

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Krautgärten" in Mainz-Kastel und
Mainz-Kostheim

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BBauG)

Südostgrenzen der Flurstücke 490 und 2/1 und deren Verlängerung bis zur Südwestgrenze des Wegeflurstücks 493 (Mittlerer Sempelweg), Südwestgrenze des Wegeflurstücks 498 (Mittlerer Sempelweg) in der Flur 5 bis zum Auftreffen der Südostgrenze der Steinern Straße (5377), Flurstück 318/1, Südostgrenze der Steinern Straße (5377) Flurstück 318/1 bis zur Nordostgrenze des Flurstücks 309/33 der Straße "Im Sempel" (5205), ca. 12,0 m langes Teilstück der Nordostgrenze der Straße "Im Sempel" (5205), Flurstück 309/33, dann die Straße kreuzend bis zur Südwestgrenze der Straße "Im Sempel" (5205), Flurstück 309/34, Südostgrenze des Flurstücks 308/3 der Steinern Straße (5377) und deren Verlängerung bis zur Südwestgrenze des Flurstücks 305/12, Teilstück der Südwestgrenze des Flurstücks 305/12 bis zur Ostecke des Flurstücks 288/4, Südostgrenze der Steinern Straße (5377), Flurstücke 288/4, 288/3, 288/5 und tlw. 397 bis zur Nordostgrenze der Uthmannstraße (5183) Flurstück 367, die Uthmannstraße (5183) in einem Abstand parallel von ca. 10,00 m zur Südostgrenze der Steinern Straße (5377) kreuzend bis zur Südwestgrenze der Uthmannstraße (5183) Flurstück 367, entlang der Südwestgrenze (Straßeneinmündungsbogen) des Flurstücks 367, von hier aus rechtwinklig das Flurstück 397 der Flur 4, Gemarkung Kostheim (Steinern Straße 5377) kreuzend bis zur Nordwestgrenze des Otto-Suhr-Ringes (5201), Flurstück 409 in der Flur 13, Gemarkung Kastel, Südwestseite des Otto-Suhr-Ringes (5201) bis zur Westecke des Flurstücks 100, Nordwestgrenze des Flurstücks 100, rechtwinklig abknickend nach Nordwesten, Teilstrecke der Südwestgrenze des Flurstücks 105/1 bis zur Ostecke des Flurstücks 91/4, geradlinige Verlängerung der Südostgrenze des Flurstücks 91/4 bis zur Südwestgrenze des Flurstücks 132/1, Teilstrecke der Südwestgrenze des Flurstücks 132/1 bis zur Westecke des Flurstücks 132/1, Nordwestgrenze des Flurstücks 132/1, Nordwestgrenze des Wegeflurstücks 361, Nordwestgrenzen der Flurstücke 135 (Teilstück), 136, 137 und 138 in der Flur 13, Gemarkung Kastel, Nordwestgrenze des Flurstücks 217/1 in der Flur 6, Gemarkung Kostheim, Nordostgrenzen der Flurstücke 217/1, 216/2, 215/3, 215/2, 214/1, 213/2, 212/1, 211/1, 209/1, 208/2, 207/1, 206/2, 205/1, 204/2, 203/1, 202/2, 457/2, 196/1, 195/2, 194/3, 194/2, 193/1, 192/2, 191/1, 190/2, 180/1, 164, 452/1 und 464/1, (Südwestseite der

Bundesbahnstrecke von Mainz-Mombach nach Mainz-Bischofsheim), in der Flur 6, Nordostgrenze des Flurstücks 490 in der Flur 5, Gemarkung Kostheim.

2. Allgemeines

In dem am 30.11.1970 vom Hess. Minister des Innern genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden einschließlich der Stadtbezirke AKK ist das Gelände auf der Nordwestseite der Steinern Straße zwischen dem Krautgartenweg (geplanter Otto-Suhr-Ring) und der Eisenbahnlinie von Mainz-Mombach nach Bischofsheim (sog. Umgebungsbahn) überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der nordostwärtige Randstreifen entlang der Eisenbahn ist als Grünfläche für Dauerkleingärten ausgewiesen. Hier sollen für diejenigen Bürger Möglichkeiten für eine kleingärtnerische Betätigung geschaffen werden, die in den innerhalb dieses Planungsbereiches ebenfalls zu bebauenden Mehrfamilienhäusern wohnen können.

