

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1083/2022
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2022-1364-1	Datum 14.07.2022	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	08.09.2022	Ö

## Betreff:

Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 22 WE und 15 Stellplätzen, Wallaustraße 26, Mainz-Neustadt, Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstück 267;

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

Mainz, 22.08.2022

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

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

## 1. Sachverhalt

### a) Inhalt des Bauantrages

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines siebengeschossigen Wohngebäudes als Baulückenschließung in der Wallaustraße 26 mit 22 Wohneinheiten. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet. Die Grundfläche der geplanten Bebauung beträgt 236,30 m<sup>2</sup>.

### b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mainz-Neustadt. Da es sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem in der Baunutzungsverordnung definierten Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens alleine danach, ob es nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Die geplanten Wohngebäude sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 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 geplante Wohngebäude erreicht eine Gebäudehöhe von 20,96 m = 108,31 ü. NHN. In der näheren Umgebung sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 108,65 ü. NHN bis 108,70 ü. NHN vorhanden.

Das beantragte Wohngebäude fügt sich bezüglich der Grundfläche und der geplanten Gebäudehöhen in den Umgebungsrahmen ein.

#### 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 Baugrundstück entspricht denen der näheren Umgebung.

### Bauweise

Das geplante Gebäude soll in geschlossener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der vorhandenen Bauweise in der näheren Umgebung, die vorhandene Baulücke wird geschlossen.

### Sonstige Zulassungskriterien

Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

**Das geplante Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist bauplanungsrechtlich zulässig.**

### **2. Lösung**

Siehe Beschlussvorschlag

### **3. Alternativen**

Keine

### **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

keine

gez. Vossler