

B e g r ü n d u n g

zu dem Bebauungsplanentwurf "Biebricher Straße" in Mainz-Kastel

1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BBauG 1976)

Teilstrecke der Nordwestseite der Bundesbahnstrecke von Mainz-Mombach nach Wiesbaden und Mainz-Bischofsheim zwischen dem Rheinufer und der Wiesbadener Landstraße (5193) B 42, Wiesbadener Straße (5194) B 42, Nordostseite der Wiesbadener Straße (5194) B 42 von der Eisenbahnüberführung der Bundesbahnstrecke von Mainz-Mombach nach Wiesbaden und Mainz-Bischofsheim bis zur verlängerten Südostseite der Eleonorenstraße, Flurstücke 216/1, 216/3, 215/3, 215/4 der Flur 2, tlw. Flurstücke 57/1 der Flur 26, Südostseite der Eleonorenstraße und deren Verlängerung bis zum Rheinufer, Flurstücke 34/64, 34/65 und Flurstück 34/69 der Flur 26, ca. 18,0 m bis zum Rheinufer schneidend, Südwestgrenze des Flurstücks 9 der Flur 22, Flurstücke 11 und 12/1 der Flur 21 (Nordostseite des Rheinufers - Kasteler Arm) ca. 185 m Flur 21 Flurstück 12/1 die Rheinuferlinie folgend hier 70,0 m rechtwinklig in die Wasserfläche des Rheines abknickend, von hier 140,0 m parallel zum Rheinufer in nordwestlicher Richtung verlaufend, 70,0 m rechtwinklig zum Rheinufer abknickend, dem Rheinufer Flurstück 12/1 der Flur 21 in nordwestlicher Richtung folgend bis zur Nordwestseite der Bundesbahnstrecke von Mainz-Mombach nach Wiesbaden und Mainz-Bischofsheim in der Gemarkung Mainz-Kastel.

2. Allgemeines

Für das von dem beschriebenen Geltungsbereich (siehe 1fd. Nr. 1 dieser Begründung) erfaßte Plangebiet besteht z. Zt. kein Fluchtlinien- bzw. Bebauungsplan. Deshalb mußte für die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung für diesen Planbereich bisher der § 34 BBauG (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angewendet werden. Diese im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung unzureichende Regelung soll durch Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 30 BBauG ersetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Magistrat am 06.06.1978 Nr. 890 und durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.11.1978 Nr. 679 im Grundsatz beschlossen.

Der Ortsbeirat des Bezirkes Mainz-Kastel hat am 25.04.1978 der Aufstellung zugestimmt.

Die von den städt. Körperschaften beschlossene Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde in Form einer Bürgerversammlung am 16.03.1979 in Mainz-Kastel im Bürgerhaus durchgeführt. Von den teilnehmenden Bürgern sind Anregungen vorgebracht worden, die sich ausschließlich auf die künftige Nutzung des Geländes der ehemaligen Schiffswerft Ruthof bezogen.

Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung am 20.03.1980 Nr. 99 beschlossen, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes "Biebricher Straße" auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 25.01.1979 aufzustellen ist.

Auf der Grundlage der vorausgegangenen Beschlüsse der städt. Körperschaften wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 09.09.1980 beteiligt und mit Schreiben vom 27.11.1981 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der ausgearbeitete Bebauungsplan hat nach vorheriger ortsüblicher Veröffentlichung in der Zeit vom 14.12.1981 bis 14.01.1982 öffentlich ausgelegen.

Während der Offenlage sind seitens der Bürger und der Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, die zu einer grundlegenden Umplanung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes insbesondere im Bereich der "ehemaligen Ruthofwerft" geführt haben.

Danach soll die 45914 m² große Fläche, die ursprünglich als "Sondergebiet für Freizeit und Sport" vorgesehen war sowie ein Flächenstreifen von ca. 40 m, der parallel zum Rhein liegt und als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt werden sollte, als "Mischgebiet" festgesetzt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.11.1982 Beschluß Nr. 444 dem Bebauungsplanentwurf "Biebricher Straße" in der geändert vorgelegten Form vom 25.08.1982 zugestimmt.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen 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 des Flächennutzungsplanes entwickeln. Deshalb muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen keine Bauleitpläne, die als Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz festgesetzt wurden.

Ebenso sind für den Geltungsbereich keine Festsetzungen eines Fluchtlinienplanes vorhanden.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BBauG)

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

4.1.1 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Die Fläche der ehemaligen Ruthofwerft, die ursprünglich als "Sondergebiet für Freizeit und Sport" zur

Festsetzung vorgesehen war, soll nun als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Zum einen hat sich herausgestellt, daß die "Sondergebietsfläche" für nur sportliche Zwecke und für Zwecke der Freizeitgestaltung zu groß, zu unwirtschaftlich und damit kaum verwertbar ist, zum anderen soll durch diese Umwidmung in MI neben anderen Nutzungen auch ein Wohnbereich entstehen, der sich an die bevorzugte Wohnlage der Eleonorenstraße in Kastel anschließt.

Zur Sicherung der Planungsziele auf der Grundlage des bestehenden Konzepts und zur Verhinderung von in Zukunft denkbaren Nutzungsverchiebungen, sollen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, die aufgrund des § 6 BauNVO zulässig sind, ausgeschlossen werden.

Das Mischgebiet soll in verschiedenen Teilbereichen gegliedert werden.

Teilbereich A (An der Wiesbadener Straße)

Zulässig sind nur die Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO

- Ziffer 2. Geschäfts- und Bürogebäude
- 4. sonstige Gewerbebetriebe
- 7. Tankstellen.

Teilbereich B (südlich der Planstraße A)

Zulässig sind nur die Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO

- Ziffer 1. Wohngebäude
- 4. sonstige Gewerbebetriebe
- 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Teilbereich C (Einmündung Biebricher Straße)

Zulässig sind die Nutzungen des Teilbereiches A.

Außerdem ist für den Teilbereich C noch folgende Festsetzung erforderlich:

In dem mehrgeschossigen Parkhaus sind - geschoßweise getrennt - die Gemeinschaftsstellplätze für die baulichen Nutzungen der jeweiligen Teilbereiche, in dem gemäß den Bestimmungen der Stellplatzsatzung erforderlichen Umfang, sicherzustellen.

Unter Ziffer A 1 des Textteiles sind die notwendigen textlichen Festsetzungen getroffen.

Teilbereich D (westlich der Planstraße A)

Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO.

- Ziffer 2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
7. Tankstellen.

Teilbereich E (nordwestlich des Rheinufers und der öffentlichen Grünflächen)

Zulässig sind die Nutzungen des Teilbereiches B

Die Ausnutzungsziffern, die für die einzelnen Teilbereiche auch unterschiedlich festgesetzt werden, sind aus dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Auch hier darf für den gesamten Mischgebietsbereich die maximal zulässige Höhe von 17,5 m nicht überschritten werden.

Die Begründungen zu den Festsetzungen der Flächen, die an das Mischgebiet angrenzen, sind unter Ziffer Nr. 4.3 und 4.4 gegeben.

4.1.2 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Östlich an das Sondergebiet (Polizei) angrenzend, zwischen der Wiesbadener Straße (B 42) und Biebricher Straße (5031) sowie im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes werden die Gewerbegebiete entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung festgesetzt. Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der Zulässigkeitskatalog ist aus der BauNVO zu ersehen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

4.1.3 Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)

4.1.3.1 Sondergebiet - Polizei (Kaserne)

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

Das im Bebauungsplanentwurf festzusetzende "Sondergebiet - Polizei" (Mudrakaserne) zwischen der Wiesbadener Straße (5194) B 42 und der Biebricher Straße (5031) wird im Einvernehmen mit der Bundesvermögensverwaltung als Sonderbaufläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist bereits seit langem die Hess. Bereitschaftspolizei kasernenmäßig untergebracht. Mit der Ausweisung als "Sondergebiet - Polizei" soll dem tatsächlich vorhandenen Zustand Rechnung getragen werden.

Zusätzlich soll ein schmaler Flächenstreifen, der zwischen der nordwestlichen Grenze "Mudrakaserne" und dem Bahndamm gelegen ist, als Arrondierungsfläche in das Sondergebiet - Polizei aufgenommen werden.

Der im Kasernengebiet "Mudra-Kaserne" vorhandene Baumbestand wurde am 09.08.1982 vom Vermessungsamt aufgemessen und in einem Lageplan dargestellt, der zu den Verfahrensakten genommen wurde. Da sämtliche Bäume einen Stammumfang von über 0,60 m aufweisen und damit den Schutzbestimmungen der Landeshauptstadt Wiesbaden unterliegen, kann von einer zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen werden.

