

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0062/2019
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2018-2903-1	Datum 11.01.2019	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	31.01.2019	Ö

<p>Betreff: Bauantrag zur Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung einer Anlage für kulturelle Zwecke, Friedrich-Ebert-Straße 61, Mainz-Weisenau, Gemarkung Weisenau, Flur 3, Flurstück 44/6 und 44/8; hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 BauGB</p> <p>Mainz, 22.01.2019 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>

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

Die Antragstellerin beabsichtigt die Änderung und Erweiterung einer Anlage für kulturelle und sportliche Zwecke mit Schank- und Speisewirtschaft und einer Wohneinheit (Kulturheim Weisenau) in eine Anlage für kulturelle Zwecke. Das zweigeschossige Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 900 m² in den Abmessungen von 17,03 m x 48,62 m. Die Firsthöhe liegt bezogen auf die Friedrich-Ebert-Straße bei 12,12 m straßenseitig und bei 11,20 m im rückwärtigen Bereich. Die Antragstellerin beabsichtigt die Flurstücke 44/8 und 44/6 zu vereinigen. Das Gebäude auf dem Grundstück 44/6 wird zurückgebaut. Nach der Erweiterung weist das Kulturheim eine Grundfläche von ca. 1.210 m² auf. Die Firsthöhe wird beibehalten.

b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Weisenau. Da es sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der entsprechende Bereich für Anlagen für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstücks wird durch Wohnen geprägt. Sie entspricht dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes 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 Kulturheim ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 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).

Flur 1368 – Friedrich-Ebert-Straße 61	Grundstücksfläche	GR	GRZ	GFZ	FH (m)	VG
Bestand Kulturheim Flurstück 44/8	1.061,11	900,45	0,85	1,03	12,12	II
Bestand Kulturheim und Wohngebäude Flurstück 44/6 und 44/8	1.583,88	986,55	0,62	0,80	12,12	II - III
Erweiterung Kulturheim Flurstücke 44/6 und 44/8 vereinigt	1.583,88	1.209,97	0,76	0,90	12,12	II

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

Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in den vorhandenen Rahmen 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 dem des derzeitigen Bestandes.

Bauweise

Das geplante Gebäude soll in offener 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. lfd. A.
- III. Akte Amtsleiter