

Baugebiet "Elmerberg (F 90)"

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll für den Geltungsbereich, in dem sich derzeit private Gartenflächen mit Nebenanlagen und Scheunen befinden, Planungsrecht geschaffen werden. Es wird beabsichtigt, südlich der Flugplatzstraße ein allgemeines Wohngebiet für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu entwickeln. Die Planung führt die Bebauung bis an die Grenze des Siedlungsbereichs heran und ergänzt den bestehenden Siedlungskörper.

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mainz-Finthen südlich der Flugplatzstraße im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Bebauung.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Der Großteil der Flächen von ca. 1,8 ha liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Eine Teilfläche von ca. 0,4 ha befindet sich außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Baulicher Bestand und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Finthen.

An das geplante Wohngebiet schließen sich in nördlicher und östlicher Richtung vorrangig Wohngebäude und Gehöftstrukturen an. In westlicher Richtung grenzen Geschosswohnbauten an das Plangebiet an. Im Süden verläuft in einigem Abstand der Aubach, an dessen Uferbereichen sich Gehölze und Grünflächen anschließen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Gebiet geprägt von Gartenflächen mit unterschiedlichen Nebenanlagen. Die umgebende Bebauung zeichnet sich durch eine heterogene Bebauung mit einer entsprechend uneinheitlichen Dachlandschaft aus.

Städtebauliches Konzept

Das entstehende Quartier wird von der Flugplatzstraße über eine Schleife erschlossen. Im gesamten Gebiet ist eine einheitliche Bebauungsstruktur mit zwei Vollgeschossen vorgeschlagen. Im zentralen Bereich sind zusätzlich Staffelgeschosse vorgesehen. Zu den Rändern hin werden Einzelhäuser mit teilweise eingeschossigen Bauteilen angeordnet. Die Gebäude verfügen vorwiegend über Flachdächer. Lediglich die Häuser im Bereich der Quartierszugänge an der Flugplatzstraße sind in Anlehnung an den baulichen Bestand mit Satteldächern ausgebildet.

Um den privaten Charakter des neuen Quartiers zu unterstreichen, sind die Straßen unterhalb der Quartierseingänge als Mischverkehrsflächen ausgestaltet.

Alle Grundstücke verfügen über Aufstellflächen für die notwendigen Wertstoffbehälter. Entlang der Straßenbereiche werden Sammelstellen vorgehalten, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden können. Die Erschließungsstraße verfügt über die entsprechenden Wendemöglichkeiten. Die notwendigen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. In Sonderfällen werden Stellplätze gruppiert und zum Straßenraum hin orientiert. Besucherstellplätze werden über das Quartier verteilt im Straßenbereich angeordnet.