

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GROSSER GARTEN II“, BUDENHEIM

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die weitgehend abgeschlossene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches besteht aus der historisch gewachsenen Anbauung der Binger Straße und aus der Wohnbebauung der Nachkriegsjahre, die aufgrund eines Bebauungsplan-Entwurfes „Großer Garten“, der nie rechtskräftig wurde, an den anschließenden Straßen entstand. Die Bebauung und die gärtnerische Gestaltung der großzügig bemessenen Freiflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes begann etwa 1952. Durch Generationenwechsel und die gestiegenen Baulandpreise wurde ein zunehmender Ausnutzungsdruck auf die Grundstücke verzeichnet. Durch die daraus folgende Verdichtung der gegenwärtig sehr großzügigen und ortstypischen, baulichen Nutzung - insbesondere durch Anbauten - sieht sich die Gemeinde Budenheim veranlaßt, von der bisherigen Praxis der Steuerung der weiteren Entwicklung des Baugebietes nach § 34 BauGB abzusehen. Die Sicherung der weitgehend homogenen baulichen Struktur und architektonischen Gestaltung innerhalb der Baublöcke sowie die Regelung einer möglichen, geordneten Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung verlangen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie nach Örtlichen Bauvorschriften aufgrund § 86 LBauO.

2. Lage im bebauten Bereich

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf liegt im Ortskern südöstlich der Binger Straße und umfaßt neben weitgehend bebauten Wohnbauflächen auch die großen zusammenhängenden Flächen für Gemeinbedarf: Schule, Schulsportanlage, Flächen der katholischen Kirchengemeinde und Kindergarten. Er umfaßt damit ältere und ländlich geprägte Baugebiete entlang der Binger Straße, sowie Neubaugebiete der Nachkriegszeit. Das Gesamtgebiet fällt durchschnittlich mit 5 % Gefälle nach Nordwest ab.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großer Garten II“ liegt in den Fluren 1 und 4 im Ortskern südöstlich der Binger Straße und wird wie folgt begrenzt:

Entlang der östliche Seite der Mühlstraße von der Binger Straße bis zum Flurstück Flur 1 Nr.128/7, der nördlichen Grenzen der Flurstücke Flur 1 Nr.150/6 und 129/8 von der Mühlstraße bis zur Gonsenheimer Straße, der östlichen Seite der Gonsenheimer Straße von der Parzelle Flur 1 Nr.120/2 bis zur Südstraße, der südliche Seite der Südstraße von der Gonsenheimer Straße bis zur Blücherstraße. Von der nördlichen Ecke des Flurstücks 11/3 zur westlichen Seite der Wiesenstraße, diese entlang von der Blücher- zur Schulstraße, südliche Grenze der Schulstraße bis zur Gutenbergstraße, entlang der westlichen Seite der Gutenbergstraße nach Norden bis zur südlichen Seite der Binger Straße, südliche Seite der Binger Straße von der Gutenbergstraße bis zur östlichen Seite der Mühlstraße und damit zum Ausgangspunkt.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplanes "Großer Garten II" wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die südöstlich der Binger Straße ausgewiesenen Gemischten Bauflächen werden im Bebauungsplan entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Entlang der Schulstraße wurde die vollzogene Wohnbebauung nach der vorhandenen Nutzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete entlang der nördlichen Seite der Südstraße werden aus den ausgewiesenen Wohnbauflächen entwickelt. Die Flächen für Gemeinbedarf werden flächengleich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Flächennutzungs- und Landschaftsplan befinden sich in Neuauflistung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen den zukünftigen Ausweisungen entsprechen.

5. **Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Nach den Grundsätzen des § 5 des Landespflegegesetzes sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange der Landespflege nicht vor, soll die Behörde den Verursacher verpflichten, Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörte Funktion der Landschaft an anderer Stelle zu gewährleisten (Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen).

Nach § 8a Abs.1 BNatSchG sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der Gesetzgeber macht keinen Unterschied zwischen bestehenden Bebauungsplänen im Bestandsgebiet oder für unbebaute Flächen. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 8a Abs 1 BNatSchG). Nach § 8a Abs. 6 BNatSchG sind Vorhaben, die innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig sind, per Definition nicht als Eingriffe anzusehen, es sei denn der Landesgesetzgeber trifft abweichende Bestimmungen nach § 8b Abs.2. Dies ist in Rheinland-Pfalz nicht geschehen.

