

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0226/2023
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2022-879-1	Datum 09.02.2023	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	09.03.2023	Ö

<p>Betreff: Bauantrag zur Errichtung von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 12 Wohneinheiten in zweiter Reihe, Wormser Straße 35-39, Mainz-Weisenau, Gemarkung Weisenau, Flur 1, Flurstücke 24/4, 27 und 807/2; hier: Beteiligung des Bau- und Sanierungsausschusses gemäß § 3 Abs. 6 der Hauptsatzung der Stadt Mainz</p>
<p>Mainz, 27.02.2023</p> <p>gez. Marianne Grosse Beigeordnete</p>

Beschlussvorschlag:

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

1. Sachverhalt:

a) Inhalt des Bauantrages

Es sollen zwei Wohngebäude mit insgesamt 12 Wohneinheiten und den notwendigen Stellplätzen in zweiter Reihe hinter der bestehenden Bebauung der Wormser Straße 35–39 errichtet werden. Die beiden aneinander gebauten Gebäude haben eine Grundfläche von je ca. 218 m².

b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Weisenau. 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 Wohnnutzung und nicht störenden Gewerbebetriebe geprägt. Sie entspricht einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 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 beantragte Wohnnutzung ist 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 Grundfläche der geplanten Gebäude beträgt je ca. 218 m². In der näheren Umgebung sind Gebäude mit vergleichbaren Grundflächen (z. B. Wormser Straße 15b/c) vorhanden.
- Das beantragte Gebäude erreicht eine Traufhöhe von 9,55 m, die Traufhöhe des Staffelgeschosses beträgt 12,75 m. Auch die geplante Gebäudehöhe ist in der näheren Umgebung bereits 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. Hauptnutzungen in zweiter Baureihe sind vorhanden.

Bauweise

Das geplante Gebäude soll in offener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der vorhandenen offenen Bauweise in der näheren Umgebung bezogen auf die Bebauung der zweiten Reihe.

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

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