Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat

Wiesbaden, den 10. Januar 1966

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Dyckerhoffstraße" in Mainz-Amöneburg, Gemarkung Kastel, für das Gebiet zwischen dem Rheinufer und der Wiesbadener Landstraße (B 263) sowie zwischen der Dyckerhoffstraße und der Eisenbahnlinie von Mainz-Mombach nach Bischofsheim

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab insbes. die Notwendigkeit, weiteres Wohngelände in Amöneburg zu erschließen. Das im Planbereich dargestellte Gebiet bietet sich aufgrund der schon bestehenden Randbebauung und der bereits ausreichend vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen (Volksschule, Kirchen) und zum Teil schon vorhandenen Erschließungsanlagen für die weitere Erschließung als Wohngebiet an.

Durch den Bebauungsplan soll auch die Grundlage dafür geschaffen werden, einen Ersatz für den in naher Zukunft wegfallenden Sportplatz an der Dyckerhoffstraße anlegen zu können. Der jetzige Sportplatz an der Dyckerhoffstraße ist in den Jahren nach dem 1. Weltkrieg von der Fa. Dyckerhoff Zementwerke AG auf eigenem Gelände gebaut und Schulen und Vereinen zur Verfügung gestellt worden. Die Fa. Dyckerhoff benötigt jedoch jetzt das Gelände für die Erweiterung der industriellen Anlagen.

Die städt. Körperschaften haben mit Beschlüssen des Magistrats vom 3.2.1961 Nr.243 und 6.7.1964 Nr.1284 sowie der Stadtverordnetenversammlung vom 3.9.1964 Nr.238 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem vom Stadtplanungsamt vorgelegten Vorentwurf vom 1.6.1964 beschlossen.

II. 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 Landstraße bis zum Rheinufer, von hier aus in nordwestlicher Richtung entlang des Rheinufers bis zur Nordwestecke des Grundstücks Flur 20, Flurst. 6/2, Nordwestgrenze des v.g. Flurstücks und der Flurstücke 46/2 und 46/3 der Flur 2 bis zur Nordwestseite der Biebricher Straße, Nordwestseite der Biebricher Straße in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der verl. Nordseite der Dyckerhoffstraße, von diesem Schnittpunkt entlang der Nordseite der Dyckerhoffstraße und deren Verlängerung bis zur Ostseite der Wiesbadener Landstraße (B 263), Ostseite der Wiesbadener Landstraße in südöstlicher Richtung bis zur Eisenbahnlinie von Bischofsheim nach Mainz-Mombach.

III. Ausweisungen bestehender Bauleitpläne

1) Ausweisungen des vorbereitenden Bauleitplanes

Der Flächennutzungsplan für die Stadtbezirke AKK ist z.Zt. im Aufstellungsverfahren. Die Stadtverordnetenversammlung hat dem Entwurf am 18.10.1962 mit Beschluß Nr. 340 zugestimmt.

Er sieht folgende Ausweisungen vor:
Zwischen Rheinufer und Biebricher Straße: Grünflächen,
entlang des Bahndammes: Grünfläche als Sportplatz und Dauerkleingärten,
für die übrige Fläche: allgemeines Wohngebiet und Baugrundstücke für den Gemeinbedarf.

Im Vorschlag von Prof.Dr.Dr. May zum neuen Flächennutzungsplan ist das Gelände als allgemeines Wohngebiet und außerdem als Grünfläche dargestellt. Beim Vergleich dieser Vorschläge mit der bisherigen Bauleitplanung hat der Magistrat am 14.7. 1964 beschlossen, daß dieser Planungsbereich im neuen Flächennutzungsplan nach dem BBauG entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auszuweisen ist.

2) Ausweisungen verbindlicher Bauleitpläne

Durch Ortsbausatzung der Stadt Mainz vom 15.2.1906 und 12.4. 1930 ist das gesamte Gebiet mit Ausnahme des Geländes zwischen Rheinufer und Biebricher Straße als Baugebiet mit zum Teil offener und zum Teil geschlossener Bauweise festgesetzt worden.

Die Fluchtlinien, die im Jahre 1928 von der Stadt Mainz für dieses Gebiet festgesetzt worden sind, entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen und verkehrstechnischen Forderungen.

IV. Festsetzungen und Darstellungen dieses Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Die Darstellungen haben den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu erläutern und Richtlinien für die Durchführung zu geben.

