

Kopie

Begründung

zum Bebauungsplan "Gartenstraße" der Gemeinde Budenheim.

1. Einführung.

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich Gartenstraße wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Budenheim in seiner Sitzung am 4. September 1991 gefaßt. Ursache hierfür war, daß eine im inneren Ortsbereich auf einer Fläche von rd. 10.000 qm vorhandene Blechwarenfabrik aufgegeben wurde und der Grundstückseigentümer dem Verkauf des Geländes zu einer nichtgewerblichen Nutzung zugestimmt hat. Mit dem Aufstellungsbeschluß wurde bereits festgelegt, daß das Werksgelände zukünftig der Wohnbebauung zugeführt werden soll, da hierfür in Budenheim ein erheblicher Bedarf besteht. Nach den vorbereitenden Arbeiten

- Geländeerkundung
- Architektenwettbewerb
- Mehrfache Vorentwurfsänderung

wurden zur Beschleunigung der Planaufstellung die Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlegung) und § 4 BauGB (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) nach den Grundlagen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S.622) durchgeführt.

Die Anwendung des § 2 dieses Gesetzes wird damit begründet, daß ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung in Budenheim tatsächlich nachweisbar ist. Bei der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft (Träger ist die Gemeinde Budenheim) sind rund 300 Wohnungsgesuche von Budenheimer Einwohnern registriert, die aus dem vorhandenen Wohnungsbestand nicht befriedigt werden können. Hinzu kommt ein deutlicher Zuzugstrend aus den unmittelbar benachbarten Landeshauptstädten Mainz und Wiesbaden. Eine spürbare Entspannung kann nur erreicht werden, wenn in Budenheim möglichst schnell Flächen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes planungsrechtlich ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan "Gartenstraße" schafft die Voraussetzungen zur Errichtung von rund 100 Neubauwohnungen und erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des BauGB-Maßnahmen-Gesetzes.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Zur Abrundung und zur Anpassung wurden auch die unmittelbar an das Werksgelände anschließenden Bereiche in das Plangebiet einbezogen.

Die Grenzen des Bebauungsplanes wurden wie folgt festgesetzt: Mühlstraße von der Parzelle Flur 1 Nr. 128/7 bis zur Binger Straße, Binger Straße von der Mühlstraße bis zur Gonsenheimer Straße, Gonsenheimer Straße von der Binger Straße bis zur Parzelle Flur 1 Nr. 129/8, nördliche Grenzen der Parzellen Flur 1 Nr. 129/8 und 150/6 von der Gonsenheimer Straße bis zur Mühlstraße (einschl. der Parzelle 128/7).

2-3

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das ehemalige Werksgelände war in Bezug auf die umliegend vorhandene Wohnbebauung ein Störfaktor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, den inneren Ortsbereich zukünftig von einer störenden gewerblichen Nutzung zu entlasten. Gleichzeitig wird die Möglichkeit gegeben, in erheblichem Umfange Wohnungen zu errichten und damit den in Budenheim vorhandenen Fehlbedarf an Wohnungen zu verringern. In Anpassung an die Ortslage wird der gesamte Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

4. Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim ist der Planbereich teilweise als gemischte Baufläche (M) und teilweise als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Gesamtbereich wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Damit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Überörtliche Planungen werden von dem Bebauungsplan nicht berührt.

Die Höhenverhältnisse sind gekennzeichnet durch ein von Süden nach Norden verlaufendes Gefälle innerhalb der Bereiche 1.1 bis 1.3. von ca. 1,50 m. Auf Grund der bei der Planbearbeitung noch vorhandenen Altbausubstanz (Werksanlagen) wäre ein genaues Höhenmaß derzeit nur unter sehr erschwerten Bedingungen durchführbar. Nach Abbruch der Werksanlagen ist für die Festlegung der Bezugspunkte (OKG) ein Planum herzustellen, dessen Anfangs- und Endhöhepunkte nach den bestehenden Geländehöhen am südlichen Ende der jetzigen Gartenstraße und dem südlichen Ende der angeführten Planbereiche zu richten haben.

Ein wesentlicher Höhensprung von ca. 1,50 m bis 2.00 m wird durch die Stützmauer gebildet, die im Zuge der nördlichen Grenzen der Parzellen 129/12 und 129/13 verläuft.

Die künftig zulässigen Nutzungen wurden so festgesetzt, daß sie sich in die städtebauliche Ordnung der Umgebung einfügen. In den Randbereichen sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig. Im inneren Bereich sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Durch einschränkende Höhenfestsetzungen wird jedoch erreicht, daß im äußeren Erscheinungsbild die Dreigeschossigkeit nicht direkt erkennbar ist.

