

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Dyckerhoffstraße - 1. Änderung" in Amöneburg,
Gemarkung Kastel.

1. Allgemeines

Für den Geltungsbereich dieser ^{plan}Bebauungsänderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1966. Die teilweise Änderung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich geworden:

1. Die ursprünglich in diesem Gebiet vorgesehene größere Sportanlage ist nicht durchgeführt worden. Für den jetzt angelegten Sportplatz wird die seinerzeit hierfür vorgesehene Fläche nicht mehr in dem ausgewiesenen Maße benötigt. Auf eine Teilfläche wurde zugunsten der Wohnbebauung an der Melanchthonstraße verzichtet. Der Rest soll als Grünfläche - Dauerkleingärten ausgewiesen werden.
2. Das Gelände zwischen der Biebricher Straße und dem Rheinufer im Abschnitt zwischen der verlängerten Dyckerhoffstraße und der Kaiserbrücke, das bisher als Grünfläche - private Gärten ausgewiesen war, soll als Grünfläche - öffentliche Grünanlage ausgewiesen werden.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 31.08.1971 Nr. 1543 und der Stadtverordnetenversammlung vom 07.10.1971 Nr. 452 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind folgende:

Nordwestseite der Eisenbahnlinie von Bischofsheim nach Mainz-Mombach von der Ostseite der Wiesbadener Landstr. bis zum Rheinufer, von hier aus in nordwestlicher Richtung entlang des Rheinufers bis zur verlängerten Nordwestseite der Dyckerhoffstraße, verlängerte Nordwestseite der Dyckerhoffstraße vom Rheinufer bis zur Nordostseite der Biebricher Straße, Nordostseite der Biebricher Straße von der Dyckerhoffstraße bis zur Südostgrenze des Grundstücks Flur 2, Flurstück 145/12, Südostgrenze des vorgenannt-en

Grundstücks und weiter entlang der Northwestseite der Straße Am Helgenpfad, Teilstrecke der Melanchthonstraße und Northwestseite der Zwinglistraße bis zur Ostseite der Wiesbadener Landstraße, Ostseite der Wiesbadener Landstr. von der Zwinglistraße bis zur Eisenbahnlinie von Bischofsheim nach Mainz-Mombach.

3. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

3.1 Vorbereitender Bauleitplan

Die Ausweisungen des am 30.11.1970 genehmigten Flächennutzungsplanes entsprechen nicht in allen Teilen den vorgesehenen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung. Deshalb wird als Voraussetzung für diese Änderung des Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes vorweg durchgeführt. Einzelheiten sind aus dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

3.2 Verbindlicher Bauleitplan

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Dyckerhoffstraße" werden, soweit sie von dieser Bebauungsplanänderung erfaßt werden, durch die Neufestsetzung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

4. Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauland

4.11 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2geschossige, offene Bauweise,
GRZ 0,35; GFZ 0,7

4.12 Allgemeines Wohngebiet (WA)

3geschossige, offene Bauweise
an der Straße Am Helgenpfad,
GRZ 0,3 ; GFZ 0,9

4.2 Grünflächen

4.21 Öffentliche Grünanlage

Das Gelände zwischen dem Rheinufer und der Biebricher Straße soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, damit dieser Uferstreifen allen Bevölkerungskreisen für die Erholung zur Verfügung stehen kann.

Hinweis:

Der Inhalt unter der Ziffer 4.21 ist aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung überarbeitet worden. Die neuen Erläuterungen gemäß des Beschlusses vom 14.05.1981 können dem Anhang vom 14.07.1981 entnommen werden.

4.22 Sportplatz

Die Festsetzung als Sportplatz soll auf die Fläche des ausgebauten Sportplatzes sowie auf die dazugehörigen Kfz-Stellplätze und des erbauten Clubheimes der Sportvereinigung Amöneburg beschränkt werden.

4.23 Dauerkleingärten

Die Fläche zwischen Wiesbadener Landstraße, Dammweg, Sportplatz und dem allgemeinen Wohngebiet soll als Dauerkleingärtengebiet ausgewiesen werden.

4.3 Verkehrsflächen

4.31 Straßen

Die im Bebauungsplan "Dyckerhoffstraße" festgesetzten Straßen werden unverändert übernommen. Die Straßen sind ausgebaut bis auf die ca. 110,0 m lange südwestliche Teilstrecke der Straße Am Helgenpfad. Diese Teilstrecke konnte wegen Freilegungsschwierigkeiten durch das Barackenlager der Fa. Dyckerhoff noch nicht ausgebaut werden.

4.32 Wege

Der Dammweg ist vorhanden.

