

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1081/2022
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2022-1536-1	Datum 14.07.2022	TOP

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

Betreff:

Bauantrag zur Errichtung von zwei Wohngebäuden mit insg. 53 WE und einer gemeinsamen Tiefgarage, Raupelsweg 8 (27 WE) und Sömmerringstraße 17-19 (26 WE), Mainz-Neustadt, Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstücke 108/2, 108/6, 108/5 und 108/7;

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

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit insg. 53 Wohneinheiten, einer gemeinsamen Tiefgarage und einem gemeinsamen Innenhof. Das am Raupelsweg 8 geplante sechsgeschossige Wohngebäude erhält als oberstes Geschoss ein Staffelgeschoss und beinhaltet 27 Wohneinheiten. Die Grundfläche der geplanten Bebauung beträgt 354,80 m². Das an der Sömmerringstraße 17-19 geplante sechsgeschossige Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss enthält 26 Wohneinheiten und hat eine Grundfläche von 489,10 m². Eine gemeinsame Tiefgarage und ein gemeinsamer Innenhof verbinden beide Gebäude

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).

- Die geplanten Wohngebäude erreichen folgende Gebäudehöhen:
 - Am Raupelsweg 8 eine Höhe von 105,80 m ü. NHN.
In der näheren Umgebung sind Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 105,62 m ü. NHN bis 106,94 m ü. NHN vorhanden.
 - An der Sömmerringstraße 17-19 eine Höhe von 105,62 m ü. NHN.
Hier verspringen die vorhandenen Gebäudehöhen dem Straßenverlauf folgend von 107,54 m ü. NHN über 103,72 m ü. NHN bis 105,62 m ü. NHN.

Beide Wohngebäude fügen sich bezüglich der Grundfläche und der geplanten Gebäudehöhe 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

Die geplanten Gebäude sollen in geschlossener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der vorhandenen Bauweise in der näheren Umgebung.

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