Für den Geltungsbereich wurde im Juli 1995 der Landespflegerische Planungsbeitrag (Anlage) durch das Planungsbüro Dörhöfer, Landschaftsarchitekten, Engelstadt, erstellt. Nach der Schlußbetrachtung des Beitrags sind innerhalb des Geltungsbereiches angemessene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Festsetzungen verwirklichtbar.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag stellt die Umsetzung/Abweichung durch den Bebauungsplan-Entwurf den möglichen Maßnahmen zur Vermeidung von den landespflegerischen Zielvorstellungen gegenüber. Diese Maßnahmen und Hinweise sind z.T. in die textlichen Festsetzungen eingeflossen. Für die bereits bebauten und gärtnerisch angelegten Privatgrundstücke wird durch die Festsetzungen ein weitgehender Erhalt der vorherrschenden typischen Begrünung gesichert.

Für die Gemeinbedarfsflächen werden selbstbindende Maßnahmen der Gemeinde für die Begrünung der Grundstücksfreiflächen festgesetzt, um eine weitestgehende Kompensation der im vorwiegend bebauten Bereich noch zu erwartenden baulichen Ergänzungen zu erreichen.

Nach der Erstellung des Landespflegerischen Planungsbeitrages wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um zwei Baublöcke beiderseits der Gutenbergstraße verringert, in denen eine besondere bauliche Ergänzung aufgrund der zur Verfügung stehenden Freiflächen zu erwarten war. Die Grundstückseigentümer wünschen keine Bebauung in „zweiter Reihe“ in den hinteren Grundstücksflächen. Durch den Wegfall dieser Flächen (Verursacherflächen) und die Beibehaltung der gewählten Begrünungsfestsetzungen insbesondere auf den Gemeinbedarfsflächen wird eine Verbesserung der Landespflegerischen Forderungen im Planungsgebiet erreicht.

6. **Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

6.1 **Art der baulichen Nutzung**

In den an die Binger Straße angrenzenden Baublöcken weist der Flächennutzungsplan aus Gründen der Verkehrsimmission und der Nutzungen durch Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude Mischgebietsflächen aus. Der Bebauungsplan folgt dieser Vorgabe und weist einen 20 m tiefen Bereich entlang der Binger Straße als Mischgebiet aus. Die übrigen Flächenteile werden aufgrund der bestehenden Nutzung der nahezu abgeschlossenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der, in den vergangenen 20 - 30 Jahren erfolgten baulichen Entwicklung dieses Gebietes Rechnung getragen und die vorhandene Gebietsqualität gesichert.

Um das vorhandene städtebauliche Bild der Binger Straße als eine, mit Geschäften und Wohnhäusern angebaute Hauptstraße zu erhalten, werden die nach BauNVO zulässigen Nutzungen durch Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Dies gilt

ebenfalls für Vergnügungsstätten, da die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung überwiegt. Die zulässigen Nutzungen sichern den Bestand einer standorttypischen Mischnutzung von Wohnen und naheliegenden versorgenden Betrieben des verbandsfreien Selbstversorgerortes. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die dort vorhandenen Nutzungen beibehalten und gesichert werden. Die in diesem Gebiet ausnahmsweise zulässigen, aber nicht vorhandenen Nutzungen durch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden daher nicht zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Grundstücksflächen sind Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen traditionellen und weitgehend II-geschossigen, kleinmaßstäblichen Bebauung und ihrer weitere angemessene Entwicklung. Die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen, höchstzulässige Zahlen der Vollgeschosse, Bauweisen, Geschoß- und Grundflächenzahlen nehmen die vorhandenen baulichen Strukturen auf, ermöglichen eine sinnvolle und vertretbare Nachverdichtung innerhalb des bebauten und erschlossenen Ortsbereiches und verhindern eine, den vorhandenen Maßstab sprengende Höchstausnutzung der Flurstücke durch zu große Anbauten und Neubauten. Festsetzungen über Geschoßflächen im Satteldachraum werden nicht getroffen.

Im südlich an die Schulflächen angrenzenden Bereich wird eine Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe zur Ausnutzung der sehr tiefen, von der Südstraße erschlossenen Grundstücke ausgeschlossen, um Konflikte zwischen Gemeinbedarfs- und Wohnnutzung von vornherein auszuschließen. Die festgesetzten Bautiefen von 22,0 m ermöglichen Anbauten an die bestehenden Gebäude. Ihre Ausdehnung wird jedoch aufgrund der überwiegend großzügig bemessenen Grundstücke zur Sicherung des bestehenden städtischen Bildes durch eine GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 begrenzt.

