

B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht)

zum Bebauungsplan für das Gebiet in Mz.-Kastel und Mz.-Kostheim zwischen der Hochheimer Straße, der Straße "In der Witz", der Steinern Straße und der verlängerten Hallgarter Straße

I. Allgemeines:

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gaben Anträge verschiedener Firmen, die Gelände nördlich der Hochheimer Straße erworben haben und die die Errichtung gewerblicher Betriebe in dem vorgesehenen Gewerbegebiet anstreben. Außerdem soll dem dringenden Bedürfnis der Stadtbezirke AKK zur Beschaffung von Wohnraum Rechnung getragen werden.

Dem vorgelegten Plan liegt ein Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes vom 25. 3. 1960 bzw. 3. 7. 1961 zugrunde, dem der Magistrat durch Beschlüsse vom 28. 8. 1961 Nr. 1541 und 23. 10. 1961 Nr. 1901 zugestimmt hat und für den die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 des BBauG vom 23. 6. 1960 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 2. 11. 1961 Nr. 418 beschlossen wurde.

II. Geltungsbereich:

Der nach § 9 Abs. 2 des BBauG vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich liegt innerhalb folgender Grenzen:
Südseite der Hochheimer Straße, Südwestseite der Straße "In der Witz", Nordwestseite der Steinern Straße, Ostgrenze der Flurstücke Gemarkung Mz.-Kostheim, Flur 4 Nr. 284, 286, Nordseite des Feldwegflurstücks 324, Ostgrenze des Flurstücks 158/1 und deren südliche Verlängerung durch die Flurstücke 163/1 bis 169/2, Ostgrenze der Flurstücke Nr. 170 bis 176 und deren südliche Verlängerung durch die Flurstücke Nr. 178, 179, 180/1 und 180/2, Ostgrenze der Flurstücke 55 bis 50, Nordgrenze des Flurstücks 50 und Westgrenze des Feldwegflurstücks 323.

III. Ausweisung der vorbereitenden Bauleitpläne:

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan AKK, zu dem die nach § 2 (5) BBauG zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, bereits ihre Stellungnahme abgegeben haben, ist das Gebiet zwischen der Hochheimer Straße und der Waldhofstraße als "gemischtes Gebiet" und als "nicht störendes Gewerbegebiet" - getrennt durch einen Grünstreifen - vorgesehen. Der Bereich zwischen der Waldhofstraße und der Steinern Straße ist mit 2, 3 und 4geschossiger Bauweise innerhalb der Ausnutzungsziffer 1,0 sowie als Sport-, Spiel- und Erholungsfläche ausgewiesen. Diese Ausweisungen der Baugebiete sind im Plan durch besondere Umrandung gekennzeichnet.

IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes:A. Festsetzungen1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen sind folgende Ausweisungen:

- a) zwischen Waldhofstraße und Hochheimer Straße (westlicher Teil): "gemischtes Gebiet", 3geschossig, offene Bauweise,

Flächenziffer

Flächenziffer 0,3, Ausnutzungsziffer 0,9;

- b) zwischen Waldhofstraße und Hochheimer Straße (östlicher Teil: "nicht störendes Gewerbegebiet" mit der Baumassenziffer 4,5;
- c) zwischen Steinern Straße und Waldhofstraße (Waldhofsiedlung): "reines Wohngebiet", 2 und 3geschossig, offene Bauweise, Flächenziffer 0,25 bzw. 0,30 und 0,35; Ausnutzungsziffer 0,5, 0,7 und 0,9;
- d) westlich der verlängerten Hallgarter Straße, "reines Wohngebiet" mit offener Bauweise, Ausnutzungsziffer 1,0.

2. Verkehrsflächen(Aufschließung)

a) Hochheimer Straße (H-R-O). Das Plangebiet wird begrenzt im Süden von der früher mit 16,0 m Breite ausgebauten Hochheimer Straße (Bundesstraße 40), für die als Hauptverkehrsstraße der Ausbau auf 30,0 m gesichert werden soll. Hierdurch wird ihrer Bedeutung für den lokalen und regionalen Verkehr Rechnung getragen. Die Verbreiterung erfolgt auf der Nordseite, da die Südseite bereits angebaut ist. Die Querteilung der Straße ist im Plan wie folgt vorgesehen:

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| südlicher Gehweg | = 4,0 m |
| südliche Mehrzweckspur | = 2,75 m |
| südliche Fahrbahn | = 7,75 m |
| Mittelstreifen (Grünstreifen) | = 3,00 m |
| nördliche Fahrbahn | = 7,75 m |
| nördliche Mehrzweckspur | = 2,75 m |
| nördlicher Gehweg | = <u>2,00 m</u> |
| zus.: | = 30,00 m |

Bei den Eintragungen der inneren Aufteilung der Straße handelt es sich um vorläufige, nachrichtliche Angaben. Die endgültige Einteilung der Straße insbesondere auch bei der Kreuzung der Hochheimer Straße mit der Straße "In der Witz" und der Waldhofstraße bleibt der Ausarbeitung eines endgültigen Bauplanes im Benehmen mit dem Hess. Landesamt für Straßenbau vorbehalten.