Zur besseren Verbindung der Schule und der Wohnbaufläche mit den Grünflächen soll ein öffentlicher Fußweg als Verbindungsweg zwischen der Straße Am Helgenpfad und dem Dammweg festgesetzt werden.

4.33 Öffentliche Verkehrsmittel

Das Gebiet ist durch die Omnibuslinie 6 in der Wiesbadener Landstraße an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

4.4 Flächen für Versorgung und Abfallbeseitigung

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

4.42 Versorgungsfläche

Die vorhandene Transformatorenstation und Gasreglerstation an der Biebricher Straße werden durch die Ausweisung als Baugrundstück für Versorgungsanlagen gesichert.

4.43 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Baugebiet wird zur Kläranlage Kastel entwässert.

4.44 Müllbeseitigung

erfolgt durch das städt. Fuhr- und Reinigungsamt.

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

Das zur Festsetzung als Grünfläche (öffentliche Grünanlage bzw. Dauerkleingärten) als Wohnbaufläche und als Wegefläche vorgesehene Gelände ist teilweise noch in Privatbesitz. soweit noch bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG notwendig werden, sollten sie zu gegebener Zeit durchgeführt werden.

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

Zuzüglich zu den Bereits durch den bisherigen Bebauungsplan "Dyckerhoffstraße" bewirkten Kosten werden durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgende Mehrkosten entstehen:

6.1 Grunderwerbskosten

durch

Vergrößerung der Grünfläche - öffentliche Grünanlage und Anlage des Verbindungsweges

(rd. 15.000 qm x 50,00 DM = 750.000,-- DM)

6.2 Kosten

durch

Anlage der Grünfläche - öffentliche Grünanlage

(rd. 14.500 qm x 20,00 DM = 290.000,-- DM)

6.3 Kosten

durch

die Vergrößerung der Grünfläche - Dauerkleingärten

(rd. 6.000 qm x 5,00 DM = 30.000,-- DM)

6.4 Baukosten

durch

die Anlage des Verbindungsweges

(rd. 500 qm x 50,00 DM = 25.000,-- DM)

Gegenüber den durch den bisherigen Bebauungsplan "Dyckerhoffstraße" bewirkten Kosten werden durch diesen Bebauungsplan voraussichtlich folgende Verminderungen der Kosten entstehen:

6.5 Baukosten

durch

Verkleinerung des Sportplatzes

6.6 Anliegerkosten

durch

Erhöhung der privaten Anliegerbeiträge.

Über die Höhe der endgültig zu erwartenden Mehr- bzw. Minderkosten können z. Z. noch keine Angaben gemacht werden.

7. Statistische Angaben

7.1 Wohneinheiten

Vorhanden

in Geschossbauten rd. 42 WE

in Einzelhäusern rd. 26 WE

zus. rd. 68 WE

Geplant

in Geschossbauten rd. 24 WE

in Einzelhäusern rd. 8 WE

zus. rd. 32 WE

7.2 Einwohner

Vorhanden rd. 238 E

zu Erwarten rd. 112 E

zus. rd. 350 E

8. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Zeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 Auskunft.

Im Auftrage

Kiehlmann
Kiehlmann
Vermessungsdirektor

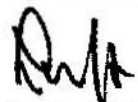
Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Dyckerhoffstraße - 1. Änderung" in Mainz-Amöneburg vom 14. April 1975 durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Mai 1981

4.2.1 Öffentliche Grünanlage und Grünfläche mit Bootssporteinrichtungen

Die Grünfläche zwischen der Biebricher Straße und dem Rhein wird so festgesetzt, daß verschiedene Nutzungen zulässig sind. Der nordwestliche und der südöstliche Teil der Grünfläche wird als "Grünfläche - öffentliche Grünanlage mit Freizeiteinrichtungen" festgesetzt. Für den mittleren Teil der Grünfläche ist die Festsetzung "Grünfläche mit Bootssporteinrichtungen" vorgesehen. In dieser Fläche wird die vorhandene Nutzung, die dem Verkauf und der Reparatur von Booten und deren Motoren und der Lagerung von Booten dient, festgeschrieben. Durch die Festsetzungen von Baugrenzen und der Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann der Betrieb in einem beschränkten Umfang erweitert und entwickelt werden.

Innerhalb der "Grünfläche mit Bootssporteinrichtungen" ist ein Anlageweg vorgesehen, damit die gesamte Grünfläche zwischen der Biebricher Straße und dem Rheinufer, im Abschnitt zwischen der verlängerten Dyckerhoffstraße und der Kaiserbrücke, durchgehend begehbar werden. Um diese Planungsvorstellung im Bebauungsplan zu sichern, wird ein "Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (Landeshauptstadt Wiesbaden)" festgesetzt.

Im Auftrag



Luft

Vermessungsdirektor