

**Begründung**  
-----

zum Bebauungsplan "Steinern Straße - 4. Änderung (Neue Ortsverwaltung)" in Mainz-Kostheim in der Fassung vom 01.03.1988; geändert am 28.09.1989 (siehe Seite 6-7)

**1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) -  
----- BGBL I S. 2253 i. d. F. der Bekanntmachung  
vom 8. Dezember 1986 -)**

Der Planungsbereich umfaßt die Flurstücke 359, 360 und 373 in der Flur 4 der Gemarkung Kostheim. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Steinern Straße, im Osten an die Uthmannstraße und im Süden an die Waldhofstraße.

**2. Allgemeines**  
-----

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Steinern Straße - 3. Änderung" in Mainz-Kostheim, aus dem Jahr 1973/1974, wird im o.g. Geltungsbereich geändert und ergänzt, um die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer gemeinsamen neuen Ortsverwaltung für die Stadtbezirke Mainz-Amöneburg, Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim (AKK) zu schaffen. Weiter ist die Anlage eines Kleinspielfeldes als Sportanlage der Wilhelm-Leuschner-Schule vorgesehen. Die neue Ortsverwaltung und das Kleinspielfeld sollen in dem bis heute noch ungenutzten südöstlichen Teil des Planungsbereiches an der Waldhofstraße/Uthmannstraße Platz finden.

Am 14.05.1987 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Steinern Straße - 3. Änderung" in Mainz-Kostheim im Grundsatz beschlossen.

Die nach § 3 (1) BauGB vorgesehene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung fand am 20.08.1987 in Form einer Bürgerversammlung statt.

Am 26.11.1987 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt; gleichzeitig wurden diese Beteiligten von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4 (2) BauGB benachrichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf "Steinern Straße - 4. Änderung (Neue Ortsverwaltung)" lag in der Zeit vom 14. Dezember 1987 bis 14. Januar 1988 einschließlich beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden - Vermessungsamt - öffentlich aus. Während der gleichen Zeit hing eine Kopie des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung hilfsweise in der Ortsverwaltung Mainz-Kostheim.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 22.09.1986 auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes im Sinne des § 4 Hess. Naturschutzgesetz verzichtet, mit dem Hinweis, daß die beabsichtigte Errichtung eines Gebäudes für die neue Ortsverwaltung für AKK die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berühren.

### **3. Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne**

---

#### **3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)**

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus dem am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, zuletzt geändert im Januar 1987, entwickeln.

#### **3.2 Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)**

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Steinern Straße - 3. Änderung" aus dem Jahr 1973/1974 werden im Planungsbereich dieses Bebauungsplanes übernommen, geändert bzw. neu festgesetzt.

### **4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes**

---

siehe auch Seiten 6-7!

(gem. § 9 (1) BauGB, Baunutzungsverordnung (BauNVO)

4.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17 (BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche  
- Gesamtschule/Sporthalle/Hallenbad/Ortsverwaltung -  
beträgt:

GRZ (Grundflächenzahl) 0,35  
GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,70.

Dieses Maß der baulichen Nutzung wurde bereits im Bebauungsplan "Steinern Straße - 3. Änderung" festgesetzt und wird in diesen Bebauungsplan übernommen.

4.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche ist durch eine Baugrenze festgelegt, die identisch ist mit der Baugrenzföhrung im Bebauungsplan "Steinern Straße - 3. Änderung".

4.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Gesamtschule/Sporthalle/Hallenbad/Ortsverwaltung (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Änderung siehe Seite 7!

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden hat am 08.10.1985 mit dem Beschluß Nr. 1164 den Willen geäußert, eine neue Ortsverwaltung für die Stadtbezirke Mainz-Amöneburg, Mainz-Kastel, Mainz-Kostheim und ein Kleinspielfeld als Sportanlage für die Wilhelm-Leuschner-Schule auf der Gemeinbedarfsfläche an der Waldhofstraße/Uthmannstraße zu errichten.