Bei der Kreuzung der Hallgarter Straße ist mit Rücksicht auf die Streckung des vorhandenen Bogens eine größere Breite für die Straße vorgesehen.

Für die Fortsetzung der Straße nach Osten und ferner für die Kreuzung Hochheimer Straße / Straße "In der Witz" werden zu gegebener Zeit besondere Bebauungspläne aufgestellt. Letzterer im Zusammenhang mit der Planung für die Kreuzung Straße "In der Witz", Admiral-Scheer-Straße und Steinern Straße.

b) Straße "In der Witz" (H-L)

Die bereits vorhandene Straße wird endgültig auf eine Breite von 20,50 m ausgebaut mit folgender Querteilung:

| | |
|----------------------|-----------------|
| Südwestlicher Gehweg | = 3,00 m |
| Fahrbahn | = 9,50 m |
| Abstellflächen | = 5,50 m |
| rückliegender Gehweg | = <u>2,50 m</u> |
| zus.: | = 20,50 m |

c)

c) Steinern Straße (L-C-F-M-N)

Diese Straße ist an der Nordseite des Plangebietes als nicht ausgebaute Straße mit geringer Breite bereits vorhanden. Sie soll, bis auf den vorderen Teil, in dem mit Rücksicht auf die Gegebenheiten nur eine Breite von 17,25 m möglich ist, mit 20,00 m Breite festgesetzt werden. Diese Breite ergibt sich durch die Notwendigkeit, die Fahrbahn auf der Südseite durch einen 5,50 m breiten Grünstreifen von dem Fußweg zu trennen, da dieser als Schulweg vom Fahrverkehr abgeschirmt werden muß und auch eine Grünverbindung zum Außengebiet herstellen soll.

Der Ausbau der vorderen Teilstrecke ist wie folgt vorgesehen:

| | | |
|-----------------------|---|---------------|
| Südöstlicher Gehweg | = | 5,00 m |
| Fahrbahn | = | 10,00 m |
| nordwestlicher Gehweg | = | <u>2,25 m</u> |
| zus.: | = | 17,25 m |

Die östliche mit 20,00 m breite Teilstrecke soll mit folgendem Querprofil ausgebaut werden:

| | | |
|-----------------------|---|---------------|
| Südöstlicher Gehweg | = | 2,25 m |
| Grünstreifen | = | 5,50 m |
| Fahrbahn | = | 10,00 m |
| nordwestlicher Gehweg | = | <u>2,25 m</u> |
| zus.: | = | 20,00 m |

d) Verlängerte Hallgarter Straße (O-K-P-L)

Die über die Hochheimer Straße hinaus verlängerte Hallgarter Straße stellt zusammen mit der vorhandenen Hallgarter Straße und der vorhandenen Straße "Am Mainzer Weg" die geplante Ringstraße dar, die Kostheim und Amöneburg verbinden und damit die Ortsdurchfahrt von Kastel entlasten soll. Sie erhält eine Breite von 17,00 m. Der Ausbau ist mit einer 14,00 m breiten Fahrbahn mit Mehrzweckspuren und beiderseits 1,50 m breiten Gehwegen vorgesehen.

e) Waldhofstraße (H-A-J-K)

Die Waldhofstraße dient der Erschließung, sowohl der sogenannten Waldhofsiedlung und den südlich davon gelegenen Wohnblocks der Geno 50 als auch vor allem des "nicht störenden Gewerbegebiets". Die Breite soll 13,50 m (Fahrbahn 9,0 m, Gehweg 2,00 m bzw. 2,50 m) betragen. Die im westlichen Teil bereits mit 16,50 m festgesetzte Breite soll beibehalten werden. Hier ist die Anlegung eines breiten Gehwegs an der Nordwestseite (Sportplatzgelände) vorgesehen.

f) Straße "Im See" (B-D-E) und "Im Sachsengraben" (E-G-F)

Die mit 8,50 m Breite bereits im Ansatz vorhandene Straße "Im See" (5,50 m Fahrbahn, 2 x 1,50 m Gehweg) wird bei Punkt D₁ nach Norden abgeschwenkt und stellt die Verbindung zur ^{8,50m} breiten Straße "Im Sachsengraben" E-G-F dar. Die Straße führt zur Steinern Straße (Punkt F).

- g) Tilsiter Straße (D-G) und Straße "Glacisweg" (A-B-C)
Die bereits vorhandenen Tilsiter Straße und Straße "Glacisweg" werden entsprechend ihrem Ausbau mit 7,00 m bzw. 8,50 m festgesetzt.
- h) Wohnstraße im neuen Wohngebiet westlich der verlängerten Hallgarter Straße (P-S-M)
Die Straße ist mit einer Breite von 9,00 m (6,00 m Fahrbahn, 2 x 1,50 m Gehwege) und zum Teil mit einem einseitigen 5,50 m breiten öffentlichen Parkstreifen (für 68 Pkw) vorgesehen. Sie verläuft auf einer Strecke von 100 m etwa parallel zur Waldhofstraße, biegt dann nach Nordwesten ab und mündet in die Steinern Straße in einer Entfernung von etwa 130 m von der Kreuzung Steinern Straße / Hallgarter Straße.
- i) Straße J-Q und Fußweg Q-R zwischen Waldhofstraße und Hochheimer Straße
Für die von der Waldhofstraße nach Süden abzweigende Stichstraße mit Wendeplatz in der Siedlung der Geno 50 werden die Fluchtlinien entsprechend dem vorhandenen Ausbau festgesetzt. Von dieser Straße ist eine 3,00 bzw. 5,00 m breite Fußwegverbindung zur Hochheimer Straße vorgesehen.
- k) Fußweg E-S.
In Fortsetzung der Straße "Im Sachsengraben" ist eine Fußwegverbindung zur Wohnstraße P-M vorgesehen, die insbesondere für die Schulkinder angelegt werden soll.

3. Grünflächen

Die vorhandene Spiel- und Sportanlage östlich der Straße "In der Witz" zwischen der Steinern Straße und der Waldhofstraße wird als Grünfläche für Sport-, Spiel- und Erholungsplätze festgesetzt.

Ferner sind zur Trennung der Wohngebiete von dem nördlich der Hochheimer Straße liegenden Gewerbegebiet Freiflächen (Grünflächen) angeordnet und zwar

- a) in Nord-Südrichtung im Anschluß an die für die Schulen vorgesehenen Vorbehaltsflächen bis zur Hochheimer Straße und
- b) in Ost-Westrichtung ein etwa 55,00 m breiter Flächenstreifen, in dem Dauerkleingärten und eine Fußgängerverbindung zum Friedhof Kostheim angelegt werden sollen.

Eine weitere Durchgrünung des Plangebiets ist durch Baumgruppen vorgesehen, die insbesondere die Trennung der Wohngebiete von dem Gewerbegebiet unterstützen sollen.

An den Straßen innerhalb des Gewerbegebiets sind Baulinien im Abstand von 5,00 m festgesetzt; die unbebaubaren Vorgartenflächen sind im Plan hellgrün angelegt.

4. Grundstücke für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebiets sind vorgesehen:

- a) Spiel-, Sport- und Erholungsfläche auf dem Gelände der ehemaligen "Lünette Hochheim"

b)

- b) Baugrundstücke für eine 16 - 18klassige Volksschule und eine 6klassige Realschule. Dabei ist die Errichtung einer Tagesheimschule für die Bezirke Kastel und Kostheim eingeplant.
 - c) Grundstück für einen öffentlichen Kinderspielplatz an der Südwestecke des neuen Wohnbaugebiets westlich der verlängerten Hallgarter Straße in Größe von etwa 2000 qm.
5. Grundstücke für besondere privatwirtschaftliche Zwecke
Das bei der Einmündung der Wohnstraße P-M in die Steinern Straße vorgesehene Hochhaus soll mit Verkaufsstellen (Läden) verbunden werden.

6. Kanalisation und Versorgung

a) Kanalisation

Das Tiefbauamt hat bereits in einer generellen Planung die Entwässerung der gesamten Baugebietserweiterungen, die im Entwurf zum Flächennutzungsplan AKK enthalten sind, untersucht. Es hat dabei mit seinem Schreiben vom 9. 3. 1961 festgestellt, daß die neuen Baugebiete nur durch den Bau von Abfangkanälen bis zu dem bestehenden Sammelkanal in der Wiesbadener Straße in Kastel, bei vorheriger Entlastung in den Rhein entwässert werden können und daher bis zur Fertigstellung der geplanten Kläranlage (am Rheinufer südlich der Kaiserbrücke) bei jedem Haus bei Anschluß an das Kanalnetz eine Hauskläranlage vorgeschaltet werden muß.

b) Versorgung

Bei Vorlage des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan AKK sind von den Stadtwerken Mainz keine grundsätzlichen Einwendungen zu der Versorgung des Gebietes erhoben worden.

B. Nachrichtliche Eintragungen

Abmessungen der Gebäudegrundrisse, sowie die Querprofile (innere Aufteilung) der Straßen sind im Plan gestrichelt eingetragen. Bei den Querprofilen der Straßen handelt es sich um vorläufige Angaben, deren endgültige Festlegung bei Ausarbeitung der Baupläne erfolgt.

V. Sonstige Angaben

Der Bebauungsplan sieht im Wohngebiet die Errichtung von 27 zwei-, drei- und viergeschossigen Stockwerksbauten sowie ein achtgeschossiges Hochhaus mit insgesamt etwa 500 Wohneinheiten vor.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nördlich der Hochheimer Straße stehen 72000 qm Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung. Hierfür sind die Interessenten bereits vorhanden.

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

Nach dem beigefügten Straßenverzeichnis belaufen sich die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Straßen und Plätze mit Ausnahme der Hochheimer Straße (Bundesstraße 40) nach dem heutigen Preisen schätzungsweise auf 2 Mill. DM. Hiervon sind von der Stadt nach § 129 des BBauG 10 % zu tragen, das sind etwa 200.000,-- DM. Der Rest wird zum größten Teil als Erschließungsbeiträge von den Bau-

interessenten

interessenten übernommen.

Für den Ausbau der Hochheimer Straße im Bereich des Plangebietes sind etwa 2.050.000,-- DM aufzuwenden. Diese Kosten müssen zu gegebener Zeit vom Bund, dem Land und der Stadt gemeinsam aufgebracht werden. Die Herstellung der Kanäle innerhalb des Plangebietes von etwa 3.400 lfd. m wird einen Kostenaufwand von etwa 540.000,-- DM erfordern.

Diese Kosten werden aus dem Gebührenhaushalt des Tiefbauamtes aufgebracht und gehen in Form von Kanalanschlußgebühren zum Teil wieder ein.

Die Herstellung des Sammelkanals in der Straße "In der Witz" und der Steinern Straße bis zur verlängerten Hallgarter Straße wird etwa 770.000,-- DM kosten. Von diesen Kosten geht ein Teil bei fortschreitender Bebauung als Kanalanschlußgebühren wieder ein.

Dieser Sammelkanal erhält seine Vorflut durch den I. Abfangekanal, der in den bestehenden Hauptsammelkanal der Wiesbadener Straße einmündet. Die Kosten für diesen Kanal betragen etwa 3,5 Mill. DM, die im Investitionsplan für AKK angemeldet sind. Von diesen Kosten geht ein geringer Teil bei der künftigen Bebauung des Geländes nordöstlich des ehemaligen Heereszeugamtes wieder ein.

Für den Ausbau der Sportanlagen, der Schulen, Kinderspielplätze und Grünflächen ist der Erwerb von etwa 64.000 qm Flächen durch die Stadt erforderlich. Bei Annahme eines Grundstückspreises je nach Lage von ca. 15,-- und 20,-- DM/qm erfordert dies einen Kostenaufwand von rd. 1.200.000,-- DM.

Die Kosten für die Anlagen selbst, insbesondere für den gärtnerischen Ausbau und die Baulichkeiten können erst ermittelt werden, wenn das Programm und der Umfang feststehen.

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes und Durchführung des Verfahrens

- a) Über die zeichnerische Darstellung gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft, über die Höhenlage der Straßen die beigefügten Profilpläne.

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 vom 23. 6. 1960 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.

Da das förmliche Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan noch einige Zeit in Anspruch nimmt, soll mit Rücksicht auf die Dringlichkeit der Erschließung von Baugelände von der im BBauG gegebenen Ausnahme nach § 2 Abs. 2 bzw. § 8 Abs. 2, Satz 2 Gebrauch gemacht und die Festlegungen durch den Bebauungsplan getroffen werden.

Trüben

Stadtbaurat