Der Ortsbeirat von Mainz-Kastel hat am 07.03.1978 den Magistrat gebeten zu veranlassen, daß für das Gelände "Krautgärten" umgehend ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Demzufolge wurde dieser Planungsbereich im Rahmen der Magistratsvorlage VIII/61 vom 21.04.1978 über das Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser behandelt und in dem Ermittlungsbogen Nr. 15 beschrieben. Daraus geht u.a. hervor, daß von der Gesamtfläche von 22,0 ha ca. 15,0 ha überwiegend durch Einfamilienreihenhäuser bebaut werden, während die Restflächen 7,0 ha dem Geschosswohnungsbau vorbehalten sein sollen.

Gleichzeitig sollen in diesem Gebiet aber auch Bauflächen für die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes AKK und für den in Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim erforderlichen sozialen Wohnungsbau ausgewiesen werden.

Am 14.09.1978 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, daß die Bauleitplanung u.a. auch für den Planungsbereich "Krautgärten" beschleunigt zu bearbeiten ist. Ein weiterer Beschluß wurde von der Stadtverordnetenversammlung bereits am 22.05.1980 Nr. 314 gefaßt, mit der Maßgabe, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Krautgärten" Flächen für den sozialen Wohnungsbau gem. § 9 (1) Ziff. 7 BBauG ausgewiesen werden sollen.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich nicht in vollem Umfang aus dem am

30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Festsetzungen aus folgenden Bebauungsplänen:

- Kastel 1973/2 (Sampelweg)
- Kastel 1976/1 (Schmalweg - 1. Änderung).

Die Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund der o.g. Bebauungspläne bestehen, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 (1) Ziffern 1 und 2 BBauG)

4.1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

In diesem Bebauungsplanentwurf sind insbesondere Reine Wohngebiete zur Festsetzung vorgesehen, in denen unterschiedliche Bauformen entstehen sollen.

Nachfolgend sollen die unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen, die zu dieser belebten Bebauung führen sollen, aufgezeigt werden.

4.1.1.1 Im mittleren Planbereich - östlich der Öffentlichen Grünfläche -:

Eingeschossige, abweichende Bauweise
(a), nur Gartenhofhäuser zulässig (§ 17
(2) BauNVO).

Ausnutzungsziffern: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6, Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6.

Zu der abweichenden Bauweise sind im Textteil zum Bebauungsplanentwurf unter Ziffer Nr. 3.3 textliche Festsetzungen vorgesehen.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll auf relativ geringer Grundstücksfläche (ca. 450 m²) eine Bebauung möglich sein, bei der ein fremder Sicht entzogenes "grünes Wohnzimmer" entsteht.

- 4.1.1.2 Im mittleren und südöstlichen Planbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zweigeschossig, in offener Bauweise vorgesehen.
Ausnutzungsziffern: Grundflächenzahl = 0,25,
Geschoßflächenzahl = 0,5.
Durchschnittliche Grundstücksgröße rd. 600 m².

Durch zusätzliche unter Ziffer Nr. 3.4 des Textteils zum Bebauungsplan getroffene textliche Festsetzungen sollen für die Bauherren Anreize für die Gestaltung der Baukörper gegeben werden.

- 4.1.1.3 Nördlich der Planstraße (5432) und westlich des Anlagenweges sind folgende Festsetzungen beabsichtigt:

2-geschossige, offene Bauweise, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) mit einer Länge bis 30 m zulässig.

Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

- 4.1.1.4 Im äußersten westlichen Planbereich sind am Otto-Suhr-Ring, im nördlichen Planbereich sowie an der Steinern Straße sind Gebiete vorgesehen, in denen die Zeilenbauweise (z) angewendet werden soll.

Festsetzungen:

2-geschossige, abweichende Bauweise (z)

Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

Unter Ziffer A 3.2 des Textteils zum Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise textlich definiert.

- 4.1.1.5 Im mittleren Bereich der Steinern Straße und westlich der Dauerkleingärten soll 3-geschossig, in abweichender Bauweise (z) mit den Ausnutzungsziffern GRZ = 0,4, GFZ = 1,0 gebaut werden.

- 4.1.1.6 Im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind maximal 6-geschossige Gebäude in abweichender Bauweise (h) zulässig. Für die abweichende Bauweise sind textliche Festsetzungen unter Ziffer A 3.1 getroffen. Danach sind Hausgruppen

auch über 50,0 m Länge zulässig.
Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,25
GFZ = 1,0

4.1.1.7 Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes soll eine Fläche als WR - Altenwohnheim - festgesetzt werden. Dieser Standort ist besonders deshalb gewählt worden, weil hier Erweiterungsbauten für das in der Nachbarschaft (Kastel, Am Königsfloß) bereits vorhandene Alten- und Pflegeheim AKK entstehen sollen. Damit können auch die zukünftigen Bewohner des Altenwohnheims die jetzigen bestehenden Versorgungseinrichtungen des benachbarten Alten- und Pflegeheims mitbenutzen.

