1. Fertigung

Begründung zur "1. Änderung des Bebauungsplanes Gartenstraße"

1. Einführung; Ziel und Zweck der Planung

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich "1. Änderung des Bebauungsplanes Gartenstraße" wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Budenheim in seiner Sitzung am 24. Mai 1995 gefaßt.
Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Änderung eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bei halboffener zweigeschossiger Bauweise, eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und eine Grundflächenzahl von 0,4 fest.
Im Interesse der Ortsentwicklung erschien schon in der ersten Planungsphase des Bebauungsplanes eine Weiterführung der Blockrandbebauung an der Binger Straße in gleicher Ausbildung (3-geschossig) bis zur Einmündung Mühlstraße dringend wünschenswert. Nachdem im Jahre 1993 von Seiten eines Eigentümers in diesem Bereich deutlich gemacht wurde, daß sein Grundstück in keinem Fall verkäuflich sei, wurde dieser Planungsgedanke fallengelassen. Eine Gleichbehandlung aller an die Binger Straße angrenzenden Grundstücke ist sinnvoll und jetzt auf Grund der geänderten Eigentumssituation auch möglich.

2. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur Errichtung von weiteren Neubauwohnungen geschaffen und der vorhandene Fehlbedarf an Wohnraum kann weiter verringert werden. Die erweiterte Bebauungsmöglichkeit erstreckt sich auf den flächenmäßig untergeordneten Teil der Grundstücke Mühlstraße 4, 6 und 10. Mit der Änderung wird die für diesen Teilbereich geringere Nutzungsmöglichkeit an die Festsetzungen des überwiegenden Planbereiches angepaßt.

3. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Mühlstraße entlang der nördlichen Grenze der Parzelle Flur 1 Nr. 223/5 bis zur östlichen Grenze des Teilbereiches 1.6 des Bebauungsplanes "Gartenstraße", entlang der östlichen Grenze des Teilbereiches 1.6 des Bebauungsplanes "Gartenstraße" die Parzelle Flur 1 Nr. 170/8 schneidend bis zur Binger Straße, Binger Straße bis zur Mühlstraße, Mühlstraße bis zur nördlichen Grenze der Parzelle Flur 1 Nr. 223/5.

4. Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Die künftig zulässige Nutzung und die Fortführung der Blockrandbebauung in der Binger Straße fügt sich besser in die städtebauliche Ordnung der Umgebung und das Ortsbild ein als die derzeitige Planung.
Für den Baukörper Mühlstraße 10 bleibt aus nachbarrechtlichen Gründen die Beschränkung auf eine zweigeschossige Bauweise erhalten, ebenso die ursprünglich geplante Grenzbebauung als Abweichung von der halboffenen Bauweise.

5. Abwägung der Belange

Die Beteiligung der Eigentümer betroffener Grundstücke und der berührten Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnG ist abgeschlossen.
Die vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt; Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Budenheim, den 12. Juli 1995
Gemeindeverwaltung Budenheim

(Bopp)
Bürgermeister

Gemeinde 3 Budenheim