

### B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan "Kurt-Hebach-Straße" in Mainz-Kastel

#### 1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BBauG)

Westseite der Boelckestraße (5036) B455, entlang der Straßenflurstücke 15/3, 16/4, 16/6, 16/8, 35/4, 144/6, 144/4 und 144/2 bis zur Nordwestgrenze der Straßenflurstücke 144/3 und 144/4 der Flur 15, hierbei die Boelckestraße (5036) B 455 kreuzend bis zur Nordostgrenze des Flurstückes 100/4 der Flur 14 (Südwestseite des Kuhtränkweges), Südostgrenze des Flurstücks 100/4, Nordostgrenze des Flurstücks 94, Südostgrenzen der Flurstücke 94, 93, 91, 90/1, 112/3, 112/4, 113/3, 113/4 und 114/2 der Flur 14, Teilstrecke der Südwestseite des Otto-Suhr-Ringes (5201), Flurstücke 114/2 der Flur 14, 144/16 der Flur 15, die Boelckestraße (5036) B 455 in Verlängerung des Otto-Suhr-Ringes (5201) überquerend bis zur Westseite der Boelckestraße (5036) B 455 in der Gemarkung Mainz-Kastel.

#### 2. Allgemeines

Die Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wiesbadener Straße - Petersweg" in Mainz-Kastel wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 14.09.1978 Nr. 465 im Grundsatz beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Wiesbadener Str. - Petersweg 1. Änderung" wurde zu diesem Zeitpunkt bereits um den Teilbereich östlich der Boelckestraße ergänzt. Dieser Bereich zwischen der Kurt-Hebach-Straße und der Boelckestraße sollte im nördlichen Teil (vorhandener Metro-Markt) als Sondergebiet für Großhandelszentrum und daran anschließend als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 25.04.1979 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.1979 an der Bauleitplanung beteiligt und am 25.06.1981 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die öffentliche Auslegung fand nach vorheriger ortsüblicher Veröffentlichung in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger in der Zeit vom 31.07.1981 bis 31.08.1981 einschließlich im Verwaltungsgesäude Wiesbaden, Gustav-Stresemann-Ring 15, Erdgeschoß, Raum für öffentliche Auslegungen statt.

Zu dem Teilbereich östlich der Boelckestraße ("Kurt-Hebach-Straße") stimmten die Träger öffentlicher Belange in den städteplanerischen Grundsätzen dem Bebauungsplanentwurf zu.

Von privater Seite wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, die zu den teilweisen Änderungen der Festsetzungen des Teilbereichs "Kurt-Hebach-Straße" und einer Loslösung desselben von dem Gesamtgeltungsbereich "Wiesbadener Straße - Petersweg - 1. Änderung" und damit zu einem selbständigen Bebauungsplanverfahren führte.

Der Bebauungsplanentwurf "Kurt-Hebach-Straße" in Mainz-Kastel sieht in der Hauptsache folgende Festsetzungen vor:

1. Sondergebiet (SO) - Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe - für ein bestehendes Großhandelszentrum mit Erweiterungsflächen zur Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe, die im Gewerbegebiet nicht zulässig sind.  
In diesem SO sind die Ausnutzungsziffern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) = 1,6 vorgesehen.
2. Neue Planstraße (Kurt-Hebach-Straße) abgehend vom Otto-Suhr-Ring zur Erschließung des Sondergebietes nur über diese Straße.  
Durch diese Ausweisung soll eine Verkehrsverbesserung für die stark befahrene Boelckestraße erreicht werden.

Nach Fertigstellung der Kurt-Hebach-Straße kann die Verkehrsampelanlage zur Einfahrt zu dem Großhandelszentrum (Metro) aufgehoben werden.

Der Otto-Suhr-Ring und die Boelckestraße sind künftig anbaufreie Straßen, d. h. sie erhalten keine Ein- und Ausfahrten von den Straßen zu den Grundstücken.

3. Aufnahme von textlichen Festsetzungen, die insbesondere Vorschriften über die Grüngestaltung der Baugrundstücke enthalten.

### 3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht in allen Einzelheiten aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan und auch nicht aus der am 12.10.1973 genehmigten Änderung Nr. 9 des Flächennutzungsplanes entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen Festsetzungen für die Boelckestraße ("Wiesbadener Straße - Petersweg" in Mainz-Kastel 1974/1) und für den Otto-Suhr-Ring ("Schmalweg - 1. Änderung" in Mainz-Kastel 1976/1).

