

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

0085/2019

Amt/Aktenzeichen  
60/63 BR-2018-2932-2

Datum  
14.01.2019

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am

- / -

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	31.01.2019	Ö

## Betreff:

Bauantrag zur Änderung eines bestehenden Wohngebäudes auf 21 WE in Mainz-Neustadt, Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstücke 913/2, 682, Kaiser-Wilhelm-Ring 46/Josefsstraße 5 a;

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

Mainz, 22.01.2019

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

Die Antragsteller beabsichtigen ein neues Wohngebäude mit 21 WE zu errichten, in dem das bestehende Gebäude an der Josefsstraße 5 a umgebaut und der eingeschossige Bestand am Kaiser-Wilhelm-Ring 46 aufgestockt wird. Mit dem Neubau wird ein in der Höhenentwicklung einheitlicher Blockrand geschaffen. Notwendige Stellplätze werden in einer in der Vorgartenzone gelegenen Parkliftanlage nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt von der Josefsstraße. Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt vom Kaiser-Wilhelm-Ring.

## 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.

### 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.

Das geplante Wohngebäude 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).

Vorhaben	GH (m)	TH (m)	VG
Josefsstraße 5 a	21,10 m	17,85 m	VI+SG
Josefsstraße/Boppstraße 33	20,65 m	17,85 m	VI + Dach
Kaiser-Wilhelm-Ring 46	21,10 m	17,85 m	VI+SG
Kaiser-Wilhelm-Ring 50	4,50 m		I
Kaiser-Wilhelm-Ring 52	21,00 m	17,50 m	VI + Dach

GH = Gebäudehöhe, TH = Traufhöhe, VG = Vollgeschosse

Das beantragte Gebäude besitzt 6 Vollgeschosse + Staffelgeschoss. Der Erweiterungsbau fügt 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. lfd. A.
- III. Akte Amtsleiter