

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

## B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Bebauungsplanes "Krautgärten - 1. Änderung"  
in Mainz-Kastel

### 1. Geltungsbereich (§ 9 (7) Baugesetzbuch - BauGB)

Beginnend am südlichsten Grenzpunkt des Baugrundstückes Flur 13, Flurstück 459, Gemarkung Mainz-Kastel, an der Steinern Straße, entlang der Südwest- und Nordwestgrenze bis zum nördlichsten Grenzpunkt desselben Flurstückes. Dort die Flurstücke 457 und 451 in Verlängerung überquerend bis auf die südwestliche Grenze des Flurstückes 480 treffend. Weiter entlang der südwestlichen, nordwestlichen, östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 480 bis zum südlichen Grenzpunkt desselben Flurstückes. Weiter verlaufend entlang der südöstlichen Grenze der Flurstückes 451 und 457, von dort entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 459 bis zur Steinern Straße. Die Steinern Straße entlang bis zum Ausgangspunkt.

### 2. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.1990 unter der Beschlusnummer 541 im Rahmen der Magistratsvorlage "Errichtung einer Kindertagesstätte im Siedlungsgebiet Krautgärten" (Vorlage Nummer 1208 Dezernat VII/VIII - Ämter 51/64 - vom 22.10.1990) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krautgärten - 1. Änderung" zur Errichtung von Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau und einer Kindertagesstätte beschlossen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, daß der Bebauungsplan "Krautgärten" geändert wird.

Der Bebauungsplan "Krautgärten" sieht bislang ein Grundstück für eine Kindertagesstätte nicht vor. Eine von Seiten der Stadt Wiesbaden geprüfte Möglichkeit, im Einvernehmen mit den beiden Kirchen auf dem Kirchengrundstück eine Kindertagesstätte zu errichten, hat sich zerschlagen, weil die Flächen insgesamt zu gering sind.

Die für gesamt Wiesbaden dargestellte Versorgungssituation bzgl. Kindertagesstätten weist besondere Versorgungsdefizite bei der Ganztagsversorgung im Elementarbereich und im Hort auf. Unbedingt erforderlich ist auch ein ganztägiges Angebot für Kinder unter 3 Jahren, für die in Kastel und Kostheim keinerlei Plätze vorhanden sind. Deshalb wurde ein Raumprogramm erstellt, welches den Erfordernissen annähernd gerecht wird und Krippen-, Elementar- und Hortplätze anbietet.

Dies soll bei dem Bau der Kindertagesstätte berücksichtigt werden.

Die Diskussion über fehlende Wohnungen und das Fehlen eines geeigneten Baugeländes für die städtische Kindertagesstätte hat das Sozialdezernat veranlaßt, den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Bau von Altenwohnungen nicht mehr weiter zu verfolgen, sondern das hierfür ausgewiesene Gelände für den Bau von Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau (incl. altergerechter Wohnungen) in mehrgeschossiger Bauweise mit dem Bau einer Kindertagesstätte zu verwenden.

Der derzeitige Stand der Wohnungssuchenden für den sozialen Wohnungsbau beläuft sich nach Aussage des zuständigen Fachamtes auf 7 000 Wohnungssuchende (November 1992).

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, wird das Änderungsverfahren im Sinne des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 durchgeführt.

Der Ortsbeirat Mainz-Kastel hat am 06.09.1990 der oben genannten Magistratsvorlage zugestimmt.

### **3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne**

-----

#### **3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

-----

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen dem Flächennutzungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Krautgärten - 1. Änderung" sind die für die Bebauung vorgeschriebenen Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

-----

Durch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren werden die Flächen "Reines Wohngebiet" und "Fläche für den Gemeinbedarf", die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Krautgärten" in Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim festgesetzt sind, geändert.

### 3.3 Landschaftsplanung

-----

Mit Schreiben vom 02.08.1990 stellt das Umweltamt fest, daß gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken bestehen, wenn die die Baufläche umgebenden Grünflächen und festgesetzten Baumpflanzungen erhalten bleiben.

Diese Voraussetzung wurde bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfüllt, im textlichen Teil sind unter A.3 und B.2 entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Der Naturschutzbeirat hat am 05.08.1992 der Änderung einstimmig zugestimmt, mit dem Hinweis darauf, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baumreihe am Ratsherrrenweg/Böttcherweg in den Bebauungsplanänderungsentwurf aufzunehmen. Dieses ist erfolgt.

Die Grünanlage mit den Baumfestsetzungen ist Bestandteil der Erschließungswege innerhalb des Neubaugebietes. Die als Allee geplanten Sammelwege haben einerseits eine wichtige Erschließungsfunktion zwischen Läden und Wohnung, andererseits dienen sie aus ökologischer Sicht der Grünvernetzung sowie der Klimaverbesserung.

Die Obere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 28.07.1992 festgestellt, daß keine Bedenken und Anregungen gegen die Planänderung bestehen.

## 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

-----

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise

-----

(§ 9 (1) Ziffer 1 und 2 BauGB)

Im Bebauungsplanänderungsverfahren ist zur Festsetzung vorgesehen:

WA: Allgemeines Wohngebiet, Fläche für den Sozialen Wohnungsbau. Ausnutzungsziffern GRZ: 0,25; GFZ: 1,2; 7-geschossig, abweichende Bauweise.

WA: Kindertagesstätte. Ausnutzungsziffern GRZ: 0,4; GFZ: 0,8; 2-geschossig, offene Bauweise.

WA: Allgemeines Wohngebiet, Wohnen und Kirchenzentrum.  
Ausnutzungsziffern GRZ: 0,35; GPZ: 0,7; 2-geschossig, ab-  
weichende Bauweise.

Die Umwandlung von Reinem Wohngebiet (WR) in Allgemeines Wohn-  
gebiet (WA) erfolgt aus städtebaulichen Gründen in Anlehnung  
an die Ausweisung Wohnen und Kirchenzentrum (WA).

Im Reinen Wohngebiet sind nach § 3 Baunutzungsverordnung An-  
lagen für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Im All-  
gemeinen Wohngebiet sind Anlagen für soziale Zwecke generell  
möglich. Außerdem setzt das Reine Wohngebiet bestimmte An-  
forderungen an Ruhe voraus, die durch den Bau der Kindertages-  
stätte nicht mehr gewährleistet sind. Da die Kindertagesstätte  
5 Kindergemeinschaftsgruppen mit je 17 Kindern im Alter von  
2 Monaten bis ca. 12 Jahre aufnehmen soll, ist sowohl mit  
Lärm von spielenden Kinder als auch zusätzlichem Verkehrs-  
lärm von an- und abfahrenden Eltern oder Begleitpersonen  
zu rechnen.

Die Anzahl der Geschosshöhen wurde aus städteplanerischer Sicht  
in Anlehnung an den westlich des Otto-Suhr-Ringes angrenzenden  
rechtsgültigen Bebauungsplan Kastel 1972/1 festgesetzt.

Durch den Bau der Kindertagesstätte mit 2 400 m<sup>2</sup>, durch die Aus-  
weisung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens mit Gemein-  
schaftsstellplätzen und durch die Einhaltung der gesetzlich ge-  
forderten Abstandsflächen werden die Wohnkomplexe parallel zur  
öffentlichen Verkehrsfläche "Otto-Suhr-Ring" ausgerichtet.

Die Längenentwicklung der zu errichtenden Wohnungen ergab bei  
den geforderten 70 Wohneinheiten eine Länge von über 50 Metern.

Somit wird die Festsetzung "Abweichende Bauweise" benötigt, die  
nach § 22 (4) Baunutzungsverordnung eine Länge über 50 m erlaubt.

Unter Ziffer A 1 des Textteiles sind außerdem textliche Festsetzun-  
gen getroffen, die bestimmen, daß auch Gartenbaubetriebe und Tank-  
stellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Durch diesen Aus-  
schluß soll verhindert werden, daß die städtebaulich beabsichtigte  
Struktur und der zu erwartende Charakter des Baugebietes Kraut-  
gärten gestört wird.

Durch die Bebauungsplanänderung entsteht ein Bereich mit mehreren  
Nutzungen der in Verbindung mit den außerhalb des Geltungsbereiches  
angrenzenden Läden, Büros und Restaurants einen urbanen Mittelpunkt  
für das gesamte Neubaugebiet Krautgärten schaffen soll.

