Inhalten des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens.



**Abbildung 6: Geplante Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans**

Im Einzelnen sind folgende Flächenausweisungen geplant:

Wohnbaufläche	3,8 ha,
gemischte Baufläche	1,5 ha
gewerbliche Baufläche	1,4 ha,
<u>Grünfläche</u>	<u>0,7 ha.</u>
Summe	7,4 ha

Der Bebauungsplan wird dann aus der Flächennutzungsplan-Teiländerung entwickelt sein.

Dies gilt auch für die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete SO „Bodenbehandlungsanlage“ und SO „Golf“.

Bei der Bodenbehandlungsanlage handelt es sich um eine gewerbliche Anlage, die auch in einem Industriegebiet zugelassen werden kann. D. h. das Sondergebiet dient der Unterbringung eines bestimmten Gewerbebetriebs. Von der Festsetzung eines Industriegebiets wird abgesehen, da nur die Bodenbehandlungsanlage aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse mit den festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen zulässig sein soll, nicht aber andere erheblich belästigenden Industriebetriebe. Im Fall der Nutzungsaufgabe der Bodenbehandlungsanlage

kann anschließend als Folgenutzung z. B. ein Gewerbegebiet im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Auch das SO „Golf“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Zum einen sind die geplanten Nutzungen auch in einem Gewerbegebiet als Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Zum anderen enthält der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung und das SO „Golf“ liegt mit einer geringen Größe von rund 600 qm unmittelbar an der Grenze zu dem im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten SO „Freizeit, Sport, Erholung Lenneberg“.

### 3.3 Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ ist aktuell kein bestehender Bebauungsplan vorhanden. Der vorhandene Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 423 und FSE Lenneberg“ wird aufgehoben. In der Umgebung des Plangebietes sind mehrere rechtskräftige Bebauungspläne vorzufinden.

Südlich des Plangebietes „Dyckerhoff-Gelände“ und teilweise an dieses angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“. Dieser setzt ein Sondergebiet fest, in welchem Teilbereiche des Golfplatzes errichtet wurden. Der Bebauungsplan regelt unter anderem auch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden wie einem Hotel, einem Clubhaus und einem Verwaltungsgebäude. Weiterhin grenzt südlich an das Plangebiet der plangenehmigte Hauptteil des Golfplatzes an.



**Abbildung 7: B-Plan „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“**

Etwa 300 m westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siebenmorgebiet“. Dieser regelt überwiegend die Zulässigkeit von reinen und allgemeinen Wohngebieten. Neben den Wohngebieten sind in Teilbereichen auch ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt.



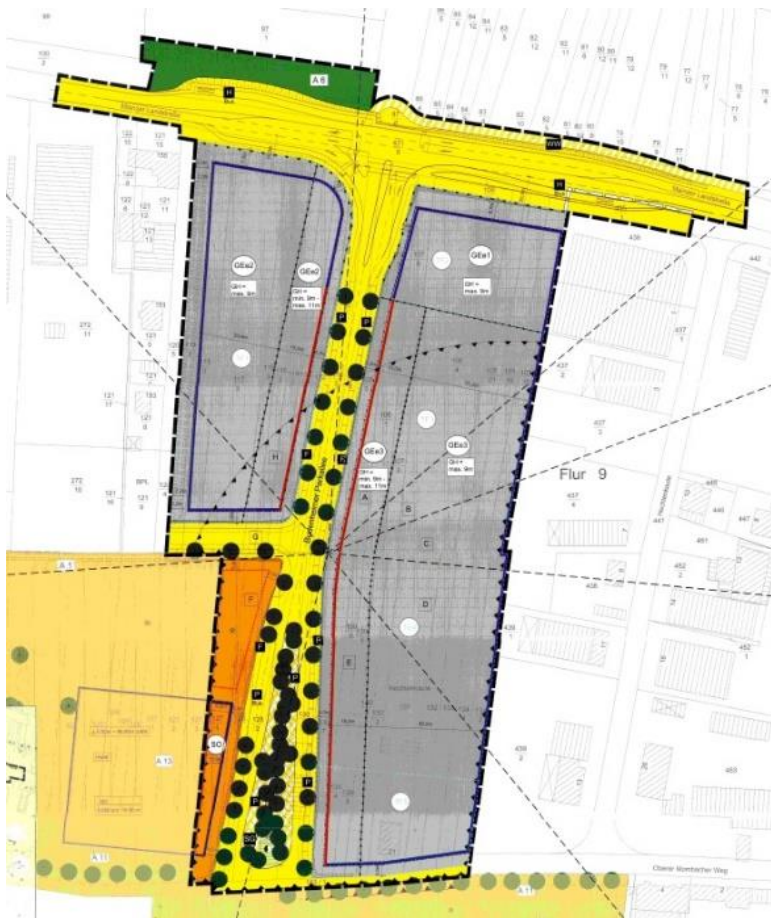
**Abbildung 8:** B-Plan „Siebenmorgengebiet“

Ca. 800 m südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße – Teil 1“. Dieser regelt die Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes entlang der Gonsenheimer Straße sowie einer öffentlichen Grünfläche in einem kleinen Teilbereich im Süden des Plangebietes.



**Abbildung 9:** B-Plan „Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße – Teil 1“

Etwa 200 m östlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Budenheimer Parkallee“ einschließlich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den vierzehn Morgen“. Der Bebauungsplan regelt neben der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Mainzer Landstraße in einem großen Teilbereich die Zulässigkeit von Gewerbegebieten sowie in einem kleineren Teilbereich von einem Sondergebiet.



**Abbildung 10: B-Plan „Budenheimer Parkallee“ einschließlich der 3. Änderung „In den vierzehn Morgen“**

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „2. Anbindungsbrücke zum Industriegebiet am Rhein“. Dieser beinhaltet überwiegend Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Bahnanlagen und Ausgleichsflächen. Hauptziel ist die Sicherung einer zweiten Anbindung des Industriegebiets am Rhein.





**Abbildung 11: B-Plan „2. Anbindungsbrücke zum Industriegebiet am Rhein“**

### In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan „Wäldchenloch“ in Aufstellung. Dieser verfolgt das Ziel, Wohnbauflächen am bestehenden Siedlungsrand der Gemeinde Budenheim zu schaffen.

Ebenfalls westlich den Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Kirchstraße in Aufstellung. Dieser verfolgt das Ziel, Einzelhandelsfläche im Sondergebiet und Gewerbefläche in Budenheim zu schaffen.

## 3.4 Informelle Planungen

### Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2018 wurde ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim erstellt. Hauptziel der hiermit geplanten Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Budenheim soll die Stärkung und Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktionen Budenheims sein. Hierzu ist ein Entwicklungsbereich entlang der Mainzer Landstraße vorgesehen, welcher sich rund 300 Meter westlich des Plangebietes befindet.

Das Einzelhandelskonzept legt zwar keinen zentralen Versorgungsbereich fest, identifiziert aber einen städtebaulich integrierten Bereich in der Ortsmitte und legt eine „Versorgungsbereich Nahversorgung“ an der Mainzer Landstraße fest.

### 3.5 Fachplanungen und Fachbelange

#### Bauverbots- und Baubeschränkungszone

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 Nordwesten des Geländes befindet sich der registrierte Altstandort „Ehem. Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff“. Im Südosten befindet sich die registrierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“. Für beide Standorte sind gemäß den Stellungnahmen der SGD Süd vom 08.08.2019<sup>4</sup> und 12.03.2020<sup>5</sup> geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Folgende Abbildung zeigt die Bereiche des Plangebietes, die als Altstandort und Altablagerung kartiert sind.

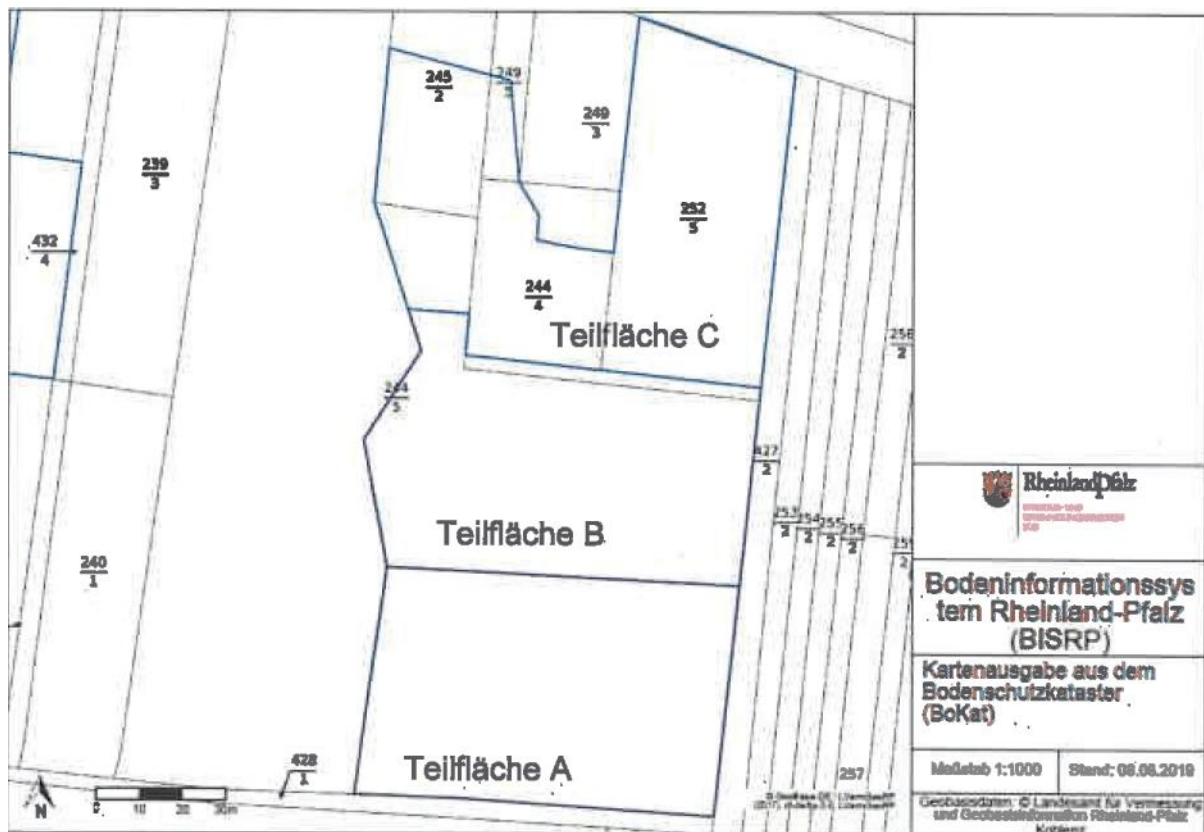


Abbildung 12: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019

<sup>4</sup> SGD Süd (08.08.2019): Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“, REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00. Mainz.

<sup>5</sup> SGD Süd (12.03.2020): Geplante Entwicklung des Altstandorts „Ehem. Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“, REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00. Mainz.



**Abbildung 13:** Altstandort aus Stellungnahme SGD 12.03.2020

Weitere Untersuchungsergebnisse bezüglich der Altlasten werden im Umweltbericht dargestellt.

### 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 eine Luftbildauswertung<sup>6</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.

<sup>6</sup> Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Bericht: Ehemaliger Dyckerhoff-Steinbruch Budenheim – Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen (Phase A). Hannover. Stand: 21.06.2018.

## Wasserschutzgebiete

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

## Heilquellenschutzgebiete

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

## Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, wobei sich etwa 70 m nördlich des Plangebiets ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Rheins (RVO 312-281) befindet sowie rund 26 m nordwestlich Plangebietes ein nachrichtliches Überschwemmungsgebiet des Rheins ohne RVO. Das Plangebiet liegt weder im hochwassergefährdeten Bereich (HQ<sub>10-100</sub>) noch wird es bei Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet.

## Bergbau

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

## Radon

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (Radonvorsorgegebietsklasse II) (siehe Umweltbericht Kap. 2.3.6).

## Wald

Durch die Planung werden Waldflächen in Anspruch genommen. Teile der Gehölzflächen im Westen des Plangebiets sind nach Untersuchung durch die zuständige Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft worden. Nach Rodung und Bebauung dieser Fläche ist der zurückbleibende Teil der Gehölzfläche nicht mehr als Wald einzustufen. Da somit die gesamte Waldfläche für die Bebauung in Anspruch genommen werden soll, ist im Rahmen des Bauleitplanerfahrens die Waldumwandlung in Aussicht zu stellen.

Mit Schreiben vom 09.03.2023 erteilt die Forstbehörde die Waldumwandlungserklärung.

Für die spätere Durchführung der Rodung und die Inanspruchnahme der Waldfläche als Baufläche ist eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

Im Süden des Plangebietes wird teilweise Wald zur Herstellung der Böschung für den südlich geplanten Fuß- und Radweg vorübergehend beseitigt und anschließend als gestufter Waldrand hergestellt (vgl. Kapitel. 5.12).

## **Landschaftsplanung / Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht**

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

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 „Rheinheinisches Rheingebiet“ (07-LSG-73-2).

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht für den westlichen Teilbereich des Plangebietes eine wohnbauliche Nutzung vor. Für den nördlichen und für den nordöstlichen Teil des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept eine gemischte Nutzung vor. Für den südöstlichen Teilbereich sind eine Bodenbehandlungsanlage und Räumlichkeiten für den Golfclub Mainz vorgesehen.

Die wohnbauliche Nutzung soll sich in verschiedene Bautypologien gliedern, um verschiedene Wohnungstypen anbieten zu können. Im Norden entlang der Mainzer Landstraße soll Geschosswohnungsbau in Form von mehreren Punkthäusern mit einer vorgelagerten Riegelbebauung entstehen. Die Riegelbebauung dient neben der Schaffung von Wohnraum auch gleichzeitig als Lärmschutzbebauung, da durch diese das südlich angrenzende Wohngebiet von den Lärmeinwirkungen der Mainzer Landstraße sowie der Bahngleise abgeschirmt wird. Innerhalb der Lärmschutzbebauung werden durch passive Schallschutzmaßnahmen, Grundrissgestaltung und Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Gebäudeseite gesunde Wohnverhältnisse erreicht.

Entlang des Schwarzenbergweges im Westen des Plangebietes sollen eine Grünfläche, Kinderspielfläche sowie ein Kindergarten und drei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Im Zentrum sowie im Süden des Wohngebietes ist die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen hier freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser errichtet werden.

Der östliche Abschluss des Wohngebietes soll durch Geschosswohnungsbau erfolgen. Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle fünf Mehrfamilienhäuser vor.

Östlich der Mehrfamilienhäuser schließt ein Lärmschutzwall mit privater Grünfläche an, welcher dazu dient, das Wohngebiet von Lärmeinwirkungen der angrenzenden „Bodenbehandlungsanlage“ abzuschirmen.

Östlich des Lärmschutzwalles befindet sich der in einem Sondergebiet geplante Standort einer Bodenbehandlungsanlage. Direkt an den Lärmschutzwall angrenzend ist eine für den Betrieb dieser Anlage notwendige Abladefläche für gereinigtes Bodenmaterial vorgesehen. Diese Fläche

soll mit einem begrünten Dach überbaut werden und ebenfalls als Einrichtung des Lärmschutzes dienen. Die am südöstlichen Plangebietsrand befindliche Bodenbehandlungsanlage soll komplett umbaut werden, damit schädliche, durch den Anlagenbetrieb entstehende Einwirkungen, wie z.B. Lärm oder Staub, von der Umgebung ferngehalten werden. Die Anlage dient der Reinigung verunreinigter Böden und soll in erster Linie die verunreinigten Böden des geplanten Wohngebietes reinigen, bevor die bauliche Entwicklung an dieser Stelle beginnen kann.

Südöstlich des Lärmschutzwalles befindet sich eine Fläche, welche vom benachbarten Golfclub mit einer Wagenhalle sowie Sozialräumen bebaut werden soll.

In den teilbaugebieten MI 2 und MI 3 ist ebenfalls, wie in der westlichen Wohnbebauung, eine Riegelbebauung entlang der Mainzer Landstraße vorgesehen, an die sich im Rückwärtigen Bereich gemischt genutzte großformatige Mehrfamilienhausbebauung anschließt. Diese dient angrenzend an die Bodenbehandlungsanlage ebenfalls als Lärmschutz und erzeugt somit einen wohnvertägliche Mitte im Mischgebiet.

In den Teilbaugebiete MI 1.1 und MI 1.2, angrenzend an die westliche Wohnbebauung, ist eine Bebauung mit 6 gemischt genutzten Punkthäuser geplant.

Bei den Bebauungsvorschlägen für die Mischgebiete MI 1.1, MI 1.2 und MI 3 handelt es sich lediglich um mögliche Bebauungsvorschläge, da die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG nicht im Besitz der Grundstücke ist. Eine Bestandserhaltung ist in diesen Teilbaugebieten ebenfalls möglich.



Abbildung 14: Städtebauliches Konzept „Dyckerhoff-Gelände“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand: Juli 2022)

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt zum einen über die Mainzer Landstraße im Norden und zum anderen über den Schwarzenbergweg im Westen. Über die Mainzer Landstraße sollen das Teilbaugebiet WA 1 sowie die Mischgebiete MI 2 und MI 3 und die Bodenbehandlungsanlage erschlossen werden. Dabei werden die neuen Nutzungen über eine Stichstraße als zentrale Zufahrt erschlossen. Zudem erhalten die Mischgebiete MI 1.1 und MI 1.2 zwei direkte Zufahrten von der Mainzer Landstraße, um den bestehenden Eigentumsverhältnissen Rechnung zu tragen.

Der Geschosswohnungsbau im Teilbaugebiet WA 1 entlang der Mainzer Landstraße soll mit einer zentralen Tiefgarageneinfahrt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden werden. Die Anbindung erfolgt über die Mainzer Landstraße und soll durch die Bündelung auf eine Einfahrt sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr der Mainzer Landstraße durch eine Vielzahl von Grundstücksausfahrten entstehen.

Über den Schwarzenbergweg wird der südliche Bereich des Wohngebietes erschlossen.

Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über Planstraße A als ringförmige Erschließungsstraße. Durch das gewählte Erschließungskonzept wird Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet vermieden.

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch mehrere Grünstrukturen aus. So sollen die entlang des Schwarzenbergweges bestehenden Grünstrukturen z. T. erhalten werden. Zur Gliederung des Gebietes und zum Schutz vor Immissionen entsteht zwischen dem Wohngebiet und dem Sondergebiet ein begrünter Lärmschutzwall.

Fuß- und Radwege sollen am westlichen sowie am südlichen Plangebietsrand entstehen und an bestehende Fuß- und Radwege entlang der Mainzer Landstraße respektive entlang der nördlichen Grenze des Golfplatzes anschließen.

#### 4.2 Planungs- und Standortalternativen

Als Planungsalternative für den Standort des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes wäre auch eine vollständige gewerbliche Nutzung denkbar. Aufgrund der notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen sowie deren Umfang wäre eine Entwicklung des Geländes als vollständiger Gewerbestandort jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Zudem spricht der große Wohnraumbedarf in der Umgebung der Landeshauptstadt Mainz gegen eine Entwicklung des Plangebietes als Gewerbestandort. Der in Budenheim bestehende hohe Bedarf an Wohnungen führt dazu, dass sich die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet als sinnvoll und wirtschaftlich darstellt. Im Nordosten des Plangebiets waren ursprünglich der Erhalt und die Ergänzung der gewerblichen Nutzung vorgesehen. Aufgrund der inzwischen geänderten Entwicklungsvorstellungen und vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs wird hier nunmehr eine gemischte Nutzung präferiert.

Aufgrund der starken Bodenverunreinigungen ist jedoch nicht das gesamte Plangebiet für die Errichtung von Wohnbebauung geeignet. Die Altablagerung im Südosten des Geländes ist derartig kontaminiert, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist und daher nur eine Sicherung der Altlast mittels vollständiger Versiegelung in Betracht kommt. Daher ist dieser Teil für die Schaffung von Wohnraum nicht geeignet.

Standortalternativen sind aufgrund der Konversion des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes und der Notwendigkeit der Bodenbehandlungsanlage nicht ersichtlich. Da die Bodenbehandlungsanlage i. W. der Reinigung von Böden im Plangebiet dient, die auch im Plangebiet wieder verwertet

werden sollen, ist die Unterbringung an einem anderen Standort außerhalb des Plangebietes nicht zweckdienlich.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der geplanten Schaffung neuen Wohnraums in der Gemeinde Budenheim wird im westlichen Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. An dieses schließen sich östlich Mischgebiete sowie – durch eine private Grünfläche mit Lärmschutzwall voneinander getrennt – zwei Sondergebiete an. Im Nordosten des Plangebietes wird zudem weitere Mischgebiete festgesetzt.

Zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Konzeption werden im allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Die Nahversorgung des Plangebietes soll an anderer Stelle in der Gemeinde Budenheim erfolgen, da hier bereits Betriebe der Nahversorgung ansässig sind. Die Notwendigkeit zur Errichtung von Nahversorgungseinrichtungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Hierdurch sollen Störungen des Wohngebietes durch erhöhten Publikumsverkehr unterbunden und das städtebauliche Konzept mit der Schaffung von Wohnraum im westlichen Teil des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes umgesetzt werden. Die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften kann in den nordöstlichen Mischgebiet erfolgen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund des Flächenbedarfs, der baulichen Anforderungen und dem Verkehrsaufkommen dem Gebietscharakter und den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet entgegenstehen.

#### Mischgebiet (MI)

Für eine wirtschaftliche tragfähige Nachnutzung und Nachverdichtung der Grundstücke an der Mainzer Landstraße sowie als Übergang zwischen allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet mit Bodenbehandlungsanlage werden Mischgebiete festgesetzt.

Im Teilbaugelände MI 1.1 sind Erneuerungen und Änderungen des vorhandenen Metallbaubetriebes zulässig, da der Betrieb im Mischgebiet bei typisierender Betrachtung nicht mehr zulässig wäre. Neben der Möglichkeit den vorhandenen Metallbaubetrieb zu erneuern bzw. zu ändern, bestehen Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die Erweiterungsmöglichkeiten soll auch die zukünftige Entwicklung des Metallbaubetriebes an diesem Standort gesichert werden. Der Umfang der Erweiterung wird durch die enge Abgrenzung des Baugebietes und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Der vorhandene Betrieb ist unter Berücksichtigung der Anordnung der Gebäude, der Lage der Schallquellen und der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen mit dem angrenzenden WA verträglich. Das Mischgebiet stellt hier das langfristige städtebauliche Ordnungskonzept dar, wobei der Bestandsbetrieb durch die getroffenen Festsetzungen im MI 1.1 vorerst gesichert wird.



Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Die Festsetzung dient dem Schutz des integrierten Bereichs in der Ortsmitte, des „Versorgungsbereichs Nahversorgung“ an der Mainzer Landstraße und der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden. Die unzulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Budenheimer Sortimentsliste.

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da diese der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund des Flächenbedarfs, der baulichen Anforderungen und dem mit diesen einhergehenden Verkehrsaufkommen mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar.

Im Mischgebiet sind Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, unzulässig. Diese Nutzungen widersprechen der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet hinsichtlich dem Schutz der Wohnnachbarschaft und würden einer hochwertigen Entwicklung des gewerblichen Nutzungsmix im Plangebiet entgegenstehen.

Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet unzulässig, da diese aufgrund der von ihnen ausgehenden Auswirkungen wie beispielsweise dem erhöhten Besucheraufkommen und den damit einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen ebenfalls der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet widersprechen.

#### Sondergebiet (SO) „Bodenbehandlungsanlage“

Ziel der Planung im Südosten des Dyckerhoff-Geländes ist ausdrücklich und ausschließlich die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage. Diese ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes sowie des Sanierungskonzeptes zur Sanierung der Bodenverunreinigungen auf dem Dyckerhoff-Gelände.

Zur Umsetzung dieses Planungszieles ist allein die Festsetzung eines Sondergebietes geeignet. Dies wird durch ein Urteil des VGH Mannheim vom 22.3.2018 bestätigt. In einem Gewerbe- oder Industriegebiet wären alle möglichen Gewerbebetriebe – nach der BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art“ – zulässig. Dies ist aber ausdrücklich nicht im Sinne des städtebaulichen Konzeptes. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen in einem Gewerbe- oder Industriegebiet auf Bodenbehandlungsanlagen, würde die Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbe- oder Industriegebiet in unzulässiger Weise verengen.

Ein Industriegebiet kommt erst recht nicht in Betracht, da es mit dem angrenzenden Wohngebiet nicht vereinbar wäre. Das Industriegebiet dient vorrangig der Unterbringung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Neben der geplanten Wohnbebauung müssten die von dem Gebiet ausgehenden Immissionen so stark beschränkt werden, dass im Ergebnis der Gebietscharakter eines Industriegebietes nicht mehr gewahrt wäre. Folglich wäre diese Festsetzung unzulässig. Auch mit Abstandsflächen zwischen der Wohnnutzung und einem Industriegebiet lassen sich die städtebaulichen Ziele nicht erreichen. Diese müssten so groß sein, dass eine sinnvolle Wohnbebauung auf dem Dyckerhoff-Gelände nicht mehr möglich wäre.

Die Ausweisung eines Sondergebiets mit maßgeschneiderten Festsetzungen zum Lärmschutz ermöglicht es hingegen, die Sanierung von Altlasten, die Schaffung von neuem Wohnraum, die Wiedernutzung einer Brachfläche anstelle der Neuinanspruchnahme von Flächen sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Einklang zu bringen.

Für die Bodenbehandlungsanlage wird ein Genehmigungsantrag nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erarbeitet und mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt. Nach dem derzeitigen Stand der Betriebsbeschreibung zu den Antragsunterlagen sind folgende betriebliche Abläufe vorgesehen:

Die mechanische Behandlung erfolgt ausschließlich im Hallenlager. Sie eröffnet vor allem die Möglichkeit, die baustofflichen Eigenschaften der Abfälle in Bezug auf Verwertungsmaßnahmen zu verbessern und diese einer anschließenden Verwertung v.a. in technischen Bauwerken am Anlagenstandort zuzuführen:

- Separieren (Auslesen von Störstoffen, wie Holz, Folien und größere Teilfraktionen, z.B. Steinbrocken, sowie Wertstoffen, v.a. Metallen)

Ziel: Aufwertung des Abfalls für die technische Verwendung oder den folgenden Aufbereitungsschritt

- Brechen (Zerkleinerung)

Ziel: Erhöhung der Schüttdichte, Begrenzung des Größtkorns, Verbesserung der Verdichtbarkeit, Aufschluss (mechanische Trennung fester Stoffe mit unterschiedlichem Zerkleinerungsverhalten)

- Sieben/Klassieren (Trennung nach Korngröße)

Ziel: Erzeugung unterschiedlicher Korngrößenfraktionen, Trennung von tendenziell geringer belastetem Grobkorn vom tendenziell höher belasteten Feinkorn (Alle Eigenschaften eines Kornkollektivs sind kerngrößenabhängig.).

Die wechselnden Eigenschaften der angenommenen Abfälle und bautechnischen Anforderungen bei der Verwertung erfordern den flexiblen Einsatz mechanischer Verfahrenstechnik für Brechen und Sieben.

Kontaminierte Bodenfragmente sollen nach dem Durchlaufen der Anlage fachgerecht entsorgt werden.

In der Anlage werden vorwiegend mineralische Abfälle hantiert. Diese Materialien sind auch aufgrund ihres geringen Organikgehalts geruchlich tendenziell unauffällig. Aus diesen Gründen sind Geruchsemissionen aus der Anlage nicht zu besorgen. Geruchlich besonders auffällige Abfälle werden nicht angenommen. Sollten solche Abfälle außerplanmäßig angeliefert werden, werden sie zunächst im Hallenlager zwischengelagert und ggf. mit Folie abgedeckt. Nach Vorliegen von Analysedaten wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Die Behandlungskapazität für Abfälle ist mit max. 200.000 t pro Jahr vorgesehen. Der Betrieb der Aufbereitungsaggregate erfolgt bedarfsgerecht in der Halle unter Einsatz von Staubvermeidungs- und ggf. Staubminderungsmaßnahmen.

