

Der Magistrat

- Vermessungsamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Verlängerung
Waldhofstraße" in Mainz-Kostheim in der Fassung vom

1.) Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) - BGBI I

S. 2253 - in der Fassung vom 8. Dezember 1986)

Sämtliche nachfolgend aufgeführten Flurstücke befinden sich in
der Gemarkung Mainz-Kostheim.

Südostseite des Straßenflurstücks 322 in der Flur 4 (Hochheimer
Straße - B 40); Teilstück der Südseite des Straßenflurstücks
321/37, Flur 4 (Hochheimer Straße - B 40) bis zur Verlängerung
der Südwestseite des Straßenflurstücks 367/1, Flur 4 (Uthmann-
straße); dieser Verlängerung nach nordwesten folgend auf der
Südwestseite des Straßenflurstücks 367/1, Flur 4 bis zur Ver-
längerung der Nordwestseite des Flurstücks 415/1, Flur 4; in
Verlängerung der Nordwestseite des Flurstücks 415/1, Flur 4, das
Straßenflurstück 367/1, Flur 4, überquerend; Nordwestseiten der
Flurstücke 415/1 und 414/1, Flur 4; in Verlängerung der Nordwest-
seite des Flurstücks 414/1, Flur 4, in Richtung nordosten (dabei
die Flurstücke 169/4 und das Straßenflurstück 326/2 in der Flur 4
schneidend) bis zur Ostseite des Straßenflurstücks 326/2, Flur 4
(Unterer Sempelweg); von dort in südöstlicher Richtung dem
Straßenflurstück 326/2, Flur 4 folgend bis zur Nordwestseite
des Flurstücks 129/1, Flur 4; Nordwestseite des Flurstücks 129/1,
Flur 4; Teil der Südwestseite und die Nordwestseite des Flur-
stücks 127, Flur 4; in Verlängerung der Nordwestseite des Flur-
stücks 127, Flur 4, das Straßenflurstück 502, Flur 5, nach nord-
osten überquerend bis zur Nordostseite des Flurstücks 497, Flur 5;

Nordost-, Nord- und Ostseiten des Flurstücks 497, Flur 5; Teilstück der Nordseite und gesamte Nordostseite des Straßenflurstücks 148/1, Flur 5; Nordostseiten der Straßenflurstücke 179/1, 180/2, 182/1, 183/1, 184/5, 184/7, 185/1 und 186/1 in der Flur 5 (Mittlerer Sempelweg); das Straßenflurstück 354/1, Flur 2 (Hochheimer Straße - B 40) in Verlängerung der Nordostseite des Straßenflurstücks 186/1, Flur 5, überquerend; Teilstück der Südostseite des Straßenflurstücks 354/1, Flur 2, bis zur östlichen Grenze des Straßenflurstücks 322, Flur 4 (Hochheimer Straße - B 40).

2.) Allgemeines

Für den oben beschriebenen Planungsbereich stellt der am 30.11.1970 vom Hess. Ministerium des Innern genehmigte Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) die allgemeine Art der baulichen Nutzung "Gewerbliche Baufläche" und "Grünfläche-Grünanlage" dar.

Um die im Flächennutzungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, hat die Stadtverordnetenversammlung (St.V.V.) der LHW am 10.02.1983, mit Beschluß Nr. 22, die Aufstellung des Bebauungsplans "Verlängerung Waldhofstraße" im Grundsatz beschlossen. Dieser Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage statuieren, innerhalb des Planungsbereiches die Erschließung zu sichern und die Nutzung der Grundstücke als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet zu ermöglichen. Da der am 05. Nov. 1987 von der Stadtverordnetenversammlung der LHW beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplans sich nicht in allen Einzelheiten aus dem o. g. Flächennutzungsplan entwickeln läßt, muß der Aufstellung des Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes im s. g. "Parallelverfahren" vorausgehen.

Da bereits während der Vorplanung vom Naturschutzbeirat und der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken dagegen geäußert wurden, die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Fläche als Gewerbegebiet und Mischgebiet festzusetzen, wurde diese Grundsatzfrage durch die Magistratsvorlage II/61 vom 30.10.1985 den städtischen Körperschaften dargelegt. Durch Beschluß der St.V.V. vom 19.12.1985 Nr. 507 wurde entschieden, daß für die Festsetzung des Gewerbegebietes die Darstellung der gewerblichen Fläche in dem am 30.11.1970 durch den HMdI genehmigten Flächennutzungsplan zugrunde zu legen ist.

Um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dieser Bauleitplanung gebührend zu berücksichtigen wurde im Dezember 1986 im Planungsbereich eine Landschaftsanalyse und -bewertung erstellt. Diese Grundlagen dienen der Aufstellung des Landschaftsplanes.