Zusätzlich ist der Schutz bestehender Bäume bereits durch die bei der Landeshauptstadt Wiesbaden bestehende Baumschutzsatzung gegeben.

4.1.3.2 Sondergebiet - Polizei (Hess. Wasserschutzpolizeiamt)

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes (Biebricher Straße 1) wird ein Sondergebiet - Polizei - entsprechend seiner derzeitigen Nutzung festgesetzt. Auf der Sonderbaufläche befindet sich das Dienstgebäude des Hess. Wasserschutzpolizei-amtes.

4.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 12 BBodM)
- Baugrundstück für die Beseitigung von Abwasser -
Kläranlage -

Im westlichen Teil des Bebauungsplanentwurfes zwischen der Biebricher Straße (5031) und der Rheinuferbegrünung wird ein Baugrundstück für die Beseitigung von Abwasser - Kläranlage - festgesetzt. Die Kläranlage ist bereits vorhanden und stellt die Abwasserbeseitigung für den Stadtbezirk Mainz-Kastel und Amöneburg sicher. Eine Erweiterung des Belebungsbeckens der Kläranlage um ca. 10 m in Richtung Biebricher Straße ist vorgesehen. Ein zweites Nachklärbecken ist ebenfalls geplant. Um die Baugrenzen im Bereich der Kläranlage geringfügig überschreiten zu können, sind unter Ziffer Nr. 5 des Textteiles zum Bebauungsplanentwurf entsprechende Ausnahmeregelungen vorgesehen.

4.1.5 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 12 BauNVO)

In den im Bebauungsplanentwurf vorkommenden Baugebieten sind Stellplätze und Garagen zulässig.

4.1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den im Bebauungsplanentwurf zur Festsetzung vorgesehenen Baugebieten können neben den im Bebauungsplanentwurf 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 (Ziffer A 3 des Textteiles) Ausnahmemöglichkeiten gegeben werden.

4.1.7 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Die in Absatz 1 des § 17 BauNVO, Spalten 3-5, aufgeführten Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung werden in den Baugebieten eingehalten.

4.1.8 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplanentwurf für einen Teil des Mischgebietes parallel zur öffentlichen Grünfläche, für das Sondergebiet (Polizei-Hess. Wasserschutzpolizeiamt) (Biebricher Straße 1) und für das Baugrundstück für die Beseitigung für Abwasser - Kläranlage - als Höchstgrenze festgesetzt.

Für das übrige Mischgebiet (MI), die Gewerbegebiete (GE) und das Sondergebiet (Polizei) der Mudrakaserne werden gemäß § 16 (3) BauNVO die Höhen der baulichen Anlagen mit max. 17,5 m festgesetzt.

Die Festsetzung der max. Höhenbegrenzung und die Festsetzung der GFZ auf max. 1,0 ist notwendig, um eine geordnete und abgewogene Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung zu erhalten.

Auch im Hinblick auf die Wohnnutzungen im Mischgebiet an der Anton-Zeeh-Straße und in dem Ruthofgelände soll eine Überschreitung der GFZ und der Bauhöhe von 17,5 m nicht möglich sein.

4.1.9 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Sondergebiet (Polizei - Hess. Wasserschutz-polizeiamt) und einen Teil des Mischgebietes wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Für das übrige Mischgebiet, die Gewerbegebiete (GE) und das Sondergebiet (SO) - Polizei (Mudrakaserne) wird die abweichende Bauweise (h) gem. 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von über 50,0 m errichtet werden.

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan-textteil unter Ziffer Nr. A 4 vorgesehen.

4.1.10 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

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

4.2.1 Klassifizierte Straßen

Die Wiesbadener Straße (B 42) und die Biebricher Straße (5031) sind als Bundesstraßen ausgewiesen und bereits vorhanden. Geringfügige Korrekturen im Ausbau sind noch durchzuführen.

4.2.2 Erschließungsstraßen

Ein Teilstück der Eleonorenstraße (5047), die bereits ausgebaut und örtlich vorhanden ist, wird als anbaufähige Straße festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete (MI) soll die "Planstraße A" als Erschließungsstraße festgesetzt werden.

4.2.3 Wirtschaftswege

- 4.2.3.1 Als Verbindung zwischen Wiesbadener Straße und der öffentlichen Grünfläche, die entlang des Rheines zur Festsetzung vorgesehen ist, ist ein 4,0 m breiter Wirtschaftsweg ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, in diese Wegetrasse gleichzeitig einen Regenauslaufkanal für das im Osten angrenzende Gewerbegebiet "Petersweg" einzulegen.