Die in diesen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan übernommen, teilweise auch abgeändert bzw. neu festgesetzt.

### 4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 (1) BBauG)

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Abs. 1 BBauG)

##### 4.1.1 Sondergebiet (SO) - Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe - (§ 11 BauNVO)

Als Sondergebiete sind nach § 11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den in den § 2 - 10 BauNVO aufgeführten Baugebieten wesentlich unterscheiden.

Das betreffende Baugebiet unterscheidet sich bereits schon jetzt wesentlich von den anderen Baugebieten durch den bereits vorhandenen SB - Großmarkt (Metro) mit den dazugehörigen Kfz-Stellplatzflächen, der über die bereits ausgebaute Kurt-Hebach-Straße erschlossen wird.

Da für Mainz-Kastel ein weiterer Bedarf an großflächigen Handelsbetrieben besteht und bereits Bauinteressenten südlich des Metro-Marktes vorhanden sind, ist die Fläche zwischen Otto-Suhr-Ring und dem vorhandenen Großmarkt aus städtebaulicher Sicht für die Festsetzung - SO - Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe - besonders geeignet.

Diese Eignung bezieht sich besonders auch auf schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG, die vor allem durch Geräusche, Erschütterungen und Luftverunreinigungen durch Kfz-Abgase des Zuliefer- und Kundenverkehrs zu erwarten sind.

Durch die Randeingrünung (Festsetzung: Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und weiter Grünfestsetzungen) im Grundstücksbereich und in der Straßenfläche der "Kurt-Hebach-Straße", soll sich das Sondergebiet in das umliegende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Da das Sondergebiet ganz in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Mainz-Kastel liegt, werden in den Bebauungsplan unter Ziffer C II besondere Hinweise aufgenommen.

#### 4.1.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12 BauNVO)

In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze und Garagen zulässig. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Parkplätze des Metro-Marktes werden in dem Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

#### 4.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den zur Festsetzung vorgesehenen Baugebieten können neben den im Bebauungsplan vorgesehenen Versorgungsflächen Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, als Ausnahme zugelassen werden.

Da die Notwendigkeit zur Errichtung von Nebenanlagen sich oft erst zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanes ergibt, sollen durch entsprechende textliche Festsetzungen (Ziff. A 2 des Textteiles) Ausnahmemöglichkeiten gegeben werden.

#### 4.1.4 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Die in § 17 Abs. 8 BauNVO aufgeführten maximal zulässigen Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung werden in dem Sondergebiet weit unterschritten. Für das Sondergebiet wird gemäß § 16 (3) BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 17,5 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.

#### 4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier dürfen Gebäude mit einer Seitenlänge von über 50,0 m errichtet werden, jedoch müssen die seitlichen Grenzabstände gewahrt bleiben. Mit dieser, im Bebauungsplanteil unter Ziffer A 3 getroffenen Festsetzung soll der Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe Rechnung getragen werden.

#### 4.1.6 Oberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BBauG)

##### 4.2.1 Klassifizierte Straßen

Die Boelckestraße (B 455) wird im Bebauungsplan als anbaufreie Straße festgesetzt; damit sollen Ein- und Ausfahrten von der Bundesstraße zu den Grundstücken oder umgekehrt künftig nicht mehr erlaubt sein.

##### 4.2.2 Erschließungsstraßen

Der Otto-Suhr-Ring (5201) wird ebenfalls als anbaufreie Ortssammelstraße im Bereich des vorhandenen Großhandelszentrums "Metro" festgesetzt. Er soll den Hauptverkehr von den Bundesstraßen B 455 und B 263 in das neue Gewerbegebiet westlich der Boelckestraße und in das Sondergebiet östlich der Boelckestraße leiten.

Die Kurt-Hebach-Straße (5426) wird als anbaufähige Straße neu festgesetzt. Sie erhält auf der Südostseite teilweise einen öffentlichen Parkstreifen (Haltespur). Sie soll als Erschließungsstraße den Verkehr zu den vorhandenen und künftigen Betrieben aufnehmen. Nach dem Ausbau des neuen Straßensystems kann die jetzige Privateinfahrt zu dem Parkplatz der Firma "Metro" von der Boelcke-Straße aus aufgehoben werden.

#### 4.2.3 Ruhender Verkehr

Für neue Bauvorhaben ist nach dem jeweils geltenden Bestimmungen der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden die erforderliche Anzahl der Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

#### 4.2.4 Höhenlage der Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt. Weitere Einzelheiten können den Ausbauplänen beim Tiefbauamt entnommen werden.

#### 4.2.5 Straßenbegleitgrün, Baumstreifen

Zur Auflockerung des Straßenbildes wird die Kurt-Hebach-Straße beidseitig mit Baumstreifen versehen, die aus Gründen der Klimaverbesserung, der Beschattung der Parkstreifen und aus landschaftsgestalterischen Gründen erforderlich sind.

#### 4.3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 5 (1) Ziffer 25 BBauG)

Zur Sicherung eines wirksamen Lärm-, Staub- und Sichtschutzes sowie aus optischen Gründen werden in den Randbereichen des Bebauungsplanes zu den Straßen und der offenen Landschaft hin jeweils 10,0 m breite Flächenstreifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Ober das Maß der Begrünung sind unter Ziffer A 4 des Textteiles textliche Festsetzungen getroffen.

#### 4.4 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Ziff. 12, 13 und 14 BBauG)

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch die Stadtwerke Mainz AG.

##### 4.4.1 Versorgungsleitungen

###### 4.4.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Sondergebiet wird sichergestellt, indem an das vorhandene Rohrnetz in der Boelckestraße angeschlossen wird.

###### 4.4.1.2 Gasversorgung

Wird durch die Stadtwerke Mainz sichergestellt.

###### 4.4.1.3 Stromversorgung

Wird durch die Stadtwerke Mainz sichergestellt.

###### 4.4.1.4 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Gelände liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Kastel am Rheinufer.  
Die Entwässerung des Sondergebietes erfolgt über bereits bestehende Kanäle innerhalb der Boelckestraße bzw. über einen neu zubauenden Kanal in der Kurt-Hebach-Straße und dem Otto-Suhr-Ring.

###### 4.4.1.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt Wiesbaden.

## 5. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer Gesetze in dem Bebauungsplan (§ § (6) BBauG)

### 5.1 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Sondergebiet (SO) liegt in der "Weiteren Schutzzone" (Zone III) des am 03.12.1969 ausgewiesenen Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserwerk Kastel" der Stadtwerke Mainz.

Aufgrund dieser Schutzanordnung bestehen eine Reihe von Verboten und Geboten, die eingehalten werden müssen; insbesondere wird auf folgende Punkte der in der Anordnung festgesetzten Verbote hingewiesen:

- Verbot der unter- und oberirdischen Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten über festgelegte Höchstmengen hinaus.
- Verbot des Versenkens von Kühlwasser in großen Mengen.
- Verbot der Herstellung größerer Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung.
- Verbot der Errichtung von gefährliche Abwässer erzeugenden Betrieben unter bestimmten Voraussetzungen.

### 5.2 Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)

nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968

Der Planbereich liegt teilweise im Anflugssektor, im Bereich Radius 1,5 km - 4,0 km und im Bereich Radius 4,0 km - 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt. Diese Bestimmungen beziehen sich auf die zulässige maximale Bauhöhe über NN.

Sollten Bauwerke die nach § 12 (3) 1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (BGBI. I, 1968, Seite 1113) zulässigen Höhenbegrenzungen überschreiten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Höhenbegrenzungen gelten gem. § 15 Luft-VG sinngemäß für Bäume, Freileitungen u. a. - Ein entsprechender Texthinweis ist unter Ziffer C 3 des Bebauungsplantextteiles aufgenommen worden.

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen  
(§ 9(8) BBauG)

Für die Durchführung und Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der größte Teil des Sondergebietes befindet sich bereits im Eigentum der Firma Metro.

7. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen (§ 9(8) BBauG)

7.1 Vom Tiefbauamt wurden die überschläglichen Straßenbaukosten mit Beleuchtung, aber ohne Grunderwerb und Freilegung für die Kurt-Hebach-Straße (5426) errechnet.

1. Kurt-Hebach-Straße (5426) = 460.000,-- DM

Das Teilstück des Otto-Suhr-Ring (5201) zwischen Boelckestraße (5036) und der Kurt-Hebach-Straße (5426) wird z. Z. ausgebaut.

Mit der Fertigstellung dieses Straßenteils ist im Frühjahr 1985 zu rechnen.

2. Otto-Suhr-Ring (Teilstück)(5201) = 375.000,-- DM

Zusammen = 835.000,-- DM

8. Statistische Angaben

Gliederung der Fläche des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt	ca.	9,0 ha	= 100 %
davon sind:			
Sondergebiet (SO)		7,3 ha	= 81,1 %
öffentliche Verkehrsflächen		1,7 ha	= 18,9 %

## 9. Textteil

Der Textteil ist gegliedert in: Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 Hessische Bauordnung (HBO) sowie Hinweise aufgrund anderer Gesetze.

