

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0087/2020
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2019-3204-1	Datum 13.01.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	30.01.2020	Ö

Betreff:

Bauantrag zur Aufstockung und Nutzungsänderung eines Bürogebäudes in ein Wohngebäude mit 14 WE, Gemarkung Mainz, Wallstraße 98, Flur 15, Flurstück 2/3;

hier: Beteiligung des Bau- und Sanierungsausschusses gem. § 3 Abs 6 der Hauptsatzung der Stadt Mainz

Mainz, 21.01.2020

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen her.

1. Sachverhalt

a) Inhalt des Bauantrags

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung des Bürogebäudes im EG und 1. OG in 8 WE sowie die Aufstockung um zwei weitere Geschosse und Herstellen von weiteren 6 WE (insgesamt 14 WE).

b) Baurecht

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

Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstückes wird durch die Wohnnutzung und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung geprägt. Sie entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Die beantragte Wohnnutzung ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 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).

- Durch die Aufstockung um zwei weitere Geschosse erreicht das Gebäude eine Gebäudehöhe von 12,45 m. In der näheren Umgebung sind Gebäude mit Traufhöhen bis zu 14,63 m (Wallstraße 94) vorhanden.
- Die Grundfläche (GR) des Gebäudes und die Grundflächenzahl (GRZ) bleiben unverändert.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,69. In der Umgebung wurden Geschossflächenzahlen bis zu 2,71 (Fritz-Kohl-Straße 3) ermittelt.
- Das beantragte Gebäude ist mit 4 Vollgeschossen geplant. In der Umgebung sind Gebäude mit 7 Vollgeschossen (Fritz-Kohl-Straße 3a und 3b) vorhanden.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Die überbaute Grundstücksfläche bleibt unverändert.

Bauweise

Das bestehende Gebäude wurde in geschlossener Bauweise errichtet und bleibt diesbezüglich unverändert.

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. i. V. Vossler