4.2.3.2 Als Voraussetzung für den Bau einer weiteren Verbindung zwischen öffentlicher Grünfläche und der Biebricher Straße soll ein Wirtschaftsweg westlich des ehem. Ruthofgeländes festgesetzt werden.

4.2.4 Wander- und Fahrradweg

Entlang des Rheinufer, zwischen der Kaiser-Brücke und der außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanentwurfes liegenden vorhandenen Grünanlage, wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein 3,0 m breiter Wander- und Fußweg festgesetzt. Durch die Festsetzung sollen die schon lange bestehenden Zielvorstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes, der Bürgerinitiativen, des Ortsbeirates und des Grünflächenamtes verwirklicht werden, die dahingehen, entlang des Rheinufer einen durchgehenden Wander- und Fahrradweg zu schaffen. Damit könnte neben der Erschließung des Rheinufer zusätzlich den Erholungsbedürfnissen, insbesondere der Amöneburger und Kasteler Bürger Rechnung getragen werden.

4.3 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

4.3.1 Öffentliche Grünflächen

Entlang des Rheinufer soll im Bebauungsplanentwurf für die Naherholung für die Amöneburger und Kasteler Bürger eine "Öffentliche Grünfläche" mit der spezifizierten Ausweisung Parkanlagen, Uferbegrünung bzw. "Parkanlage mit Gehölzen und Ufereingrünung" festgesetzt werden.

Zusätzlich wird die vor dem Gelände der ehemaligen Ruthofwerft gelegene öffentliche Grünfläche - Uferbegrünung - von ca. 30 m tiefen privaten Vorgärten flankiert, für die über Art und Maß der Begrünung Festsetzungen getroffen werden.

Die im Bereich der "Öffentlichen Grünflächen" noch zu erstellenden Anlagenwege sollen im Rahmen des Ausbaues der öffentlichen Grünflächen so angelegt werden, daß mehrere Funktionen erfüllt werden können.

1. Betriebsweg für die Wasser- und Schiffahrtsverwaltung
2. Wander- und Fahrradweg (siehe auch Ziff. 4.2.4)

3. Leitungstrasse für die geplante Gashochdruckleitung der Stadtwerke Mainz

Die im Bereich der ehem. Werft Ruthof GmbH zwischen Rhein-km 500,18 und 500,48 entlang des Ufers vorgesehene breite Grünfläche erhält man durch Auffüllung der unbefestigten 1:9 geneigten Böschung. Diese flachgeneigte Böschung umfaßt das frühere Hellinggelände, das im unteren Bereich bis etwa 250 cm über Mittelwasser im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes steht. Das bundeseigene Gelände der Uferböschung soll durch die Stadt Wiesbaden aufgefüllt und als Grünfläche genutzt werden. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes als Eigentümerin ist nicht gewillt, das Gelände zu veräußern, da sie bestrebt ist, entlang der Bundeswasserstraße Rhein auf jedem Ufer einen etwa 10 m breiten Streifen einschl. eines 3 m breiten Betriebsweges zur Erfüllung ihrer Aufgaben zu erlangen bzw. zu behalten.

Die Auffüllung der Böschung bedarf keines Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundeswasserstraßengesetz vom 02.04.1968. Zu gegebener Zeit müßte jedoch ein Antrag auf strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung für diese Maßnahme gestellt werden.

Hinsichtlich der Ausbildung der Böschung der künftigen Auffüllung gilt folgendes:

Bei einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher würde ein Deckwerk aus gebrochenen Natursteinen (Wasserbausteinen der Klasse IV) auf Kiesfilter und einer Böschungsfußsicherung aus Natursteinen ausreichen. Dies hätte den Vorteil, daß Sträucher, die aus Gründen des Landschaftsschutzes vorgesehen sind, im oberen Bereich der Böschung angepflanzt werden könnten.

Bei einer Neigung steiler als 1:3 bis 1:1,5 wäre ein Deckwerk aus Pflaster (z. B. eingefärbte Betonformsteine) auf Kiesfilter möglich. Die Fußsicherung müßte so ausgebildet werden, daß kein Hinterfüllungsmaterial ausgeschwemmt werden kann. Auf Sträucher im Böschungsbereich müßte verzichtet werden, da ihr Wurzelwerk das Pflaster zerstören würde.