Mit der Wahl dieses Standorts ist besonders auch dem Wunsch des Ortsbeirats Kastel vom 16.03.1981 Rechnung getragen worden. Weitere Festsetzungen: Maximal 4-geschossige Bebauung, abweichende Bauweise (h).

Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,25
GFZ = 1,0

Die unter Ziffer Nr. 4.1.1.3, 4.1.1.4 und 4.1.1.6 beschriebenen Gebiete sollen zusätzlich als Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes östlich des geplanten Altenwohnheims ist ein kleines Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" zur Festsetzung vorgesehen.

Festsetzungen: 1 bis 3-geschossige, abweichende Bauweise (h), Ausnutzungsziffern: GRZ = 0,35
GFZ = 0,7

Unter Ziffer A 1 des Textteils sind außerdem textliche Festsetzungen getroffen, die bestimmen, daß Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Durch diesen Ausschluß soll verhindert werden, daß die städtebaulich beabsichtigte Struktur und der zu erwartende Charakter des Baugebiets Krautgärten nicht gestört wird.

In diesem als Allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Bereich sollen im Erdgeschoß nur Einrichtungen in Form von Läden und Restaurants möglich sein. Hierzu sind planungsrechtlich unter Ziffer A 7 des Textteils Festsetzungen getroffen worden. Für den Fall, daß mehr als eingeschossig gebaut

werden soll, besteht die Möglichkeit das Gebäude entsprechend des Zulässigkeitskatalogs der BauNVO zu nutzen.

Nordwestlich des WA sollen im Rahmen der Platzgestaltung überdachte Ladenzeilen entstehen. Zu diesem Zweck sollen planungsrechtlich Baulinien ab dem 1. Obergeschoß, Baugrenzen im Erdgeschoß festgesetzt werden.

Südlich der Steinern Straße angrenzend an die Bundesbahnstrecke ist ein Teil der "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Tummelplatz und Kindertagesstätte -" aus dem Bebauungsplan "Im Sampel" in diesem Geltungsbereich "Krautgärten" einbezogen worden.

Dieses ist deshalb erforderlich, weil sich durch die beabsichtigte Eisenbahnunterführung der Steinern Straße die Straßenbegrenzungslinie zum vorgenannten Grundstücksbereich ändern wird.

Die für das Teilgrundstück angegebenen Ausnutzungsziffern beziehen sich auf das gesamte Gemeinbedarfsgrundstück, das im Bebauungsplan "Im Sampel" festgesetzt ist.

4.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf - Evangelische und Katholische Kirche - (§ 9 (1) Ziffer 5 BBauG)

Nordwestlich an das Allgemeine Wohngebiet anschließend sind auf der "Fläche für den Gemeinbedarf" Einrichtungen des kirchlichen Lebens beider christlicher Konfessionen vorgesehen, die zusammen mit den südlich angrenzenden Läden, Büros und Restaurants einen urbanen Mittelpunkt für das Neubaugebiet sowie für die angrenzenden Baugebiete bilden sollen.

Festsetzungen: Maximal 2-geschossige, abweichende Bauweise (h).

Unter Ziffer 3.1 des Textteils sollen Festsetzungen getroffen werden, wonach bauliche Anlagen mit einer Länge auch über 50 m errichtet werden dürfen.

4.1.4 Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Durch die außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sollen fiktive Vergrößerungen der Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BBauG erreicht werden. Hauptzweck dieser Festsetzung ist, die Errichtung der begünstigten Anlagen durch eine "Prämie" auf das Nutzungsmaß in

städtebaulich vertretbarem Ausmaß zu fördern.

Die Flächen, die den Baugrundstücken zugeordnet werden sollen, sind aus dem Bebauungsplan zu ersehen. Sie sind mit z.B. "zu WR 0,25, 1,0, III, o" gekennzeichnet (siehe Ziffer A 4 der textl. Festsetzungen).

Hinzuzurechnen sind neben den Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Gemeinschaftsgaragen, den Mietergärten, den privaten Kinderspielplätzen auch die jeweiligen Flächenanteile der Privatwege.

4.2 Flächen für den sozialen Wohnungsbau (§ 9 (1) Ziffer 7 BBauG)

In diesem Bebauungsplanentwurf sind unter Ziffer Nr. 4.1.1.3, 4.1.1.4 und 4.1.1.6 dieser Begründung WR-Gebiete beschrieben, die zusätzlich als Flächen für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt werden sollen. Auf diesen Flächen, die durch einen Raster besonders kenntlich gemacht sind, 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.

