

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1095/2017
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2017-1197-2	Datum 21.08.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am		- / -	
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.09.2017	Ö

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pfarrheims, einer Kindertagesstätte, 6 Wohngebäuden, mit Tiefgarage in Mainz-Bretzenheim, Dantestraße 14, Gemarkung Bretzenheim, Flur 1, Flurstücke 504/2 u. a.;

hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB her.

1. Sachverhalt

a) Inhalt der Bauvoranfrage

Die Bauherrin beabsichtigt den Abbruch der vorhandenen Bebauung und die anschließende Neubebauung des Grundstücks. Geplant ist die Errichtung einer Kindertagesstätte, eines Pfarrheimes, einer Tiefgarage sowie die Errichtung von 6 Wohngebäuden mit insgesamt 23 Wohneinheiten.

Das Bauvorhaben soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Im 1. Bauabschnitt erfolgt der Abbruch des vorhandenen Pfarrheims und der anschließende Neubau der Kindertagesstätte und des Pfarrheimes. Nach Fertigstellung und in Bezugnahme der Neubauten erfolgt im 2. Bauabschnitt der Abbruch der vorhandenen Kindertagesstätte. Anschließend werden die Tiefgarage und die 6 Wohngebäude errichtet.

Die Gebäude der Kindertagesstätte sind mit Satteldach, 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Die Grundflächen der Neubauten betragen ca. 200 m² bzw. 300 m². Die Trauf-/Firsthöhen betragen ca. 6,25 m/10,70 m.

Das Pfarrheimgebäude ist mit Satteldach, 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Die Grundfläche beträgt ca. 200 m². Die Trauf-/Firsthöhe beträgt ca. 6,25 m/10,70 m.

Die 6 Wohngebäude (3 x 3 WE, 2 x 6 WE, 1 x 2 WE = 23 WE) sind mit Satteldach, 2 Vollgeschossen bzw. 3 Vollgeschossen im Bereich der Straße "An der Kirchenpforte" und einem Dachgeschoss geplant. Die Grundflächen der Neubauten betragen ca. 100 m² bis 180 m². Die Trauf-/Firsthöhen betragen ca. 7,90 m bis 9,80 m/12,40 m bis 14,30 m.

b) Baurecht

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

Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstückes 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 Kindertagesstätte und das Pfarrheim sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BaunVO allgemein zulässig. Die geplanten Wohngebäude sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 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 Grundflächen der geplanten Gebäude betragen ca. 100 m² bis 300 m². In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu ca. 350 m² (An der Kirchenpforte 20) vorhanden.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,00. In der Umgebung (An der Kirchenpforte 21) wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,8 und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 1,4 ermittelt.
- Die beantragten Gebäude mit Traufhöhen bis zu 9,80 m und Firsthöhen bis zu 14,30 m fügen sich hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen sowie hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in den aus der Umgebung herleitbaren Rahmen ein.

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