Durch die textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, daß städtebaulich ein ausgewogener Zustand von Bebauung einerseits und Begrünung der Randbereiche und der Freiflächen andererseits entsteht.

Die Hinweise enthalten Bestimmungen die das Wasserschutzgebiet Kastel und den Baumschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim betreffen.

## 10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)  
(BGBI. Teil I S. 833)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBI. I S. 949 ff.).

Im Auftrag



Vermessungsdirektor

Ergänzung der Begründung vom 20.07.1984

1. Landschaftsplanerischer Teil

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "Kurt-Hebach-Straße" in Mainz-Kastel ist eine örtliche Bestandsaufnahme über die vorhandenen Bäume und Sträucher im Herbst 1986 durchgeführt worden. Dieser vorhandene - zwischenzeitlich neu angepflanzte Grünbestand - ist als künftige Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die im Baugenehmigungsverfahren für den Bau- und Gartenmarkt Hornbach geforderte Grünplanung ist bei der Bauausführung im Jahre 1986 zum größten Teil eingehalten worden und örtlich bereits vollzogen.

Die aufgrund des Baugesuches noch fehlenden und noch zu pflanzenden Bäume im Bereich des Parkplatzes der Fa. Hornbach werden als solche im Bebauungsplanentwurf als Festsetzung vorgesehen.

Das Ergebnis der Grünbestandsaufnahme, das in den Bebauungsplanentwurf zwischenzeitlich eingearbeitet wurde, ist den städtischen Ämtern 36 (Umweltamt), 68 (Grünflächenamt) und 81 (Forst- und Landwirtschaftsamt) zur Stellungnahme übersandt worden. Von diesem beteiligten Kreis wurden Änderungswünsche vorgetragen, die sich auf die Erweiterung der Grünfestsetzung beziehen.

Der Bebauungsplan ist daraufhin geringfügig in den Grünfestsetzungen überarbeitet worden. Die Grünfestsetzungen sind städtebaulich besonders notwendig, aufgrund der Randlage des Sondergebietes (SO) zum Außenbereich (landwirtschaftliche Flächen), durch die zusätzliche Anforderungen an die Eingrünung der gesamten baulichen Nutzflächen und der Begrünung von einzelnen Gebäuden ergeben. Da Grundsätze der Planung hierdurch nicht berührt wurden, ist auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet worden. Stattdessen ist eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a (7) BBauG durchgeführt worden. Mit Schreiben vom 02.02.1987 ist einem ausgewählten Kreis von Privatpersonen und von Trägern öffentlicher Belange ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf mit Textteil übersandt worden, mit der Bitte, in einer angemessenen Frist ihre Stellungnahme hierzu abzugeben.

Die Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz in Darmstadt teilte mit Schreiben vom 03.03.1987 mit, daß ihrerseits nunmehr gegen den übersandten Bebauungsplan keine Bedenken mehr bestehen. Ebenfalls hatten die städtischen Ämter 61 und 81 keine Bedenken zu der eingeschränkten Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens vorzubringen.

Im Zuge des vorbeschriebenen Beteiligungsverfahrens sind folgende Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Als textliche Festsetzung unter Ziffer

A 5.1 Auf dem Flächenstreifen an der nordwestlichen Seite des Metro-Geländes, der mit "Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt wird, ist eine Wandbegrünung mit einem Mindestanteil von 50 % pro lfd. Meter Gebäudeaußenwand vorgeschrieben.

A 5.2 Bei allen weiteren Anbauten, Um- und Neubauten sind Wandbegrünungen nach dem vorbezeichneten Maß vorzunehmen.

Als textlicher Hinweis unter Ziffer

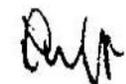
C 4: Alle Flachdächer sind nach Möglichkeit flächendeckend zu begrünen.

## 2. Geländeschnitte (Längs- und Querprofile)

Die dem Bebauungsplan als Anlage zur Begründung beigelegten Geländeschnitte stellen eine Orientierungshilfe über die östlichen Geländebeziehungen und für den Vollzug der Bauleitplanung dar.

Sie sind Hinweise für die Bauausführung und haben keinen Festsetzungscharakter.

Im Auftrag



Luft  
Vermessungsdirektor