

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1171/2020
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2020-240-1	Datum 01.07.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Haupt- und Personalausschuss	Entscheidung	05.08.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	10.09.2020	Ö

<p>Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Gebäuden unterschiedlicher Nutzung, Mombacher Straße 58, Mainz-Hartenberg/Münchfeld, Gemarkung Mainz, Flur 11, Flurstück 161/8; hier: Beteiligung des Bau- und Sanierungsausschusses gemäß § 3 Abs. 6 der Hauptsatzung der Stadt Mainz</p>
<p>Mainz, 22.07.2020 gez. Marianne Grosse Beigeordnete</p>

Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Haupt- und Personalausschuss (Ferienparlament) das Einvernehmen her.

1. Sachverhalt

a) Inhalt der Bauvoranfrage

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Mombacher Straße 58, welches zum planfestgestellten Bahngelände gehört, die Errichtung von 2 Gebäuden unterschiedlicher Nutzung. Der quadratische, an der Mombacher Straße geplante Baukörper umfasst eine Grundfläche von rund 1.122 m². Der rechteckige, im hinteren Bereich des Grundstücks geplante Baukörper, weist eine Grundfläche von 608 m² auf. Die Grundfläche beider Baukörper zusammen beträgt 1.730 m².

Der Antrag auf Freistellung des Grundstücks von Bahnbetriebszwecken wurde vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) gemäß § 23 Abs. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz(AEG) am 10.06.2020 gestellt.

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 gewerbliche Nutzung, Bürogebäude, Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kirchliche Zwecke (Zahnklinik, Rehasentrum, Fitnessstudio, Moschee) und einige Schank- und Speisewirtschaften geprägt. Sie entspricht einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die bei diesem Vorhaben geplanten Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaft
- Anlage für soziale Zwecke (Kindertagesstätte)

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 geplante Büronutzung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 34 Abs. 3 BauGB allgemein zulässig, wenn sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde auslösen.
- Schank- und Speisewirtschaften gehören zu den Gewerbebetrieben aller Art, die keine erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Umgebung zur Folge haben und sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Anlagen für soziale Zwecke und damit Kindertagesstätten sind in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Auf Grund der Nähe zu den Einfluss nehmenden Lärmquellen wie Schienen- und Straßenlärm sowie der Lärm der umgebenden Gewerbebetrieben, kann diese Nutzung unter der Voraussetzung der Einhaltung der erforderlichen Richtwerte für Lärm ausnahmsweise zugelassen werden.

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).

- Die Grundfläche der geplanten Gebäude beträgt 1.122 m² sowie 608 m². In der näheren Umgebung sind Gebäude mit deutlich größeren Grundflächen bis zu 3.770 m² (Mombacher Straße 54) vorhanden.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,12. In der näheren Umgebung werden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,47 (Mombacher Straße 54) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 1,50 (Mombacher Straße 68) ermittelt.
- Das mit 4 Geschossen geplante quadratische Gebäude erreicht eine Gebäudehöhe von 14,80 m, das rechteckige mit 5 Geschossen geplante Gebäude eine Gebäudehöhe von 18,50 m. In der näheren Umgebung sind Gebäude mit 5 Geschossen und einer Gebäudehöhe bis zu 19,25 m (Mombacher Straße 68) vorhanden.

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 der geplanten Baukörper auf dem Grundstück entspricht denen der näheren Umgebung.

Bauweise

Das geplante Gebäude soll in offener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der vorhandenen Bauweise in der näheren Umgebung.

Sonstige Zulassungskriterien

Die Erschließung wird durch Baulast über die parallel zur Mombacher Straße verlaufende Privatstraße 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. Vossler

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