

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Schmalweg" in M.-Kastel für das Gebiet zwischen Boelckestraße und Steinern Straße sowie zwischen dem Gelände des ehem. Heereszeugamtes und dem Krautgartenweg

I. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergab sich aus der Notwendigkeit, weiteres Baugelände im Anschluß an das südlich angrenzende Baugebiet zwischen Steinern Straße und Hochheimer Straße zu erschließen.

Durch die Festsetzung der Trasse für den 1. Abfangkanal zwischen Boelckestraße und Steinern Straße sollen sowohl für diesen Bereich als auch für das südlich angrenzende Gebiet zwischen Steinern Straße und Hochheimer Straße die Voraussetzungen für die kanalmäßige Erschließung geschaffen werden.

Im Planungsbereich werden neben Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Baugrundstücken für den Gemeinbedarf und für die Privatwirtschaft auch Grünflächen für den Ausbau der Bezirkssportanlage und für eine Dauerkleingartenanlage als Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet ausgewiesen.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 9.1.1967 Nr.79 und der Stadtverordnetenversammlung vom 23.2.1967 Nr.64 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 12.12.1966 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

II. Geltungsbereich (§ 9 Abs.5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Nordwestseite der Boelckestraße (B 455) von der verlängerten Nordostgrenze des Grundstücks des ehem. Heereszeugamtes Flur 1, Flurstück 450/78 in nördlicher Richtung bis zur verlängerten Südwestgrenze des Flurstücks 113/4 der Flur 14, von hier aus in südöstlicher Richtung entlang der Südwestgrenze der Flurstücke 113/4, 67/1 und weiter entlang der Nordostseite des Krautgartenweges und der Nordostseite des Grabens Flur 13, Flurstück 156 und deren Verlängerung bis zur Südostseite der Steinern Straße, von hier aus in südwestlicher Richtung entlang der Südostseite der Steinern Straße bis zur verlängerten Nordostgrenze des Grundstücks des ehem. 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 und deren Verlängerung bis zur Nordwestseite der Boelckestraße (B 455).

III. Ausweisung bestehender Bauleitpläne und deren Änderung

1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan AKK vom 20.7.1962 sind in dem Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Arten der Bodennutzung dargestellt:

- Reines Wohngebiet: Entlang der südwestlichen Teilstrecke der geplanten Ringstraße;
- Mischgebiet: an der Boelckestraße;
- Gewerbegebiet: zwischen der Boelckestraße und dem Schmalweg sowie an der Steinern Straße;
- Grünfläche: Sportplatz am Schmalweg, Trenngrün zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet (Gärten).

Nach dem Magistratsbeschluss vom 1.9.1964 Nr.1758, der anlässlich des Vergleichs der Vorschläge von Prof. May mit der Bauleitplanung der Stadt Wiesbaden gefasst wurde, sollte das Gelände zwischen Boelckestraße und Steinern Straße als Gewerbegebiet und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei die Abgrenzung der einzelnen Flächen der endgültigen Planung vorbehalten bleiben sollte.

Dieser Beschluss ist durch den Magistratsbeschluss vom 18.6.1965 Nr.1323 wie folgt abgeändert bzw. ergänzt worden:

"Im neuen Flächennutzungsplan soll im Planungsbereich zwischen Boelckestraße und Steinern Straße sowie zwischen Eisenbahnlinie Mainz-Mombach - Bischofsheim und ehemaligem Heereszeugamt die Zweckbestimmung der einzelnen Flächen dem Vorschlag des Stadtplanungsamtes vom 12.10.1964 entsprechend ausgewiesen werden.

Danach ist das Baugebiet unterteilt in Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsflächen; die übrigen Flächen sind als Grünflächen und als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die Darstellung der einzelnen Flächen soll im neuen Flächennutzungsplan nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgen."

2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Verbindliche Bauleitpläne waren bisher nur im unmittelbaren Bereich der Boelckestraße als Fluchtlinienpläne und entlang der Steinern Straße als Teile der Bebauungspläne 1962/2 und 1964/1 nach dem BBauG vorhanden.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Schmalweg" sollen in diesem Bebauungsplan nach dem BBauG vorgenommen werden, wodurch die

früheren Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben werden.

IV. 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.

1. Das Bauland gliedert sich in

- a) Allgemeines Wohngebiet
 - mit 1-gesch. Bebauung (GRZ = 0,4 GFZ = 0,4)
 - mit 2-gesch. Bebauung (GRZ = 0,25 GFZ = 0,5)
 - mit 3-gesch. Bebauung (GRZ = 0,3 GFZ = 0,9)
 - mit 3- bzw. 4-, und mehrgesch. Bebauung (GRZ = 0,25 GFZ = 1,0)
- b) Mischgebiet
 - mit 2-gesch. Bebauung (GRZ = 0,25 GFZ = 0,5)
 - mit 3-gesch. Bebauung (GRZ = 0,3 GFZ = 0,9)
- c) Gewerbegebiet (GRZ = 0,6 GFZ = 1,6)
- d) Baugrundstücke für Gemeinbedarf
Ev. Gemeindezentrum, städt. Bauhof
- e) Baugrundstücke für privatwirtschaftliche Zwecke
Läden

2. Grünflächen

a) Sportplatz

Der vorhandene Jahn-Wolcker-Sportplatz an der Boelckstraße soll entsprechend dem Vorentwurf des Garten- und Friedhofsamtes zu einer Bezirkssportanlage ausgebaut werden. Hierbei wird der Turn- und Sportgemeinschaft 1846 Kastel ein Ersatz für ihr Gelände an der Steinern Straße geboten, das für den Bau der Wilhelm-Leuschner-Schule benötigt wurde.

b) Spielplätze

Kinderspielplatz = ca. 1 100 qm groß - für 3 - 12-jährige Kinder,
Tummelplatz = ca. 1 900 qm groß - für 12-17-jährige Jugendliche.

c) Dauerkleingärten

Die Fläche zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet am Schmalweg wird als Dauerkleingartengebiet festgesetzt. In diesem Gebiet ist ein Gemeinschaftshaus mit Parkplatz für Kleingärtner vorgesehen.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 3)

a) Bestehende Straßen

Der Planungsbereich wird von 2 Straßen tangiert und zwar im Westen von der zum Teil ausgebauten Boelckestraße (B 455) und im Osten von der teilw. befestigten Steinern Straße.

Die Boelckestraße wird nach dem Bau der Brückenrampe zur Rheinbrücke im Zuge der Kaiserstraße in Mainz an Bedeutung verlieren und nur als Sammelstraße dienen. Sie ist z.Zt. mit einer 7,5 m breiten Fahrbahn und je 0,75 m breiten Leitlinien ausgebaut. Zur verkehrsmäßigen Erschließung der an beiden Seiten entstehenden Siedlungsgebiete muss sie eine dritte Spur für die Linksabbieger und im Bereich zwischen Ogelweg und Berstädter Grabenweg eine weitere Standspur erhalten.

Etwa 50,0 m nördlich der Straße A beginnt auf der Ostseite der Boelckestraße ein offener Bachgraben, der im Zuge der Bebauung des anschließenden Geländes verrohrt werden muss. Der frei werdende Geländestreifen soll auf 2,75 m Breite als Haltespur befestigt und der 2,25 m breite Gehweg nach außen gerückt werden.

Der vor dem Fremdarbeiterheim bestehende öffentliche Parkplatz erhält in Zukunft nur noch eine Zu- und Ausfahrt von der Boelckestraße.

Die Steinern Straße ist bereits im Bebauungsplan 1963/1 festgesetzt. Die Südostseite wird angehalten, die Nordwestseite wird verschoben um eine zügige Führung zu erreichen. Zwischen Fahrbahn und südöstl. Gehweg wird ein Grünstreifen angelegt.

b) Ortsringstraße

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

c) Neue Straßen und Wege

Die Straße A ist mit 18,0 m Gesamtbreite die Hauptschließungsstraße und verbindet die Boelckestraße mit der Steinern Straße. Der Abfangekanal im Berstädter Grabenweg wird durch die Straße A weitergeführt. Zu diesem Kanal hin ist die Entwässerung des ganzen Planungsbereichs und der südöstl. anschließenden Gebiete orientiert. der 5,0 m breite Gehweg auf der Nordostseite soll mit Alleebäumen bepflanzt werden.

