

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hallgarter Straße - Siebenmorgenweg -

1. Änderung" im Stadtbezirk Kostheim, für das Gebiet zwischen der Bundesbahn von Wiesbaden nach Frankfurt/Main, der Hallgarter Straße und der Hochheimer Straße (B 40) bis zum Distrikt "In den sieben Morgen"

1. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Südseite der Bundesbahn von Wiesbaden nach Frankfurt (Main), Westseite der Hallgarter Straße (5067), Südseite der Hochheimer Straße - Bundesstraße B 40 - Ostseite der Flurstücke 193/1, 194/3, 192/3, 190/1, 189/3, 188/3, 186/5, 185/1, 184/1, 183/3, 182/1, 181/1, der Flur 2, Südseite des Flurstücks 181/1 der Flur 2, Ostseite des Wegeflurstücks 405/1 der Flur 2, Ost- und Südseite des Flurstücks 173/1 der Flur 2, Bundesbahnlinie von Wiesbaden nach Frankfurt (Main) kreuzend, Südseite der Bundesbahn von Wiesbaden nach Frankfurt (Main).

2. Allgemeines

Für einen Teil des Planbereiches besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Kostheim 1974/1. Dieser Bebauungsplan wurde ohne den Teilbereich, für den eine engere Wasserschutzzone für die in der Nähe liegenden Flachbrunnen ausgewiesen werden sollte, am 26. Juni 1974 vom Hessischen Minister des Innern genehmigt. Außerdem waren Teilbereiche im Bereich der Hochheimer Straße (B 40) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da für diese Bereiche einmal die planungsrechtliche Zielsetzung nicht eindeutig bestimmt werden konnte und zum anderen die Verkehrsanschlüsse an die Bundesstraße nicht abgeklärt werden konnten. Für diese Bereiche besteht noch der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juni 1969 Nr. 219, der die Aufstellung eines Bebauungsplanes einleiten sollte.

Die neue Führung der Bundesstraße 40 wird zur Zeit untersucht. Da keine konkreten Planungsaussagen hierüber vorliegen, ist sie nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes enthalten.

Die nachrichtliche Darstellung der Bundesbahnflächen wird erforderlich, damit die städtebaulichen Zusammenhänge erhalten bleiben.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für den Bereich an der Hochheimer Straße, der als Grünfläche festgesetzt werden soll, ist eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt worden, die am 25. Oktober 1978 vom Hessischen Minister des Innern genehmigt wurde. Die Veröffentlichung der Genehmigung erfolgte in den Wiesbadener Tageszeitungen und der Allgemeinen Zeitung - Mainzer Anzeiger am 27.11.1978.

3.2 Fluchtlinienpläne nach dem Hessischen Aufbaugesetz

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Fluchtlinienpläne Kostheim 1956/1 und 1957/1. Die neue Straßenführung gleicht sich den alten Fluchtlinienfestsetzungen an. Es ergeben sich Änderungen im Bereich des Gartenweges und des Siebenmorgenweges, die durch den Bebauungsplan neu festgesetzt werden.

3.3 Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz

Für den größten Teil des Planungsbereiches besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Kostheim 1974/1. Dieser Bebauungsplan wird ergänzt und geändert durch den Bebauungsplan "Hallgarter Straße - Siebenmorgenweg - 1. Änderung" im Stadtbezirk Kostheim.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen. Die Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien oder Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfallen damit.

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

4.1 Das Bauland gliedert sich in

4.11 Reines Wohngebiet (WR), (§ 3 BauNVO)

mit 2-geschossiger, offener Bebauung
(GRZ = 0,25; GFZ = 0,5)

und mehrgeschossiger, offener Bebauung
(GRZ = 0,25; GFZ = 1,0)

4.12 Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO)

mit 2-geschossiger, offener Bebauung
(GRZ = 0,25; GFZ = 0,5)

4.13 Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Neuapostolische Kirche).

Das Grundstück ist bereits entsprechend der vorgesehenen Festsetzung bebaut.

4.2 Grünflächen (§ 9 (1) BBauG)

4.21 Öffentliche Grünanlage - Kinderspielplätze für Kinder bis 16 Jahre.

