

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1230/2018
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2018-1812-2	Datum 26.07.2018	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	30.08.2018	Ö

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Wohngebäuden (26 WE und 20 WE) und einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen in Mainz-Neustadt, Leibnizstraße 46, Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstück 367/1 und 365;

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

Mainz, 21.08.2018

gez. Marianne Grosse

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 der Bauvoranfrage

Die Antragstellerin beabsichtigt, das an der „Leibnizstraße 46“ bestehende Gebäude auf dem Flurstück 367/1 und die bestehenden Gebäude auf dem angrenzenden Flurstück 365 (Langer Hunikelweg 7) abzubauen. Im Blockrandbereich zur Leibnizstraße entsteht ein Neubau mit 26 Wohneinheiten (Haus 1). Im Blockinnenbereich, am „Langer Hunikelweg“, entsteht ein weiteres Wohngebäude mit 20 Wohneinheiten (Haus 2), das an die dort vorhandene Bebauung anschließt. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht ein begrünter Innenhof mit Außenwohnbereichen. Notwendige Stellplätze werden in einer darunter liegenden Tiefgarage nachgewiesen, deren Zufahrt erfolgt vom „Langer Hunikelweg“. Eine Zuwegung bzw. Durchgang bis zum „Langer Hunikelweg“ ist von der „Leibnizstraße“ aus möglich.

b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mainz-Neustadt. Da es sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes 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 nähere Umgebung einfügt. Im Flächennutzungsplan ist der entsprechende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem in der Baunutzungsverordnung definierten Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Abs. 1 und 2 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.

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).

Vorhaben	GR	GRZ	GFZ	GH (m)	TH (m)	VG
Leibnizstraße 46 (Haus 1)	389,43 m ²			20,25	17,78	VI+SG
Langer Hunikelweg (Haus 2)	409,74 m ²	0,60	3,0	17,40	14,65	V+SG
Josefsstraße 42/44	338,63 m ²	0,44	2,2	17,92	14,62	V
Leibnizstraße 44 Vorderhaus	186,11 m ²	0,72	3,51	24,32	18,42	V
Langer Hunikelweg 3 a Hinterhaus	181,20 m ²	0,72	3,20	17,97	17,70	VI

GR = Grundfläche, GRZ = Grundflächenzahl, GFZ = Geschossflächenzahl, GH = Gebäudehöhe, TH = Traufhöhe, VG = Vollgeschosse

Das beantragte Gebäude Haus 1 besitzt 6 Vollgeschosse + Staffelgeschoss, Haus 2 besitzt 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss. Sie fügen sich bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse und der geplanten Gebäudehöhen in den Umgebungsrahmen ein.
Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung 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 Baugrundstück entspricht denen der näheren Umgebung.

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 Wohnverhältnisse werden gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und 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