

Begründung
zum Bebauungsplan „Am Floßhafen“
in Mainz-Kostheim

1. Geltungsbereich

Gebiet zwischen der Hauptstraße und Floßhafen sowie westlich der Floßhafenstraße. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Bebauungsplan selbst zu ersehen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Westen und Osten Gebäudebestand aus den Jahren nach 1900, in der Mitte einen holzverarbeitenden Betrieb, dessen Standort 2002 aufgegeben wurde und im Süden den Uferbereich bis zum Rheinarm Floßhafen. Die bestehende Bebauung auf 15 Flurstücken soll durch Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert werden. Sie enthält vorwiegend Wohnungen, im westlichen Bereich vereinzelt geschossweise auch Büros für Freie Berufe.

Durch die Verlagerung des holzverarbeitenden Betriebes Schollmayer an einen neuen, auswärtigen Standort werden die Flächen des Sägewerkes am Ufer des Rheinarmes Floßhafen für ein zukünftiges Wohngebiet frei. Eine östlich anschließende Fläche, von der Kath. Pfarrgemeinde St. Kilian wurde von der Fa. Schollmayer erworben und wird gleichzeitig ebenfalls für eine neue Nutzung frei.

Seitens der Stadt Wiesbaden wird die besondere Lage des sich entwickelnden Wohngebietes als günstige Gelegenheit betrachtet, die benachbarten, dicht bebauten älteren Ortsteile Kostheims durch Verbindungsstraßen und Wege besser an das Erholungsgebiet der Stromwiesen anzuschließen und die Ortsrandbegrünung von der Mainbrücke aus weiter zu vervollständigen. Die öffentliche Benutzbarkeit wird auf den Erschließungsstraßen, die alle in Privatbesitz bleiben, durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sichergestellt.

Der Bebauungsplan soll besonders die baurechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Wohnbauten, eines Altenpflegeheimes und eines Ärztehauses schaffen. Darüber hinaus soll für die bestehende Wohnbebauung und für die Umgestaltung der derzeitigen versiegelten Gewerbefreiflächen unmittelbar an den Rheinarm Floßhafen zu einem natürlichen Uferbereich mit hohem Erholungswert aufgewertet werden.

Die Wohngebäude an der Hauptstraße im Westen bestehen aus ortsbildprägenden, ehemals großbürgerlichen Wohnhäusern. Diese sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrer städtebaulichen Wirkung und Ausnutzung unverändert erhalten werden.

Die Wohngebäude an der Hauptstraße im Osten und an der Floßhafenstraße bestehen ebenfalls vorwiegend aus ortsbildprägenden ehemaligen großbürgerlichen Wohnhäusern. Diese sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrer städtebaulichen Wirkung und Ausnutzung unverändert erhalten werden. Dies gilt ebenso für die kleinmaßstäbliche Bebauung an der Floßhafenstraße.

3. Ausweisung und Änderung bestehender Planungen

3.1. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden als Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Der Bereich der geplanten Grünfläche ist als Fläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Das neue Planungsrecht lässt sich folglich aus den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes (Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden) ableiten.

3.2. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

3.2.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Im Geltungsbereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Im Westen an der Südseite der Hauptstraße befinden sich fünf, im Osten zwei großbürgerliche Wohngebäude des 19. Jahrhunderts auf großen Baugrundstücken. Im Osten schließt die kleinmaßstäbliche Anbauung an die alte Floßhafenstraße an.

Dazwischen liegt der großflächige Betrieb des holzverarbeitenden Betriebes Schollmayer, auf dessen Fläche ein Bürogebäude und Industriebauten stehen. Die Industriebauten mit ortsbildprägendem Schornstein sollen beseitigt werden. Eine erste Wohn-Neubebauung auf dem Firmengelände wurde 2000 im Anschluss an die vorhandene Bebauung auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bereits vorgenommen.

3.2.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

An den Geltungsbereich schließen keine rechtsgültigen Bebauungspläne an. Westlich des Geltungsbereichs schließen gewerbliche Bauflächen an, im Norden - jenseits der Hauptstraße Gemischte Bauflächen des Ortskerns, im Osten Wohnbauflächen und im Süden die Wasserfläche des Rheinarmes Floßhafen.

3.3. Landschaftsplanung

Am 25.10.02 wurde auf Veranlassung des Grundstückseigentümers von dem Landschaftsplanungsbüro Kamphausen, 65189 Wiesbaden, eine Bestandskartierung der Flora und Fauna durchgeführt, am 25.10.02 ein landschaftsplanerisches Leitbild aufgestellt, die städtebaulichen Nutzungen analysiert und bewertet, und am 11.09.02 ein Konzept mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung erarbeitet. Aufgrund des Ergebnisses sind die Ausgleichsmaßnahmen für die beabsichtigten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Die zukünftige Umnutzung der gewerblich genutzten Flächen zu einem Wohngebiet, die Entsiegelung der Flächen mit der Schaffung von Hausgärten und die Rückbildung der industriell genutzten Floßlande zu einer natürlichen Ufergestaltung wird in jedem Falle eine nachhaltige Verbesserung der ökologischen Verhältnisse des Gebietes und seines weiten Umfeldes mit sich bringen. Ein Umweltbericht wurde am 18.11.03 vom Büro Kamphausen angefertigt und ist der Begründung beigelegt. Die Forderungen des Landschaftsplanes wurden in den Bebauungsplan integriert.

4. Umweltbericht

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist unter bestimmten Voraussetzungen im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Hinblick auf die Rechtswirksamkeit des § 30 BauGB den Erfordernissen einer Umweltverträglichkeitsprüfung selbst, soweit dies für Vorhaben erforderlich ist, Rechnung getragen wird.

Das geplante Nettobauland hat eine Fläche von ca. 25.000 m². Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 10.000 m². Der entsprechende Schwellenwert nach Anlage 1, Nr. 18. 7 des UVPG liegt bei 20.000 m², so dass für den vorliegenden Bebauungsplan die UVP-Pflicht nach UVPG entfällt. Eine kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen des Verfahrens dennoch durchgeführt. Ihre Ergebnisse sind in Plan, Text und Begründung eingeflossen.

4.2 Flächenbilanz und Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Eine Gegenüberstellung der vorhandenen, verschiedenartig versiegelten Flächen und der durch die Bauleitplanung beabsichtigten Bau- und Freiflächen ergibt eine wesentliche Verbesserung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Flächentyp	Bestand in m ²	Bestand in %	Planung in m ²	Planung in %
Dachfläche (unbegrünt)	11.739	22,91	3.755	7,33
Dachfläche (begrünt)	0	0	5.178	10,11
Asphaltfläche voll versiegelt	15.240	29,74	6.412	12,52
Pflasterfläche teilversiegelt	2.704	5,27	1.984	3,87
Schotterfl. / wassergebundene Decke teilversiegelt	3.249	6,34	289	0,56
Grünfläche	18.302	35,72	33.616	65,61
Gesamt	51.234	100,00	51.234	100,00

Nach Beseitigung der gewerblich bedingten Flächenversiegelungen werden durch die Aufgabe der gewerblichen Flächennutzung Anlage ca. 66% der Gesamtfläche des Bebauungsplanes für Pflanzungen oder gärtnerische Gestaltungen von Hausgärten an den neuen Wohngebäuden vorgesehen.

Auf die Empfehlungen für den Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen privater und öffentlicher Gebäude des Hess. Min. f. Umwelt und Reaktorsicherheit 1989 wird im Plan hingewiesen.

Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung und / oder Fotovoltaik zur Stromerzeugung ist erwünscht.

4.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

4.3.1 Übergreifend

Die im Rahmen des vorliegenden Bauvorhabens geplanten Mehrfamilien – Einzelhäuser sowie Gebäude für ein Altenpflegeheim und Arztpraxen, haben unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu Folge, denen allerdings die ehemalige, nahezu flächendeckende Nutzung als Gewerbegebiet gegenübersteht.

4.3.2 Boden (siehe auch Landschaftsplan 2.2.1, 2.2.2 Okt. 2002 und 4.2.1, Baugrundgutachten Ing. Büro Meißner Aug. 2000)

Das Planungsgebiet liegt auf einem Höhenniveau im Mittel von 9,50 ü.NN. Das Gelände fällt von der Hauptstraße in Richtung Floßhafen um ca. 1,55 Meter ab. Im südlichen Teil des geplanten Baugebietes soll durch Aufschüttungen eine Anpassung des Geländereiefs an das vorhandene Höhenniveau der Hauptstraße erreicht werden, um diesen Bereich aus dem Überschwemmungsgebiet zu heben. Die Böden auf dem Flurstück Nr. 2/1, 2/2 und 2/24, Flur 14 (Besitz und Planungshoheit hat das Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen) weisen eine Belastung mit umweltgefährdeten Stoffen auf.

4.3.3 Örtliches Klima (siehe auch Landschaftsplan 2.2.4 und 4.2.3 Okt 2002)

Die negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima sind durch die 2-3 geschossige, aufgelockerte Bebauung, unter Berücksichtigung der Erhöhung des Grünflächenanteils, als nicht sehr hoch einzustufen. Eine Blockade von Kaltluftabflüssen ist hier nicht gegeben.

4.3.4 Lufthygiene (siehe auch Landschaftsplan 2.2.4 und 4.2.3 Okt 2002)

Der Emissionsbelastung durch den Siedlungsverkehr und der Heizungsanlagen steht der Wegfall der gewerblichen Luftemissionen und die erhöhte Luft-Reinigungsleistung durch die Erhöhung der Grünflächen gegenüber, so dass die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Lufthygiene als insgesamt nicht sehr hoch einzustufen sind.

4.3.5 Wasser (siehe auch Landschaftsplan 2.2.3 und 4.2.2 Okt 2002)

Durch die geplanten Aufschüttungen im südlichen Teil des Baugebietes verringert sich der Hochwasser- Retentionsraum. Demgegenüber steht der Abbruch der Gewerbebauten im Überschwemmungsbereich, sowie die Flächenentsiegelung, die eine wesentliche Verminderung des anfallenden, abzuführenden Oberflächenwassers bewirkt. Hinzu kommt, dass das Regenwasser der Dachflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert werden soll. Insgesamt sind also die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht sehr hoch einzustufen.

4.3.6 Tier- und Pflanzenwelt (siehe auch Landschaftsplan 2.2.5 und 4.2.4 Okt 2002)

Den Zerschneidungseffekten und der Ruhestörung durch das geplante Baugebiet steht der Wegfall der gewerblichen Nutzungen mit ähnlichen Belastungen gegenüber. Berücksichtigt man die Erhöhung der Grünflächen und somit des möglichen Lebensraumes, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Ein Verlust von wertvollen Biotopen durch die Flächenumnutzungen ist nicht zu erwarten.

4.3.7 Lärmimmissionen

Hierzu wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ing. Büro Dr. Gruschka vom 27.06.2003 verwiesen.

4.3.8 Abfälle

Der Erhöhung der Menge der Siedlungsabfälle steht der Wegfall des Gewerbeabfalls gegenüber, so dass insgesamt keine negativen Auswirkungen für und durch das Planungsgebiet zu erwarten sind.

4.3.9 Erholungswert (siehe auch Landschaftsplan 2.5 und 4.2.6 Okt 2002)

Hier sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, sondern im Gegenteil, eine Öffnung des Planungsgebietes durch den Wegfall der Gewerbeflächen in Verbindung mit der Erhöhung des Grünflächenanteils und der geplanten Erschließung und erholungswertbetonten Nutzungsausrichtung des floßhafenbegleitenden Uferstreifens.

4.3.10 Landschaftsbild (siehe auch Landschaftsplan 2.4 und 4.2.5 Okt 2002)

Die ehemals blockartigen, geschlossenen Gewerbebauten werden im Uferbereich des Floßhafens entfernt bzw. im Bebauungsgebiet durch eine aufgelockerte Gebäudestruktur ersetzt, die sich an der vorhandenen benachbarten Bebauung orientiert. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

4.3.11 Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

4.4 Beschreibung der Verminderungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.4.1 Boden

Durch den Wegfall der Gewerbebauten mit ihren umfangreichen Erschließungs- und Lagerflächen wird insgesamt eine Entsiegelung und Umwandlung in Grünflächen mit ca. 17108 m² erreicht.

4.4.2 Örtliches Klima

Durch den Ersatz der blockartigen Gewerbebauten durch aufgelockerte Bebauung, den Wegfall der Erschließungs- und Lagerflächen in Verbindung mit der Erhöhung des Grünflächenanteils und diverser Dachbegrünungen wird eine wesentliche Verringerung der Aufheizungseffekte erreicht, sowie der Luftaustausch zwischen Floßhafen und angrenzender Bebauung begünstigt.

4.4.3 Lufthygiene

Der Wegfall der gewerblichen Luftemissionen wird teilweise durch die neu entstehenden Emissionsbelastungen durch den Siedlungsverkehr und der Heizungsanlagen ersetzt. Zu berücksichtigen ist aber zusätzlich die verbesserte Luft-Reinigungsleistung durch die Erhöhung der Grünflächen und die Verbesserung des Luftaustausches durch die geplante aufgelockerte Bebauung, so dass insgesamt von einer positiven Wirkung für das Baugebiet und angrenzende Bereiche ausgegangen werden kann.

4.4.4 Wasser

Der Verlust des Hochwasser- Retentionsraumes durch die geplanten Aufschüttungen am Südrand des Baugebietes wird durch den Abbruch der Gewerbebauten im Überschwemmungsbereich, sowie die Flächenentsiegelung, die eine wesentliche Verminderung des anfallenden, abzuführenden Oberflächenwassers bewirkt, relativiert. Hinzu kommt, dass das

Regenwasser der Dachflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert werden soll, so dass von einem nahezu ausgeglichenen Wasserhaushalt gesprochen werden kann.

4.4.5 Tier- und Pflanzenwelt

Die Zerschneidungseffekte werden durch den Ersatz der blockartigen Gewerbebebauung durch aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung und die Verringerung der Erschließungsflächen verringert.

Die Erhöhung des Grünflächenanteils ist verbunden mit einer Erhöhung der Lebensraumfläche für Pflanzen- und Tierwelt.

4.4.6 Lärmimmissionen

Dem Wegfall der Immissionen durch das entfallende Gewerbegebiet stehen zwar neu entstehende Belastungen durch den Siedlungsverkehr gegenüber.

Zumindest werden aber die Lärmimmissionen durch die Hauptstrasse durch die geplante straßenbegleitende, riegelförmige Bebauung des Altenwohnheimes und des Ärztehauses in Verbindung mit der geplanten Durchgrünung für die Wohnhäuser abgemildert.

4.4.7 Erholungswert

Mit der Öffnung des Planungsgebietes durch den Wegfall der Gewerbeflächen in Verbindung mit der Erhöhung des Grünflächenanteils und der geplanten Erschließung und Umnutzung des floßhafenbegleitenden Uferstreifens als parkartige Grünanlage ist eine wesentliche Erhöhung des Erholungswertes des Gesamtareals verbunden.

4.4.8 Landschaftsbild

Der Ersatz der blockartigen Gewerbebauten durch aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung bewirkt eine bessere Verzahnung und Einbindung des Ortsrandes mit den floßhafenbegleitenden Grünflächen.

Hinzu kommt, dass durch den Wegfall der Bebauung im Überschwemmungsbereich der Grünzugcharakter des Floßhafens verbunden mit dessen positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild, besser herausgearbeitet werden kann.

4.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Die vorliegenden Planunterlagen sind Ergebnis mehrere Abwägungsvarianten in Bezug auf eine wirtschaftliche Gebietsnutzung sowie eine landschaftliche und umweltgerechte Einbindung.

4.6 Abwägung

Durch die geplante Bebauung des Planungsgebietes Floßhafen sind verschiedene Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidlich.

Diese werden jedoch durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung mit ihren Gebäuden und ausgedehnten Erschließungs- und Lagerflächen relativiert.

Die entstehende Bebauungslücke wird durch Wohnbebauung geschlossen, die sich an der angrenzenden Flächennutzung orientiert.

Es besteht die Möglichkeit, eine städtebauliche Fehlentwicklung zu korrigieren, Barrierewirkungen zu beseitigen, und durch Flächenentsiegelung eine starke Durchgrünung des Baugebietes, sowie eine Verzahnung des Ortsrandes mit dem Grünzug Floßhafen zu erreichen, verbunden mit einer insgesamt positiven Wirkung für Ortsbild, Natur und Landschaft.

