

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet in Nr.-Kastel südlich der Zehnthofstraße zwischen der Ankertorstraße und der Schützenstraße

I. Allgemeines:

Für den Stadtbezirk Kastel soll an der Zehnthofstraße zwischen der Ankertorstraße und der Schützenstraße ein Bürgerhaus (Gemeinschaftshaus) errichtet werden. Das Bauprojekt, das der Durchführung des Bauvorhabens zugrunde gelegt werden soll, sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers vor, in dem untergebracht werden sollen:

- a) Gemeinschaftsräume (Säle) für Veranstaltungen
- b) Keglersporträume im Keller
- c) Tagesgaststätte (Restaurant) nebst Gastwirtswohnung
- d) Volksbücherei
- e) Altentagesstätte
- f) Jugendgruppenräume (Haus der Jugend)
- g) Sozialstation nebst Verwaltungsbüro (Rotes Kreuz, Mitarbeiterberatung pp)

Für das Gelände, das bereits zum größten Teil Eigentum der Städte Wiesbaden bzw. Mainz ist, besteht ein Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1949, dessen Änderung durch das Bauprojekt notwendig wird. Dies gab Veranlassung, den vorliegenden Bebauungsplan auszuarbeiten.

II. Geltungsbereich:

Der nach § 9 (5) des BBauG vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:
 Nordseite der Zehnthofstraße, Südostseite der Flurstücke 304/3, 300, 299/1 (Neue Schützenstraße), Südwestseite der Kleinen Kirchenstraße, Nordwestseite der Schützenstraße, Südwestseite der Flurstücke 377 und des Hausgrundstücks Ankertorstraße Nr. 3 und Nordwestseite der Ankertorstraße.

III. Ausweisungen in den vorbereitenden Bauleitplänen:

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan für AKK ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Baugebiet (Mischgebiet) vorgesehen.

IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gelände wird als Mischgebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen und das Maß der baulichen Nutzung mit Bezug auf § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1960 wie folgt festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschosszahl
a) für die Grundstücke Schützenstraße Nr. 4 und 6 sowie Ankertorstraße Nr. 3	0,5	1,5	
b) für das Grundstück "Bürgerhaus"	0,8	2,0	

Die anderweitige Festlegung für das Bürgerhaus ist dadurch gerechtfertigt, daß es sich um ein öffentliches Bauvorhaben handelt, für das die unliegenden Gehwegflächen berücksichtigt werden könnten. Bei Einbeziehung dieser Flächen ergäben sich folgende Werte: GRZ = 0,58 und GFZ = 1,3.

Die Zahl der Geschosse bzw. die Gesimshöhen werden als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 Abs. 4 der Baunutz. Verordnung).

2. Verkehrsflächen

Nach dem Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1949 ist das Gelände an der Südostseite der Schützenstraße als Platzfläche festgesetzt, deren teilweise Aufhebung zwischen der Kleinen Kirchenstraße und der Zehnthofstraße durch das Bauprojekt erforderlich wird. Ferner soll die bisherige Einmündung der Schützenstraße in die Zehnthofstraße nach Osten verschoben werden. Die neue Verbindung der Schützenstraße zur Zehnthofstraße wird als Fußgängerstraße ausgestaltet, wobei aber der Ausbau so ausgeführt werden soll, daß der Anliegerverkehr sowie die Durchfahrt für die Feuerwehr sichergestellt ist.

Weiter ist vorgesehen, die Kleine Kirchenstraße in einem Bogen in die Schützenstraße einzuführen.

An den früher festgesetzten Straßen- und Baugrenzen an der Ostseite der Ankertorstraße und an der Westseite der Schützenstraße werden geringfügige Korrekturen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten durchgeführt.

An der Zehnthofstraße und der Kleinen Kirchenstraße sind am Bürgerhaus Kolonnaden zur Verbreiterung des Straßenraumes (Gehweges) vorgesehen. Die Kolonnadenflächen verbleiben Bestandteil des Grundstücks und werden dem öffentlichen Fußgängerverkehr gewidmet.

B. Nachrichtliche Eintragungen:

Die innere Aufteilung der Straßen ist im Plan gestrichelt eingetragen, da die endgültige Festlegung des Straßenausbauens dem Bauplan des Tiefbauamtes vorbehalten bleibt.

V. Versorgungen und Kanalisation:

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sowie die Kanalisation sind vorhanden. Durch die Verlegung der Einmündung der Schützenstraße in die Zehnthofstraße wird der Umbau des Kanals und der dort liegenden Versorgungsleitungen erforderlich.

VI. Kosten, die der Stadt voraussichtlich durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen:

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ist nach überschläglicher Schätzung unter Zugrundelegung der heutigen Preise mit folgenden Kosten zu rechnen:

a) für den Umbau der Schützen-, Zehnthof- und Kleinen Kirchenstraße	etwa	50.000,— DM
b) für die Verlegung des Kanals der Schützenstraße	etwa	19.600,— "
	insgesamt:	109.600,— DM

Für das Bürgerhaus selbst sind etwa 3,500.000 DM aufzuwenden.

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 dem 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 des Bauvorhabens soll daher von den im BBauG gegebenen Ausnahmen gemäß §§ 2 Abs. 2 bzw. 3 Abs. 2 Gebrauch gemacht und die Festlegung vorweg durch den Bebauungsplan getroffen werden.

Arison
Stadtbaurat