Bei einer Lagerkapazität von insgesamt ca. 33.000 t und einem Durchsatz von 200.000 t pro Jahr wird das Lager im unwahrscheinlichen Fall der maximalen Belegung 6-Mal pro Jahr umgeschlagen. Damit liegt das Material im Mittel 2 Monate. Diese Zeit ist ausreichend für Deklaration und Behandlung.

Bei Transporten wird aus Kostengründen stets auf eine optimale Zuladung bei den transportierenden LKW geachtet. Bei einer Vollauslastung (200.000 t pro Jahr) und 250 Arbeitstagen pro Jahr ergibt sich ein maximaler Durchsatz von 800 t pro Tag.

Aus wirtschaftlichen Gründen wird angestrebt, die Anlage ausschließlich mit 40 t-Sattel-LKW, die mit maximaler Ladung An- und Abfahren, zu beschicken. Bei 40 t-Sattel-LKW liegt die maximale Zuladung bei ungefähr 25 t.

Folglich ist mit maximal 32 LKW (also 64 LKW-Fahrten) pro Tag zu rechnen. Bei einer täglichen Betriebszeit von 9 Stunden ergibt sich rechnerisch eine maximale Abfertigungsdauer von 17 Minuten pro LKW.

Für die Schall- und Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ wird auf der sicheren Seite liegend mit 34 LKW (also 68 LKW-Fahrten) pro Tag gerechnet.

Die Anlage zur Bodenbehandlung ist vor allem deshalb erforderlich, um die Böden im Bereich des Plangebiets von den bestehenden Kontaminationen zu behandeln. Um die Bodenbehandlungsanlage wirtschaftlich betreiben zu können ist darüber hinaus aber auch die Behandlung verunreinigter Böden von außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Die Bodenbehandlungsanlage überbaut zudem selbst eine Altablagerung, welche durch die Errichtung einer vollständig geschlossenen Bodenplatte gesichert wird. Die Bodenplatte wird demnach das gesamte Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ umfassen, sodass kein Niederschlagswasser an dieser Stelle versickern kann. Hierdurch wird die Altablagerung gesichert. Die direkte Nachbarschaft zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Bodenbehandlungsanlage wird durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles gelöst (siehe Kapitel 5.8 der Begründung und Kapitel 2.3.6 des Umweltberichts).

#### Sondergebiet (SO) „Golf“

Im festgesetzten Sondergebiet „Golf“ ist die Errichtung von Büro- und Sozialräumen, Werkstatträumen sowie Lagerräumen, Garagen und Abstellräumen für Geräte zulässig. Die Errichtung dieser Anlage ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes deshalb angestrebt, da der unmittelbar angrenzende Golfplatz Bedarfe zur Erweiterung seiner Betriebsanlagen hat. Die beabsichtigte Nutzung fügt sich an dieser Stelle gut in das Konzept ein, da sie sowohl mit der benachbarten Wohnnutzung als auch mit der Bodenbehandlungsanlage ohne weiteres verträglich ist.

#### Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dient der Unterbringung eines Kindergartens. Dadurch wird der Bedarf an Kindergartenplätzen aus der Gemeinde Budenheim gedeckt sowie der Bedarf aus dem geplanten Quartier.

*Die Fläche für den Gemeinbedarf ersetzt das ehemalige Teilbaugebiet **WA 2**. Die Änderung des Teilbaugebietes erfolgte nach der Erstellung der Gutachten. Die Gutachten berücksichtigten bereits die Errichtung eines Kindergartens, allerdings in einem allgemeinen Wohngebiet und nicht in einer Fläche für den Gemeinbedarf. Daher erfolgte keine redaktionelle Anpassung der Gutachten.*

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ entspricht in den überwiegenden Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets den Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

In den Teilbaugebieten WA 3 und WA 4 wird für Reihenmittelhäuser eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung des Orientierungswertes um 0,1 ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich und wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- In den Teilbaugebieten WA 3 und WA 4 ist die Überschreitung der GRZ für Reihenmittelhäuser notwendig, da hierdurch das städtebauliche Konzept hinsichtlich der geplanten Bautypologien und der geplanten Grundstückstiefen umsetzbar ist. Reihenendhäuser besitzen bei gleicher Grundstückstiefe größere Grundstücke. Reihenmittelhäuser benötigen regelmäßig auf der vollen Breite des Grundstücks eine Bebauungstiefe für Gebäude und Terrasse von ca. 15 m. Dafür wäre bei der Festsetzung einer GRZ von 0,4 ein Grundstück mit einer Tiefe von ca. 37,5 m erforderlich. Dies ist nicht mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer wirtschaftlichen Erschließung des Baugebiets vereinbar.

Um die notwendigen Erschließungsanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen, die zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes notwendig sind, zu ermöglichen, wird für die Teilbaugebiete WA 1, WA 5 und WA 7 jeweils eine weitergehende Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Für das WA 1 ist aufgrund der Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung der für die Bebauung notwendigen Stellplätze eine weitergehende Überschreitung bis zu 0,85 und für WA 5 und WA 7 aufgrund der geplanten oberirdischen Stellplätze jeweils bis 0,65 zulässig. Aufgrund der durch die ehemalige industriell / gewerbliche Nutzung bestehenden Vorbelastung im Plangebiet und dem durch die festgesetzten Begrünungen erfolgenden Ausgleich der zulässigen Versiegelung werden die Auswirkungen der städtebaulich erforderlichen weitergehenden Überschreitungen der GRZ ausgeglichen.

Im Mischgebiet entspricht die Festgesetzte GRZ mit 0,6 dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

Im Teilbaugebiet MI 1.1 wird für die Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbetriebs (vgl. Nr. 1.2.5) eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Diese darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Dies dient der Sicherung der vorhandenen Gebäude und befestigten Betriebsflächen. Nach Aufgabe des Betriebes entfällt die erweiterte Zulässigkeit. In den Sondergebieten „Bodenbehandlungsanlage“ und „Golf“ wird abweichend von § 17 BauNVO eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die weitergehende Überschreitung der Obergrenze um 0,2 ist notwendig, um die im Bereich der Sondergebiete im Boden vorhanden Altablagerung gemäß der von der SGD Süd vorgegebenen Altlastensicherungsmaßnahme dauerhaft zu sichern. Gemäß der Altlastensicherungsmaßnahme ist eine vollständige Versiegelung erforderlich, die Festsetzung sichert die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Maßnahme. Die weitergehende Überschreitung der GRZ wird ausgeglichen durch die Anlage und Begrünung der privaten

Grünfläche pG1, welche den Sondergebieten zuzuordnen ist. Des Weiteren erfolgt ein Ausgleich durch die Festsetzung einer Dachbegrünung auf den Dächern und Überdachungen in den Sondergebieten.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke sowie die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Die anteiligen Flächen für Gemeinschaftstellplätze, die einem Baugrundstück zugeordnet sind, sich jedoch nicht auf diesem befinden, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl des betreffenden Baugrundstückes anzurechnen, da sie diesen funktional zugeordnet sind.

### **Geschossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

In den allgemeinen Wohngebieten wird die GFZ orientiert am städtebaulichen Konzept in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe und der geplanten Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Geschossfläche und wird dabei als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO wird im Teilbaugebiet WA 1 eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze um bis zu 0,2 ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich und wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- Im WA 1 wird aufgrund der lärmabschirmenden Funktion der Bebauung eine Überschreitung der GFZ erforderlich. Durch die Bebauung in WA 1 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, z.B. auf die Besonnung und Belichtung benachbarter Baugebiete, da der geplante Gebäuderiegel am nördlichen Rand des Gebietes liegt. Die gesunden Wohnverhältnisse sind durch die Überschreitung der GFZ nicht beeinträchtigt.

Die nach der Landesbauordnung (LBauO) einzuhaltenden Abstandsflächen sind weiterhin uneingeschränkt nachzuweisen, so dass ein ausreichender Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen gegeben sein wird. Dieser Abstand trägt ebenfalls den gesunden Wohnverhältnissen, insbesondere hinsichtlich der Belichtung der Wohngebäude, Rechnung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich nicht. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In den Teilbaugebieten WA 3 und WA 4 wird für Reihenmittelhäuser eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die GFZ ergibt sich aus der Überschreitung der festgesetzten GRZ für Reihenmittelhäuser multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 in den Mischgebieten wird der Orientierungswert der BauNVO für Mischgebiete von 1,2 für die Geschossflächenzahl um 0,4 überschritten. Dies dient zur Umsetzung der im städtebaulichen Konzept angestrebten Neubebauung. Zudem ermöglicht die Überschreitung die Erweiterung und Änderung der Bestandsbebauung. Des Weiteren wird aufgrund der lärmabschirmenden Funktion der Bebauung eine Überschreitung der GFZ erforderlich. Durch die Bebauung in MI 1.1 – MI 3 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, z.B. auf die Besonnung und Belichtung benachbarter Baugebiete, da der geplante Gebäuderiegel am nördlichen Rand des Gebietes liegt. Die gesunden Wohnverhältnisse sind durch die Überschreitung der GFZ nicht beeinträchtigt.

In den Sondergebieten „Bodenbehandlungsanlage“ und „Golf“ wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung stellt die Realisierung der gemäß dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude sowie eine Größenbegrenzung der Baukörper in den Sondergebieten dar.

Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird, im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen, die Höhenentwicklung im Plangebiet sowie die städtebauliche Dichte gemäß dem städtebaulichen Konzept gesteuert. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt über die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen. Diese Festsetzungen betreffen bauliche Anlagen, welche zumeist Anforderungen an die Überschreitung der Oberkante des Gesamtgebäudes stellen, wie z.B. Schornsteine, Anlagen für Solarenergie und Aufzugsüberfahrten. Das Maß der Überschreitung der Oberkante der baulichen Anlage wird auf das erforderliche Maß begrenzt.

Im Teilbaugebiet WA 1 wird eine Mindesthöhe der Bebauung festgesetzt, um die angestrebte lärmabschirmende Wirkung durch das geplante Gebäude sicherzustellen. Ohne die Errichtung der Bebauung in WA 1 mit der festgesetzten Mindesthöhe sind in den südlichen Bereichen des Wohngebiets keine gesunden Wohnverhältnisse ohne umfassende Lärmschutzmaßnahmen erreichbar.

### 5.3 Bauweise

Im Teilbaugebiet WA 1 wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt, welche im Gegensatz zur offenen Bauweise auch die Errichtung von Gebäuden mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, da in WA 1 unter anderem ein Lärmschutzriegel zur Abschirmung des südlich gelegenen Wohngebietes von den Lärmbelastungen der Mainzer Landstraße sowie der Bahnstrecke errichtet werden muss. Zudem ist im WA 1 gemäß städtebaulichem Konzept die Errichtung einer durchgängigen, nahezu das gesamte Baufeld umfassenden Tiefgarage geplant.

In den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 wird die offene Bauweise festgesetzt. Konkretisierend festgesetzt wird für das WA 3 und das WA 4, dass hier Reihenhäuser zu errichten sind. In WA 6 wird die Bauweise dahingehend konkretisiert, dass hier Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zur Errichtung von Einfamilienhäusern in den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6.

In den Teilbaugebieten WA 5 und WA 7 wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge wird in der abweichenden Bauweise a2 auf 35 m beschränkt. Die Beschränkung ist notwendig, da in den beiden Teilbaugebieten zwar große Baufelder festgesetzt sind, die Bildung einer Riegelbebauung städtebaulich jedoch nicht gewünscht ist. Durch die Beschränkung der maximalen Gebäudelänge wird klargestellt, dass mehrere Einzelgebäude zu errichten sind und eine Bebauung über die gesamte Länge des jeweiligen Baufeldes unzulässig ist.

In den Teilbaugebieten MI 1.1 und MI 1.2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, den baulichen Bestand in seiner bisherigen Form zu erhalten und für die neu zu bebauenden Grundstücke ebenfalls offene Baustrukturen zu realisieren.

Im Sondergebiet „Golf“ wird die abweichende Bauweise a3 festgesetzt. Die abweichende Bauweise a3 sieht vor, dass die Bebauung im Sondergebiet „Golf“ direkt an die Grenzen zum Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ sowie zur privaten Grünfläche pG1 zu errichten ist. Hiermit soll eine lückenlose Abschirmung des im Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ erzeugten Lärms einhergehen.

#### **5.4 Überbaubare Grundstückflächen**

Die im Teilbaugebiet WA 1 zulässigen Gebäuderücksprünge von der festgesetzten Baulinie sind aus städtebaulicher Sicht notwendig. Die Rücksprünge dienen der Fassadengliederung, die sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild eines ca. 130 m langen Gebäudes, welches aus Gründen des Lärmschutzes notwendig ist, auswirkt.

Weitere Fassadengliederungselemente, die geringere Fassadenrücksprünge nach sich ziehen liegen gemäß. § 23 Abs. 2 BauNVO im Ermessen der Bauaufsicht.

#### **5.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet sind entlang der nördlichen Grenzen des WA 5 sowie der privaten Grünfläche pG1 und des SO „Bodenbehandlungsanlage“ größere Geländesprünge vorhanden, welche zur wirtschaftlichen Nutzung als Bauland mithilfe von Stützmauern abgefangen werden müssen. In den vorliegenden Fällen werden die Stützmauern im WA 5, im SO „Bodenbehandlungsanlage“ und in pG1 gegenüber den niedriger gelegenen Mischgebieten errichtet. Dabei können Höhenunterschiede von ca. 5 m entstehen.

#### **5.6 Stellplätze und Garagen**

Im Teilbaugebiet WA 4 sind die den Baugrundstücken zugeordneten Stellplätze, die sich nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück befinden, in den festgesetzten Bereichen für Gemeinschaftsstellplätze zu errichten, da somit die Errichtung der notwendigen Stellplatzzahl sichergestellt werden kann. Die Bündelung der Stellplätze führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da durch die Anordnung der Stellplätze entlang der Planstraße A keine eigenen Zufahrten notwendig sind. Somit wird der Versiegelungsgrad reduziert. Gleichzeitig dient die Festsetzung stadtästhetischen Gründen zur Auflockerung der Vorgartenzone.

#### **5.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 ist die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt, da in diesen Teilen des Plangebietes gemäß städtebaulichem Konzept die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen ist. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude führt dazu, dass beispielsweise eine Einliegerwohnung oder Generationenwohnen in den jeweiligen Wohngebäuden möglich ist, verhindert jedoch zugleich die Entwicklung von Wohngebäuden mit

vielen Wohneinheiten und dem dazugehörigen Verkehrsaufkommen sowie der zu erwartenden höheren Bewohneranzahl.

## **5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)**

### **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Die im Osten des Plangebietes gelegene Bodenbehandlungsanlage erzeugt durch die Anlieferung kontaminierter Böden mit LKW sowie durch den Betrieb unter anderem Lärmemissionen. Ohne entsprechende Schutzmaßnahmen wäre ein Wohngebiet westlich der Bodenbehandlungsanlage unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht möglich. Der Lärmschutzwall in der Fläche LS 1 schirmt das Wohngebiet von der Bodenbehandlungsanlage ab, sodass die Lärmimmissionen auf ein verträgliches Maß abgesenkt werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine notwendige Mindesthöhe der oberen Schirmkante ermittelt, sodass der Lärmschutz der Wohnbebauung garantiert werden kann. Der Lärmschutzwall sorgt zudem für eine optische Abtrennung zwischen Wohn- und Sondergebiet. Gleichzeitig schafft die festgesetzte Begrünung des Lärmschutzwalles eine optische Aufwertung der Schallschutzanlage.

Im Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ ist neben der eigentlichen Anlage zur Reinigung kontaminierter Böden auch eine Lagerfläche für gereinigten Boden vorgesehen. Die Lagerfläche befindet sich östlich an den Lärmschutzwall angrenzend. Zur Verbringung der gereinigten Böden auf die Lagerfläche ist die Nutzung eines Radladers notwendig, welcher ebenfalls Lärm emittiert. Um die Lärmemissionen des Radladers sowie der Bodenbehandlungsanlage abzuschirmen und somit für gesunde Wohnverhältnisse in dem westlich gelegenen Wohngebiet zu sorgen, ist im Bereich der festgesetzten Fläche LS 2 eine vollständige Überdachung mit Anschluss an den Lärmschutzwall in der festgesetzten Fläche LS 1 herzustellen. Zusätzlich zur vollständigen Überdachung der Fläche LS 2 sind nach Norden und Süden geschlossene Wände herzustellen, sodass eine nahezu vollständige Einhausung der Lagerfläche entsteht.

Der abschließende Nachweis der Verträglichkeit der Bodenbehandlungsanlage hinsichtlich ihrer Immissionen wird im Genehmigungsverfahren gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz erbracht.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Im Plangebiet ergeben sich erhebliche Einwirkungen durch Verkehrslärm von der Mainzer Landstraße und der Bahnstrecke. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18-005 für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht erheblich überschritten. Teilweise wird auch die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht bzw. überschritten.

Die Planung reagiert darauf bereits mit der Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzbebauung im WA 1 und in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 an der Mainzer Landstraße. Dadurch werden die südlich gelegenen Wohngebiete sowie nach Süden orientierten Wohnräume und Außenwohnbereiche der Lärmschutzbebauung selbst wirksam geschützt.



Lärmschutzwände an der Mainzer Landstraße bzw. dem Schwarzenbergweg sind nicht vorgesehen. Weitere Lärmschutzwände hätten aufgrund der Topografie und der Höhe der geplanten Gebäude nur eine geringe Wirkung. Diese würden ohnehin nur in den unteren Geschossen den Straßenverkehrslärm wirksam mindern, nicht jedoch den insbesondere nachts vorherrschenden Bahnlärm. Auf Lärmschutzwände wird zudem aus stadtgestalterischen Gründen verzichtet.

Im Bebauungsplan werden daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt.

Gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten getroffen. Die für die Bestimmung der Schallschutzanforderungen maßgeblichen Außenlärmpegel sind für den jeweils für Tagzeitraum und den Nachtzeitraum im Plan festgesetzt. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden können, oder für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben ist der Nachtwert heranzuziehen. Für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, z. B. Büroräume ist der Tagwert heranzuziehen

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Mainzer Landstraße sind entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Baufelds im WA 1 sowie an der nördlichen und östlichen Grenze der Baufelder MI 1.1 – MI 3 geeignete Grundrissorientierungen erforderlich. Die Grundrissorientierungen sehen vor, dass jede Wohnung über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügt, der zusätzlich zu eventuellen Fenstern entlang der nördlichen und westlichen Baugrenze des WA 1 sowie an der nördlichen und östlichen Grenze der Baufelder MI 1.1 – MI 3 auch über mindestens ein Fenster an einer lärmabgewandten Fassade verfügt. Hiermit werden die Mindestanforderungen und gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Durch die Verkehrslärmeinwirkungen wird zusätzlich eine Festsetzung zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich. Demnach sind Schlafräume mit einer schalldämmten Lüftungsanlage mit einem Luftwechsel von mindestens 20 m<sup>3</sup>/h pro Person auszustatten, sofern der Schlafräum nicht über ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügt und sich an einer Fassade mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) oder mehr in der Nacht befindet. Die Festsetzung ermöglicht die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse trotz der Einwirkungen durch den Verkehrslärm der Mainzer Landstraße.

Darüber hinaus ergeben sich am östlichen Rand des WA 1 und am nordöstlichen Rand des WA 5 sowie am südöstlichen Rand des MI 2 und am südwestlichen Rand des MI 3 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Schallquellen.

Insbesondere aufgrund der Gewerbelärmeinwirkungen des Metallbaubetriebs im MI 1.1 sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in der gekennzeichneten Fläche „S2“ an Teilen der geplanten Fassaden in den Wohngebieten WA 1 und WA 5 sowie aufgrund der Gewerbelärmeinwirkungen der Bodenbehandlungsanlage in SO „Bodenbehandlungsanlage“ sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in der gekennzeichneten Fläche „S1“ an Teilen der geplanten Fassaden in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 erforderlich. Demnach sind an Teilen der Fassaden im WA 1 und WA 5 sowie MI 2 und MI 3 offenbare Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig. Durch die Unzulässigkeit von offenbaren Fenstern werden die

Anforderungen der TA Lärm erfüllt. Wenn bestimmte Anforderungen zur Lärminderung durch bauliche Maßnahmen wie verglaste Balkone oder eine vorgesetzte Fassade erfüllt werden, können offenbare Fenster auch ausnahmsweise an den vom Gewerbelärm betroffenen Fassadenteilen errichtet werden.

Die festgesetzten Ausnahmeregelungen ermöglichen es, im Baugenehmigungsverfahren z. B. unter Berücksichtigung der bis dahin verwirklichten abschirmenden Bebauung oder der Eigenabschirmung der geplanten Gebäude geringere Schallschutzmaßnahmen zuzulassen, wenn ein entsprechender gutachterlicher Nachweis vorliegt.

## 5.9 Grünflächen

Die festgesetzte Grünfläche öG1 mit der Zweckbestimmung Erhalt von Gehölzflächen dient dem Erhalt der vormaligen Waldfläche und zudem zur Eingrünung des Wohngebietes sowie zu dessen optischer Abgrenzung vom Schwarzenbergweg.

Im Plangebiet ist aufgrund der zu erwartenden Neubürgerzahl die Errichtung von Kinderspielplätzen vorgesehen. Um die Kinderspielplätze planungsrechtlich zu sichern, erfolgt die Festsetzung dieser in Teilen der mit öG2 festgesetzten Grünflächen im Nordwesten des Plangebietes. Im Südwesten des Plangebietes sind zudem zwei Grünflächen als öG3 mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Die festgesetzte private Grünfläche pG1 überlagert die Festsetzung der Fläche zum Schutz vor negativen Umwelteinwirkungen LS 1 (Lärmschutzwall) und regelt die auf dem Lärmschutzwall erforderliche Begrünung hinsichtlich Qualität und Quantität. Die Festsetzungen zur privaten Grünfläche pG1 dienen dazu, die Gestaltung des für Lärmschutzzwecke erforderlichen Walles zu regeln. Gleichzeitig stellen die Festsetzungen eine in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigte Mindestqualität der Begrünung dar.

## 5.10 Verkehrsflächen

Die Planstraßen A und B sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung lässt etwaige straßenverkehrsrechtliche Anordnungen z. B. als Tempo-30-Zone oder als verkehrsberuhigten Bereich offen.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg parallel zum Schwarzenbergweg festgesetzt, da hierdurch der Fuß- und Radverkehr vom Plangebiet zur Mainzer Landstraße geführt werden soll.

Zwischen dem WA 1 und dem MI 1.1 sowie zwischen WA 3 und WA 5 wird ein Fußweg festgesetzt, um hier ebenfalls eine fußläufige Anbindung zwischen dem Plangebiet und der Mainzer Landstraße zu gewährleisten. Zudem bindet der Fußweg das allgemeine Wohngebiet an die Bushaltestelle an. Aufgrund der topographischen Situation, welche in der Ausbauplanung durch ein Treppenbauwerk gelöst wird, wurde hier auf die Festsetzung eines Radwegs verzichtet.

Am Südrand des Plangebietes verläuft ein mit Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg festgesetzter Weg, der der fuß- und radverkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das östlich bestehende Wegenetz dient. Des Weiteren ermöglicht die Festsetzung ein Befahren des Weges mit Wirtschaftsfahrzeugen, welche hierüber in das SO Golf gelangen.

Die Befahrung von Fuß- und Radwegen mit Einsatz- und Rettungsfahrzeugen ist zulässig.“

#### **5.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Im Bereich der Böschung an der südlichen Grenze des Plangebietes nur durch die Ausbildung einer Böschung möglich. Um den Straßen- bzw. Wegebau in diesen Bereichen zu ermöglichen, werden Böschungen in dem geplanten Umfang festgesetzt.

Die geplante Böschung an der südlichen Grenze liegt im Bereich einer planfestgestellten Deponie. Eine Überlagerung mit Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist zulässig, soweit diese den Inhalten der Planfeststellung nicht widersprechen.

#### **5.12 Flächen für Wald**

Im Süden des Plangebietes wird gemäß städtebaulichem Konzept ein Radweg errichtet. Damit der Radweg mit möglichst wenig Gefälle geführt werden kann, ist eine Höhenlage des Radweges auf einer Böschung erforderlich. Im Rahmen der hierfür notwendigen Geländemodellierung wird eine an das allgemeine Wohngebiet angrenzende Böschung nach Süden hin errichtet. Der vorhandene Wald wird nach Abschluss der Geländemodellierung als gestufter Waldrand wieder hergestellt. Somit wird sichergestellt, dass durch die als Wald festgesetzte Fläche keine Gefahr für das allgemeine Wohngebiet durch Baumfall ausgeht

#### **5.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für die Beleuchtung von Straßen und Wegen sind nur insektenschonende Lichtquellen mit geringem UV-Anteil zu verwenden, um die Beeinflussung des Ökosystems von Insekten, aber auch nachtaktiven Vögeln und Fledermäusen zu mindern. Die festgesetzte Maßnahme dient somit dem Artenschutz.

#### **5.14 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für die Teilbaugebiete WA 3, WA 4, WA 6 und MI 1.1 -MI 3 ist die Schaffung einer Mindestdurchgrünung des allgemeinen Wohngebietes sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten angestrebt. Die Mindestbegrünung der Baugrundstücke wird auf 20 % der Grundstücksfläche festgesetzt.

Zur Eingrünung der Teilbaugebiete, in denen Einfamilienhäuser entstehen sollen (WA 3, WA 4 und WA 6), erfolgt die Festsetzung, dass an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang von Straßen und Wegen geschnittene, geschlossene Hecken bestimmter Qualität zu pflanzen sind. Durch die Festsetzung wird in den Einfamilienhausgebieten eine Abgrenzung zwischen dem öffentlichen und privaten Raum durch lebende Hecken geschaffen, sodass zwar eine Trennung dieser beiden Bereiche klar erkennbar ist, die Abtrennung jedoch nicht so hart erfolgt wie bei der Errichtung von Mauern oder ähnlichen Grundstücksabgrenzungen.

Zur Sicherstellung der Mindestdurchgrünung in den mit Einfamilienhäusern zu bebauenden Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der

Zweckbestimmung Kindergarten errichtet werden soll, sowie in den Teilbaugebieten MI 1.1 – MI 3 erfolgt zudem eine Anpflanzfestsetzung für Bäume. Die Mindestdurchgrünung des Plangebietes erfüllt multifunktionale Aufgaben, wie beispielsweise die optische Aufwertung durch den Grünanteil sowie die Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird die Mindestdurchgrünung durch eine fest vorgegebene Anzahl zu pflanzender Bäume aus den genannten städtebaulichen und artenschutzfachlichen Gründen festgesetzt. Für die Teilbaugebiete WA 3, WA 4 und WA 6 sowie MI 1.1 – MI 3 wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf die Grundstücksgröße bezogen. Demnach ist eine Mindestgrundstücksgröße für die Anpflanzung eines Baumes notwendig.

Des Weiteren wird aus stadtästhetischen und artenschutzfachlichen Gründen festgesetzt, dass alle verbleibenden unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die weder zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind noch durch Nebenanlagen überbaut sind, zu begrünen sind. Aufgrund der negativen biologisch-klimatischen Eigenschaften von Steingärten (z.B. erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Aufheizungseffekt, kein Lebensraum für Tiere und Pflanzen) sowie der negativen Auswirkungen auf die Stadtgestalt, ist die Anlage von Steingärten verboten. Stattdessen muss eine Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen erfolgen.

Zur Erzeugung positiver Effekte auf die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist bei der Anlage und Gestaltung von Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten nur die Verwendung von Materialien zulässig, die einen Abflussbeiwert von höchstens 0,5 aufweisen. Somit sollen der Anteil der zur Versickerung kommenden Niederschlagswassermenge erhöht werden sowie der Abfluss inklusive Ableitung in die Kanalisation mit den hiermit einhergehenden Belastungen vor allem bei Starkregenereignissen reduziert werden.

Um neben den begrüneten Grundstücksfreiflächen weitere im Plangebiet vorhandenen Begrünungspotentiale zu nutzen, wird für die Baugebiete mit Mehrfamilienhäusern und dem Kindergarten (WA 1, WA 5 und WA 7 sowie MI 1.1 – MI 3 und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung), für das Dach der im Sondergebiet gelegenen Bodenbehandlungsanlage sowie für die ebenfalls im Sondergebiet vorhandene Überdachung im Bereich der Fläche LS 2 festgesetzt, dass eine extensive Dachbegrünung mit einer dauerhaften Vegetation von mindestens Wildkräutern und Gräsern anzulegen ist. Durch die Nutzung der genannten Dachbegrünungspotentiale werden neben stadtästhetischen auch klimatischen und artenschutzfachlichen Zielen verfolgt.

#### **5.15 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

In den Teilbaugebieten WA 3 bis WA 7 sind Wohngebäude erst zulässig, wenn im Teilbaugebiet WA 1 die Bebauung in der 1. Baureihe an der Mainzer Landstraße mit der festgesetzten Mindesthöhe und der vollständigen nach den Baugrenzen zulässigen Gebäudelänge als Rohbau im Sinne von § 78 Abs. 3 LBauO RLP (Fertigstellung Rohbau) errichtet ist. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn die Fertigstellung der Bebauung gem. Satz 1 bis zur jeweiligen Aufnahme der Nutzung in den Teilbaugebieten WA 3 bis WA 7 sichergestellt ist.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die schutzbedürftigen Nutzungen in den Teilbaugebieten WA 3 bis WA 7 erst zugelassen werden, wenn im Teilbaugebiet WA 1 die Bebauung in der 1. Baureihe an der Mainzer Landstraße mit der festgesetzten Mindesthöhe und der vollständigen nach den Baugrenzen zulässigen Gebäudelänge als Rohbau im Sinne von §

78 Abs. 3 LBauO RLP (Fertigstellung Rohbau) zur Abschirmung der Lärmimmissionen errichtet ist. Dadurch wird ein ausreichender Lärmschutz für die Teilbaugebiete WA 3 bis WA 7 sichergestellt.

### 5.16 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung der zulässigen Dachformen wird ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung angestrebt. Die Festsetzung der zulässigen Dachformen erfolgt über eine Positivliste.

Im Plangebiet werden Dacheindeckungen nur in den Farbtönen dunkelrot, anthrazit und dunkelgrau zugelassen, da diese Farben den ortstypischen Dacheindeckungen entsprechen. Es sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, z.B. durch untypische oder glänzende Dacheindeckungen, vermieden werden. Stadtgestalterische Zielsetzung ist die Erhaltung einer bezüglich der Dachfarben einheitlichen Dachlandschaft in der Gemeinde Budenheim, insbesondere auch aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortseingang mit besonderer Wahrnehmung des Ortsbildes. Die im Rahmen der textlichen Festsetzungen aufgeführten Farbbeispiele entsprechen den RAL-Farben. Diese geben hierbei eine Bandbreite als Orientierungshilfe vor.

Solaranlagen und Gründächer sind zur Förderung erneuerbarer Energien bzw. aufgrund der positiven kleinklimatischen Wirkung zulässig und fallen nicht unter die Vorschriften zu den Dacheindeckungen.

Holzhäuser in Rundholz-Naturstambbauweise und Blockholz-Naturstambbauweise sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese nicht der regionaltypischen Bauweise sowie dem angestrebten Erscheinungsbild des Baugebietes entsprechen.

Im Plangebiet wird durch die Höhenbegrenzung von Einfriedungen – mit Ausnahme von Hecken- oder Strauchpflanzungen – auf 1,5 m der offene Charakter des Plangebietes insbesondere zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sichergestellt, so dass die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen nicht durch hohe Mauern sowie in der Wahrnehmung beschränkt wird. Hecken- und Strauchpflanzungen sind von der Festsetzung ausgenommen, da diese im Gegensatz zu Zäunen oder Mauern positive artenschutzfachliche, stadtgestalterische sowie mikroklimatische Auswirkungen entfalten.

Im Plangebiet werden durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen stadtgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen vermieden, die z.B. durch die Größe oder Vielzahl sowie Blendwirkung oder Beleuchtung der Werbeanlagen, entstehen können. Es sind daher nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

Mit der Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf dem Baugrundstück soll eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf öffentliche Flächen eingeschränkt werden. Um auf die gemäß der Wohnungsgrößen voraussichtlich zu erwartende PKW-Anzahl zu reagieren, werden je nach Wohnungsgröße differenzierte Stellplatzschlüssel festgesetzt. Für Wohnungen im Geschosswohnungsbau in den Teilbaugebieten WA 1, WA 5 und WA 7 sowie MI 1.1-MI 3 ~~ist~~ sind aufgrund der ÖPNV-Anbindung 1,0 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die festgesetzten n Stellplatzzahlen befinden sich im Rahmen der für Mehrfamilienhäusern mit 1,0 bis

1,5 Stellplätzen je Wohnung angegebenen Richtzahlen der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz. Für die Einfamilienhäuser in den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind je Reihenhaus sowie freistehendem Einfamilienhaus 2 Stellplätze nachzuweisen, da hier von einer höheren Bewohneranzahl auszugehen ist. Auch für Einfamilienhäuser befindet sich der festgesetzte Stellplatzschlüssel im Bereich der von der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz vorgegebenen Richtzahlen von 1 bis 2 Stellplätzen je Wohnung. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets ist nicht von einem überdurchschnittlichen Stellplatzbedarf auszugehen.

### **5.17 Wasserrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung in dem Teilbaugebiet WA 1 und die Niederschlagswasserrückhaltung in den Teilbaugebieten MI 1.1 – MI 3 und der Niederschlagswasserversickerung in den Teilbaugebieten MI 2 und MI 3 ist darin begründet, dass der vorhandene Mischwasserkanal in der Mainzer Landstraße, in die das Niederschlagswasser eingeleitet wird, nur noch die festgesetzte Menge an Niederschlagswasser aufnehmen kann. Durch die Begrenzung der Einleitmenge soll eine Überlastung des Mischwasserkanals verhindert werden. Voraussetzung für eine Versickerung im MI 3 ist die geplante Bodensanierung.

### **5.18 Kennzeichnungen**

Im Plangebiet befinden sich ein Altstandort sowie eine Altablagerung. Beide Flächen sind im Bebauungsplan daher entsprechend gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit teils erhöhten Radonwerten. Aufgrund der durchgeführten Radonuntersuchung und der daraus resultierenden Erkenntnisse hinsichtlich der Radonsituation wurden eine Kennzeichnung für zu treffende Maßnahmen in den Radonvorsorgeklasse RVK I bzw. RVK II präventiv in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.19 Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass alle dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften im Rahmen der Offenlage bei der Gemeindeverwaltung Budenheim einzusehen sind.

Aufgrund der gewerblich/industriellen Vornutzung des Plangebietes und der bekannten Bodenverunreinigungen wird ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass weitere Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind und wie im Falle eines Vorfindens mit diesen umzugehen ist.

Da das Plangebiet kampfmittelrelevant ist, wird darauf hingewiesen, dass vor Bodenarbeiten der Kampfmittelbeseitigungsdienst entsprechende Untersuchungen durchführt. Der Hinweis erfolgt vorsorglich aus Sicherheitsgründen.

Da im Plangebiet bereits archäologische Fundstellen bekannt sind und somit die Möglichkeit besteht, dass weitere Fundstellen in deren Umkreis vorgefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass bei Durchführung einer Baumaßnahme eventuelle Funde zu melden sind.

Im Bebauungsplan wird auf die zu ergreifenden Artenschutzmaßnahmen, z.B. hinsichtlich der Baufeldfreimachung oder der Installation von Nisthilfen, hingewiesen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass eine CEF-Maßnahme zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die im Plangebiet vorgefundene Mauereidechsen-Population herzustellen ist. Im südöstlichen Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Wald ist eine 500 m<sup>2</sup> große Fläche als Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen vorgesehen. Die CEF-Maßnahme umfasst unter anderem die Einsaat einer artenreichen Blümmischung mit reduzierter Saattiefe, die Errichtung von fünf Überwinterungselementen aus Grobschlag, die Anlage von rund 50 m langen Gabionen, das Auffüllen der Fläche hinter der Gabione mit Erdmaterial und die Anlage von fünf Sandlinsen zur Eiablage. Die Details der Maßnahme werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt. Folgende Abbildung zeigt die geplante Maßnahme.

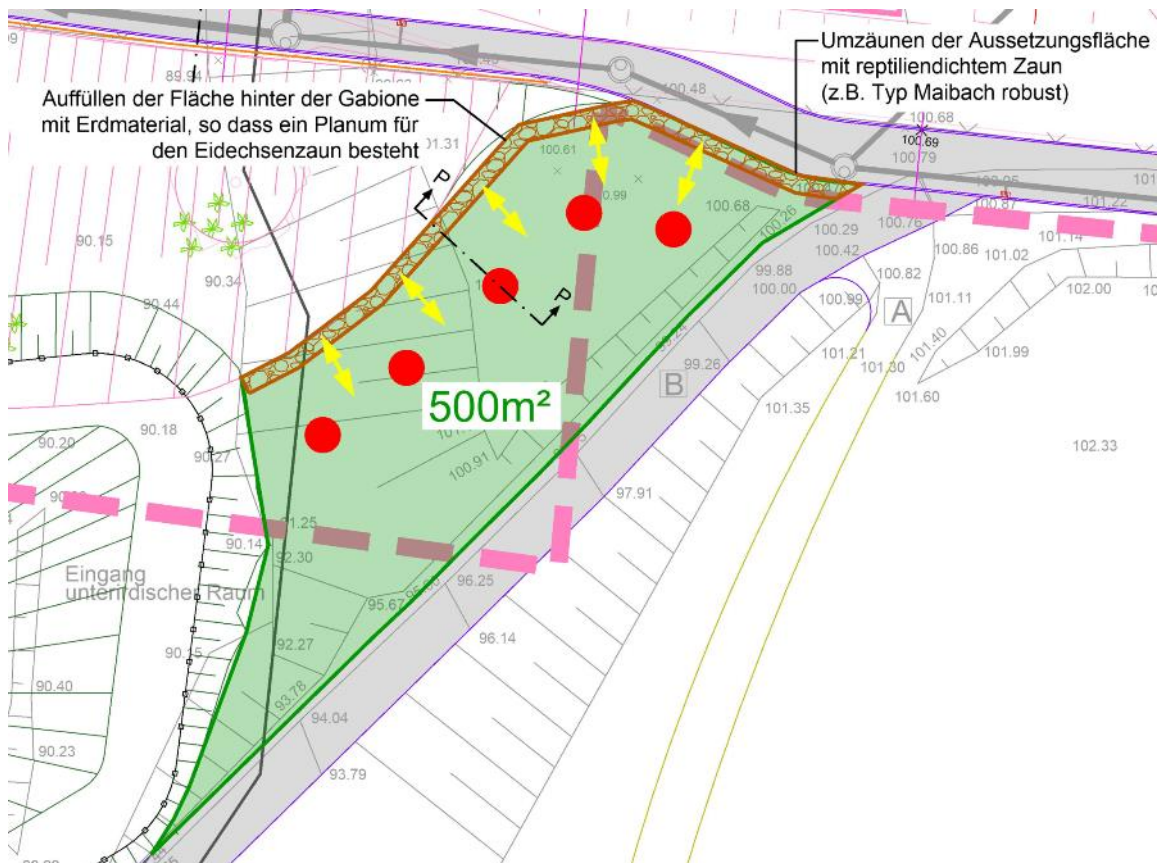


Abbildung 15: Darstellung Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen-Population

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dyckerhoff-Gelände“ schafft den planungsrechtlichen Rahmen zur baulichen Entwicklung des ehemaligen Standortes der Fa. Dyckerhoff sowie weiterer direkt angrenzender und zum gegenwärtigen Zeitpunkt brachliegender Flächen.

Die Planung wirkt sich insofern städtebaulich aus, als dass sie ein gemischt genutztes Quartier für die Bevölkerung der Gemeinde Budenheim und in einem Teilbereich eine Weiterentwicklung der Gemeinde als Gewerbestandort bietet. Bei Realisierung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts erhöht sich die Einwohnerzahl um maximal rund

1000 Personen. Städtebauliche Auswirkungen sind unter anderem die Bebauung entlang der Mainzer Landstraße, welche das Erscheinungsbild des östlichen Ortseinganges prägen wird.

Insgesamt führt die Realisierung der Planung zu einer Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes am östlichen Rand der Gemeinde Budenheim.

## 6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Der Bebauungsplan sieht keine Einzelhandelsnutzungen vor, weshalb sich weder auf die Versorgung der Bevölkerung noch auf zentrale Versorgungsbereiche Auswirkungen ergeben.

Die Gemeinde Budenheim verfügt über einen Rewe-Markt in einem Kilometer Entfernung zum Plangebiet sowie über einen Netto-Markt in 1,5 Kilometer Entfernung zum Plangebiet. Die Nahversorgung der zukünftigen Bevölkerung ist somit als gesichert anzusehen. Durch die zusätzlichen Einwohner im Plangebiet wird die Tragfähigkeit der Nahversorgung insgesamt erhöht.

Der bestehende REWE-Markt verlagert seinen Standort an der Mainzer Landstraße nach Osten in Richtung des Plangebiets. In diesem Zuge findet eine Erweiterung des REWE-Marktes statt. Damit verbessert sich die fußläufige Nahversorgung für das Quartier sowie für die Gemeinde insgesamt.

## 6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Um die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr zu untersuchen, wird ein Verkehrsgutachten durchgeführt. Gegenstand der Verkehrsuntersuchung ist:

- die Ermittlung der Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen,
- die Verteilung des Verkehrs auf die umliegenden Straßen,
- die Ermittlung des Verkehrsaufkommens der Mainzer Landstraße und des Schwarzenbergweges im Ist-, Null- und Planfall,
- die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Mainzer Landstraße/Schwarzenbergweg sowie der Mainzer Landstraße und des Schwarzenbergweges jeweils mit den Planstraßen,
- die Ermittlung der Eingabedaten für die schalltechnische Untersuchung.

Durch die angestrebte Planung im Plangebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.480 Kfz-Fahrten je 24h erzeugt.

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/24h. Westlich des Schwarzenbergweges ergibt sich eine Belastung von rund 10.020 Kfz/24 h.

Der Prognose-Nullfall 2030 gibt die verkehrliche Entwicklung ohne Berücksichtigung der Planung wieder. Neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung sind darin das Baugebiet „Wäldchenloch“ und die neue Bahnbrücke berücksichtigt.

Im Prognose-Nullfall 2030 (Verkehrsentwicklung ohne Berücksichtigung der Planung) ergibt sich zwischen dem Schwarzenbergweg und der Budenheimer Parkallee eine durchschnittliche



tägliche Verkehrsbelastung von bis zu rund 12.160 Kfz/24h. Westlich des Schwarzenbergwegs ergibt sich eine Belastung von rund 9.840 Kfz/24 h.

Im Prognose-Planfall 2030 (Verkehrsentwicklung mit Berücksichtigung der Planung) ergibt sich zwischen dem Schwarzenbergweg und der Budenheimer Parkallee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von bis zu rund 14.640 Kfz/24h. Westlich des Schwarzenbergwegs ergibt sich eine Belastung von rund 10.600 Kfz/24 h.

Im Prognose-Planfall ergibt sich danach eine Erhöhung gegenüber dem Prognose-Nullfall von bis zu 20 %. Zwischen Schwarzenbergweg und Budenheimer Parkallee ergibt sich eine Erhöhung von rund 8 %.

Gegenüber dem Ist-Zustand (2018) ergibt sich im Prognose-Planfall eine Erhöhung um bis zu 22 %. Zwischen Schwarzenbergweg und Budenheimer Parkallee ergibt sich eine Erhöhung von rund 6 %.

Durch die geplante Bodenbehandlungsanlage wird ein Zusatzverkehr von 68 Lkw verursacht. aufgrund des Lkw-Durchfahrtsverbots in der Ortsdurchfahrt Budenheim wird dieser i. W. von/in Richtung Mainz abgewickelt.

Die Prüfung der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten im Plangebiet und dessen direkter Umgebung hat ergeben, dass an allen Knotenpunkten im Planfall zumindest eine ausreichende Qualitätsstufe erreicht wird. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante bauliche Entwicklung des Dyckerhoff-Geländes und die hieraus resultierenden Verkehre keine Probleme für die Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung des Plangebietes hervorrufen.

Die Bebauung im Teilbaugebiet WA 1 entlang der Mainzer Landstraße soll über eine zentrale Tiefgaragenein- und -ausfahrt verfügen, welche die zu- und abfahrenden Verkehre an einer Einmündung bündelt. Somit wird die Anzahl der Ein- und Ausfahrten an der Mainzer Landstraße minimiert. Die Teilbaugebiete MI 1.1 und MI 1.2 sind wie bereits im Bestand über eine Ein- und Ausfahrt an die Mainzer Landstraße angebunden.

Zur Verbesserung der Abwicklung der Zu- und Abfahrtsverkehre in das Misch- und Sondergebiet ist die Errichtung einer Linksabbiegerspur auf der Mainzer Landstraße geplant.

Die Teilbaugebiete WA 3 bis WA 7 werden sowie die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung über die Planstraße A erschlossen diese schließt an die bestehende Straße Schwarzenbergweg an.

An der Mainzer Landstraße befindet sich eine Bushaltestelle, welche von der Linie 620 angefahren wird. Hierüber ist die Anbindung des Plangebietes an den Ortskern der Gemeinde Budenheim sowie darüber hinaus nach Mainz und Ingelheim am Rhein gegeben.

Neben der direkten Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Linienbusverkehr befindet sich der Bahnhof Budenheim als Haltepunkt von Regionalbahnen in Richtung Mainz und Bingen in fußläufiger Entfernung von ca. 1 km zum Plangebiet. Zudem liegt das Plangebiet in guter Anbindung an den Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Mainz.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung mehrerer Fuß- und Radwegeverbindungen geplant. Diese sollen an bestehende Fuß- und Radwege anschließen und somit Verknüpfungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung bilden. Parallel zum Schwarzenbergweg soll ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung errichtet werden, der bis an die Planstraße A in Höhe der

Kindertagesstätte reicht. An der südlichen Grenze des Plangebiets führt ein Fuß- und Radweg weiter in West-Ost-Richtung. In Höhe des WA 5 mündet der Fuß- und Radweg in einen Wirtschaftsweg. Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet verläuft ein Fußweg mit Treppenanlage von Nord nach Süd und bindet die Mainzer Landstraße fußläufig an den geplanten Erschließungsring der Planstraße A an.

Im Plangebiet werden 26 öffentliche Stellplätze errichtet. Des Weiteren werden gemäß dem städtebaulichen Konzept alternative Mobilitätsangebote im Plangebiet angeboten. Demnach werden zwei der öffentlichen Stellplätze für ein Car-Sharing-Angebot sowie drei der öffentlichen Stellplätze für Elektrofahrzeuge vorbereitet.

In Budenheim besteht bereits ein Car-Sharing-Angebot. In Anlehnung an das bestehende Car-Sharing-Angebot wäre die Errichtung einer weiteren Car-Sharing-Station denkbar. Des Weiteren bestehen Überlegungen, ein Leihrad-Angebot im Plangebiet zu schaffen, welches unter anderem auch Lastenfahräder umfassen könnte.

## **6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

### **6.4.1 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird über ein Trennsystem erfolgen. Für die jeweiligen Baugebiete innerhalb des Plangebietes werden individuelle Konzepte zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser umgesetzt.

Das Niederschlagswasser aller Verkehrs- und Grundstücksflächen des Wohngebiets mit Ausnahme von WA 1 und der Planstraße B entwässert über ein Trennsystem in ein geplantes Regenrückhaltebecken, welches sich südlich außerhalb des Plangebietes befindet. Dieses Niederschlagswassers soll zur Bewässerung des angrenzenden Golfplatzes genutzt werden.

Aufgrund der Höhensituation kann das WA 1 nicht in das geplante Regenrückhaltebecken entwässern. Der Rückhalt des Regenwassers erfolgt auf dem Grundstück.

Im gesamten Plangebiet ist die Ergreifung technischer Maßnahmen zur Abflussverminderung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. So werden beispielsweise begrünte Dächer entstehen, versickerungsoffene Beläge für Stellplätze sind gemäß Festsetzung herzustellen. In den Mischgebieten sind Versickerungsanlagen vorzusehen.

Das WA 1 enthält Retentionsdächer, bei denen der Niederschlag zwischengespeichert wird. Das Gebiet WA 1 darf 2 l/s Regenwasser in den geplanten Regenwasserkanal Richtung Unterführung (unter der Mainzer Landstraße) einspeisen und erhält zusätzlich einen Notüberlauf Richtung geplantes Regenrückhaltebecken. Die Gesamtentwässerung des Regenwassers erfolgt schlussendlich durch den neu geplanten Regenwasserkanal in die Unterführung (Mainzer Landstraße) in Richtung Mombacher Larche.

Aufgrund der Höhensituation des Gebiets wird das Niederschlagswasser der Fußwege über Straßeneinläufe den geplanten Schmutzwasserkanälen zugeführt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße B) des geplanten Mischgebietes entwässern das anfallende Niederschlagswasser über ein Mulden-System, um die erwartete Niederschlagsmenge entsprechend zurückzuhalten.

Derzeit wird in den Mischgebieten von anstehenden Böden ausgegangen, die nur bedingt versickerungsfähig sind. Aufgrund der geplanten Geländemodellierung mit Bodensanierung ist es möglich, versickerungsfähigen Boden einzubauen. Dies wird nach Vorliegen aller relevanten geotechnischen und abfalltechnischen Angaben mit den Behörden abgestimmt. Die tatsächliche Versickerungskapazität hängt von den einzubauenden Böden ab und kann im Zuge des Einbaus sichergestellt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Flächen in den Mischgebieten wird jeweils auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert.

In den Teilbaugebieten MI 1.1 und MI 1.2 wird ein Notüberlauf an den Schmutzwasserkanal der Mainzer Landstraße angeschlossen. Der Drosselabfluss für die Mischgebiete MI 1.1 und MI 1.2 beträgt ca. 219,5 l/s\*ha. Das entspricht der Einleitmenge aus dem Bestand.

In den Teilbaugebieten MI 2 und MI 3 wird ein Notüberlauf an den Schmutzwasserkanal in der Planstraße B angeschlossen. Der Drosselabfluss für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 beträgt ca. 0,75 l/(s\*ha). Voraussetzung für eine Versickerung im MI 3 ist die geplante Bodensanierung.

Das Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ verwendet das anfallende Niederschlagswasser vollständig als Brauchwasser auf dem Gelände.

Das Niederschlagswasser des Sondergebiets „Golf“ entwässert in das südlich gelegene Regenrückhaltebecken.

Das Schmutzwasser (Wohn- und Mischgebiete sowie Sondergebiete) wird über neu geplante Schmutzwasserkanäle in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Mainzer Landstraße eingeleitet.

Das Schmutzwasser der benachbarten Deponie (außerhalb des Geltungsbereiches) wird, aufgrund des sich ändernden Geländeneiveaus, über einen neu geplanten Kanal in Richtung des Bestandskanals in der Mainzer Landstraße entwässert. Der geplante Kanal befindet sich überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen lediglich im pG2 ist ein Leitungsrecht dinglich zu sichern.

#### **6.4.2 Energieversorgung**

Für das Plangebiet wird eine Nahwärmeversorgung in Form eines kalten Nahwärmenetzes vorgesehen. Im Bereich des WA 1 entsteht ein Erdsondenfeld. Die Nahwärmeleitungen werden entlang der geplanten Straßen verlegt. Für jedes Gebäude des Baugebietes besteht eine Anschlussmöglichkeit an das kalte Nahwärmenetz.

Zusätzlich ist den Teilbaugebieten WA 1, WA 5, WA 7 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie in den Mischgebieten vorgesehen die Gebäude mit elektrisch betriebenen Sole/Wasser-Wärmepumpen als Wärmeerzeugungsanlage auszustatten. Des Weiteren ist die Nutzung von Sonnenenergie über Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude vorgesehen. Der damit erzeugte Strom wird den Wärmepumpen und den übrigen Verbrauchern im Allgemeinbereich (z.B. Treppenhausbeleuchtung, Aufzug) zugeführt. Dadurch ergibt sich ein effizienter Eigenverbrauchsanteil und Autarkiegrad der Gebäude.

In der Tiefgarage des Wohngebiets WA1 wird eine flächendeckende Leitungsinfrastruktur (Stromverteilnetz und Datenkabel) als Basis für eine Ladeinfrastruktur installiert. Damit erhält der

größtmögliche Anteil der Tiefgaragen-Stellplätze die Möglichkeit mit einem Ladepunkt (Wallbox) zur Versorgung eines Elektroautos ausgestattet zu werden.

Die Einfamilien- und Reihenhäuser sowie die Doppelhaushälften in den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sollen ebenfalls zusätzlich eine elektrisch betriebene Sole/Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung erhalten. Optional besteht zudem die Möglichkeit einen elektrischen Stromspeicher zur Eigenverbrauchssteigerung vorzusehen.

### **6.4.3 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Planungen der Wasserleitungen mit den zugehörigen Armaturen und Hydranten erfolgt nach Abstimmung mit den Gemeindewerken Budenheim.

Der durch die neue Bebauung entstandene Trinkwasserbedarf kann durch die vorhandenen Einrichtungen der gemeindeeigenen Trinkwasserversorgung bei gleichzeitiger Erweiterung des vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzes abgedeckt werden.

Der Löschwasserbedarf kann gemäß Aussage der Gemeindewerke Budenheim über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. Die Entnahme von insgesamt 27 l/s durch ein 1 LF 16 über die Dauer von 2 Stunden ist mit einem ausreichenden Versorgungsdruck gewährleistet.

### **6.4.4 Telekommunikation**

Die Telekommunikationsleitungen werden parallel zu den geplanten Stromleitungen verlegt. Jedes Grundstück erhält eine Hausanschlussleitung. Hierbei erfolgt ebenfalls ein Anschluss an das vorhandene Netz. Mit dem Anbieter oder den Anbietern ist eine Versorgung des Gebiets noch zu klären. Die Planungen der Telekommunikationsleitungen werden durch die Anbieter ausgeführt.

### **6.4.5 Stromversorgung**

Für die Versorgung des Gebietes mit Strom werden die Gemeindewerke Budenheim in die weitere Planung mit einbezogen.

Die Stromleitungen zur Versorgung der Gebäude werden erdverlegt und als Erweiterung der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Stromleitungen hergestellt. Jedes Grundstück erhält eine Hausanschlussleitung. Die Detailplanung für die Stromversorgung wird durch Dritte nach Abstimmung mit den Gemeindewerken Budenheim durchgeführt. Die Anzahl und Lage der Trafostationen im Erschließungsgebiet sind derzeit noch nicht fixiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung der Trafostationen nicht entgegen.

## **6.5 Soziale Infrastruktur**

Das Bebauungskonzept für das ehemalige Dyckerhoff-Gelände sieht die Errichtung eines Kindergartens vor. Diese soll unter anderem den im Plangebiet anfallenden Bedarf an Kita-Plätzen decken. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Budenheim.

Eine Grund- sowie eine Realschule+ sind in Budenheim vorhanden. Die Lenneberg-Grund- und Realschule+ befindet sich rund 1,5 Kilometer vom Plangebiet entfernt im Ortskern der Gemeinde Budenheim. Nach rund 17 Minuten ist diese fußläufig zu erreichen.

