

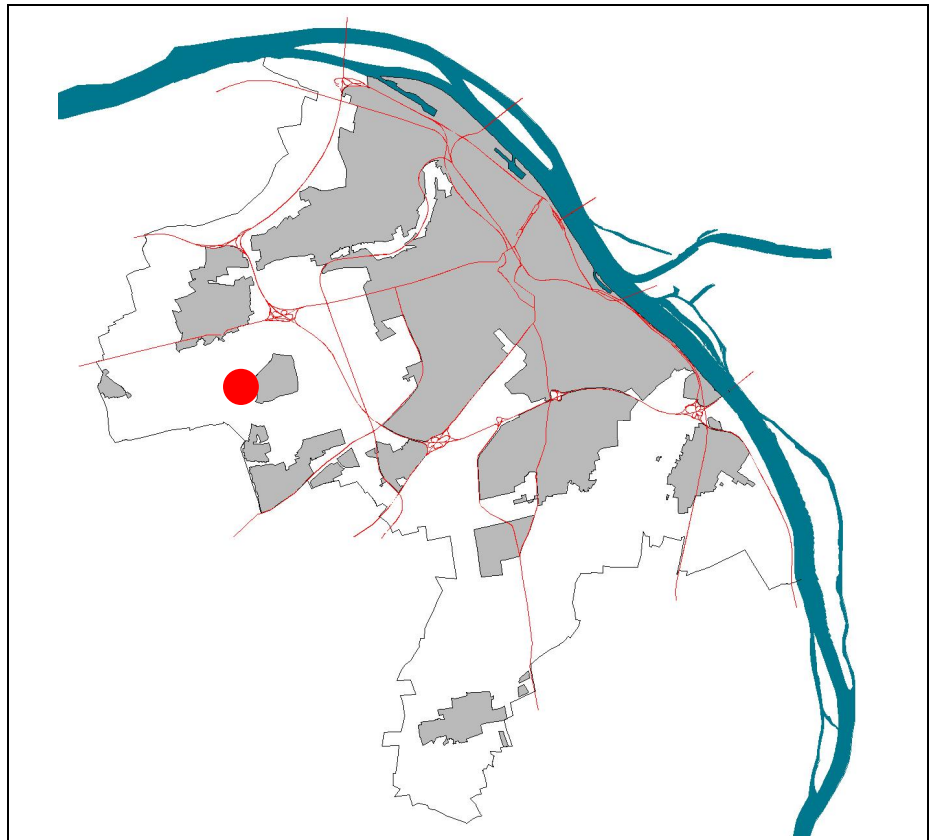
Stadt Mainz

Begründung

zur Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes
"Feuerwehrstandort MZ-Drais (D 32)"

und

zum Bebauungsplan "Feuerwehrstandort
MZ-Drais (D 32)"



Stand: Planstufe I

Begründung

zur Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
"Feuerwehrstandort MZ-Drais (D 32)"

und

zum Bebauungsplan " Feuerwehrstandort MZ-Drais (D 32)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Bestehende planungsrechtliche Situation	5
3.1	Übergeordnete Planungen	5
3.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
4.	Städtebauliche Studie.....	7
5.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.1	Gemeinbedarfsfläche	8
6.	Familienfreundlichkeitsprüfung	8
7.	Statistik	9
8.	Kosten	9

Anlagen

- *Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren bei Vorliegen der entsprechenden Gutachten ergänzt.*

Hinweis:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "D 32" werden folgende Gutachten erarbeitet:

- *Umweltbericht*
- *Artenschutzgutachten*
- *Schallschutzgutachten*
- *Versickerungsgutachten*
- *Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag / Regenwasserbewirtschaftungskonzept*
- *Ermittlung und Bewertung der klimaökologischen Situation*
- *Energiekonzept*

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Freiwilligen Feuerwehren sind integraler Bestandteil des Brandschutzes und der Hilfeleistung in der Landeshauptstadt Mainz. Die von den Freiwilligen Feuerwehren genutzten Gebäude im Mainzer Stadtgebiet wurden im Jahr 2016 einer fachtechnischen Prüfung unterzogen.

Im Rahmen der durchgeführten Zustandsdiagnose wurden zehn der elf bestehenden Feuerwehrhäuser der Freiwilligen Feuerwehren in Mainz hinsichtlich des Standortes, der technischen Ausstattung, des baulichen Zustandes sowie der Konformität zu den Vorgaben der gesetzlichen Unfallversicherung beurteilt. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass es beim Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Mainz-Drais im Rahmen einer Sanierung nicht möglich ist, die bestehenden Mängel an dem Gebäude zu beseitigen.

Das derzeitige Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Mainz-Drais befindet sich in der Straße "An den Platzäckern 15", inmitten des Ortskerns. Entsprechend den durchgeführten Untersuchungen und den heutigen technischen Anforderungen ist das aktuell genutzte Gebäude nicht als Feuerwehrstandort geeignet.

Ein zweckdienlicher Neubau auf dem derzeit genutzten Grundstück ist nicht möglich. Für die flächentechnischen Anforderungen geltender Normen und Regeln ist das bestehende Grundstück des heutigen Standortes zu klein.

