

B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht)

zum Bebauungsplan für das Gebiet in Mz.-Kastel südlich der Straße "In der Witz" bis zur Zehnthofstraße - Frankfurter Straße zwischen der Grohanlage und der Elisabethenstraße

I. Allgemeines:

Für den Ortskern von Kastel wurde im Jahre 1949 ein Fluchtlinienplan aufgestellt. Hierbei wurde aus der Sicht der damaligen Verhältnisse und der durch den Beirat vertretenen Wünsche der Bevölkerung die Planung darauf abgestellt, daß einschneidende Veränderungen gegenüber dem früheren Zustand weitgehendst vermieden wurden. Die neuen Fluchtlinien sind deshalb im wesentlichen der Führung des alten Straßennetzes angepaßt und die Verbreiterung der Straßen auf das unumgängliche Maß beschränkt worden.

Durch die in der Zwischenzeit eingetretenen veränderten Voraussetzungen auf dem Gebiet der Verkehrsplanung und des Baurechtes wird eine Änderung des Fluchtlinienplanes aus dem Jahre 1949 notwendig. Dies gab Veranlassung, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Dem Plan liegt der vom Stadtplanungsamt aufgestellte Bebauungsplanentwurf vom 25. 10. 1961 zugrunde, dem der Magistrat durch Beschluß vom 20. 11. 1961 Nr. 2132 zugestimmt hat und für den die Aufstellung gemäß § 2 (1) des BBauG vom 23. 6. 1960 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21. 12. 1961 Nr. 479 beschlossen wurde.

Das Hauptanliegen des Planes, die Verbesserung der Verkehrsübersicht an dem Zusammenstoß der Straßen "In der Witz", Marktstraße, Mainzer Straße und Kloverstraße wird durch eine veränderte Führung der letzten beiden Straßen erreicht.

Der Platz an der Kloverstraße, der überwiegend als Grünfläche ausgebaut werden soll, erhält eine Randbebauung und damit den für den Kirchenbau entsprechenden städtebaulichen Rahmen. Der Fahrverkehr wird nur am Rand über die Elisabethenstraße vorbeigeführt.

Die vollständige Durchführung des Planes setzt zu gegebener Zeit den Abbruch einiger Baulichkeiten voraus.

II. Geltungsbereich:

Der nach § 9 (5) des BBauG vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:
Nordseite der Straße "In der Witz", Südostseite der Elisabethenstraße, Südwestseite der Frankfurter Straße - Zehnthofstraße und Nordwestseite der Grohanlage.

III. Ausweisung ⁱⁿ dem vorbereitenden Bauleitplan:

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan zu dem die nach § 2 (5) BBauG zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, bereits ihre Stellungnahme abgegeben haben, ist der Geltungsbereich teils als Baugebiet (Mischgebiet), teils als Grünflächen vorgesehen.

IV.

IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Alle Straßenquartiere mit Ausnahmen der Flächen, die als Grünflächen in Aussicht genommen sind, sind als Mischgebiet, 3geschossige geschlossene Bauweise mit der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,5 vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit Bezug auf § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962.

2. Verkehrsflächen

Um eine verkehrsmäßig einwandfreie Lösung herzustellen, ist der Umbau des Knotenpunktes beim Zusammentreffen der Marktstraße, Mainzer Straße und Klobierstraße erforderlich. Hierzu soll die Marktstraße am ostwärtigen Ende auf eine Länge von etwa 30,0 Meter nach Süden abgeschwenkt und die Klobierstraße aufgehoben werden. Als Ersatz für die Klobierstraße wird ein 3,0 m breiter Fußgängerweg angelegt, der zum Teil im Zuge der alten Klobierstraße verläuft und sich im nördlichen Teil gabelt, um senkrecht auf die Mainzer Straße und die Admiral Scheer Straße zu stoßen. Ferner ist südlich der Kirche eine Verbindung zur Elisabethenstraße vorgesehen.

Zwischen der Straße "In der Witz" und der Marktstraße werden die früher festgesetzten Fluchtlinien entsprechend den örtlichen Verhältnissen geändert bzw. aufgehoben. Hierbei entsteht an der Westseite der Mainzer Straße zwischen der Marktstraße und der Straße "In der Witz" eine größere Vorgartenfläche.