Da der sich aus flächenbezogenen Eingriffs-/Ausgleichsprognose ergebende notwendige Ausgleich im Bereich des Planungsgebietes erbracht werden kann und sich für die vorbeschriebenen Schutzgüter keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für das Planungsgebiet ergeben, sind ergänzende Ausgleichsmaßnahmen oder – abgaben nicht zu fordern.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Mischgebiet (MI)

Durch die Aufgabe des Holzverarbeitenden Betriebes werden in unmittelbarer Nähe des historischen Ortskerns von Kostheim, südlich der ufertangierenden Hauptstraße, bis zur heutigen Überschwemmungslinie Bauflächen frei. Sie sollen dem Wohnbedarf der Bevölkerung dienen. Außerdem bietet sich eine Gelegenheit, an zentraler Stelle größere Flächen für Arztpraxen einzurichten, die bisher im eng bebauten Ortsbereich ohne auskömmliche Flächengrößen existierten. Weiterhin kann im Baugebiet der aktuelle Bedarf der Stadtteile Amöneburg-Kastel-Kostheim an Wohnungen für alte Menschen, an besonders geeigneter Stelle am Rand des Ortskerns zu einer großen Grünanlage, befriedigt werden. Die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit 94 Plätzen ist bereits geplant, ebenso ein Gebäude für Betreutes Wohnen mit 11 Einheiten.

Der Schutz der zukünftigen Wohnbauflächen gegen Lärmemission der westlich angrenzenden Gewerbeflächen ist durch ausreichenden Abstand gegeben. Der Status quo der Lärmemissionen von den Gewerbeflächen auf die bestehende und unmittelbar angrenzende Wohnbebauung wurde für die entfernter liegenden neuen Wohnbauflächen bei der Planung durch die Gebietsfestsetzung **Mischgebiet (MI)** berücksichtigt. Eine bauliche Erweiterung der Gewerbebetriebe ist nur im Rahmen und unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Höchstwerte im Gewerbegebiet zulässig.

Die stark befahrene Hauptverkehrsstraße von Kostheim belastet das zukünftige Wohnbauland mit Verkehrslärm.

Bauliche Maßnahmen an den straßenbegleitenden Gebäuden und eine zur Straße angeordnete Geschossflächennutzung vorwiegend durch Nebenräume lassen eine Wohnnutzung zu. Das städtebauliche Konzept sorgt für möglichst lange Gebäuderiegel entlang der Straße, um das Eindringen von Verkehrslärm in den inneren Bereich zu erschweren. Durch den Ausschluss von Festsetzungen, die sonst eine Ansiedlung verkehrsimmissionsträchtiger Betriebe ermöglichen würden, soll vorrangig eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe des attraktiven Rheinuferbereichs gesichert werden.

Die an der nördlichen Straßenbebauung der Hauptstraße empfundene Verkehrslärmspiegelung durch gegenüberliegende Gebäudewände, wird sich nach Beseitigung der derzeit noch geschlossenen Industriebauwände durch die zukünftig zerklüftete Bebauung (Öffnungsvertiefungen, strukturierte Flächen, nicht bebaute Grenzabstände, usw.) vermindern.

5.1.2 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen in den neu zu errichtenden Hausgruppen der Wohngebiete in der Mitte wird auf 1 und in den Mehrfamilienwohnhäusern an der Uferseite des Geltungsbereichs auf 3 begrenzt, um, insgesamt gesehen, eine Abminderung der Wohn- und Freiflächennutzungsdichte vom angrenzenden, dicht bebauten Ortskern an der Hauptstraße bis zum Erholungsgebiet der Uferwiese hin zu erzielen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Hauptstraße wird die am Straßenraum der Hauptstraße entstandene dreigeschossige Anbauung des Baubestandes, dessen drittes Geschöß im Dachraum mehrheitlich ein Vollgeschöß ist, aufgegriffen und für die Entwicklung der weiteren Anbauung festgesetzt. Die Begrenzung einer weiteren unnatürlichen oder städtebaulich unerwünschten Ausdehnung in die Höhe erfolgt durch die Festsetzung von höchstzulässigen Fassaden- und Traufhöhen. Damit wird eine ortskernuntypische, zu hohe Anbauung der Straßenfluchten ausgeschlossen.

Die **Grundflächenzahl** von 0,40 bestimmt die höchstzulässige Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Anlage von Stellplätzen, Tiefgaragenrampen und Zufahrten kann dabei gem. § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dieser Wert überschritten werden. Die Fläche von erdüberdeckten Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden wird somit in der Berechnung der zulässig erhöhten Grundflächenzahl berücksichtigt.

Die Ausdehnung von Geschößflächen in Vollgeschossen und zusätzlich in anderen Geschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sowie in obersten Geschossen nach § 2 Abs.4 HBO wird durch die Festsetzung einer **Geschößflächenzahl** eingegrenzt.

Die historisch begründete hohe Überbauung von Grundstücken entlang der Floßhafenstraße wird aus besonderen städtebaulichen Gründen in ihrem Bestand durch die von den zulässigen Höchstwerten der BauNVO abweichende Grundflächenzahl gesichert. In diesem Bereich soll die kleinmaßstäbliche Anbauung der historisch gewachsenen Uferverbindungsstraße (Floßhafenstraße) für das unverwechselbare Ortsbild Alt-Kostheims erhalten werden.

5.3 Bauweise

Die offene Bauweise der großbürgerlichen Einzelhäuser der Jahrhundertwende an der Hauptstraße im Westen und Osten des Geltungsbereichs wird durch Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Geringe Flächen für Erweiterungsbauten werden dabei eingeräumt.

Der aufgegebenen holzverarbeitende Betrieb wird an der Hauptstraße nach Abriss der Industriegebäude eine Lücke von 150 m in der straßenraumbegleitenden Bebauung bilden. Diese soll durch Mehrfamilien-Einzelhausbebauung in **offener Bauweise** und durch Gebäude für ein Altenpflegeheim sowie für Arztpraxen geschlossen werden.

In einer Lücke zwischen dem zu erhaltenden Bürohaus des verlegten Betriebes und des sich westlich anschließenden Gebäudebestandes soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Zwischen geplantem Altenpflegeheim und vorhandener Bebauung wird an der Hauptstraße eine Fläche für kleinere Altenwohnungen festgesetzt. Hier sollen zwei Gebäude in **offener Bauweise** errichtet werden.

In der Mitte des Baugebietes, im Westen und Osten, wird eine Bebauung mit jeweils zwei **Hausgruppen in offener Bauweise** festgesetzt. Die Stellung der Gebäude ermöglicht eine ungehinderte Frischluftströmung zwischen Wasserflächen und Ortskern.

Entlang des Ufers, südlich der Erschließungsstraße C, werden Flächen für Mehrfamilienwohnhausbebauungen in Form von **Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise** festgesetzt. Die großzügigen seitlichen Bauabstände ermöglichen auch hier Frischluftströmungen und eine gewünschte Mischung von Bauwerken und Durchgrünung zum Übergang zur freien Flur.

Da die zulässige Höchstlänge von Gebäuden in offener Bauweise in diesem Bereich nach § 22 Abs.2 BauNVO überschritten wird, ist die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 2 zur Festsetzung vorgesehen.

Die kleinmaßstäbliche Bebauung des 18. Jahrhunderts an der Floßhafenstraße in einseitigem Grenzanbau wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Aufgrund des traditionellen einseitigen Grenzanbaues im Norden wird die Bebauung an der Westseite der Floßhafenstraße im Mischgebiet MI 8 als **abweichende Bauweise a** festgesetzt (siehe Ziffer A 3.4 der textlichen Festsetzungen).

5.4 Baulinien, Baugrenzen

Die vorhandene Bebauung prägt den Straßenraum durch den Anbau an die historischen Fluchtlinien, bzw. heute durch die Baulinie.

Im Mischgebietsteil werden für die künftigen Gebäude entsprechende Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Entlang der Hauptstraße werden zur Sicherstellung der alten Straßenanbaufluchten **Baulinien** mit Anbauzwang festgesetzt. Auch das Anbauen an der Floßhafenstraße zur Sicherung der Straßenraumkonturen erfolgt durch die Festsetzung einer Baulinie. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Uferzone sollen durch leichtes Vor- und Zurücktreten der natürlichen Uferkrümmung folgen. Diese gewünschte lockere Anordnung wird durch Festsetzung von Baulinien und **Baugrenzen** gesichert.

Für den Bereich des Altenpflegeheims wird eine Baugrenze festgelegt um die Gliederung der Fassade für die Planung so flexibel wie möglich zu halten.

5.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäudestellung richtet sich an den Straßen nach der vorhandenen Bebauung und deren vorherrschenden Trauf- und Firstrichtungen. Im Westen wird zwischen Bürohaus und der Bebauung aus der Jahrhundertwende die Gebäudedeckung zur Einhaltung des Ensembles mit Walmdach festgesetzt, da die umschließenden Gebäude mit Walmdach gedeckt sind. Im Osten werden für die vorhandenen Gebäude Dachformen durch Festsetzungen für Sattel-, Walm und aufgeschobene Satteldächer gesichert, die aus ihrer Entstehungszeit stammen und die Architektur prägen. Für alle anderen neu zu errichtenden Gebäude wird die Bedachung durch flachgeneigte Dächer mit freier Trauf- und Firstrichtung festgesetzt. Neben der Aufnahme vorhandener städtebaulicher Ordnungen gewährleisten die Gebäudestellungen einen Luftaustausch von den Wasserflächen zu den angrenzenden Wohnbereichen der bestehenden Bebauung Kostheims.

5.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen, insbesondere für Kleintierhaltung, sind zur Sicherung des Wohnfriedens auf den Neubauf Flächen nicht zulässig. Zulässig bleiben die Nebenanlagen auf den bereits seit längerer Zeit bebauten Baugrundstücken.

5.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

5.7.1 Oberirdische Flächen

Oberirdische Garagen sind in den Mischgebieten MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 9, MI 10, MI 11, MI 12, MI 13, MI 14 und MI 15 unzulässig, um neben den notwendigen Wohngebäuden weitgehend natürliche, von anderen Bauwerken freigehaltene, unversiegelte Freiflächen zu sichern. Das Abstellen von Pkws erfolgt weitgehend in Tiefgaragen unter ausgewiesenen Flächen oder auf ausgewiesenen Stellplätzen. Stellplatzflächen sind entsprechend der Satzung

der Stadt Wiesbaden mit verschattenden Bäumen auszustatten. Um die Geräuschbelastung auf das dort übliche Maß zu begrenzen, wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 6 festgesetzt, dass oberirdische Garagen und Stellplätze nur bis 30 m von der Hauptstraße zulässig sind. Für Besucher des Ärztehauses wird eine große Stellplatzfläche festgesetzt. Große Rampen müssen durch begrünte, verschattende Pergolen überspannt werden, um eine sommerliche Aufheizung der versiegelten Flächen zu mindern.

5.7.2 Tiefgaragen

Im Planungsgebiet sind Flächen für erdüberdeckte Tiefgaragen mit oder ohne die Anordnung notwendiger Zufahrtsrampen ausgewiesen. Im Westen werden notwendige Stellplätze für die Gebiete MI 2 und MI 9 zusammen mit dem Gebiet MI 3 in einer Tiefgarage festgesetzt.

5.8 Verkehrsflächen

5.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die öffentlichen Verkehrsflächen Hauptstraße (Bundesstraße 43) und die Floßhafenstraße. Der Einbau einer zusätzlichen Querungshilfe in der Hauptstraße ergibt sich nach Vorlage aussagefähiger Verkehrsprognosen bzw. Zählergebnisse. Die Floßhafenstraße bleibt als - an der Hauptstraße abgepollerte - Anliegerstraße unverändert.

Die Hauptstraße (B 43) hat die Straßenschlüsselnummer 5069 und die Floßhafenstraße hat die Straßenschlüsselnummer 5053.

5.8.2 Private Verkehrsflächen

Die private Verkehrsfläche A wird als Wohnstraße bis zum Knick nach Osten für Gegenverkehr mit der Breite 6,50 m für Mischverkehr ausgestattet und erschließt mit dem Teilstück der Privatstraße C den westlichen Teil des inneren Baugebietes. Der östliche Teil des inneren Baugebietes wird von der privaten Verkehrsfläche B mit einem Privatstraßenteil C erschlossen. Dabei wird die bereits vorhandene private Verkehrsfläche B wie folgt verbreitert: Östliche Hälfte der vorh. Straße (Anteil des Flurstücks 225/5) Breite 2,0 m wird zu Parkbuchten und Grünflächen rückgebaut.

Verbreiterung nach Westen durch zusätzlichen vollständigen Fahrstreifen Breite 5,5 m
Gesamtbreite Breite 7,5 m

Die private Verkehrsfläche C hat die Breite 5,50 m und wird einseitig von Stellplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen begleitet.

Die Oberflächen der privaten Verkehrsflächen und die der anschließenden Fußwege sind barrierefrei auszustatten und ausreichend zu beleuchten.

Von der privaten Verkehrsfläche C wird das Floßhafen-Ufer durch Fuß- und Radwege verbunden. Die 2,5 m breiten Privatwege a und c und der 1,00 m breite Schlupfweg b in Baugebietsmitte werden zum Teil durch anzupflanzende Gehölze begleitet. Die Privatwege a und b werden zum Ausgleich der Höhendifferenz durch die Aufschüttung im MI 11-14, angrenzend an die Fläche des Wasserschifffahrtsamtes, mit Treppen ausgestattet der Privatweg c wird mit einer Rampe versehen und damit auch für Fahrradfahrer passierbar.

Im Osten bindet die private Verkehrsfläche B direkt an die Uferwiese der öffentlichen Grünfläche an.

Die Privatstraßenteile A, B und C erhalten gesamt die Straßenschlüsselnummer 5479.

Die Versiegelung der privaten Verkehrsflächen A, B und C sowie die Fußwege a und b zum Ufer darf nur mit wasserdurchlässigem Porenpflaster erfolgen. Die Wegefläche für Fuß- und Radweg entlang des Floßhafenufers wird zur naturnahen Gestaltung der Uferlandschaft mit wassergebundener Decke hergestellt.

Sämtliche Privatstraßen und -wege sind zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt.

5.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Jenseits der Mündung der Friedrichstraße und an der Mündung der Luisenstraße befinden sich Haltestellen der Buslinie 54/55 und 33 des Öffentlichen Nahverkehrs. Die Buslinien verbinden Mz.-Kostheim mit der Mainzer Innenstadt sowie mit der Wiesbadener Innenstadt.

5.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

5.9.1 Elektrizität

Zu Sicherung der Erschließung schließt der Grundstückseigentümer einen Erschließungsvertrag mit den Stadtwerken Mainz ab. Für eine 20 kV-Elektro-Umspannungs-Kompaktstation ist eine Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität an der Privatstraße C 3 festgesetzt. Die Erdverkabelung der Wohngebiete wird nach den Richtlinien der Stadtwerke Mainz erfolgen. Für besondere Spitzenlasten des Ärztehauses ist ein gesonderter Anschluss notwendig..

5.9.2 Trinkwassernetz

Das Gesamtwohngebiet wird von der Hauptstraße aus ringförmig über Rohrleitungen unterhalb der privaten Verkehrsflächen westlich der Baugrenze MI 4 und unterhalb der privaten Verkehrsflächen B und C verlegt. Die Erweiterung des Netzes des neuen Wohngebietes ist nach den Richtlinien des Versorgungsträgers, Stadtwerke Mainz, vorzunehmen. Zu Sicherung der Erschließung schließt der Grundstückseigentümer einen Erschließungsvertrag mit den Stadtwerken Mainz ab.

5.9.3 Erdgasnetz

Das Gesamtwohngebiet wird von der Hauptstraße aus ringförmig mit Rohrleitungen unterhalb der privaten Verkehrsflächen westlich der Baugrenze MI 4 und unterhalb der privaten Verkehrsflächen B und C verlegt. Die Erweiterung des Netzes des neuen Wohngebietes ist nach den Richtlinien des Versorgungsträgers, Stadtwerke Mainz, vorzunehmen. Zu Sicherung der Erschließung schließt der Grundstückseigentümer einen Erschließungsvertrag mit den Stadtwerken Mainz ab.

5.9.4 Abfallentsorgung

Das Wohngebiet wird nach den Richtlinien der Landeshauptstadt Wiesbaden entsorgt. Die Entsorgungsfahrzeuge durchfahren das Gebiet über die privaten Verkehrsflächen A, B und C. Standplätze von Hausgruppen, Mehrfamilienwohnhäuser, Ärztehaus und Altenpflegeheim für Abfallbehälter sind in einem Höchstabstand von 15 m zu den privaten Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. für alle anderen zu entsorgenden Gebäude nachzuweisen. Zu Sicherung der Entsorgung schließt der Grundstückseigentümer einen Entsorgungsvertrag mit den Entsorgungsbetrieben der Landeshauptstadt Wiesbaden ab.

5.9.5 Abwasser

5.9.5.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt - nach den Richtlinien der ELW, Entsorgungsbetriebe der Stadt Wiesbaden - in einem neuen, privaten Kanal unterhalb der privaten Verkehrsflächen A und C bis zu einem vorhandenen Anschluss am südlichen Ende der privaten Verkehrsfläche B, und von hier aus in Richtung des vorhandenen Pumpwerks auf der Maar-ae. Anschließend wird das Schmutzwasser durch das Pumpwerk zum zentralen Klärwerk Wiesbaden-Schierstein geleitet. Der derzeit unter dem Betriebsgelände verlaufende Kanal oberhalb des Anschlusses am südlichen Ende der privaten Verkehrsfläche B wird beseitigt.

5.9.5.2 Niederschlagswasser-Sammelleitungen

Das Niederschlagswasser von Dächern und anderen befestigten Flächen ist nach der Sammlung auf den Grundstücken für Nutzungsmöglichkeiten zur Versickerung in der öffentlichen Grünfläche abzuführen. Bei Hochwasser erfolgt der Abfluss direkt in den Vorfluter. Das Erdreich ist nicht zur Versickerung geeignet. Das gesammelte, überschüssige Wasser wird durch Niederschlagswasserkanäle unterhalb der mit Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzten Straßen und Wege dem Ufer der Lache zugeführt.

5.10 Grünflächen

5.10.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sollen als Uferwiese hergerichtet werden.

5.10.2 Private Grünflächen

5.10.2.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Grabeland

Die ausgewiesene Fläche „Private Grünfläche 1“ soll als Grabeland (Definition des Bundeskleingartengesetzes) der Gartennutzung durch Bewohner dienen, die im umgebenden Bereich keine ausreichenden Privatgärten haben. Die Grundstücke dürfen vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden.

Bereits bestehende Nutzungen haben Bestandsschutz.

Eine kleingartenähnliche Teilung der großen Flurstücke ist unzulässig.

In Falle von Hochwasser ist dessen ungehinderter Abfluss zu gewährleisten. Bauten jeglicher Art sind daher nicht zulässig.

5.10.2.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung :Wohnungsgärten

Die ausgewiesene Fläche „Private Grünfläche 2“ soll als Wohnungsgarten (Definition des Bundeskleingartengesetzes) der Gartenerweiterung für Wohnungen der angrenzenden Flurstücke dienen.

Auch hier gilt, dass in Falle von Hochwasser ein ungehinderter Abfluss zu gewährleisten ist.

Bauten jeglicher Art sind nicht zulässig

5.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.11.1 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen dienen der allgemeinen Sicherung einer gärtnerischen Mindestbepflanzung innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Gebäude, damit kurzfristig ein gewünschter Ersatz für die vorherige Flächennutzung eintritt. Die weitgehende Verwendung standortgerechter und heimischer Baumarten soll in möglichst kurzem Zeitraum die grünordnerische Einbindung in die Umgebung ermöglichen, die durch die Neuversiegelung bewirkte zusätzliche Aufheizung durch die Erzeugung von Verdunstungskälte und Beschattung von bepflanzten und versiegelten Flächen vermindern und eine intensive Vernetzung und Gliederung des Baugebietes bewirken.

Kleinere Bauwerke innerhalb der zu bepflanzenden Freiflächen, wie z.B. Abfallbehälter, sind durch Heckenpflanzung abzuschirmen, um störende Einwirkungen durch Einsicht oder Geruch zu mildern.

Entlang der Hauptstraße werden Einzelbaumpflanzungen auf privater Fläche festgesetzt, um eine Teillänge der Hauptstraße zu einer einseitig verschattenden Allee umzugestalten. Vor den Hausgruppen an der privaten Verkehrsfläche B wird in den privaten Vorgärten zwischen den Stellplätzen die Pflanzung straßenbegleitender Bäumen festgesetzt, um das Baugebiet zu gliedern und in Teilen zu verschatten.

Auf privater Grundstücksfläche oberhalb der Uferböschung wird an markanten Punkten die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, z.B. an Wegemündungen. An der östlichen Grenze des Mischgebietes MI 4 ist eine Gehölzpflanzung von der Hauptstraße bis zur Uferwiese entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Sie ist unter dem Gesichtspunkt eines unge störten Sicherheitsgefühls zu gestalten.

Gehölzgruppen werden auf privater Fläche entlang der privaten Verkehrsfläche C festgesetzt, um von der Straße die Sicht auf den großen Stellplatz einzuschränken. Der Schlupfweg b ist beiderseits mit Hecken einzugrünen, was planungsrechtlich gesichert ist.

Alle übrigen nicht überbauten oder nicht durch Stellplätze beanspruchten Flächen sind mindestens 85% zu bepflanzen, um eine Mindestausstattung festzusetzen.

Die weitgehende Verwendung standortgerechter und heimischer Baumarten entsprechend der textlichen Festsetzungen soll in möglichst kurzem Zeitraum

- die grünordnerische Einbindung in die Umgebung ermöglichen,
- die durch die Neuversiegelung bewirkte zusätzliche Aufheizung durch die Erzeugung von Verdunstungskälte
- und Beschattung von versiegelten Flächen vermindern,
- eine intensive Vernetzung sowie eine bessere Gliederung des Baugebietes bewirken.

5.11.2 Bepflanzung auf erdüberdeckten Tiefgaragen

Die Festsetzung dient der Verminderung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücksfreiflächen, damit der Rückgewinnung von Pflanzflächen und ansatzweise der Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser und der Wasserspeicherung des Bodens. Für die erdüberdeckten Tiefgaragenflächen ist eine Mindestüberdeckung festgesetzt.

5.11.3 Begrünung der Dachflächen

Durch die Festsetzung der extensiven Begrünung aller neu zu errichtenden flachgeneigten Dächer wird eine Vergrößerung der Flächen, die die Luft im Ortskern aufheizt, ausgeschlossen und die Verdunstungskälte vermehrt.

5.11.4 Begrünung von Fassadenflächen

Die Festsetzung bewirkt insbesondere eine Verbesserung des Ortsbildes, des Kleinklimas, und hat auch wämedämmende und fassadenschützende Folgen.

5.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die privaten Verkehrsflächen (innere Erschließung des Baugebietes) werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Allgemeinheit belegt. Damit ist die öffentliche Erschließung der Baubereiche sicher gestellt.

5.13 Flächen für Aufschüttungen

Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zwischen Hauptstraße und Altrheinufer erfordert eine Bebauungstiefe von i. M. 85 m mit einem privaten Erschließungsstraßenring. Geschaffen wird eine begleitende Bebauung an der Hauptstraße, deren Tiefe von den Außenmaßen eines Pflegeheims bestimmt wird. Daran schließt sich eine Wohnbebauung an, die den zukünftigen Siedlungsrand am Ufer bestimmt. Der erforderliche Grunderwerb ist erfolgt. Die festgesetzte Hochwasserlinie HW 100 wird geringfügig über- und unterschritten. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Aufschüttungsfläche wird vorwiegend durch Erdreich der anfallenden Aushubmassen im Baugebiet aufgeschüttet, so dass die beabsichtigten Hochbauten von dem berechneten Hochwasser HQ 100 nicht erreicht wird. Die Beanspruchung der Flächenteile, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins liegen, wird durch Schaffung von größeren Retentionsflächen großzügig ausgeglichen. Diese Retentionsflächen entstehen durch ersatzlose Beseitigung größerer genehmigter Maschinenhallen im Überschwemmungsgebiet.

5.14 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Gestützt auf § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie durch ein in Altlastenfragen sachkundiges Ingenieurbüro für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Durchführung einer historisch-deskriptiven Recherche, die für ein Grundstück den Verdacht auf relevante Untergrundverunreinigungen aufgrund der (Vor-) Nutzung bestätigte (sogen. Kontaminationsverdachtsfläche). Basierend auf den Erkenntnissen der historischen Recherche wurden auf dieser Verdachtsfläche orientierende umwelttechnische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse beider Untersuchungsschritte liegen als Gutachten vor:

1. Historische Recherche und Konzeptentwicklung für umwelttechnische Untersuchungen für das Betriebsgelände Firma Schollmayer, Gutachten des Ingenieurbüros BFM GmbH vom 5.05.2000 und 19.05.2000
 1. Umwelttechnische Untersuchungen auf dem Gelände der Firma Schollmayer in Mainz-Kostheim. Gutachten des Ingenieurbüros BFM GmbH, Wiesbaden, vom 7.08.2000.

Das umwelttechnische Gutachten beinhaltet jeweils die Dokumentation der Art, des Umfangs und der Ergebnisse der durchgeführten Maßnahmen und eine Bewertung festgestellter Befunde.

Ziel war die Ermittlung, ob durch die langjährige gewerbliche Nutzung Beeinträchtigungen des Untergrundes vorliegen, die ggf. im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Durch die Auswertung von 5 Baggerschürfungen und 7 Rammkernsondierungen wurde festgestellt, dass aus Sicht des Bundesboden-Schutzgesetzes keine Maßnahmen erforderlich sind. Die Gesamtergebnisse sind eher unauffällig. Auffällige Einzelergebnisse finden sich in der RKS (Rammkernsondierung) 1. Die RKS 1 befindet sich im Mischgebiet MI 13. Bedenken gegen

die Nutzung des Geländes zu Wohnbauzwecken werden nicht erhoben, wenn im Zuge der neuen Nutzung eine neue Mutterbodendecke aufgelegt wird.

Die Erdmassen des zu erwartenden Aushubs für ein Kellergeschoß sind nach Entnahme entsprechen der einschlägigen Vorschriften zu entsorgen.

Aufgrund des Gutachtens von BFM wurde es seitens des Umweltamtes für erforderlich gehalten, im Bebauungsplan die Teilflächen als erheblich belastet im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB zu kennzeichnen. Das geringmächtige Auffüllungsmaterial soll im Zuge der Baumaßnahmen entfernt und die Fläche der Hausgärten durch Aufbringen einer neuer Mutterbodendecke hergerichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde das Grundstück umwelttechnisch untersucht, bei dem der konkrete Verdacht auf Schadstoffbelastung des Bodens bestand. Bei einem Teilbereich dieses Grundstückes erfolgte aufgrund der festgestellten erheblichen Schadstoffbelastung des Bodens eine Flächenkennzeichnung (**Planzeichen: x x x**). Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoffen belasteten Fläche wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

Art und Umfang von Belastungen der Böden, die zu einer Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung führte, sind der Anlage der Untersuchung unter dem Titel „Zusammenfassung von Grundlagen zur Ermittlung und Darstellung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ zu entnehmen. Auf absehbare weitere Maßnahmen aus den Bereichen Wasser-/ Bodenschutz- und Altlastenrecht sowie Abfallrecht wird hingewiesen. (Zeile „Durchzuführende Maßnahmen“). Zur Information wird die Tabelle „Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen und hieraus resultierenden Maßnahmen“ der Begründung als Anlage beigefügt.

Bei untersuchten Flächen ohne eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht automatisch auf eine Schadstofffreiheit des Untergrundes zu schließen; so können z.B. Schadstoffbelastungen vorliegen, die keinen weiteren Handlungsbedarf im Sinne des Bodenschutz- und Altlastenrechts oder Wasserrechts aufweisen, aber abfallrechtlich von Bedeutung sind.

Alle Beurteilungen basieren auf Erkenntnissen zum Zeitpunkt August 2000.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW/AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Weitere Informationen hierzu erteilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfallbehörde.

Gutachten

Die Gutachten sind im Rahmen der EG-Richtlinie 90/313/EWG vom 7.06.1990 unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange auf Anfrage zugänglich. Anfragen sind schriftlich an die Landeshauptstadt Wiesbaden, Umweltamt, zu richten. Die Bereitstellung von Unterlagen ist mit einer Gebührenordnung verbunden.

6. Bewertungskriterien der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Ermittlung der Erheblichkeit von umweltgefährdenden Boden- und Bodenluftbelastungen

Nach § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zur Ermittlung der Erheblichkeit

von Bodenbelastungen wurde die Liste „Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden“ herangezogen, die in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt entwickelt wurde. Die Liste beinhaltet ausgewählte umweltrelevante Schadstoffe, denen in drei Sensibilitätsstufen (S1-S3) auf das Schutzgut Mensch bezogene, tolerierbare Schadstoffgehalte zugeordnet sind. Die Sensibilitätsstufen berücksichtigen unterschiedliche Arten von Oberflächennutzungen bzw. -versiegelungen. Somit werden neben der jeweiligen Stofftoxizität auch verschiedene potentielle Aufnahmemöglichkeiten (oral, inhalativ, über Hautkontakt oder sekundär über Nahrungsmittelaufnahme) von unterschiedlichen Personengruppen wie Kleinkinder, Jugendliche oder Erwachsene berücksichtigt (vergl. Anlage: „Nutzungsbezogene Orientierungswerte für tolerierbare (Schad-) Stoffgehalte in oberflächennahen Böden, Schutzgut Mensch“; Landeshauptstadt Wiesbaden, Stand 09/99).

In der Beurteilung der vorliegenden Ergebnisse aus den umwelttechn. Untersuchungen waren je nach Art der geplanten Nutzung die tolerierbaren Schadstoffgehalte der Sensibilitätsstufen S1 (Bereich Wohnbebauung) bzw. S2 (Bereich Grünfläche) ausschlaggebend.

Eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB erfolgte bei Überschreitung der jeweils tolerierbaren Schadstoffgehalte in Böden bis ca. 1 m Tiefe. Eine Kennzeichnung erfolgte auch dann, wenn Schadstoffbelastungen festgestellt wurden, die einen weiteren Handlungsbedarf nach Wasserrecht oder Bodenschutz- und Altlastenrecht erkennen lassen; in diesem Falle wurde die Kontamination tiefenunabhängig bewertet. Keine Kennzeichnung erfolgte bei Flächen, die ausschließlich im Sinne des Abfallrechts relevante Kontaminationen aufweisen, die o.g. Bewertungskriterien jedoch unterschreiten.

Ergebnisse

Bodenbelastungen

Sanierbarkeit festgestellter Bodenbelastungen hinsichtlich der geplanten Nutzung: Nach dem vorliegenden Gutachten und dem heutigen Sach- und Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Nutzungen realisierbar, da die erkannten Schäden beseitigt werden können.

In den aus den Gutachten ersichtlichen Tabellen „Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechnischen Untersuchungen Bebauungsplan Am Floßhafen in Mainz-Kostheim“, Spalten 1 und 3, sind Art und Umfang von Bodenbelastungen aufgeführt, die zur Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan führen

Bei der zeichnerischen Darstellung der erheblich mit Schadstoff belasteten Flächen wurden die Messergebnisse an den einzelnen Messpunkten interpoliert, um eine flächenhafte Eingrenzung vornehmen zu können.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das Baugebiet an der Hauptstraße von Kostheim wird nach den Ergebnissen der Lärmminierungsplanung nach § 47a BImSchG durch Verkehrslärm in der Größenordnung von 65/60 dB(A) Tag/Nacht belastet.

Nach den Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV v. 12.06.1990) ist in den festgesetzten Mischgebieten ein Beurteilungspegel von höchstens 64 dB (A) am Tag, bzw. 54 dB (A) in der Nacht sicherzustellen.

Aufgrund § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Diese Regelung befindet sich in Übereinstimmung mit dem Baugesetzbuch. Innerhalb des eingeräumten Abwägungsspielraumes müssen

sich die Belange des Immissionsschutzes in einem Abwägungsergebnis niederschlagen, d.h. der vorhandenen Überschreitung des Nacht-Wertes um 6 dB (A) muss durch geeignete Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Es ist eine sensible Raumnutzung (Schlafräume) von der Hauptstraße aus möglichst nach Süden und notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Wänden, die der Hauptstraße abgewandt sind, vorzusehen. Wände und Fenster von Aufenthaltsräumen, die zur Hauptstraße gerichtet werden müssen, haben bautechnisch eine ausreichende Emissionsdämmung sicherzustellen, damit in Aufenthaltsräumen nachts ein Innenraumwert von 25 dB (A) gewährleistet ist. Dies wird mit Fenstern mit Wärmeschutzverglasung erreicht, die einer Schall-dämmwertklasse IV entsprechen können. Diese Aspekte werden im Rahmen der bautechnischen Genehmigung berücksichtigt.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jede Vergrößerung der Verkehrslärmbelastung durch gebietsinterne größere Verkehrsquellen ausgeschlossen.

Um jedwede Beeinträchtigung durch die Fa. Linde auszuschließen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka erstellt.

Im Ergebnis wurde folgendes untersucht und festgestellt:

An exemplarisch ausgewählten Immissionsorten wurden die Teilbeurteilungspegel durch die verschiedenen Flächenschallquellen der Fa. Linde AG untersucht. Bei den immissionspunktbezogenen Schallausbreitungsrechnungen wurde die schallabschirmende und -reflektierende Wirkung der bestehenden und der geplanten Bebauung außerhalb des Linde-Betriebsgeländes berücksichtigt. Die energetisch summierten Gesamtbeurteilungspegel sind in Tab. 1 zusammengefasst.

Tab. 1: Beurteilungspegel Fa. Linde AG

IP-Nr.	Immissionsort	Beurteilungspegel Lr/[dB(A)]	
		tags	nachts
1	Kostheimer Landstr. 15	58,4	43,4
2	MI 9	49,7	34,7
3	Ärztehaus	47,5	32,5
4	Altenpflegeheim	46,2	29,3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Floßhafen" schöpfen am bestehenden Wohnhaus Kostheimer Landstraße 15 (IP1), das dem Linde-Betriebsgelände unmittelbar benachbart ist, die Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Rahmen der Prognosegenauigkeit aus.

An der geplanten Bebauung unterschreiten die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) deutlich.

Am Altenpflegeheim ist darüber hinaus der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ für Pflegeanstalten von tags 45 dB(A) lediglich um den weder messbaren noch wahrnehmbaren Betrag von 1,2 dB(A) überschritten. Der Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten von nachts 35 dB(A) ist dagegen mit Abstand eingehalten.

Nachts sind die Beurteilungspegel und damit die Werte der Isophonen 15 dB(A) niedriger. Bei diesen flächenhaften Schallausbreitungsrechnungen wurde lediglich die abschirmende Wirkung der bestehenden Bebauung außerhalb des Linde-Betriebsgeländes berücksichtigt. Somit gibt diese Darstellung den ungünstigsten Lastfall wieder, bei dem z. B. zuerst das Altenpflegeheim errichtet wird, ohne dass es durch die übrigen geplanten Gebäude abgeschirmt wird. Selbst in diesem Fall wird am Altenpflegeheim noch der Immissionsrichtwert der

TA Lärm /1/ für reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) sowie der Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten von nachts 35 dB(A) unterschritten.

Über das dem Linde-Betriebsgelände unmittelbar benachbarte Anwesen Kostheimer Landstraße 15 verläuft tags die 60 dB(A)-Isophone (nachts die 45 dB(A)-Isophone): Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für Mischgebiete sind hier somit ausgeschöpft (die niedrigeren Werte resultieren aus dem Umstand, dass bei der Einzelpunktberechnung keine Schallreflexion an der Fassade berücksichtigt wird, an der der Immissionspunkt liegt).

Bei Verladearbeiten auf dem Linde-Betriebsgelände können am Ort der Schallquelle kurzzeitige Geräuschspitzen mit Schalleistungspegeln von bis zu $LWA = 110 \text{ dB(A)}$ entstehen. Damit ist im Tagzeitraum bei freier Schallausbreitung bereits im Abstand von ca. 5 m mit $110 - 20 \cdot \log(5\text{m}) - 8 \text{ dB(A)} = 88 \text{ dB(A)}$ der in Mischgebieten zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen von tags $(60 + 30) \text{ dB(A)} = 90 \text{ dB(A)}$ eingehalten. Im Nachtzeitraum ist ein Abstand von ca. 50 m erforderlich, um bei freier Schallausbreitung den in Mischgebieten zulässigen Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen von nachts $(45 + 20) \text{ dB(A)} = 65 \text{ dB(A)}$ einzuhalten.

Hieraus folgt, dass bereits heute bei freier Schallausbreitung nächtliche Verladearbeiten zur Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm /1/ an den benachbarten Wohnhäusern führen können und somit u. U. nicht zulässig wären.

Als Zusammenfassung wird folgendes festgestellt:

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen der Fa. Linde AG in Kostheim auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Floßhafen" rechnerisch prognostiziert und gemäß TA Lärm /1/ beurteilt.

Mit den üblicherweise in Gewerbe- und Industriegebieten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das Betriebsgelände der Fa. Linde AG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Floßhafen" am Anwesen Kostheimer Landstraße 15 (IP1), das dem Betriebsgelände unmittelbar benachbart ist, die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Rahmen der Prognosegenauigkeit ausgeschöpft. Noch höhere Geräuschemissionen aus dem Betriebsgelände und damit höhere Geräuschimmissionen im Geltungsbereich sind nicht zulässig, da gemäß Kap. 6.7 der TA Lärm /1/ bei Gemengelagen, d. h. beim Aneinandergrenzen von Wohnen und Gewerbe, in den zum Wohnen dienenden Gebieten unter Berücksichtigung der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme und unter Einhaltung des Standes der Lärmmin-derungstechnik die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht überschritten werden sollen.

Weitergehende Schallausbreitungsrechnungen führen zum Ergebnis, dass mit den oben beschriebenen Emissionspegeln - die zum Schutz der bestehenden Bebauung nicht überschritten werden dürfen - an der geplanten Bebauung die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) deutlich unterschreiten.

Am Altenpflegeheim werden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung sogar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für Pflegeanstalten im Rahmen der Prognosegenauigkeit eingehalten. Ohne die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung wird am Altenpflegeheim tags der Immissionsrichtwert der TA Lärm 111 für reine Wohngebiete eingehalten, nachts der Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten.

Das Lärmgutachten der Dr. Gruschka Ing.ges.mbH zeigt, dass aufgrund der Pegelabschwächung durch Abstand hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch die neu geplante Wohnbebauung kein Immissionskonflikt neu entstehen würde. Die von den westlich angrenzenden Betrieben ausgehenden Lärmeinwirkungen sind an den bestehenden östlich (bzw. nördlich) angrenzenden Wohnhäusern am größten. Diese Wohnhäuser wären dann als Aufpunkt i. S. der TA Lärm anzusehen, auf welchen der Anlagenlärm zu beziehen wäre.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass sowohl in Hinblick auf hypothetisch angenommene Auswirkungen eines Störfalls, als auch in Hinblick auf Lärmeinwirkungen, die neu geplante Bebauung gegenüber der Bestehenden, d. h. hier insbesondere die Häuser Kostheimer Straße Nr. 15 bis Nr. 7, als unproblematisch angesehen werden kann.

Auswirkungen aufgrund möglicher störrrelevanter Betriebe

Die Anlagen der Firma Linde unterliegen nicht der Störfall-Verordnung.

Das Gaslager der Firma Frings unterliegt den sogenannten Grundpflichten der Störfall-Verordnung. Daraus ergeben sich im vorliegenden Fall keine relevanten Abstandsregelungen hinsichtlich der neu geplanten Bebauung.

8. Bundeswasserstraße

Die von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) verwalteten bundeseigenen Flächen sind - gemäß Artikel 89 Grundgesetz (GG) und § 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. IS. 3294) - Bundeswasserstraße bzw. Zubehör zur Bundeswasserstraße. Diese Festlegung ist zugleich Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 6 BauGB. Nach § 31 Abs. 2 WaStrG hat derjenige, der eine Bundeswasserstraße benutzen oder Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, dies dem Wasser- und Schifffahrtsamt (Bingen) anzuzeigen.

Die innerhalb dieser Fläche dargestellten Wegeführungen sind als strukturelle Darstellungen zu verstehen. Wegeführung und Pflanzstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung möglich. Die Anlage eines kombinierten Fuß- und Radweges entlang des Ufers des Rheinarms Floßhafen ist im Bebauungsplan nur optional enthalten. Eine Realisierung durch die Stadt Wiesbaden erfolgt erst nach Vorlage des Radwegegesamtkonzeptes „Rhein-Main-Schiene“. Die vorherige Herstellung durch eine private Bauträgerschaft kann in Abstimmung mit dem Tiefbauamt erfolgen. Bepflanzungen werden übersichtlich unter dem Gesichtspunkt eines ungestörten Sicherheitsgefühls angeordnet. Der Bereich von der Altarmböschung des Floßhafens bis zur Anböschung des neuen Baugebietes soll in einen naturnäheren Zustand versetzt werden um seine Funktion für Naturhaushalt, Ortsrandeingrünung, Naherholung, Kleinklima, Boden und Wasserhaushalt zu verbessern. Die Gesamtfläche soll als Uferwiese hergerichtet werden.

Da planungsrechtlich keine Festsetzungen getroffen werden können, erfolgt die Nutzung der Flächen, die im Eigentum des Bundes sind, auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages.

9. Überschwemmungsgebiete

Durch die Verlagerung des holzverarbeitenden Betriebes werden hochwasserverdrängende Bauwerke beseitigt, die der zukünftigen Retention des auftretenden Hochwassers in der Größe von 80 m³ dienen. Durch die Ausdehnung des Baugebietes von 9 - 17 m nach Süden durch Aufschüttung im Überschwemmungsbereich, der durch die Hochwasserlinie HW100 begrenzt wird, ergibt sich eine neue Verdrängung von Hochwasser von 195m³, so dass insgesamt ein Retentionsdefizit von etwa 80 m³ erzielt wird. (Berechnung siehe Anlage). Bilanzdefizite bis zu 100m³ werden von der Oberen Wasserbehörde als geringfügig eingestuft. Die zukünftige denkbare Höchst-Hochwasserausdehnung wird bis zur Aufschüttungsböschung der südlichen Begrenzung des Baugebietes erfolgen.

Die Grenze der derzeitig festgestellten Hochwasserlinie HW 100 ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

10. Festsetzungen von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen

10.1 Sockelhöhen, Fassadengliederung, Fassadenflächen

Durch die Festsetzungen sollen in der gut einsehbaren Hauptstraße die in den letzten Jahren verwirklichten Gebäudegestaltungen zu Ensembles ergänzt werden. Die größeren geplanten Gebäudekörper von Ärztehaus und Altenpflegeheim sollen deutlich gegliedert werden, um in der sensiblen Ortslage einen Übergang zur Kleinmaßstäblichkeit der bestehenden Bebauung der angrenzenden Wohnquartiere zu sichern, die Zuordnung des neuen Wohngebietes zum bestehenden Ortsgefüge zu stützen und den Eindruck eines abgehängt wirkenden Wohngebietes zu verhindern.

10.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Für die vorhandene Bebauung wird die vorhandene und im benachbarten Ortskern vorgefundene Bedachung festgesetzt, um die Bauweise der Jahrhundertwende dem Ortsbild unverfälscht zu erhalten. Im Westen wird die Füllung einer Baulücke zwischen der vorherrschenden Walmbedachung mit dieser Dachform festgesetzt, um einen gleichmäßig und ruhig gestalteten Straßenraum zu erzielen. Die Bedachung der die Hauptstraße begleitenden Neubauten für das Pflegeheim und das Ärztehaus soll zur Vermeidung großer, raumbedrückender Volumen, wegen der östlich anschließenden bestimmenden Bedachung und zur Ermöglichung einer extensiven Begrünung flachgeneigt ausgeführt werden. Die vom öffentlichen Straßenraum weniger sichtbaren Dachflächen des inneren Gebietsbereichs und die an der Uferlinie sollen flachgeneigt ausgeführt werden, um eine extensive Begrünung zu ermöglichen.

10.3 Einfriedungen, Tiefgaragenrampen, Pergolen

Durch die Festsetzungen sollen die bestehenden und straßenzugtypischen Vorgarteneinfriedungen an der Hauptstraße erhalten werden. Die Bereiche mit Neubauten werden dabei mit einer stilaufgreifenden Mauer eingefriedet. Für sonstige Einfriedungen werden ortsübliche Bauweisen und Materialien festgesetzt. Größere störende Rampenflächen und Objekte sollen durch die Festsetzungen übergrünt, und damit unauffälliger werden.

10.4 Erschließungs-, Stellplatz- und Tiefgaragenflächenflächen

Alle Fahr- und Fußwegflächen innerhalb des Baugebietes werden - ihrer Bestimmung entsprechend - mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt. Der Fußweg mit überregionalem Radweg in der öffentlichen Grünfläche (Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes) wird in wassergebundener Decke entlang der Uferkante geführt.

Die Festsetzungen über Bepflanzungen der Tiefgaragendecken und der Stellplatzflächen dienen der Verbesserung des Kleinklimas durch Bepflanzung und Verschattung befestigter Flächen in den Neubaugebieten.

10.5 Verwendung von gesammeltem Niederschlagswasser

Nach den Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Niederschlagswasser verwertet und in geeigneten Fällen versickert werden. Dazu ist das Niederschlagswasser von Dächern und anderen befestigten Flächen auf den Grundstücken zu sammeln und einer Nutzungsmöglichkeit zuzuführen. Da die Bodenverhältnisse eine zuverlässige Versickerung nicht zulassen, wird das Niederschlagswasser nach der Sammlung durch Überlauf dem Rheinarm Floßhafen zugeführt.

11. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben den Uferflurstücken 1/1, 1/16 und 1/17 (Stadt Mainz), 1/19, 2/1, 2/2, 2/31, 2/32 (Wasserwirtschaftsamt Direktion Mainz) und 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 2/26, 365/2 teilw., 468/1 (Gemeinde Kostheim, Straßenfläche Hauptstraße und Floßhafenstraße) drei Bauflächen:

Westlicher Baubestand in Privatbesitz, Flurstücke 210/1, 211/1, 211/2, 215/1, 215/2, 212/1, 212/2, 213/1, 213/2, 213/3.

Östlicher Baubestand in Privatbesitz: Flurstücke 225/2, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12 und 1/13.

Mittlere Neubaugebietsfläche in Privatbesitz: 213/4, 217, 219/1, 219/2, 220/1, 220/2, 221/1, 222/3 und 224/3.

Von den Flächen der Stadt Mainz und des Wasserwirtschaftsamt Direktion Mainz sollen Flächen durch Kauf in Privatbesitz kommen, um die festgesetzte Bebauung zu ermöglichen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen, bisher unbebauten Nettobaulandflächen, die Mischgebietsteile MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 9, MI 10, MI 11, MI 12, MI 13 und M14 befinden sich entweder bereits im Besitz des privaten Investors Vermögensverwaltung Schollmayer oder stehen unmittelbar vor dem notariell beglaubigten Ankauf.

Es bestehen prinzipielle Einigungen über die Verkaufsbedingungen der Stadt Mainz.

Das Wasserschiffahrtsamt hat mit Schreiben vom 30.10.2002 sein Einverständnis zu einer Grenzregelung bekundet.

Seitens des Wasserschiffahrtsamtes Bingen wurde zur Nutzung der bundeseigenen Grundstücke im Uferbereich des Floßhafens ein Nutzungsvertrag angeboten.

12. Kosten, die der Stadt Wiesbaden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§9 Abs. 8 BauGB)

12.1

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die bereits bebauten Grundstücksflächen im Bestand festgeschrieben. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen einschließlich ihrer inneren Erschließungsstraßen sollen in Privatbesitz verbleiben

12.2

In der Hauptstraße soll eine weitere Querungshilfe eingebaut werden.

Geschätzte Kosten incl. Mehrwertsteuer:

€ ca. 10.000

12.3

Die Anlage eines Fußweges mit überregionalem Radweg erfolgt entlang des Ufers

Geschätzte Kosten incl. Mehrwertsteuer: ca. 400 m x 2,50 m = 1.000 m² **€ ca. 70.000**

12.4

Anlage einer Grünfläche von ca. 15.000 m² im Uferbereich des Floßhafens

Es entstehen durch das erste Aussäen von Gräsern Kosten in Höhe von **€ ca. 67.000**, d.h. 4,50 €/m².

Dies soll allerdings nur auf ein paar Feldern von z.B. 500 m² erfolgen um dadurch die vorhandene Vegetationswelt zu bereichern.

Im Weiteren entstehen für die Folgepflege Kosten in Höhe von 1,-€/m² bei einem 2-maligen Schnitt der Flächen im Jahr durch den Ortslandwirt.

Die Kosten der Einsaat sind durch die vorbereitenden Maßnahmen (Abhobelnd der oberen Schicht, Glätten, Aussaat) so hoch zu beziffern, denn eine Aussaat hat gegenüber der bestehenden Vegetation nur eine Chance mit diesen vorbereitenden Maßnahmen.

13. Statistische Angaben Baubestand

- 13.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich derzeit entlang der Hauptstraße 1 Bürogebäude, 11 Mehrfamilienwohnhäuser und entlang der Floßhafenstraße 4 Einfamilienwohnhäuser.

Auf den derzeitigen gewerblich genutzten Flächen wird die Errichtung von Wohnneubauten mit folgenden Wohnungszahlen geplant:

94 Plätze	Altenpflegeheim
45 WE	Geschoßwohnungen in Mehrfamilienwohnhäuser
20 WE	Wohnungen in Hausgruppen

Für das Ärztehaus entstehen:
4 Praxen Nutzfläche 700 m²
+ Einzelhandelsfläche 270 m²

Das vorhandene Bürogebäude wird zu 6 WE umgebaut.

13.2 Einwohner

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach Abschluss aller Baumaßnahmen ca. 200 neue Mitbürgerinnen und -bürger wohnen.

14. Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert.

Im Auftrag

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

Anlagen:

1. Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan als Ergänzung zum Landschaftsplan "Wohnen am Floßhafen"
3. Tabelle Darstellung relevanter Ergebnisse aus umwelttechn. Untersuchungen und hieraus resultierender Maßnahmen- Bebauungsplangebiet „Am Floßhafen.“ in Mainz-Kostheim