Flächen für den sozialen Wohnungsbau (§ 9 (1) 7 BauGB)  
.....

In dem Bebauungsplanänderungsverfahren wurde der Zusatz zu dem  
Wohngebiet "Altenheim" gestrichen.

Auf dieser Fläche sollen Bauvorhaben durchgeführt werden können, die von ihrer Ausstattung her so zu errichten sind, daß ihre Förderung mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus möglich ist. Zulässig sind hier auch solche Wohngebäude, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus, demnach also frei finanziert errichtet werden. Ob der Eigentümer (Bauherr), der innerhalb dieser zur Festsetzung vorgesehenen Fläche Grundbesitz hat, derartige Mittel in Anspruch nimmt, unterliegt seiner Entscheidung. Gebunden ist er lediglich insofern, als die zu errichtenden Gebäude die Voraussetzungen erfüllen müssen, die aufgrund geltender Vorschriften des Sozialen Wohnungsbaus an öffentlich geförderte Wohnungen gestellt werden.

#### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

-----

##### Private Kfz-Stellplätze

.....

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind für jedes Bauvorhaben nach den entsprechenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

Planungsrechtlich werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Mainz-Kastel 1984/1 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze übernommen und an gleicher Stelle neu festgesetzt.

Der Bau von Tiefgaragen ist möglich.

#### 4.3 Abwasserbeseitigung für das gesamte Gebiet "Krautgärten"

-----

(§ 9 (1) 14 BauGB)

Die Entwässerung des Gesamtneubaugebietes "Krautgärten" gestaltet sich wegen des teilweise völlig ebenen Geländes und der Tatsache, daß bei Bemessung und Erstellung der Vorflutkanäle nur ein ganz geringer Teil des jetzigen Abflußgebietes als Baugebiet eingerechnet wurde, während der überwiegende Flächenteil nur als Außengebiet mit wesentlich geringerem Abflußbeiwert einbezogen wurde, als sehr schwierig.

Genauere Untersuchungen ergaben nun folgendes Ergebnis:

Das Gebiet wird in zwei Abflußgebietes aufgeteilt, wobei ca. 70 % der Baufläche ohne Hebeanlage über ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, das an der Steinern Straße vorgesehen ist, in den dort vorhandenen Sammler entwässern, während die restlichen 30 % der Baufläche ohne Drosselung und ebenfalls ohne jede Hebeanlage an den Kanal im Otto-Suhr-Ring angeschlossen werden können.

**5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

-----  
(§ 45 ff BauGB)

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Umlegung durchgeführt.

Mit der Bekanntmachung am 19.06.1992 ist der Umlegungsplan gemäß § 71 BauGB mit Wirkung vom 10.06.1992 unanfechtbar geworden.

**6. Kosten, die der Stadtgemeinde Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)**

**6.1 Entwässerungsanlagen**

Unterirdisches Regenrückhaltebecken:  
(Stand Juli 1992)

3 100 000,-- DM

**6.2 Kindertagesstätte**

Kosten laut Anlage 4 der Magistratsvorlage  
NR 1208/90, Stadtverordnetenversammlungs-  
beschuß NR 541 am 13.12.1990

Baukosten

3 500 000,-- DM

Inneneinrichtung

300 000,-- DM

**7. Statistische Angaben**

**7.1 Wohneinheiten (WE)**

**7.1.1 Geplant**

Im Sozialen Wohnungsbau

rund 70 WE

Im WA-Gebiet mit Kirchen-  
zentrum

rund 15 WE

**7.2 Einwohner (E)**

**7.2.1 Zu erwarten**

rund 170 E

**8. Textteil zum Bebauungsplan**  
-----

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Buchstaben A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB.

8.2 Auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan.

Unter Buchstaben B werden Regelungen getroffen.

8.3 Unter Buchstaben C werden Hinweise aufgenommen.

**9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes**  
-----

(Planzeichenverordnung vom 01. April 1991)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

In Auftrag

 L u f t

Ltd. Vermessungsdirektor