

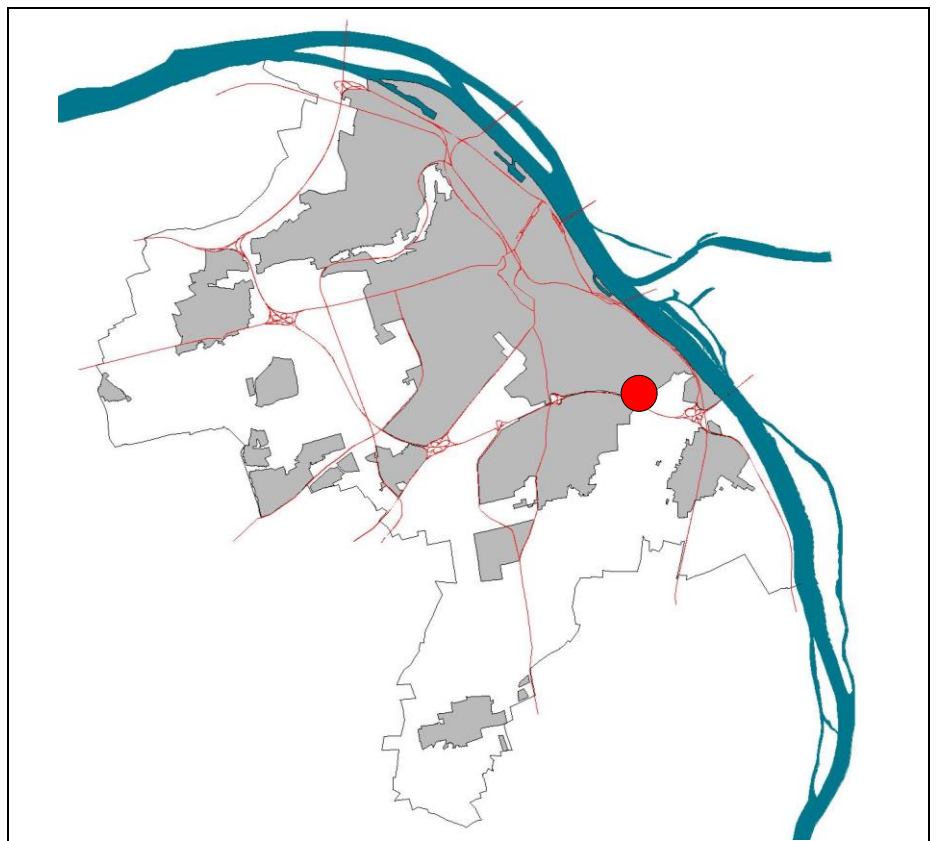
Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 67 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Brand- und Katastrophenschutzzentrum Goldgewann (W 107)"

und

Bebauungsplan "Brand- und Katastrophenschutzzentrum Goldgewann (W 107)"



Stand: Planstufe I

Begründung

zur FNP- Änderung Nr. 67 im Bereich des Bebauungsplanes "Brand- und Katastrophenschutzzentrum Goldgewann (W 107)"
und
zum Bebauungsplan "Brand- und Katastrophenschutzzentrum Goldgewann (W 107)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
4.	Bestehende planungsrechtliche Situation	5
4.1	Regionalplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz	5
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
5.	Städtebauliches Konzept	7
6.	Geplante Erschließung.....	9
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)	9
8.	Gestalterische Festsetzungen (gem. § 88 LBauO)	9
9.	Fachgutachten	9
10.	Umweltbericht	9
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung	9
12.	Statistik.....	10
13.	Kosten.....	10

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht (*wird im weiteren Verfahren erstellt*)

Hinweis

Im Rahmen der FNP-Änderung Nr. 67 und des Bebauungsplanverfahrens "W 107" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden können:

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

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Mainz-Weisenau, nördlich der Bundesautobahn "A 60". Die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu gewerblich genutzten Flächen sowie einer Tennisplatzanlage im Norden, einem Sportgelände mit Fußballfeldern im Nordosten und einer Wohnbebauung im Osten. Ein Gehölzstreifen und eine Lärmschutzwand im Süden, bilden die Grenze zwischen dem Plangebiet und der Bundesautobahn "A 60". Im Westen wird das Plangebiet von der "Max-Hufschmidt-Straße (K 19)" begrenzt.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtgefüge (ohne Maßstab)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Brand- und Katastrophenschutz-zentrum Goldgewann (W 107)" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Weisenau, Flur 3 und 4 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Tennisanlage des Tennisvereines "SVW Mainz", die gewerblich genutzten Grundstücke an der "Jakob-Anstatt-Straße" sowie die vorhandenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegeparzellen (Flurstücknummern 79/10, 79/14 und 88/17),
- im Osten durch die Wegeparzellen bzw. die Fuß- und Radwege entlang der Sportplatzflächen und der Wohnbebauung an der "Bleichstraße" (Flurstücksnummern 88/17 und 111), sowie der Flurstücke in Verlängerung der "Bleichstraße" (Flurstücksnummern 137 und 107/12),
- im Süden durch die Bundesautobahn "A 60", die nördlich der Bundesautobahn liegenden Gehölzstrukturen sowie das Vereinsgelände des Volks- und Gebirgs-Trachtenverein "Edelweiß",
- Im Westen durch die "Max-Hufschmidt-Straße (K 19)".

Der räumliche Geltungsbereich der 67. Flächennutzungsplanänderung "FNP Ä Nr. 67" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Weisenau Flur 3 und 4 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Tennisanlage des Tennisvereines "SVW Mainz" sowie die gewerblich genutzten Grundstücke an der "Jakob-Anstatt-Straße",
- im Osten durch die Wegeparzellen bzw. die Fuß- und Radwege entlang der Sportplatzflächen und der Wohnbebauung an der "Bleichstraße" (Flurstücksnummern 88/17 und 111), sowie der Flurstücke in Verlängerung der "Bleichstraße" (Flurstücksnummern 137 und 107/12),
- im Süden durch die Bundesautobahn "A 60", die nördlich der Bundesautobahn liegenden Gehölzstrukturen sowie südliche und östliche Grundstücksgrenzen des Vereinsgeländes des Volks- und Gebirgs-Trachtenverein "Edelweiß" (Flurstücksnummer 34/19),
- Im Westen durch die "Max-Hufschmidt-Straße (K 19)".

3. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Beim Bauleitplanverfahren "Brand- und Katastrophenschutzzentrum Goldgewann (W 107)" handelt es sich um die Überplanung eines derzeit unbebauten Gebietes entlang der Bundesautobahn "A 60" im Stadtteil Mainz-Weisenau.

Die Feuerwehr der Stadt Mainz gliedert sich in eine Berufsfeuerwehr an zwei Standorten und elf Freiwillige Feuerwehren mit je einer Jugendfeuerwehr. Die "Feuerwache 1" (Hauptfeuerwache) der Berufsfeuerwehr befindet sich in Mainz-Bretzenheim, die "Feuerwache 2" liegt in der Mainzer Neustadt. Hauptschwerpunkte der Feuerwehr Mainz sind neben dem klassischen Feuerwehrgeschäft -dem Löschen von Bränden oder der Hilfe bei Verkehrsunfällen- auch die Aus- und Weiterbildung von Feuerwehrangehörigen und die Wartung und Instandsetzung von Fahrzeug- und Gerätetechnik. Darüber hinaus nimmt die Berufsfeuerwehr weitere Aufgaben im Katastrophenschutz wahr.

Zur langfristigen Sicherung der zahlreichen Aufgaben der Feuerwehr für die kommunale und überregionale Daseinsvorsorge wird die Einrichtung eines neuen Brand- und Katastrophenschutzentrums notwendig.

Hierbei ist insbesondere die Errichtung einer Integrierten Leitstelle (ILS) von hoher Wichtigkeit. Eine der wesentlichen Aufgabe der Integrierten Leitstelle ist die Alarmierung und die Führungsunterstützung. Sie nimmt Notrufe und Alarmmeldungen entgegen und alarmiert die Einheiten der Feuerwehren, des Rettungsdienstes oder des Katastrophenschutzes.