Der Bereich zwischen dem Rhein und dem landeseigenen Grundstück Biebricher Straße 1 - Unterkunft des Hess. Wasserschutzpolizeiamtes -, der

als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt werden soll wird zeitweilig von der Wasserschutzpolizei und der Bereitschaftspolizei zum Zwecke der Ausbildung genutzt. In Anbetracht der zeitweiligen Nutzung als Übungsgelände, soll* auf eine parkartige Ausgestaltung der Grünfläche verzichtet werden; über die Fläche soll vorrangig eine Fußgänger Verbindung verlaufen. Um die Übungen der Polizei auf der öffentlichen Grünfläche nicht zu stören, müßten privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, die zeitlich begrenzte Sperrungen des Geländes für die öffentliche Nutzung ermöglichen.

Östlich an das vorbezeichnete Gelände anschließend befindet sich innerhalb der öffentl. Grünfläche ein Wasserübungsplatz der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk, der für Ausbildungszwecke im Rahmen des Katastrophenschutzes wichtig ist.

Alle unter Ziffer 4.3.1 dargestellten Festsetzungen und Maßnahmen entsprechen den planerischen Zielsetzungen einer weitestgehenden Rheinuferbegrünung und der Erschließung des Rheinufers.

Wie dringend erforderlich eine Verbesserung der stark belasteten Umwelt des "Talbodens von Kastel und Kostheim" ist, wozu auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfes gehört, gibt die "landschaftsökologische Untersuchung der Landeshauptstadt Wiesbaden" vom März 1980 wieder. Auszugsweise wird hieraus zitiert.

Der "Talboden von Kastel und Kostheim" ist die am stärksten belastete naturräumliche Einheit Wiesbadens. Die Luftverschmutzung ist außerordentlich hoch, besonders die Belastung mit Schwefeldioxid (SO_2), Stickoxiden und Staubbiederschlag. Die Gewässer, sowohl die Bäche, auch Flüsse sind stark verschmutzt. Das Kastel-Kostheimer Rhein-Main-Ufer an der Mündung des Mains in den Rhein zählt zu den am stärksten verschmutzten Flußabschnitten Deutschlands. Im Sommer wird die Beeinträchtigung durch zusätzliche Geruchsentwicklung verstärkt. Der Boden ist fast vollständig überbaut und damit hat die Einheit auch ihre natürliche Fauna und Flora verloren. Die visuellen Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe und Wohnsiedlung ist erheblich; die Lärmeinwirkung von Industrie und Verkehr ist allgegenwärtig.

Zur Bewertung der ökologischen Vielfalt (Biotopwelt) heißt es:

* an dieser Stelle

Eine Bewertung ist in dem fast vollständig städtisch-industriell geprägten System nicht möglich. Das Rheinufer ist potentiell für die Erholung geeignet. Durch einen entsprechenden Ausbau ist eine wertvolle Erholungszone zu schaffen.

Die "landschaftsökologische Untersuchung" gibt für diesen belasteten Bereich folgende Entwicklungskonzeptionen an. Grundsätzlich läßt sich der Charakter des Gebietes nicht mehr verändern. Wichtigste Aufgabe ist es die natürlichen Beeinträchtigungen abzubauen. Da die Einheit selbst die wichtigsten ökologischen Grundfunktionen nicht erfüllen kann, kommt der Entwicklung der angrenzenden Einheiten besondere Bedeutung zu. Speziell zu dem kleinräumigen ökologischen Ausgleichsflächensystem wird gesagt: Ursprünglich hatte der Talboden eine Eichen-Ulmewald-Vegetation und die Flußufer wurden von einem Silberweiden-Mandelweidengebüsch begleitet. Diese Vegetation zeichnet sich durch eine hohe Dynamik im Wachstum und eine vielfältige Tierwelt aus. Im Osten, am Mainufer sind die Wiesen im Überschwemmungsbereich zumindest teilweise in Sukzessionsflächen zu überführen. Die restlichen Uferbereiche sollten so naturnah wie möglich ausgebaut und für die Erholung erschlossen werden. Die einzige Möglichkeit, die ökologische Situation im Kernbereich der Einheit zu verbessern, besteht in der mosaikartigen Durchflechtung mit Grün. Diese Aufgabe sollte gerade in Kostheim-Kastel-Amöneburg besonders ernst genommen werden. Der vorhandene Bestand an Grünanlagen und Bäumen ist zu schützen und zu pflegen.

Neue Grünanlagen und Baumstandorte sind zu schaffen. Eine tiefgreifende Verbesserung der Situation ist nur durch einen Verbund von ökologischen und technischen Maßnahmen möglich, d. h. durch Maßnahmen an den Belastungsquellen selbst.

4.3.2 Private Grünflächen

- Kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B -

Die Flächen zwischen den Dämmen der beiden Eisenbahnlinien, werden als private Grünflächen - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B - entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung festgesetzt. Dabei wird die Begrenzung der Flächen den Eigentumsverhältnissen angepaßt. Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden hat mit Beschluß Nr. 121 vom 16.01.1979 für das

gesamte Stadtgebiet zugestimmt, Richtlinien für Gärten mit der Zielsetzung der kleingärtnerischen Dauernutzung festzulegen. Diese sind als Festsetzungen in dem Bebauungsplan-Textteil unter Nr. A 6 aufgenommen worden.

4.4 Wasserfläche - Gewässer I. Ordnung -

Vier Bootsstege mit max. 75 Bootsliegeplätzen -

Bereits im Bebauungsplanentwurf zur 1. Offenlage vom 04.11.1981 waren Bootssteganlagen für Segelboote in der Wasserfläche des Rheins vorgesehen.

Bei dieser Planung wird davon ausgegangen, daß das Gelände der "ehemaligen Schiffswerft Ruthof" für das Wiesbadener Stadtgebiet das einzige verfügbare Gelände am Rheinufer ist, das optimale Voraussetzungen für die geplante nur-Wassersportnutzung bietet. Hierfür liegt die Begründung darin: Keine Störungen der gewerblichen Schifffahrt, ausreichend lange Uferstege, guter Straßenanschluß.

Was die Belange des Naturschutzes betrifft, so konnte und kann man davon ausgehen, daß die Auswirkung der Stationierung von weiteren Sportbooten im Bereich der Petersaue keine unmittelbaren Auswirkungen haben werden, weil durch massive Biotopveränderungen des Kasteler Rheinarmes die dortige Tierwelt schon heute sehr verarmt ist.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung an der Bauleitplanung wird von der Hess. Landesanstalt für Umwelt mit Schreiben vom 20.11.1978 diese Auffassung geteilt.

Der Ortsbeirat des Stadtbezirkes Mainz-Kastel dagegen, hat sich am 02.03.1982, gegen den Bau einer Bootslagerhalle sowie gegen die Einrichtung von Bootsanlegestellen vor dem Ruthofgelände ausgesprochen.

Aufgrund der unterschiedlichen Auffassungen über die Anlage von Bootsstegen in diesem Bereich wurde der Regierungspräsident in Darmstadt um eine Stellungnahme zu dem Problem gebeten, da die Zuständigkeit für Bundeswasserstraßen und die damit zusammenhängenden Planfeststellungen für Bootsanlegestellen beim Regierungspräsidenten Darmstadt liegt.

Der Regierungspräsident Darmstadt führt in seiner Stellungnahme vom 29.04.1982 zu diesem Problem aus,

daß es 2 Möglichkeiten der Einflußnahme für die Gemeinde bei der Schaffung von Bootsanlegestellen an Bundeswasserstraßen gibt:

1. Der Gemeinde steht ein Mitwirkungsrecht nach § 6 Abs. 1 nach dem Hess. Naturschutzgesetz und nach der Landschaftsschutzverordnung zu; so daß im Wege des Einzelverfahrens ein bestimmter Einfluß auf die Veränderung auf der Wasserfläche gegeben ist.
2. Es bietet sich durch den Bebauungsplan die Möglichkeit an, Festsetzungen für Bootsstege zu treffen. Hierdurch könnte eine Begrenzung auf eine Höchstzahl der Bootsstege erreicht werden.

Diese konkrete Ausweisung im Bebauungsplan sei ein Belang, der im wasserrechtlichen Verfahren unbedingt zu berücksichtigen sei.

Aufgrund dieser Stellungnahme des Regierungspräsidenten Darmstadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Größe von 140,0 x 70,0 m in den Rhein hinein erweitert worden, da der Gemeinde damit die größte Möglichkeit gegeben wird, die Zahl der Bootsstege zu begrenzen.

4.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BBauG)

Zur Sicherung eines wirksamen Lärm- und Sichtschutzes sowie aus optischen Gründen wird auf dem "Baugrundstück für die Beseitigung von Abwasser - Kläranlage" gegen die "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Gehölzen und Uferbegrünung" hin, ein ca. 10,0 m breiter Flächenstreifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die gleichen Festsetzungen sind in den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen auf dem ehemaligen Ruthofgelände vorgesehen. Über das Maß der Begrünung sind unter Ziffer A 7.1 des Textteiles zum Bebauungsplanentwurf textliche Festsetzungen getroffen.

4.6 Versorgung und Abfallbeseitigung

(§ 9 (1) Ziffern 12, 13 und 14 BBauG)

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

4.6.1 Versorgungsleitungen

4.6.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch die Stadtwerke Mainz durch bereits vorhandenes Rohrnetz sichergestellt.

4.6.1.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Mainz sichergestellt.

Im Nordwestbereich des Bebauungsplanentwurfes entlang der Bundesbahnstrecke von Mainz-Mombach nach Wiesbaden und Mainz-Bischofsheim liegt im Planungsbereich eine Gashochdruckleitung, die von den Kraftwerken Mainz-Wiesbaden betrieben wird. Für diese Leitungen ist ein Schutzstreifen von je 4,0 m beiderseits der Leitungen erforderlich.

In der "Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage und Uferbegrünung", innerhalb des dargestellten Wander- und Fahrradweges entlang des Rheinuferes, ist für die Stadtwerke Mainz eine Leitungstrasse für die Einlegung einer Gashochdruckleitung vorgesehen. Diese Rohrleitung soll an das bestehende Gashochdruckleitungsnetz "Eleonorenstraße" angeschlossen werden.

4.6.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Mainz sichergestellt.

Entlang der Bundesbahnstrecke von Mainz-Mombach nach Wiesbaden und Mainz-Bischofsheim führt eine Hochspannungsfreileitung mit 110 kV, die der betriebseigenen Stromversorgung der Deutschen Bundesbahn dient. Soweit diese Hochspannungsfreileitung nicht über bundesbahneigenes Gelände führt, ist sie durch einen Schutzstreifen von 19,0 m Breite gesichert. Da der Schutzstreifen zum Teil die Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanentwurfes überschreitet, ist aus Gründen der besseren Übersicht auch der außerhalb des Geltungsbereiches liegende Schutzstreifen dargestellt.

4.6.2 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Gelände des Plangebietes liegt im Einzugsbereich der Kläranlage am Kasteler Rheinufer. Die Vergrößerung des Kanal-Profiles zwischen der Kläranlage und der Straßenkreuzung Wiesbadener Straße - Otto-Suhr-Ring wurde schon vor Jahren durchgeführt.

4.6.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 (1) Ziffer 21 BBauG)

Innerhalb des Mischgebietes (MI) südlich der Planstraße A ist für die Erschließung insbesondere der nördlich an die öffentliche Grünfläche angrenzende Wohnbebauung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zur Festsetzung vorgesehen.

5. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer Gesetze in den Bebauungsplan (§ 9 (6) BBauG)

5.1 Bauschutzbereich (Flugplatz Wiesbaden-Erbenheim)

nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968

Der gesamte Planbereich liegt im Anflugsektor des Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim, im Bereich Radius 4,0 bis 6,0 km von Startbahnbezugspunkt. Für diesen Bereich sind Beschränkungen in der Bauhöhe über NN festgelegt. Sollten Bauwerke die nach § 12 (3) 1 a und 1 b des Luftverkehrsgesetzes (BGBl. I 1968, Seite 1113) zulässigen Höhenbegrenzungen überschreiten, ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Höhenbegrenzungen gelten gem. § 15 Luftverkehrsgesetz sinngemäß für Bäume, Freileitungen und andere.

Ein entsprechender Texthinweis hierzu wird unter Ziffer C 2 des Textteiles zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

5.2 Bundesbahnanlagen

Die Festsetzungen und Darstellungen der Bundesbahnanlagen werden aus städtebaulichen Gründen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, um die flächenmäßigen Abgrenzungen zwischen Bundesbahngelände und den öffentlichen Straßenanlagen aufzuzeigen.

5.3 Hochwasserabfluß- und Überschwemmungsgebiet

Ein größerer Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes liegt innerhalb des natürlichen Hochwasserabfluß- und Überschwemmungsgebietes des Rheins. Die entsprechenden Grenzen der vom Hochwasser betroffenen Gebiete

sind in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und als solche bezeichnet worden.
Bauten im Hochwasserabflußgebiet sind verboten. Bauten im Überschwemmungsgebiet sind genehmigungspflichtig nach §§ 70 ff Hess. Wassergesetz. Die Anträge sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Die Grundstückseigentümer dieses Gebietes errichten alle Bauten unbeschadet der baurechtlichen Genehmigung auf eigene Gefahr. Bei Schäden an Bauten, die durch Hochwasser entstehen, können keine Schadensansprüche an das Land Hessen oder die Gewässerunterhaltungspflichtigen gestellt werden.
Ein entsprechender textlicher Hinweis ist unter Ziffer Nr. C 3 des Textteiles zum Bebauungsplanentwurf getroffen worden.

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

Die Verkehrsflächen sind bis auf die erforderlichen geringfügigen Ausbaukorrekturen und die erforderlichen Wirtschaftswege bereits im Eigentum der Stadt Mainz bzw. der Stadt Wiesbaden.

Die Fläche für die Rheinuferbegrünung ist z. T. (ehem. Tanklager an der Eleonorenstraße) bereits im Eigentum der Stadt Wiesbaden, z. T. (im Bereich der ehem. Schiffswerft Ruthof) noch zu erwerben.

Sollten bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG für den Planbereich erforderlich werden, so sind sie zu gegebener Zeit einzuleiten.

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

7.1 Straßen- und Wegeflächen

Die überschlägig ermittelten Kosten sind folgende:

7.1.1 Grunderwerb- und Freilegung für		
ca. 3460 m ²		
Straßen- und Wegeflächen ca.		
120,-- DM/m ²	=	415.200,-- DM
dazu 10 % Nebenkosten	ca.	4.200,-- DM
	ca.	419.400,-- DM
davon Stadtanteil 10 %	ca.	42.000,-- DM

7.1.2 Ausbau- und Beleuchtungskosten

Planstraße A	ca.	307.000,-- DM
7.1.3 Wirtschaftsweg (Kanalweg)	}	ca. 103.500,-- DM
7.1.4 Wirtschaftsweg (Fußweg)		
davon Stadtanteil 10 %	ca.	41.100,-- DM

7.2 Öffentliche Stellplätze

im Bereich der Planstraße A	ca.	75.000,-- DM
davon Stadtanteil 10 %	ca.	7.500,-- DM

7.3 Kanäle

7.3.1 Die normalen Kanäle sind bereits vorhanden. Für die Entwässerung des Gewerbegebietes "Petersweg" ist jedoch noch der Bau eines Regenauslaßkanals erforderlich, der das Plangebiet von der Wiesbadener Straße (5194) B 42 zum Rheinufer hin durchschneidet und in dem künftigen Wirtschaftsweg (Kanalweg) liegen soll.
Aus dem Vermögenshaushalt zu finanzieren

550.000,-- DM

7.3.2 Kanal innerhalb der Planstraße A
ca. 300 lfdm.

180.000,-- DM

Die Finanzierung erfolgt aus dem Kanalbeitragsfonds.

7.4 Grünflächen

7.4.1 Kosten für den Erwerb der Grünflächen

rd. 9000 m² x 60,-- DM = 540.000,-- DM

7.4.2 Kosten für die Herstellung und Anlage der Grünflächen

ca. 878.000,-- DM

8. Statistische Angaben

Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt ca. 24,0 ha	=	100 %
davon sind:		
Mischgebiet (MI)	ca. 5,0 ha	= 20 %
Gewerbegebiet (GE)	ca. 3,6 ha	= 15 %
Sondergebiet (SO)	ca. 4,8 ha	= 20 %
Fläche für die Abwasser- beseitigung	ca. 1,4 ha	= 6 %
Wasserfläche	ca. 1,0 ha	= 4 %
Grünflächen	ca. 2,3 ha	= 10 %
Öffentliche Verkehrs- flächen	ca. 3,3 ha	= 14 %
Bundesbahn	ca. 2,6 ha	= 11 %
zusammen	24,0 ha	= 100 %

9. Textteil

Der Bebauungsplan erhält einen Textteil, der sich in textliche Festsetzungen und Hinweise gliedert.

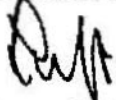
10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 19.01.1965)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes 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).

Im Auftrag



Luft
Vermessungsdirektor