

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0277/2021
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2019-3366-1	Datum 15.02.2021	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	11.03.2021	Ö

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit fünf Geschossen plus Staffelgeschoss und Tiefgarage, Fragen zu einzelnen Befreiungen und Stellplatzberechnung, Alexander-Diehl-Straße 15, Mainz Weisenau, Gemarkung Weisenau, Flur 2, Flurstück 105/20;

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

Mainz, 22.02.2021

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

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

1. Sachverhalt

a) Inhalt des Bauantrages

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes mit fünf Vollgeschossen plus Staffelgeschoss sowie einer darunterliegenden Tiefgarage.

Die Bauvorabfrage dient zur Klärung folgender Befreiungstatbestände sowie der zugrundeliegenden Stellplatzberechnung:

- 1.) Überschreitung der Baugrenzen – Bauen Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- 2.) Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse
- 3.) Abweichung von der Art der baulichen Nutzung
- 4.) Überschreitung der zulässigen GFZ
- 5.) Grundlage der Stellplatzberechnung

b) Baurecht

Das Baugrundstück liegt im beplanten Innenbereich von Mainz-Weisenau im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Alexander-Diehl-Straße (W64)" und beurteilt sich bauplanungsrechtlich gem. § 30 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein:

Zu 1. - Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß Bebauungsplan ist durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche von 28,65 m x 25,70 m festgesetzt. Diese resultiert aus dem bei Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Bestand.

Durch das Gebäude wird die nord-westliche Baugrenze um 3,00 m, die süd-östliche Baugrenze um 9,00 m und die nord-östliche Baugrenze um 1,00 m überschritten. Die geplante Grundfläche greift die im Südosten angrenzend festgesetzte Baugrenze auf.

Von der süd-westlichen Baugrenze hält das Gebäude einen Abstand von 8,00 m ein. Die zulässige GRZ wird eingehalten.

Zu 2. - Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß Bebauungsplan sind auf dem Baugrundstück 2 Vollgeschosse zulässig. Dies resultiert aus der bei Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Bebauung. Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken sind 6 bis 11 Vollgeschosse zulässig. Da dem Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde liegt und somit der Vollgeschossbegriff der Landesbauordnung-Rheinland-Pfalz von 1961 maßgebend ist, gelten auch Staffelgeschosse als Vollgeschosse.

Das geplante Gebäude soll mit 5 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss errichtet werden.

Zu 3. - Abweichung von der Art der baulichen Nutzung

Gemäß Bebauungsplan ist für das Baugrundstück ein SO-Gebiet(ohne Zweckbestimmung) festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hier die Errichtung einer Bundespostvermittlungsstelle beschrieben.

Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes.

Zu 4. - Überschreitung der zulässigen GFZ

Gemäß Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Das Vorhaben weist eine GFZ von 1,74 auf und greift damit die auf den angrenzenden Grundstücken durch Wohnbebauung vorhandene GFZ auf.

Zu 5. - Grundlage der Stellplatzberechnung

Der Antragsteller fragt, ob die Stellplatzsatzung der Stadt Mainz vom 11.12.2015 zu Berechnung der notwendigen Stellplätze anzuwenden ist.

Zu 1. - 4.

Die Befreiungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sind städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Zu 5. - Grundlage der Stellplatzberechnung

Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Bauvoranfrage. Sofern die dann geltende Stellplatzsatzung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der notwendigen Stellplätze abweicht, besteht die Möglichkeit auf dieser Grundlage eine Befreiung zu erteilen.

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.