## 6.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Für einen Großteil des Plangebietes besteht eine Kaufoption zugunsten der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG.

Die Planung soll bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken, die nach Vollzug der Kaufoption im Besitz der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG sein werden, schaffen. Neben der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten sind die Sicherung und die Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsnutzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die Grundstücke entlang der Mainzer Landstraße, welche mit Bestandsnutzungen bebaut sind, befinden sich in Privatbesitz.

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

## 6.7 Städtebauliche Verträge

Zum Bebauungsplan wurde bereits im September 2019 ein städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen der Gemeinde Budenheim und der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG abgeschlossen. Wesentliche planungsrelevante Inhalte des städtebaulichen Rahmenvertrags sind:

- Übernahme der Kosten für den erforderlichen Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans samt Umweltbericht, naturschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie sämtlicher erforderlicher Gutachten (insbesondere Altlasten- und Lärmgutachten).
- Übernahme der Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen. Die Herstellung hat bis spätestens 5 Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplans zu erfolgen, früher, wenn es die zuständige Naturschutzbehörde verlangt.
- Verpflichtung zur Schließung eines separaten Erschließungsvertrags mit der Gemeinde zur Übernahme der Kosten der erforderlichen Erschließung (Straße, Wasser und Abwasser).
- Verpflichtung zur Schließung eines städtebaulichen Vertrags über weitere Folgekosten

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan schließen die Gemeinde und die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG einen städtebaulichen Vertrag.

Der städtebauliche Vertrag beinhaltet insbesondere Regelungen zu nachfolgenden Punkten:

- Regelungen zur Betriebsdauer der Bodenbehandlungsanlage
- Regelung zur Kostenbeteiligung an Kinderbetreuungsplätzen
- Regelung zu den notwendigen Stellplätzen für Wohnnutzungen
- Regelung zum Sozialen Wohnraum / Förderprogramm
- Verpflichtung zur Herstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Regelungen zum Umfang der Herzustellenden Erschließung
- Regelungen zur Art der Herstellung der Erschließung

## 6.8 Flächenbilanz

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

Gebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Allgemeine Wohngebiete	32.206
Mischgebiet	14.787
Sondergebiet Bodenbehandlungsanlage	12.776
Sondergebiet Golf	655
Fläche für den Gemeinbedarf	1.168
Öffentliche Grünflächen	3.720
Private Grünflächen	1.735
Wald	3.490
Straßenverkehrsflächen	11.679
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.641
Geltungsbereich B-Plan	84.857

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

## 6.9 Kosten der Planung

Die Kostenteilung wird im städtebaulichen Vertrag 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

Ziel der Planung ist die Revitalisierung des ehemaligen Areals der Fa. Dyckerhoff mit einer wohnbaulichen Nutzung im westlichen Teil des Geländes und einer gemischten Nutzung im östlichen Teil des Geländes. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, ein Quartier für bis zu 1.000 Einwohner zu entwickeln. Integraler Teil des Konzeptes ist dabei die Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage am südöstlichen Rand der Liegenschaft, die während der Flächenaufbereitung die im Plangebiet vorhandenen belasteten Böden reinigt und darüber hinaus für die Behandlung von verunreinigtem Bodenaushub aus der Region zur Verfügung stehen soll. Den überwiegenden Teil der Entwicklung mit Ausnahme einzelner Grundstücke an der Mainzer Landstraße übernimmt dabei die BG Grundbesitzgesellschaft.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes.
- Die Aufwertung von mindergenutzten gewerblichen Bauflächen für Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe.
- Die Schaffung neuen Wohnraumes in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigenden Wohnraumbedarfes im Großraum der Landeshauptstadt Mainz.
- Schaffung eines Kindergartens
- Die Entwicklung von gemischt genutzten Flächen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen.
- Die Sicherstellung der Altlastensanierung durch Festsetzung einer Bodenbehandlungsanlage.

##### Beschreibung der Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird in mehrere Teilbaugebiete unterteilt. Im westlichen Bereich des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Im Norden und Nordosten des Plangebietes wird Mischgebiet festgesetzt. Der Südosten des Plangebietes werden die Sondergebiete „Bodenbehandlungsanlage“ und „Golf“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ)	Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse
WA 1	0,4	1,4	gem. Planeintrag	4

WA 3	0,4 (0,5)	0,8 (1,0)	gem. Planeintrag	2
WA 4	0,4 (0,5)	0,8 (1,0)	gem. Planeintrag	2
WA 5	0,4	1,2	gem. Planeintrag	3
WA 6	0,4	0,8	gem. Planeintrag	2
WA 7	0,4	1,2	gem. Planeintrag	3
MI 11	0,6	1,6	gem. Planeintrag	4
MI 1.2	0,6	1,6	gem. Planeintrag	4
MI 2	0,6	1,6	gem. Planeintrag	4
MI 3	0,6	1,6	Gem. Planeintrag	4
SO Bodenbehandlungsanlage	1,0	1,0	gem. Planeintrag	--
SO Golf	1,0	1,0	gem. Planeintrag	--
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten	--	--	gem. Planeintrag	3

### Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Budenheim, südlich der Mainzer Landstraße. Es umfasst unter anderem das ehemalige Gelände der Fa. Dyckerhoff, einen ehemaligen Steinbruch, einen ehemaligen Schießstand, eine Waldfläche sowie die Flächen bestehender Gewerbebetriebe.

### Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Der Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ nimmt nur in einem untergeordneten Teilbereich bisher baulich nicht genutzte Flächen in Anspruch. Die bislang unbebaute Fläche innerhalb des Plangebietes wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die größten Teile des Plangebietes umfassen Flächen, welche bereits baulich genutzt wurden. Hierbei handelt es sich teilweise um Flächen, welche zum gegenwärtigen Zeitpunkt brach liegen und teilweise um solche Flächen, die aktuell mit Gebäuden bebaut sind.

Die Böden der brachliegenden Flächen sind in Teilen mit Stoffen aus der Vornutzung verunreinigt.

### 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







### 1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

#### § 1a Abs. 2 BauGB

**Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.**

Eine Untersuchung der Gehölzflächen durch die zuständige Forstbehörde wurde durchgeführt. Teile der Gehölzflächen sind als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen. Für die Waldumwandlung/Rodung wird eine Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde eingeholt.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden geprüft und das Ergebnis dokumentiert.

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

**Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.**

#### § 1 BBodSchG

**Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Zur Bewertung natürlicher Bodenfunktionen wird auf den Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan) zurückgegriffen.

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur Ermittlung und Bewertung potentieller Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein begründeter Kampfmittelverdacht vorliegt. Arbeiten mit Eingriffen in den Untergrund werden fachgutachterlich begleitet.

Im Plangebiet wurden mehrere Altlastenuntersuchungen durchgeführt, um die Belastungen der Böden im Plangebiet durch die vorherigen Flächennutzungen zu überprüfen. Erste Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers im Bereich der Altablagerung wurden bereits in den 1990er-Jahren durchgeführt. 2017 wurde eine historische Erkundung mit Zusammenstellung und Neubewertung der vorhandenen Untersuchungsunterlagen sowie einer Identifikation von Defiziten des Kenntnisstandes durchgeführt. Mit zwei Untersuchungskampagnen im Spätjahr 2018 und Frühjahr 2019 wurden die identifizierten Defizite untersucht. Alle laufenden und weiteren Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit der SGD Süd. Nach Abschluss der Untersuchungskampagnen erfolgte eine Abstimmung mit der SGD Süd, deren Ergebnis die Erstellung eines im Rahmen der Gebietsentwicklung umzusetzenden Sanierungskonzepts für den im Westen des Plangebiets befindlichen Altstandort und eines Sicherungskonzepts für die im Südosten des Plangebiets gelegene Altablagerung ist. Die abgestimmten Maßnahmen sollen im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans

durchgeführt werden. Die wesentlichen Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind in einem zusammenfassenden Bericht zum Bebauungsplan dokumentiert.<sup>7</sup>

Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich im Nordosten um weitere Grundstücke, die nicht im Eigentum der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG sind, erweitert. Die zusätzliche Fläche wurde ebenfalls mit Rammkernsondierungen, Baggerschürfen, Bodeneinzelproben, überdeckten Bodeneinzelproben, Mischproben und Grundwasserproben untersucht.

#### 1.2.4 Schutzgut Wasser

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB**                      **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.**  
**§ 1 WHG**    **Schutz der Gewässer.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HG<sub>10-100</sub>) und liegt zudem nicht in einem Bereich, der bei Extremhochwässern (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet werden kann. Rund 70 m nördlich des Plangebiets liegt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Rheins (RVO 312-281) sowie rund 26 m nordwestlich ein nachrichtliches Überschwemmungsgebiet des Rheins ohne RVO.

Da keine Kenntnisse zu möglichen vergangenen Hochwasserereignissen vorliegen wird auch die Starkregensituation im Detail in der Baugenehmigungsplanung untersucht. Zu diesem Zeitpunkt ist ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Im Bebauungsplan sowie in den Unterlagen zur Entwässerungsplanung (u.a. Überflutungsnachweis ausgenommen Flächen der Bodenbehandlungsanlage, Re2area 15.07.2020 unter Berücksichtigung der DIN 1986-100 – Wiederkehrzeit 30 Jahre, Re2area Wiederkehrzeit 100 Jahre) werden Vorgaben zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser gemacht.

Die Themen Hochwasserschutz und Starkregen werden im Grünordnungsplan ausführlich behandelt. Das Grundwasser, der Grundwasserstand sowie eventuelle Grundwasserverunreinigungen werden im Rahmen der umfangreichen Altlastenuntersuchungen behandelt.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB**                              **Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.**  
**§ 54 ff. WHG**    **Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.**

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB**                              **Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.**  
Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

**§ 51 WHG**    **Wasserschutzgebiete.**

---

<sup>7</sup> Re2area GmbH (1107.05.2020): Budenheim, ehem. Dyckerhoff-Steinbruch – Zusammenfassende Darstellung der Geologischen und Hydrogeologischen Verhältnisse und der Altlastensituation. Heidelberg.

## **§ 53 WHG Heilquellenschutzgebiete.**

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **1.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

<b>§ 1 Abs. 5 BauGB</b>	<b>Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</b>	<b>Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB</b>	<b>Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB</b>	<b>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.</b>
<b>Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB</b>	<b>Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.</b>

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Hinsichtlich möglicher Luftschadstoffbelastungen erfolgt die Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe.

### **1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

<b>§ 1 Abs. 5 BauGB</b>	<b>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</b>	<b>Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.</b>
<b>§ 1 BNatSchG</b>	<b>Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.</b>

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt im Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan) auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme.

### **1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB</b>	<b>Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB</b>	<b>Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.</b>
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB</b>	<b>Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.</b>
<b>Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB</b>	<b>Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.</b>
<b>§ 50 BImSchG</b>	<b>Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.</b>

Zum Bebauungsplan werden folgende Gutachten erstellt:

- Lärmgutachten:
  - Untersuchung des Gewerbelärms von vorhandenen Betrieben und geplanten Betrieben im Plangebiet und der Umgebung,
  - Untersuchung des Verkehrslärms insb. der Mainzer Landstraße im Plangebiet,
  - Untersuchung der Veränderung des Verkehrslärms an der Mainzer Landstraße,
  - Prüfung der Notwendigkeit von Schallschutzfestsetzungen.
- Radongutachten
  - Untersuchung der Radonbelastung im Boden des Plangebietes,
  - Prüfung der Notwendigkeit von Festsetzungen zum Schutz vor Radon.
- Staubimmissionsgutachten

Zu der geplanten Bodenbehandlungsanlage wird im Hinblick auf das immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ein Staubimmissionsgutachten erstellt. Darin ist nachzuweisen, dass durch die Bodenbehandlungsanlage keine mit der geplanten Wohnnutzung unverträglichen Staubimmissionen hervorgerufen werden. In der Umweltprüfung werden im Bebauungsplan anhand einer Staubimmissionsprognose inklusive Betrachtung von Staubinhaltsstoffe geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben.

Die Ermittlung und Bewertung der Einwirkungen durch Luftschadstoffe von der Mainzer Landstraße erfolgt verbal-argumentativ. Dabei wird auf die Erkenntnisse der Luftreinhalteplanung der Stadt Mainz zurückgegriffen.<sup>8</sup>

Die Ermittlung und Bewertung der Einwirkungen durch Gerüche erfolgt verbal-argumentativ.

Die Auswirkungen auf Lärm- und Staubemissionen im Zusammenhang mit der Aufbereitung des Grundstücks bzw. in der Bauphase werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

### 1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB** **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.**

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen liegen nicht vor. Nach derzeitigem Stand sind keine Kulturdenkmäler bekannt.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor.

### 1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB** **Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.**

---

<sup>8</sup> Vgl. Luftreinhalteplan Mainz, Fortschreibung 2016-2020; Landeshauptstadt Mainz, Stand: März 2019.

**§ 1 Abs. 5 BauGB** Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

**§ 1 EEG<sup>9</sup>/§ 1 EEWärmeG<sup>10</sup>** Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Beschreibung der Energieversorgung des Gebietes erfolgt verbal-deskriptiv.

### 1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB** Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.

**Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB** Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB** Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Die Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

Neben dem Umgang mit den erzeugten Siedlungsabfällen ist der Umgang mit den im Boden des Plangebietes vorhandenen verunreinigten Böden von besonderer Relevanz. Die Vornutzung des Plangebietes hat zu umfangreichen Verunreinigungen des Bodens geführt. Der Umgang mit diesen Verunreinigungen ist der zentrale Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB** Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

**Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB** Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen.

Östlich des Plangebietes befindet sich im Gewerbegebiet „An der Hechtenkaute“ ein Lieferant für technische und medizinische Gase. Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2009 stellt der betrieb einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung dar. Im Rahmen der Umweltprüfung sind der aktuelle Bestand des Betriebes und seine Relevanz für Neuplanung schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet zu überprüfen.

### 1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB** Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

---

<sup>9</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz

<sup>10</sup> Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

**Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB**

**Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

## **2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Die Artenschutzuntersuchung<sup>11</sup> im Untersuchungsgebiet wurde für Fledermäuse, Avifauna, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung bezüglich der Fledermäuse wurde an zwei Standorten im Gelände mit akustischen Dauererfassungseinrichtungen, sogenannten „MiniBatcordern“ durchgeführt. Die akustische Dauererfassung wurde an drei Terminen über jeweils mehrere Tage durchgeführt, um die Fledermausaktivitäten im Plangebiet zu untersuchen. Die Erfassungszeiträume waren hierbei: 27. bis 29. Juni 2018, 15. bis 17. August 2018 sowie 24. bis 26. August 2018. Das Untersuchungsergebnis zum Ist-Zustand kommt auf insgesamt 48 Einzelrufe – sogenannte Fledermauskontakte. 80 Prozent der Fledermauskontakte ist auf die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zurückzuführen. Die weiteren erfassten Rufe sind dem Kleinen und dem Großen Abendsegler zuzuordnen, bei welchen eine einwandfreie Differenzierung nicht immer möglich ist. Die restlichen Erfassungen können aufgrund der Überlagerung von Störgeräuschen nicht eindeutig bestimmt werden. Die Artenschutzuntersuchung kommt bezüglich der Fledermäuse zu der Bewertung, dass das Untersuchungsgebiet nur einen untergeordneten Jagdraum für Fledermäuse darstellt und keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für diese Arten darstellt. Insgesamt verfügt das Plangebiet daher lediglich eine untergeordnete Wertigkeit für Fledermäuse.

Um die Avifauna im Plangebiet zu untersuchen wurden sechs Kartierungen im Zeitraum zwischen April und Juli 2018 durchgeführt. So kam eine Revierkartierung zum Einsatz, um strenggeschützte Arten, Rote-Liste-Arten und Arten, die in Rheinland-Pfalz einen ungünstig-ungzureichenden bzw. einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand haben, zu identifizieren. Für die übrigen Arten wurde eine halbquantitative Linientaxierung durchgeführt. Um spezielle Arten wie z.B. Eulen zu erfassen, wurden Klangattrappen eingesetzt. Das Ergebnis zum Ist-Zustand des Artenschutzgutachtens bezüglich der Avifauna kommt zu dem Ergebnis, dass bei den insgesamt durchgeführten sechs Beobachtungsgängen 32 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und dessen nahen Umfeldes nachgewiesen wurden. 23 dieser Vogelarten sind Brutvögel innerhalb des Plangebietes, die weiteren Vogelarten sind als Gastvögel zu bezeichnen, welche ihren

---

<sup>11</sup> Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch . Nackenheim. Stand: 30.06.2022.



Brutplatz außerhalb des Untersuchungsgebietes haben. Keiner der identifizierten Brutvögel entspricht einer Art mit unzureichend-ungünstigen oder ungünstig-schlechten Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz. Streng geschützte Arten, wie z.B. die Kornweihe, der Schwarzmilan und der Turmfalke, nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche nur als kleinen Teil ihres großen Nahrungsreviers. Aufgrund dieser Nutzung des Plangebietes durch die Avifauna lässt sich das Plangebiet als Gebiet mit geringer Bedeutung für die Avifauna bezeichnen.

Die Amphibien wurden mittels Sichtbeobachtungen, Verhören und Kescherfängen untersucht. Untersuchungsergebnis ist, dass keine Amphibien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden konnten. Daher ist das Plangebiet nur von geringer (potenzieller) ökologischer Wertigkeit als Lebensraum für Amphibien anzusehen.

Zur Untersuchung der Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Reptilien wurde eine flächendeckende Begehung des Plangebietes sowie seiner funktional angrenzenden Flächen durchgeführt. Diese Reptilienkartierung umfasste die Untersuchung aller Flächen und Strukturen, die ein potenzielles Reptilienbiotop darstellen können. Bei trockenwarmer und sonniger Witterung wurden im Rahmen der Reptilienkartierung vor allem sonnenexponierte Kleinstrukturen wie Holz- und Steinhäufen, Säume, Randstrukturen und Mauern sowie Versteckplätze wie hohl liegende Holzstämme, Steine, und künstlich ausgelegte Verstecke untersucht. Ergebnis der Kartierung ist, dass die streng geschützte Mauereidechse in geringer Dichte in zwei eng abgrenzbaren Bereichen beheimatet ist. Angenommen wird eine Population von rund 30 Tieren in den geeigneten Habitatstrukturen des Plangebietes. Angenommen wird zudem, dass es sich hierbei um eine Satellitenpopulation handelt, welche der mehrere tausend Tiere umfassenden Population auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Golfplatz zuzuordnen ist. Die Population auf dem Golfplatz umfasst Mauereidechsen, die bis 2009 aus dem Mainzer Binnen- und Zollhafen umgesiedelt wurden. Die Monitoringberichte zur Entwicklung dieser rund 2.750 Tiere umfassenden Population waren positiv. Neben dem Vorkommen der Mauereidechse wurde eine Blindschleiche im Plangebiet vorgefunden. Über weitere Vorkommen streng geschützter Reptilien wie der Schlingnatter oder der Zauneidechse wurden keine Nachweise erbracht. Das Gebiet lässt sich daher mit einer mittleren Wertigkeit für Reptilien bewerten.

Das Artenschutzgutachten hat zudem die Untersuchung des Plangebietes als Lebensraum für Schmetterlinge umfasst. Hierzu wurde eine flächendeckende Begehung des Plangebietes mit Untersuchung aller Flächen und Strukturen, die potentielle Habitatstrukturen für Schmetterlinge und Vorkommen von Raupennahrungspflanzen darstellen, durchgeführt. Die Witterung bei dieser Untersuchung war trockenwarm und sonnig. Der spezielle Fokus der Untersuchung lag auf den FFH-Anhang IV-Arten Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter. Das Ergebnis der 2018 durchgeführten Untersuchung ist der Nachweis von 17 Schmetterlingsarten im Plangebiet. Diese sind überwiegend allgemein häufige und ungefährdete Schmetterlingsarten. Zudem wurden mit dem Schwalbenschwanz und dem Rotklee-Bläuling Arten der Vorwarnliste erfasst. Der Nachtkerzenschwärmer wurde nicht nachgewiesen – sowohl die Suche nach Raupen als auch nach Fraßspuren und Kotballen blieb erfolglos. Ebenfalls erfolglos blieb die Suche nach Vorkommen des Großen Feuerfalters. Während des Untersuchungszeitraumes von Juni bis August 2018 wurden weder Eier an potentiellen Eiablageplätzen noch Raupen in Vorkommen der Raupennahrungspflanzen nachgewiesen. Das Plangebiet wird entsprechend der

Untersuchungsergebnisse mit einer niedrigen Wertigkeit für die Artengruppe der Schmetterlinge bezeichnet.

Im Jahr 2022 wurde noch einmal aktualisierende Erhebungen durchgeführt (5 Erhebungen). In diesem Zusammenhang wurden die ergänzten Mischgebietsflächen untersucht.

Die Vorgaben des Landschaftsplanes sollen bei der Planaufstellung durch die Schaffung einer hohen Durchgrünung erreicht werden. Diese soll einen möglichst hohen Anteil an Grünflächen sowie die Pflanzung von Straßenbäumen, die Dachbegrünung sowie den Erhalt eines Teils der ehemaligen Waldflächen umfassen. Zudem soll eine Altlastensanierung respektive in Teilbereichen eine Altlastensicherung erfolgen.

### 2.1.2 Schutzgut Boden / Fläche

Zur Untersuchung der in den Böden des Plangebietes vorhandenen Altlasten wurden mehrere Untersuchungen durchgeführt. Erste Untersuchungen fanden bereits in den 1990er-Jahren statt und hatten das Ziel, den Boden und das Grundwasser im Bereich der Altablagerung zu untersuchen und die Ausdehnung dieser zu ermitteln. Im Bereich der Altablagerungsfläche wurden signifikante Schadstoffbelastungen, unter anderem durch PAK und Schwermetalle nachgewiesen. Zudem wurden Hinweise auf Schadstoffeinträge von Quecksilber, Kohlenwasserstoffen, Bor, Eisen, AOX sowie DOC ins Grundwasser gefunden.

Das ehemalige Steinbruchbetriebsgelände im Westen des Plangebietes ist als Altstandort registriert. Im Rahmen einer bis 2016 andauernden Untersuchung wurden sechs Kontaminationsverdachtsflächen identifiziert und fünf hiervon untersucht. In diesem Bereich wurden Bodenverunreinigungen durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle festgestellt.

Eine historische Erkundung im Jahr 2017 hat eine Zusammenstellung und Neubewertung aller verfügbaren Unterlagen durchgeführt und hierbei Defizite des Kenntnisstandes bezüglich der Altlastensituation im Plangebiet identifiziert.

Basierend auf der historischen Erkundung von 2017 sind zwei Untersuchungskampagnen durchgeführt worden. Mit den Untersuchungen im Spätjahr 2018 und im Frühjahr 2019 wurden die identifizierten Defizite detailliert untersucht.

Im Nordwesten des Geländes befindet sich der registrierte Altstandort „Ehem. Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff“ (siehe Abbildung 16). Im Südosten befindet sich die registrierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ (siehe Abbildung 17).

Im Plangebiet ist ein Altstandort kartiert, dessen Abgrenzung der folgenden Abbildung zu entnehmen ist. Im Bereich des Altstandorts wurden bereits ab der Geländeoberkante relevante Belastungen durch PAK festgestellt, welche die entsprechenden Prüfwerte für eine sensible Nutzung überschreiten. Zudem liegen weitere Belastungen in Form von Arsen, MKW und Schwermetallen sowie punktuell in Form von BTEX und PCB vor. Da Teile der gefundenen Belastungsstoffe durch Pflanzen auch über den Menschen aufgenommen werden können, besteht Handlungsbedarf im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung. Im Bereich des Altstandorts liegen neben den Belastungen des Bodens auch Belastungen des Schichtwasser vor, sodass sich Gefährdungen für die Wirkungspfade Boden → Mensch (bei geplanter Nutzung),



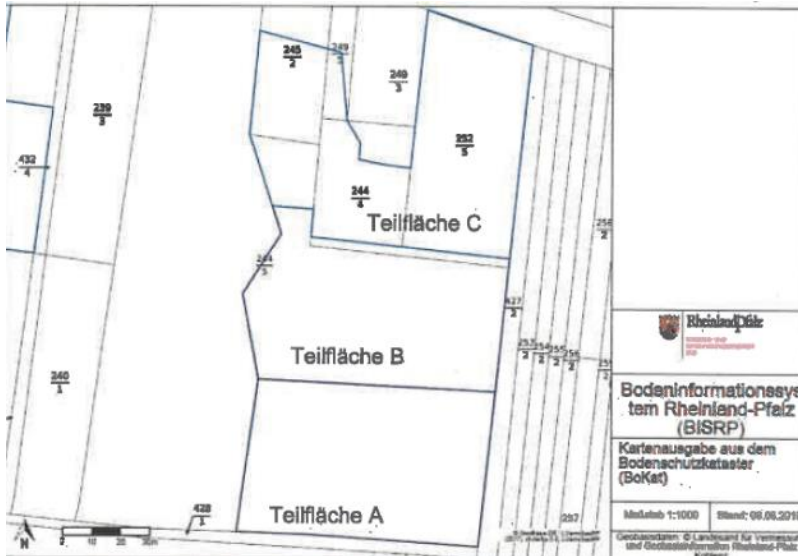


Abbildung 17: Abgrenzung der Altablagerung mit den Teilflächen A bis C (Stellungnahme SGD Süd vom 08.08.2019)

Die im Planverfahren nachträglich aufgenommenen Mischgebiete im Nordosten des Plangebietes wurden ebenfalls untersucht und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Teile der kartierten Altablagerungsfläche befinden sich in den Mischgebieten MI 2 und MI 3. Aus diesem Grund liegen ähnliche Belastung vor wie in den südlich gelegenen Sondergebieten vor. In den Teilflächen A bis C ergeben sich unter Berücksichtigung der bisherigen sowie der geplanten Nutzung Gefährdungen für den Wirkungspfad Boden → Mensch. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser liegt in den Teilflächen A bis C vor.

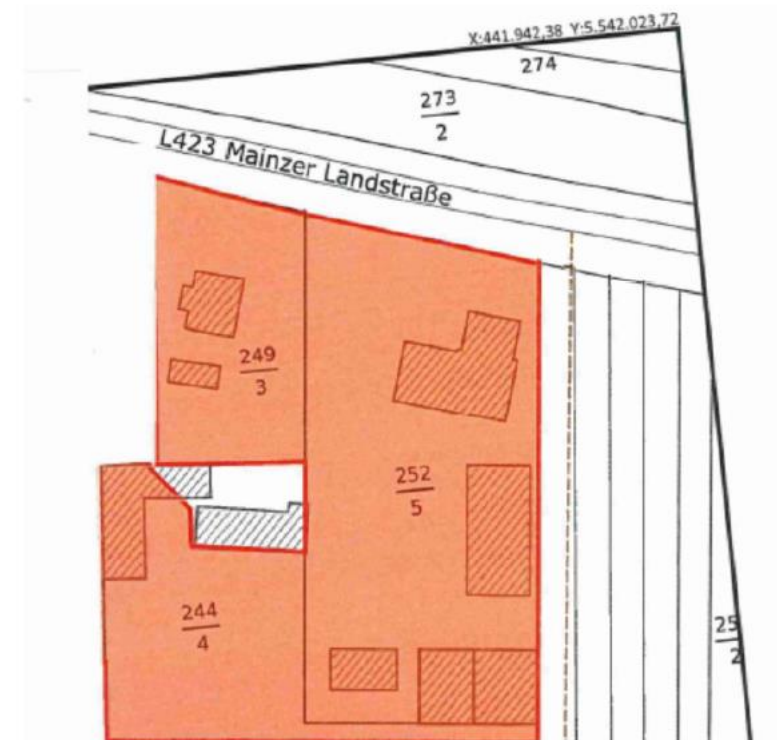


Abbildung 18: Ergänzende Abgrenzung der Teilfläche C (Stellungnahme SGD Süd vom 18.10.2022)

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

Die aktuellen Altlastenuntersuchungen kommen zu dem Schluss, dass im Untergrund der Plangebietsfläche kein zusammenhängender Grundwasserleiter ausgebildet ist und lediglich lokale Schichtwasservorkommen vorhanden sind. Eine eindeutige Bestimmung der Fließrichtung dieses Grundwassers ist nicht möglich, da das Abströmen der Schichtwasservorkommen der lokalen Untergrundmorphologie folgt. Die im Rahmen von Messungen identifizierten Grundwasserstände lassen vermuten, dass es auch bei erhöhtem Schichtwasservorkommen nicht zu einem Kontakt zwischen dem Schichtwasser und dem Material der Altablagerung kommen wird. Gemäß Stellungnahme der SGD Süd<sup>13</sup> besteht im Bereich der Altablagerung im Südosten des Plangebiets durch die vorhandenen Bodenverunreinigungen eine potentielle Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Wasser bzw. Boden-Schichtwasser.

