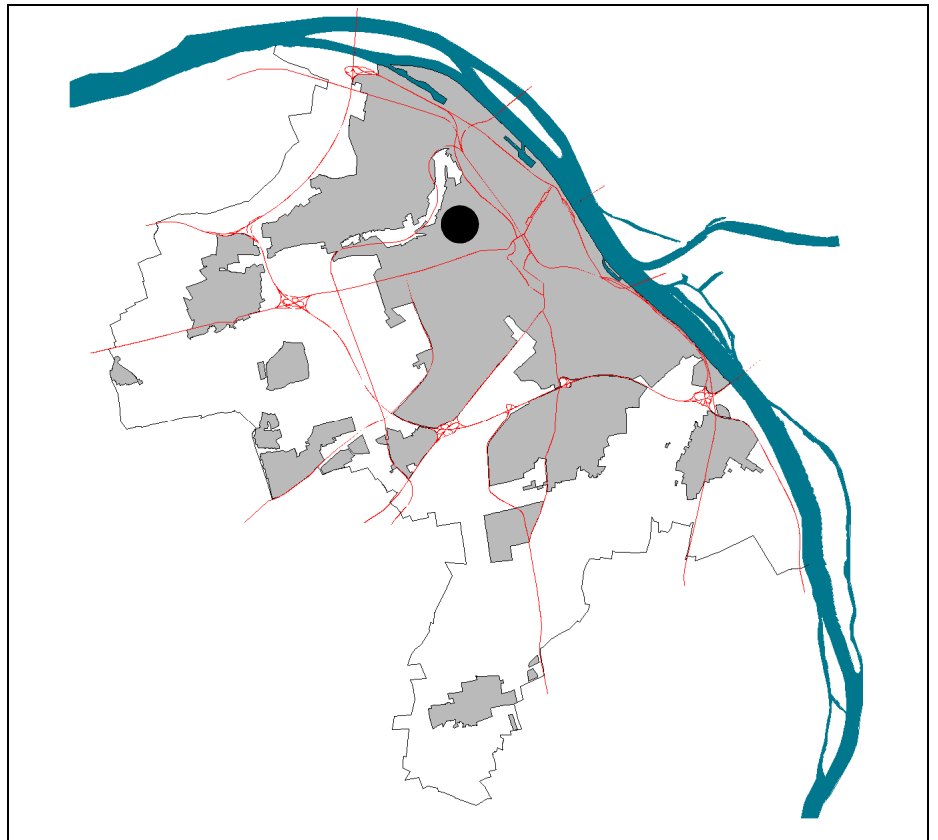


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"

Bebauungsplan
"Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"



Stand: Planstufe I

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 50 im Bereich des Bebauungsplanes "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"

und zum Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Erfordernis und Ziel der Planung.....	3
3.	Bestehende planungsrechtliche Situation.....	4
3.1.	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	4
3.2	Bestehende Bebauungspläne.....	4
4.	Städtebauliches Konzept.....	4
5.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
7.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	6
8.	Statistik.....	6
9.	Kosten.....	6

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 50 und des Bebauungsplanes "H 98" befindet sich in der Gemarkung Gonsenheim in der Flur 13 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße "Am Fort Gonsenheim",
- im Osten durch das Flurstück 526/11,
- im Süden durch die Bezirkssportanlage Mainz-Mitte, Flurstück 525/35
- im Westen durch das Flurstück 28/3.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Die "Schützengesellschaft zu Mainz" besteht bereits seit 1862 und hat ihren Vereinssitz am Standort in der Straße "Am Fort Gonsenheim" im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld. Umgeben von Wohnbebauung und angegliedert an die Bezirkssportanlage Hartenberg/Münchfeld betreibt die Schützengesellschaft dort eine Schießanlage in einem Vereinshaus mit angegliederter Gaststätte.

Das Vereinsheim mit seinen Schießanlagen entspricht nicht mehr den zwischenzeitlich erhöhten Anforderungen an Schießanlagen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Schützengesellschaft das Vereinsgebäude in unmittelbarer Nachbarschaft neu zu errichten und die bisherigen Anlagen niederzulegen. Da Teile der Schießanlagen in unterirdischen Räumen angelegt werden sollen, wird für die neue Anlage nur ein Teil der bisherigen Flächen benötigt. Die verbleibenden Grundstücksteile stehen damit für eine weitere städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Aufgrund der zentralen Lage inmitten des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld umgeben von Wohnquartieren, der guten Erschließung und dem großzügigen Grünzug entlang der Bezirkssportanlage bietet sich diese Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung an. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen, soll im Geltungsbereich eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Hierzu wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, in dem auf dieser innerstädtischen und bereits verkehrlich erschlossenen Fläche eine Wohnnutzung vorgesehen ist, die sich mit ihren städtebaulichen Gebäudestrukturen an die Umgebungsbebauung anpasst.

