Wiesbaden, den 2004

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Nördlich der Ludwig-Wolker-Straße - Bereich Am Eichelwäldchen“ im Ortsbezirk Kastel

1. Geltungsbereich

2. Planungsziele

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen (RPS)

3.2 Flächennutzungsplan

3.3 Bebauungsplan

4. Fachplanung

4.1 Landschaftsplanung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

5. Umweltbericht

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.4 Überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen

6.5 Maßnahmen zum Wasserhaushalt

7. Kosten

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besteht ausschließlich aus dem Grundstück Flurstück 383 der Flur 13 in der Gemarkung Mainz-Kastel.

2. Planungsziele

Die Bebauung entlang der Straße „Am Eichelwäldchen“ stellt eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung dar, da sowohl auf der gegenüberliegenden Straßenseite, als auch direkt benachbart, einzeln stehende Wohnhäuser vorhanden sind.

Das geplante Baufeld fügt sich in die vorhandene Baustruktur ein und dient der Aktivierung von Baulandreserven für den Ortsbezirk Mainz-Kastel.

Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung (Dauerkleingärten) ist bisher nicht verwirklicht worden. Der Bedarf an Bauland ist jedoch gestiegen, so dass die Bereitstellung von Bauland höher zu bewerten ist als die Bereitstellung von Dauerkleingärten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen (RPS)

Im RPS vom 14.11.2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Siedlungsbereich – Bestand“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den gesamten Geltungsbereich „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, Bestand“ aus. Der Geltungsbereich liegt mit ca. 1375 m² deutlich unter der darstellungsrelevanten Größe von 0,5 ha und wird somit nicht dargestellt.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Ludwig-Wolker-Straße – Bereich Am Eichelwäldchen“ kann aus dem festgestellten Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Bebauungsplan „Schmalweg - Ostteil – 2. Änderung“ (Mainz-Kastel 1975/1) „Grünfläche-Dauerkleingärten“ festgesetzt.

4. Fachplanungen

4.1 Landschaftsplanung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Der landschaftsplanerische Beitrag liegt mit Datum vom 13.12.02 vor. Die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zum Schutz des Oberbodens, zu den Baugrenzen und den Garagen, zur Gestaltung der Stellplätze, der Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen sowie die Vorschläge zur Regenwasserversickerung wurden berücksichtigt.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Anhang 1 dieser Begründung) weist einen Differenzbetrag auf. Dieser kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wird der zu erwartende Eingriff durch eine in dem städtebaulichen Vertrag vom 08.03.2004 geregelte Ausgleichszahlung, die nur für den Erwerb des Grundstückes Flur 12, Flurstück 259 in der Gemarkung Frauenstein genutzt werden darf, kompensiert.

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung liegt mit Datum vom 04.09.02 vor (Anhang 2 dieser Begründung).

5. Umweltbericht

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) legt fest, für welche Vorhaben im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist bzw. ob eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt weder vom Flächeninhalt, noch vom planerischen Inhalt her die Kriterien, die eine UVP erforderlich machen. Auf einen Umweltbericht kann daher verzichtet werden.

6. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, mit Ausschluss der nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen Tankstelle und Vergnügungsstätten, die dem Ziel einer dem Wohnen verträglichen Nutzung zuwiderläuft. Weiterhin wird auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, außerhalb der überwiegenden durch gewerbliche Nutzung geprägten Teile des Gebietes ausgeschlossen.

An der Straße „Am Eichelwäldchen“ wird das vorhandene Mischgebiet an der „Ludwig-Wolker-Straße“ sinnvoll fortgeführt. Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung musste das südlich gelegene Industriegebiet berücksichtigt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,25 und GFZ 0,5 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Darüber hinaus sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen auf die Ausnutzung anzurechnen. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits eine vernünftig dimensionierte, der Umgebung angepasste Wohnbebauung ermöglicht, andererseits ein sinnvoller, locker bebauter Übergang in die benachbart gelegene Grünfläche gegeben.

6.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan soll sicherstellen, dass trotz baulicher Nutzung im Plangebiet eine sowohl aus stadtgestalterischer, als auch aus ökologischer Sicht wünschenswerte Begrünung, mit abwechslungsreicher Gestaltung erzielt wird.

6.4 Überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen

Für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke die innerhalb der Baugrenzen entstehen, werden unter Ziffer II Nummer 1.1 Begrünungen und Bepflanzungsfestsetzungen getroffen.

Dies dient der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt sowie Eingrünung und Gestaltung. Die Verwendung standortheimischer Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten.

6.5 Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Gemäß § 51 (3) HWG soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Ziel ist es, sowenig unverschmutztes Niederschlagswasser wie möglich in die öffentliche Kanalisation und damit an den Vorfluter abzugeben. Nach den, durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.09.1990 festgesetzten Umweltqualitätszielen, soll das Grundwasser im Stadtgebiet langfristig in Trinkwasserqualität erhalten bleiben. Privater und gewerblicher Wasserverbrauch sollen zur Entlastung des Grundwasserhaushalts reduziert werden.