Es sind innerhalb der zur Festsetzung vorgesehenen Flächen

in Geschosswohnungen 200 WE = ca. 600 E,
in Einfamilien-Reihenhäusern 76 WE = ca. 225 E
vorgesehen.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 11 BBauG)

4.3.1 Straßen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist es notwendig, durch entsprechende Festsetzungen der Verkehrsfläche die für den Neuausbau des Straßennetzes erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfes zur Festsetzung

vorgesehene Teilstück des Otto-Suhr-Ringes ist noch nicht ausgebaut.

Im Rahmen des Ausbaus sind die Fragen der Ausbaubreite, Unterführung oder Überführung, Beampelung usw. noch zu regeln.

Es ist beabsichtigt über den Otto-Suhr-Ring eine Querverbindung von der Hochheimer Straße (B 40) über die Boelckestraße zur Autobahn oder nach Mainz und weiter bis zur Wiesbadener Straße (B 42) zu schaffen.

In Anbetracht der vom Otto-Suhr-Ring auf die Neubaugebiete voraussichtlich zu erwartenden Lärmbelastungen, sind vorweg Lärmpegeluntersuchungen durchgeführt worden, deren Ergebnisse aus den beiliegenden Schnitten, die dieser Begründung als Anlage beigefügt sind, zu ersehen sind.

Entsprechend der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sollen in diesem Bebauungsplanentwurf Vorkehrungen getroffen werden, um zu erreichen, daß die Planungsrichtpegel die für die hier vorgesehenen Baugebietsarten maximal zulässig sind, nicht überschritten werden.

Es ist beabsichtigt, anstelle von hohen Lärmschutzmauern, die aus gestalterischen Gründen abzulehnen sind, am Rande und teilweise auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine ca. 5 m hohe Geländemodellierung zur Abschirmung und gleichzeitig als stadtgestalterisches Element vorzunehmen.

Durch diese günstige Geländegestaltung, die durch Aushub von Baumassen der Bauvorhaben entstehen soll, sind besondere Lärmschutzvorkehrungen zusätzlicher Art nicht mehr nötig.

Für die oberen Geschosse des Altenwohnheims, die von den Lärmschutzmaßnahmen nicht oder nur ungenügend abgeschirmt werden, könnte durch bauliche Anordnung der Baukörper oder durch bautechnische Maßnahmen Vorsorge getroffen werden.

Die nordöstlich des Otto-Suhr-Ringes als Lärmschutzanlage gegen das Reine Wohngebiet vorgesehenen Garagenfestsetzungen, sehen Pultdächer vor, die straßenseitig mindestens 3,50 m und rückseitig maximal 2,50 m ausgebildet werden sollen. Zusätzlich sind vor der Garagenzeile u.a. aus gestalterischen Gründen Bäume und Sträucher zur Anpflanzung vorgesehen.

Diese Lärmschutzmaßnahme stellt keine Erschließungsmaßnahme dar; die Kosten sind von den privaten Bauträgern in voller Höhe zu übernehmen.

Der in diesem Bebauungsplanentwurf gelegene Teilbereich der Steinern Straße (5377) ist nur teilweise ausgebaut. Es ist beabsichtigt die Steinern Straße als Straßenunterführung unter der Eisenbahnstrecke Mainz-Mombach - Bischofsheim auszubilden.

Im Bebauungsplan "Im Sempel" war eine Überführung der Straße über die Bahnlinie Mainz-Mombach - Mainz-Bischofsheim Posten 3 vorgesehen. Nach der Planung der Kanalisation in diesem Bereich stellte sich heraus, daß auch eine Unterführung der Straße unter der Bahn, unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Entwässerung, vorgenommen werden kann. Eine Straßenunterführung bringt die nachfolgenden Vorteile:

1. Die lichte Durchfahrtshöhe für eine Straße beträgt nur 4,5 m, dadurch wird die Gesamtbauwerkshöhe gegenüber einer Straßenüberführung wesentlich geringer.
2. Die Bahnstrecke liegt auf dem Damm, dadurch werden die Rampenlängen viel kürzer und der Geländebedarf für die Böschungen wird erheblich geringer.
3. Die Lärmeinwirkung des Straßenverkehrs auf das im Norden angrenzende Reine Wohngebiet ist schwächer.
4. Das bewohnte Bahnwärterhaus kann stehen bleiben.
5. Die Landschaft wird durch eine Unterführung kaum beeinträchtigt.
6. Das gesamte Kreuzungsbauwerk wird entscheidend billiger.