Hinzu kommen gestiegene Anforderungen an den medizinischen Katastrophenschutz, die Notwendigkeit des Neubaus von Rettungswachen im Rettungsdienstbereich Mainz sowie erforderliche Neu- und Umbauten von Feuerwachen der Berufsfeuerwehr und der Freiwilligen Feuerwehren in Mainz.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Errichtung eines Brand- und Katastrophenschutz-zentrums mit Integrierter Leitstelle, einer Wache der Berufsfeuerwehr Mainz, einem Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr MZ- Weisenau, einem Ausbildungszentrum mit Übungsgelände und Lagerflächen für den Brand- und Katastrophenschutz.

4. Bestehende planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplanung

Dieser Punkt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz wird der nördliche Teil des Plangebiets als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung geplante Sportanlagen und geplanter Sportplatz dargestellt, der südliche Teil als geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tertiäre Einrichtungen". Der Bereich der bestehenden Tennisanlage, der ebenfalls als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" ausgewiesen ist, ist nicht Gegenstand der FNP-Änderung. Entlang der Bundesautobahn "A 60" sind vorhandene Grünflächen dargestellt.

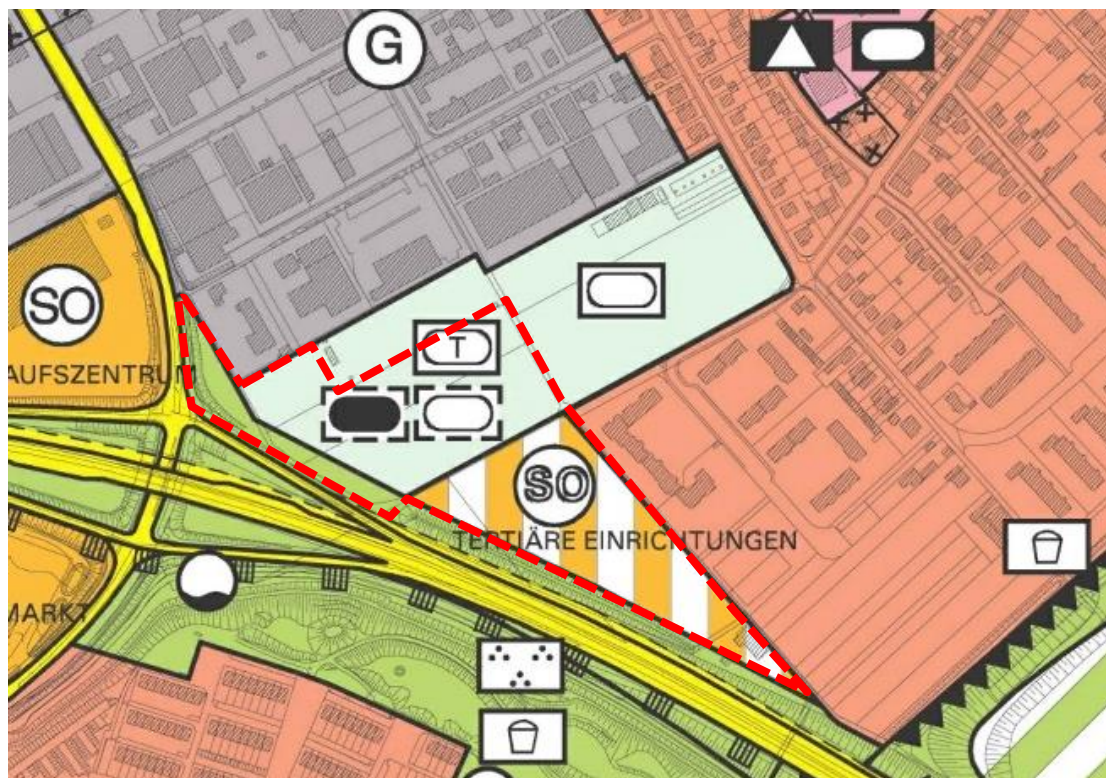


Abb. 2: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000; Rot: Geltungsbereich der geplanten FNP-Änderung

Die vorgesehene Nutzung eines "Brand- und Katastrophenschutzentrums" entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplanes "Brand- und Katastrophenschutzzentrum Goldgewann (W 107)" angepasst werden.

Die Änderung "FNP Ä. Nr. 67" erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

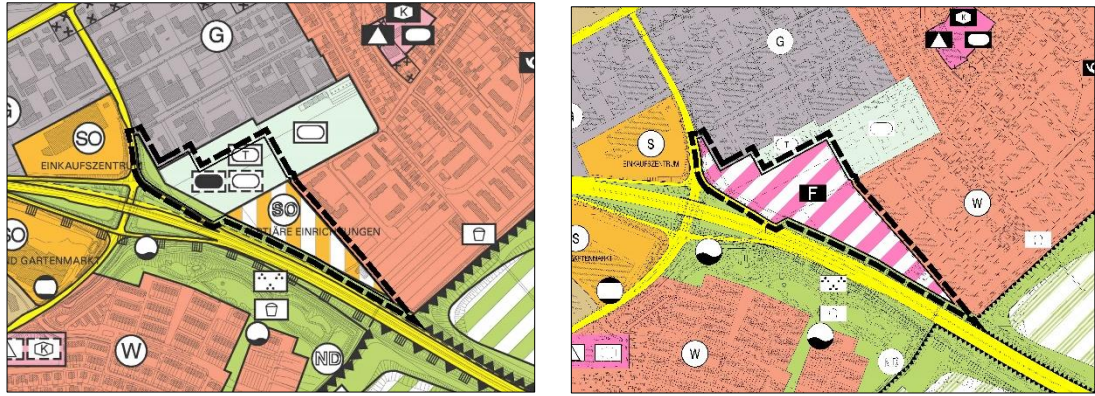


Abb. 3: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 - Redaktionelle Fortschreibung, Stand: 2010 (links) und geänderte Darstellung im Rahmen der 67. Änderung des FNP (rechts).

Im Rahmen der Änderung wird der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes zukünftig in Teilen als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die beiden nördlichen Erschließungsstraßen bzw. Wegeverbindungen von der "Jakob-anstatt-Straße" in das Plangebiet befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich Heiligkreuzweg (W 96)" mit Rechtskraft vom 29.11.2004. Bei dem Bebauungsplan "W 96" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, welcher nur die Art der zulässigen Nutzung regelt. Der Bebauungsplan "W 107" überlagert und ersetzt den Bebauungsplan "W 96" in einem Teilbereich.

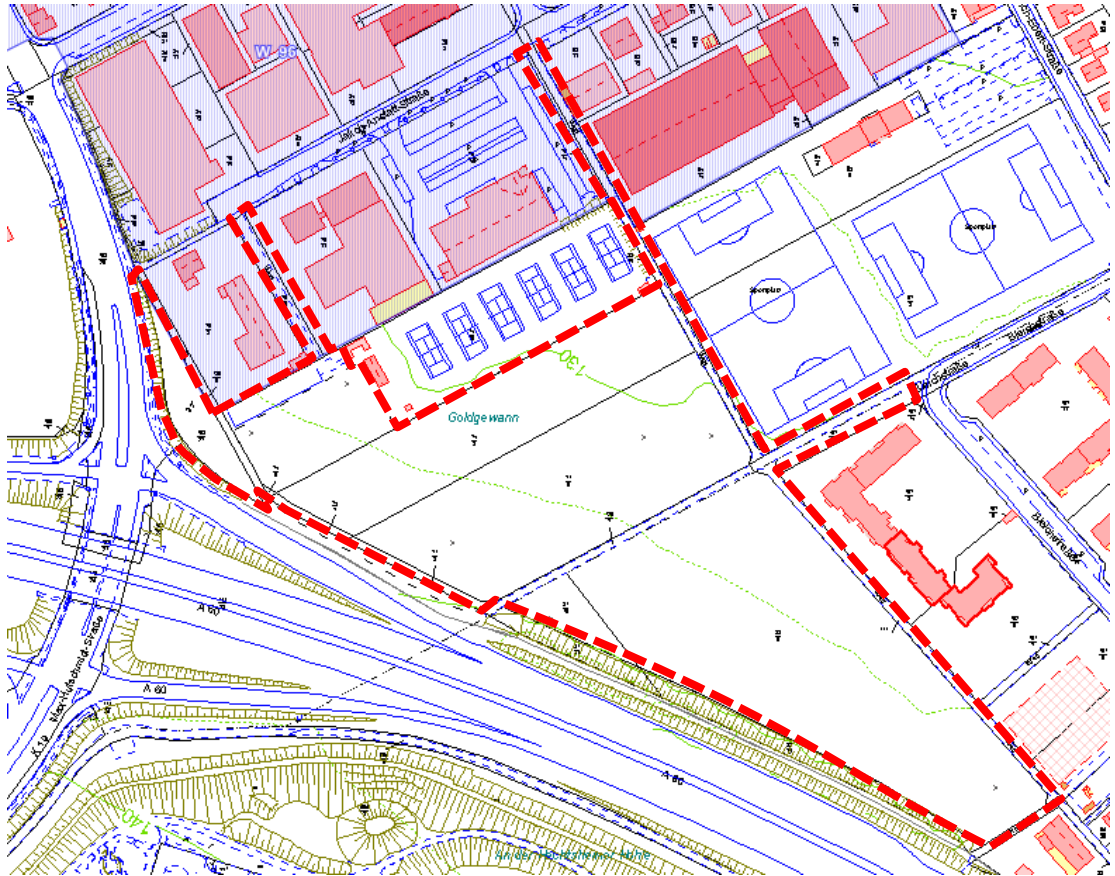


Abb. 4: Überlagerung des Geltungsbereiches des "W 107" mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Heiligkreuzweg (W 96)"; rot: Geltungsbereich des "W 107"

5. Städtebauliches Konzept

Die Errichtung eines neuen Brand- und Katastrophenschutzentrums in Mainz-Weisenau ist für die Sicherstellung der kommunalen und überregionalen Aufgaben der Feuerwehr von immenser Wichtigkeit. Auf dem Gesamtareal sollen neben einer Integrierten Leitstelle (1) zwei Feuerwachen, eine für die Berufsfeuerwehr Mainz (2) und eine für die Freiwilligen Feuerwehr MZ-Weisenau (3), entstehen.

Diese Gebäude sollen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des "W 107", südlich der bestehenden Tennisplätze errichtet werden. Hierbei ist insbesondere der zeitnahe Bau einer Integrierten Leitstelle (ILS) von hoher Wichtigkeit. Für die beiden Feuerwachen ist eine zentrale Alarmausfahrt im Nordwesten auf die "Max-Hufschmidt-Straße" vorgesehen.

Neben den beschriebenen Nutzungen sollen im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein Ausbildungszentrum mit Übungsgelände (4) sowie Lagerflächen für den Brand- und Katastrophenschutz entstehen.

Eine zeitlich flexible Realisierung der einzelnen Funktionen, im Areal z.B. in Bauabschnitten, wird angestrebt.

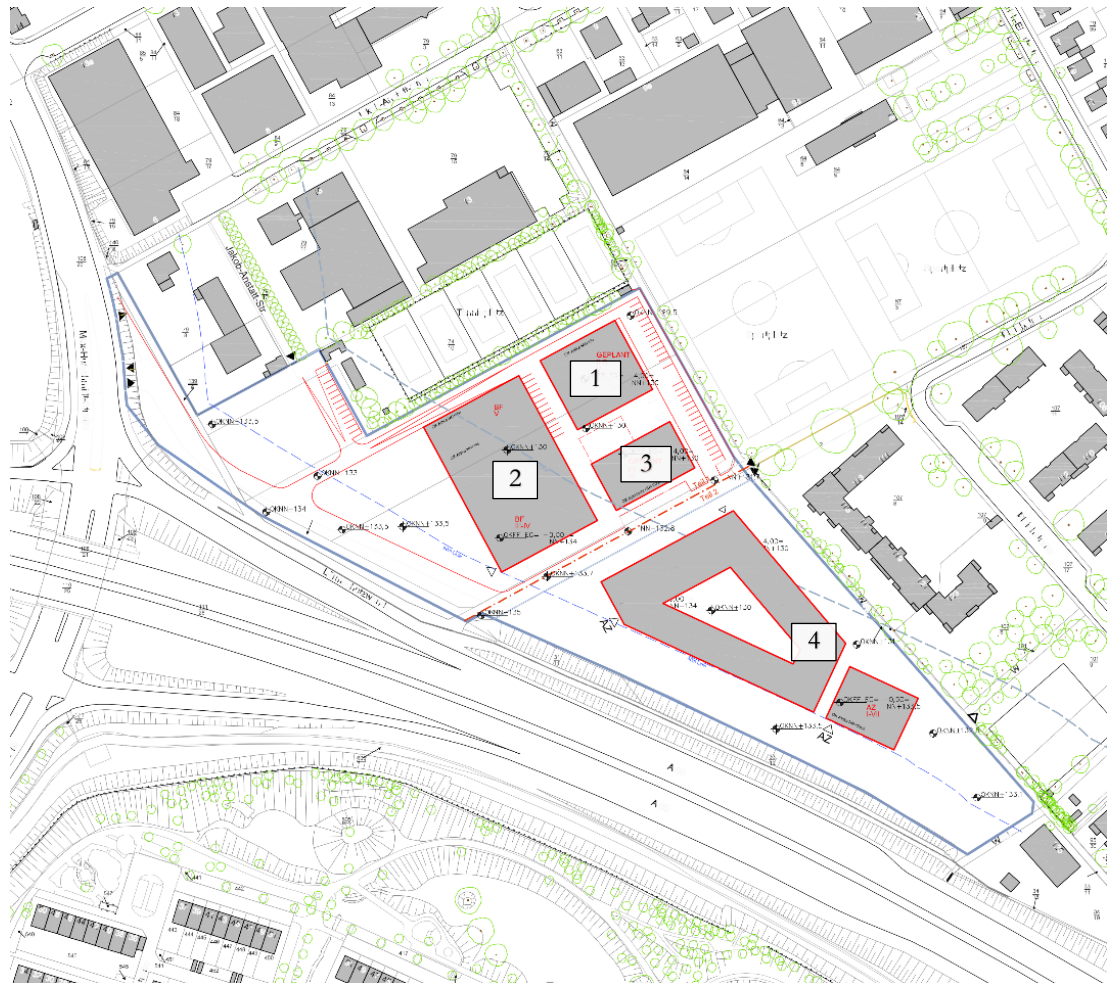


Abb. 5: Machbarkeitsstudie "Brand- und Katastrophenschutzzentrum Goldgewann"; Quelle: 37 - Feuerwehr und Kölling Architekten BDA; Stand 04/2025

Integrierte Leitstelle (1)

Der Aufbau der Integrierten Leitstellen (ILS) hat einen hohen Stellenwert in Rheinland-Pfalz und ist im Brandschutzgesetz und im Rettungsdienstgesetz verankert. Im Einzelnen sind acht Standorte der Integrierten Leitstellen festgelegt. Fünf davon werden bei den rheinland-pfälzischen Berufsfeuerwehren in Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz und Trier sein (Quellen und weiterführende Informationen unter: <https://bks-portal.rlp.de/organisationen/integrierte-leitstellen> und <https://bks-portal.rlp.de/organisation/ilts-mainz>).

Zentrale Aufgabe der geplanten Integrierten Leitstelle ist die Bündelung der Alarmierung und die Führungsunterstützung. Notrufe und Alarmmeldungen werden hier zentral entgegengenommen und die Einheiten der Feuerwehren, des Rettungsdienstes oder des Katastrophenschutzes alarmiert.

Das aktuelle Raumprogramm der geplanten Integrierten Leitstelle (ILS) umfasst eine Nettofläche von ca. 2.500 m². Funktion und Nutzung entsprechen der eines Büro- bzw. Verwaltungsgebäudes.

Die geplante ILS wird Führungseinrichtung und zentrale Alarmierungsstelle der Feuerwehren, des Rettungsdienstes und der Katastrophenschutzeinheiten für ganz Rheinhessen.

Wache der Berufsfeuerwehr (2)

Neben der priorisierten Errichtung einer integrierten Leitstelle soll eine dritte Wache der Berufsfeuerwehr Mainz im Areal des "W 107" realisiert werden.