Der Landschaftsanalyseplan, -bewertungsplan, Landschaftsplan und die Begründung zum Landschaftsplan sind Anlage dieser Begründung. Zwischenzeitlich wurden die Grundlagen zur Aufstellung des Landschaftsplanes um einen vom städtischen Vermessungsamt gefertigten Grünbestandsplan erweitert. Dieser Plan ist ebenfalls Anlage zur Begründung und stellt neben Sträuchern sämtliche Bäume dar, die einen Stammumfang von mehr als 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, in der Zeit vom 25.03.1988 bis 09.05.1988 beteiligt.

Die während der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, in der Zeit vom 28.11.1988 bis 28.12.1988, vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Magistratsvorlage (VIII/62 Nr. 244 vom 04.01.1990) zur erneuten Offenlage erörtert und mit Beschlußvorschlägen den städtischen Körperschaften zur Entscheidung vorgelegt. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.05.90 entschieden, aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan teilweise zu ändern. Im wesentlichen handelte es sich hierbei um Nutzungseinschränkungen in der nördlichen Zone des Gewerbegebietes und im südlichen Bereich des Mischgebietes. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 21.08.1990 erneut an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gleichzeitig über die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes, die in der Zeit vom 03.09.1990 bis 03.10.1990 stattfand, benachrichtigt.

Das Ergebnis der Trägerbeteiligung und der 2. öffentlichen Auslegung wird zur Entscheidungsfindung der städtischen Körperschaften in der Magistratsvorlage zur Beschlußfassung des Bebauungsplanes als Satzung dargelegt.

3.) Ausweisung und Änderung bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die in dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung des Mischgebietes läßt sich nicht aus dem am 30.11.1970 vom HMdI genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Aus diesem Grund muß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorausgehen. Die für das Mischgebiet vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan noch als Grünfläche dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im westlichen Teil des Planungsbereiches, im Abstand vom rd. 60 - 100 m parallel zur Westseite der Uthmannstraße, setzt der seit 1962/1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Steinern Straße" NGW (nicht störendes Gewerbegebiet) mit BMZ 4,5 (Baumassenzahl) fest. Der Bebauungsplanentwurf "Verlängerung Waldhofstraße" sieht für diesen Bereich Gewerbegebiet mit GRZ 0,6/GFZ 1,0, maximal 2 Geschosse in abweichender Bauweise vor. Sobald der Bebauungsplan "Verlängerung Waldhofstraße" rechtsverbindlich sein wird, gelten für den Überschneidungsbereich beider Bauleitpläne die Festsetzungen des jüngsten Planes.

3.3 Landschaftsplan

Der vom städtischen Umweltamt aufgestellte Landschaftsplan zu diesem Bebauungsplan umfaßt:

1. Landschaftsanalyse und -bewertung,
2. Begründung zum Landschaftsplan und
3. Vorschläge zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Das Kapitel "Landschaftsanalyse und -bewertung" behandelt u. a. die landschaftsökologische Gliederung mit Beschreibung der kennzeichnenden Standorteigenschaften, eine Bestandsaufnahme der Landschaftselemente und die Störung des Landschaftsbildes/-haushaltes (z. B. durch Emissionen).

Diese Daten ermöglichen, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Formulierung der Planungsziele zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Bebauungsplanentwurf und den zugehörigen textlichen Festsetzungen sind die im Kapitel III. des Erläuterungsberichtes zum Landschaftsplan vorgeschlagenen Festsetzungen aufgenommen. Der Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht ist Anlage Nr. 1 dieser Begründung.

Aufgrund der vom Vermessungsamt erstellten detaillierten Grünbestandsaufnahme sind zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt, die den Schutz der erhaltenswerten Bäume auf den nicht überbaubaren Flächen gewährleisten soll.

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

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

4.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im östlichen Bereich dieses Bauleitplanes, in einem Streifen von rd. 30 - 40 m westlich des Mittleren Sempelwegs, ist die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen. Von der Ausweisung einer Grünfläche, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, wird abgesehen. Diese Fläche ist bereits etwa zur Hälfte bebaut, z. T. mit friedhofsgebundenem Gewerbe (Friedhofsgärtnereien, Blumen-geschäfte, Steinmetzbetriebe) und eine Festsetzung als Grünfläche stünde zu der momentanen Nutzung im Widerspruch. Die vorhandenen friedhofsgebundenen Betriebe können in unmittelbarer Nähe des Kostheimer Friedhofs ihre Waren und Dienstleistungen anbieten. Dieser Standortvorteil der o. g. Betriebe kommt den Besuchern des im Nordosten des Planungsbereiches angrenzenden Friedhofs Kostheim zugute. Da der Erfüllungsort der Rechtsgeschäfte von Anbieter und Kunden sich fast am Eingangstor des Friedhofes befindet, kann ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen vermieden werden. Aus diesen Gründen soll im Mischgebiet, durch die textliche Festsetzung A 1.2.1 - neben Wohngebäuden, Gartenbaubetrieben, Anlagen für kirchliche Zwecke - friedhofsgebundene Geschäftsgebäude und Einzelhandelsbetriebe zulässig sein.

