

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1309/2020
Amt/Aktenzeichen 62.02/63 BR-2020-1126-2	Datum 14.08.2020	TOP

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

Betreff:

Bauantrag zum Umbau und zur Aufstockung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes (bisher Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 418 m² + 2 WE, künftig Lebensmittel-Discounter mit 446 m² + 5 WE); An der Wied 35, Bretzenheim, Gemarkung Bretzenheim, Flur: 1, Flurstücke: 437/5; 437/8; 439/1; 440/3; 595/7;

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

Mainz, 25.08.2020

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

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

1. Sachverhalt

Inhalt des Bauantrages

Die Bauherrin beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Wohn-und Geschäftsgebäudes. Die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittel-Discounters soll um 28 qm auf 418 qm erweitert werden. Durch die Gebäudeaufstockung in Teilbereichen sollen 3 weitere WE entstehen (gesamt 5 WE).

a) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Bretzenheim. 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 Wohnen, Gewerbebetriebe und Läden geprägt. Sie entspricht einem Mischgebiet im Sinne des §6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung somit allein danach, ob es nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Die beantragte Wohnnutzung und die Erweiterung des Ladens sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 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).

- Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt ca. 1173 m² im Erdgeschoss und ist den Anforderungen eines Lebensmittelmarktes geschuldet. Die Vergrößerung der Grundfläche im Erdgeschoss resultiert hauptsächlich aus der Überdeckung und Aufstockung oberhalb der vorhandenen Kunden-Stellplätze.
Das bestehende Gebäude weist eine Grundfläche von 604 m² auf. Die neu hinzukommenden aufgehende Geschosse verfügen über eine Grundfläche von jeweils ca. 114 m². In der näheren Umgebung sind Gebäude mit deutlich größerer Grundfläche vorhanden. Durch die Rhythmisierung der Aufstockungen wird die Haus-Hof-Bauweise aus der Umgebung aufgenommen. Insofern ist die geplante Grundfläche städtebaulich vertretbar.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70.
In der Umgebung wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,75 (Albrecht-Dürer-Straße 5) ermittelt.
- Das beantragte Gebäude erreicht eine Traufhöhe von 7,64 m und eine Firsthöhe von 11,64 m.
In der Umgebung sind Gebäude mit Traufhöhen bis zu 8,08 m (Albrecht-Dürer-Straße 4) und Firsthöhen bis zu 11,08 m (Albrecht-Dürer-Straße 4) 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 des Baukörpers auf dem Grundstück entspricht denen der näheren Umgebung.

Bauweise

Im Erdgeschoss ist, wie bereits im Bestand, eine Grenzbebauung vorgesehen. Auch auf dem angrenzenden Grundstück wurde im Bereich der geplanten eingeschossigen Erweiterung grenzständig gebaut. Die neu hinzukommenden Geschosse halten Abstandsflächen ein. Durch das geplante Vorhaben wird die in der näheren Umgebung vorhandene Bauweise fortgesetzt.

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. Vossler

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