

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0063/2017
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2016-2797-1	Datum 12.01.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	26.01.2017	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauantrag zur Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke (Kita und Wohnungen für Menschen mit Behinderungen) mit einer Büroeinheit, Im Münchfeld 2, Mainz-Hartenberg/Münchfeld, Gemarkung Gonsenheim, Flur 9, Flurstücke 277/3 und 277/5; hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB</p>
<p>Mainz, 17.01.2017</p> <p>gez.</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>

## Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB her.

## 1. Sachverhalt

### a) Inhalt des Bauantrages

Der Antragsteller beabsichtigt nach Abbruch der bestehenden Kindertagesstätte Im Münchfeld 2 die Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke mit Kindertagesstätte und 7 Wohneinheiten für Menschen mit Behinderungen sowie einer Büroeinheit für die Verwaltung des Trägers.

Das Gebäude umfasst eine Grundfläche von rund 709 m<sup>2</sup>, zusammen mit dem bestehenden Kirchengebäude mit Gemeindehaus und dem Pfarrhaus ergibt sich eine gesamte Grundfläche von rund 1305 m<sup>2</sup>.

### b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Hartenberg/Münchfeld. Da es sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstückes wird durch Wohnbebauung geprägt. Sie entspricht einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Die beantragte Anlage für soziale Zwecke ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im unbeplanten Innenbereich wird das Maß der baulichen Nutzung durch das nach außen hin wahrnehmbare Bauvolumen, gebildet aus der Grundfläche (GR) sowie der Trauf- und Firsthöhe, bestimmt. Von nachgeordneter Bedeutung sind die relativen Maßzahlen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

- Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt ca. 709 m. In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu 990 m<sup>2</sup> (Stefan-Zweig-Straße 1-9) vorhanden.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,43. In der Umgebung wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,44 (Hegelstraße 36) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 0,89 (Hegelstraße 36) ermittelt.
- Das beantragte Gebäude erreicht eine Oberkante von maximal 7,2 m. In der Umgebung sind Gebäude mit Traufhöhen bis zu 12,6 m (Stefan-Zweig-Straße 1-9) und Firsthöhen bis zu 15,4 m (Stefan-Zweig-Straße 1-9) vorhanden.
- Das beantragte Gebäude besitzt 2 Vollgeschosse. In der Umgebung sind Gebäude mit 4 Vollgeschossen (Stefan-Zweig-Straße 1-9) vorhanden.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist das geplante Vorhaben zulässig.

### Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Mit dem Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die Lage des Vorhabens innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Der Standort des Baukörpers auf dem Grundstück entspricht denen der näheren Umgebung.

Bezüglich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist das geplante Vorhaben zulässig.

### Bauweise

Die geplanten Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der vorhandenen Bauweise in der näheren Umgebung.

Bezüglich der Bauweise ist das Vorhaben daher zulässig.

### Sonstige Zulassungskriterien

Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

## **2. Lösung**

siehe Beschlussvorschlag

## **3. Alternativen**

keine

## **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

keine

gez. Brod

II. z.d.A.

III. Akte Amtsleiter