Freiwillige Feuerwehr (3)

Es ist geplant, zusätzlich zur Wache der Berufsfeuerwehr ein Feuerwehrhaus für die Freiwillige Feuerwehr Mainz-Weisenau zu realisieren. Die Nutzungszeiten sind schwerpunktmäßig an Nachmittagen/Abenden sowie auch am Wochenende als Tagsüber und/oder unter der Woche. Die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr sind i.d.R. nicht auf dem Gelände und werden per Funkmelder alarmiert. Daraufhin bewegen sich die so alarmierten Einsatzkräfte (ca. 10-25) mit gebotener Eile zum Standort (zumeist mit PKW).

Ausbildungszentrum (4)

Das vorgesehene Ausbildungszentrum besitzt einen "Schul- und Ausbildungscharakter". Neben Büroräumen sowie Ausbildungs- und Schulungsräumen kann je nach geplantem Umfang eine Kantine mit Küche, Speisesaal und entsprechend erforderlichen weiteren Räumen entstehen. Zudem werden Funktionsräume in Form von Umkleiden, Spindräumen und Lagerräumen vorgesehen.

Auf dem Außengelände sollen verschiedene Übungsobjekte bzw. Übungsmöglichkeiten für verschiedene Szenarien entstehen. Dies kann bei Bedarf in Verbindung mit der geplanten Übungshalle erfolgen. Geplant sind:

- einfache Übungsflächen
- Schräge bzw. schiefe Ebenen
- Schienenanlage mit Zugelementen
- Tiefbau-Anlage mit Schächten, Gruben etc.

- Fassaden- und/oder Wand- oder Gebäude Elemente
- Kletterfassade und Höhenrettungs-Übungsanlage
- Anleiter-Flächen für tragbare Leitern und Hub-Rettungsfahrzeuge (DLK)

Übungshalle (4)

Je nach Ausführungsplanung sollen viele der im Ausbildungszentrum zuvor genannten Übungsobjekte und -Einrichtungen des Außengeländes ggf. in eine Übungshalle integriert werden. Die Übungshalle soll somit praktische Übungen wetterunabhängig machen aber auch insbesondere Lärmemissionen reduzieren.

Lager Brand- und Katastrophenschutz (4)

Das Lager BKS umfasst im wesentlichen Lager- und Stellflächen für Geräte, Material und Fahrzeuge. Die voraussichtliche Nutzfläche wird min. 3.000 m² umfassen.

6. Geplante Erschließung

Die vorgesehene Nutzung als Brand- und Katastrophenschutzzentrum beinhaltet spezielle Anforderungen an die Verkehrsplanung. Verschiedene Verkehre (u.a. Mitarbeiter, Besucher, Einsatzkräfte etc.) müssen den Standort erreichen bzw. verlassen können, sowohl im normalen Tagesverkehr als auch im Alarmierungsfall.

Aktuell wird eine Alarmausfahrt im Norden auf die Max-Hufschmidt-Straße vorgesehen. Zudem soll eine Erschließung des Areals für PKWs, Fahrräder und Fußgänger über die bestehenden Straßen und Wegeverbindungen von der "Jakob-Anstatt-Straße" sowie der "Bleichstraße" erfolgen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

Dieser Punkt wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

8. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 88 LBauO)

Dieser Punkt wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

9. Fachgutachten

Dieser Punkt wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

10. Umweltbericht

Dieser Punkt wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

11. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung ist kein förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, jedoch eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Baugebiets erfüllt werden können.

Bei dem Bebauungsplan "Brand- und Katastrophenschutzzentrum Goldgewann (W 107)" handelt es sich um die Überplanung eines derzeit unbebauten Gebietes entlang der Bundesautobahn "A 60". Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Brand- und Katastrophenschutzentrums. Durch das geplante Vorhaben werden nach aktuellem Kenntnisstand keine familienbezogenen Aspekte ausgelöst.

12. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:

Bebauungsplan "W 107" ca. 47.471 m²

FNP-Ä Nr. 67 ca. 48.317 m²

13. 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