4.3.2 Haupterschließungsstraßen

Für das gesamte Neubaugebiet sollen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, die den Zweck haben den Verkehr zu beruhigen. So soll dieses Gebiet über zwei Haupterschließungsstraßen erschlossen werden.

Im nördlichen Planbereich ist die Planstraße A (5431), die an den Otto-Suhr-Ring angebunden ist, zur Festsetzung vorgesehen.

Die entsprechenden Straßenbreiten sind aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlich. Die Planstraße A soll im Hinblick auf die beabsichtigte Verkehrsberuhigung geschwungen verlaufen. Der Straßenkörper soll durch Parkplätze, Straßenbegleitgrün sowie Grünstreifen mit Einzelbäumen untergegliedert und gestaltet werden.

Im Bereich der Fläche die für 6-geschossige Bebauung vorgesehen ist, soll die Planstraße in einem Wendekreis enden. Darüberhinaus wird die Erschließung über einen 6,5 m breiten Erschließungsweg weitergeführt.

Von der Mitte der Steinern Straße (5377) abgehend ist die Planstraße B (5432) als Haupterschließungsstraße vorgesehen. Ihr Verlauf ist ebenfalls geschwungen. Parallel zur "Privaten Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung" ist aus Gründen der Abschirmung und aus gestalterischen Gründen eine mit Bäumen bestandene Fläche in der Festsetzung "Straßenbegleitgrün" geplant.

4.3.3 Befahrbare Erschließungswege

Diese an den engsten Stellen 6,5 m breiten Erschließungswege sollen von den Fahrbahnen für Haupterschließungsstraßen mittels durchgezogener, aber abgesenkter Bordsteinkanten getrennt werden. Die Mindestfestsetzung von 6,5 m Breite ist aus nachstehenden Gründen erforderlich:

1. Vermeiden von überbreiten Grundstückszufahrten.
2. Vermeidung von Beschädigung der gegenüberliegenden Einfriedigungen durch die aus den Grundstücken stoßenden Fahrzeuge.
3. Ausweichmöglichkeit bei eventuell notwendigen Aufgrabungen.
4. Lagerung von geräumtem Schnee.
5. Notwendige Einengung der Gesamtbreite durch Beleuchtungsmaste, Schaltkästen, usw.
6. Leichtere Begegnungsmöglichkeiten für alle Verkehrsteilnehmer (auch für Fußgänger und Radfahrer).
7. Befahren der Erschließungswege mit Müllfahrzeugen, Bau- und Lieferfahrzeugen sowie Möbelwagen.

Beim Bau der Erschließungswege sollen keine Unterteilungen in Fahrbahn und Gehwege vorgenommen werden. Auch durch das Material des Straßenpflasters sowie durch niedrigere Höhen der Straßenlampen sollen diese Verkehrsflächen als Vorrangbereich der Fußgänger kenntlich gemacht werden. Auf diesen Erschließungsstraßen soll nur Anliegerverkehr stattfinden.

4.3.4 Erschließungsweg - Fußweg -

Für Fußgängerverbindungen - insbesondere zu den Grünflächen - sind besondere Fußgängerwege vorgesehen, die zum Teil auch gleichzeitig als Kanalwege dienen sollen.

4.3.5 Erschließungswege innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Die als Allee geplanten Sammelwege haben eine wichtige Erschließungsfunktion, da hierdurch eine Fußwegverbindung zwischen dem Ladenzentrum und den künftigen Wohnbereichen hergestellt wird. Die Erschließungswege werden beleuchtet und befestigt. Aufgrund dieser Festsetzungsart werden die Baukosten im Wege der Erschließungsbeiträge erhoben (Erschließungsweg im Sinne des § 127(2)2 BBauG; Grünanlage (Baumallee) als Bestandteil des Erschließungsweges im Sinne des § 127(2)3 BBauG).

4.3.6 Ruhender Verkehr

4.3.6.1 Öffentliche Parkplätze (P)

In der Nähe der "Öffentlichen Grünfläche - Park- und Grünanlagen" ist ein öffentlicher Parkplatz zur Festsetzung vorgesehen, der besonders für die Parkbesucher eingerichtet werden soll. Durch Straßenbegleitgrün, das östlich und westlich der Parkfläche angelegt werden soll, ist eine Abschirmung gegenüber den angrenzenden Wohnbaugrundstücken beabsichtigt.

4.3.7 Private KFZ-Stellplätze

(für baulich genutzte Grundstücke)

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

Planungsrechtlich sind bereits Flächen für Garagen bzw. Stellplätze an den im Bebauungsplanentwurf bezeichneten Stellen ausgewiesen.