Ausgebaute Spielanlage zwischen Hochheimer Straße
und Eichenstraße.

Öffentliche Grünanlage - Kinderspielplatz.

Kinderspielplatz an der Ulmenstraße.

4.22 Straßenbegrünung - Baumstreifen.

Der ostwärtige Gehweg der Nikolausstraße zwischen
Kiefernstraße und Eichenstraße ist 4,00 m breit
vorgesehen, um eine Bepflanzung mit Alleebäumen
zu ermöglichen, die eine Grünverbindung zum Friedhof
bilden sollen.

4.23 Private Grünfläche - kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp B -

Das Dreieck in der Eisenbahngabelung ist infolge seines
Zuschnittes für Bauzwecke nicht verwertbar. Es soll
deshalb als Private Grünfläche - kleingärtnerische
Dauernutzung - Gartentyp B - festgesetzt werden. Ent-
sprechende textliche Festsetzungen sind im Bebauungs-
plan unter Ziffer 1.1 des Textteils getroffen.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

Im Einvernehmen mit der Deutschen Bundesbahn ist beab-
sichtigt, die schienengleichen Übergänge am Posten 32
(Hauptstraße - Steinern-Kreuz-Weg), Posten 4 (Hochheimer
Straße) und Posten 4 a (Gartenweg) aufzuheben.

Der Übergang am Posten 32 soll durch eine Gehwegunter-
führung Hauptstraße - Nikolausstraße ersetzt werden.
Der Fahrverkehr wird über die Brücke am Posten 33 (Straße
"Am Mainzer Weg" - Hallgarter Straße), geleitet.

Der Übergang am Posten 4a soll durch eine Wegunterführung
ersetzt werden. Siedlungsinterner Verkehr ist mit be-
schränkter Durchfahrtshöhe in der Unterführung möglich.

Die Verbindung von der Nikolausstraße zum Mittleren Sempel-
weg (Friedhofszugang) wird unter der an dieser Stelle
bereits auf einem Damm liegenden B 40 durch eine Gehweg-
unterführung hergestellt.

Die Eichenstraße und der Siebenmorgenweg bilden die
Haupterschließungsstraßen für den vorliegenden Planungs-
bereich.

4.31 Straßen mit überörtlichen Verkehrsaufkommen

Die Führung der Hochheimer Straße (B 40) wird z.Zt. in verschiedenen Lösungsmöglichkeiten untersucht. Um der endgültigen Lösung nicht durch diesen Bebauungsplanentwurf vorzugreifen, wurde die Bundesstraße aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Sobald die Trasse der Hochheimer Straße feststeht, wird hierfür ein gesondertes Verfahren durchgeführt.

4.32 Wege

In den Baugebieten werden Erschließungswege ausgewiesen.

Für die Verrohrung des Käbbaches wird zwischen der Hochheimer Straße und der Bundesbahn ein Wirtschaftsweg (Kanalweg) und an der Bundesbahnstrecke von Mz.-Mombach nach Frankfurt/M. Wirtschaftswege festgesetzt. Die Wirtschaftswege sind Zugangswege zu den Grundstücken.

4.33 Höhenlage (§ 9 (1) 4 BBauG)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt.

4.4 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 5 und 7 BBauG)

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch die Stadtwerke Mainz.

4.41 Versorgungsflächen (Wasserschutzgebiete)

Die Stadtwerke Mainz unterhalten nördlich der Hochheimer Straße (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) ein Hilfswasserwerk, das seinen Wasserbedarf aus Flachbrunnen bezieht. Für dieses Hilfswasserwerk waren Wasserschutzzonen geplant, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckten. Besonders einschneidend war die geplante Festsetzung einer Engeren Wasserschutzzone zwischen Bundesbahn, Siebenmorgenweg und Käbbach, durch die eine Bebauung dieses Gebietes ausgeschlossen werden sollte.

Durch ein Gutachten wurde festgestellt, daß durch den Bau eines Tiefbrunnens einmal die Wasserqualität verbessert werden könnte und zum anderen die Bebauung dieses Bereiches ermöglicht würde. Auf der Grundlage dieses Gutachtens haben sich die Städte Mainz und Wiesbaden und die Stadtwerke Mainz bereit erklärt, die Kosten für den Bau des Tiefbrunnens anteilig zu tragen.

In der 10. Sitzung des Städteausschusses Mainz-Wiesbaden am 19. Oktober 1976 wurde unter Tagesordnungspunkt 10 berichtet, daß der Fortgang des Baues des Tiefbrunnens gesichert sei. In der Zwischenzeit wurde der Tiefbrunnen fertiggestellt und ist betriebsbereit. Dadurch kann nun auch der oben genannte Bereich aus der früher geplanten Engeren Wasserschutzzone, die für die Flachbrunnen gedacht war, herausgenommen werden.

4.42 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Baugebiet wird zur Kläranlage Kostheim auf der Maaraue entwässert. Das Gebiet zwischen Hallgarter Straße und Steinern-Kreuz-Weg ist bereits an das Kanalnetz angeschlossen.

Für den Verbindungskanal zum Baugebiet ostwärts der Bahn muß neben dem Fußgängertunnel eine 3,00 m breite Kanalparzelle ausgewiesen werden, ebenso ist für den Käßbach eine 4,00 m breite Parzelle als Bachkanalweg freizuhalten.

4.43 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Stadtreinigungsamt.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15 und 16 BBauG)

- Abschirmflächen für Lärm- und Staubschutzbepflanzung- und -anlagen

Zum Schutze der Wohnbebauung sind gegen die Bundesstraße 40 und die Bundesbahn "Abschirmflächen für Lärm- und Staubschutzbepflanzung- und -anlagen" als Festsetzung vorgesehen. Diese liegen innerhalb der Flächenstreifen, die für das "Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt werden sollen.

Durch diese Festsetzung ist planungsrechtlich die Möglichkeit gegeben, Abschirmungsmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles zu treffen. Zusätzliche textliche Festsetzungen sind unter Ziffer 1.2 des Textteils zum Bebauungsplan getroffen.

6. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 (6) BBauG)

Das für die Bebauung noch zur Verfügung stehende Gelände befindet sich überwiegend im Privatbesitz.

Mit Beschluß vom 01.07.1965 (Nr. 238) hat die Stadtverordnetenversammlung für den Planungsbereich die Umlegung nach § 46 BBauG angeordnet.

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

Vom Amt für Verkehrswesen sind folgende Kosten überschlägig ermittelt worden:

7.1 Straßenbau (10 % von 1.700.000,-- DM) 170.000,-- DM
(einschließlich Grunderwerb,
Freilegung und Beleuchtung)

7.2 Fußgängertunnels

Nikolausstraße (unter der Eisenbahn)	295.000,-- DM
Nikolausstraße (unter der B 40)	260.000,-- DM
Gartenweg (unter der Eisenbahn)	205.000,-- DM

Für die Fußgängertunnels sind bezüglich des Umfangs der Kostenübernahme durch Bundesbahn und Landesamt für Straßenbau noch Festlegungen zu treffen.

7.3 Kanalbau

Der Kanalausbau ist inzwischen durchgeführt. Neue Kosten für die Kanalisierung entstehen voraussichtlich nicht mehr.

8. Statistische Angaben

8.1 Wohneinheiten

Vorhanden

in Geschossbauten	rd.	230	WE
in Einzelhäusern	rd.	270	WE
	zus. rd.	500	WE

Geplant

in Geschossbauten	rd.	-	WE
in Einzelhäusern	rd.	250	WE
	zus. rd.	250	WE

8.2 Einwohner

künftig insgesamt rd. 2650 E

9. Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)

nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968.

Der Planungsbereich liegt im Bauschutzbereich Radius 4,0 - 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt. Die zulässige maximale Bauhöhe entwickelt sich von 183,3 m - 238,3 m ü.NN geradlinig ansteigend.

10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

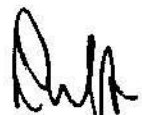
auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965.

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

11. Bundesbahnanlagen sind gem. § 9 Abs. 4 BBauG nachrichtlich übernommen.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341).

Im Auftrage


L u t

Vermessungsdirektor

