

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Steinern Straße - 3. Änderung" in Mz.-Kostheim, für das Gebiet zwischen der Steinern Straße, der Uthmannstraße, der Waldhofstraße und der Wilhelm-Leuschner-Schule

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan soll für die Durchführung der Bauleitplanung und für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen die rechtliche Grundlage bilden.

Die Abänderung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes "Steinern Straße" und seiner schon früher durchgeführten Änderungen ist insbesondere wegen der weiteren Ausstattung des Stadtbezirkes Kostheim mit den Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Gesamtschule, Sporthalle, Hallenbad) erforderlich.

Die städt. Körperschaften haben mit folgenden Beschlüssen die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet:

Magistratsbeschuß	03. August 1971 Nr. 1385
Beschluß der Stadtverordnetenversammlung	09. Sept. 1971 Nr. 397

2. Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

Teilstrecke der Nordwestseite der Steinern Straße, Westseite der Uthmannstraße bis zur Verlängerung der Südseite des Flurstücks 414 der Flur 4, Ostseite der Uthmannstraße, Südseite der Waldhofstraße, Westseiten der Flurstücke 332, 333 und 360 der Flur 4, West-, Süd-, Westseite des Schulgrundstückes der Wilhelm-Leuschner-Schule Flurstück 359 der Flur 4 bis zur Nordwestseite der Steinern Straße.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne und deren Änderungen

3.1 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der am 30.11.1970 genehmigte Flächennutzungsplan entsprach den bisherigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Da fast das gesamte Gelände auf der Nordseite der Waldhofstr. durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Steinern Straße" für den Gemeinbedarf bestimmt werden soll, muß diese Fläche im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Voraussetzung für diesen Bebauungsplan durchgeführt.

3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Planungsbereich "Steinern Straße" besteht ein Bebauungsplan (BBauG) aus dem Jahr 1962, der 1964 und 1969 in Teilbereichen geändert wurde.

Die weitere städtebauliche Entwicklung des Stadtbezirkes Kostheim erfordert eine 3. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Planungsbereich "Steinern Straße - 3. Änderung" werden in diesem Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz vorgenommen. Die Festsetzungen aus früheren Fluchtlinien- oder Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfallen.

4. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplans (§ 9 BBauG)

4.1 Das Bauland gliedert sich in

4.11 Reines Wohngebiet

mit 2-geschossiger Bebauung
(GRZ = 0,35; GFZ = 0,7)

mit 2-, 3-, 4- und 8-geschossiger Bebauung
(GRZ = 0,25; GFZ = 1,0)

4.12 Allgemeines Wohngebiet

mit 4-geschossiger Bebauung
(GRZ = 0,25; GFZ = 1,0)

4.13 Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Gesamtschule - Sport- halle - Hallenschwimmbad (GRZ = 0,35; GFZ = 0,7)

Die vorhandene Wilhelm-Leuschner-Schule wurde am 01.09.1969 von einer additiven zu einer integrierten Gesamtschule mit berufsbezogenen Bildungseinrichtungen umgewandelt. Für das dadurch vergrößerte Raumprogramm ist eine entsprechende Erweiterung des Schulgrundstückes erforderlich geworden. Gemäß Erlaß des Hess. Kultusministers ist für die Erstellung eines Wirtschaftstraktes für die beabsichtigte Einrichtung als Ganztagschule eine entsprechende Fläche auszuweisen. Eine Ergänzung der nicht ausreichenden Fläche des Schulsportplatzes ist notwendig.

Nach den Wünschen des Ortsbeirates sollen die noch erforderlichen Übungsflächen in Form einer Sporthalle geschaffen werden.

Der Umfang der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht es auch, zu gegebener Zeit das ebenfalls vom Ortsbeirat gewünschte Hallenbad dort einzurichten.

4.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4,5) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.

4.15 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Für einen Teil des Reinen Wohngebietes, für das Allgemeine Wohngebiet und für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf wird gemäß Abs. 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese gestattet eine Bebauung entsprechend der offenen Bauweise, nur mit dem Unterschied, daß auch Hausgruppen mit einer Länge über 50 m errichtet werden können.

4.16 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Grünflächen (§ 9 (1) BBauG)

4.21 Grünfläche - Öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz

Am Rande des Wohngebietes soll im Zusammenhang mit dem Schulgelände ein öffentlicher Kinderspielplatz eingerichtet werden.

4.22 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15 BBauG)

Zur besseren Durchgrünung dieses Neubaugebietes werden entlang der Zelterstraße und der Uthmannstraße für die privaten Vorgartenstreifen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG getroffen.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)

4.31 Straßen

Die Festsetzung der Steinern Straße, Uthmannstraße und Waldhofstraße wird in diesen neuen Bebauungsplan unverändert übernommen. Lediglich in der Zelterstraße ist durch die Umwandlung der beiden privaten Kfz-Gemeinschafts-Stellplätze in Einzelparkplätze, die den jeweiligen Grundstücken zugeordnet sind, eine geringfügige Änderung des Straßenquerschnittes erforderlich.

4.32 Straßenbegleitgrün

Der südliche Gehweg der Steinern Straße ist von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen getrennt, um dort eine Bepflanzung mit Alleebäumen zu ermöglichen. Hierdurch soll eine Grünverbindung vom Ortskern zur freien Landschaft geschaffen werden.

4.33 Ruhender Verkehr (§ 9 (1) 1e und 12 BBauG)

Für die Bebauung werden Gemeinschaftsstellplätze nachgewiesen.

4.34 Höhenlage (§ 9 (1) 4 BBauG)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan durch Höhenzahlen in den Kreuzungsbereichen aufgezeigt.

4.4 Versorgung und Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 5 und 7 BBauG)

4.41 Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch die Stadtwerke Mainz.

Sie kann als gesichert angesehen werden.

4.42 Baugrundstück für Versorgungsanlagen - Ortsvermittlungsstelle
An der Waldhofstraße wurde die neue Fernmelde-Wahlvermittlungsstelle für die Stadtbezirke Kastel und Kostheim eingerichtet.

4.43 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Baugebiet wird zur Kläranlage Kastel entwässert. Der dafür erforderliche 1. Abfangekanal ist bereits vorhanden.

4.44 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

5. Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen
(§ 9 (6) BBauG)

Das zur Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Gelände befindet sich teilweise noch in Privateigentum.

Die Umlegung Nr. 35, die einen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes umfaßt, wird z.Zt. durchgeführt.

6. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (6) BBauG)

Zu den Kosten für den bisherigen Bebauungsplan "Steinern Straße" einschließlich der Änderungen werden durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich weitere Kosten entstehen:

6.1 Grunderwerbskosten

durch Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche;

6.2 Baukosten

durch Erweiterung der Schule, Bau der Sporthalle und des Hallenschwimmbades;

6.3 Anliegerkosten

durch Verminderung der privaten und Erhöhung der städt. Anliegerbeiträge.

Über die Höhe der zu erwartenden Mehrkosten können z.Zt. noch keine Angaben gemacht werden.

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten

Vorhanden und im Bau

in Geschöbbauten rd. 230 WE

in Einzelhäusern rd. 10 WE

zus. rd. 240 WE

Geplant

in Geschöbbauten rd. 160 WE

in Einzelhäusern rd. - WE

zus. rd. 160 WE

insgesamt rd. 400 WE

7.2 Einwohner

Vorhanden rd. 560 E

Zu erwarten rd. 840 E

zus. rd. 1.400 E

3. Bauschutzbereich (Flugplatz WI-Erbenheim)

nach dem Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 04.11.1968.

Der gesamte Planungsbereich liegt im Bauschutzbereich Radius 4,0 - 6,0 km vom Startbahnbezugspunkt. Die zulässige max. Bauhöhe entwickelt sich von 183,3 m - 238,3 m geradlinig ansteigend.

9. Wasserschutzgebiet

Ein Teil des Baugebietes liegt in der weiteren Schutzzone.

10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965.

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung Auskunft.

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdiector