

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Hallgarter Straße - Siebenmorgenweg" in Mz.-Kostheim, für das Gebiet zwischen der Hochheimer Straße (B 40), dem Siebenmorgenweg, der Bundesbahn von Wiesbaden nach Frankfurt/M. und der Hallgarter Straße.

1. Allgemeines

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes durch die entsprechenden planungs- und baurechtlichen Ausweisungen zu bestimmen.

-Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

Magistratsbeschluß	29. April 1969 Nr. 755
Beschluß der Stadtverordnetenversammlung	19. Juni 1969 Nr. 219

Die neue Führung der B 40 soll durch ein besonderes Verfahren festgesetzt werden. Sie ist deshalb aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes herausgenommen worden. Ebenfalls sind eventuelle Anschlußmöglichkeiten ausgeklammert.

2. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Südseite der Hochheimer Straße (Bundesstraße 40), Ostseite eines geplanten Fußweges in Verlängerung der Nikolausstraße, Nordseite der Eichenstraße, Süd- und Ostseiten des Flurstücks 270/5 der Flur 2, Ostseite des Flurstücks 270/3, Nordseite des Flurstücks 270/4, Südwestseite der Bundesbahn von Mz.-Mombach nach Frankfurt/M., Südseite der Hochheimer Straße (B 40), Ostseite des Flurstücks 206/1 der Flur 2, Nordseite der geplanten Straße A, Westseite des Flurstücks 219/4 der Flur 2, Südseite der Hochheimer Straße (B 40), Ostseite des Flurstücks 198/1 der Flur 2, Südseiten der Flurstücke 195/7, 195/10, Ostseite des Flurstücks 195/10, Südseiten der Flurstücke 194/1, 194/2, West-, Süd- und Westseite des Flurstücks 192/2 der Flur 2, Südseite der Hochheimer Straße (B 40), Ost-, Süd- und Ostseite des Feldweges Flurstück 406 der Flur 2, Ostseite des Flurstücks 180 der Flur 2 bis zur Südseite der Bundesbahngrenze, Südseiten der Bundesbahn von Wiesbaden nach Frankfurt/M., Ost- und Südseite des Flurstücks 300 der Flur 2, Südseite der Bundesbahn von Wiesbaden nach Frankfurt/M., Westseite der Hallgarter Straße bis zur Südseite der Hochheimer Straße.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden weist den größten Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus. An der Ulmenstraße, der Eisenbahngabelung und ostwärts des Siebenmorgenweges sind Grünflächen ausgewiesen. Südlich der Hochheimer Straße zwischen Nikolausstraße und Steinernkreuzweg ist die Ausweisung eines Baugrundstückes für den Gemeinbedarf (Schule) vorgesehen, ebenso an der Kiefernstraße (Neuapostolische Kirche).

Die Grünfläche (private Gärten) ostwärts des Siebenmorgenweges liegt im Landschaftsschutzgebiet.

3.2 Fluchtlinienpläne

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Fluchtlinienpläne aus den Jahren 1956/1, 1957/1. Abgesehen von der Straßenführung des Gartenweges zwischen Steinernkreuzweg und Eichenstraße und den Änderungen die sich durch die neue Verkehrsplanung (B 40 und Nikolausstraße sowie teilweise Straßenverbroadenerungen) ergeben, soll die Führung der alten Fluchtlinien beibehalten werden.

3.3 Bebauungsplan

Für den westlichen Teil des Planungsbereiches besteht ein Bebauungsplan (BBauG) aus dem Jahr 1962/1. Da sich jedoch auch in diesem Bereich kleinere Änderungen bezüglich der Straßenführung ergeben, ist eine Einbeziehung des Gebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

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

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 - Kinderspielplatz.

Der Kinderspielplatz an der Ulmenstraße soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

4.22 Straßenbegrünung - Baumstreifen.

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

4.23 Private Grünflächen - Gärten.

Das Dreieck in der Eisenbahngabelung ist infolge seines Zuschnittes für Bauzwecke nicht verwertbar. Es soll deshalb als Grünfläche - Private Gärten festgesetzt werden.

Die Fläche zwischen der ostwärtigen Baugebietsgrenze, die parallel zum Siebenmorgenweg verläuft, und der Grenze des Planungsbereiches soll gemäß ihrer bestehenden Nutzung als Grünfläche - Private Gärten festgesetzt werden. Sie liegt im Landschaftsschutzgebiet.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

Im Einvernehmen mit der Deutschen Bundesbahn ist beabsichtigt, die schienengleichen Übergänge am Posten 32 (Hauptstraße - Steinernkreuzweg), Posten 4 (Hochheimer Straße) und Posten 4a (Gartenweg) aufzuheben.

Der Übergang am Posten 32 soll durch eine Gehwegunterführung 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 Gehwegunterführung ersetzt werden. Der Fahrverkehr wird über die zu bauende Überführung der B 40 geleitet.

Die Verbindung von der Nikolausstraße zum Mittleren Sempelweg (Friedhofszugang) wird unter der an dieser Stelle bereits auf einem Damm liegenden B 40 durch eine Gehwegunterführung hergestellt.

Die Eichenstraße bildet die Hauptaufschließungsstraße für den vorliegenden Planungsbereich. Ihre Einmündung in die Hallgarter Straße ist zu verbreitern, um diesen Knotenpunkt genügend leistungsfähig ausbilden zu können.

4.31 Straßen mit überörtlichen Verkehrsaufkommen

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

4.32 Wege

In den Baugebieten werden Gehwege als Fußwegverbindungen ausgewiesen.

Für die Verrohrung des Käßbaches wird zwischen der Hochheimer Straße und der Bundesbahn ein Kanalweg und an der Bundesbahnstrecke von Mz. Mombach nach Frankfurt/M. ein Wirtschaftsweg 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. Für dieses Werk liegt seit 1961 bei der oberen Wasserbehörde (Regierungspräsident) ein Antrag der Stadtwerke Mainz auf Festsetzung eines Wasserschutzgebietes vor. Über diesen Antrag ist bis jetzt noch nicht entschieden. Die in dem Antrag der Stadtwerke Mainz vorgesehene engere Schutzzone reicht über die Hochheimer Straße nach Süden bis an die Eisenbahnlinie.

Die übrigen Baubereiche liegen in der geplanten weiteren Zone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Mz.-Kostheim.

4.42 Versorgungsleitungen

4.421 Wasserversorgung

Im Bereich des Gartenweges wird für bestehende Gebäude das Wasser zum Teil noch aus eigenen Brunnen gewonnen. Diese unzureichende Versorgung soll durch den Anschluß an das auszubauende Wasserleitungsnetz ersetzt werden.

4.422 Gasversorgung

Zwischen der Hochheimer Straße und der Eisenbahnlinie verläuft im Zuge der Planstraße A und D eine Gashochdruckleitung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG.

4.423 Elektrizitätsversorgung

Eventuell erforderliche Flächen für die Errichtung von Trafostationen werden von den Stadtwerken Mainz festgelegt und auf privatrechtlicher Basis erworben.

4.43 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Baugebiet wird zur Kläranlage Kostheim auf der Maaraue entwässert. Das Gebiet zwischen Hallgarter Straße und Steinernkreuzweg 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.

4.44 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

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

Mit Beschluß vom 1.7.1965 (Nr. 238) hat die Stadtverordnetenversammlung für den Planungsbereich die Umlegung nach § 46 BBauG angeordnet.

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

Vom Tiefbauamt sind folgende Kosten überschlägig ermittelt worden:

6.1 <u>Straßenbau</u> (10 % von 2.500.000,-- DM)	250.000,-- DM
(einschließlich Grunderwerb, Freilegung und Beleuchtung)	

6.2 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.

6.3 Kanalbau

Innere Erschließung	542.000,-- DM
Äußere Erschließung	92.000,-- DM
Käbbachkanal	754.000,-- DM

Die Finanzierung der inneren Erschließung erfolgt durch Kanalanschlußgebühren.

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten

Vorhanden

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

Geplant

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

7.2 Einwohner

Vorhanden	rd.	1.750	E
Zu erwarten	rd.	900	E
	zus. rd.	2.650	E

8. Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)

nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968.

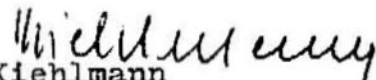
Der Planungsbereich liegt im Bauschutzbereich
Radius 4,0 - 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt.
Die zulässige maximale Bauhöhe entwickelt sich
von 183,3 m - 238,3 m ü. NN geradlinig ansteigend.

9. 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.

10. Bundesbahnanlagen sind gem. § 9 Abs. 4 nachrichtlich übernommen.


Kiehlmann
Vermessungsdirektor