

# 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