### 2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Bestand zum überwiegenden Teil brach. Durch die Nichtnutzung der Flächen entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Die von Gehölzen bestandenen Flächen des Plangebiets wirken als Frischluftproduzenten ausgleichend auf das Lokalklima.

### 2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das natürliche Landschaftsbild ist durch die ehemalige gewerblich / industrielle Nutzung innerhalb des Plangebiets bereits stark beeinträchtigt. Durch die ehemalige Nutzung als Steinbruch ist das natürliche Landschaftsbild nicht mehr vollumfänglich vorhanden. Gleichzeitig ist durch die ehemalige Nutzung des Plangebiets, die damit einhergehende Veränderung des Reliefs und dem Fehlen der öffentlichen Zugänglichkeit keine Erholungsfunktion im Plangebiet zu erkennen.

Das Ortsbild im Nordosten und in der Umgebung des Plangebiets wird durch die Bebauung entlang der Mainzer Landstraße geprägt.

### 2.1.6 Schutzgut Mensch

#### Auswirkungen auf 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. Zudem entstehen Gewerbelärmimmissionen durch einen im Plangebiet vorhandenen Metallbaubetrieb. Aufgrund dessen, dass ein überwiegender Teil des Plangebiets unbebaut und ungenutzt ist, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen.

#### Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Im Plangebiet ist nicht von erheblichen Luftschadstoffbelastungen auszugehen. Zwar weist die Mainzer Landstraße eine hohe Verkehrsbelastung von mehr als 10.000 Kfz/24h auf. Grenzwertüberschreitungen sind jedoch aufgrund der Bebauungs- und Siedlungsstruktur im

---

<sup>13</sup> SGD Süd (08.08.2019): Voll der Bodenschutzgesetze; hier: Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“, REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00“. Mainz.

Plangebiet und im Umfeld (keine engen Straßenschluchten, keine innerstädtische Lage) nicht anzunehmen. Nach den Ergebnissen des Luftreinhalteplans der Stadt Mainz ergaben sich für das Jahr 2017 nur noch an den innerstädtischen Messstationen Parcusstraße und Große Langgasse Grenzwertüberschreitungen.

### Auswirkungen auf den Menschen durch Radon

Im Plangebiet befindet sich Bereiche, in dem ein lokal erhöhtes Radonpotential (20 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (Radonvorsorgegebietsklasse I und II).

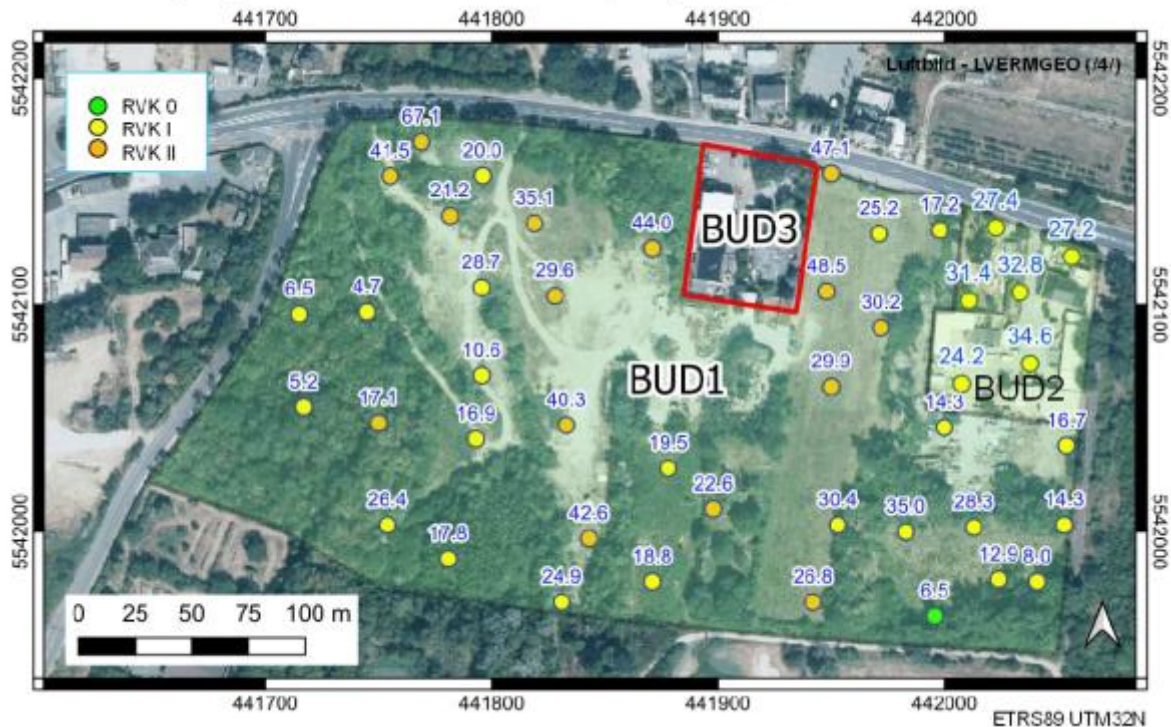


Abbildung 19: Lage der Untersuchungsteilflächen <sup>14</sup>

Je nach Baustandard der Bestandsgebäude sind Auswirkungen auf den Menschen nicht auszuschließen.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Archäologische Funde im Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden, da in der Umgebung bereits in der Vergangenheit vereinzelte archäologische Funde erfolgten. Sachgüter sind im Plangebiet vereinzelt in Form von bestehenden Gebäuden entlang der Mainzer Landstraße vorhanden. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Dyckerhoff sind keine Sachgüter vorhanden.

<sup>14</sup> GeoConsult Rein (2022): „Bericht Radonbelastung in der Bodenluft – Erweiterungsfläche BUD 3 BPL „Ehemaliges Dyckerhoffgelände“

### **2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Plangebiet werden im Basisszenario keine erneuerbaren Energieträger genutzt. Im Bereich des ehemaligen Firmengeländes der Fa. Dyckerhoff ist keine Bebauung vorhanden, weshalb kein Konzept zur effizienten Nutzung von Energie vorliegt. Aufgrund der fehlenden Bebauung ist dies auch nicht notwendig.

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

### **2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen ist im Plangebiet mittelfristig von dem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustands auszugehen. Im Prognose-Nullfall ist daher, verglichen mit dem Basisszenario, keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

### **2.2.2 Schutzgut Boden / Fläche**

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen ist im Plangebiet mittelfristig von einem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustands auszugehen. Im Prognose-Nullfall ist daher, verglichen mit dem Basisszenario, keine wesentliche Veränderung zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung wird keine Bodensanierung durchgeführt, sodass die bereits im Bestandsszenario bestehenden Belastungen auch weiterhin vorhanden sind. Die hierdurch bestehenden, potenziellen Gefährdungen des Schutzguts Boden bestehen dann auch weiterhin.

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

Im Prognose-Nullfall ist im Plangebiet auf den überwiegend unversiegelten Flächen weiterhin eine unkontrollierte und uneingeschränkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Aufgrund der bestehenden Belastungen der Böden im Plangebiet ist vor allem im Bereich der Altablagerung im Südosten des Plangebiets von einer potentiellen Gefährdung des Wirkungspfads Boden-Wasser bzw. Boden-Schichtwasser auszugehen. Durch versickerndes Niederschlagswasser können die in diesem Bereich des Bodens vorhandenen Schadstoffe in tieferliegende Schichten sowie das dort befindliche Schichtwasser oder das Grundwasser eingetragen werden. Somit ist eine Ausbreitung der bislang lokal begrenzten Bodenverunreinigung auf das Schicht-/Grundwasser möglich, was zudem eine Ausbreitung über die bestehende, verunreinigte Fläche hinaus zur Folge haben kann.

### **2.2.4 Schutzgut Klima und Luft**

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

### **2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

## 2.2.6 Schutzgut Mensch

### Auswirkungen auf Menschen durch Geräusche

Im Prognose-Nullfall ergeben sich an der Mainzer Landstraße Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 70 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht.

### Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Im Prognose-Nullfall kommt es, verglichen mit dem Basisszenario, zu keiner erheblichen Veränderung der Belastungssituation durch Luftschadstoffe.

### Auswirkungen auf den Menschen durch Radon

Im Prognose-Nullfall kommt es, verglichen mit dem Basisszenario, zu keiner erheblichen Veränderung der Belastungssituation durch Radon.

## 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da keine Kulturgüter im Plangebiet vorhanden sind, ist im Prognose-Nullfall von keiner Veränderung auszugehen.

Die im Plangebiet vorhandenen Sachgüter in Form der entlang der Mainzer Landstraße bestehenden Gebäude werden im Prognose-Nullfall nicht verändert.

## 2.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Prognose-Nullfall ist keine Veränderung zum Basisszenario zu erwarten. Eine Versorgung mit Energie ist in den wenigen, bislang bebauten Bereichen des Plangebiets über die öffentliche Erschließung sichergestellt. In den überwiegenden Teilen des Plangebiets, die unbebaut sind (ehemaliges Gelände der Fa. Dyckerhoff), ist eine Versorgung mit Energie aufgrund der fehlenden Nutzung entbehrlich.

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

### 2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Mit Vorhabenumsetzung sind baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Die Baumaßnahmen erfordern die Rodung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen, wodurch potentielle Fortpflanzungsstätten verloren gehen können<sup>15</sup>.

Während der Bodensanierung, Geländemodellierung und Bauphase sind Lärmimmissionen, beispielsweise durch Baumaschinen und LKW zu erwarten, welche jedoch weder zeitlich noch räumlich gleichmäßig über das Plangebiet verteilt sind.

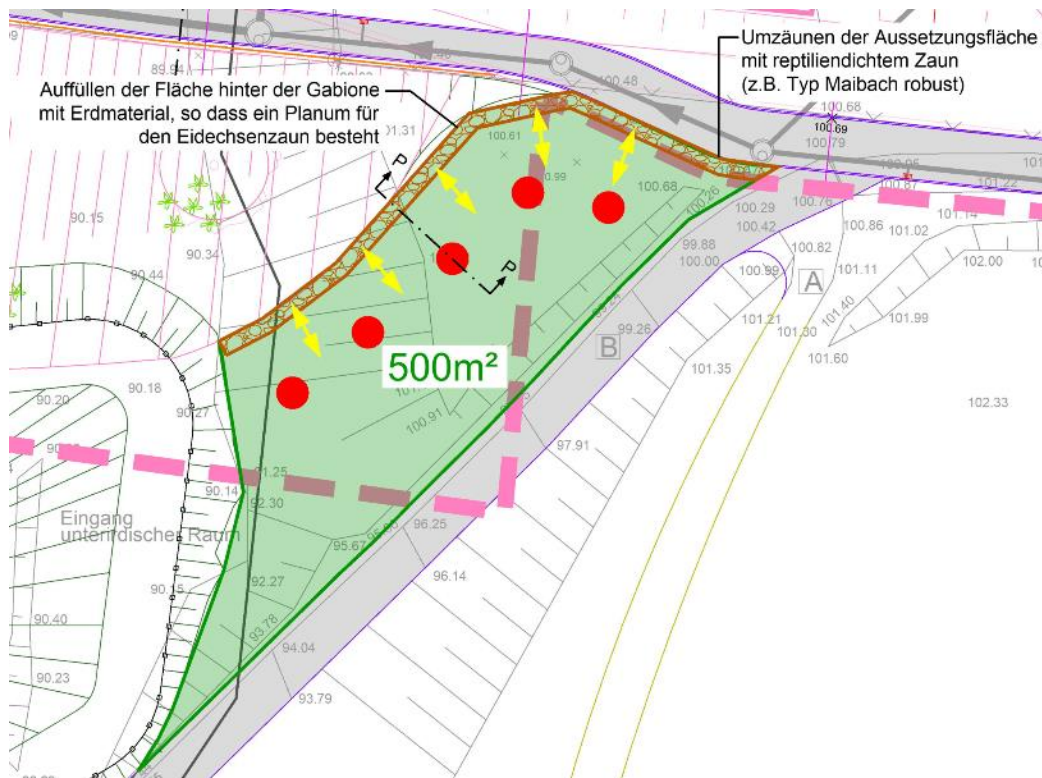
Für die im Plangebiet vorgefundenen Reptilienart der Mauereidechsen wird eine CEF-Maßnahme zur Umsiedlung der Population durchgeführt. Nach Beendigung der Umsiedlung sind daher keine Individuen mehr im Plangebiet vorzufinden. Daher sind keine baubedingten Auswirkungen auf

---

<sup>15</sup> Beratungsgesellschaft NATUR dbR (02.06.2022): Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch. Nackenheim.



Amphibien zu erwarten. Die durchgeführte CEF-Maßnahme hat einen Ersatzlebensraum für die im Plangebiet vorgefundene Mauereidechsen-Population geschaffen. Im südöstlichen Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Wald ist eine 500 m<sup>2</sup> große Fläche als Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen entstanden. Die CEF-Maßnahme umfasst unter anderem die Einsaat einer artenreichen Blümmischung mit reduzierter Saatkichte, die Errichtung von fünf Überwinterungselementen aus Grobschlag, die Anlage von rund 50 m langen Gabionen, das Auffüllen der Fläche hinter der Gabione mit Erdmaterial und die Anlage von fünf Sandlinsen zur Eiablage. Die Details der Maßnahme werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt. Folgende Abbildung zeigt die geplante Maßnahme.



**Abbildung 20: Darstellung Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen-Population**

Bezüglich der Avifauna könnten ohne Umsetzung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahme Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die im Plangebiet vorkommenden, häufig vorkommenden und daher ungefährdeten Vögel verloren gehen. Beispielsweise ist bei der Baufeldfreimachung die Möglichkeit gegeben, dass Individuen am Nest getötet werden. Zur Verhinderung dessen soll vor der Baufeldfreimachung eine entsprechende Begehung mit Begutachtung der eventuell vorhandenen Niststätten erfolgen. Durch die Bauarbeiten können zudem Vogelarten temporär gestört werden, die im Umfeld des Plangebiets brüten. Auch hiervon sind gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung lediglich allgemein häufige und ungefährdete Vogelarten betroffen.

Baubedingte Auswirkungen auf Amphibien sind nicht zu erwarten, da durch die Baumaßnahmen keine Lebensräume von Amphibien verloren gehen.

Für Fledermäuse stellt das Plangebiet lediglich einen untergeordneten Nahrungsraum dar, welcher mit Vollzug der Planung verloren geht. Zudem ist bei Rodung von eventuellen Höhlenbäumen der Verlust dieser Quartiere für Fledermäuse möglich. Ohne Durchführung der

entsprechenden Vermeidungsmaßnahme ist daher die Tötung von Individuen durch den Bau möglich.

Für Schmetterlinge entstehen baubedingte Auswirkungen durch die Beanspruchung kleinflächiger Teillebensräume, da hierdurch Lebensräume für Schmetterlinge mit niedriger Wertigkeit zerstört werden. Den baubedingten Auswirkungen wird durch entsprechende Neu-Bepflanzungen nach Beendigung der Baumaßnahmen entgegengewirkt.

Mit der Vorhabenumsetzung sind anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Bezüglich der Avifauna ist ein anlagenbedingter Habitatverlust an besiedelten Lebensräumen im Plangebiet zu erwarten.

Für Schmetterlinge entstehen anlagebedingte Auswirkungen durch den Verlust von Lebensräumen mit niedriger Wertigkeit. Zum Ausgleich der anlagebedingten Auswirkungen wird eine Neu-Bepflanzung erfolgen.

Nach Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Inhalten des Planungs- sowie des Durchführungsvertrags werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf Fledermäuse, die Avifauna, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge entstehen.

### 2.3.2 Schutzgut Boden / Fläche

Bei dem Vorhaben handelt es sich i. W. um ein Vorhaben der Innenentwicklung, da die Flächen durch das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff bereits baulich bzw. als Steinbruch genutzt wurden und z. T. erheblich mit Bodenverunreinigungen belastet sind. Durch die Revitalisierung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes wird die Inanspruchnahme anderer, bislang nicht baulich genutzter Flächen in der Gemeinde Budenheim zur Realisierung von gewerblichen und wohnbaulichen Flächen vermieden. Die Inanspruchnahme von bisher nicht vorgenutzten Flächen erfolgt nur im Sinne einer Arrondierung bzw. des Lückenschlusses zu vorhandenen Nutzungen in der Umgebung.

#### Altlasten

Die durch die ehemalige gewerblich / industrielle Nutzung der Fa. Dyckerhoff hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie die Kontaminierung mehrerer Bereiche innerhalb des Plangebiets werden im Prognose-Planfall verbessert.

Für die im Plangebiet vorhandenen Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen liegt jeweils mit abschließender Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) ein Konzept zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten vor.

Die Fläche der Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ mit der REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00“ soll gemäß Stellungnahme der SGD Süd<sup>16</sup> in den Teilflächen A und B, welche sich im Bereich des geplanten Sondergebiets „Bodenbehandlungsanlage“ befinden, vollständig versiegelt werden. Über diese Maßnahme soll der direkte Kontakt des

---

<sup>16</sup> SGD Süd (08.08.2019): Voll der Bodenschutzgesetze; hier: Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“, REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00“. Mainz.

Menschen mit der Altablagerung gemäß dem Wirkungspfad Boden-Mensch vermieden werden. Gleichzeitig sollen die Teilflächen A und B durch die Schaffung einer vollständigen Versiegelung eine deutliche Verbesserung der Wirkungspfade Boden-Grundwasser sowie Boden-Schichtwasser erfahren. Durch die vollständige Versiegelung wird angestrebt, einen Schadstoffübergang in das Schichtwasser sowie eine Verlagerung von Schadstoffen über das Schicht- und Grundwasser in den Untergrund dauerhaft stark zu minimieren.

Die Fläche des Altstandorts „Ehem. Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“ mit der REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00 soll gemäß Stellungnahme der SGD Süd<sup>17</sup> durch Dekontaminationsmaßnahmen in Form von bereichsweisem Bodenaushub mit anschließender Freimessung erfolgen. Die Sanierung des Bodens wird über die im Plangebiet vorgesehene Bodenbehandlungsanlage erfolgen. Nach Reinigung der kontaminierten Böden erfolgt im Plangebiet (im Bereich des zukünftigen allgemeinen Wohngebiets) der Wiedereinbau des Bodenmaterials mit gleichzeitiger Geländemodellierung.

In den Teilbaugebieten MI 2 und MI 3 liegen nach derzeitigem Untersuchungsstand und der Stellungnahme der SGD Süd<sup>18</sup> ebenfalls Bodenverunreinigungen vor. Aufgrund der festgestellten Belastungen besteht zunächst weiterer Erkundungsbedarf mit voraussichtlich anschließendem Sanierungsbedarf. Als Sicherungsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist die Beseitigung der belasteten Auffüllungen vorgesehen. Als Sicherungsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden Mensch kommt – soweit dann noch erforderlich – die geplante Anhebung bzw. Überdeckung des Geländes in Betracht.

### 2.3.3 Schutzgut Wasser

Im Prognose-Planfall ist im Plangebiet ein umfassendes Erschließungssystem mit Straßenverkehrsflächen sowie allen gängigen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung aufgebaut. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nunmehr ausschließlich im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen sowie auf nicht versiegelten Teilen von privaten Grundstücken möglich. In diesen Bereichen ist vor Herstellung der Erschließung und Bebauung eine umfassende Geländemodellierung mit vorheriger Reinigung der im Basisszenario vorhandenen kontaminierten Böden erfolgt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch Versickerung im Bereich kontaminierten Bodens ist daher nicht weiter gegeben.

Im Basisszenario ist im Südosten des Plangebiets ein Altstandort vorhanden. Dieser wird im Prognose-Planfall gemäß vorgegebener Sanierungsmaßnahmen durch die Herstellung einer vollständigen Versiegelung dauerhaft gesichert. An dieser Stelle ist daher keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mehr möglich. Eine Beeinträchtigung der Wirkungspfade Boden-Wasser sowie Boden-Schichtwasser ist nach Herstellung der vollständigen Versiegelung nicht mehr möglich.

---

<sup>17</sup> SGD Süd (31.10.2019): Vollzug der Bodenschutzgesetze; Geplante Entwicklung des Altstandorts „Ehem. Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“, REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00. Mainz.

<sup>18</sup> SGD Süd (18.10.2022): Vollzug der Bodenschutzgesetze; „Budenheim – Umwidmung ehemaliger Dyckerhoff-Standort in Budenheim – Orientierende Untersuchung der Grundstücke Mainzer Landstraße 135 und 137“ von Re2area v. 24.05.2022 [U17].

Im Bereich des geplanten Wohngebiets wird im Prognose-Planfall das Niederschlagswasser aller öffentlichen Grünflächen sowie aller Verkehrsflächen des Wohngebiets an einen neuen Regenwasserkanal angeschlossen. Über den Regenwasserkanal erfolgt eine Ableitung des Niederschlagswassers in das geplante Regenrückhaltebecken. Im Bereich des WA 1 erfolgt ein Regenwassermanagement mit Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Flächen in den Mischgebieten wird jeweils auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert.

In den Teilbaugebieten MI 1.1 und MI 1.2 wird ein Notüberlauf an den Schmutzwasserkanal der Mainzer Landstraße angeschlossen. Der Drosselabfluss für die Mischgebiete MI 1.1 und MI 1.2 beträgt ca. 219,5 l/s\*ha. Das entspricht der Einleitmenge aus dem Bestand.

In den Teilbaugebieten MI 2 und MI 3 wird ein Notüberlauf an den Schmutzwasserkanal in der Planstraße B angeschlossen. Der Drosselabfluss für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 beträgt ca. 0,75 l/(s\*ha). Voraussetzung für eine Versickerung im MI 3 ist die geplante Bodensanierung.

In den Sondergebieten erfolgt eine Sammlung des Niederschlagswassers zur Weiternutzung als Brauchwasser.

#### **2.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Im Prognose-Planfall werden einige der Gehölzstrukturen im Plangebiet gerodet sein. Die im Basisszenario beschriebene Kaltluftproduktion in diesen Teilen des Plangebiets wird somit entfallen sein. Beispielsweise entlang des Schwarzenbergwegs werden Gehölzstrukturen in größerem Umfang erhalten bleiben. Die Kaltluftproduktion auf diesen Flächen wird auch im Prognose-Planfall erhalten bleiben, sodass durch diese Flächen auch weiterhin positive klimatische Effekte auf die Umgebung entstehen.

Im Prognose-Planfall sind die geplanten Gebäude sowie weitere Versiegelungen in Form von Wege- und Straßenverkehrsflächen errichtet, welche beispielsweise durch die Speicherung von Wärme im Sommer negative kleinklimatische Auswirkungen haben.

Dem Verlust von kaltluftproduzierenden Gehölzstrukturen sowie dem Entstehen von bebauten, versiegelten Flächen mit negativen kleinklimatischen Auswirkungen wird im Prognose-Planfall durch die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Mindestdurchgrünung des Plangebiets entgegengewirkt. Die gärtnerische Anlage der privaten Grundstücke, die Pflanzung der vorgesehenen Gebäude, die Anlage des gestuften Waldrands auf der Böschung am südlichen Rand des Plangebiets sowie die Dachbegrünung auf den Gebäuden mit Flachdächern wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und gleichen negative Effekte durch die Bebauung sowie die wegfallende Kaltluftproduktion der im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen aus.

Die geplante Begrünung des Plangebiets wirkt sich aufgrund der luftreinigenden Funktion der Pflanzen auch positiv auf das Schutzgut Luft aus.

#### **2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Im Prognose-Planfall wird durch die geplante Geländemodellierung der ursprüngliche Geländeverlauf, der bis zur Aufnahme der Tätigkeiten im ehemaligen Steinbruch der Fa. Dyckerhoff im Bereich der ehemaligen Betriebsflächen vorhanden war, nachempfunden. Das

Landschaftsbild wird somit hinsichtlich seines Reliefs wieder angepasst, hinsichtlich seiner Gestaltung jedoch nicht.

Das Plangebiet wird im Prognose-Planfall baulich genutzt werden, wodurch das Ortsbild am östlichen Entree der Gemeinde Budenheim geprägt wird. Durch die Bebauung kommt es in diesem Bereich der Gemeinde zu einer Aufwertung des Ortsbildes durch die Schaffung einer markanten Bebauung entlang der Mainzer Landstraße. Die bislang bestehende Bebauungssituation entlang der Mainzer Landstraße wird somit aufgewertet und es entsteht ein zusammenhängender Siedlungskörper. Im Plangebiet werden im Prognose-Planfall wieder Bereiche öffentlich zugänglich gemacht, die bislang für die Öffentlichkeit nicht nutzbar sind. Eine Erholungsfunktion innerhalb des Plangebiets wird jedoch nicht geschaffen. Ausgenommen hiervon sind die individuell-privaten Erholungsfunktionen auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Eine öffentliche Erholungsfunktion des Plangebiets liegt nicht vor, durch die im Prognose-Planfall errichteten Rad- und Fußwegeverbindungen, die auch an das bestehende Wegenetz anschließen und somit als Lückenschluss fungieren, wird der Öffentlichkeit jedoch die Möglichkeit gegeben, die benachbarten Bereiche mit Erholungsfunktion über das Plangebiet zu erreichen.

## **Schutzgut Mensch**

### **Auswirkungen auf Menschen durch Geräusche**

#### **Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebietes:**

Wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A) und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV 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 erhöht sich der Lärm um 1,2 dB(A) am Tag und 1,1 dB(A) in der Nacht. Diese Pegelerhöhung ist als wesentlich anzusehen. Daher wird dort vorgeschlagen den betroffenen Anwohnern Kosten für Schallschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden zu erstatten.

#### **Verkehrslärm im Plangebiet:**

Im Prognose-Planfall wird die Ausbreitung der Lärmeinwirkungen im Plangebiet durch die vollzogene Geländemodellierung sowie die errichteten Gebäude im Vergleich zum Basisszenario verändert<sup>19</sup>. Die Lärmeinwirkungen im Plangebiet sind jedoch trotzdem – vor allem entlang der Mainzer Landstraße und in deren Einwirkungsbereich – so hoch, dass gesunde Wohnverhältnisse nur mit Maßnahmen des passiven Lärmschutzes zu erreichen sind. Zudem kommt mit Errichtung der Bodenbehandlungsanlage eine neue Gewerbelärmquelle hinzu.

Im Prognose-Planfall werden in der ersten Reihe der Bebauung entlang der Mainzer Landstraße Lärmpegel durch Verkehrslärm von bis zu 70 dB(A) am Tag und in der Nacht erreicht. Im Tagzeitraum kommt es an den der Mainzer Landstraße zugewandten Fassaden im WA 1 und den Mischgebieten MI 2 – MI 3 gemäß DIN 18005-1 zu Überschreitungen des Orientierungswerts für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A)) von bis zu 15 dB(A) und

---

<sup>19</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim. Kaiserslautern. Stand: 30.04.2020.