Jedoch gebietet die Nähe des Friedhofes zu dem Baugebiet, aus Gründen der Pietät, die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen sonstigen Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke nur ausnahmsweise zuzulassen. Völlig unvereinbar mit der Verpflichtung, die Ruhe der Toten zu achten, wäre die Zulassung (auch ausnahmsweise) von Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Vergnügungsstätten, Anlagen für Verwaltungen sowie für gesundheitliche und sportliche Zwecke, und Tankstellen; diese Nutzungen sollen im Mischgebiet nicht zulässig sein.

Aufgrund der Stellungnahmen der Hess. Landesanstalt für Umwelt vom 24.05.1988 und des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Wiesbaden vom 06.06.1988 hat das städtische Umweltamt Schallmessungen im Planungsbereich durchgeführt, um Aussagen zur Umweltverträglichkeit dieser Planung, besonders im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete, zu gewinnen. Das Ergebnis der Messungen wurde Amt 62 am 03.10.1989 zur Verfügung gestellt und diente der Erstellung einer schalltechnischen Bestandsaufnahme als Grundlage einer sachgerechten Schallschutzplanung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Lärmmessung hat für die Hochheimer Straße einen Mittelungspegel innerhalb des gesamten Tageszeitraumes von 67 dB (A), während der Verkehrsspitzenzeiten sogar von 70 dB (A) ergeben. Es ist zu erwarten, daß sich die Lärmsituation an dieser verkehrsreichen Bundesstraße zukünftig nicht verbessert. Die Vorschrift "DIN 18005 - Teil 1 - Schallschutz im Städtebau" gibt bei Mischgebieten einen schalltechnischen Orientierungswert von 60 dB (A) bei Tage an. Dieser Wert wird vom Verkehrslärm der Bundesstraße (B 40) merklich überschritten.

Unter diesen Umständen ist im Interesse der möglichen zukünftigen Bewohner in dem Bereich des geplanten Mischgebietes, der unmittelbar an der Bundesstraße liegt (bis ca. 70 m von der Straße), eine Wohnnutzung unzulässig.

4.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 (2) BauGB aus dem am 30.11.1970 vom Hess. Ministerium des Innern genehmigten Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind die gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet nach den voraussehbaren wirtschaftlichen Bedürfnissen und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dargestellt.

Vor dem Hintergrund, daß für Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes von Wiesbaden - insbesondere in den Wiesbadener Stadtteilen Mainz-Amöneburg/-Kastel/-Kostheim - Bedarf besteht und daß es in der Stadt einige Tausend Arbeitslose gibt, hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Festsetzung eines Gewerbegebietes die Aufstellung des Bebauungsplanes "Verlängerung Waldhofstraße" in Mainz-Kostheim beschlossen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll mit bauleitplanerischen Mitteln dieser wirtschaftlichen Situation entgegengesteuert werden und somit die allgemeinen Verhältnisse auf dem Arbeitsmarkt (weniger Arbeitslose) verbessert und die Belange der Wirtschaft berücksichtigt werden. Ein weiteres Ziel der beabsichtigten Ausweisung des Gewerbegebietes ist die Verbesserung der mittelständischen Struktur der ortsansässigen Betriebe im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Ausweisung des relativ kleinen Gewerbegebietes soll mithin auch die planungsrechtliche Grundlage liefern, den Bestand und die Erweiterungsmöglichkeiten der bereits im Planungsbereich vorhandenen Betriebe zu sichern. Auch die Ansiedlung von Kleingewerbe soll gefördert werden.

Im Westen und Süden des Planungsbereiches sind bereits größere Flächen mit gewerblichen Bauten vorhanden; im Osten, in einem Streifen von ca. 40 m parallel zur Westseite des Mittleren Sempelweges, sind die Grundstücke ebenfalls weitgehend bebaut.

Im Mittelbereich des Bebauungsplanes befinden sich privatgenutzte Gärten, die z. Z. über den Unteren Sempelweg erschlossen sind. Bei einer gewerblichen Nutzung der Grundstücke - die in erster Linie zur Erweiterung und Neuansiedlung mittelständischer Kostheimer Gewerbebetriebe vorgesehen ist - können die Gärten nicht erhalten bleiben.

Die vorhandenen Gärten innerhalb des Planungsbereiches stellen eine Kulturlandschaft, d. h. eine vom Menschen stark beeinflusste und gestaltete Landschaft dar. Mehr als 10 % des Baumbestandes - Überwiegend Obstbäume - weisen Vegetationsschäden auf, die durch die gärtnerische Nutzung (Unkrautbekämpfung, Verdichtung des Bodens u. a. m.) verursacht werden. Eine zukünftige Nutzung dieser Kulturlandschaft (Gärten) als Gewerbegebiet ist als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da der überwiegende Bestand an Obst- und Zierbäumen nicht erhalten werden kann. Jedoch ist die Wertigkeit der vorhandenen realen Vegetation für den Naturhaushalt in bezug auf die potentielle natürliche Vegetation zu relativieren, da der Planungsbereich sich als eine ungeordnete Gemengelage aus Gewerbebetrieben und Grünflächen darstellt.

