

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schmalweg-Ostteil" in Mainz-Kastel für das Gebiet zwischen der Steinern Straße, dem Gelände des ehemaligen Heereszeugamtes und dem Krautgartenweg

### 1) Allgemeines

Der Planbereich dieses Bebauungsplanes war bereits in dem Entwurf des Bebauungsplanes "Schmalweg" enthalten. Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurden die Baugebiete zwischen der Steinern Straße, dem Krautgartenweg, dem Dauerkleingartengebiet und der Planstraße A sowie zwischen dem ehemaligen Heereszeugamt, der Steinern Straße, der Planstraße A und dem Baugrundstück für Gemeinbedarf vom Festsetzungsverfahren ausgeschlossen. Der Bebauungsplan "Schmalweg" ist am 14.5.1968 rechtsverbindlich geworden.

Für die vom Festsetzungsverfahren ausgeschlossenen Gebiete war die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schmalweg-Ostteil" unter Berücksichtigung der s.Zt. vorgebrachten Bedenken und Anregungen erforderlich. Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 20.8.1968 Nr.1366 und der Stadtverordnetenversammlung vom 10.9.1968 Nr.284 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

### 2) Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Südostseite der Steinern Straße von der Uthmannstraße bis zur verlängerten Nordostgrenze des Grundstücks des ehemaligen Heereszeugamtes, Flur 1, Flurstück 450/78, von hier aus in westlicher Richtung entlang der Nordostgrenze des Grundstücks des ehem. Heereszeugamtes Flur 1, Flurstücke 450/78, 450/86, 467/6 und 450/77 bis zum Grundstück für Gemeinbedarf, Ostgrenze des vorgenannten Grundstücks, Südseite der Planstraße A in östlicher Richtung bis zur verlängerten Ostgrenze der Grünfläche - Dauerkleingärten, Ostgrenze der Grünfläche - Dauerkleingärten entlang der Westgrenzen der Flurstücke 245 tlw., 256/1, 321 und 93 der Flur 13 bis zum Krautgartenweg, Nordostseite des Krautgartenweges bis zur Südostseite der Steinern Straße.

### 3) Ausweisung bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Ausweisungen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen im Entwurf zum Flächennutzungsplan.

### 3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Im Bebauungsplan "Schmalweg", der am 14.5.68 rechtsverbindlich geworden ist, sind die Steinern Straße und die Planstraße A entsprechend diesem Bebauungsplan bereits festgesetzt.

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

Die Darstellungen haben den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu erläutern und Richtlinien für die Durchführung zu geben.

#### 4.1 Das Bauland (§ 9 (1) Nr.1)

##### 4.11 Allgemeines Wohngebiet

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| mit 2-gesch. Bebauung          | { GRZ 0,25, GFZ 0,5 } |
| " 3- " "                       | { " 0,3, " 0,9 }      |
| " 3- bzw. 4-<br>u. mehrgesch." | { " 0,25, " 1,0 }     |

##### 4.12 Mischgebiet

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| mit 2-gesch. Bebauung | { GRZ 0,35, GFZ 0,7 } |
|-----------------------|-----------------------|

##### 4.13 Gewerbegebiet

|                      |
|----------------------|
| { GRZ 0,6, GFZ 1,6 } |
|----------------------|

##### 4.14 Industriegebiet

|                      |
|----------------------|
| { GRZ 0,7, BMZ 6,0 } |
|----------------------|

##### 4.15 Baugrundstück für Gemeinbedarf

Ev. Gemeindezentrum an der Steinern Straße

##### 4.16 Baugrundstück für privatwirtschaftl. Zwecke

Läden an der Steinern Straße

#### 4.2 Grünflächen (§ 9 (1) Nr.8)

##### Dauerkleingärten

Die Grünfläche wird bis zur Straße E zur Abschirmung des Wohngebietes gegen das Industriegebiet erweitert.

#### 4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.3)

##### 4.31 Bestehende Straßen

Der Planungsbereich wird im Osten von der tlw. befestigten Steinern Straße tangiert, die bereits im Bebauungsplan "Schmalweg" mit der vorgesehenen Breite festgesetzt ist.

##### 4.32 Neue Straßen

Die Straße A ist mit 18,0 m Gesamtbreite die Hauptschließungsstraße und verbindet die Boelckestraße mit der Steinern Straße. Sie ist ebenfalls schon in dem Bebauungsplan "Schmalweg" festgesetzt.

In diese Straße wird der Abfangkanal eingelegt, der die Entwässerung des angrenzenden Gebietes aufnehmen soll. Der 5,0 m breite Gehweg auf der Nordostseite soll mit Alleebäumen bepflanzt werden.

Die Straßen E, F, G und H sind Erschließungsstraßen.

#### 4.33 Ortsringstraße

Die Ortsringstraße in Verlängerung der Uthmannstraße bildet die nordostwärtige Grenze des Planungsbereiches. Sie soll sich als Umgehungsstraße anbaufrei gehalten werden. Ihre Breite wird in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt.

#### 4.4 Private Kfz.Stellplätze

Die Flächen für die nach Anzahl der Wohnungen und der sonstigen Einrichtungen notwendigen Stellplätze bzw. Garagen nach § 9 (1) Nr.1e und 12 sind auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Auf dem Gelände der geplanten Blockbebauung nordostwärts der Straße F sind Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen.

#### 4.5 Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung

##### 4.51 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr.5)

Die Wasser-, Gas- und elektr. Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Mainz AG sichergestellt. Am Krautgartenweg, der für die landwirtschaftliche Nutzung der östlich angrenzenden Grundstücke noch erhalten werden muss, wird im Bereich der geplanten Blockbebauung eine Versorgungsfläche für eine Trafostation ausgewiesen.

##### Telefonversorgung

Die Fernsprechanschlüsse werden durch das Fernmeldeamt Wiesbaden hergestellt.

##### 4.52 Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 (1) Nr.7)

##### Abwasserbeseitigung

Der Planungsbereich wird künftig zu der Kläranlage Kastel am Rheinufer nordwestlich der Schiffswerft Ruthof entwässert. Der zu dieser Kläranlage führende Hauptsammler verläuft im Berstädter Grabenweg und soll im Zuge der Straße A fortgesetzt werden. Zu diesem Kanal hin ist die Entwässerung dieses gesamten Baugebietes und der südostwärts anschließenden Gebiete orientiert.

##### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt Wiesbaden vorgenommen.

#### 5) Statistische Angaben

##### 5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insges.

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
|                           | 18,42 ha = 100 %, |
| davon sind                |                   |
| Bauland (Bauflächen)      | 15,37 " = 83,5 %, |
| Grünflächen (Kleingärten) | 0,47 " = 2,5 %,   |
| Verkehrsflächen           | 2,58 " = 14,0 %,  |
|                           | <hr/>             |
| zus.                      | 18,42 ha = 100 %  |

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Die Bauflächen betragen        | 15,37 ha = 100 %, |
| davon sind                     |                   |
| Allgemeines Wohngebiet         | 6,60 " = 42 %,    |
| Mischgebiet                    | 1,06 " = 7 %,     |
| Gewerbegebiet                  | 1,45 " = 11 %,    |
| Industriegebiet                | 5,74 " = 37 %,    |
| Versorgungsfläche              | 0,01 " = --, %    |
| Baugrundstücke f. Gemeinbedarf | 0,19 " = 1 %,     |
| " f. Privatwirtschaft          | 0,32 " = 2 %,     |
| zus.                           | 15,37 ha = 100 %. |

## 5.2 Wohneinheiten

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| vorhandene                | = 6 WE        |
| geplante in Einzelhäusern | = 56 "        |
| " " Wohnblocks            | = 342 "       |
|                           | <u>404 WE</u> |

## 5.3 Besiedlungsdichte

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Bezogen auf das Wohn- u. Mischgebiet |                      |
| 404 Wohneinheiten                    | = 7,66 ha = 53 WE/ha |
| 1414 Einwohner                       | = 7,66 " = 185 E/ha  |

## 5.4 Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs.6)

Das Gelände des Planungsbereichs ist zum größten Teil in Privatbesitz.

