

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1294/2020
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2020-1556-2	Datum 11.08.2020	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 bestehenden Gebäudes in einen Beherbergungsbetrieb (16 Zimmer) und eine Büroeinheit auf dem Anwesen Klarastraße 15a in Mainz-Altstadt, Flur 4, Flurstück 128;

hier: Beteiligung des Bau- und Sanierungsausschusses gemäß § 3 Abs. 6 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

a) Inhalt des Bauantrags

Die Antragstellerin beabsichtigt, das bestehende Wohn- und Bürogebäude (6 Wohneinheiten oberhalb des 1. Obergeschosses) zu einem Bürogebäude mit Beherbergungsbetrieb umzubauen. In den Ober- und Dachgeschossen sollen 16 Zimmer eines Beherbergungsbetriebs und im Erdgeschoss neben der Rezeption eine Büroeinheit entstehen. Hierzu wird auch das Dachgeschoss abgetragen und neu errichtet.

b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Altstadt. 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 Wohn- und Geschäftsgebäude 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 beantragten Nutzungen (Büro, Beherbergungsbetrieb) sind gemäß § 6 Abs. 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).

- Das Grundstück ist im Bestand vollständig bebaut; GRZ = 1,0. Das Bauvorhaben sieht hier keine Veränderung vor.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) erhöht sich von 3,46 auf 4,24.
- In der Umgebung wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 1,00 (Römerpassage) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 4,90 (Altenheim in der Klarastraße / Adolf-Kolping-Straße) ermittelt.
- Das bestehende symmetrische Satteldach wird abgetragen und durch eine Sonderdachform ersetzt. Hierbei entstehen zwei nutzbare Dachgeschosse. Zur Klarastraße und zur Adolf-Kolping-Straße hin entstehen geneigte Dachflächen, rückseitig entstehen Flachdächer.
- Gebäudehöhen: die bestehende Traufhöhe von rund 12,0 m erhöht sich konstruktionsbedingt auf 12,21 m. Die Firsthöhe des zusammengesetzten Daches beträgt an der Straßenecke rund 18,40 m, am Übergang zum Nachbargebäude in der Klarastraße rund 15,5 m. In der Umgebung sind satteldachbedeckte Gebäude mit Traufhöhen bis zu 12,8 m und Firsthöhen bis zu 17,8 m (Lotharstraße 20) sowie mit Flachdächern versehene Gebäude mit Gebäudehöhe von bis zu 23,8 m (Römerpassage) 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 Gebäudes bleibt unverändert.

Bauweise

Die bestehende geschlossene Bauweise bleibt unverändert und entspricht den vorhandenen Bauweisen 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 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.