4.2.3 Private KFZ-Stellplätze

(für kleingärtnerisch genutzte Grundstücke)

Für die nördlich und östlich an das Wohngebiet angrenzenden privaten Grünflächen - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B - sind an den Planstraßen A (5431) und B (5432) Gemeinschaftsstellplätze in ausreichender Anzahl zur Festsetzung vorgesehen.

4.3.9 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Neubaugebiet wird von der durch die Steinern Straße und durch die Uthmannstraße geführte Omnibuslinie 13 tangiert. Bei Bedarf steht nach dem Ausbau des Otto-Suhr-Ringes auch diese Straße gegebenenfalls für eine weitere Linienführung zur Verfügung.

4.4 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 14 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen vorgesehen.

4.4.1 Wasserversorgung

Diese erfolgt durch die Stadtwerke Mainz. Der gesamte Planungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Mainz-Kastel. Die hierfür ergangene "Anordnung zum Schutze für Trinkwassergewinnungsanlage - Wasserwerk Kastel - der Stadtwerke Mainz" (Schutzanordnung) ist zu beachten. Bei einer ordnungsgemäßen Entwässerung haben die für dieses Gebiet geltenden Bestimmungen jedoch keine weiteren Auswirkungen hinsichtlich der baulichen Nutzung. Welche Richtlinien bzw. Verordnungen bei den Bauarbeiten in diesem Gebiet zu beachten sind, kann den textlichen Hinweisen unter Ziffer C2 entnommen werden.

4.4.2 Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Mainz.

4.4.3 Elektrizitätsversorgung wird durch die Stadtwerke Mainz gesichert. Die Standorte der erforderlichen Trafostationen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genannt werden. (Siehe Ziffer 4.4.6 dieser Begründung).

4.4.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des neuen Baugebietes 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 Abflußgebiete aufgeteilt, wobei ca. 70 % der Baufläche ohne Hebeanlage über ein unterirdisches Regenrückhaltebecken, das an der Steinern Straße unterhalb der Gemeinschaftsstellplätze des Altenwohnheimes vorgesehen ist, in den dort vorhandenen Sammler entwässern, während die restlichen

30 % der Baufläche ohne Drosselung und ebenfalls ohne jede Hebeanlage an den geplanten Kanal im Otto-Suhr-Ring angeschlossen werden können.

Wegen der erforderlichen Kanaltiefe und des notwendigen Freiraums über dem Kanal müssen allerdings für die übrigen Versorgungsleitungen im westlichen Teil des Planungsbereichs Straßen und Gelände um rd. 0,50 bis 0,80 m angehoben werden.

4.4.5 Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden

4.4.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

So können zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen auf den Baugrundstücken die obengenannten Nebenanlagen, deren Notwendigkeit jetzt noch nicht übersehen werden kann, errichtet werden. Als solche Nebenanlagen können u. a. angesehen werden: "Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen".

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG)

4.5.1 Öffentliche Grünfläche - Park- und Grünanlage -

Die Grundkonzeption dieses Bebauungsplanes wird bestimmt durch die Zielsetzung, das Neubaugebiet durch eine öffentliche Grünfläche zu gliedern.

Die Wohnbaufläche wird durch eine rd. 2,6 ha große Park- und Grünanlage aufgelockert, wobei auf eine weitestgehend naturbelassene Ausbauf orm der rd. 2,5 ha großen zentralen Fläche Wert gelegt wird.

Diese öffentliche Grünfläche soll folgendermaßen untergliedert werden:

4.5.1.1 Entlang der Ostseite des Otto-Suhr-Ringes ist eine rd. 250 m lange und bis zu 5,0 m hohe Geländemodellierung vorgesehen. Mit deren Hilfe soll nicht nur eine gestalterische Bereicherung sondern gleichzeitig auch eine Abschirmung der Grünfläche, insbesondere des Kinderspielplatzbereiches gegenüber den von der westlich geplanten Straße ausgehenden Lärmmissionen, erreicht werden. Eine weitere Abschirmung soll dadurch erreicht werden, daß man das aufgeschüttete Gelände zusätzlich mit Bäumen und Stäuchern begrünt.

4.5.1.2 An die Geländemodellierung anschließend ist ein Kinderspielplatz in einer Größe von rd. 50 x 35 m vorgesehen.

4.5.1.3 Fußgängerpromenaden, die von Bäumen und Stäuchern begleitet sind sowie öffentliche und beleuchtete Fußwege sollen Verbindungen zwischen den Wohnbauflächen dieses Planungsbereiches und den des benachbarten Baugebietes "Sampelweg" herstellen.