Gründe zur Wahl des Standortes der neuen Ortsverwaltung sind:

- a) Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist Eigentümerin des Baugrundstückes und ist nicht gezwungen, aus Haushaltsmitteln ein geeignetes Grundstück zu erwerben.
- b) Zur Errichtung der Anlage muß kein neues Baugrundstück an einer anderen Stelle ausgewiesen werden, da bereits der Bebauungsplan "Steinern Straße - 3. Änderung" dort Einrichtungen zuläßt, die dem Gemeinbedarf dienen. Diese Konzept berücksichtigt somit den Grundsatz der Bauleitplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
- c) Die neue Ortsverwaltung liegt für die Bürger der Stadtbezirke AKK nahe der Gemarkungsgrenze zwischen Mainz-Kastel und Mainz-Kostheim und kann von Mainz-Amöneburg über die Wiesbadener Straße (B 42)/Hochheimer Straße (B 40) erreicht werden.

- d) Die Erschließung des Baugrundstückes ist durch die bereits ausgebaute Waldhofstraße/Uthmannstraße gesichert und die Kosten einer Neuerschließung entfallen.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Steinern Straße - 3. Änderung" ist für das dort festgesetzte Baugrundstück für den Gemeinbedarf an folgende Zweckbestimmung gebunden: Gesamtschule-Sporthalle-Hallenbad. Die dafür erforderlichen Gebäude sind bereits errichtet. Um das Gebäude der neuen Ortsverwaltung realisieren zu können, ist in diesem Bebauungsplan die vorgenannte Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf zu übernehmen und um die Festsetzung - Ortsverwaltung - zu erweitern.

Neben der neuen Ortsverwaltung, auf der Fläche für den Gemeinbedarf, soll zugunsten der Gesamtschule "Wilhelm-Leuschner-Schule" ergänzend zu den vorhandenen Sportanlagen ein Kleinspielfeld angelegt werden. Für die Detailplanung der Schulsportanlage ist das städtische Grünflächenamt zuständig.

#### 4.4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

##### 4.4.1 entfällt (siehe Seiten 6 und 7)

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden enthält für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Ausweisung "Gemeinbedarfsfläche mit Grünzonen". Um diese Planungsabsicht zur Pflege und Entwicklung der Landschaft in eine allgemeinverbindliche Rechtsnorm zu überführen, wird im Textteil des Bebauungsplanes für den nichtüberbaubaren Teil der Fläche für den Gemeinbedarf die Bindung zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf eine konkrete Festschreibung der Art und des Maßes der Bepflanzung kann verzichtet werden, da das Grünflächenamt der Landeshauptstadt Wiesbaden die Anpflanzung und die Maßnahmen zur Erhaltung der Bäume und Sträucher übernehmen wird.

Die im Planungsbereich vorhandenen Bäume und Sträucher sind in einem Grünbestandsplan kartiert. Der Grünbestandsplan wurde zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung in der Zeit vom 14. Dezember 1987 bis 14. Januar 1988 öffentlich ausgelegt.

##### 4.4.2 Im südöstlichen Planungsbereich, in der Nähe der vorgesehenen neuen Ortsverwaltung/Schulsportanlage, befinden sich 3 erhaltenswerte Bäume (Walnuß, Weide u. Pappel), die im Bebauungsplan als Landschaftsbestandteil topografisch dargestellt sind. Diese Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 27.07.1978. Bei der Planung und Errichtung der o. g. baulichen Anlagen ist dieser Baumbestand zu berücksichtigen und möglichst zu erhalten.

#### 4.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf wird vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Steinern Straße - 3. Änderung" in diesen Bebauungsplan übernommen. Der durch die Nutzung des Schwimmbades hervorgerufene Bedarf an Stellplätzen ist auf der Fläche für den Gemeinbedarf durch schon fertiggestellte Stellplätze, die die von der Waldhofstraße angefahren werden können, gedeckt. Weitere Stellplätze, die durch die Nutzung der neuen Ortsverwaltung benötigt werden, können ebenfalls auf der Fläche für den Gemeinbedarf errichtet werden.