Die Bebauung auf den Flächen für Gemeinbedarf wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenzt. Für die Fläche des Kindergartens und die der Kirche ist damit die bauliche Erweiterung abgeschlossen. Für die Fläche für Einrichtungen der Schule und für Soziale Zwecke begrenzt die Grundflächenzahl die Versiegelung der Fläche durch Gebäude und deren typischen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sichert eine ausreichende Eingrünung als Beitrag zum Naturhaushalt und Landschaftsbild.

6.3 Bauweise

Im Planungsgebiet finden sich neben der offenen Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern in den älteren bebauten Bereichen die regional- und landschaftstypische „Haus-Hof-Bauweise“ mit einseitigem Grenzsanbau. Die vorhandenen Bauweisen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert und ihre bauliche Ergänzung ermöglicht. Die ist bereits größtenteils vorgenommen worden.

An der Binger Straße und der Mühlstraße wird durch den vorgeschriebenen Anbau an einer Baulinie der geschichtlich gewachsene und ortskerntypische Straßenraum gesichert. Die Bebauung besteht weitgehend aus giebelständigen Haupt- und Nebengebäuden mit einseitigem Grenzsanbau, der „Abweichende Bauweise“. Die Wahl der Seite ist bereits größtenteils vorgenommen worden.

Die Bebauung an der Wiesenstraße wird durch die Festsetzung der „Abweichende Bauweise“ in ihrem Bestand gesichert.

Die vorhandene Bebauung an der Ecke Mühlstraße / Schulstraße wird mit ihrem einseitigen Grenzsanbau als „Abweichende Bauweise“ gesichert. Die Wahl der Seite ist bereits vorgenommen worden.

Im Bereich zwischen Südstraße und Schule wird neben der baurechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung eine weitere Bebauung auf den rückwärtigen z.T. recht großen und tiefen Grundstücksfreiflächen in der Regel als Gebäudeerweiterungen ermöglicht. Die

Festsetzung erfolgt als „Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“. Damit folgt der Bebauungsplan der baulichen Entwicklung der vergangenen Jahre in diesem Bereich.

Die vorhandenen Bebauung nordöstlich der Schulstraße wird bauleitplanerisch und in der Ausnutzungsmöglichkeit auf eine ortstypisches Maß begrenzt und als „Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die vorhandenen Bebauung nordwestlich der Schulstraße wird bauleitplanerisch und in der Ausnutzungsmöglichkeit auf eine ortstypisches Maß begrenzt und als „Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

6.4 Flächen für Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kirche, Kindergarten) im Baublock zwischen Gonsenheimer Straße und Mühlstraße werden für die jeweilige Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. Der Baublock zwischen Mühlstraße und Wiesenstraße wird mit Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) versehen. Die Höchstaunutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenzt.

Im Baublock zwischen Binger Straße und Schulstraße werden die Parzellen 782 und 783 als Gemeinbedarfsfläche (Schule, Soziale Zwecke) festgesetzt.

6.5 Bepflanzung der Freiflächen

Durch den Bebauungsplan sollen gem. § 1, Abs.5 BauGB neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden. Durch die beabsichtigten Ordnungsmaßnahmen in Form der textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen und die dadurch noch möglichen geringen baulichen Ergänzungen werden diese Bedingungen nicht gefährdet. Vorhandene Pflanzungen werden durch die Festsetzungen nicht berührt, vorhandene großkronigen Bäume zukünftig geschützt. Im Wesentlichen werden die vorgeschlagenen Textlichen Festsetzungen aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag übernommen. Vorschläge zur Pflanzung mit Angaben zur technischen Durchführung werden ebenso nicht in die verbindlichen Festsetzungen übernommen wie allzu enge gestalterische Festsetzungen, die in den vorwiegend fertig gestalteten Freiflächen das freie Gestaltungsrecht beschränken könnten.

7. Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan

Zur Sicherung einer Vervollständigung der vorhandenen, kleinteiligen und ortsüblichen Bauweise werden Örtliche Bauvorschriften nach § 9, Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO über die grundsätzliche Gestaltung von Firsthöhen, weitwirkenden Dächern und Grundstücksfreiflächen als Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Firsthöhe sichert unter Berücksichtigung der wahlweisen Dachneigung von 35° bis 50° und unter Einbeziehung eines vorhandenen dreigeschossigen Baues mit Flachdach an der Ecke L 423 zur Gutenbergstraße eine ausreichende Besonnung nachbarschaftlicher Flächen. Die Bestimmungen über die Hauptfirstrichtung, untergeordnete Firste und die Dacheindeckung schützen den vorwiegend einheitlich gestalteten Baubestand vor unerwünschten störenden baulichen Ergänzungen.

Die Vorschriften über die Stellplätze und die unbebauten Grundstücksfreiflächen bewirken für die Blockinnenbereiche, daß auf den hinteren Flächen keine emittierende Verkehrsbewegungen erfolgen. Durch das Ausschließen von Arbeits- oder Lagerflächen sowie Aufstellen von oberirdischen Zisternen soll die vorhandene Nutzung der großen Blockinnenbereiche als ruhige Erholungsflächen und Hausgärten gesichert werden.

8. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist abgeschlossen, die Erschließung des weitgehend bebauten Ortskernteiles ist fertiggestellt. In Teilbereichen des

Geltungsbereiches sind Verkehrsflächen verkehrsberuhigend gestaltet worden. Die Binger Straße wird ab 1997 neu ausgebaut werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert und die Entsorgung von Schmutzwasser durch die ausreichende Netzdimension des Mischsystems gewährleistet. Die Ableitung von Niederschlagswasser der vorgesehenen baulichen Verdichtung des Gebietes soll zwar nach dem Landeswassergesetz zukünftig durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen, durch die weitestgehend abgeschlossene Bebauung und Fertigstellung der Gartenbepflanzung ist jedoch eine Beeinträchtigung der bestehenden Nutzung der Nachbargrundstücke durch Neubaumaßnahmen nicht auszuschließen. Aus diesem Grund werden Regelungen über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht getroffen. Die vorhandene Kapazität des Mischsystemkanals soll für die verdichtende Bebauung genutzt werden, ggf. unter Einschaltung von Regenwasserzisternen mit Überlauf. Die Versorgung mit Elektrizität ist gewährleistet.

9. Bodenordnung

Eine Grundstücksneuordnung in Form einer Umlegung gemäß § 45 ff BauGB erfolgt nicht.

10. Flächen

Nettobauland	: 21.957 m ²	2,1957 ha	34,15 %
Gemeinbedarfsfläche	: 32.283 m ²	3,2283 ha	50,36 %
Öffentl. Verkehrsfläche	: 9.949 m ²	0,9949 ha	15,47 %
Fläche für Versorgungsanlagen	: 100 m ²	0,0100 ha	0,10 %
Gesamtfläche	: 64.292 m ²	6,4292 ha	100,00 %

11. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Budenheim durch Pflanzungen auf Gemeinbedarfsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft und durch die Bauleitplanung.

12. Bürgerbeteiligung und Träger öffentl. Belange

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs.1 BauGB fand am 15.12.1994 statt. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde den anwesenden Bürgern vorgestellt. Sie hatten Gelegenheit, sich zu dem vorgestellten Plan mit Textlichen Festsetzungen zu äußern und ihn zu erörtern. Die geäußerten Bedenken und Anregungen wurden protokolliert, geprüft, und zum Zweck der Abwägung nach § 1, Abs.6 BauGB als Stellungnahme des Planers zu einem Beschlußvorschlag formuliert.

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.11.1994. Die Stellungnahmen wurden geprüft und zum Zweck der Abwägung nach §1, Abs.6 BauGB zu Beschlußvorschlägen formuliert.

Die erste Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes gem. §3, Abs.2 BauGB erfolgte vom 01.03.96 bis 01.04.96 . Die geäußerten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und zum Zweck der Abwägung nach §1, Abs.6 BauGB zu Beschlußvorschlägen formuliert.

Aufgrund der Anhörung von Grundstückseigentümern der Bereiche zwischen Finther Straße und Gutenbergstraße, sowie zwischen Gutenbergstraße und Wiesenstraße wurde deutlich, daß eine bauliche Ordnung in hinteren Bereichen der großflächigen Gärten nicht erwünscht ist. Eine bauliche Ordnung ist wegen der schwierigen Grenzverhältnisse zudem nur schwer zu verwirklichen. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich um die vorgenannten Wohnbauflächen reduziert. Diese wesentliche Änderung wurde vom 7.07. bis 15.08.1997 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf entspricht in dem neuen - verkleinerten - Geltungsbereich weitestgehend dem
voraufgegangenen Entwurf.

Budenheim, den *01. April 1998*
Gemeindeverwaltung Budenheim
In Vertretung

(Becker)

1. Beigeordneter