Es wird der Standpunkt vertreten, daß der städtebaulichen Neuordnung des Planungsbereiches gegenüber dem Erhalt der vorhandenen ungeordneten Gemengelage ein größeres Gewicht beizumessen ist.

Die Realisierung dieser Planungsabsicht stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen - soweit als möglich - durch Festsetzung folgender Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden:

- 1.) Die maximal überbaubaren Flächen der Baugrundstücke in Mischgebieten und Gewerbegebieten - gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung - werden gestaffelt um 25 % bis 50 % reduziert; der Anteil der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen vergrößert sich entsprechend. Mit Rücksicht auf die benachbarten Wohngebiete und der angestrebten Integration des Gewerbegebietes in die Landschaft ist die Verminderung der Grundflächenzahlen aus städtebaulichen Gründen ebenfalls zu befürworten.

Mit der Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung von West nach Ost (GRZ = 0,6; GFZ = 1,0 über GRZ = 0,4; GFZ = 0,8 bis GRZ = 0,2; GFZ = 0,4) ist auch gleichzeitig die Absicht verbunden, in einem gewissen Umfang den Effekt der Abschirmung des Friedhofes von dem Gewerbegebiet zu erreichen, dem theoretisch die ursprünglich im Flächennutzungsplan auf der Westseite des Mittleren Sattelweges dargestellte Grünfläche dienen sollte.

- 2.) Die Erschließungsstraße (Planstraße 5442) soll beidseitig mit großkronigen Laubbäumen alleearartig bepflanzt werden, um eine geeignete Durchgrünung innerhalb des Baugebietes zu erzielen.

- 3.) Die zur Festsetzung vorgesehenen Gehölzstreifen und die anteilige Bepflanzung der Baugrundstücke sorgen für eine angemessene Begrünung der Baugebiete.
- 4.) Zur Förderung der Einbindung des Mischgebietes und des Gewerbegebietes in die Landschaft soll im Norden und Osten des Planungsbereiches eine bandförmige Baum- und Strauchpflanzung festgesetzt werden.
- 5.) Auf den nicht überbaubaren Flächen soll die Erhaltung besonders schutzwürdiger Einzelbäume durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsbereiches können aufgrund der im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden und der im Bebauungsplan vorgesehenen Art der Bodennutzung nicht verwirklicht werden.

Der Träger der Bauleitplanung hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Notwendigkeit erkannt, zugunsten der benachbarten Wohnbebauung "Im Sempel" einschränkende Nutzungsfestsetzungen für den nördlich der Planstraße liegenden Teil des Gewerbegebietes festzusetzen.

In diesem Bereich sollen nur solche Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d. h. deren Emissionen mit einer Wohnnutzung verträglich sind. Diese Betriebe wären grundsätzlich auch in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig.

Mit dieser restriktiven Festsetzung wird zum einen im nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes der zu erwartende Emissionsausstoß der gewerblichen Anlagen gesenkt und zum anderen eine Abschirmung des Gewerbegebietes nach außen erreicht. Zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes und der Wohnbebauung an der Straße "Im Sempel" befindet sich ein ca. 50 m breites, gewachsenes Dauerkleingartengebiet, dem die wichtige Aufgabe eines Puffers zwischen den Baugebieten zukommt. Das vorhandene Dauerkleingartengebiet, in Verbindung mit der eingeschränkten gewerblichen Nutzungsmöglichkeit des Gewerbegebietes in der nördlichen Zone läßt eine Umweltsituation im Wohngebiet "Im Sempel" erwarten, die mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Einklang zu bringen ist.

In bezug auf einen vorsorgenden Schallschutz zugunsten des nördlich angrenzenden Wohngebietes sind im Textteil dieses Bebauungsplanes maximale flächenbezogene Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet festgesetzt (siehe auch Punkt 4.5).

Die Hochheimer Straße (B 40) grenzt am Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an und liegt zwischen dem bereits gewerblich genutzten südlichen Planungsbereich und dem vorhandenen Wohngebiet.

Infolge des relativ hohen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße kann erwartet werden, daß auch zukünftig die Immissionen des Straßenverkehrs direkt auf das Wohngebiet einwirken.

Da aus Sicht der Immissionsbelastung die Bundesstraße inmitten der angrenzenden Baugebiete einen dominierenden Einfluß ausübt, ist durch Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen im südlichen Planungsbereich die Situation im Wohngebiet nicht zu verbessern.

Im Gewerbegebiet sollen Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) nicht zulässig sein (Punkt A 1.1 der textlichen Festsetzungen), weil die ausgewiesenen Baugebiete entsprechend der Zweckbestimmung vorwiegend für Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Verwaltungsgebäude vorzuhalten sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 28.09.1989 den hierzu enthaltenen Maßnahmenvorschlägen zur Steuerung von Spielhallen in Wiesbaden zugestimmt. Hierin enthalten ist u. a. die volle Ausnutzung der Instrumentarien des Bauplanungsrechts.

4.2 Die Bauweise, die Überbaubaren und die nicht Überbaubaren

Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (4) BauNVO)

Im Bebauungsplan "Verlängerung Waldhofstraße" werden die Überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gebildet, die überwiegend parallel zu den vorhandenen bzw. geplanten Straßenverkehrsflächen verlaufen.

Die Breite der nicht Überbaubaren Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (Vorgärten) beträgt überwiegend 5 Meter. Jedoch wurden die Vorgartenflächen westlich des "Mittleren Sempelweges" auf 10 m bzw. 16 m nördlich der Hochheimer Straße festgesetzt, um die städtebauliche Einbindung des Mischgebietes/Gewerbegebietes in die Umgebung zu fördern und gleichzeitig den Effekt der Abschirmung des Gewerbegebietes zugunsten der südlich der Hochheimer Straße (B 40) angrenzenden Wohngebietes zu erreichen. Die zu begrünende Vorgartenfläche nördlich der Bundesstraße 40 erfüllt darüber hinaus auch die wichtige Aufgabe, die Immissionen infolge des Straßenverkehrs zum Vorteil der neuen Baugebiete zu mindern.

Im westlichen und mittleren Teil des Gewerbegebietes ist eine "abweichende Bauweise" (h) geplant. Diese Festsetzung orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand und möchte den vorhandenen sowie künftigen Betrieben die Möglichkeit eröffnen, bestehende Baukörper über 50 m Länge noch zu erweitern bzw. Baukörper über 50 m Gesamtlänge errichten zu können. Im Bereich, in dem "abweichende Bauweise" festgesetzt ist, müssen die Baukörper mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) errichtet werden.

Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes und im Mischgebiet wird die "offene Bauweise" vorgesehen. Diese Festsetzung ist analog mit der staffelweisen Reduzierung der Grundflächen-/Geschoßflächenzahlen von West nach Ost zu sehen und verfolgt das Ziel, durch eine lichtere Bebauung (Max. Baukörperlänge 50 m!) die Baugebiete in die östlich angrenzende Landschaft gestalterisch einzubinden.

4.3 Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.3.1 Straßen

Hochheimer Straße (B 40)

Die Hochheimer Straße, als wichtiger Teil des örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetzes, stellt sich heute im Bereich des Bebauungsplanes in einem schlechten Gesamtzustand dar. Insbesondere ist dort die Fahrbahndecke erheblich beschädigt und eine ordnungsgemäße Straßenentwässerung wegen des noch fehlenden Kanals nicht gewährleistet.

Im Zuge der vorgesehenen Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges der B 40 im Stadtteil Kostheim wurde vom städtischen Tiefbauamt eine Rahmenplanung zur notwendigen Änderung der Trasse und zum konkreten Ausbau der Bundesstraße erarbeitet und mit dem Hess. Straßenbauamt als Straßenbaulastträger abgestimmt.

Mit der Verwirklichung dieser Straßenänderung - für die noch ein Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz durchzuführen ist - werden die baulichen Mängel der Hochheimer Straße im Bereich des Bebauungsplanes zukünftig behoben werden. In Koordinierung mit dem Hess. Landesamt für Straßenbau wird - im Hinblick auf die Realisierung der neuen Trassenführung - die Errichtung jeglicher Hochbauten (auch Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO) im nichtüberbaubaren Bereich nördlich der Hochheimer Straße im Bebauungsplan ausgeschlossen. Notwendige Anlagen, die der Erschließung der betroffenen Grundstücke dienen, sind jedoch zulässig.

Uthmannstraße

ist bereits vollständig ausgebaut.

Verlängerte Waldhofstraße (Planstraße 5442)

Die Breite der verlängerten Waldhofstraße beträgt 13,5 m. Dies entspricht auch der Breite der Waldhofstraße westlich der Uthmannstraße. Das Querprofil (von Nord nach Süd) ist jedoch wie folgt vorgesehen:

- 1,50 m Gehweg
- 1,50 m Grünstreifen mit Alleebäumen
- 6,50 m Fahrbahn

2,50 m	Parkstreifen für Lkw's mit dazwischen angeordneten Alleebäumen
1,50 m	Gehweg

13,50 m	Gesamtbreite
=====	

Diese Aufteilung der Straßenbreite stellt einen Kompromiß zwischen den Vorschlägen des städt. Umweltamtes und des städt. Tiefbauamtes dar:

Vorschlag Umweltamt:	1,50 m Gehweg
	2,00 m Parkstreifen mit Alleebäumen
	6,50 m Fahrbahn
	2,00 m Parkstreifen mit Alleebäumen
	1,50 m Gehweg

	13,50 m Gesamtbreite
	=====

Vorschlag Tiefbauamt:	1,50 m Gehweg
	2,00 m Parkstreifen für Pkw's mit Alleebäumen
	6,50 m Fahrbahn
	2,50 m Parkstreifen für Lkw's mit Alleebäumen
	1,50 m Gehweg

	14,00 m Gesamtbreite
	=====

Der Kompromißvorschlag wird wie folgt begründet:

- kein Straßenraum als öffentlicher Pkw-Parkplatz, da die notwendigen Kfz-Stellplätze auf den Gewerbegrundstücken errichtet werden sollen
- Verstärkung des Allee-Charakters durch geringeren Abstand der Bäume auf der Nordseite der Straße, da keine Pkw-Stellplätze dazwischen mehr zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig auch als Ausgleich für die größeren Baumabstände auf der Südseite (wegen der Lkw-Abstellplätze)
- Verbesserung der Grünsituation durch bodendeckende Bepflanzung des 1,50 m breiten Baumstreifens
- ausreichende Breite (2,50 m) des südlichen Parkstreifens für die Abstellung von Lkw's im öffentlichen Straßenraum.

Die verlängerte Waldhofstraße wird nicht bis zur Hochheimer Straße durchgeführt sondern endet in einem Wendeplatz, um aus verkehrlichen Gründen in unmittelbarer Nähe zum Mittleren Sattelweg eine weitere Straßeneinmündung zu vermeiden.

Für die Erschließung des nordöstlichen Teilbereiches des Gewerbegebietes ist eine rund 50 m lange und 8,50 m breite Stichstraße vorgesehen.

Mittlerer Sempelweg

Der vorhandene Ausbau soll im Zusammenhang mit der Verlegung des Kanals verbessert werden.

4.3.2 Wirtschaftswege

Unterer Sempelweg

Der Untere Sempelweg nördlich der verlängerten Waldhofstraße bleibt bestehen, um die nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelegenen Gartenflächen zu erschließen.

Verbindungsweg zum Mittleren Sempelweg

Da der Untere Sempelweg südlich der verlängerten Waldhofstraße aufgehoben wird, ist als Ersatz für diese Verbindung zur Hochheimer Straße der Mittlere Sempelweg zu nutzen, der durch den neuen Verbindungsweg einen Anschluß an die verlängerte Waldhofstraße erhält.

Vom Landschaftsplan wird noch ein weiterer Verbindungsweg von der Hochheimer Straße (in nördlicher Fortsetzung der Ulmenstraße) zur verlängerten Waldhofstraße vorgeschlagen. Diese Anregung ist in den Bebauungsplan aus folgenden Gründen nicht übernommen worden:

- das wegfallende Teilstück des Unteren Sempelweges ist bereits durch den Verbindungsweg zum Mittleren Sempelweg ausreichend ersetzt
- weder im Ortsbeirat noch in der Bürgerversammlung ist ein Wunsch für diesen Verbindungsweg geäußert worden
- eine weitere Kreuzung der B 40 kurz vor der mit Ampeln gesteuerten Kreuzung Hallgarter Straße - Uthmannstraße wäre nachteilig für die Verkehrssicherheit der B 40
- durch den Verbindungsweg würde die bauliche nutzbare Fläche des Gewerbegebietes verkleinert und dessen Bauland-Umlegung erschwert.

4.3.3 Ruhender Verkehr

4.3.3.1 Öffentliche Parkflächen

Auf der Ostseite des Mittleren Sempelweges ist in der Nähe des

Friedhofeinganges ein öffentlicher Parkplatz, insbesondere für die Friedhofsbesucher, angelegt. Dieser Parkplatz soll als "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche" im Bebauungsplan festgesetzt werden, da abzusehen ist, daß auch zukünftig wegen des Friedhofs Bedarf an dieser Parkfläche bestehen wird.

Entlang der Südseite der Planstraße 5442 wird eine öffentliche Parkfläche für Lastkraftwagen in einer Breite von 2,5 m mit dazwischen angeordneten Alleegebäuden festgesetzt. Da die genaue Lage der Erschließungswege für die noch (mit Hilfe einer Baulandumlegung) neu zu gestaltenden Grundstücke unbekannt sind, kann der Standort der Baumfestsetzungen innerhalb der Straßenfläche sich entsprechend der erforderlichen Zuwegung verändern; zugunsten der Erschließung der Baugrundstücke ist auch jeweils die öffentliche Parkfläche für Lkw's und die gegenüberliegende Fläche für Straßenbegleitgrün in der Planstraße 5442 zu unterbrechen.

