



Ausgangssituation:

Der Ursprung der Schützengesellschaft zu Mainz 1862 e.V., am Fort Gonsenheim im Nordwesten der Altstadt, kann bis zu den mittelalterlichen Bürgerwehren der Stadt zurückverfolgt werden. Groß- und Festveranstaltungen des Vereins waren wichtige Elemente des gesellschaftlichen Lebens in Mainz bis zur französischen Besetzung nach dem 1. Weltkrieg. Nach der Zerstörung des historischen Schützenhauses mit Gaststätte im 2. Weltkrieg wurde dieses mit den Schießständen neu errichtet, 1962 saniert und in den letzten 50 Jahren fortlaufend modernisiert. Allerdings genügen diese Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr den heutigen erhöhten Anforderungen an Schießanlagen. Deshalb hat die Schützengesellschaft erwogen, einen Teil ihres ca. 15.000 Quadratmeter großen Vereinsgeländes zu verkaufen und einen Neubau auf dem Stammgrundstück zu errichten.

Planungskonzept - Prinzip:

Zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen wird die Schießanlage mit Restaurant im östlichen Bereich des Grundstücks auf einer Fläche von ca. 5.000 qm angeordnet. Die restliche Fläche von ca. 10.000 qm wird veräußert und einer Wohnbebauung zugeführt.

Um die Zukunft des Schützenstandes zu sichern, muss der Neubau parallel zum bestehenden Betrieb und damit außerhalb der jetzigen Schießstände errichtet werden.

Bauliches Umfeld und Aussagen übergeordneter Planungen:

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz weist das Grundstück der Schützengesellschaft als Fläche für Sport- und Spielanlagen aus. Im Süden und Osten grenzt es an das Sondergebiet des Bruchwegstadions mit ergänzenden Sportflächen. Im Norden und Westen ist das Grundstück in Wohngebiete mit unterschiedlicher Typologie eingebettet: An der Straße Fort Gonsenheim finden sich eher Einfamilienhäuser, aber auch langgestreckte Zeilenbauten und direkt in deren Anschluss Geschossbauten unterschiedlicher Ausprägung. Ein Neubaugebiet mit 2-3-geschossigen Wohnbauten wurde kürzlich auf den Sportflächen des Bistums Mainz errichtet (Bebauungsplan H 85, Wohngebiet Fort Gonsenheim).

Bebauungspläne, Rahmenplan:

Auch für die Bezirkssportanlage besteht ein Bebauungsplan aus den Jahren 1985/87, der durch den Rahmenplan Bruchweg-Areal 06-2015 von Amt 67, Grün- und Umweltamt, präzisiert wurde. Anstelle einer Kampfbahn (Stand B-Plan 1985) sieht dieser im Westen des Schießstandes eine Grünfläche vor. Für das Grundstück der Schützengesellschaft ergibt sich in Konsequenz eine notwendige (Teil-) Änderung des Flächennutzungsplanes: Während ein Drittel weiterhin als Sportfläche genutzt wird, muss der Rest in Wohnbauflächen überführt werden.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, wobei ein Streifen an der Straße auch Baurecht nach § 34 erhalten könnte.

Ein vom Grün- und Umweltamt vorgeschlagener und durchgeführter Grundstückstausch von ca. 2.500 qm bietet sowohl für die Stadt Mainz die Voraussetzung, eine durchgehende Fuß- und Radwegführung in Ost-West-Richtung zwischen den Sportplätzen und dem Schießstandgelände herzustellen (auf Teilen des Flurstückes 521/6 und auf 521/7), als auch für die Schützengesellschaft die Möglichkeit, im Osten der bestehenden Anlage, also unabhängig vom Bestand, den Neubau des Schießstandes zu errichten (u.a. auf den Flurstücken 526/7 und 526/9).