Die Stadt Mainz hat aus dem Gelände des ehem. Heereszeugamtes das Grundstück Flurstück 466/2 der Flur 1 erworben und hat außerdem noch geringfügigen Streubesitz.

Für die Erschließung und Neuordnung des Gebietes ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 ff BBauG vorgesehen. Für den Planbereich ist mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.2.1967 Nr.63 die Umlegung nach § 46 (1) BBauG bereits angeordnet.

## 6) Kosten, die der Gemeinde (Stadt Wiesbaden) für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen (§ 9 Abs.6)

Die Straßen- und Kanalbaukosten sind in der Begründung zum Bebauungsplan "Schmalweg" für das gesamte Gebiet zwischen Boelckestraße und Steinern Straße bereits enthalten.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betragen diese unter Berücksichtigung der geänderten Kosten:

### 6.1 Grunderwerb der Straßenflächen

| Straße        | Privat<br>DM | Stadt<br>DM | 10% Stadt-<br>anteil<br>DM | Gesamtkosten<br>DM |
|---------------|--------------|-------------|----------------------------|--------------------|
| Straße A      | 138 996      | -           | 15 444                     | 154 440            |
| " E           | 59 400       | -           | 6 600                      | 66 000             |
| " F           | 119 988      | -           | 13 332                     | 133 320            |
| " G           | 35 640       | -           | 3 960                      | 39 600             |
| " H           | 27 473       | -           | 3 052                      | 30 525             |
| Steinern Str. | 258 399      | -           | 28 701                     | 287 100            |
| zus.          | 639 896      | -           | 71 089                     | 710 985            |

### 6.2 Straßenbau

| Straße        | Privat<br>DM | Stadt<br>DM | 10% Stadt-<br>anteil<br>DM | Gesamtkosten<br>DM |
|---------------|--------------|-------------|----------------------------|--------------------|
| Straße A      | 180 180      | -           | 20 020                     | 200 200            |
| " E           | 87 318       | -           | 9 702                      | 97 020             |
| " F           | 185 783      | -           | 20 642                     | 206 425            |
| " G           | 58 145       | -           | 6 460                      | 64 605             |
| " H           | 42 255       | -           | 4 695                      | 46 950             |
| Steinern Str. | 426 735      | -           | 47 415                     | 474 150            |
| zus.          | 980 416      | -           | 108 934                    | 1 089 350          |

### 6.3 Kanalbau

1 123 500 DM

An Kanalanschlußgebühren gehen voraussichtlich  
ein = 310 000 ".

Demnach beträgt der städt. Anteil an den Kanal-  
baukosten = 813 500 ".

### 6.4 Grünflächen (Dauerkleingarten)

Für die einmalige Einrichtung von ca.  
14 Gärten bei einfachster Ausführung = 8 400 ".

Inwieweit die Stadt die Kosten des Grunderwerbs  
für die Dauerkleingartenanlage übernimmt, ist  
bei Durchführung des Planes zu klären. Im Falle  
des Grunderwerbs durch die Stadt betragen diese  
Kosten ca. 70 500 ".

Zusammenstellung der Kosten, die der Stadt entstehen:

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Straßen, Grunderwerb   | = 71.089.- DM  |
| " , Ausbau             | = 108.934.- "  |
| Kanalbau               | = 813.500.- "  |
| Anlage der Grünflächen | = 8.400.- "    |
| Grunderwerb "          | = 70.500.- "   |
|                        | <hr/>          |
| zus.                   | 1.072.423.- DM |
|                        | <hr/>          |

7) Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft und über die Höhenlage der Straßen die Profilpläne des Bebauungsplanes.



S a u e r  
Stadtrat

- 1) Öffentlich ausgelegen gemäß § 2 BBauG mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Zeit vom 6. Dezember 1968 bis 6. Januar 1969 einschließlich.



Wiesbaden, den 7. Januar 1969  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
Im Auftrage

  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor

- 2) Öffentlich ausgelegen gemäß § 12 BBauG mit dem genehmigten Bebauungsplan in der Zeit vom 8. August 1969 bis 8. September 1969.



Wiesbaden, den 9. September 1969  
Der Magistrat - Vermessungsamt  
Im Auftrage

  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor