

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Sampelweg" in Kostheim für das Gebiet zwischen der Uthmannstraße, der Steinern Straße, der Eisenbahn von Mainz-Mombach nach Bischofsheim, dem Friedhof und der verlängerten Waldhofstraße.

### 1. Allgemeines

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt insbesondere für die Erschließung weiteren Baugeländes zur Fortführung des Wohnungsbauens in Kostheim entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer 2. Gesamtschule, die Friedhofserweiterung und für die Anlage von Dauerkleingärten geschaffen werden.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 3.12.1970 Nr. 2280 und der Stadtverordnetenversammlung vom 21.1.1971 Nr. 24 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### 2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Nordseite der Steinern Straße von der Westseite der verlängerten Uthmannstraße bis zur Eisenbahn von Mainz-Mombach nach Bischofsheim, Westseite der Eisenbahn, Südgrenze der Grundstücke Flur 5, Flurstücke 53 - 55 und deren Verlängerung bis zur Ostgrenze des Flurstücks 64/1, Ostgrenze der Flurstücke 64/1, 65, 66/1, 66/2, 67 und 73 bis zur Südseite des Feldweges Flurstück 503, Südseite dieses Feldweges bis zur Westseite des Mittleren Sampelweges, Ostgrenze der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 133, 132, 131 und 128, Südgrenze der Flurstücke 128, 129/1 und deren Verlängerung bis zur Südostecke des Flurstücks 414, Südgrenze dieses Flurstücks und dessen Verlängerung bis zur Westseite der Uthmannstraße, Westseite der Uthmannstraße bis zur Nordseite der Steinern Straße.

### 3. Ausweisungen und Änderungen bestehender Bauleitpläne

#### 3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplanes.

#### 3.2 Verbindlicher Bauleitplan

Die für einen Teilbereich bereits durch die Bebauungspläne "Steinern Straße" und "1. Änderung Steinern Straße" getroffenen Festsetzungen werden durch diesen Bebauungsplan unverändert übernommen.

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

Die verbindlichen Festsetzungen werden durch unverbindliche Darstellungen ergänzt, um Richtlinien für die Durchführung zu geben.

##### 4.1 Bauland (§ 9 Abs. 1 BBauG)

###### 4.11 Reines Wohngebiet (WR)

4-12geschossige Blockbebauung  
GRZ 0,25  
GFZ 1,00

Die in den einzelnen Bauquartieren vorgesehene Blockbebauung mit unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse werden von einem Bauträger aufgrund baureifer Planung unter Beachtung der vorgesehenen Geschößflächenzahl erstellt. Aus diesem Grunde ist der auf die jeweilige Zahl der Vollgeschosse bezogene Teil der überbaubaren Grundstücksfläche nicht besonders bestimmt worden. Das gleiche gilt für die Stellplatzanlage innerhalb der einzelnen Bauquartiere.

2geschossige Reihenhausbauweise  
GRZ 0,35  
GFZ 0,7

2geschossige Bauweise  
GRZ 0,25  
GFZ 0,5

###### 4.12 Privatwirtschaftliche Fläche (§ 9 Abs. 1 h BBauG)

1-2-geschossige Bauweise  
für Läden und Restaurant  
GRZ 0,35  
GFZ 0,7

###### 4.13 Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 f BBauG)

Auf dieser Fläche soll zu gegebener Zeit eine 2. Gesamtschule für den AKK-Bereich errichtet werden. Dabei ist auch ein Tummelplatz vorgesehen. Der genaue Standort kann erst nach Vorlage des Raumprogrammes festgelegt werden; für das Baugrundstück:  
GRZ 0,35  
GFZ 0,7

###### 4.14 Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)

für eine Gas-Reglerstation  
an der Uthmannstraße.

#### 4.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG)

Der Planbereich wird im Norden von der noch nicht endgültig ausgebauten Steinern Straße und im Westen von der bereits in seiner endgültigen Breite festgesetzten Uthmannstraße tangiert. Die Steinern Straße wird künftig über die Bahnlinie Mz.-Mombach-Bischofsheim überführt.

Die Steinern Straße wird im Regelfall 20,0 m breit (2,5/10,5/7,5). In Fortsetzung der Vorstrecke wird zwischen Fahrbahn und südlichem Gehweg eine 5,0 m breite Straßenbegleitgrünfläche angeordnet.

Die Straße A ist die Haupterschließungsstraße mit einer Breite von 15,5 m (2,5/10,5/2,5). Sie verläuft in Verlängerung der Zelterstraße von der Uthmannstraße bis zur Steinern Straße.

Die Straßen B und C werden 13,0 m (2,25/8,5/2,25) breit. Die Wendeplätze erhalten 22,5 m (2,25/18,0/2,25) Durchmesser. Die anschließenden Verbindungswege von den Wendeplätzen zur Uthmannstraße Fußweg 3 und Fußweg 4 werden zur Aufnahme der Entwässerungskanäle und Versorgungsleitungen 5,0 m breit.

Die Verbindungsstraße D wird ebenfalls 13,0 m breit mit einem 10,0 m breiten Grünzug an der Ostseite und teilw. 7,0 m breiten Senkrechtparkständen an der Westseite.

Die Stichstraße E wird 13,0 m (2,25/8,5/2,25) breit, der Wendeplatz erhält 18,0 m Fahrdurchmesser.

Die Stichstraße F erhält 10,5 m Gesamtbreite (2,0/6,5/2,0), der Wendeplatz wiederum 18,0 m Fahrdurchmesser, der anschließende Fußweg 9 wird ebenfalls 5,0 m breit.

Der vorhandene Mittlere Sattelweg mit vorgesehenen Leitbänken wird als Fußweg 10 festgesetzt.

Die Fußwege 5, 6, 7 und 8 sind öffentliche Erschließungswege zu den Reihenhäusern.

#### 4.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden entsprechend der Bausatzung vom 12.10.1967 auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Um ausreichende Grünräume zwischen den Geschossbauten freizuhalten, sind neben den ebenerdigen Stellplätzen noch 7 Tiefgaragen erforderlich. Die Stellplätze der Wohnbaufläche B werden auf der Wohnbaufläche A angeordnet.

#### 4.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 8 BBauG)

##### 4.41 Kinderspielplätze

Die beiden Kinderspielplätze sind im Bereich der Fußwegverbindungen mit Begleitgrün angeordnet.

#### 4.42 Friedhof Kostheim

Die festzusetzende Friedhofserweiterung berücksichtigt bereits den noch zu erwartenden Bevölkerungsanstieg Kostheims.

#### 4.43 Dauerkleingärten

Die Dauerkleingärten sollen den Bewohnern der benachbarten Wohngebiete für ihre Freizeitbeschäftigung dienen und gleichzeitig das Wohngebiet gegenüber dem südlich anschließenden Gewerbegebiet abschnirmen.

#### 4.5 Bauschutzbereich des Flugplatzes WI-Erbenheim

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich Radius 4,0 - 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt des Flugplatzes WI-Erbenheim, die zulässige Maximalbauhöhe beträgt zwischen 183,3 m - 238,3 m über NN

#### 4.6 Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

##### 4.61 Versorgung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

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

##### 4.611 Wasserversorgung

ist sichergestellt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone für die Trinkwasseranlage Wasserwerk Kostheim der Stadtwerke Mainz AG.

##### 4.612 Gasversorgung

ist gesichert. An der Uthmannstraße wird eine Versorgungsfläche für eine Gas-Reglerstation ausgewiesen.

##### 4.613 Stromversorgung

Für die Versorgung mit elektr. Strom müssen innerhalb des Planbereiches 5 Trafostationen errichtet werden. Die Standorte sind im Bebauungsplan eingetragen.

##### 4.62 Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 7 BBauG)

##### 4.621 Abwasserbeseitigung

Die gesamte Kanalisation wird an den bereits vorhandenen 1. Abfangkanal angeschlossen und damit zu der z. Z. noch im Bau befindlichen Kläranlage am Rheinufer in Kastel hin entwässert.

Infolge der aus den Geländebeziehungen zwangsläufig sich ergebenden sehr geringen Gefälle der Kanäle ist bei Starkregen Rückstau nicht zu vermeiden. Die Rückstauhöhe ist daher gleich Straßenhöhe festzusetzen. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen erforderlich. Außerdem ist mit starkem Grundwasserandrang zu rechnen.

4.622 Müllbeseitigung

erfolgt durch das Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Statistische Angaben

5.1 Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt  
insgesamt 27,44 ha = 100 %

davon sind:

5.11 Bauland	18,24 ha = 67 %
5.12 Verkehrsflächen	5,10 ha = 18 %
5.13 Grünflächen	4,10 ha = 15 %

zusammen:	27,44 ha = 100 % =====
-----------	---------------------------

5.11 Das Bauland beträgt 18,24 ha = 100 %

davon sind:

5.111 Reines Wohngebiet	11,63 ha = 64 %
5.112 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	6,50 ha = 35 %
5.113 Baugrundstücke für Privatwirtschaft	0,11 ha = 1 %

zusammen:	18,24 ha = 100 % =====
-----------	---------------------------

5.2 Wohneinheiten (WE)

vorhanden \_\_\_\_\_

geplante rd. 1050 WE

5.3 Einwohner (E)

vorhanden \_\_\_\_\_

zu erwarten rd. 3600 E

5.4 Besiedlungsdichte

bezogen auf den gesamten Planbereich.

Wohneinheiten 1050 : 27,44 ha = 38 WE/ha  
Einwohner 3600 : 27,44 ha = 131 E/ha

bezogen auf das Wohngebiet (WR)

Wohneinheiten 1050 : 11,63 ha = 90 WE/ha  
Einwohner 3600 : 11,63 ha = 310 E/ha

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

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sind zu etwa 85 % im Eigentum der Wohnbau Mainz GmbH und der Stadt Mainz. Die Stadt Wiesbaden hat nur geringfügigen Besitz. Der Rest ist Privateigentum, der noch auf freihändiger Basis erworben werden soll, so daß ein Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz nicht vorgesehen ist.

In dem künftigen Schulgelände hat die Stadt Wiesbaden bisher nur vereinzelt Grundstücke erworben. Ein gezielter Grunderwerb wird erst dann durchgeführt, wenn dem Schulbauprojekt nähergetreten wird. Die für Grünflächen - Dauerkleingärten und Friedhofserweiterung - vorgesehenen Flächen sind fast ausnahmslos in Privatbesetz.

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

7.1 Verkehrsanlagen und Kanalisation

7.11 Grunderwerb

40.000 qm x 40,00 DM = 1.600.000,00 DM  
davon 10 % städt. Anteil = 160.000,00 DM

7.12 Straßenbau

Steinern Straße 500.000,00 DM  
Uthmannstraße 350.000,00 DM  
Sonstige Straßen  
und Wege 1.150.000,00 DM  

---

2.000.000,00 DM  
davon 10 % städt. Anteil = 200.000,00 DM

7.13 Kanalbau

Äußere Erschließung 1.200.000,00 DM  
Innere Erschließung 700.000,00 DM

(Die Finanzierung erfolgt  
über den Gebührenhaushalt)

7.2 Baugrundstück für den Gemeinbedarf

7.21 Grunderwerb

65.00 qm x 12,00 DM = rd. 780.000,00 DM

7.22 Gesamtschule

Die Schulbaukosten können z. Z. noch nicht geschätzt werden.

7.23 Tummelplatz

Die Kosten für die Anlegung des Tummelplatzes können z. Z. nicht geschätzt werden, da die Abgrenzung noch nicht feststeht.

7.3 Kinderspielplätze

7.31 Grunderwerb

2.500 qm x 12,00 DM = 30.000,00 DM

davon 10 % städt. Anteil = 3.000,00 DM

7.32 Anlage

2.500 qm x 45,00 DM = 112.500,00 DM

davon 10 % städt. Anteil = 11.250,00 DM

7.4 Fußgängerbereich

7.41 Anlage der Begrünung 50.000,00 DM

davon 10 % städt. Anteil = 5.000,00 DM

7.5 Friedhofserweiterung

7.51 Grunderwerb

18.150 qm x 12,00 DM = rd. 218.000,00 DM

7.52 Anlage

18.150 qm x 15,00 DM = rd. 272.000,00 DM

7.6 Dauerkleingärten

7.61 Grunderwerb

20.400 qm x 12,00 DM = rd. 244.800,00 DM

7.62 Anlage

20.400 qm x 5,00 DM = 102.000,00 DM

### 8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft, über die Höhenlage der Straßen der Profilplan des Bebauungsplanes

*Kiehlmann*  
Kiehlmann  
Vermessungsdirektor

#### Nachtrag:

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.1973 Nr. 267 mit folgenden Änderungen als Satzung beschlossen:

#### Zu 4.2

Die Planstraße D entfällt. Die vorgesehene Straßenfläche -wird als Grünfläche - öffentliche Grünanlage - Kinderspielplatz und Altenruheplatz festgesetzt.

#### Zu 4.13

Die Ausweisung "Kindertagesstätte" ist noch zusätzlich auf dem Grundstück Gemeinbedarf einzutragen.

#### Zu 4.613

Die für die Errichtung der Trafostationen vorgesehenen Flächen werden als Baugrundstücke für Versorgungsanlagen - Trafo - ausgewiesen.

#### Zu 4.11

Die Hauptrichtung der 6geschossigen Wohngebäude südlich der Planstraße A wird um 90 Grad geändert und die Grenze zwischen der 6- und 2geschossigen Bauweise geringfügig verschoben.

#### Zu 4.3

Die für die Wohnbaufläche zwischen Planstraße A, Steinern Straße, Mittlerer Sempelweg und Planstraße E erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage angeordnet. Damit entfällt für diese Wohnbaufläche der Nachweis der Kfz-Stellplätze auf der Wohnbaufläche A.

Wiesbaden, den 27.07.1973

*L. V.*  
L u t  
Obervermessungsrat