4.3.3.2 Private Kfz-Stellplätze

Die für jedes Bauvorhaben nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz-Stellplätze sind von den Antragstellern jeweils auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen. Da die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), außer den Zugängen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sollen Stellplätze für Personenkraftwagen dort unzulässig sein. Diese einschränkende Maßnahme ermöglicht, die Vorgärten vor einer Versiegelung der Bodenoberfläche durch Stellplätze zu schützen und somit den Anteil der unversiegelten gegenüber der überbauten Fläche im Planungsbereich zugunsten einer besseren Bewässerung des Bodens zu vergrößern.

4.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB

4.4.1 Wasserversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Mainz. Zur Nutzung des Gewerbegebietes und des Mischgebietes ist die Verlegung neuer Versorgungsleitungen erforderlich. Vor der Realisierung der Folgemaßnahmen aufgrund dieses Bebauungsplanes ist mit der Stadtwerke Mainz rechtzeitig das neue Wasserversorgungsnetz abzustimmen.

4.4.2 Gasversorgung

erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Mainz. Eine Versorgung mit Erdgas soll vorgesehen werden. Die Neuverlegung der Gasversorgungsleitungen ist mit der Stadtwerke Mainz rechtzeitig zu koordinieren.

4.4.3 Elektrizitätsversorgung

erfolgt durch die Stadtwerke Mainz. Die Standorte der erforderlichen Trafostationen werden noch in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen festgelegt.

4.4.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsbereiches ist nicht mehr wie ursprünglich geplant in zwei Abflußrichtungen vorgesehen, sondern soll vollständig über das Klärwerk "Kastel/Amöneburg" erfolgen.

Der vorhandene Sammler in Richtung Klärwerk Kastel verläuft vom Baugebiet aus abwärts durch die Uthmannstraße - Steinern Straße - Ludwig-Wolker-Straße - Berstädter Grabenweg - Wiesbadener Straße und Biebricher Straße.

Das Klärwerk Kostheim sollte entsprechend der überholten Konzeption die Abwässer von ca. 2 ha des Planungsbereiches aufnehmen. Aus diesem Sachverhalt heraus sind die Sanierungsmaßnahmen und -fristen im Bereich des Klärwerkes "Kostheim" nunmehr ohne Einfluß auf die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der von der Landeshauptstadt Wiesbaden - Tiefbauamt - beim Regierungspräsidium Darmstadt am 26.01.1990 eingereichte Entwurf, zum Nachweis der Entlastungsanlagen im Einzugsgebiet des Klärwerkes "Kastel/Amöneburg" wurde am 09.10.1990 zugestimmt.

Im Baustufenplan zum vorgenannten Entwässerungsentwurf (Erläuterungsbericht) sind die Herstellungsfristen der einzelnen Sanierungsmaßnahmen festgesetzt. Der Entwurf zum Neubau eines Regenüberlaufbeckens auf dem Gelände des Klärwerkes "Kastel/Amöneburg", das zur Entwässerung des Baugebietes erforderlich ist, kann Anfang dieses Jahres beim Regierungspräsident Darmstadt eingereicht werden. Bei zügiger Prüfung durch die Aufsichtsbehörde kann das Bauwerk gemäß dem Stufenplan bis Ende 1992 fertiggestellt werden.

Alle weiteren Sanierungsmaßnahmen werden so rechtzeitig eingeleitet, daß für den Bereich "Kastel/Amöneburg" die vorgesehenen Zeitvorgaben eingehalten werden können.

Die bisher dem Einzugsgebiet "Klärwerk Kostheim" zugeordneten rund 2 ha große Teilfläche des Planungsbereiches wird bei der Neuberechnung des Einzugsgebietes "Klärwerk Kastel/Amöneburg" mit Hilfe des s. g. Schmutzfrachtsimulationsverfahrens entsprechend berücksichtigt werden.

Es kann also davon ausgegangen werden, daß die zukünftig anfallenden Abwässer aus dem Planungsbereich "Verlängerung Waldhofstraße" geordnet entsorgt werden können.

Im Investitionshaushalt 1988 - 1992 der Stadt Wiesbaden wurden für Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Klärwerks Kostheim ca. 11,0 Mio DM beantragt. Im Entwurf für Mainz-Kastel sind 3,6 Mio DM für Umbauarbeiten veranschlagt, die einen Staukanal und ein neues Regenüberlaufbecken beinhalten.

4.4.5 Müllbeseitigung

ist durch das Stadtreinigungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden sichergestellt.

4.4.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet kann von der durch die Uthmannstraße geführten Omnibuslinie der Stadtwerke Mainz erreicht werden.

4.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Wiesbaden hat in seiner Stellungnahme vom 31.10.1990 mitgeteilt, daß aufgrund der Nutzungseinschränkungen für gewerbliche Betriebe im nördlichen Planungsbereich die schalltechnischen Orientierungswerte (gemäß DIN 18005 Teil 1) für das nördlich angrenzende Wohngebiet eingehalten werden können. Jedoch sind die Richtwerte in der Nachtzeit zugunsten des Wohngebietes nur dann einzuhalten, wenn in dem eingeschränkten Teil des Gewerbegebietes nachts die Schallemissionen 15 dB (A) unter den Tageswerten liegen.