Das Gutachten zur Regenwasserversickerung in Wiesbaden (ISOE, 1996) weist den durch den Bebauungsplan überplanten Bereich als „Standort mit sandigem Untergrund“ aus. Nach ISOE besitzen Sandstandorte eine sehr hohe Wasserleitfähigkeit, so dass auf diesen Flächen sämtliche Formen der Versickerung von Niederschlägen möglich sind. Sinnvolle Maßnahmen zum Wasserhaushalt stellen prinzipiell Anlagen von Zisternen oder Rückhaltebecken dar, in denen Regenwasser aufgefangen und als Brauchwasser (u.a. als Gießwasser im Garten) verwendet werden kann. Dachbegrünung, wie bei den Garagen festgesetzt, stellt eine weitere zweckmäßige Möglichkeit dar, den anfallenden Regenwasserabfluss zurückzuhalten und zu minimieren.

7. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten, da sämtliche Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

Im Auftrag

gez.

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

Anlagen

1. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
2. Umwelterheblichkeitsprüfung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan "Nördlich der Ludwig-Wolker-Straße" in Mainz-Kastel

Schmalweg
Am Eichenwäldchen

		Bestand					Entwurf				
Biotoptyp-Nummer	Biotoptyp	WP pro m²	m²	m²	Summe	Summe	m²	m²	Summe	Summe	
2.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27			0	0			0	0	
2.600	Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend etc.)	20	975		19.500	0			0	0	
4.110	Einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	31	45		1.395	0			0	0	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt).	3			0	0			0	0	
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluß versickert wird	6	1 277	120	7.662	720			0	0	
10.540	Befestigte und begrünte Flächen. (Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.)	7			0	0			0	0	
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	120		360	0	1.087	344	3.260	1.031	
10.720	Dachfläche extensiv begrünt (ohne Pflege, Sukzession)	19			0	0			0	0	
11.212	Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil	19		1.255	0	23.845			0	0	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	14	1.250		17.500	0			0	0	
11.223	Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze, Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20			0	0	2.535	1.031	50.708	20.625	
	Korrektur		-45								
											Differenz 7.550,80
			3.622	1.375	46.417	24.565	3.622	1.375	53.968	21.656	*Differenz* -2.908,75

Diff. Gesamt 4.642,05

Anlage 1 der Begründung

-E360302:7.95

Umwelt-Checkliste/Informationsbedarfsanalyse

Bezeichnung des Planungsbereichs: *„Schmalweg-Ostteil 4.Änderung"*

Art der Planung: ☒Bebauungsplan o FNP o Sonstige Planung
Art des Beschlusses: o Aufstellung ☒ Änderung o Ergänzung

Beschlußlage (Gremium, Nr., Datum): *Änderungsbeschluss soll herbeigeführt werden*

Federführende Bearbeitung (Sachbearbeiter/in, SGB): *Hr.Kaufmann,610320*

Planungsziele, -zwecke (Beschreibung der Planung): *Schaffung von Wohnbaugrundstücken in zwei Bereichen,insbesondere als Ersatz für aufzugebende Wohnbaugrundstücke im Gewerbegebiet Petersweg-Ost*

Geprüfte Alternativen (Beschreibung):
Verzicht auf einen Wohnbauflächenbereich

Stellung im Verfahren (Art und Umfang bisheriger Beteiligungen/Abstimmungen):
Siehe Beschlusslage

UEP durchgeführt in AG Planung o ja ☒ nein · Datum der Sitzung:
Informationsdefizite o ja ☒ nein (Beschreibung):

Planungsziele ändern/ergänzen (Beschreibung/Begründung): ☒ ja o nein
Verzicht auf einen Wohnbauflächenbereich zwecks Minimierung des Eingriffs in die Grünvernetzungsachse

Geltungsbereich ändern (Beschreibung/Begründung): ☒ ja o nein
Es ist zu prüfen, ob ein 2. Geltungsbereich für den zu erbringenden Ausgleich erforderlich wird.

Luft/Immissionen	o Luftschadstoffmessungen o Luftschadstoffimmissionsprognose		
Klima			
Lärm	o Lärmprognose o Lärmmessung		
Boden/Altlasten	o historische Recherche ☒ orientierende Untersuchungen	*360310*	*in Abst. mit 61*
Wasser	*Konzept zur Regenwasserversickerung und -nutzung*	*61 i.V. mit 360220*	*in Abst. mit 61*
Natur/Landschaft	☒ landschaftsplanerischer Fachbeitrag ☒ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung § 1a BauGB	*360320*	*in Abst. mit 61*
Energie	o Energieplanung		
Sonstiges			

erneute Beratung in AG Planung erforderlich: o ja ☒ nein

Prüfbogen erstellt und an Fachamt weitergeleitet
Datum: **Im Auftrag:**

Anlagen
o Prüfbogen o _____ o _____ o _____