Weitere Erschließungsstraßen	
Straßen B, C u. D	= 15,50 m (Fahrbahn 10,50 m, Gehwege je 2,50 m)
" E u. tlw. F	= 13,00 m (Fahrbahn 8,50 m, Gehwege je 2,25 m)
" G u. tlw. F mit Wendeplatz	= 10,50 m (Fahrbahn 6,50 m, Gehwege je 2,00 m).

In Verlängerung der Straße F wird ein Gehweg als Zugang zum Kinderspiel- und Tummelplatz und zu den Dauerkleingärten ausgewiesen.

d) Ruhender Verkehr

Öffentl. Kfz.-Stellplätze

Für die Bezirksportanlage werden 2 öffentliche Stellplätze mit zusammen rd. 100 Pkw und 4 Busstellplätze angeordnet und zwar Ecke Boelckestraße/Straße B und Ecke Straße A/Straße D.

Private Kfz.-Stellplätze

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

4. Flächen für die Versorgung und für die Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 5)

Die Wasser-, Gas- und elektrische Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Mainz AG sichergestellt. Die in die Straße B fallende Trafostation an der Boelckestraße wird auf das Gelände des südlich angrenzenden Parkplatzes verlegt. Für eine weitere Trafostation wird eine Versorgungsfläche im Bereich der geplanten Blockbebauung am Krautgartenweg, der für die landwirtschaftliche Nutzung der östlich angrenzenden Grundstücke noch erhalten werden muss, ausgewiesen.

b) Telefonversorgung

Die Fernsprechanchlüsse werden durch das Fernmeldeamt Wiesbaden hergestellt.

c) Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs.1 Ziffer 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 endet z.Zt. an der Boelckestraße. Er soll im Zuge der Straße A fortgesetzt werden. Zu diesem Kanal hin ist die Entwässerung dieses gesamten Baugebietes und der süd-ostwärts anschließenden Gebiete orientiert.

d) Müllbeseitigung

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

VI. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt	44,41 ha = 100 %
davon sind:	
Bauland (Bauflächen)	= 30,21 ha = 68 %
Grünflächen	= 6,92 " = 15,5%
Verkehrsflächen	= 7,28 " = 16,5%
	<hr/>
zus.	= 44,41 ha = 100 %
Die Bauflächen betragen	30,21 ha = 100 %
davon sind:	
Allgemeines Wohngebiet	= 8,29 " = 28 %
Mischgebiet	= 1,62 " = 5 %
Gewerbegebiet	= 19,47 " = 64 %
Baugrundstück f. Gemeinbedarf	
städt. Bauhof	= 0,32 " = 1 %
ev. Gemeindezentrum	= 0,19 " = 1 %
Baugrundstück f. Privatwirtschaft	= 0,32 " = 1 %
	<hr/>
zus.	= 30,21 ha = 100 %
Die Grünflächen betragen	6,92 ha = 100 %
davon sind:	
Sportplatz	= 3,67 " = 53 %
Dauerkleingärten	= 2,96 " = 43 %
Spiel- u. Tummelplatz	= 0,29 " = 4 %
	<hr/>
zus.	= 6,92 ha = 100 %
Die Verkehrsflächen betragen	7,28 ha = 100 %
davon sind:	
Straßen	= 6,59 " = 90 %
öffentl. Kfz.-Stellplätze	= 0,69 " = 10 %
	<hr/>
zus.	= 7,28 ha = 100 %

2) Wohneinheiten

vorhandene	=	30 WE
geplante	=	400 WE
		<hr/>
zus.	=	430 WE

3) Besiedlungsdichte

Bezogen auf den gesamten Planbereich

430 Wohneinheiten	=	44,41 ha = 10 WE/ha
1505 Einwohner	=	44,41 ha = 34 B /ha

Bezogen auf das Wohn- u. Mischgebiet

430 Wohneinheiten	=	9,91 ha = 43 WE/ha,
1505 Einwohner	=	9,91 ha = 152 B /ha.

4) Grundeigentumsverhältnisse u. bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 Abs.6)

Das Gelände des Planungsbereichs ist zum größten Teil im Privatbesitz.

Die Stadt Wiesbaden ist Eigentümerin des Bezirkssportplatzes bis auf geringe der Stadt Mainz gehörige Flächen und hat außerdem noch geringen Streubesitz.