1) Das Bauland (§ 9 Abs.1)

a) Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet wird in 2- und 3-geschossige Bebauung entsprechend den in § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 zulässigem Maß ausgewiesen. Einzelheiten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

b) Grundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 f)

Als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf werden ausgewiesen:
Das Gelände der Volksschule mit Erweiterung für einen Kleinsportplatz,
das Grundstück des Polizeireviers,
das Grundstück der Ev. Kirche,
das Grundstück der Kath. Kirche,
das Grundstück für einen Kindergarten.

c) Versorgungsflächen

Für die Stadtwerke Mainz wird eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Trafostation ausgewiesen.

2) Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.8)

a) Sportplatz

Die Ausweisung des Sportplatzes ist als Ersatz für den in absehbarer Zeit wegfallenden Sportplatz an der Dyckerhoffstraße erforderlich. In dem Sportplatz wird eine Parkplatzfläche ausgewiesen, die noch mit Baracken der Fa. Dyckerhoff bebaut ist.

Die Fa. Dyckerhoff hat sich bereit erklärt, auf privatrechtlichem Wege mit der Stadt Wiesbaden eine Vereinbarung zu treffen, daß der firmeneigene Parkplatz an der Biebricher Straße außerhalb der normalen Arbeitszeit der Firma, die an Wochentagen von Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr festgelegt ist, als Parkflächen für den Sportplatz zur Verfügung gestellt wird. Der Ausbau der für den Sportplatz vorgesehenen Stellplätze erübrigt sich vorerst, so daß die von der Fa. Dyckerhoff an dieser Stelle errichteten Baracken zunächst dort verbleiben können.

b) Dauerkleingärten

Zur räumlichen Trennung von Eisenbahn und Wohngebiet ist zwischen dem östlichen Teil des Fußweges entlang des Eisenbahndammes und dem allgemeinen Wohngebiet eine Fläche als Dauerkleingärten ausgewiesen.

c) Private Gärten

Die Festsetzung des Geländes zwischen Biebricher Straße und Rheinufer als Grünfläche ist im Interesse des Wohngebietes unbedingt erforderlich, da nur bei dmmmmm Sicherstellung einer guten Frischluftzufuhr die Anlage von Wohnungen im Einflußbereich der nahen Industrie vertretbar ist.

3) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.3)

a) Vorhandene Straßen und Wege

Innerhalb des Planungsbereiches sind bereits folgende Straßen vorhanden:
Biebricher Straße, Dyckerhoffstraße, Wiesbadener Landstraße, Zwinglistraße und ein Teilstück der Fröbelstraße.

Der vorhandene Verbindungsweg entlang des Bahndammes soll als öffentlicher Fußweg festgesetzt werden.

b) Neue Straßen und Wege

Erschließungsstraße

Der Planbereich wird durch eine u-förmig zur Dyckerhoffstraße liegenden Straße K-C-E-G erschlossen. Diese wird

mit der Biebricher Straße durch die Straße A-B verbunden.

Wohnstraßen und Wege

Die Wohnstraßen D-L, H-J und E-M sind als Stichstraßen mit Wendeplätzen vorgesehen. Die Wendeplätze werden durch einen öffentlichen Fußweg J-L verbunden.

Kfz.-Stellplätze

An der Biebricher Straße ist bereits der Betriebsparkplatz der Fa. Dyckerhoff vorhanden, der noch auf die im Plan vorgesehene Größe erweitert werden soll. Für das Baugebiet sind die entsprechenden Flächen für die privaten Kfz.-Stellplätze nachgewiesen.

4) Flächen für die Versorgung und Abfallbeseitigung

a) Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 5)

An der Straße B-D wird eine Versorgungsfläche für die Stromversorgung des Planbereichs ausgewiesen.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Mainz. Die Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Straßen und Wegeflächen verlegt.

b) Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9, Abs.1 Ziff.7)

Das Baugebiet ist entwässerungsmäßig noch nicht erschlossen. Es soll nach der im Bau befindlichen Kläranlage an der Biebricher Straße (außerhalb des Planbereichs) entwässert werden.

5) Von der Bebauung freizuhaltend Schutzflächen (§ 9,Abs.1 Ziff. 14

Entlang des Bahndammes verläuft die 110 KV-Bahnstrom-Fernleitung der Bundesbahn. Für diese wird ein Schutzstreifen von 19,0 m Breite festgesetzt.