#### 5. Versorgung und Abfallbeseitigung

-----

Die Elektrizitäts-, Wasser- und Gasversorgung für Mainz-Kostheim ist durch die Stadtwerke Mainz AG sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung kann durch die vorhandenen Kanäle der angrenzenden Straßen erfolgen. Die Müllbeseitigung übernimmt das Stadtreinigungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden.

#### 6. Bodenordnende Maßnahmen

-----

Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 BauGB sind zur Verwirklichung der Planungsziele nicht erforderlich.

#### 7. Kosten, die der Gemeinde durch die Maßnahmen voraussichtlich entstehen

-----

##### 7.1 entfällt (siehe Seiten 6 und 7)

Der Landeshauptstadt Wiesbaden werden durch diese Bauleitplanung voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 250 000,-- DM für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entstehen. Diese Mittel wären zu gegebener Zeit vom zuständigen Fachamt im Haushaltsplan anzumelden.

##### 7.2 Für die Planungs- und Baukosten der Ortsverwaltung AKK sind im Investitionsprogramm 1987 - 1991 bei der Haushaltsstelle 7.0260.940000.0.001 insgesamt 5.000.000 DM etatisiert.

## 8. Textteil

entfällt (siehe Seiten 6 und 7)

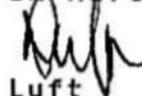
Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB.

## 9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

Die verwendeten Planzeichen richten sich nach der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 und sind in der Legende des Bebauungsplanes erläutert.

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 Abs. 8 BauGB.

Im Auftrag



Luft

Vermessungsdirektor

Änderungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan "Steinern Straße - 4. Änderung (Neue Ortsverwaltung)" i.d.F. vom 01.03.1988

Der Bebauungsplan "Steinern Straße - 4. Änderung (Neue Ortsverwaltung)" wurde gemäß § 10 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.09.1988 (Nr. 447) als Satzung beschlossen. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 wurde durchgeführt - Erlaß des Hess. Minister des Innern vom 07.02.1989 - VC 11 - 61, d 04/15 - 10/89. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften macht das Hess. Ministerium des Innern bei Erfüllung folgender Maßgaben nicht geltend:

### 1. Textliche Festsetzungen - siehe Punkte 4.4.1, 7.1 und 8. der Begründung

Die textliche Festsetzung, auf dem nichtüberbaubaren Teil der Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten, ist ersatzlos zu streichen.

Auf einen Baumschutz durch planungsrechtliche Festsetzungen kann aufgrund der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden verzichtet werden. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Realisierung der Ortsverwaltung AKK, soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden.

Eine gesonderte Darlegung der voraussichtlichen Kosten (250 000,-- DM) zur Begrünung der nichtüberbaubaren Flächen ist danach hinfällig. Die Aufwendungen der Begrünung im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen der Ortsverwaltung AKK sind den Baukosten zuzuordnen.

2. Fläche für den Gemeinbedarf - Ortsverwaltung (siehe Punkte 4.1 und 4.3 der Begründung)

Für den Teil der Gemeinbedarfsfläche, der zur Errichtung der Ortsverwaltung AKK vorgesehen ist, muß ausschließlich die Zweckbestimmung "Ortsverwaltung" festgesetzt werden. Die Abgrenzung der Zweckbestimmung dieser Fläche gegenüber den Zweckbestimmungen "Gesamtschule - Sporthalle - Hallenbad" ist durch das Planzeichen Nr. 15.13 der Planzeichenverordnung von 1981 im Bebauungsplan kenntlich zu machen. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Ortsverwaltung - werden das Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzföhrung - unverändert gegenüber dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan - festgesetzt.

Wiesbaden, den  
Im Auftrag



Luft

Ltd. Vermessungsdirektor