Mischgebieten (60 dB(A)) von bis zu 10 dB(A). An dem bestehenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen im MI1.2 werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) prognostiziert, damit wird der Orientierungswert um 2 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird an diesen Fassaden der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) um bis zu 25 dB(A) und in den Mischgebieten MI 2 – MI 3 von 50 dB(A) um bis zu 16 dB(A) überschritten. An dem bestehenden Gebäude im MI1.2 wird der Orientierungswert für Mischgebiete in der Nacht um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Um auf die Verkehrslärmeinwirkungen zu reagieren, werden für die betroffenen Fassaden umfassende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen. Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vor Verkehrslärm werden durch die Festsetzung erforderlicher Schalldämm-Maße für Außenbauteile sowie die Festsetzung einer angepassten Grundrissorientierung mit mindestens einem offenbaren Fenster in schutzbedürftigen Räumen, welches sich nicht an der betroffenen Fassade befindet oder beispielsweise durch verglaste Vorbauten oder Doppelfassaden geschützt wird umgesetzt. Zudem erfolgt die Festsetzung, dass eine Belüftung von Schlafräumen, sofern sie sich an einer Fassade mit einem maßgeblichen nächtlichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) oder mehr befindet und nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, erfolgen muss.

### **Gewerbelärm**

Im Prognose-Planfall werden am östlichen Rand des WA 1 und am nordöstlichen Rand des WA 5 Lärmpegel durch Gewerbelärm von bis zu 57 dB(A) am Tag erreicht. Der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) wird demnach um bis zu 2 dB(A) durch Gewerbelärm überschritten. Im Teilbaugebiet MI 1.2 ergeben sich Lärmpegel durch Gewerbelärm von bis zu 62 dB(A) am Tag. Der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 dB(A) wird demnach um bis zu 2 dB(A) durch Gewerbelärm überschritten. Die Überschreitungen sind auf den im Bestand vorhandenen Metallbaubetrieb zurückzuführen.

In den Mischgebieten MI 2 – MI 3 werden an den beiden südlich geplanten Gebäuden 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 mit den ermittelten Gewerbelärmpegeln umzugehen und eine Wohnbebauung unter Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung einer passiven Lärmschutzmaßnahme. Demnach dürfen in den Gebäuden mit den betroffenen Fassaden im WA 1, MI 2 und MI 3 keine offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, sofern nicht durch bauliche Maßnahmen wie z.B. verglaste Balkone oder eine vorgesetzte Fassade die Gewerbelärmeinwirkungen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster um mindestens 5 dB(A) gemindert sind.

Aufgrund des festgesetzten Lärmschutzwalls und der festgesetzten Lärmschutzüberdachung im Bereich der geplanten Bodenbehandlungsanlage, kann sichergestellt werden, dass sich durch die Bodenbehandlungsanlage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in den allgemeinen Wohngebieten ergeben.

Im Nachtzeitraum ergeben sich im Prognose-Planfall im Süden der Teilbaugebiete WA 4 bis WA 7 Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) in der Nacht um bis zu 5 dB(A). Die Überschreitungen resultieren aus Immissionen der südlich des Plangebiets gelegenen

Deponiegasverstromungsanlage. In Abstimmung mit dem Betreiber der Anlage soll ein Schalldämpfer verbaut werden, der den Schalleistungspegel der Deponiegasverstromungsanlage um 10 dB(A) reduziert. Somit wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiet von 40 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe**

Im Plangebiet ist nicht von erheblichen Luftschadstoffbelastungen auszugehen. Zwar weist die Mainzer Landstraße eine hohe Verkehrsbelastung von mehr als 10.000 Kfz/24h auf. Grenzwertüberschreitungen sind jedoch aufgrund der Bebauungs- und Siedlungsstruktur im Plangebiet und im Umfeld (keine engen Straßenschluchten, keine innerstädtische Lage) nicht anzunehmen. Nach den Ergebnissen des Luftreinhalteplans der Stadt Mainz ergaben sich für das Jahr 2017 nur noch an den innerstädtischen Messstationen Parcusstraße und Große Langgasse Grenzwertüberschreitungen.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Radon**

Für die Bereiche mit erhöhtem Radonpotential Radonvorsorgegebiete I bzw. II sind für Neubauten Maßnahmen der Präventionsstufen RVK I bzw. II empfohlen.

Maßnahmen Präventionsstufe 1:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke  $\geq$  18 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen. Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können. Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zur Bodenplatte (z.B. Mauerkragen) oder Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten, freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der, durch die Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können Sie unsachgemäß abgedichtet, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern.
- Zuführungen der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

Maßnahmen Präventionsstufe 2:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke  $\geq$  20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.





## **Auswirkungen auf den Menschen durch Gerüche**

Mit dem Betrieb der geplanten Bodenbehandlungsanlage sind keine Geruchsimmissionen verbunden.

## **Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase**

Während der Bauphase kann es insbesondere durch die Bodensanierung sowie während des Baus der neuen baulichen Anlagen (z.B. Baustellenverkehr) im Plangebiet zu Lärm- und Staubimmissionen kommen. Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt und wirken sich lediglich temporär aus. Durch Maßnahmen, z. B. Bauzeitenregelungen, Bewässerung, können die Auswirkungen vermindert werden.

### **2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Prognose-Planfall entstehen keine Auswirkungen auf Kulturgüter, da diese im Plangebiet bereits im Basisszenario nicht vorhanden sind. Aufgrund früherer archäologischer Funde in der Umgebung des Plangebiets können im Zuge der Bebauung weitere Funde nicht ausgeschlossen werden. Zum Umgang mit eventuellen archäologischen Funden wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts entstehen im Plangebiet im Prognose-Planfall neue Sachgüter durch die Gebäude. Auswirkungen auf die teilweise bereits im Basisszenario bestehenden Sachgüter in Form von Bestandsgebäuden sind möglich, da die Planung eine Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet vorsieht. Durch die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in ein Mischgebiet ist eine Aufwertung der Bestandsbereich möglich.

### **2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Prognose-Planfall sieht das städtebauliche Konzept vor, erneuerbare Energieträger in Form von Erdwärme über ein kaltes Nahwärmenetz zu nutzen. Dazu wird im Teilbaugebiet WA 1 ein Erdwärmesondenfeld vorgesehen. Zusätzlich sind Sole/Wasser-Wärmepumpen als Wärmeerzeugungsanlagen sowie die Nutzung der Sonnenenergie über Photovoltaikanlagen vorgesehen. Zudem besteht die Möglichkeit in den Einfamilien-/Reihenhäusern sowie Doppelhäusern elektrische Stromspeicher zur Eigenverbrauchssteigerung einzubauen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Nutzung erneuerbarer Energiequellen nicht entgegen und ermöglichen beispielsweise durch die Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen die Installation von Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren.

### **2.3.9 Auswirkungen durch Abfälle**

Der Bebauungsplan sieht in einem Teilbereich die Sicherung der Altlasten vor. Die weiteren verunreinigten Teilbereiche sollen in der geplanten Bodenbehandlungsanlage gereinigt werden. Damit wird dem Umgang mit abfallrechtlich relevanten Stoffen Rechnung getragen und eine Minimierung der entsprechenden Abfallstoffe angestrebt.

## Technisches Verfahren der Bodenbehandlungsanlage

Die verunreinigten Böden werden direkt aus dem Plangebiet oder mit Lkw von externen Baustellen über die Mainzer Landstraße angeliefert. Die verunreinigten Bodenmassen werden innerhalb der Halle zerkleinert und gesiebt. Dadurch werden die verunreinigten Bestandteile von den nicht verunreinigten getrennt. Die unbelasteten Materialien können dann im Plangebiet direkt wiedereingebaut werden. Die belasteten Restmassen werden zur Entsorgung mit Lkw zur Deponie abgefahren.

### 2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinausgeht, nicht erkennbar ist.

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

### 2.3.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

#### Bewertungsgrundlage / Voreingriffszustand

Durch die Planung ist eine Flächeninanspruchnahme mit bau-, betriebs- und anlagebedingtem Verlust der Lebensräume innerhalb des Plangebiets eingriffsrelevant. Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der dadurch entstehende erforderliche Ausgleich erfolgen gemäß einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie die quantitative Ermittlung der erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Eingriffe in die Waldfläche werden mittels forstrechtlicher Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich

#### Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

**Tabelle 3:** Für die Bilanzierung relevante Fläche

	Bestand [m <sup>2</sup> ]	Planung [m <sup>2</sup> ]
Gesamt	<b>84.857</b>	<b>84.857</b>
Bereich mit zulässiger baulicher Entwicklung gem. § 34 BauGB	15.966	15.966
Böschung	3.558	3.558
<b>Bilanzfläche</b>	<b>65.333</b>	<b>65.333</b>
davon Versiegelung	8.758	48.897
Differenz (Mehrversiegelung)	<b>40.139</b>	
Berücksichtigung der Vorbelastungen *	-12.119	
<b>Verbleibende Differenz = Ausgleichsbedarf</b>	<b>28.020</b>	

Es besteht Ausgleichsbedarf für eine Fläche von 28.020m<sup>2</sup>.

Die Durchführung der folgenden grünordnerischen Maßnahmen wird mit der durch den Eingriff entstehenden Fläche für Ausgleichsbedarf verrechnet.

**Tabelle 4: Übersicht Kompensationsmaßnahmen und verbleibender Kompensationsbedarf**

Auszugleichender Eingriff in m <sup>2</sup>	28.020
Aufwertung Orts- und Landschaftsbild / Erholung	8.430
Ehemalige Waldfläche (öG1)	2.370
Feldgehölz (öG2)	279
Forstrechtlicher Ausgleich	13.404
Dachbegrünung	4.809
Privatgärten	754
Lärmschutzwall (pG1)	1.432
Straßenbäume	69
<b>Summe verbleibender Kompensationsbedarf</b>	<b>-3.527</b>

Unter Berücksichtigung aller genannten Maßnahmen, u.a auch der naturschutzfachlichen Anrechnung des forstrechtlichen Ausgleichs außerhalb des Plangebiets von 13.404 m<sup>2</sup>, kann eine Kompensation des entstehenden Eingriffs durch die vorliegende Planung erreicht werden. Es sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen mehr erforderlich. Es entsteht ein Überschuss von ca. 3.527 m<sup>2</sup>.

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

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Plangebiets die folgenden Flächen und Maßnahmen vorgesehen. Die Zuordnung der Wirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wird mit folgenden Abkürzungen gekennzeichnet und erfolgt aus Gründen:

- (a) = des Biotop- und Artenschutzes sowie der Erhaltung der biologischen Vielfalt.
- (b) = des Bodens / der Flächeninanspruchnahme.
- (k) = des Klimas / der Luft.
- (l) = des Orts- und Landschaftsbildes.
- (m) = des Menschen und seiner Gesundheit.
- (s) = der Kultur- und Sachgüter.
- (u) = von Katastrophen / Unfällen (Seveso, Hochwasserschutz, usw.).
- (v) = von Abfällen.
- (w) = des Wasserhaushaltes.
- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) (a; b; k; l; w):  
 Die Festsetzung dient vor allem der Begrenzung der Inanspruchnahme von Boden, zur Verringerung von Versiegelungen, zur Steigerung der Versickerungsmöglichkeit, zur Erhöhung des Freiflächenanteils sowie der Begrenzung der städtebaulichen Dichte. Die Festsetzung der GRZ dient der Verringerung anlagenbezogenen Auswirkungen der Planung.

- **Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen (k, l):**  
Die Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen dient in erster Linie der Höhenbeschränkung baulicher Anlagen. Hierdurch ist sichergestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe ist davon auszugehen, dass kein erheblicher Einfluss auf das Mikroklima und den Luftaustausch verursacht wird.
- **Festsetzung zur offenen Bauweise in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sowie in MI 1.1 und MI 1.2 (b, k, l):**  
Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird eine Auflockerung der Bebauung sichergestellt, was sich positiv auf die Belichtung, den Luftaustausch und das Mikroklima auswirkt. Positive Auswirkungen sind hinsichtlich des Bodens und der Flächeninanspruchnahme, des Klimas und der Luft sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.
- **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (a, k, l, m):**  
Die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Qualität der im Plangebiet anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sicherzustellen. Sie dienen dazu, die anlagebedingten Wirkungen im Plangebiet zu verringern. Des Weiteren dienen Sie dem Natur- und Artenschutz sowie dem Erhalt der biologischen Vielfalt.
- **Festsetzung von Begrünungsanforderungen für die öffentlichen sowie die privaten Grünflächen (a, b, k, l, m, w):**  
Die Festsetzung dient dem Ausgleich der anlagebedingt wegfallenden Grünstrukturen sowie in Teilen dem dauerhaften Erhalt bestehender Grünstrukturen. Die Festsetzung wirkt sich positiv auf den Biotop- und Artenschutz, auf den Boden und die Flächeninanspruchnahme, das Schutzgut Klima und Luft, das Orts- und Landschaftsbild, den Menschen und seiner Gesundheit sowie den Wasserhaushalt aus.
- **Festsetzung zur Pflanzung eines Straßenbaums (a, k, l, m):**  
Die Festsetzung dient dem Ausgleich anlagebedingt wegfallender Gehölze. Durch die Festsetzung wird ein Straßenbaum gepflanzt, welcher dem Artenschutz dient, sich positiv auf das Mikroklima sowie die Lufthygiene im Plangebiet auswirkt und auch für den Menschen aufgrund seiner vielfältigen Eigenschaften positive Auswirkungen hervorrufen.
- **Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (a, b, k, l, m, w):**  
Die Festsetzung zur Mindestdurchgrünung privater Flächen dient dazu sicherzustellen, dass die privaten Grundstücke in einem Mindestumfang begrünt und gärtnerisch angelegt werden. Gleichzeitig entstehen hierdurch unversiegelte Flächen auf den privaten Grundstücken, welche gleichzeitig Lebensraum für Tiere und Pflanzen bilden. Die Pflanzung der vorgegebenen Gehölze führt zu positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz, auf den Boden und die Flächeninanspruchnahme, das Schutzgut Klima und Luft, das Orts- und Landschaftsbild, den Menschen und seiner Gesundheit sowie des Wasserhaushaltes.

- Festsetzung von Dachbegrünung in den Teilbaugebieten WA 1, WA 5, WA 7, MI 1.1-MI 3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie auf der Fläche der Überdachung in LS 2 (a, k, l, m, w):  
Die Festsetzung dient dazu sicherzustellen, den Mindestumfang begrünter Flächen zu vergrößern. Gleichzeitig entsteht hierdurch Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Schaffung der festgesetzten Dachbegrünung führt zu positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz, das Schutzgut Klima und Luft, das Orts- und Landschaftsbild, den Menschen und seiner Gesundheit sowie des Wasserhaushaltes.
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze (b, m, w):  
Die Festsetzung bezüglich wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze dient dazu, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren und den Anteil versickerungsfähiger Flächen zu erhöhen. Die Festsetzung wirkt sich positiv auf den Boden und die Flächeninanspruchnahme, den Menschen und seine Gesundheit sowie den Wasserhaushalt aus.
- Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (a):  
Die Festsetzung dient dem Schutz von Insekten durch die Verwendung uv-freier Beleuchtungsmittel. Sie wirkt sich daher positiv auf den Artenschutz aus.
- Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm (m)  
Die aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen dienen dem Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärmeinwirkungen. Die passive Schallschutzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Budenheim verankert.
- Kennzeichnung der potentiellen Radonbelastung (m):  
Hierdurch soll auf das möglicherweise vorhandene Radonpotential hingewiesen werden. Die Kennzeichnung dient dem Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit.
- Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen (a):  
In den Bebauungsplan werden Hinweise zur vorbereitenden sowie ggf. baubegleitenden Baufeldfreimachung, zur Schaffung von Ersatzlebensräumen sowie zur Installation von Nisthilfen aufgenommen.  
Die Hinweise im Bebauungsplan dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und werden über Regelungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sichergestellt. Die Hinweise wirken sich positiv auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz aus.
- Hinweis auf Bodenverunreinigungen und den Umgang mit Funden von Bodenverunreinigungen (b, m):  
Für etwaige Funde von Bodenverunreinigungen stellt der Hinweis dar, wie hiermit umzugehen ist. Der Hinweis dient den Schutzgütern Boden und Flächeninanspruchnahme sowie dem Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit.

- Hinweis auf Archäologische Funde (s):  
Für den Umgang mit etwaigen archäologischen Funden wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis dient dem Schutz eventueller Funde von Kulturgütern.

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

Als Planungsalternative für den Standort des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes wäre auch eine vollständige gewerbliche Nutzung denkbar. Aufgrund der notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen sowie deren Umfang wäre eine Entwicklung des Geländes als vollständiger Gewerbestandort jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Zudem spricht der große Wohnraumbedarf in der Umgebung der Landeshauptstadt Mainz gegen eine Entwicklung des Plangebietes als Gewerbestandort. Der in Budenheim bestehende hohe Bedarf an Wohnungen führt dazu, dass sich die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet als sinnvoll und wirtschaftlich darstellt. Im Nordosten des Plangebiets waren ursprünglich der Erhalt und die Ergänzung der gewerblichen Nutzung vorgesehen. Aufgrund der inzwischen geänderten Entwicklungsvorstellungen und vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs wird hier nunmehr eine gemischte Nutzung präferiert.

Aufgrund der starken Bodenverunreinigungen ist jedoch nicht das gesamte Plangebiet für die Errichtung von Wohnbebauung geeignet. Die Altablagerung im Südosten des Geländes ist derartig kontaminiert, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist und daher nur eine Sicherung der Altlast mittels vollständiger Versiegelung in Betracht kommt. Daher ist dieser Teil für die Schaffung von Wohnraum nicht geeignet.

Standortalternativen sind aufgrund der Konversion des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes und der Notwendigkeit der Bodenbehandlungsanlage nicht ersichtlich.

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

Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten. Östlich des Plangebiets befindet sich im Bereich der Straße „An der Hechtenkaute“ ein Betrieb der mit Flüssiggasen handelt. Die Prüfung der eventuellen Auswirkungen durch mögliche Unfälle dieses Betriebs hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ausreichenden Sicherheitsabstand zum Betrieb befindet. Die zur Verwendung kommenden Gase können auch bei Freitreten keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet haben, sodass keine Festsetzungen im Sinne des Störfallrechts erforderlich sind.

# **3 Zusätzliche Angaben**

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

Neben Bestandserhebungen innerhalb des Plangebietes wurden einschlägige Fachvorgaben ausgewertet, die in den jeweiligen fachspezifischen Beiträgen benannt sind. Weitergehend

wurden Aussagen aus einschlägigen Grundlagenwerken und Vorlagen entnommen, die nicht weiter angegeben oder zitiert wurden, z.B. Schutzgebietsaussagen. Die vorliegenden und verfügbaren Daten reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

### **3.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

- Kartierung der Biotoptypen gemäß der Biotoptypenkartieranleitung Rheinland-Pfalz.
- Leitfaden „Bodenschutz Alex-Informationsblatt 28, LABO-Arbeitshilfe, Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs von Bodenbelastungen gemäß „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“.

### **3.1.2 Auswirkungen auf Menschen durch Geräusche**

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan mit einem Schallsimulationsprogramm. Dabei wurden die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung, Juni 1990 [16. BImSchV].
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) [TA Lärm], zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017, in Kraft getreten am 09. Juni 2017 (TA Lärm). Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, April 1990 [RLS-90], DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005] in Verbindung mit dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987;
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 18. Dezember 2014, Anlage 2 Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenweg [Schall 03].
- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 [DIN ISO 9613-2],
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 [DIN 4109-1],
- DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 [DIN 4109-2],
- VDI - Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720],
- Bayrisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 [Parkplatzlärmstudie],





- Die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz und die Überwachung der Umweltauswirkungen hierzu sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.

Liegen Anhaltspunkte dafür vor, das durch die Entwicklung der Planung schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, die über die ermittelten hinausgehen sollten, werden die zuständigen Behörden und die Gemeinde sich jeweils unterrichten und ggf. erforderliche Maßnahmen und Prüfschritte einleiten.

### **3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Folgende Maßnahmen sind geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zukünftig wertvollste und besonders sensible Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie ggf. die externen Kompensationsflächen sein.

### **3.2.2 Auswirkungen von Geräuschen auf Menschen**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch die Feuerwehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.

Die Einhaltung der Umsetzung der in der Untersuchung der Lärmimmissionen dargestellten Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Osten der Gemeinde Budenheim soll das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Dyckerhoff sowie angrenzende Flächen einer zivilen Nutzung zugeführt werden. **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Durch die Vorhabenumsetzung sind bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Auswirkungen ergeben sich durch den Verlust von Einzelbäumen als potentielle Fortpflanzungsstätten sowie durch Lärmimmissionen aufgrund der Geländemodellierung und Bauarbeiten. Zudem entfällt durch die Umsetzung des Vorhabens der

Lebensraum für Mauereidechsen. Bezüglich der Avifauna kommt es zu dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für Schmetterlinge entfallen kleinflächige Teillebensräume mit niedriger Wertigkeit. Die Auswirkungen der Planung sollen durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Regelungen zum Artenschutz im städtebaulicher Vertrag ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden wird von der Planung nicht nachteilig beeinflusst. Die im Bereich des Altstandortes im Plangebiet im Boden vorhandenen Kontaminationen werden durch die Planung beseitigt. Das betroffene Bodenmaterial wird abgegraben, gereinigt und wieder eingebaut.

Die im Bereich der Abtlagerung in den Teilflächen A und B vorhandenen Kontaminationen werden durch die Planung gemäß dem Sanierungskonzept der SGD Süd über die Errichtung einer Bodenplatte als durchgängige, vollständige Versiegelung gesichert. Somit erfolgt der Schutz der betroffenen Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Grundwasser bzw. Boden → Schichtwasser.

Durch die Errichtung der Bebauung und des Erschließungssystems kommt es zur Versiegelung von Böden. Der Bodenversiegelung wird durch die Festsetzungen zur Begrünung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Stellplätzen entgegengewirkt.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer oder Schutzgebiete sind nicht durch die Planung betroffen. Eingriffe in den Wasserhaushalt sind insbesondere aufgrund der Versiegelung natürlicher Böden zu erwarten. Hierdurch entfallen teilweise die Möglichkeiten der Versickerung und somit des natürlichen Wasserkreislaufs. Die Auswirkungen durch die Versiegelung werden durch Festsetzungen, z.B. die Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen, minimiert.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Im Plangebiet ist durch die Bebauung eine Veränderung der Austauschrate zu erwarten. Zudem entfallen Gehölzstrukturen, die bislang der Kaltluftproduktion gedient haben. Die getroffenen Maßnahmen zur Dachbegrünung, der Begrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der unbebauten Grundstücksfreiflächen kommen dem Schutzgut Klima und Luft zugute.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Die Ästhetik des Plangebietes wird durch das Vorhaben verändert, jedoch kommt es nicht zu weiteren, über die durch die Bestandsnutzung hinausgehenden Belastungen des Landschaftsbildes. Das Ortsbild erfährt mit Vollzug der Planung eine Aufwertung gegenüber dem Zustand im Basisszenario.

Das Plangebiet wird auch nach Planvollzug keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Budenheim erfüllen. Durch die Planung werden jedoch Wegeverbindungen zu Bereichen mit Erholungsfunktion angelegt.

### **Schutzgut Menschen**

#### Lärmimmissionen:

Die vorhandenen Belastungen durch den Verkehrslärm sowie die künftigen Belastungen durch den Gewerbelärm führen zu Überschreitungen der Orientierungswerte sowie der Immissionsrichtwerte. Somit werden für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Bei Umsetzung der gemäß schalltechnischer Untersuchung vorgesehenen Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet erreicht. Aufgrund des festgesetzten Lärmschutzwalls und der festgesetzten Lärmschutzüberdachung im Bereich der geplanten Bodenbehandlungsanlage, kann sichergestellt werden, dass sich durch die Bodenbehandlungsanlage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben.

#### Staubimmissionen:

Zu der geplanten Bodenbehandlungsanlage wird im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein Staubimmissionsgutachten erstellt. Das Ergebnis lautet: die Gesamtbelastung im Plangebiet inklusive der Immissionen durch die geplante Bodenbehandlungsanlage inklusive ihrer Betriebsabläufe einen Staubniederschlag ergeben, welcher die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (2010) sowie die Immissionswerte der TA Luft (2021) einhält. Die entsprechenden Bagatellmassenströme bzw. Immissionswerte nach TA Luft (2021) werden eingehalten. Das Staubgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Genehmigung der geplanten Bodenbehandlungsanlage und den in der Umgebung der Anlage geplanten, weiteren Wohn- und Mischgebietsflächenentwicklung aus lufthygienischer Sicht keine Konflikte mit den einschlägigen Grenzwerten entgegenstehen.

#### Geruchsimmissionen:

Mit dem Betrieb der geplanten Bodenbehandlungsanlage sind keine Geruchsimmissionen verbunden. Geruchsauffällige Abfälle werden nicht angenommen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden, sodass durch die Planung diesbezüglich keine Betroffenheit entsteht. Aufgrund früherer archäologischer Funde in der Umgebung des Plangebiets können im Zuge der Bebauung weitere Funde nicht ausgeschlossen werden. Zum Umgang mit eventuellen archäologischen Funden wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bestehende Sachgüter in Form von Gebäuden entlang der Mainzer Landstraße können durch die Planung erhalten werden und gehen nicht verloren. Durch den Planvollzug werden neue Sachgüter in Form der geplanten Gebäude im Plangebiet errichtet.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht.

### **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Festsetzungen und Maßnahmen des Bebauungsplans sind die Eingriffe überkompensiert. Es ist ein geringer Überschuss zwischen Eingriff und Ausgleich festzustellen.

### **3.4 Verwendete Unterlagen**

Siehe Abschnitt IV

### **III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Gemeinderat hat in ihrer Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

#### **1 Kurzübersicht der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Ein Investor beabsichtigt die Entwicklung des ehemaligen Dyckerhoff-Gelände in der Gemeinde Budenheim. Zusätzlich werden bestehenden Gewerbebetriebe mit in die Entwicklung eingeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes zur Schaffung neuen Wohnraums in der Gemeinde Budenheim zur Sicherstellung des steigend Wohnraumbedarfs im Großraum der Landeshauptstadt Mainz., die Schaffung eines Kindergartens und die Sicherstellung der Altlastensanierung durch Festsetzung einer Bodenbehandlungsanlage. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche verträgliche und bedarfsgerechte Nutzung sowie der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

#### **2 Verfahrensablauf**

##### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 14.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Nachbargemeinden gefasst.

##### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.09.2019 bis einschließlich 21.10.2019 bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Berliner Straße 3, Bauamt (Zimmer 5 und 6) sowie online auf der Internetseite [www.budenheim.de](http://www.budenheim.de) unter „Aktuelles“ und dann „Öffentlichkeitsbeteiligung“ und dann „frühzeitige Beteiligung Dyckerhoff-Gelände“ eingesehen und heruntergeladen eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.09.2019 bis zum 21.10.2019.

### **2.3 Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Der Rat der Gemeinde Budenheim hat in seiner Sitzung am 16.11.2022 nach vorheriger Beratung den Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 stattgefunden. Die Unterlagen konnten bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Berliner Straße 3, Bauamt sowie online auf der Internetseite [www.budenheim.de](http://www.budenheim.de) unter „Aktuelles“ und dann „öffentliche Auslegung“ eingesehen und heruntergeladen eingesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 statt.

### **2.4 Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes ist - nach vorheriger Beratung durch den Rat der Gemeinde Budenheim am 22.03.2023 gefasst worden.

## **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Der Großteil des Planbereichs umfasst das Gelände des ehemaligen Steinbruchbetriebs. Im Südosten des Dyckerhoff-Geländes befindet sich eine ehemalige Schießanlage. Der westliche Bereich des Geländes am Schwarzenbergweg ist eine bewaldete Fläche. Entlang der Mainzer Landstraße befinden sich ein Metallbaubetrieb, eine Bauunternehmung und zwei Wohngebäude sowie eine Verwaltungsabteilung einer weiteren Bauunternehmung. In Teilen des Dyckerhoff-Geländes liegen erhebliche Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzungen vor.

### **3.1 Umweltprüfung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Ziffer 7 BauGB werden im Rahmen einer Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft: Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-, Ortsbild und Erholung, Menschen, einschließl. der menschlichen Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt, Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen. Der Umweltbericht stellt die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dar und trifft Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.



- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass durch die Planung eine Lärmzunahme für die Anwohner entstehe. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplans ein Schallgutachten erstellt wird und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes vorgebracht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Artenschutzgutachten erstellt wird.
- Es wurden Bedenken vorgebracht, dass der Trennungsgrundsatz und Abstandserlass in der Planung nicht berücksichtigt sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Da der Trennungsgrundsatz und der Abstandserlass lediglich in der Abwägung zu berücksichtigen und in bebauten Gebieten können durch entsprechende Schutzmaßnahmen von diesen Abweichungen vorgenommen werden.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich einer Zersiedlung durch die Planung vorgebracht. Es wurde darauf hingewiesen, dass es sich um eine Revitalisierung einer industriell/gewerblichen Fläche handelt, die die Inanspruchnahme von weiteren Flächen für wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung verhindert. Zudem entwickelt die Gemeinde Budenheim weitere Wohngebiete in Richtung Plangebiet, dass die Planung keine Zersiedlung darstellt.
- Es wurden Bedenken hinsichtlich der ausgehenden Emissionen der Bodenbehandlungsanlage vorgebracht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass diesbezüglich entsprechende Gutachten erstellt werden.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Entwässerung ungeklärt sei. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wurde im weiteren Verfahren erstellt.
- Es wurde angeregt den Baumbestand im Plangebiet zu erhalten. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass westliche Grünfläche im Plangebiet dem Erhalt des Gehölzbestandes dient.
- Es wurde die Anregung vorgebracht, dass eine Festsetzung zum sozial geförderten Mietwohnungsbau in den Bebauungsplan aufzunehmen sei. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung von sozial gefördertem Wohnungsbau nicht entgegen. Weitere Verpflichtungen des Investors können außerhalb des Bauleitplanverfahrens vertraglich geregelt werden.

Es wurden folgende Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht:

- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass der Plangebiet innerhalb eines Bereiches befindet sich in dem lokal erhöhtes Radonpotenzial vorliegt. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wurden Radongutachten erstellt.
- Es wurden Anregungen und Hinweise zur Entwässerung des Plangebietes vorgebracht. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept erstellt wurde.
- Es wurden Anregungen und Hinweise zu Altlasten und Altablagerung vorgebracht. Der Stellungnahme wurde gefolgt. Es wurde Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen und ein Sanierungskonzept mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt.
- Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass bei der Anpflanzung von Straßenbäumen auf die Versorgungsleitungen zu achten ist. Der Anregung wurde gefolgt.







- Auswirkungen auf durch die Planung in einem Gutachten untersucht wurden. Im Ergebnis des Gutachtens wurden die Auswirkungen als nicht wesentlich beurteilt.
- Es wurde kritisiert, dass es sich beim ehemaligen Dyckerhoff-Gelände um einen außerhalb von Budenheims Wohnbebauung befindliches Gelände handele und die Planung somit dem Ziel Nr. 31 des Landesentwicklungsplans Rheinland-Pfalz nicht entspreche. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Ausweisung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 05.01.2023 durch die Kreisverwaltung bestätigt wurde.
  - Es wurde Kritik an dem Sanierungsverfahren des kontaminierten Bodenmaterials geäußert. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Sanierungsverfahren wurden mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Es obliegt der Bodenschutzbehörde, die zum Erreichen der Sanierungsziele angemessenen Maßnahmen festzulegen.
  - Es wurde Kritik an dem Staubgutachten hinsichtlich der Annahmen von Bagatellmassenströme geäußert. Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt. Das Staubgutachten wurde hinsichtlich der Bagatellmassenströme überarbeitet. Das Ergebnis des Gutachtens blieb unverändert. Es ergaben sich aus der Überarbeitung keine Anpassungen im Bebauungsplan.
  - Es wurden Bedenken hinsichtlich der Infrastruktur der Gemeinde Budenheim hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Medizinische Versorgung, Schule und Kindergarten vorgebracht und Kritik an dem Ausschluss von die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften in allgemeinen Wohngebieten geäußert. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Einzelhandelsnahversorgung in Budenheim an anderer Stelle vorgesehen ist und Schank- und Speisewirtschaften im angrenzenden Mischgebiet untergebracht werden können. Generell kann durch zusätzliche Einwohner von einer Verbesserung der Tragfähigkeit von Versorgungseinrichtungen ausgegangen werden. Die Planung enthält zudem einen neuen Kindergarten.
  - Es wurde die Anregung vorgebracht, dass die Begrünnungsanforderungen auf privaten Grundstücksflächen angehoben werden sollten. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Festsetzungen enthalten den geplanten Mindestumfang des Grünordnungsplans und sind entsprechend der Standortanforderungen für Baumpflanzungen. Jedem Grundstückseigentümer ist es überlassen, mehr Bäume zu pflanzen.
  - Es wurde die Anregung vorgebracht, Zisternen zwingend auf allen Baugrundstücken festzusetzen. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Das Entwässerungskonzept sieht keine Zisternen auf privaten Grundstücken vor. Dennoch verhindern die Festsetzungen des Bebauungsplans die Anlage von Zisternen nicht.
  - Es wurde Kritik an den beschriebenen Betriebsabläufen der Bodenbehandlungsanlage geäußert. Der Stellungnahme wurde dahingehend gefolgt, dass die Begründung redaktionell um eine Beschreibung der wesentlichen Betriebsabläufe ergänzt wurde.
  - Es wurden Bedenken vorgebracht, dass durch die Planung angesiedelte Tier- und Pflanzenarten vertrieben werden. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Eingriffe durch die Planung werden ausgleichen.
  - Es wurden Bedenken vorgebracht, dass sich für das in der Nachbarschaft befindliche Transportunternehmen Einschränkungen der Betriebsabläufe ergäben. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde eine ergänzende Stellungnahme angefertigt, die zu dem Ergebnis kommt, dass sich keine Einschränkung für die umliegende Bebauung ergibt.





## 5 Planungs- und Standortalternativen

Als Planungsalternative für den Standort des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes wäre auch eine vollständige gewerbliche Nutzung denkbar. Aufgrund der notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen sowie deren Umfang wäre eine Entwicklung des Geländes als vollständiger Gewerbestandort jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Zudem spricht der große Wohnraumbedarf in der Umgebung der Landeshauptstadt Mainz gegen eine Entwicklung des Plangebietes als Gewerbestandort. Der in Budenheim bestehende hohe Bedarf an Wohnungen führt dazu, dass sich die Entwicklung von Wohnbauland im Plangebiet als sinnvoll und wirtschaftlich darstellt. Im Nordosten des Plangebiets waren ursprünglich der Erhalt und die Ergänzung der gewerblichen Nutzung vorgesehen. Aufgrund der inzwischen geänderten Entwicklungsvorstellungen und vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs wird hier nunmehr eine gemischte Nutzung präferiert.

Aufgrund der starken Bodenverunreinigungen ist jedoch nicht das gesamte Plangebiet für die Errichtung von Wohnbebauung geeignet. Die Altablagerung im Südosten des Geländes ist derartig kontaminiert, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist und daher nur eine Sicherung der Altlast mittels vollständiger Versiegelung in Betracht kommt. Daher ist dieser Teil für die Schaffung von Wohnraum nicht geeignet.

Standortalternativen sind aufgrund der Konversion des ehemaligen Dyckerhoff-Geländes und der Notwendigkeit der Bodenbehandlungsanlage nicht ersichtlich. Da die Bodenbehandlungsanlage i. W. der Reinigung von Böden im Plangebiet dient, die auch im Plangebiet wieder verwertet werden sollen, ist die Unterbringung an einem anderen Standort außerhalb des Plangebietes nicht zweckdienlich.

## 6 Zusammenfassung

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die einer Entwicklung der geplanten Nutzung entgegenstehen.

## IV VERWENDETE UNTERLAGEN

- BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Budenheim. Köln. Stand: Juni 2018.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: „Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch – Ergänzung“. Nackenheim. Stand: 21.01.2020.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch. Nackenheim. Stand: Januar 2019.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: Artenschutzgutachten Budenheim – Ehemaliges Dyckerhoff-Gelände Steinbruch. Nackenheim. Stand: Juni 2022.
- Beratungsgesellschaft NATUR dbR: ergänzende Stellungnahme. Nackenheim Stand: 02.03.2023
- Bodeninformationssystem RLP (BISRP). Stand: Dezember 2018.
- FIRU GfI: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ in der Gemeinde Budenheim. Kaiserslautern. Stand: 31.08.2022.
- FIRU GfI: ergänzende Stellungnahme zur Verfahrensäußerung SGD Süd- Regionale Gewerbeaufsicht vom 19.01.2023 Stellungnahme zu schalltechnischen Belangen, Kaiserslautern Stand 28.02.2023
- Freudl Verkehrsplanung: „Gemeinde Budenheim – Entwicklung Dyckerhoff-Gelände – verkehrliche Bewertung“. Darmstadt. Stand: 18.07.2022.
- GeoConsult Rein: „Bericht Radonbelastung in der Bodenluft – Ehemaliges Dyckerhoffgelände, Budenheim“. Oppenheim. Stand: 30.11.2018.
- GeoConsult Rein „Bericht Radonbelastung in der Bodenluft – Erweiterungsfläche BPL „Ehemaliges Dyckerhoffgelände“, Budenheim“, Ingelheim, Stand 29.05.2022
- GeoConsult Rein „Bericht Radonbelastung in der Bodenluft – Erweiterungsfläche BUD 3 BPL „Ehemaliges Dyckerhoffgelände“, Budenheim“, Ingelheim, Stand 11.07.2022
- Geoportal RLP: Kartenviewer. Stand: April 2019.
- Lohmeyer GmbH: Anpassung der Immissionsprognose für Staub und Staubinhaltsstoffe für die geplante Bodenbehandlungsanlage in Budenheim. Karlsruhe. Juli-März 2022
- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Bericht: Ehemaliger Dyckerhoff-Steinbruch Budenheim – Luftbildauswertung zur Erkundung möglicher Kampfmittelbelastungen (Phase A). Hannover. Stand: 21.06.2018.
- Re2Area: Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände Budenheim“ – Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan). Heidelberg. Stand: 21.10.2022.

## Abbildungsverzeichnis

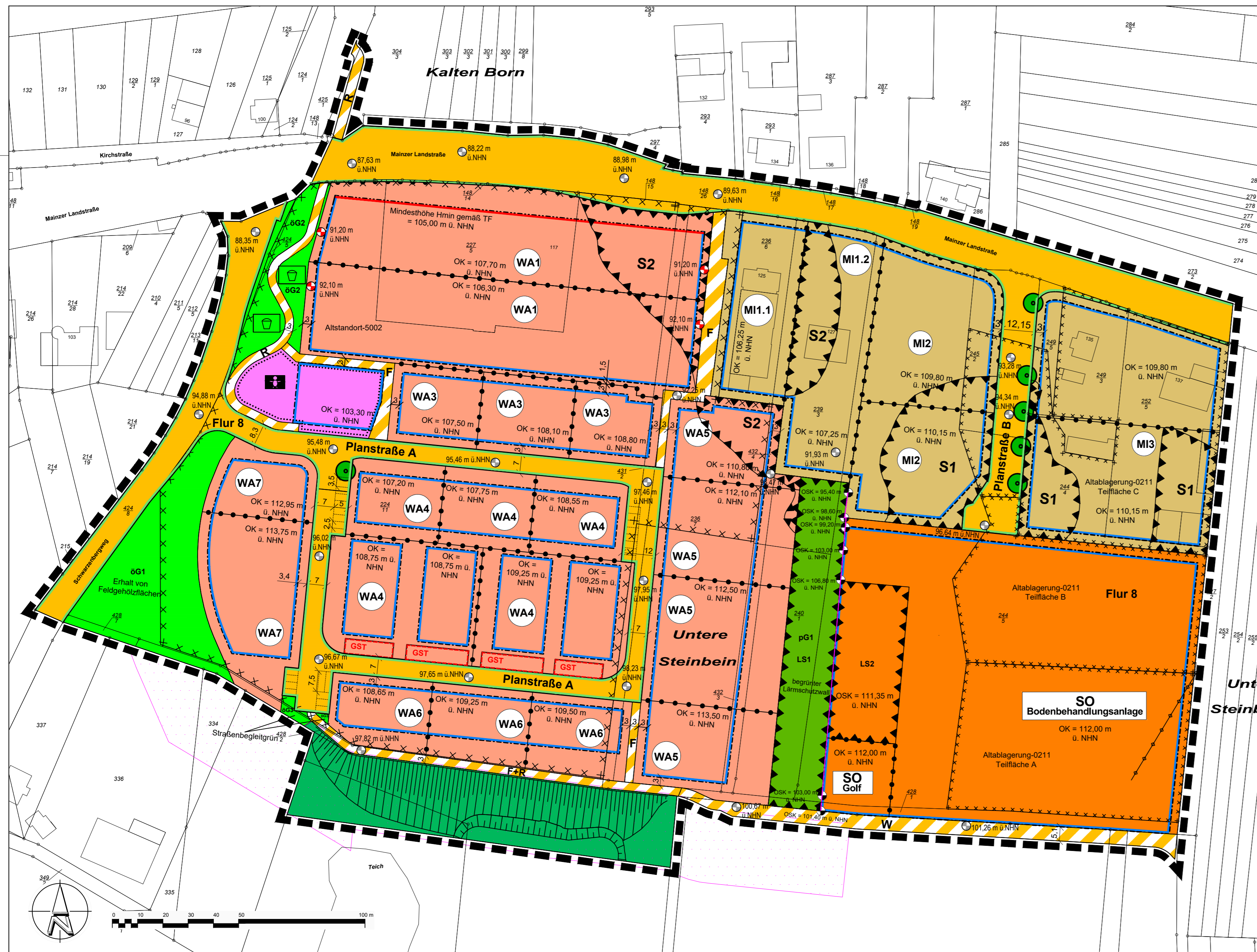
Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020), dl-de/by-2-0, <a href="http://www.lvermgeo.rlp.de">http://www.lvermgeo.rlp.de</a> [Daten bearbeitet]) .....	6
Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ mit Katasterplan.....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung .....	10
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem ROP 2014 2. Teilfortschreibung .....	10
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ .....	13
Abbildung 6: Geplante Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans.....	14
Abbildung 7: B-Plan „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“ .....	15
Abbildung 8: B-Plan „Siebenmorgengebiet“ .....	16
Abbildung 9: B-Plan „Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße – Teil 1“ .....	17
Abbildung 10: B-Plan „Budenheimer Parkallee“ einschließlich der 3. Änderung „In den vierzehn Morgen“ .....	18
Abbildung 11: B-Plan „2. Anbindungsbrücke zum Industriegebiet am Rhein“ .....	19
Abbildung 12: Altablagerung aus Stellungnahme SGD 08.08.2019.....	20
Abbildung 13: Altstandort aus Stellungnahme SGD 12.03.2020.....	21
Abbildung 14: Städtebauliches Konzept „Dyckerhoff-Gelände“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand: Juli 2022) .....	24
Abbildung 15: Darstellung Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen-Population .....	41
Abbildung 16: Abgrenzung des Altstandorts (Stellungnahme SGD Süd vom 13.03.2020).....	61
Abbildung 17: Abgrenzung der Altablagerung mit den Teilflächen A bis C (Stellungnahme SGD Süd vom 08.08.2019) .....	62
Abbildung 18: Ergänzende Abgrenzung der Teilfläche C (Stellungnahme SGD Süd vom 18.10.2022) .....	62
Abbildung 19: Lage der Untersuchungsteilflächen .....	64
Abbildung 20: Darstellung Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen-Population .....	67





# NUTZUNGSSCHABLONEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		WA1		Gemeinbedarfsfläche Kindergarten		WA3		WA4		WA5		WA6		WA7		MI 1.1		MI 1.2		MI2		MI3		SO Bodenbehandlungsanlage		SO Golf	
GRZ (für Reihenmittelhäuser)	GFZ (für Reihenmittelhäuser)	0,4	1,4	--	--	0,4 (0,5)	0,8 (1,0)	0,4 (0,5)	0,8 (1,0)	0,4	1,2	0,4	0,8	0,4	1,2	0,4	1,6	0,6	1,6	0,6	1,6	0,6	1,6	1,0	1,0	1,0	1,0
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	DACHFORM/ DACHNEIGUNG	IV	--	III	--	II	--	II	--	III	--	II	--	IV	--	IV	--	IV	--	IV	--	IV	--	--	--	--	--
BAUWEISE	HÖHE BAULICHER ANLAGEN (OK max.)	a1	siehe Planeintrag	--	siehe Planeintrag	o RH	siehe Planeintrag	o RH	siehe Planeintrag	a2	siehe Planeintrag	o E/DH	siehe Planeintrag	a2	siehe Planeintrag	o	siehe Planeintrag	o	siehe Planeintrag	--	siehe Planeintrag	--	siehe Planeintrag	--	siehe Planeintrag	a3	siehe Planeintrag

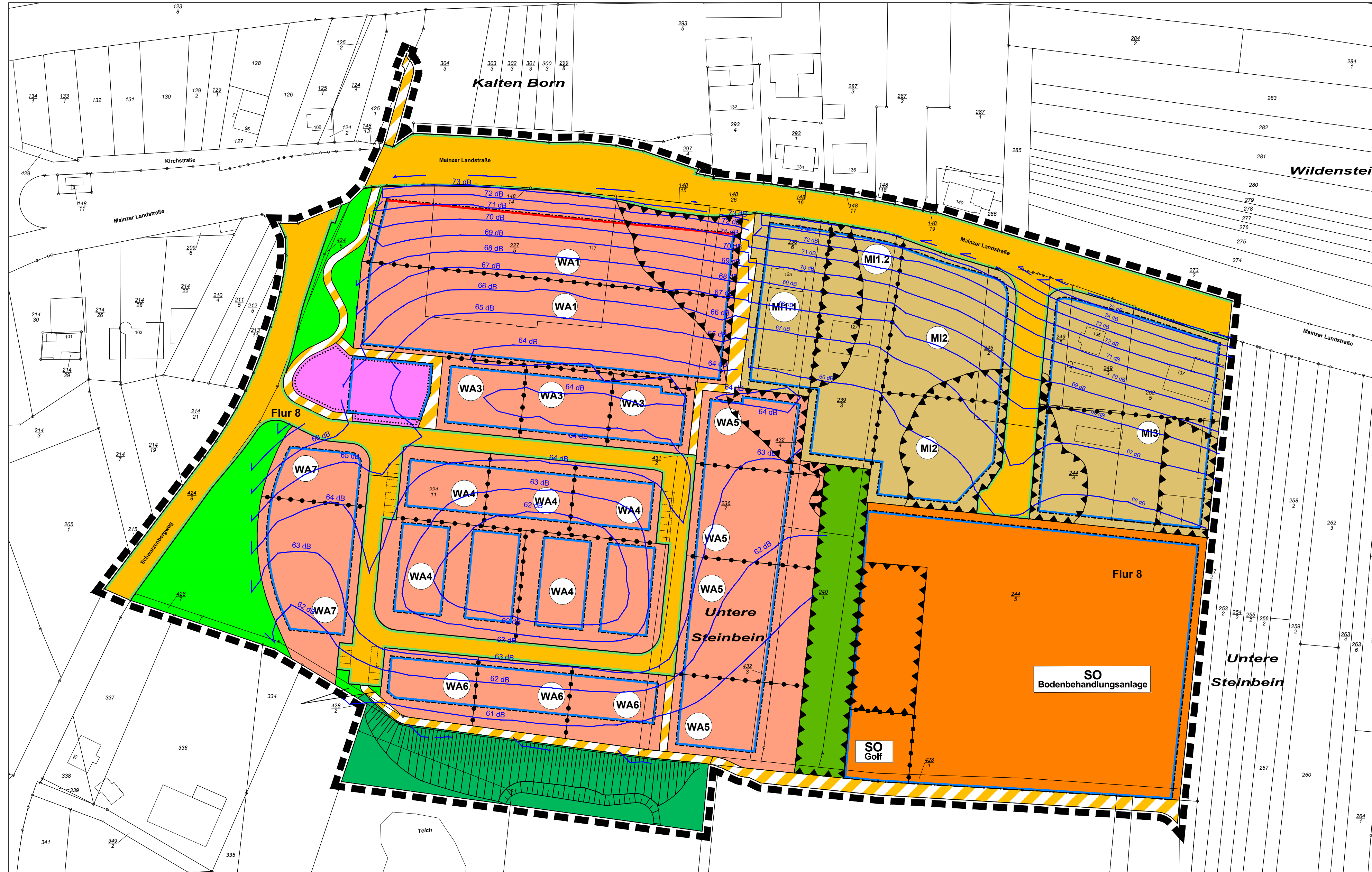


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

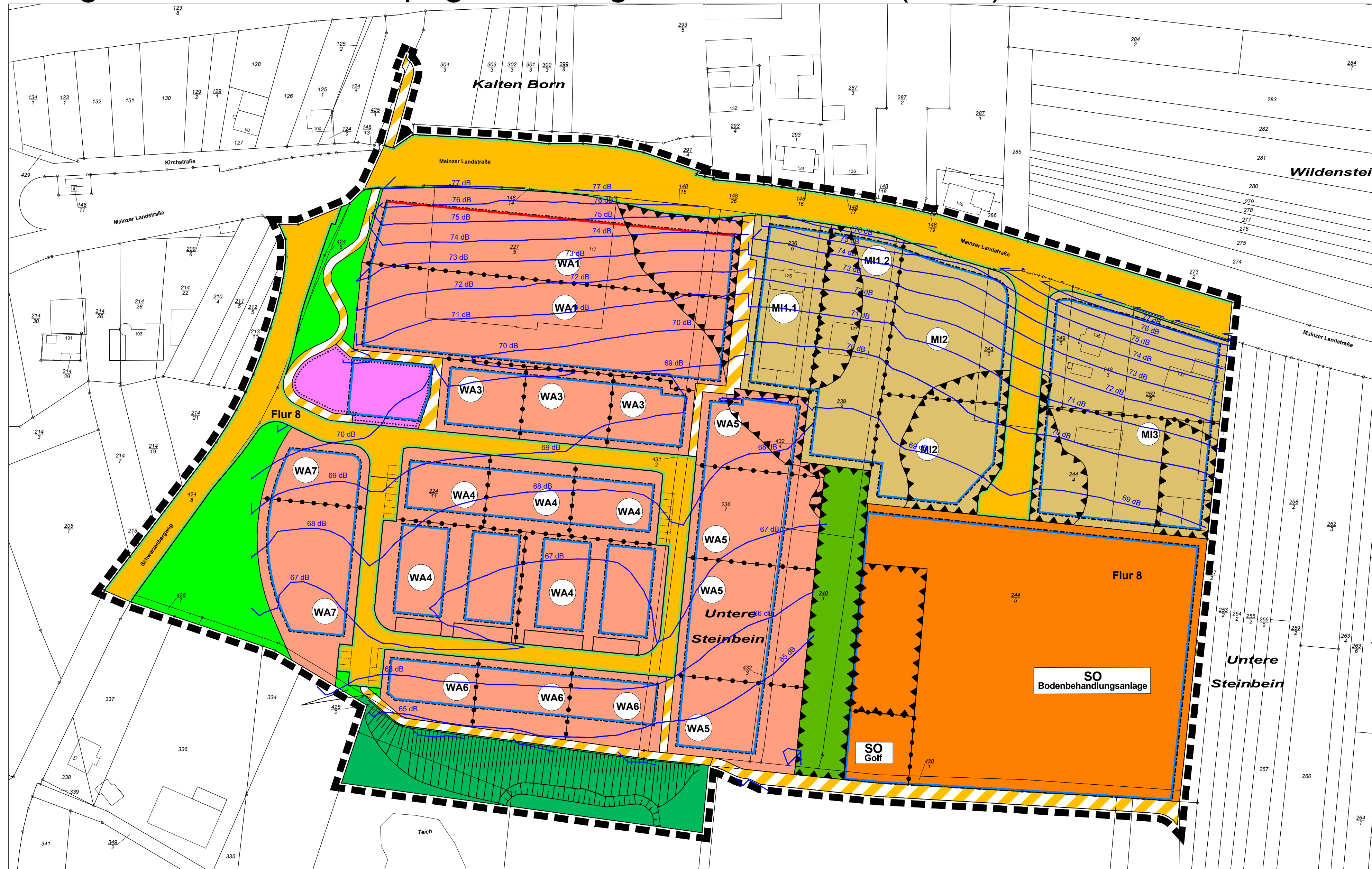
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO); Zweckbestimmungen:
    - Bodenbehandlungsanlage
    - Golf
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - GRZ** Stern gilt für Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbetriebs
  - GFZ** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß; in Klammern für Reihenmittelhäuser
  - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - o** Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß in Meter über Normalhöhenull (NHN)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o** offene Bauweise
  - a** abweichende Bauweise
  - RH** nur Reihenhäuser zulässig
  - E/DH** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baulinie**
  - Baugrenze**
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - o** Straßenverkehrsflächen
  - o** Straßenbegrenzungslinie
  - o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F** Zweckbestimmung: Fußweg
  - R** Zweckbestimmung: Radweg
  - F+R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - W** Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
  - o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für den Gemeinbedarf, für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - o** Fläche für den Gemeinbedarf
  - o** Kindergarten
- 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - o** Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
  - o** Zweckbestimmung: Abwasser
- 7 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - o** Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung (z.B. öG1, Erhalt von Gehölzflächen)

- o** Private Grünflächen mit Zweckbestimmung (z.B. pG1)
  - o** Zweckbestimmung: Spielplatz
  - 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
    - o** Baumanpflanzung
  - 9. Waldflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 BauGB)
    - o** Waldflächen
  - 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
    - o** Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
  - 11. Sonstige Planzeichen**
    - o** Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
      - z.B. LS1** Lärmschutzmaßnahme, z.B. Lärmschutzmaßnahme 1
      - z.B. S1** Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. S1)
      - o** Schirmkante von Lärmschutzeinrichtungen mit oberer Schirmkante in Meter über Normalhöhenull (NHN)
      - o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier auch Art und Maß der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauGB)
      - o** Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
        - o** geplante Geländehöhe (Meter über Normalhöhenull (NHN))
      - o** Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
        - GST** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
    - 12. Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 5 BauGB)
      - o** Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
    - 13. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
      - 15** Vermaßung, z.B. 15 Meter
      - o** Fläche in der Maßnahmen zum Umgang mit dem Waldabstand erforderlich sind
      - o** geplante Geländehöhe (m über Normalhöhenull (NHN))
      - o** Abgrenzung öffentlicher Stellplätze
      - o** Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Telekommunikation)
- Projekt: **Gemeinde Budenheim**  
**Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände"**
- Plan: **Satzungsfassung**  
**Teilplan 1/2**
- Maßstab: 1 : 1000      Gezeichnet: Re / Arz / Fr  
 Blattgröße: 830\*420 mm      Stand: 09.03.2023  
 Projekt-Nr.: PKO 18-015
- FIRU** **FIRU Koblenz GmbH**  
 Schloßstraße 5 56068 Koblenz Tel: +49 261 914798-0 Fax: +49 261 914798-19 firu-ko@firu-ko.de www.firu-mbh.de

# Maßgebliche Außenlärmpegel Tag gemäß DIN 4109 (2018)

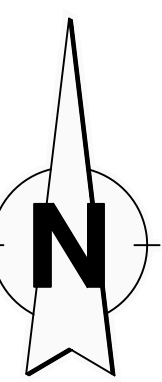


# Maßgebliche Außenlärmpegel Nacht gemäß DIN 4109 (2018)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmungen:
    - Bodenbehandlungsanlage
    - Golf
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baulinie
  - Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- 5. Flächen für den Gemeinbedarf, für Sport- und Spielanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
  - Fläche für den Gemeinbedarf
- 6. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
  - Private Grünflächen
- 7. Waldflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 BauGB)
  - Waldflächen
- 8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
  - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- 9. Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier auch Art und Maß der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauGB)
  - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2018)
- 10. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
  - Abgrenzung öffentlicher Stellplätze



Projekt: **Gemeinde Budenheim**  
Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände"

Plan: Entwurf  
Teilplan 2/2

Maßstab: 1 : 500 Gezeichnet: Re / Fr  
Blattgröße: 1.320/742,5 mm Stand: 09.03.2023  
Projekt-Nr.: PKO 18-015

Gemeinde Budenheim

# Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“



## Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Durchführung der 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

Satzungsfassung

**Stand:** 09.03.2023

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste (vgl. Ziffer 1.5) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.2 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.3 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.4 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.5 Im Teilbaugebiet MI 1.1 sind Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des vorhandenen Metallbaubetriebs zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

#### 1.3 Sondergebiet (SO) „Bodenbehandlungsanlage“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Das Sondergebiet „Bodenbehandlungsanlage“ dient der Errichtung von Anlagen zur Behandlung von verunreinigten Böden.

1.3.2 Allgemein zulässig sind Anlagen zur Behandlung von verunreinigten Böden.

#### 1.4 Sondergebiet (SO) „Golf“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.4.1 Das Sondergebiet „Golf“ dient der Unterbringung von Anlagen und Nebeneinrichtungen, die dem Betrieb des benachbarten Golfplatzes dienen.

1.4.2 Allgemein zulässig sind dem Betrieb des Golfplatzes dienende

1. Büro- und Sozialräume,
2. Werkstatträume,
3. Lagerräume, Garagen und Abstellräume für Geräte.

1.5 Sortimentsliste

Tabelle 1: Zuordnung der Warengruppen unter Verwendung der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)<sup>1</sup>

<b>Definition innenstadt-nahversorgungsrelevanter Sortimente</b>		<b>Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente</b>	
<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.11; 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
Aus 47.78.9	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel		
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		<b>Nicht-innenstadtrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transport-behälter,

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

<b>Definition innenstadt-nahversorgungsrelevanter Sortimente</b>		<b>Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente</b>	
<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>
			Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken), Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	Elektrische Kleingeräte	aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidewaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechselerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Spiegel, Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel		
		aus 47.59.9	Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
Aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		<b>Nicht-innenstadtrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		

<b>Definition innenstadt-nahversorgungsrelevanter Sortimente</b>		<b>Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente</b>	
<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
Aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		Aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
Aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
Aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	Aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		Aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		Aus 47.59.9	Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		



<b>Definition innenstadt-nahversorgungsrelevanter Sortimente</b>		<b>Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente</b>	
<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>WZ</b>	<b>Bezeichnung</b>
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Aus 47.64.2	Sportartikel (inklusive Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	Aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel		
Aus 47.76.1	Schnittblumen	Aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inklusive Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerblich Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwagen
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

- 2.1.2 Im Teilbaugebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
- 2.1.3 In den Teilbaugebieten WA 5 und WA 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- 2.1.4 Im Teilgebiet MI 1.1 gilt für die Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbetriebs (vgl. Nr. 1.2.5) eine Grundflächenzahl von 0,8. Diese darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

## 2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

- 2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO).

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.3.1 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 2,0 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für sonstige haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,0 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.4 In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge um bis zu 3,0 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.5 Im Teilgebiet WA 1 ist die nördliche Gebäudewand inklusive Absturzsicherung entlang der Mainzer Landstraße auf der vollen Länge des Baufelds mit einer Mindesthöhe von 105,00 m ü. NHN zu errichten.

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

- 3.1 Im Teilbaugebiet WA 1 wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a1 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Auf der festgesetzten Baulinie an der Mainzer Landstraße ist auf voller Länge eine geschlossene Gebäudefassade zu errichten.

- 3.2 In den Teilbaugebieten WA 5 und WA 7 wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von 35 m sind zulässig.
- 3.3 Im Sondergebiet SO „Golf“ wird die abweichende Bauweise a3 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a3 sind die Gebäude an den Grenzen zum SO „Bodenbehandlungsanlage“ und zur privaten Grünfläche pG1 ohne Grenzabstand zu errichten. Eine Gebäudelänge wird nicht festgesetzt.

#### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 4.1 Im Teilbaugebiet WA 1 ist das Zurückspringen von der im Plan eingetragenen Baulinie um 1,6 m auf einer Länge von jeweils bis zu 10 m zulässig. Insgesamt sind Rücksprünge bis zu einem Anteil von 20 % der Gebäudelänge zulässig. (§ 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO)

#### **5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

An den Grenzen des Teilbaugebietes WA 5, der privaten Grünfläche pG1 und des SO „Bodenbehandlungsanlage“ zu den Mischgebieten MI 1.1 – MI 3 ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 4 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

#### **6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 6.1 In den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### **7 Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen der geplanten Bodenbehandlungsanlage ist in der Fläche LS 1 ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe der oberen Schirmkante (OSK) gemäß Planeintrag zu errichten.
- 7.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen der geplanten Bodenbehandlungsanlage ist die Fläche LS 2 vollständig zu überdachen. Die Überdachung muss nach Westen an den festgesetzten Lärmschutzwall LS 1 anschließen. Nach Norden und Süden ist die überdachte Fläche mit geschlossenen Wänden vollständig zu schließen. Die Überdachung und die Wände müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB(A) aufweisen. Anstelle der Wände können ganz oder teilweise Gebäude errichtet werden. Die Überdachung muss eine Höhe von mindestens 111,35 m ü. NHN aufweisen.

7.3 Die für den Betrieb der Bodenbehandlungsanlage notwendigen technischen Anlagen zum Brechen und Sieben des Bodenmaterials sind nur innerhalb einer geschlossenen Halle zulässig. Die Außenwände der Halle müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 37 dB(A), das Dach von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

#### 7.4 Passive Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

##### 7.4.1 Schalldämmmaße von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Für Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche

Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schallschutzanforderungen erforderlich sind.

#### 7.4.2 Grundrissorientierung Verkehrslärm

Durch eine geeignete Grundrissorientierung ist sicher zu stellen, dass jede Wohnung über mindestens einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum verfügt, der nicht ausschließlich Fenster in Richtung der in Abbildung 1 markierten Baulinien bzw. Baugrenzen des Wohngebietes WA 1 und der Mischgebiete MI 1.1 – MI 3 aufweist.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass vor mindestens einem offenbaren Fensterflügel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. geeignete Fensterkonstruktionen, Prallscheiben, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten) Verkehrslärmbeurteilungspegel im allgemeinen Wohngebiet WA 1 von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht und in den Mischgebieten MI 1.1 – MI 3 von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

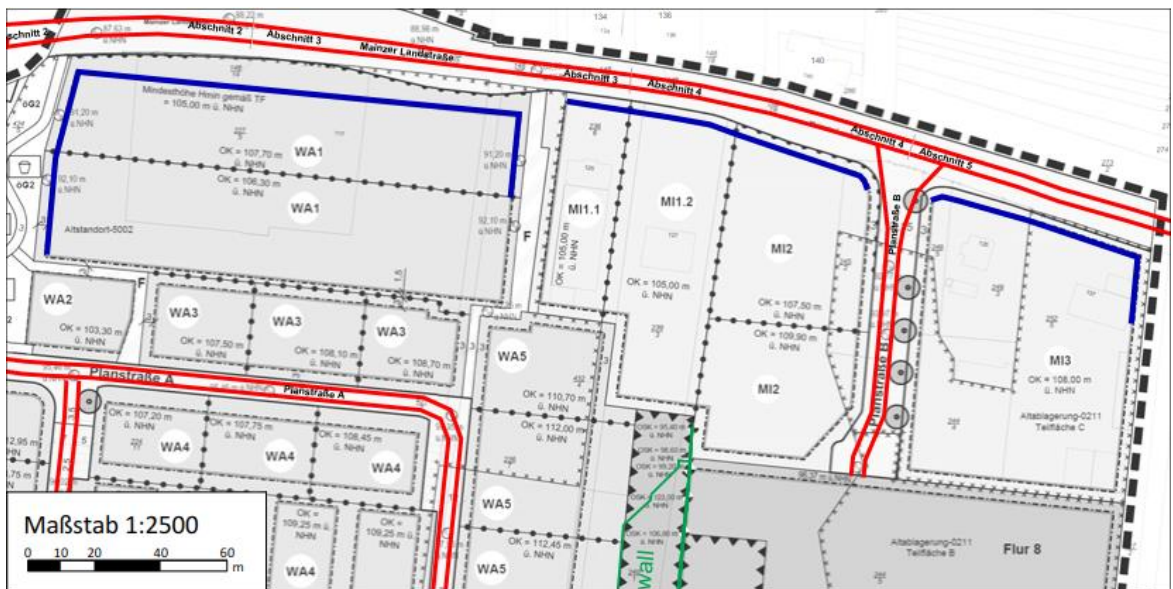


Abbildung 1: Maßgebliche Baulinien und Baugrenzen für die Grundrissorientierung

### 7.5 Passive Schallschutzmaßnahmen Gewerbelärm

#### 7.5.1 Grundrissorientierung Gewerbelärm

In den mit „S 1“ gekennzeichneten Flächen gemäß Planeintrag sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

In den mit „S 2“ gekennzeichneten Flächen gemäß Planeintrag sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

Abweichend können öffenbare Fenster zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Balkone, vorgesetzte Fassade, Lärmschutzwände oder Eigenabschirmung der Gebäude) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht in Wohngebieten bzw. 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht in Mischgebieten 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gutachterlich nachgewiesen wird.

## 8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Die im öG1 „Erhalt von Gehölzflächen“ gekennzeichneten Flächen (ehemalige Waldfläche bzw. Feldgehölz) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen. Durch Baustelleneinrichtungen oder durch Bauarbeiten beeinträchtigte / gerodete Flächen sind neu gemäß folgender Pflanzliste anzupflanzen. Dabei ist kein starres Pflanzschema zu verwenden, sondern auf einen natürlichen, lockeren Aufbau zu achten.

Qualität:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

Empfehlung Pflanzliste:

Baumarten:

Acer campestre Feldahorn  
Acer platanoides Spitzahorn  
Carpinus Hainbuche  
betulus

Straucharten:

Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Frangula alnus Faulbaum  
Prunus spinosa Schlehe  
~~Prunus laurocerasus~~ Kirschlorbeer

- 8.2 In den öffentlichen Grünflächen öG2 „Spielplatz“ und öG3 „Straßenbegleitgrün“ sind 45 % der Gesamtfläche als Feldgehölz zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch heimische Arten zu ersetzen, dabei ist kein starres Pflanzschema zu verwenden, sondern auf einen natürlichen, lockeren Aufbau zu achten.

Qualität:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

Empfehlung Pflanzliste:

Baumarten:

Straucharten:

Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss
		Crataegus monogyna	Weißdorn
		Frangula alnus	Faulbaum
		Prunus spinosa	Schlehe

Empfehlung Pflanzliste für den Spielbereich:

Baumarten:		Straucharten:	
Acer ginalla	Spitzahorn	Amelanchier spec.	Felsenbirne
Malus spec.	Apfel	Carpinus Betulus	Hainbuche
Prunus spec.	Birne	Salix spec.	Weide
Salix spec.	Weide	Spirea spec.	Spierstrauch
Gräser und Stauden in Sorten			

8.3 Die private Grünfläche pG1 mit der Zweckbestimmung „begrünter Lärmschutzwall“ dient der Anlage eines begrünter Lärmschutzwalles zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Ansaat zu begrünen. Zudem ist auf der Dammkrone eine Baumhecke aus heimischen Arten auszubilden. Die Pflanzung ist wurzelnackt in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m durchzuführen, wobei die einzelnen Reihen versetzt anzulegen sind. Die Gehölzpflanzung kann zur fachgerechten Pflege in Abschnitten von ca. 1/3 (max. 30 m Länge) im Zeitraum 01.10. bis 01.03. auf den Stock gesetzt werden. Der zeitliche Turnus beträgt ca. 5 Jahre.

Qualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm

Qualität Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

Empfehlung Pflanzliste Baumarten		Empfehlung Pflanzliste Straucharten	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss
		Crataegus monogyna	Weißdorn
		Frangula alnus	Faulbaum
		Prunus spinosa	Schlehe
		Tilia cordata	Winterlinde

8.4 Nicht überbaute Tiefgaragendächer, die nicht als Terrassen oder private Verkehrsflächen genutzt werden, müssen mindestens extensiv begrünt werden. Eine Oberbodenschicht von im Mittel 30 cm Mächtigkeit ist aufzubringen und zu begrünen.

## **9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

9.1 Für die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen und die private Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungen mit einem uv-freien Lichtstromspektrum (z.B. Natriumhochdruckleuchten, warmweiße LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 3.000 Kelvin liegen. Es sind streulichtarme, geschlossene Leuchttypen mit geringer Lockwirkung für Insekten mit konzentrierter Lichtabstrahlung zu verwenden.

## **10 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

### 10.1 Begrünung der Baugrundstücke

10.1.1 Die Grundstücke der Teilbaugebiete WA 3, WA 4 und WA 6 sind zu mindestens 20 % zu begrünen. Die Begrünung erfolgt z. B. durch eine Kombination von Rasenansaat, Hecken- oder Baumpflanzungen gemäß den nachfolgenden Festsetzungen.

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht gemäß DIN 18916 und DIN 18917 auszuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

10.1.2 Die zu begrünenden Grundstücksflächen in den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, z. B. durch Einsaat von Gebrauchsrasen (RSM 2.3).

In den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen entlang von Straßen, Wege und Gemeinschaftsstellplätzen sowie an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen geschnittene, geschlossene Hecken mit einer Breite von mindestens 0,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Zugänge. Qualität: wurzelnackt, verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm

#### Empfehlung Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Taxus baccata	Europäische Eibe



10.1.3 Auf den zu begrünenden Grundstücksflächen in den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind ab einer Grundstücksgröße von 230 m<sup>2</sup> je ein Baum, ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> je zwei Bäume gemäß der nachstehenden Art und Qualität zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm bzw.

Qualität Wild-/Streuobstbaum: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm, Kronenansatz mindestens 1,80 m

Empfehlung Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Malus spec.	Apfel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus spec.	Birne
Quercus spec.	Eiche
Salix Spec.	Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

10.1.4 Die Grundstücke der Mischgebietes MI 1.1 – MI 3 sind mindestens 20% zu begrünen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung des Gebäudes folgende Vegetationsperiode herzustellen.

Auf den zu begrünenden Grundstücksflächen ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein Baum der nachstehenden Art und Qualität zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm bzw.

Qualität Wild-/Streuobstbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm, Kronenansatz mindestens 1,80 m

Empfehlung Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus spec.	Birne
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus spec.	Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix Spec.	Weide
Crataegus spec.	Weißdorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus spec.	Apfel	Sorbus domestica	Speierling



Ergänzende Empfehlung Pflanzliste für den Spielbereich;

Amelanchier spec.	Felsenbirne	Salix spec.	Weide
Prunus spec.	Kirsche		

10.2.3 Die zu begrünenden Grundstücksflächen in der Fläche für den Gemeinbedarf sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, z. B. durch Einsaat von Gebrauchsrasen (RSM 2.3).

10.2.4 In der Gemeinbedarfsfläche sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang der Straßen und Wege geschnittene, geschlossene Hecken mit einer Breite von mindestens 0,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Zugänge.

Qualität: wurzelnackt, verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, 60-100 cm Pflanzliste für den Spielbereich

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

10.3 Gestaltung von Stellplätzen

Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-Arbeitsblatt 138) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Vorgaben nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

10.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zur einer Neigung von 20% der Hauptgebäude in den Teilbaugebieten WA 1, WA 5, WA 7, MI 1.1 – MI 3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie das Dach der Halle der Bodenbehandlungsanlage, die Überdachung der Fläche LS 2, das Dach des Büro- und Sozialgebäudes der Bodenbehandlungsanlage sowie das Dach des Golfklubs/Greenkeeperhalle sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

10.5 Straßenbäume

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind insgesamt sechs Straßenbäume zu pflanzen. Der Standort der Straßenbäume kann gegenüber der Verortung in der Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden. Die Straßenbäume in der Planstraße B sind straßenparallel als Reihe zu pflanzen. Die dargestellte Lage ist nicht bindend. Dabei ist folgende Pflanzliste zu berücksichtigen:

Qualität Bäume: Hochstamm, Alleebaum, Kronenansatz mindestens 2,20 m Stammumfang mindestens 14-16 cm

Empfehlung Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus sepc.	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crategus spec.	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus spec.	Birne
Quercus spec.	Eiche
Salix Spec.	Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

## 11 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 11.1 In den Teilbaugebieten WA 3 bis WA 7 sind Wohngebäude erst zulässig, wenn im Teilgebiet WA 1 die Bebauung in der 1. Baureihe an der Mainzer Landstraße mit der festgesetzten Mindesthöhe und der vollständigen nach den Baugrenzen zulässigen Gebäudelänge als Rohbau im Sinne von § 78 Abs. 3 LBauO RLP (Fertigstellung Rohbau) errichtet ist. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn die Fertigstellung der Bebauung gemäß Satz 1 bis zur jeweiligen Aufnahme der Nutzung in den Teilbaugebieten WA 3 bis WA 7 sichergestellt ist.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

#### 1.1 Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

##### 1.1.1 Dachform / Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- a) Flachdach, flachgeneigtes Dach,
- b) Satteldach,
- c) Pultdach,
- d) Walmdach,
- e) Zeltdach.

##### 1.1.2 Dacheindeckungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dacheindeckungen in den Farbtönen dunkelrot, anthrazit und dunkelgrau zulässig entsprechend RAL 3000-3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026, RAL 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Stark reflektierende Materialien wie z. B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie sind von den Festsetzungen über die Dacheindeckung ausgenommen.

Gründächer sind zulässig.

#### 1.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

##### 1.2.1 Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

##### 1.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme von Hecken- oder Strauchpflanzungen, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

1.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.4.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

1.4.2 Skybeamer, Billboards (Plakatwände / Werbeplakate) oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie als selbstleuchtende Werbung sind nicht zulässig.

1.5 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

In den Teilbaugebieten WA 1, WA 5 und WA 7 sowie MI 1.1-MI 3 sind je Wohnung auf dem Baugrundstück oder auf dem Baugrundstück zugeordneten Flächen 1,0 Stellplätze nachzuweisen.

In den Teilbaugebieten WA 3, WA 4 und WA 6 sind je Reihenhaus sowie freistehendem Einfamilienhaus auf dem Baugrundstück oder auf dem Baugrundstück zugeordneten Flächen 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

### III WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 58 (2) Landeswassergesetz (LWG RLP)

#### 1 Umgang mit anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Die Entwässerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers wird wie folgt geregelt.

1.1 Im Teilgebiet WA 1 ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die zulässige Abflussmenge in den Regenwasserkanal (Drosselabfluss) beträgt je volle 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 0,022 l/s.

1.2 In den Teilbaugebieten MI 2 und MI 3 ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern. Ein Notüberlauf ist an die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Planstraße B) anzuschließen. Die zulässige Abflussmenge in den neuen Mischwasserkanal in der Planstraße B (Drosselabfluss) beträgt je volle 100 m<sup>2</sup> Quadratmeter Grundstücksfläche 0,0075 l/s.

Eine Versickerung in den Auffüllungen ist aus vorsorgendem Grundwasserschutz derzeit nicht zulässig. Da sich das Teilbaugebiet MI 3 im Bereich der Altablagerung -0211 („Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“) befindet, sind im Rahmen der Sanierung der Fläche als Voraussetzung für die zukünftig geplante Versickerung die belasteten Auffüllungen auszuheben und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen.

1.3 In den Teilbaugebieten MI 1.1 und MI 1.2 ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten. Ein Notüberlauf ist an die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Mainzer Landstraße) anzuschließen. Die zulässige Abflussmenge in den Mischwasserkanal in der Mainzer Landstraße (Drosselabfluss) beträgt je volle 100 m<sup>2</sup> Quadratmeter Grundstücksfläche 0,051 l/s. Die Vorgabe zur Rückhaltung und Versickerung gilt nicht im Fall von Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen des vorhandenen Gewerbetriebs im Teilbaugebiet MI 1.1 (vgl. Nr. 1.2.5).

## IV KENNZEICHNUNGEN

### 1 Altlasten

#### 1.1 Altstandort „Ehemaliges Betriebsgelände Fa. Dyckerhoff Mainzer Landstraße“, REGNUM 339 00 009 – 5002 / 000 – 00 sowie unmittelbar umgebende Flächen

Für die im Plan als Altstandort gekennzeichneten Flächen ist gemäß Schreiben der SGD Süd vom 12.03.2020 eine bodenschutzrechtliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Als Sanierungsmaßnahme sind Dekontaminationsmaßnahmen in Form von bereichsweisem Bodenaushub mit anschließender Freimessung vorgesehen.

Eine künftig vorgesehene gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelastete Böden erfolgen.

#### 1.2 Sicherungsmaßnahme im Bereich Bodenbehandlungsanlage – Altablagerung „Ablagerungsstelle Budenheim, Schießstand“ – REGNUM 339 00 009 – 0211 / 000 – 00

Für die im Plan als Altablagerung gekennzeichneten Flächen ist gemäß Schreiben der SGD Süd vom 08.08.2019 in den Teilbereichen A und B als Sanierungsmaßnahme eine Sicherungsmaßnahme durchzuführen. Als Sicherungsmaßnahme ist die ohnehin geplante, vollständige Bodenversiegelung im Zuge der Errichtung der Bodenbehandlungsanlage vorgesehen.

Zum Schutz des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist die Flächenversiegelung wasserundurchlässig durchzuführen, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche nicht möglich ist.

Für den Teilbereich C sind gemäß Schreiben der SGD Süd vom 08.08.2019 und vom 18.10.2022 nach gegenwärtigem Kenntnisstand ebenfalls Gefährdungen für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch zu erwarten. Aufgrund der festgestellten Belastungen besteht zunächst weiterer Erkundungsbedarf mit voraussichtlich anschließendem Sanierungsbedarf. Als Sicherungsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist die Beseitigung der belasteten Auffüllungen vorgesehen. Als Sicherungsmaßnahme für den Wirkungspfad Boden Mensch kommt – soweit dann noch erforderlich – die geplante Anhebung bzw. Überdeckung des Geländes in Betracht.

### 2 Potenzielle Radonbelastung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Entscheidung der Bauplaner und Bauherren sein, ob das Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist bzw. gegebenenfalls bauliche Vorsorgemaßnahmen erforderlich sind.



Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen<sup>2</sup>:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke  $\geq$  20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
- Hinterfüllung von erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 7 sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sind aufgrund der durch die Geländemodellierung erforderlichen Auffüllungen durch gereinigte Böden voraussichtlich keine weiteren Maßnahmen zur Bodensanierung hinsichtlich der Radonbelastung erforderlich, da durch das erfolgte Bodenmanagement bereits ein hinreichender Schutz erreicht ist.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

In den Teilbaugebieten MI 2 und MI 3 wurde eine Radonbelastung der Stufe I festgestellt. Dadurch ergeben sich für diese Teilbaugebiete folgende Kombinationen an Präventivmaßnahmen in diesem Bereich empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke  $\geq$  18 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen. Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem

---

<sup>2</sup> GeoConsult Rein (30.11.2018): Radonbelastung in der Bodenluft – Ehemaliges Dyckerhoffgelände, Budenheim. Oppenheim.



## V HINWEISE

### 1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und dergleichen) können während der allgemeinen Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Budenheim, Bauamt, Zimmer 5 und 6, Berliner Straße 3, 55257 Budenheim eingesehen werden.

### 2 Planfestgestellte Deponie

Die im Plan festgesetzte Waldfläche und Fläche zur Herstellung einer Böschung für den am südlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg liegt im Bereich der planfestgestellten Deponie Budenheim.

In diesem Bereich ist eine Böschung in Form einer Erdüberdeckung des vorhandenen Geländes zur Herstellung des geplanten Wirtschaftswegs / Fuß- und Radwegs geplant. Bodeneingriffe in die vorhandene renaturierte Deponie sind nicht vorgesehen.

### 3 Bodenverunreinigungen

Aufgrund der gewerblich / industriellen Vornutzung sind im gesamten Plangebiet weitere Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend ein Fachgutachter hinzuzuziehen sowie die Obere Bodenschutzbehörde gemäß Landesbodenschutzgesetz zu benachrichtigen.

Die weitere Vorgehensweise ist mit der oben genannten Behörde abzustimmen.

### 4 Kampfmittel

Der Bereich ist kampfmittelrelevant. Daher sind vor großen Bodenarbeiten entsprechende Untersuchungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder von einer privaten Fachfirma durchzuführen.

### 5 Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

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.

## 6 Artenschutz

### 6.1 V0 - Umweltbaubegleitung (vorbereitend und baubegleitend)

Eine Umweltbaubegleitung begleitet die Baufeldfreimachung.

### 6.2 V1 - Baufeldfreimachung (vorbereitend)

Im Zeitraum vor der Eiablage von Mitte März bis Mitte Juni vor Baubeginn sind die Mauereidechsen in die CEF-Fläche (vgl. Maßnahme 1 ACEF) zu vergrämen. Zur Unterstützung wird empfohlen flankierend durch die Umweltbaubegleitung (UBB) adulte Individuen mittels Schlingenfang im Baufeld zu fangen und in der CEF-Fläche auszusetzen.

### 6.3 V2.1 – Baufeldfreimachung (gegebenenfalls baubegleitend)

Die Räumung des Baufeldes (Abschieben des Oberbodens) und Rodungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum außerhalb der Brutzeit zulässig (Oktober bis 28./29. Februar).

In ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, unter anderem Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

### 6.4 V2.2 – Baufeldfreimachung (gegebenenfalls baubegleitend)

Sollten Höhlenbäume nachgewiesen werden, sind vor der Fällung derselben bzw. von Einzelbäumen mit quartierbietenden Strukturen artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch einen Fachgutachter auszuschließen. Ggf. wird eine Rettungsumsiedlung oder ein zeitliches Aufschieben der Fällung notwendig.

Wegfallende Quartier-Nistpotenziale sind zu bilanzieren und es ist eine Ersatzmaßnahme für den Verlust durchzuführen (siehe Ersatzmaßnahme E1).

### 6.5 V3 – Vorbereitende Baufeldfreimachung (baubegleitend)

Der vorhandene angrenzende Gehölzbestand an den Eingriffsbereich ist zu schonen, um gegebenenfalls wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze weitgehend zu erhalten.

### 6.6 ACEF 1 – Ersatzlebensräume (im Vorfeld der Baufeldfreimachung)

Anlage und Entwicklung von funktionalen Ersatzlebensräumen (hier südexponierte Gabionenwand am Südrand des Gebietes). Der Ersatzlebensraum muss eine Fläche von

mindestens 500 qm aufweisen. Die Gabionenwand muss eine Länge von mindestens 20 m aufweisen.

#### 6.7 E1 – Installation von Nisthilfen (nur wenn Höhlenbäume gefällt werden)

Bei Fällung von Höhlenbäumen sind für jeden wegfallenden Höhlenbaum im funktionalen Umfeld innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ersatznisthilfen aufzuhängen und dauerhaft zu sichern. Die Art, Anzahl sowie Standorte der Ersatznisthilfen werden durch einen Fachgutachter (Biologe/in oder vergleichbar) festgelegt und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **7 Baumpflanzungen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### **8 Waldabstand**

Unmittelbar südlich der Teilbaugebiete WA 5 bis WA 7 schließt eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes an. Zur Vermeidung von Gefahren durch Baumwurf wird dort ein gestufter Waldrand ausgebildet. Dieser ist kontinuierlich einer professionellen Begutachtung und Pflege zu unterziehen. Unter den genannten Voraussetzungen besteht aus Sicht des Forstamt Rheinhessen kein Grund einen Waldabstand festzulegen.