

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schmalweg" - 1. Änderung in Mainz-Kastel

1. Allgemeines

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Schmalweg Mainz-Kastel 1968/1 wird erforderlich, damit die Ringstraße zwischen der Boelckestraße und der Steinern Straße festgesetzt wird. Die Festsetzung für diese Straße erfolgt anhand der Ausbaupläne des Amtes 67.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Nordostseite der geplanten Ringstraße Nr. 5201 zwischen Boelckestraße und Steinern Straße, Nordwestseite der Steinern Straße, Südwestseite der geplanten Ringstraße Nr. 5201, Südostseiten der Flurstücke 91/4, 92/8, 322/1 und 436 der Flur 14 der Gemarkung Kastel, Südwestseiten der Flurstücke 436, 327/6, 327/2, 327/1, 332/4, 332/3, der Flur 14 der Gemarkung Kastel, Südwestseite und Südseite der Straße Am Weiher (Nr. 5407), Südwestseiten der Flurstücke 50/3, 123/3 der Flur 14 Gemarkung Kastel, Südwestseiten der Flurstücke 432/34 und 432/33 der Flur 15 Gemarkung Kastel, Nordwestseite der Boelckestraße (B 455) bis zur Nordostseite der geplanten Ringstraße Nr. 5201.

3. Ausweisung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes nach dem BBauG für die Landeshauptstadt Wiesbaden entsprechen den vorgesehenen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Schmalweg Mainz-Kastel 1968/1.

Die erforderlichen Neufestsetzungen werden durch die 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan nach dem BBauG getroffen.

Alle Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung zum Bebauungsplan Schmalweg entfallen und werden durch die Neufestsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

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

4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

4.11 Gewerbegebiet (GE), (§ 8 BauNVO)

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und in der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt.

Außerdem wird die Richtung der Gebäudeachsen festgesetzt.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Boelckestraße und der geplanten Ringstraße wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 16 BBauG in der Weise festgesetzt, daß je 1 cm ein Strauch und je 150 cm ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten sind. Damit soll ein Staub- und Lärmschutz zur öffentlichen Verkehrsfläche hin erreicht werden und das Gesamtbild mit Grün aufgelockert werden.

4.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BBauG)

4.21 Dauerkleingärten

Auf der Südwestseite der Ringstraße im Anschluß an das Gewerbegebiet wird eine Grünfläche für Dauerkleingärtenutzung ausgewiesen. Damit wird eine Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet geschaffen.

Öffentliche Grünanlage - Kinderspiel- und Tummelplatz

In dem westlichen Bereich der Fläche für Dauerkleingärten wird eine öffentl. Grünanlage für Kinderspiel- und Tummelplätze festgesetzt, die ihre Fortsetzung in dem Bebauungsplan Schmalweg Mainz Kastel 1968/4 findet.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)

4.31 Klassifizierte Straßen

Die Boelckestraße ist als Bundesstraße B 455 klassifiziert.

4.32 Erschließungsstraßen

Die geplante Ringstraße Nr. 5201 zwischen Boelckestraße und Steinern Straße ist ein Teil der Haupterschließungsstraße für das Gewerbegebiet Petersweg.

In dem öffentl. Straßenraum werden die Hauptversorgungsleitungen und Kanäle für das Gewerbegebiet verlegt.

Gleichzeitig bringt die Ringstraße eine wesentliche Verkehrsentslastung für den Ortskern Kastels.

Der Straßenquerschnitt ist mit 18 m Breite festgelegt, wobei sich die Einmündungsbereiche in die Steinern Straße und in die Boelckestraße aufweiten.

Die Straße Schmalweg (Nr. 5163) und die Straße Am Weiher (Nr. 5407) sind Erschließungsstraßen für das Gewerbegebiet Schmalweg. Sie sind in einer Gesamtbreite von 15,50 m festgesetzt. Die Straßen setzen sich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Schmalweg fort.

4.33 Ruhender Verkehr

Auf den Baugrundstücken der Gewerbegebiete sind ausreichende Stellplatzmöglichkeiten und Flächen für Garagen vorhanden.

Gemäß der Anlage 2 der Bausatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden ist die erforderliche Anzahl der Stellplätze in den Bauvorlagen nachzuweisen.

4.4 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

Die Ringstraße Nr. 5201 nimmt die Hauptversorgungsleitungen und Kanäle für das Gewerbegebiet Petersweg und die angrenzenden Gewerbegebiete auf.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Die Grundeigentumsverhältnisse sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Falls bodenordnende Maßnahmen oder Enteignungen nach dem BBauG erforderlich werden, sind diese zu gegebener Zeit einzuleiten.

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

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

Ringstraße Nr. 5201 zwischen Boelckestraße und Steinern Straße:

Straßenbau einschl Grunderwerb	2.160.000,— DM
Kanalbau	700.000,— DM

Ansonsten ergeben sich keine zusätzlichen Kosten zu den bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Schmalweg getroffenen Erschließungsanlagen.

7. Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

Im Auftrage



Luft
Obervermessungsrat