Im Mittelpunkt der Grünfläche ist ein Teich als Hinweis eingestrichelt. Ebenfalls sind die Zu- und Abflüsse innerhalb der Grünfläche eingestrichelt. Hierdurch sollen Möglichkeiten für weitere Einrichtungen, die sich innerhalb der Grünfläche anbieten, aufgezeigt werden.

Sollte die Anlage eines Weihers und die Wasserführung des Königsfloßbaches konkretisiert werden, so müßte ein Planfeststellungsverfahren aufgrund der wasserrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden.

4.5.2 Private Grünflächen - Kleingärtnerische Dauernutzung Gartentyp B

Zwischen der Haupterschließungsstraße Planstraße B (5432) und der Eisenbahn (Bahnlinie Mainz-Mombach/Mainz-Bischofsheim) ist auf der ganzen Breite des Wohngebietes "Krautgärten" ein Streifen von rd. 30 bis 100 m Tiefe als Fläche für kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B zur Festsetzung vorgesehen.

Mit dieser Festsetzung soll zum einen der dringenden Nachfrage nach Kleingärten in nicht organisierter

Form teilweise abgeholfen und zum andern ein Abstand zu der Wohnbebauung gegen die gering befahrene Eisenbahnstrecke geschaffen werden.

4.5.2.1 Privates Grün

Das Baugebiet soll weitestgehend durchgrünt werden, hierzu sind die privaten Grundstücksflächen entsprechend der unter Ziffer B 2 und 3 der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen gärtnerisch anzulegen.

4.5.2.2 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25a und b BBauG)

Zur Verstärkung der Abschirmung des Wohngebietes gegenüber den vom vorbeiführenden Otto-Suhr-Ring ausgehenden Emissionen wird auf einem rd. 30 m langen Streifen das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

4.6 Übernahme von Festsetzungen und Darstellungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen (§ 9 (6) BBauG)

4.6.1 Bauschutzbereich

Der Planungsbereich wird von einem Kreis, der mit einem Radius von 4,0 km um den Startbahnbezugspunkt des Flughafens Wiesbaden-Erbenheim geschlagen ist, durchschnitten. Somit liegt der nördliche Teil des Bebauungsplanbereiches im Bauschutzbereich mit dem Radius 1,5 bis 4,0 km und der südliche Planungsbereich im Bauschutzbereich mit dem Radius 4,0 bis 6,0 km. Die damit verbundene Höhenbegrenzung für Bauwerke innerhalb des Planungsbereiches (von 153,5 m bis 195 m über NN. ansteigend über einem Gelände, das zwischen 88,0 und 99,0 m über NN. liegt) wirkt sich jedoch nicht aus, da bereits durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die zulässigen Gebäudehöhen weit unterschritten werden.

Im Bebauungsplanentwurf ist der Bauschutzbereich besonders kenntlich gemacht. Unter C3 des Textteils zum Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise getroffen worden.

4.6.2 Wasserrechtliche Bestimmungen

Der gesamte Planungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Mainz-Kastel

Unter C2 des Textteils zum Bebauungsplan sind besondere Hinweise getroffen, welche Anordnungen, Richtlinien bzw. Verordnungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten sind.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 Abs. 8 und §§ 45, 46 BBauG)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, der eine Fläche von rd. 25 ha umfaßt, befindet sich überwiegend im Privateigentum (rd. 19,3 ha). Der Grundbesitz der Städte Wiesbaden und Mainz beträgt rd. 4,3 ha, der der katholischen Kirche rd. 1,4 ha.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes "Krautgärten" ist eine Umlegung erforderlich. Die Anordnung nach § 46 BBauG wird von der Umlegungsstelle selbst veranlaßt.

Die im Zuge der Realisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen auftretenden Grundstücksfragen, sind im Rahmen der sich an das Bebauungsplanverfahren anschließenden bodenordnenden Maßnahmen zu lösen.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 Abs. 8 BBauG)

6.1 Verkehrsanlagen

6.1.1 Grunderwerbskosten (einschließlich Nebenkosten)

Straßen und Wege		
ca. 51.000 m ² x 165,00 DM	=	ca. 8.415.000 DM
davon Stadtanteil 10 %		ca. 841.500 DM
Kosten für vorhandene Gebäude		ca. 500.000 DM

6.1.2 Baukosten

Otto-Suhr-Ring, Planstraße 5431 und 5432, Restausbau der Steinern Straße, Erschließungswege einschl. Beleuchtung, Bäume und Straßenbegleitgrün		ca. 4.700.000 DM
Stadtanteil 10 %		ca. 470.000 DM
Wirtschaftsweg (100 % Stadt)		ca. 50.000 DM

6.2 Entwässerungsanlagen

6.2.1 Unterirdisches Regenrückhaltebecken		ca. 1.800.000 DM
6.2.2 Kanäle		ca. 2.450.000 DM

Von den Baukosten für Kanäle werden rd. 2 Millionen DM als Anliegerkanäle aus dem Kanalbeitragsfonds der Stadt Wiesbaden finanziert.

Die restlichen Kanalbaukosten (ca. 0,45 Millionen DM) und die Kosten für das Regenrückhaltebecken sind aus dem Vermögenshaushalt zu zahlen.

6.3 Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche mit insgesamt rd. 2,6 ha ist in dieser Größe vorgesehen, um das Baugebiet "Krautgärten" aufzulockern. Dieser Aspekt erfordert eine größere zusammenhängende Fläche.

Die voraussichtlichen städtischen Kosten berechnen sich wie folgt:

6.3.1 Grunderwerbskosten (einschließlich Nebenkosten)

ca. 26.000 m ² x 165,00 DM =	ca. 4.290.000 DM
davon Stadtanteil 10 %	ca. 429.000 DM

6.3.2 Herstellungskosten

Öffentliche Grünfläche mit Kinderspieleinrichtungen (Kinderspielplätze)	
ca. 26.000 m ² x 30,00 DM	ca. 780.000 DM
davon Stadtanteil 10 %	ca. 78.000 DM
Straßenbäume	ca. 106.330 DM
Stadtanteil 10 %	ca. 10.630 DM
Straßenbegleitgrün	ca. 339.000 DM
10 % Stadtanteil	ca. 33.900 DM

6.4 Kindertagesstätte

Zusätzliche Kosten für die im benachbarten Planungsbereich "Sampelweg" geplante Kindertagesstätte, deren Raumprogramm vergrößert werden muß, um dem aus dem Planungsbereich "Krautgärten" sich ergebenden Bedarf gerecht zu werden

ca. 300.000 DM

Zusammenfassung der Gesamtkosten: (Stadtanteil)

- <u>Grunderwerb</u>			
Ziffer 6.1.1	ca.	841.500 DM	
6.1.1	ca.	500.000 DM	
6.3.1	ca.	429.000 DM	
		<hr/>	
		1.770.500 DM	ca. 1.771.000 DM
- Herstellung von Straßen und Wegen			
Ziffer 6.1.2	ca.	520.000 DM	
- Entwässerungsanlagen			
Ziffer 6.2	ca.	2.250.000 DM	
- Herstellung der Grünflächen			
Ziffer 6.3.2	ca.	78.000 DM	
	ca.	10.630 DM	
	ca.	33.900 DM	
		<hr/>	
		122.530 DM	ca. 123.000 DM
- Kindertagesstätte			
Ziffer 6.4	ca.	300.000 DM	
		<hr/>	
		4.964.000 DM	
	ca.	4.965.000 DM	
		<hr/>	
		=====	

6. Statistische Angaben

6.1 Wohneinheiten (WE)

in etwa 41 freistehenden Häusern	ca.	63 WE
in etwa 36 Gartenhofhäusern	ca.	36 WE
in etwa 37 Stadthäusern	ca.	74 WE
in etwa 90 Reihenhäusern	ca.	90 WE
in Geschossbauten	ca.	260 WE
im Altenwohnheim	ca.	120 WE
im Ladengebäude	ca.	4 WE
		<hr/>
	ca.	650 WE
		=====

6.2 Einwohner
zu erwarten

ca. 1800 E

6.3 Flächen

6.3.1 Bauflächen

Gartenhofhäuser	ca.	17.000 m ²
Einzel- und Doppelhäuser	ca.	25.000 m ²
Reihenhäuser	ca.	28.300 m ²
Stadthäuser	ca.	12.500 m ²
Geschoßwohnungsbau	ca.	38.000 m ²
Altenwohnheim	ca.	11.600 m ²
Läden und Restaurant	ca.	3.700 m ²
Baugrundstück für Gemein- bedarf (Ev. u. Kath. Kirche)	ca.	3.400 m ²
		<u>139.500 m²</u>
	ca.	<u>140.000 m²</u>

6.3.2 Verkehrsflächen

ca. 43.000 m²

6.3.3 Öffentliche Grünflächen

ca. 39.000 m²

6.3.4 Private Grünfläche

ca. 27.000 m²

7. Textteil

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

Weiterhin besteht ein Textteil, der Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften enthält.

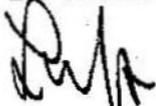
8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanentwurfes erläutert.

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 ff).

In Auftrag



L u f t
Vermessungsdirektor