Die Stadt Mainz hat aus dem Gelände des ehem. Heereszeugamtes das Grundstück Flurstück 466/2 der Flur 1 in einer Größe von 2,7 ha erworben und hat außerdem noch Streubesitz insbesondere im Sportplatz- und Dauerkleingartengelände.

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.

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

Die überschläglich ermittelten Kosten betragen:

1) Gründerwerb der Straßenflächen

Straße	Privat	Stadt	10 % Stadt-	Gesamtkosten
	DM	DM	anteil	DM
			DM	
Boelckestr.	-	-	-	-
Straße A	268 704.-	126 900.-	43 956.-	439 560.-
" B	69 052.-	69 053.-	15 345.-	153 450.-
" C	160 380.-	-	17 820.-	178 200.-
" D	136 059.-	66 495.-	22 506.-	225 060.-
" E	59 400.-	-	6 600.-	66 000.-
" F	119 988.-	-	13 332.-	133 320.-
" G	35 640.-	-	3 960.-	39 600.-
Steinern Str.	258 399.-	-	28 701.-	287 100.-
öffentl. Kfz.- Stellplätze	-	194 700.-	-	194 700.-
<hr/>				
	zus. 1.107 622.-	457 148.-	152 220.-	1.716.990.-

2) Straßenbau

Boelckestr.	152 084.-	15 340.-	17.370.-	184.794.-
Straße A	431 973.-	181 274.-	68 139.-	681 386.-
" B	110 274.-	110.274.-	24 506.-	245 054.-
" C	265 393.-	-	29 488.-	294 881.-
" D	254 733.-	69 473.-	36 023.-	360 229.-
" E	90 262.-	-	10 029.-	100 291.-
" F	197 522.-	-	21 947.-	219 469.-
" G	60 916.-	-	6 768.-	67 684.-
Steinern Str.	470 899.-	-	52 322.-	523 221.-
2 Parkplätze	-	295 000.-	-	295 000.-
<hr/>				
	zus. 2.034 056.-	671 361.-	266 592.-	2.972 109.-

3) Kanalbau

Die überschläglich ermittelten Kosten für Straßenkanäle, Sammelkanal und Bachkanal betragen	= 3.070.300.- DM.
An Kanalanschlußgebühren geht voraus- sichtlich ein	= 1.135.947.- " ,
	<hr/>
mithin städt. Anteil	= 1.934.353.- DM.

4) Grünflächen

a) Bezirkssportanlage

Herrichtungskosten	870.000.- DM
Umkleidehaus	200 000.- " = 1.070.000.- DM

b) Kinderspiel- u. Tummelplatz

Herrichtungskosten	63 000.- DM
Toilette m. Schutzdach	20 000.- DM = 83.000.- DM
	<hr/>
Übertrag:	1.153.000.- DM

	Übertrag:	1.153.000.- DM
c) <u>Straßenbegrünung</u>		3.000.- "
d) <u>Dauerkleingärten</u>		
Für die einmalige Einrichtung von ca. 64 Gärten bei einfachster Aus- führung		38.500.- "
	insges.	<u>1.194.500.- DM</u>

Hierzu Grunderwerbskosten

Bezirkssportanlage = 3,67 ha
Grundstücke sind zum größten
Teil im Eigentum der Stadt
Wert der Flächen 1.211.100.- DM

Kinderspiel- u. Tummelplatz
Grunderwerbskosten = 95.700.- DM,
davon 10 % städt. Anteil 9.570.- "

Stadt. Bauhof 105.600.- "

Dauerkleingärten

Inwieweit die Stadt die Kosten des
Grunderwerbs für die Dauerkleingar-
tenanlage übernimmt, ist bei Durch-
führung des Planes zu klären. Im
Falle des Grunderwerbs durch die
Stadt betragen diese Kosten ca. 450.000.- DM.

Zusammenstellung der Kosten, die der Stadt entstehen:

Straßen, Grunderwerb	457.148.- DM
" "	152.220.- "
" Ausbau	671.361.- "
" "	266.592.- "
Kanalbau	1.934.353.- "
Anlage der Grünflächen	1.194.500.- "
Grunderwerb der Grünflächen	1.211.100.- "
" f. Kinderspiel- und Tummelplatz	9.570.- "
" f. den Bauhof	105.600.- "
	<u>zus. 6.002.444.- DM.</u>

VIII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

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



Sauer
Stadtrat