

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0054/2018
Amt/Aktenzeichen 60/63BR-2017-2489-1	Datum 04.01.2018	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	25.01.2018	Ö

Betreff:

Bauantrag zur Errichtung einer Anlage für sportliche Zwecke (Raumschießanlage mit Bogenschießplatz) mit Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebswohnung (1WE), Am Fort Gonsenheim 90, Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Flurstück 24/13;

hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i. V. m. §§ 30, 31 Abs. 2 und § 34 BauGB

Mainz, 16.01.2018

gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. §§30, 31 Abs. 2 und § 34 BauGB her.

1. Sachverhalt

a) Inhalt des Bauantrages

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Anlage für sportliche Zwecke (Raumschießanlage mit Bogenschießplatz) mit integrierter Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Betriebswohnung mit einer Wohneinheit. Das Gebäude soll teilweise auf einer durch Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche errichtet werden.

Es wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überbauung eines Teils der festgesetzten öffentlichen Grünfläche beantragt.

b) Baurecht

Der östliche Teil des Baugrundstücks befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bezirkssportanlage Mitte am Dr.-Martin-Luther-King-Weg - H62“ Dieser setzt für den hier durch Bebauung betroffenen Bereich eine Grünfläche fest. Es bedarf der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überbauung der Grünfläche in den Abmessungen 16,88 m x 15,36 m (Gebäudeteil).

Der westliche Teil des Baugrundstücks 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. Daher beurteilt sich das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nach §§ 30, 31(2) i.V.m. § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung des Baugrundstückes wird durch Wohnnutzung geprägt. Sie entspricht dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Der Teil des Baugrundstückes der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „H 62“ liegt, entspricht bezüglich der Art der Nutzung der Festsetzung „Sportanlage“. Die bisherige Nutzung des im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücksteils ist geprägt durch die im Bestand vorhandene Nutzung als Sportliche Anlage - Schützenhaus. Dieser zukünftig abgängige Baubestand wirkt bezogen auf die zulässige Art der Nutzung nach.

In dieser Gesamtlage fügt sich die beantragte Nutzung als Anlage für Sportliche Zwecke bezüglich der Art der baulichen Nutzung daher ein.

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 (unterirdisch verbunden) beträgt insgesamt ca. 1.335,5 m². Oberirdisch tritt das Gebäude in 2 Baukörpern in Erscheinung. Die somit wahrnehmbare Grundfläche beträgt für das erste Gebäude ca. 1027,67 m² und für das zweite Gebäude ca. 183,93 m². Die Grundfläche der im Bestand vorhandenen Sportstätte beträgt insgesamt 1334,5 m². Das Hauptgebäude weist eine Grundfläche von ca. 995,30 m² auf. Das rückwärtige Lagergebäude weist eine Grundfläche von ca. 243,00 m² auf.

Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Die im Bestand vorhandene niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,09* ist mit dem ca. dreimal größeren Baugrundstück zu begründen.

Das beantragte Gebäude erreicht eine Trauf- und Firsthöhe von 7,60 m (Flachdach). Das Bestandsgebäude hat eine Traufhöhe bis zu 5,70 m und eine Firsthöhe bis zu 7,30 m.

Das beantragte Gebäude besitzt 1 Vollgeschoss. Das Bestandsgebäude weist 1 Vollgeschoss auf. Der nach außen hin als Solitär wirkende rückwärtige Gebäudeteil weist 2 Vollgeschosse auf^{f**}. Die Gebäudehöhe findet sich in der bestehenden Umgebung wieder.

Vorhaben	GR	GRZ	GFZ	TH	FH	VG
Bestandsgebäude 1	995,30			5,70	7,30	1
Bestandsgebäude 1	243,00					1
Bestand gesamt	1.334,50	0,09*		5,70	7,30	1
Geplantes Gebäude 1	1.027,67	0		7,60	7,60	1
Geplantes Gebäude 2	183,93			7,60	7,60	2**
Geplantes Vorhaben gesamt	1.335,5	0,25				

GR = Grundfläche, GRZ = Grundflächenzahl, GFZ = Geschossflächenzahl, TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe, VG = Vollgeschosse

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 dem der im Bestand vorhandenen.

Bezüglich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist das geplante Vorhaben unter der Voraussetzung zulässig, dass für den östlichen Grundstücksbereich die Befreiung bezüglich der Überbauung der Grünfläche erteilt wird.

Bauweise

Die geplanten Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der im Bestand vorhandenen Bauweise.

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