4. FERTIGUNG

Gemeinde Budenheim

Begründung

zum Bebauungsplan "In den 14 Morgen"

Vorbemerkung

Das Gebiet "In den 14 Morgen" grenzt an die Mainzer Landstraße (L 423). Die Entfernung zur Gemarkungsgrenze Mainz-Mombach beträgt ca. 130 m.

Bereits vor 60 Jahren wurde in dem Gebiet erstmals die Errichtung eines Wohnhauses genehmigt. In den letzten 30 Jahren siedelten sich dort nach und nach mehrere Gewerbebetriebe an. Ein reines Wohnhaus wurde nur noch einmal genehmigt und zwar im Jahre 1961. Bei allen weiteren Genehmigungen achtete die Gemeinde darauf, daß es sich ausschließlich um gewerbliche Anlagen handelte, da bereits damals feststand, bei einer späteren Bauleitplanung das Gebiet als Gewerbegebiet auszuweisen.
In der sich südlich anschließenden "Sauarm" wurde 1973 eine Tennisanlage zugelassen.
Die Erschließung des Gebietes ist sehr mangelhaft. Die Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken und der Tennisplatzanlage erfolgt seither teilweise über einen nicht ausgebauten Wirtschaftsweg und teilweise über ein Privatgrundstück. Eine Entwässerungsanlage ist nicht vorhanden. Trinkwasser wird teilweise aus einer nicht ausreichenden privaten Wasserleitung entnommen, die in der L 423 an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen ist, teilweise jedoch auch aus privaten Brunnenanlagen. Die Stromversorgung erfolgt teilweise durch die Gemeindewerke Budenheim über eine nicht ausreichende Freileitung und teilweise direkt durch die Stadtwerke Mainz. Der Anschluß an die öffentliche Gasversorgung ist nur für einen kleinen Teilbereich möglich.

Bereits 1978 befaßte sich die Gemeinde mit der Möglichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet. Dies mußte damals jedoch zurückgestellt werden, da für die Gemeinde Budenheim noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vorhanden war.

Bedingt durch den Ausbau der L 423 und die mangelhafte Erschließung des angeführten Gebietes wurde die Forderung zur Aufstellung des Bebauungsplanes immer dringlicher. Da der Entwurf des Flächennutzungsplanes zwischenzeitlich so weit ausgearbeitet war, daß die Endnutzung des fraglichen Geländes abgesehen werden konnte, faßte der Gemeinderat der Gemeinde Budenheim in seiner Sitzung vom 15. Dezember 1982 den Beschluß (§ 2 Abs. 1 BBauG) zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "In den 14 Morgen".

/2

Entsprechend des am 1. Dezember 1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes ist das Gelände zwischen der L 423 und dem Oberen Mombacher Weg als Gewerbegebiet und das sich südlich anschließende Gelände als Sondergebiet für den Tennissport im Bebauungsplan auszuweisen.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 1 und 2 BBauG und der gemäß § 2 Abs. 4 und 5 BBauG eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt in Flur 9 und 10 der Gemarkung Budenheim und wird wie folgt umgrenzt (soweit keine Flurnummern angegeben sind, handelt es sich um Grundstücke in Flur 9):

Ausgangspunkt nordwestliche Ecke des Grundstückes Flur 9 Nr. 105/2, entlang der südlichen Grenze der Straßenparzellen 431 und 432/1 (L 423) bis zur nordöstlichen Ecke des Grundstückes 241, südöstliche Grenze des Grundstückes 241 bis etwa 12 m vor der nordwestlichen Ecke des Grundstückes 248/2, die Grundstücke 248/2, 253,254, 255,256,257,258/1, 259/1,260, 261, 262/1, 262/2, 263, 264, 265, 266, 267, 268 sowie die Wegeparzelle 423 in südlicher Richtung geradlinig durchschneidend bis zur Nordostecke der Parzelle 400/2, entlang der östlichen Grenze der Grundstücke 400/2 und 400/1 bis zur Wegeparzelle Flur 10 Nr. 175, die nördliche Grenze des letztgenannten Weges bis zur Wegeparzelle Flur 10 Nr. 173, diese in gerader Linie überschreitend und dann der westlichen Wegegrenze in nördlicher Richtung folgend bis zur Wegeparzelle Flur 10 Nr. 174, entlang der südlichen Grenze dieses Weges bis gegenüber der südwestlichen Ecke des Grundstückes 135, den Weg überschreitend entlang der westlichen Grenze des Grundstückes 135 bis zur nordwestlichen Ecke dieses Grundstückes, die südliche Grenze der Parzelle 105/2 bis zu deren südwestlichen Ecke, dann entlang der Westgrenze der Parzelle 105/2 bis zum Ausgangspunkt.

Notwendigkeit der Planaufstellung

Das vorstehend beschriebene Gebiet wird seither schon überwiegend gewerblich genutzt. Es fehlte jedoch jegliche planrechtliche Ordnung nach dem Bundesbaugesetz. Aus städtebaulichen Gründen und zur ordnungsgemäßen Erschließung ist es dringend erforderlich, das Gebiet durch eine verbindliche Bauleitplanung zu ordnen. Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch den wirksamen Flächennutzungsplan gegeben. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

/3

Planinhalt

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist entsprechend der Vorgabe im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies entspricht auch der derzeitigen überwiegenden Nutzung. Lediglich 5 kleinere Grundstücke werden z.Zt. ausschließlich als Wohngrundstücke genutzt. Hiervon wurden 2, jetzt 3 Gebäude in der Zeit vor 1962 als Wohnhäuser genehmigt. Die 2 weiteren Gebäude wurden 1964 unter der Voraussetzung der gewerblichen Nutzung genehmigt; eine Nutzungsänderung wurde zu keiner Zeit beantragt bzw. genehmigt.

Die vorhandenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes sind Erweiterungen jedoch nur noch für gewerbliche Zwecke zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes kann teils ein- und teils zweigeschossig gebaut werden. Zusätzlich ist die Firsthöhe begrenzt. Durch diese Höhenbegrenzung wird erreicht, daß keine überhöhten, das Landschaftsbild störende, Bauwerke errichtet werden. Grünflächen sind entlang der Erschließungsanlagen vorgesehen. Durch entsprechende Pflanzgebote wird erreicht , daß diese Grünflächen auch tatsächlich eine ausreichende Bepflanzung erhalten. Sie dürfen nur durch Grundstücksein- bzw. -ausfahrten unterbrochen und nicht als Kfz.-Abstellflächen genutzt werden.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist als Sondergebiet für den Tennissport ausgewiesen. Entsprechend dem Flächennutzungsplan sind ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für die Tennishalle und die nicht überdachten Tennisplätze vorgesehen. Desgleichen für die notwendigen Nebenanlagen.

Bodenordnung

Der überwiegende Teil des Plangebietes bedarf keiner Umlegung. Ob für den westlichen Teil des Plangebietes (westlich der Erschließungsstraße in Richtung Ortsmitte) eine Umlegung notwendig ist, kann derzeit nicht abschließend geklärt werden.

Das als öffentliche Straßen ausgewiesene Gelände ist von der Gemeinde zu erwerben. Sollten die Eigentümer nicht bereit sein, die Flächen zum Verkehrswert zu veräußern, sind Enteignungsverfahren zu beantragen.

Erschließung

a) Straßen

Das Plangebiet wird über eine bereits hergestellte Zufahrt von der L 423 erschlossen. Hieran anschließend ist eine Ringstraße mit einer Breite von 8,50 m geplant. Die innere Aufteilung der Straßenfläche wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Dies bleibt einer besonderen Beschlußfassung durch den Gemeinderat vorbehalten.
Der entlang der L 423 verlaufende Straßenabschnitt wurde bereits im Zusammenhang mit dem Ausbau der L 423 hergestellt.
Kosten für den bereits ausgebauten Teil: ca. DM 150.000,--
Kosten für den noch auszubauenden Teil : ca. DM 550.000,--

b) Entwässerungskanal

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser kann in den in der L 423 verlaufenden Abwasserkanal zur unmittelbaren Weiterführung an die Kläranlage in Mainz eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser ist über eine noch zu verlegende Rohrleitung in Richtung Rhein abzuführen.

Kosten für die Entwässerungsanlage innerhalb des Plangebietes ca. DM 860.000,--

Kosten für die Entwässerungsleitung für das Oberflächenwasser vom Plangebiet bis zum Rhein können noch nicht angegeben werden, die die Planung noch nicht abgeschlossen ist.

c) Straßenbeleuchtung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet mit einer allgemein üblichen Straßenbeleuchtung auszustatten.
Kosten für die Straßenbeleuchtung ca. DM 75.000,--

d) Wasserversorgung

Im Plangebiet muß die jetzt vorhandene private Wasserleitung durch eine ausreichende öffentliche Wasserleitung der Gemeindewerke Budenheim ersetzt werden.
Kosten für die Wasserleitung ca. DM 370.000,--

e) Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes (Niederspannungskabel) ist durch die Verlegung von Erdkabel zu erneuern.
Kosten einschl. Trafostation für die Stromversorgung ca. DM 215.000,--

f) Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. In der Planurkunde ist der Standort für eine Gasreglerstation ausgewiesen. Die Versorgung erfolgt unmittelbar durch die Stadtwerke Mainz zu deren Versorgungsbedingungen.

g) Ruhender Verkehr

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Die Befestigung soll wasserdurchlässig erfolgen.
Ansonsten haben die jeweiligen Grundstückseigentümer innerhalb ihres Geländes für ausreichende Parkplatzmöglichkeiten zu sorgen.

Für die Tennisanlage ist eine entsprechende Anzahl privater Stellplätze in der Planurkunde ausgewiesen.

Beiträge und Baukostenzuschüsse

Für die Erschließungsmaßnahmen werden zur gegebenen Zeit Beiträge und Baukostenzuschüsse fällig nach

1. Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Budenheim
2. Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)
3. Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)
4. Versorgungsbedingungen der Stadtwerke Mainz

in den jeweils gültigen Fassungen.

Budenheim, den 5. Juli 1985

Gemeindeverwaltung Budenheim

(Bopp)
Bürgermeister

Gemeinde 2 Budenheim

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 63 Az.: 610-13-1100
Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.
Mainz, den 19. Nov. 1985


Budenheim