V. Statistische Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes umfasst insges. 18,03 ha = 100 %,

davon sind:		
a) Bauland	9,79 "	= 54,3 %,
b) Verkehrsflächen	3,23 "	= 17,7 %,
c) Grünflächen	5,01 "	= 28,0 %,
	18,03 ha	= 100 %

Die Bauflächen betragen 9,79 ha = 100 %,

davon sind:		
Allgem. Wohngebiet	7,80 "	= 80 %,
Baugrundstücke für den Gemeinbedarf		
Volksschule	0,87 ha,	
Polizeirevier	0,06 " ,	
Ev. Kirche	0,39 " ,	
Kath.Kirche	0,46 " ,	
Kindergarten	0,20 " ,	1,98 ha = 20 %
Versorgungsfläche		0,01 ha

Die Verkehrsflächen betragen	3,23 ha	=	100 %,
davon sind:			
vorhandene Straßen	2,12 "	=	66 %,
neue Straßen	0,96 "	=	30 %,
vorhandene Wege	0,11 "	=	3 %,
neue Wege	0,04 "	=	1 %,
	3,23 ha	=	100 %.

Die Grünflächen betragen	5,01 ha	=	100 %,
davon sind:			
Sport- und Spielplatz	3,22 "	=	64 %,
Dauerkleingärten	0,24 "	=	5 %,
private Gärten	1,55 "	=	31 %,
	5,01 ha	=	100 %.

Wohneinheiten

vorhandene		106 WE
geplante		167 "
Gesamtzahl		273 WE

Einwohner (E)

vorhandene	ca.	371 E
zu erwartende	"	585 E
Gesamtzahl	ca.	956 E

2) Besiedlungsdichte

Bezogen auf den gesamten Planungsbereich

273 Wohneinheiten	18,03 ha	=	15 WE/ha
956 Einwohner	18,03 "	=	53 E

Bezogen auf das Wohngebiet

273 Wohneinheiten	7,80 ha	=	35 WE/ha
956 Einwohner	7,80 "	=	123 E/ha

3) Grundeigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen (§ 9 Abs.6)

Die Prozentualen Anteile am Grund und Boden sind innerhalb dieses Planungsgebietes folgende:

Eigentum der Stadt Wiesbaden	0,03 ha	=	0,2 %
" " " Mainz	3,56 "	=	19,8 %
" " Fa. Dyckerhoff	9,65 "	=	53,6 %
" " " Chem.Werke Albert	2,22 "	=	12,3 %
" " Ev.Kirche	0,44 "	=	2,4 %
" " Kath.Kirche	0,37 "	=	2,0 %
" " Bundeswasserstraßenverw.	0,18 "	=	1,0 %
" " Bundesbahn	0,04 "	=	0,2 %
sonstiges Privateigentum	1,54 "	=	8,5 %
	18,03 ha	=	100 %

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind die Grundbesitzverhältnisse zum Teil neu zu ordnen, so daß in begrenzten Fällen bodenordnende Maßnahmen nach dem BBauG erforderlich werden können.

VI. Kosten, die der Gemeinde (Stadt) durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtl. entstehen (§ 9, Abs.6)

Die überschläglich ermittelten Kosten sind folgende:

1) Verkehrsanlagen und Kanalisation

	Gesamtkosten	Erschließungsant. Privat	Stadt	10 % Stadtanteil nach § 129 BBauG
	DM	DM	DM	DM
Kosten f. Grunderwerb (Straßen und Wege)	496 000	446 400	-	49 600
Kosten f. Freilegung (Straßen und Wege)	24 800	22 320	-	2 480
Straßenbaukosten (Straßen u. Wege)	588 595	520 488	10 803	57 304
Kosten f. Kanalisation				
a) Innere Erschließung Kanalbaukosten	210 000			
Kanalanschlußgebühren		180 000	30 000	
b) äußere Erschließung	150 000		150 000	
	1.469.395	1.169.208	190.803	109.384

2) Kosten f. Sportplätze, Schulsportplatz, Kinderspielplatz und Kleingartenanlage

	Gesamtkosten	Grunderwerb einschl. Freilegung	Anlagekosten
Sportplatz	1 932 000	1 288 000	644 000
Schulsportpl.	270 000	180 000	90 000
Kindergarten	90 000	60 000	30 000
	2 292 000	1 528 000	764 000

Zusammenstellung der Kosten, die der Stadt vpraussichtlich entstehen:

Erschließung	ca.	300 000 DM
Sportplatz	"	1 932 000 "
Schulsportplatz		270 000 "
Kindergarten		90 000 "
		2 592 000 DM

VII. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Über die zeichnerische Darstellung gibt die auf dem Bebauungsplan enthaltene Planzeichenerklärung Auskunft, über die Höhenlage der Straßen der Profilplan des Bebauungsplanes.

Simon
Stadtbaurat