1. FERTIGUNG

Begründung zum Bebauungsplan "Schloß Waldthausen"
mit integriertem Grünordnungsplan

Das Gebiet Schloß Waldthausen ist gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen als

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Zweckbestimmung : Bildungszentrum

Art der Nutzung:
a) Sparkassenschule
b) Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können als Ausnahme Bildungseinrichtungen anderer Träger zugelassen werden.

B e g r ü n d u n g:

1. *Allgemeines*

1.1 *Abgrenzung*

Das o.a. Sondergebiet liegt innerhalb des Lennebergwaldes. Von der Aufstellung des Bebauungsplanes werden betroffen:

Die Grundstücke Gemarkung Budenheim, Flur 18, Nr. 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/16, 1/18, 1/19.
Teilweise die Grundstücke Flur 18 Nr. 1/15, 1/17, 1/2; Flur 19, Nr. 1/5 und Nr. 4/6 (Straßengrundstück - K 33).

1.2 *Das Gefälle innerhalb der ausgewiesenen Baufläche beträgt rd. 9 Meter. Größere Terrassierungen des Geländes durch Abgrabungen und Aufschüttungen über 2 Meter im Zuge der Baumaßnahmen sind mit Rücksicht auf den Freiraum, insbesondere den vorhandenen Baumbestand, nicht zulässig.*

2. *Aufstellungserfordernis*

Das Schloß Waldthausen ist im Vollzug des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 durch Bescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 12.12.1983 (64/640-08 Budenheim) als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt worden.

2.1 Sparkassenschule

Der Sparkassen- und Giroverband Rheinland-Pfalz beabsichtigt, das Schloß Waldthausen zu einem Bildungszentrum auszubauen. Dadurch wird die Erhaltung und Pflege des Schlosses langfristig gesichert. Die Nutzung des Schlosses unter der vorerwähnten Prämisse erfordert Umbauarbeiten sowie ergänzende Neubauten für Wohn- und Freizeitzwecke.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Im einzelnen wird folgende Zielsetzung verfolgt:

- Den in den vergangenen Jahren stark beeinträchtigten, teilweise vom Einsturz bedrohten Gebäuden wird eine neue Nutzung gegeben. Hierzu bedarf es umfassender Wiederherstellungsarbeiten, die zusammen mit den erforderlichen Neubauteilen den Bestand der Anlage langfristig sichern.

- Der bisher von der Bundeswehr genutzte und gesperrte Schloßpark wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

- Dem Sparkassen- und Giroverband Rheinland-Pfalz wird es ermöglicht, die dringend erforderlichen Räumlichkeiten für Bildungsmaßnahmen zu schaffen. Dies erfolgt durch Ausbau des Schlosses und durch Neubau von Wohneinheiten sowie Um- und Wiederaufbau einsturzgefährdeter Gebäude zur Aufnahme von Freizeiteinrichtungen. Soweit der Betrieb der Sparkassenschule es ermöglicht, steht das Bildungszentrum in Ausnahmefällen auch für andere dem Sparkassen- und Giroverband obliegende Aufgaben zur Verfügung.

2.2 Sonstige Bildungseinrichtungen

Sonstige Bildungsreinrichtungen können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden.

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, daß grundsätzlich nur die Sparkassenschule im Lennebergwald planungsrechtlich zugelassen wird. Sollen andere Bildungseinrichtungen untergebracht werden, bedarf dies im Einzelfall einer Zustimmung der Gemeinde, wobei öffentliche Belange (z.B. Schutz des Naherholungswaldes) und private Belange sorgfältig gegeneinander abzuwägen sind.

3. Verkehrsverhältnisse

Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes mit zu erwartendem PKW-Verkehr erfordert eine neue Anbindung an die K 33 ca. 80 Meter südwestlich des Verkehrsknotens L 422 / K 33 mit einer Linksabbiegerspur. Die planintern erforderlichen Straßen, Wege und Stellplatzflächen sind private Verkehrsflächen.

4. Bauliche Nutzungen

Im Hinblick auf eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Park- und Waldgeländes wird für die Neubauten eine maximal 3-geschossige Bauweise festgelegt. Damit bleibt gleichzeitig die erwünschte Dominanz des Schlosses gewahrt.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen aufgrund von Rücksichtnahmen auf Baumbestand, Baugrund oder wassertechnische Gegebenheiten können gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden.

Die Gebäudeeinmessung des Schloßgebäudes (Hauptgebäude) ist zu überprüfen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Die Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom und Gas werden durch die Stadtwerke Mainz AG bereitgestellt. Hinsichtlich der Fernmeldeeinrichtungen ist das Objekt derzeit an das Ortsnetz Mainz angebunden.

5.2 Oberflächen- und Grundwasser

Oberflächenwasser bzw. evtl. anfallendes Grundwasser werden nicht der Ortsentwässerungsanlage Budenheim zugeführt.
Als Ausgleichsmaßnahme für die Störung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung zusätzlicher Flächen (z.B. Gebäude, Straßen) sind Rückhalte- und Versickerungsbecken zur Versickerung der Oberflächenwässer einzubauen.
Die vorhandenen Entwässerungssysteme sind in die Maßnahme einzubeziehen.

Hierfür wird der vorhandene Weiher nördlich des Schlosses (außerhalb des Sondergebietes) mit im Südwesten anschließendem Sickerungsgraben reaktiviert.

Gebäudekeller sind ggf. mit wasserdichter Wanne auszubilden. Dränagen, die den Grundwasserhaushalt des Waldes nicht beeinträchtigen, sind zugelassen.

5.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Ortsentwässerungsanlage Budenheim, Hierzu muß ein Kanal im Bereich der L 423 bis zum Ortseingang Budenheim (Höhe Waldstraße) verlegt werden.

6. Grünordnung

6.1 Grünordnung im Gesamtgelände (einschl. Erholungswald) außerhalb des Sondergebietes

Das Schloßparkgelände wurde zuletzt von der Bundeswehr und von Zivilschutzorganisationen für Versuchs- und Übungszwecke genutzt.
In dieser Zeit wurden keine landespflegerischen bzw. waldbaulichen Maßnahmen durchgeführt. Der ehemalige Schloßpark bedarf daher besonderer Renovierungsmaßnahmen. Die im regionalen Raumordnungsplan als Erholungswald ausgewiesene Fläche wird außerhalb des Sondergebietes forstwirtschaftlich genutzt; Wald- und Wanderwege werden neu ausgebaut und das Gelände dem Naherholungsgebiet Lennebergwald angegliedert.
Der naturnahe Ausbau des ehemaligen Weihergeländes wird angestrebt.

6.2 Grünordnung im Sondergebiet

Das Sondergebiet erhält einen parkartigen Neuausbau im Sinne der ursprünglichen Planung (Renovierung).
Der Baumbestand wird soweit wie möglich geschont und unvermeidbare Verluste werden durch Aufforstung an anderer Stelle des Gebietes ausgeglichen.

Es sind im wesentlichen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Freistellen, Schnitt, z.T. baumchirurgische Behandlung und Ergänzung (Neuanpflanzung) der vorhandenen Alleen, Baumgruppen und Einzelbäume;

- Entfernen wildwuchernden Unterholzes, insbesondere der Robinie (Scheinakazie) zum Schutz der übrigen Bäume;

- Neuausbau der Parkwege mit wassergebundenen Wegedecken bzw. Pflaster;

- Renovierung des ehemaligen Gartenparterre nördlich der Schloßterrasse.

Bei Neuanpflanzungen ist insbesondere auf die vorhandenen Baumarten zurückzugreifen,wie:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus-Arten	- Roßkastanie
Castanea sativa	- Esskastanie
Fagus silvatice	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia Cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Pinus silvertris	- Föhre
Pinus nigra Austriaca	- Schwarzkiefer

Unterpflanzungen sind vorwiegend anzusetzen mit:

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirche
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum-Arten	- Schneeball
Taxus-Arten	- Eibe
Ligustrum vulgare Atrovirens	- Ligusten
Rhododendron-Arten	- Alpenrosen
Mahonia aquifolium	- Mahonie
Ilex-Arten	- Stechpalme
Hedera helix	- Efeu
Vinca-Arten	- Immergrün
Pachysandra terminalis	- Ysander

Als Zwiebelgewächse kommen insbesondere in Betracht: Wildformen von Narzissen, Lilien, Crocus, Anemonen, Schneeglöckchen, Allium sowie Wildstauden.

Die Tennisplatzanlage ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen geschlossen zu umpflanzen und mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial auszustatten.

Die Stellplatzflächen sind so einzugliedern, daß der Großteil der vorhandenen Bäume erhalten bleibt. Ergänzende Pflanzungen zur Gliederung der Stellplatzflächen und Abschirmung zum Park sind durchzuführen (s.vorstehende Pflanzenliste).

Bei der Auswahl der Belagsmaterialien für Straßen, Wege und Stellplätze ist darauf zu achten, daß sie visuell dem Parkcharakter entsprechen und einen wasserdurchlässigen Ausbau erhalten.

7. Flächenbilanz

7.1	Gesamtfläche Schloß Waldthausen		ca. 240.000 m
	davon Sondergebiet	ca. 71.000m²	
	davon Erholungswald außerhalb des Bebauungsplangebietes	ca.169.000m²	
	Öffentl.Straße (K 33)	ca. 1.000m²	
7.2	das Sondergebiet beinhaltet:		ca. 71.000 m
	Überbaubare Flächen einschl. best. Gebäude	ca. 14.500m²	
	Parkanlage u. Freizeitgelände	ca. 47.000m²	
	davon Tennis- und Sportanlage	ca. 3.000m²	
	davon Parkanlage und sonstige Freizeitbereiche	ca. 44.000 m²	

Stellplätze und private Verkehrsflächen		*ca. 9.500 m²*
davon private Verkehrsflächen	*ca. 3.950 m²*	
davon tatsächliche Stellplatzflächen	*ca. 2.750 m²*	
davon begleitende Grünflächen	*ca. 2.800 m²*	

8. *Kosten*

Der Gemeinde Budenheim entstehen keine Kosten. Lediglich bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung sind noch Vereinbarungen zu treffen.

Budenheim, 24. Oktober 1984
Gemeindeverwaltung Budenheim

Budenheim

(Bopp)
Bürgermeister

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Ref.: 63 Az.: 610-13-1100
Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.
Mainz, den 08. März 1985

