

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

0537/2019

Amt/Aktenzeichen
60/63 BR-2019-453-1

Datum
19.03.2019

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am

- / -

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	04.04.2019	Ö

Betreff:

Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 18 WE und einer Tiefgarage in Mainz-Neustadt, Kaiserstraße 41, Gemarkung Mainz, Flur 5, Flurstück 539;

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

Mainz, 28.03.2019

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 Bauantrags

Die Antragsteller beabsichtigen, die auf dem Baugrundstück bestehenden Gebäude, zweigeschossiges Vorderhaus (Bürogebäude) und Hinterhaus (ehemals Druckerei), abzurechen und das Grundstück mit einem Neubau wieder zu bebauen. Geplant ist ein Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten und einer darunterliegenden Tiefgarage mit 14 Stellplätzen.

Zur Schließung der Baulücke am Blockrandbereich zur Kaiserstraße entsteht ein 6-geschossiger Neubau + Dachgeschoss mit 12 Wohneinheiten. Zum Blockinnenbereich orientiert sich eine dreigeschossige Bebauung mit 6 weiteren Wohneinheiten. Durch die Neubebauung werden begrünte Gartenhofflächen geschaffen.

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 Mischgebietes im Sinne des § 6 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 nähere Umgebung ist geprägt von Wohngebäuden sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Das geplante Wohngebäude ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, Bauweise

Der geplante Neubau fügt sich hinsichtlich der Grundflächen sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollen, in den aus der Umgebung herleitbaren Rahmen ein. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein bisher vollflächig versiegeltes und jeweils mit Hauptgebäuden bis an die Nachbargrenzen bebautes Grundstück.

Die maximale Ausnutzung des Baugrundstücks ist mit der rückwärtigen Bebauung möglich, da die beseitigte Bebauung die Umgebung bisher mitgeprägt hat und unmittelbar eine Wiederbebauung erfolgt.

Die Bebauungstiefe des beseitigten Vorderhauses wird wieder aufgenommen. Der umbaute Raum der neuen in den Blockinnenbereich ragenden Bebauung mit drei Geschossen entspricht in etwa der beseitigten hofseitigen Bebauung. Der geplante Neubau des Vorderhauses fügt sich bezüglich der Geschosshöhe sowie der geplanten Gebäudehöhe in den Umgebungsrahmen ein. Die geplante Blockrandbebauung nimmt die Trauflinie der Nachbarbebauung auf.

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 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. Akte Amtsleiter, anschl. z. d. A.