5. Erschließung

Die Randbereiche sind über Mühlstraße, Binger Straße, Gartenstraße und Gonsenheimer Straße voll erschlossen.

Die im inneren Bereich neu ausgewiesene Wohnbaufläche wird an mehreren Stellen an die vorhandenen Anlagen angeschlossen. Dadurch wird erreicht, daß sich die notwendigen Zu- und Abfahrten nicht an einer Stelle bündeln.

Im Innenbereich selbst erfolgt die Erschließung fußläufig mit Anbindungen an die Mühlstraße (auch über Jöststraße), Gonsenheimer Straße und Gartenstraße.

Für den ruhenden Verkehr sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage und oberirdisch, verteilt über den Planbereich, nachgewiesen.

Die Entsorgung des Planbereiches ist durch den Anschluß an das vorhandene Ortskanalisationsnetz sowohl für Schmutzwasser als auch für Oberflächenwasser gesichert. Die Umnutzung des seitherigen Gewerbegebietes im inneren Planbereich in eine Wohnnutzung und die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im südlichen Planbereich sind mit keinen wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf die Ortskanalisation verbunden. Die bisherige Nutzung war in Bezug auf die Flächenversiegelung intensiver als die nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung. Eine Erhöhung der Abflusssmengen (Oberflächenwasser) ist nicht zu erwarten.

Im genehmigten Entwässerungsplan der Gemeinde Budenheim ist der Gesamtbereich bereits als Wohngebiet erfaßt und in seinen Einwohnergleichwerten entsprechend berechnet. Sowohl die Ortskanalisation als auch die Kläranlage (Budenheim ist an die Kläranlage der Stadt Mainz angeschlossen) können das zusätzliche anfallende Schmutzwasser verkraften.

Der Anschluß an die in den umgrenzenden Straßen vorhandenen Versorgungsnetze ist möglich und gesichert. Auszuweisen ist jedoch ein Standort für eine Trafostation. Um die Detailplanungen nicht zu beeinträchtigen ist der eingezeichneten Standorte für diese Anlage nicht als verbindlich festgesetzt. Die im Verlauf der Entwurfsberatungen noch vorgesehene Gasregelerstation wird außerhalb des Planbereiches errichtet.

Nach einer überschlägigen Berechnung ist für die Erschließung des inneren Bereiches (Bereiche 1.1 - 1.3) mit folgenden Summen zu rechnen:

a) Ausbau der Gartenstraße:	
Straßenbau incl. Beleuchtung	180.000,-- DM
Kanalauswechslung incl. Hausanschlüsse	150.000,-- DM
Auswechslung der Wasserleitung	40.000,-- DM
Erneuerung der Stromversorgung	30.000,-- DM
b) Sonstige Flächen:	
Straßen- und Wegebau incl. Beleuchtung	495.000,-- DM
Stromversorgung (Trafostation - ohne Hausanschlüsse)	180.000,-- DM
Wasserversorgung	150.000,-- DM
Abwasserbeseitigung	130.000,-- DM

Es ist beabsichtigt, die gesamte Erschließung des inneren Geländes (Bereiche 1.1 bis 1.3) durch Erschließungsvertrag dem(n) Bauträger(n) zu übertragen.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte.

Im Innenbereich des Plangebietes wurde in der zurückliegenden Zeit eine Blechwarenfabrik auf einer Fläche von ca 1 ha betrieben. Diese Nutzung wäre nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Bundesbaugesetzes innerhalb der geschlossenen Ortslage nicht zulässig gewesen. Die Fabrik war jedoch aus kleinen Anfängen heraus im Verlauf der vergangenen 80 Jahren entstanden und genoß Bestandsschutz. Wegen der ständigen Konflikte zwischen der Fabrikation und der umliegenden Wohnnutzung und der damit verbundenen umweltschützenden hohen Auflagen durch die Gewerbeaufsicht, wurde das Werk stillgelegt. Der Ankauf des überwiegenden Teiles des ehemaligen Fabrikgeländes durch die örtliche Wohnungsbaugesell-

schaft macht es möglich, den Bereich einer gesteuerten intensiven Wohnbebauung zuzuführen. Damit werden die seitherigen Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen ausgeräumt und eine dem inneren Ortsbereich angepaßte Nutzung erreicht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, im Rahmen ihrer Planungshoheit Normen für die zukünftige Nutzung zu setzen und unverträglichen Nutzungen und Auswüchsen von Anfang an zu begegnen.

7. Abwägung der Belange

Im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens wurden 3 Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie trugen wesentlich dazu bei, Abwägungsmaterial für die Bearbeitung des Planentwurfes zu erhalten. Besonders hervorzuheben ist hierbei, daß einige Anlieger der Mühlstraße befürchteten, durch die nach der Mühlstraße hin angeordneten Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage (GGa) würden nicht zumutbare Beeinträchtigungen entstehen. Ein von der Gemeinde hierzu in Auftrag gegebenes Verkehrs- und Schallgutachten kommt hierzu jedoch zu folgendem Ergebnis:

"Eine erhebliche und damit unzulässige Zunahme des Straßenverkehrslärms infolge der planmäßigen Verkehrszunahme, die sich aus der Planung des Bebauungsplanes Gartenstraße ergibt, ist auszuschließen, so daß Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden."

Die Tiefgarage (GGa) war erst im Verlauf der Planbearbeitung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Ursprünglich waren fast alle Stellplätze oberirdisch an den Außengrenzen der Bereiche 1.1 bis 1.3 vorgesehen. Bedenken der Nachbarn, die bei der ersten Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erhoben wurden, führten zur Änderung der Planung und Anordnung einer Tiefgarage.

Eine Vorentscheidung für die zukünftige Nutzung des Planbereiches wurde bereits dadurch getroffen, daß der Gemeinderat bei der Beschlußfassung über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Budenheim festgelegt hat, daß der seither als gemischte Baufläche (M) und Gewerbegebiet (Ge) dargestellte Bereich in Wohnbaufläche (W) geändert wird. Nach der Lage des Plangebietes im inneren Ortsbereich und in Anpassung an die im Umkreis vorhandene Bebauung und Nutzung kam eine Darstellung als reines Wohngebiet (WR) nicht in Frage. Es verblieb somit nur die Darstellung als allgemeines Wohngebiet (WA). Die Abstufung zu den gemischten Bauflächen der umliegenden Bereiche ist damit gewahrt.

Zu prüfen war noch, inwieweit Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können. Nach Prüfung der bestehenden Bebauung und Nutzung in den Randbereichen und der zukünftig möglichen Bebauung und Nutzung im inneren Bereich des Plangebietes wurde bezügl. der möglichen Ausnahmen festgesetzt, daß in allen Bereichen Nutzungen nach Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe), Nr. 5 (Tankstellen) und zusätzlich in den Bereichen 1.1 bis 1.3 und 1.7 nach Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Einzubeziehen war auch in die Prüfung und Abwägung das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung. Nach der Bestandsaufnahme überwiegt bei der bestehenden Bebauung die zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß. In Anpassung an

diese bestehende Nutzung wurden für die Bereiche 1.4 bis 1.6 zwei Vollgeschosse und unter Beachtung der nach Landesrecht einzuhaltenden Abstandsflächen und zur besseren Ausnutzung des inneren Bereiches - auch im Hinblick auf den in Budenheim bestehenden dringenden Wohnbedarf - für die Bereiche 1.1 bis 1.3 drei Vollgeschosse jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt. Mit Höhenfestsetzungen für die letztgenannten Bereiche wird jedoch erreicht, daß der über die Dreigeschossigkeit hinausgehende Dachgeschoßausbau auf ein vertretbares Maß beschränkt bleibt.

Da keine Gegengründe vorlagen, bot sich an, für die Bereiche 1.1 - 1.6 bezüglich der Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festzusetzen. Die verdichtete Bebauung im Altbestand und die Notwendigkeit im inneren Neubaubereich ausreichende Möglichkeiten für die Herstellung von Kfz.-Stellplätzen (St. Ga. GGa.) rechtfertigten es auch, in diesen Bereichen von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch zu machen und die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert zuzulassen.

Festzulegen war auch die Bauweise nach § 22 BauNVO.

In dem Bereich 1.7 bot sich die offene Bauweise an; für eine andere Festsetzung waren keine Gründe erkennbar.

Ebenso klar war es, daß für die Bereiche 1.4 bis 1.6 die halboffene Bauweise festgesetzt werden mußte, da dies der vorhandenen Bebauung entspricht.

In den Bereichen 1.1 bis 1.3 mußte die geschlossene Bauweise festgesetzt werden; andernfalls wäre es nicht möglich, Gebäude mit einer Länge von über 50 m zu errichten. Dies ist jedoch nach dem Ergebnis des erwähnten Architektenwettbewerbes vorgesehen und von der Gemeinde auch so gewollt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird jedoch vermieden, daß ein Anbau an die Nachbargrenzen erfolgt.

Besonderer Überlegungen bedurfte es aber, ob die im südlichen Planbereich gelegenen Parzellen 128/4, 128/6, 129/12 und 129/13 in das Planverfahren einbezogen werden. Es handelt sich um Grundstücke mit verhältnismäßig schwacher Bebauung und geringer Versiegelung. Ihre ökologische Bedeutung war daher von wesentlich höherer Bedeutung als der übrige, überwiegend versiegelte Planbereich.

Aus dem Ergebnis der Überlegungen ergab sich, daß die Grundstücke im südlichen Bereich in den Bebauungsplan einbezogen werden, da dadurch die mögliche Bebauung wesentlich besser gesteuert werden kann, als bei einer Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB. GRZ und GFZ wurden aus ökologischen Gründen niedriger angesetzt und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Aus den gleichen Überlegungen heraus wurde auch von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 kein Gebrauch gemacht. Beeinträchtigungen durch Versiegelungen in diesem Planbereich werden durch Entsiegelungen und Pflanzbindungen im übrigen Planbereich ausgeglichen.

Im Verlauf der Offenlegung wurde von den Eigentümern der Parzellen 129/12, 129/13, 200 und 210/3 Bedenken und Anregungen erhoben. Diese wurden einzeln geprüft. Das Ergebnis der Abwägungen ist den Planentstehungsakten zu entnehmen.

Von mehreren Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung Bedenken und Anregungen vorgebracht. Diese wurden einzeln behandelt und in die Abwägung einbezogen. Das jeweilige Ergebnis ist den Planentstehungsakten zu entnehmen.

8. Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Nach dem Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages nach § 17 LPflG ist das Plangebiet in drei grundsätzlich unterschiedliche Bereiche einzuteilen.

- A) die Bereiche 1.1 bis 1.3 sind sehr intensiv bebaut und ökologisch ohne Bedeutung.
- B) die Bereiche 1.4 bis 1.6 sind bis auf die vorhandenen Hausgärten ebenfalls ökologisch ohne Bedeutung
- C) der Bereich 1.7 mit geringer Bebauung ist dagegen ökologisch wertvoll.

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes werden sich diese Situationen besonders zu A) wesentlich verändern. Der Abbruch der Fabrikgebäude führt zu einer starken Entsiegelung in den Bereichen 1.1 bis 1.3. Im Bereich 1.7 wird es zusätzliche Versiegelungen geben, die jedoch durch Entsiegelungen im übrigen Bereich ausgeglichen werden.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag unter 7., I. und II. vorgeschlagenen Textfestsetzungen zum Bebauungsplan wurden mit geringfügigen Abänderungen in den Bebauungsplan übernommen. Der Hinweis unter III. Ziff. 8, der auch Gegenstand der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft war, kann nicht in den Bebauungsplan übernommen werden.

Es ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet eng begrenzt ist und allseitig von einer dichten Bebauung umgeben ist. Großflächige Versickerungsanlagen können daher nicht angelegt werden. Wegen der bestehenden Untergrundverhältnisse müßten bei punktuellen Versickerungsanlagen umfangreiche geologische Untersuchungen durchgeführt werden, um zu vermeiden, daß tiefer liegende Ortsbereiche beeinträchtigt werden. Die Kosten für die notwendigen umfangreichen geologischen Untersuchungen würden mit Sicherheit auch in keinem Verhältnis zu den möglichen Erfolgsaussichten stehen. Weiterhin müßte der Beginn der Bauarbeiten für den geplanten Wohnungsbau erheblich hinausgeschoben werden, um das Ergebnis der geologischen Untersuchungen abzuwarten.

Es ist nachweisbar, daß in Budenheim ein dringender Wohnbedarf für die Bevölkerung besteht. Die alsbaldige Schaffung des Wohnraumes ist erheblich höher zu bewerten. Im Bebauungsplan wurden daher keine Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers aufgenommen.

Hinsichtlich evtl. Altlasten ist anzuführen:

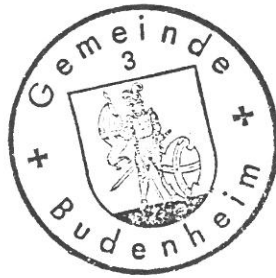
Das ehemalige Werksgelände wurde nach Aufgabe der Produktion im Auftrage der Grundstückseigentümerin einer eingehenden Untersuchung in Bezug auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) unterzogen. Der Abbruch der Gebäude und die Bodensanierung erfolgte vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Eine Kennzeichnung in der Planurkunde ist daher entbehrlich. Die Gutachten über die Bodenuntersuchungen und über die erfolgreiche Sanierung befinden sich bei den Planentstehungsakten.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.

Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden (z.B. Baulandumlegung) sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nur unwesentlich in die Eigentumsverhältnisse eingreift. Notwendige geringfügige Grenzverschiebungen können voraussichtlich privatrechtlich geregelt werden.

Budenheim, den 06.07.94
Gemeindeverwaltung Budenheim
In Vertretung


(Becker)
1. Beigeordneter



Anlage:

Landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LpflG.