Die Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes, die Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet in bezug auf die zu erwartenden Schallemission der Betriebe zu konkretisieren und maximale flächenbezogene Gesamtschalleistungspegel festzusetzen fand im Bebauungsplan Berücksichtigung. Die Maximalpegel wurden vom Gewerbeaufsichtsamt ermittelt unter der Voraussetzung einer üblichen Nutzung in einem Gewerbegebiet.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

4.6.1 Straßenbegleitgrün

Um eine gute Durchgrünung des Gewerbegebietes zu erreichen, sind in der verlängerten Waldhofstraße (Planstraße 5442) beidseitig großkronige Laubbäume zu pflanzen. Der nördliche (bzw. östliche) Pflanzstreifen der Planstraße soll dabei auch bodendeckend flächig begrünt werden.

4.6.2 Zu begrünende Grundstücksfreiflächen

Durch Festsetzung von Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücksfreiflächen in den Randzonen der Baugebiete wird ein netzartig wirkendes Durchgrünungssystem geschaffen, das die Einbindung der Baugebiete in die umgebende Landschaft ermöglicht. Gleichzeitig dient es damit auch der Kleinklimaverbesserung des Neubaugebietes.

Die Festsetzung von Wandbegrünungen und die nach Möglichkeit durchzuführende Flachdachbegrünungen sollen ebenfalls diesem Zweck dienen.

Zur Bewertung und Abwägung ökologischer und wirtschaftlicher Belange siehe Punkt 4.1.2 und Anlage 2 dieser Begründung.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in Privateigentum.

Es ist beabsichtigt ein Baulandumlegungsverfahren nach § 45 BauGB im Planungsbereich anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes erforderlich ist.

Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens soll, falls erforderlich, ein Müllsammelplatz am Einmündungsbereich der Stichstraße in die Planstraße 5442 zugunsten der künftigen Anlieger errichtet werden. Da die neuen Eigentumsverhältnisse noch nicht bekannt sind, wäre die Regelung der Müllentsorgung in diesem Bereich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verfrüht.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

6.1 Der Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrsflächen wird im Rahmen der Baulandumlegung geregelt.

6.2 Straßenbaukosten (mit Straßenbegleitgrün)

6.2.1 Finanzierung aus dem Erschließungsbeitragsfond

Verlängerte Waldhofstraße	rd. 1 188 000,-- DM
Stichstraße	rd. 85 000,-- DM
Mittlerer Sempelweg	rd. 260 000,-- DM
	1 533 000,-- DM
aufgerundet	1 600 000,-- DM
davon 10 % städt. Anteil	160 000,-- DM
	=====

6.2.2 Finanzierung aus dem Vermögenshaushalt

Verbindungsweg	rd. 40 000,-- DM
Unterer Sempelweg	rd. 40 000,-- DM
	rd. 80 000,-- DM

6.3 Kanalbaukosten

Die Kanalbaukosten werden auf rd. 1,55 Mio DM geschätzt. Die Finanzierung erfolgt aus dem Anliegerfonds.

7. Statistische Angaben

Geltungsbereich	rd. 12 ha
Gewerbegebiet (bebaut)	rd. 4 ha
Gewerbegebiet (noch zu bebauen)	rd. 5 ha
Mischgebiet (bebaut)	rd. 0,5 ha
Mischgebiet (noch zu bebauen)	rd. 0,5 ha

8. Textteil zum Bebauungsplan

8.1 Der Textteil zu diesem Bebauungsplan enthält unter Buchstaben A planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB mit Regelungen über:

- 1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 BauNVO)
- 2.) Festsetzung der abweichenden Bauweise (h) (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 (4) BauNVO)
- 3.) Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

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

5.) Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

8.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB
und § 118 HBO in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die
Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den
Bebauungsplan

Unter Buchstabe B werden Regelungen getroffen über:

- 1.) Gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke
- 2.) Befestigung der Grundstücksfreiflächen
- 3.) Gestaltung der Stellplätze und Abfallbehälter
- 4.) Gestaltung der Einfriedungen

8.3 Unter Buchstaben C werden Hinweise aufgenommen über:

- 1.) Empfehlung zur Errichtung von Zisternen bzw. Rückhalte-
becken
- 2.) Empfehlungen zur Begrünung von Flachdächern
- 3.) Bauschutzbereich wegen Flugverkehr

9. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

(Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungs-
planes erläutert.

Im Auftrag

gez. Luft

Luft
Ltd. Vermessungsdirektor

Anlagen:

1. Landschaftsanalyseplan und -bewertungsplan
2. Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht
3. Grünbestandsplan des Planungsbereiches
4. Profilplan der Planstraße 5442