Mit dem Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des Schützenhauses und die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen des bisherigen Schützengeländes geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil sich die Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereich entwickeln, der nach dem bisher geltenden § 34 BauGB (Innenbereich) noch nicht durch eine Wohnbebauung geprägt ist.

Bei dem Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" handelt es sich um ein Projekt der Innenentwicklung, bei dem innerstädtische Freiflächen, die unmittelbar an bestehende Erschließungsstraßen angrenzen, im Sinne einer

Nachverdichtung einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Gleichzeitig wird mit der Heranziehung dieses Areals als Wohnbaufläche eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bzw. an den Siedlungsrändern auf das erforderliche Mindestmaß eingeschränkt und somit dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen.

3. Bestehende planungsrechtliche Situation

3.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" dargestellt. Der östliche Teilbereich ist ebenso wie die angrenzende Bezirkssportanlage als Sonderbaufläche "Sport" dargestellt.

Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung auf dem überwiegenden Teil der Fläche entspricht nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets ebenfalls parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der überwiegende Teilbereich des Plangebietes ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich. Lediglich eine östliche Teilfläche wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mitte am Dr.-Martin-Luther-King-Weg (H 62)" überplant. Sie ist im "H 62" als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und beherbergt einen öffentlichen Fußweg.

Zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ist es erforderlich, das geltende Bauplanungsrecht anzupassen und durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 98" ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes "H 62".

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Neuerrichtung des Schützenhauses auf der östlichen Teilfläche des Geltungsbereiches sowie eine ergänzende Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau auf den frei werdenden westlichen Grundstücksteilen vor.

Der Neubau des Schützenvereins nimmt die Bauflucht der im Osten anschließenden Wohnbebauung auf. Das langgezogene Bauwerk, welches neben den Räumlichkeiten des Vereins auch eine Gaststätte beherbergt, 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. Dem Vereinshaus vorgelagert sind 26 Stellplätze.

Für die Wohnbebauung sieht das Konzept eine mäanderförmige Bebauung vor, die in acht einzelne Baukörper (von 3 Geschossen, teils mit Staffelgeschoss) aufgelöst ist und sich damit in seiner Körnung der Umgebung anpasst. 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 halböffentlichen Erschließungsbereich und einem privaten Wohnbereich mit Blick in Gärten und Grünflächen.

Die Neubauten an der Straße nehmen die Bauflucht der im Westen anschließenden Wohnbauten auf. In der Mitte des Grundstücks erfolgt ein Versatz der Baufluchten, der in den zentralen Erschließungs- und Grünbereich lenkt. Er bietet, von der Straße aus gesehen, den Blick in das Innere des Grundstücks und auf die erhaltenen Baumgruppen.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept

Zur Erschließung der geplanten Nutzungen ist eine zentrale Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Die Anbindung des Schützenhauses erfolgt über die zentrale Zufahrt von der Straße "Am Fort Gonsenheim". Die Stellplatzanlage ist zum Schutz vor Lärmeinwirkungen gegenüber der umliegenden Wohnbebauung durch Mauern und teilweise Überdachungen abgeschirmt. Darüber hinaus ist für die Stellplatzanlage des Schützenhauses eine zusätzliche Ausfahrt im nordöstlichen Bereich vorgesehen. Die Stellplätze der Wohnbebauung sind vollständig in einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen, die auf kurzem Wege über die zentrale Grundstückszufahrt erreichbar ist. Die innere Erschließung des Areals erfolgt über pri-

vate Flächen. Eine öffentliche Straße zur Anbindung der rückwärtigen Wohngebäude ist nicht vorgesehen.

Das Grundstück ist durch einen wertvollen Baumbestand geprägt. Dazu gehören Kastanien unmittelbar südlich der Straße Am Fort Gonsenheim und vor allem eine Baumgruppe um eine große Platane in der Mitte des Grundstücks. Dieser prägende Baumbestand wird weitgehend erhalten und dient auch als "grüner Puffer" zwischen Wohnbebauung und Schützenanlage.

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

(Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.)

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

(Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.)

7. Familienfreundlichkeitsprüfung

(Die Familienfreundlichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.)

8. Statistik

Plangebietsgröße	ca.	1,75 ha	100,0 %
Anzahl der neuen Wohneinheiten			ca. 80 - 90 WE
Einwohnerzahl			ca. 180 -200 EW
<i>(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)</i>			

9. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete