

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1487/2017
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2017-2503-2	Datum 25.10.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	16.11.2017	Ö

## Betreff:

Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes (14 WE) mit Garagen im Untergeschoss (11 St); Fritz-Kohl-Straße 2, Mainz-Hartenberg/Münchfeld, Gemarkung Mainz, Flur 15, Flurstücke 55 u. a.;

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

Mainz, 07.11.2017

gez.

Marianne Grosse  
Beigeordnete

## 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 die Errichtung eines Wohngebäudes (14 WE) mit Garagen im Untergeschoss (11 St). Das gesamte Gebäude ist in Anpassung an den vorhandenen Geländeverlauf gestaffelt, beginnend mit 5 Geschossen zum nordwestlichen Nachbarn (Fritz-Kohl-Straße 4), schließt es mit 3 Geschossen zum süd-östlichen Grundstück (Mombacher Straße 43) an. Das Gebäude hat insgesamt eine Grundfläche von 313,23 m<sup>2</sup>.

### b) Baurecht

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

#### Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstückes wird durch Wohnen geprägt. Sie entspricht dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens alleine danach, ob es nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Das beantragte Wohngebäude mit 14 WE ist 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).

Das geplante Gebäude hat eine Grundfläche von 313,23 m<sup>2</sup>, die nördlich anschließenden Nachbargebäude haben folgende Grundflächen:

- Fritz-Kohl-Straße 4: 217 m<sup>2</sup>,
- Fritz-Kohl-Straße 6: 208 m<sup>2</sup>,
- Fritz-Kohl-Straße 8: 216 m<sup>2</sup>; zusammen 641 m<sup>2</sup>.

Das geplante Gebäude hat, in Anpassung an den Geländeverlauf, eine Staffelung von drei bis fünf Vollgeschosse. Die Geschosshöhe ist aus der näheren Umgebung herleitbar (Wohngebäude Fritz-Kohl-Straße 4 - 8, vier bis fünf Vollgeschosse sowie die talseits gelegene geschlossene Blockrandbebauung an der Mombacher Straße 39-51 mit fünf Vollgeschossen).

Das beantragte Wohngebäude fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in den Umgebungsrahmen ein.

### 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 fügt sich in die nähere Umgebung ein.

### Bauweise

Das geplante Gebäude soll in geschlossener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der vorhandenen Bauweise in der näheren Umgebung.

### 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