Planungskonzept Detail:

Baumbestand und Artenschutz:

Das Grundstück ist durch einen hohen Baumbestand geprägt. Dazu gehören Kastanien südlich der Straße Am Fort Gonsenheim und vor allem eine Baumgruppe um eine große Platane in der Mitte des Grundstücks. Dieser prägende Baumbestand wird erhalten und dient auch als „grüner Puffer“ zwischen Wohnbebauung und Schützenanlage. Ersatzpflanzungen für verlorenen Baumbestand können auf der Tauschfläche vorgenommen werden. Die von BG NATUR verfasste Stellungnahme zum Artenschutz und zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Betroffenheiten (Begehung am 29.09.2016, Artengruppe Vögel und Gehölzbestand) kommt zum Ergebnis, dass es keine artenschutzrechtlichen Bedenken aus Anlass des Grundstückstausches gibt, der die Einbeziehung der städtischen Flurstücke 526/7 und 526/9 beinhaltet.

Erschließung:

Im Bestand sind vier Anschlüsse / Zufahrten an die Straße Am Fort Gonsenheim vorhanden, davon gehören zwei zu einer Autoreparaturwerkstatt. Die beiden anderen erschließen offene Stellplätze des Schützenhauses im Norden sowie einen großen Garagenhof mit 25 Stellplätzen im Süden des Grundstücks. Die Situation wird verbessert, dadurch, dass nur eine Zu- und Ausfahrt für die Wohnbebauung geplant ist. Der neue Schießstand nutzt die Zufahrt der Wohnbebauung mit; der im nördlichen Bereich dem Schützenverein zugeordnete Parkplatz mit 20 Stellplätzen ist als Einbahnstraßenverkehr mit einer eigenen Ausfahrt im Osten des Grundstückes geplant.

Schallschutz:

Laut Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Pies vom Februar 2015, der schalltechnischen Vorstudie vom 02.11.2016 und dem Nachtrag vom 03.02.2017 ist das Grundstück der Schützengesellschaft im Norden von Verkehrslärm betroffen und im Süden und Osten von Sportgeräuschen. Die Vorstudie untersucht die Auswirkungen der Schallausbreitung auf die zukünftige Bebauung und kommt zum Ergebnis, dass „an dem geplanten Bauvorhaben bei der Trainingsnutzung während der Ruhezeit abends, keine Überschreitungen des dann geltenden Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) zu erwarten (sind). Bezogen auf die Sportgeräuschimmissionen sind demnach keine schallmindernden Maßnahmen erforderlich.“ In Bereichen mit Tagesverkehrsgeräuschpegeln > 59 dB(A) werden

Terrassen und Balkone beispielsweise durch Verglasung realisierbar. Eine entsprechende Grundrissgestaltung und Anordnung der Aufenthaltsräume berücksichtigt die Anforderungen.

Darüber hinaus wurde mit dem Ingenieurbüro Pies eine schalltechnisch abgestimmte Lösung für den Parkplatz des Schützenhauses entwickelt. Die Zufahrt dafür ist im Westen und die Ausfahrt im Osten vorgesehen. Somit wird erreicht, dass nachts zur „lautesten Stunde“ der Großteil der Fahrbewegungen nach Osten zur schalltechnisch unkritischeren Richtung erfolgt (die Fahrzeuge verlassen den Parkplatz). Des Weiteren werden die Stellplätze als Teil des architektonischen Konzeptes durch Mauern eingefasst. Die entlang der Straße angeordneten Wandscheiben sind in ihrer Länge, Höhe, Materialität und Lage gegliedert. Sie erlauben sowohl Einblicke als auch eine Durchwegung ohne zur gegenüberliegenden Wohnbebauung schalldurchlässig zu sein. Im Westen schließt zur Wohnbebauung hin eine begrünte Überdachung die letzten beiden Parkreihen ab.

Neubau Schützengesellschaft mit Restaurant:

Der Neubau des Schützenvereins nimmt die Bauflucht der im Osten anschließenden Wohnbauten auf. Das langgezogene Bauwerk umschließt die oberirdischen Schießstände der Bogenschützen, die zur östlichen Grünfläche hin orientiert sind. Die Schießstände für Gewehre und Pistolen befinden sich im Untergeschoss. Der Neubau bildet einen räumlichen Abschluss gegenüber der geplanten Wohnbebauung im Westen, von der er durch den Grünbereich mit Bestandsbäumen getrennt ist. Die Eingänge zum Schützenhaus und zum Restaurant sind der Straße zugewandt. Das Restaurant öffnet sich mit einer Terrasse zum zentralen Grünbereich. Dem Vereinshaus vorgelagert sind 20 Stellplätze. Darüber hinaus befinden sich im Süden des Grundstücks 17 weitere.

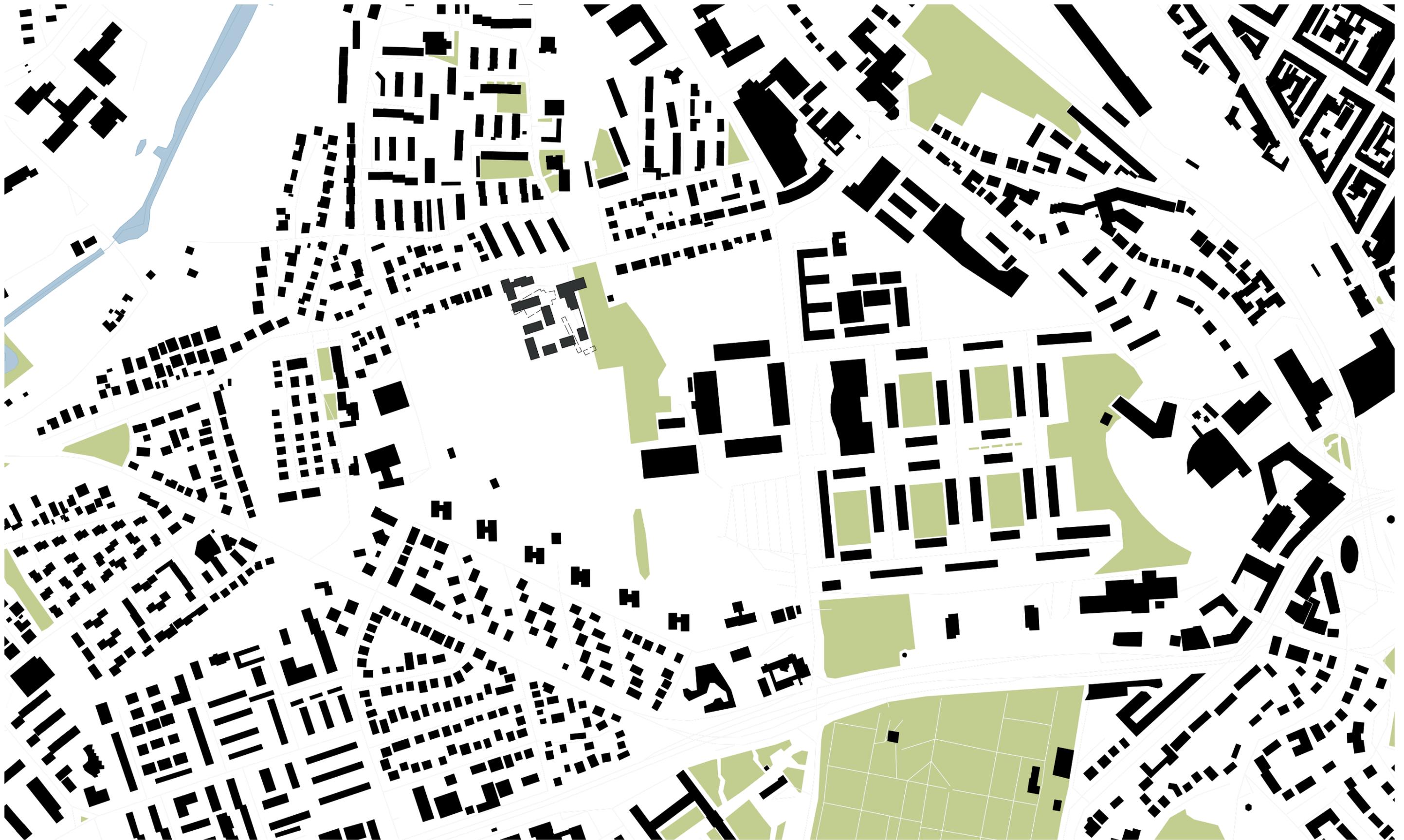
Wohnbebauung:

Für die Wohnbebauung wurden zahlreiche alternative Lösungsansätze entwickelt, die ausführlich mit der Stadtplanung und dem Bauherren diskutiert wurden. Das favorisierte Konzept sieht eine mäanderförmige Bebauung vor, die in acht einzelne Baukörper (von 3 Geschossen, teils mit Staffelgeschoss) aufgelöst ist und damit der Körnung der Umgebung entspricht. Es entstehen drei Höfe, wovon zwei sich zum Erschließungsbereich nach Osten öffnen, während der dritte der Grünfläche im Westen zugewandt ist. Jeder Baukörper hat Bezug zu einem eher öffentlichen Erschließungsbereich und einem eher privaten Wohnbereich mit Blick in Gärten und Grünflächen.

Die Neubauten an der Straße nehmen die Bauflucht der im Westen anschließenden Wohnbauten auf. Der im Bestand vorhandene Versatz der Baufluchten wird in der Mitte des Grundstücks aufgefangen und lenkt somit in den zentralen Erschließungs- und Grünbereich. Er bietet, von der Straße aus gesehen, den Blick in das Innere des Grundstücks und auf die erhaltenen Baumgruppen (Kastanien, Platane). Der Nachweis der Stellplätze erfolgt in Tiefgaragen.

Oberursel, 15.05.2017

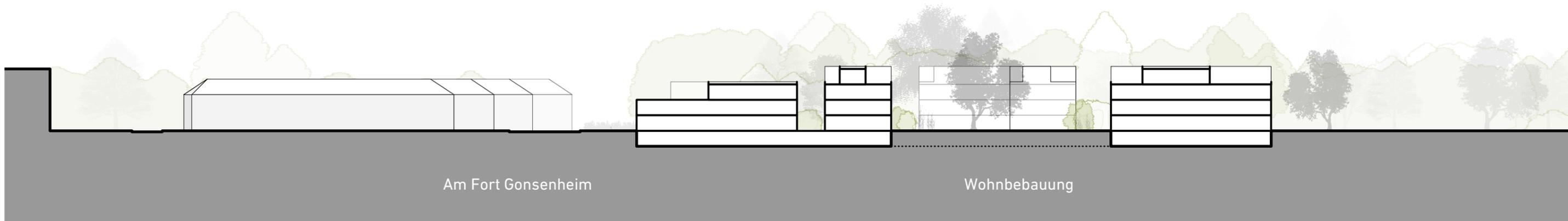
monogruen GbR - Karin Schunda, Alexander Kaloudis, Matthias Paul;
Prof. Anne-Christin Scheiblauer



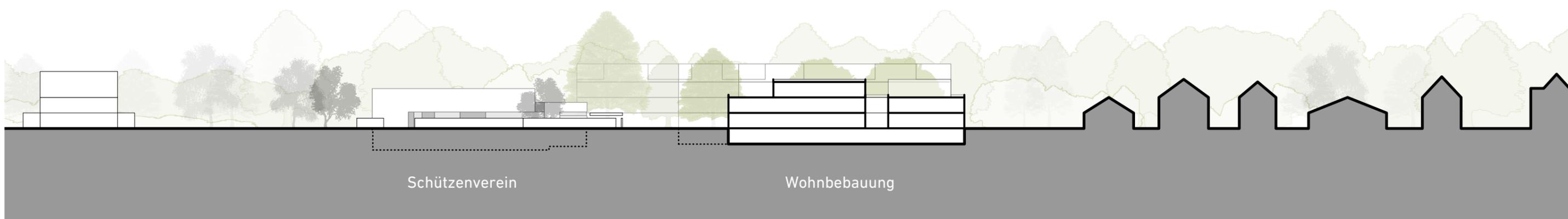


Oberursel, 15.05.2017

Lageplan Variante 3b - M 1:750



Schnitt A-A



Schnitt B-B