Ferner werden verschiedene geringfügige Korrekturen der Straßen- und Baugrenzen an der Marktstraße und der Mainzer Straße durchgeführt.

3. Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Für den bereits bestehenden Kindergarten und den Bau der Ev. Kirche ist ein etwa 1.600 qm großes Grundstück, das sich bereits im Besitz der ev. Kirchengemeinde befindet, als öffentl. Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

4. Grünflächen

Die Flächen um das Kirchengrundstück sowie das Gelände zwischen der Straße "In der Witz", Elisabethenstraße und Admiral Scheer Straße sind als öffentl. Grünflächen vorgesehen, durch die eine Grünverbindung des Ortskernes über die Steinern Straße mit dem Außengebiet hergestellt werden soll. Auf der Freifläche ist die Einrichtung eines Kinderspielplatzes und eines Ruheplatzes in Aussicht genommen.

Bei Anlage der Grünflächen soll die Forderung des Tiefbauamtes berücksichtigt werden, daß ein Streifen von je 3,0 m Breite beiderseits der Kanäle im Zuge der alten Klobierstraße von der Bepflanzung mit Büschen und Bäumen freigehalten wird.

B. Nachrichtliche Eintragungen

Die Abmessungen der Gebäudegrundrisse sowie die Querprofile (innere Aufteilung) der Straßen sind im Plan gestrichelt eingetragen.

V. Versorgung und Kanalisation:

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie die Kanalisation sind zum größten Teil bereits vorhanden. Bei der Änderung der Einmündung der Marktstraße in die Mainzer Straße wird der nach Angaben des Tiefbauamtes sowieso erforderliche Umbau von rd. 45,0 m Straßenkanal durchgeführt werden.

Bis zur Fertigstellung der geplanten Kläranlage (am Rheinufer südlich der Kaiserbrücke) muß bei jedem Haus bei Anschluß an das Kanalnetz eine Hauskläranlage vorgeschaltet werden.

VI. Sonstige Angaben

Im Bereich des Bebauungsplanes entstehen durch Neubauten etwa 90 neue Wohneinheiten.

VII. Kosten, die der Stadt voraussichtlich durch die Städtebaulichen Maßnahmen entstehen:

Nach überschläglicher Schätzung ist bei Zugrundelegung der heutigen Preise mit folgenden Kosten zu rechnen:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Für den Umbau der Marktstraße und der Mainzer Straße
etwa | 165.000,-- DM |
| 2. Für die Anlegung der Grünflächen einschließlich
Kinderspiel- und Ruheplatz zwischen Mainzer
Straße und Elisabethenstraße sowie zwischen
Admiral-Scheer Straße und Straße "In der Witz"
etwa | 115.000,-- DM |
| 3. Für die Herstellung der Fußwegverbindungen
innerhalb der Grünfläche etwa | 35.000,-- DM |
| 4. Für den Umbau von etwa 45 m Kanal (s.unter V.)
etwa | 12.000,-- DM |
| 5. Grunderwerb sowie Straßen- und Grünflächenfreilegung
einschließlich Erwerb und Abbruch von Gebäuden
etwa
(Der größte Teil des Grünflächengeländes ist
bereits Eigentum der Stadt Mainz) | 170.000,-- DM |
| | <hr/> |
| | 497.000,-- DM |
| | ===== |

Diese Kosten müssen von der Stadt aufgebracht werden, weil das Gebiet bereits früher erschlossen war.

VIII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes und Durchführung des Verfahrens

- a) Über die zeichnerische Darstellung gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft. Profilpläne sind nicht angefertigt worden, da sich an der Höhenlage der Straßen nichts wesentliches ändert.

Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

- b) Für AKK liegt ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor. Das förmliche Verfahren über die Festsetzung dieses Planes nach den Bestimmungen des BBauG ist eingeleitet. Zu diesem Entwurf liegen

auch die Stellungnahmen sämtlicher Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, bereits vor. Hierbei sind für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken erhoben worden.

Das förmliche Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan nimmt noch einige Zeit in Anspruch. Mit Rücksicht auf die Dringlichkeit der Durchführung der Bebauung soll daher von den im BBauG gegebenen Ausnahmen gemäß §§ 2 Abs. 2 bzw. 8 Abs. 2 Gebrauch gemacht und die Festlegungen vorweg durch den Bebauungsplan getroffen werden.


Stadtbaurat