Zur langfristigen Sicherstellung der notwendigen Daseinsvorsorge für "Brandschutz und technischer Hilfeleistung" plant die 37- Feuerwehr, im Bereich zwischen der Bezirkssportanlage "Am Hesslerweg" und der Landesstraße "L 427", einen neuen Standort für die freiwillige Feuerwehr in Mainz-Drais zu entwickeln.

Für das Areal besteht aktuell kein Baurecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Bereich erfolgt nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für die Neuerrichtung eines Feuerwehrstandortes in Mainz-Drais wird die Schaffung von Baurecht in Form eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtteilrand von Mainz-Drais, zwischen dem Gelände der Bezirksportanlage Mainz-Drais und der Landesstraße "L 427". Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Feuerwehrstandort MZ- Drais (D 32)" ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "D 32" identisch.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Feuerwehrstandort MZ-Drais (D 32)" und der Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Feuerwehrstandort MZ-Drais (D 32)" liegt in der Gemarkung Drais, Flur 1 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den "Hesslerweg" (Flurstück 150/7),
- im Osten durch die Landesstraße "L 427",
- im Süden durch die Straße "Am Waldweg" (Flurstück 232/49) und in Verlängerung bis zur Landesstraße "L 427" (Flurstück 232/48),
- im Westen durch das Gelände der Bezirksportanlage Mainz-Drais (Flurstücksnummer 150/5).



Abbildung 1: Lage des Plangebietes - Luftbild (ohne Maßstab)

3. Bestehende planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Der Feuerwehr obliegt, als Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge vielfältige Aufgaben der Gefahrenabwehr, des Zivil- und Katastrophenschutzes sowie des Rettungswesens. Die Wahrung bzw. Verbesserung des Schutzes der Bevölkerung ist ein vordringliches Anliegen in der Stadtentwicklung.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) dar. Zudem befinden sich die Flächen im Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet Teil III".

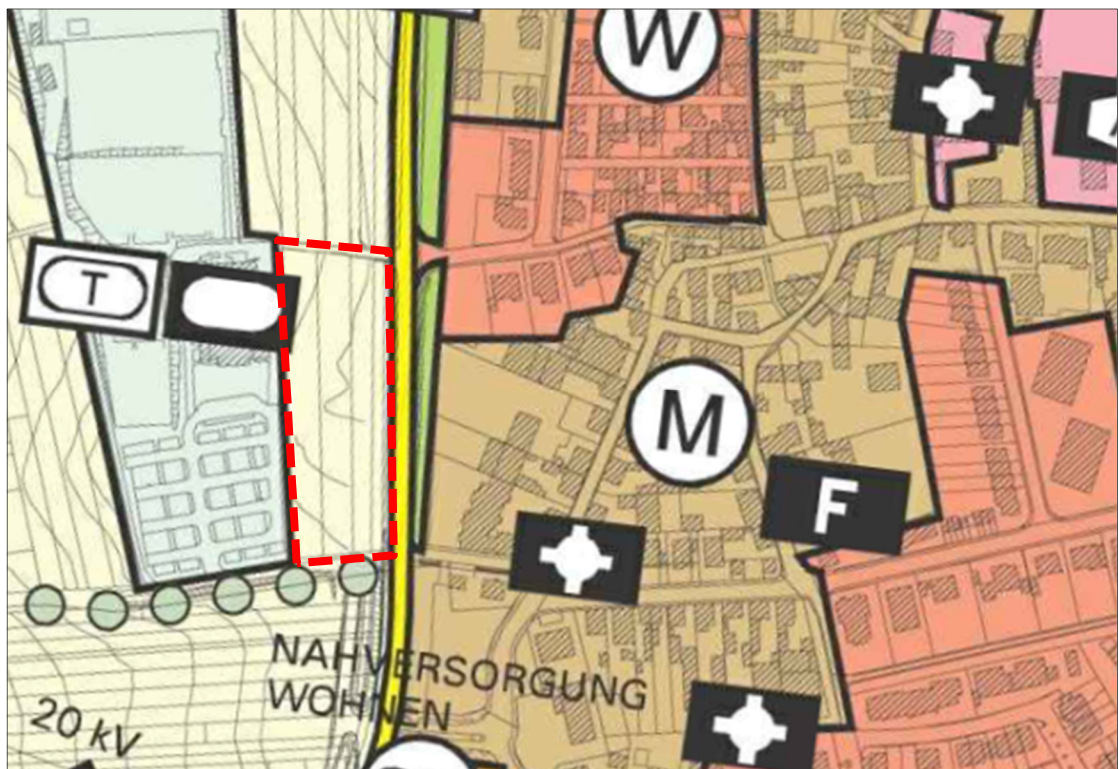


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - Redaktionelle Fortschreibung (Stand: 2010); Rote Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs "D 32"

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Feuerwehr" entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der 66. Flächennutzungsplanänderung wird die derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) dargestellte Fläche zukünftig als "geplante Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt (vgl. Abb. 3).

Das hierfür erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren "D 32".

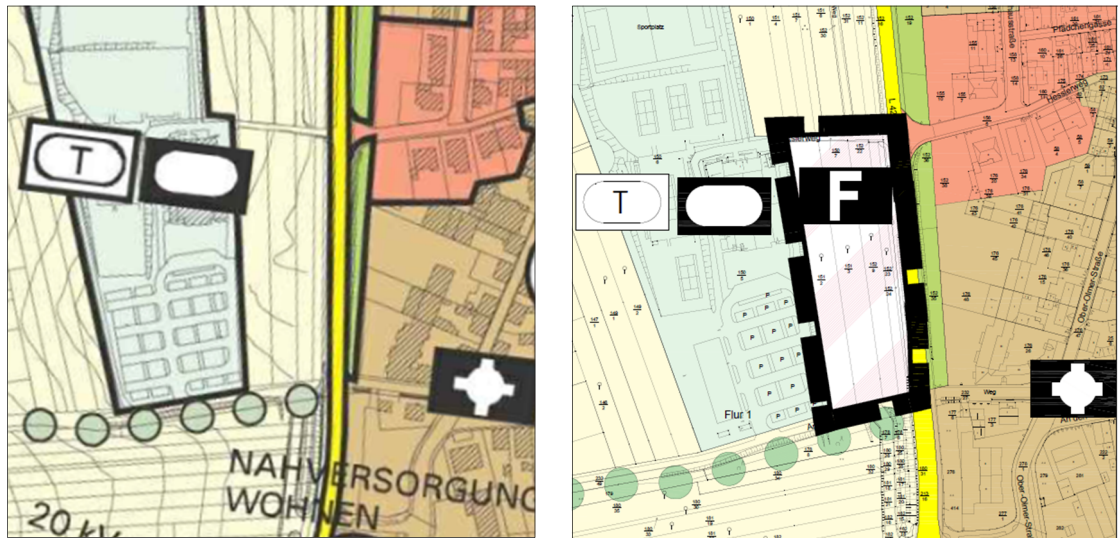


Abbildung 3: Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.05.2000 (links) und geänderte Darstellungen im Rahmen der 66. Änderung des FNP (rechts)

4. Städtebauliche Studie



Abbildung 4: Städtebauliche Studie (Büro Kölling Architekten BDA, Stand: 14.03.2024)

Die städtebauliche Studie des Büros Kölling Architekten BDA vom März 2024 für den neuen Feuerwehrstandort Mainz-Drais sieht ein ein- bis zweigeschossiges Feuerwehrgerätehaus im nördlichen Teil des Plangebiets vor.

In diesem Gebäude östlich der bestehenden Sporthalle auf dem Gelände der Bezirkssportanlage sollen neben einer Fahrzeughalle für vier Feuerwehrfahrzeuge, Lager- und Geräteräume, Sozialräume sowie Schulungs- und Seminarräume vorgesehen werden. Im Außenbereich werden nördlich des Gebäudes PKW- und Fahrradstellplätze, östlich eine große Übungsfreifläche sowie sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen vorgesehen.

Im südlichen Grundstücksteil soll eine Lagerhalle für das Katastrophenschutzzentrum mit Bürotrakt und Aufenthaltsbereich errichtet werden.

In der Studie zum geplanten Feuerwehrstandort Mainz-Drais wird eine Zufahrt von Norden auf einen zentralen Parkplatz vorgesehen. Diese Zufahrt soll über den bestehenden "Hesslerweg" erfolgen, welcher aktuell als landwirtschaftlicher Weg sowie als Fuß- und Radweg zur Bezirkssportanlage genutzt wird. Zudem ist eine zentral gelegene Alarmausfahrt zur Landesstraße "L 427" vorgesehen.

Die reguläre Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus und den geplanten Stellplätzen soll von Süden über die Straße "Am Waldweg" und den signalisierten Knoten an der "L 427" erfolgen. Eine PKW- Zufahrt über den nördlich gelegenen "Hesslerweg" wird nur im Rahmen von Alarmfällen erfolgen. Das Lagergebäude soll im Rahmen der weiteren Planungsüberlegungen ebenfalls über eine Zufahrt im Süden über die Straße "Am Waldweg" angedient werden.

Eine störungsfreie Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge auf die "L 427" wird im Alarmfall durch entsprechende Schaltungen der Lichtsignalanlagen im Bereich der beiden Kontenpunkte im Norden und Süden auf der Landesstraße "L 427" sichergestellt.

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.1.1 Gemeinbedarfsfläche

Es soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt werden. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr, der Sicherung des Brandschutzes oder sonstigen Hilfsorganisationen dienen. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze, Übungsfreiflächen sowie sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen.

Hinweis: Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Familienfreundlichkeitsprüfung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligungen vorgetragen werden.

Hinweis: Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs "FNP-Änderung Nr. 66"	ca. 6.923 m ²
--	--------------------------

Größe des räumlichen Geltungsbereichs "Bebauungsplan "D 32"	ca. 6.923 m ²
--	--------------------------

8. Kosten

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

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete