

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|---|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 1941/2023 |
| Amt/Aktenzeichen 62.02/63 VR-2021-3183-1 | Datum 17.01.2024 | TOP |

| Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / - | | | |
|---|---------------|------------|--------|
| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Entscheidung | 22.02.2024 | Ö |

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Wohngebäuden auf dem Anwesen Jägerhofstraße 46, Mainz-Mombach, Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstück 586/4, 586/6;

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

Mainz, 16.02.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

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

1. Sachverhalt

a) Inhalt der Bauvoranfrage

Der Antragsteller hat eine Bauvoranfrage zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des im Betreff genannten Vorhabens eingereicht. Er beabsichtigt die Errichtung einer Wohnanlage mit vier Wohngebäuden (zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) mit mehreren Wohneinheiten und einer Tiefgarage in Mainz-Mombach, Jägerhofstraße 46, Gemarkung Mombach, Flur 1, Flurstücke 586/6, 586/4, 609/3 und 609/4.

Die Bestandsgebäude auf dem Baugrundstück (gewerblich genutzte Hallen und ein Wohngebäude) sollen abgebrochen werden.

b) Baurecht

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Mombach. 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, Gewerbebetriebe und eine Anlage für soziale Zwecke 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 somit allein danach, ob es nach § 6 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Die beantragte Wohnnutzung ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung fügt sich das beantragte Vorhaben daher in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Maß der baulichen Nutzung

Im unbeplanten Innenbereich wird das Maß der baulichen Nutzung durch das nach Außen wahrnehmbare Bauvolumen bestimmt.

Die beantragten Wohngebäude verfügen über folgende maßgeblichen Höhen:

- Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses: 6,80 m
- Oberkante Staffelgeschoss: 10,60 m

In der näheren Umgebung sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 17,20 m vorhanden.

Die beantragten Wohngebäude verfügen über Grundflächen von 266 m², 267 m², 269 m² und 89 m². In der näheren Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu 300 m² vorhanden.

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung fügt sich das beantragte Vorhaben daher in die Eigenart der näheren Umgebung 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 Grundstück entspricht denen der näheren Umgebung.

Bezüglich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich das beantragte Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bauweise

Zwei der geplanten Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden, zwei der Gebäude sollen einseitig grenzständig errichtet werden. In der näheren Umgebung existieren sowohl Gebäude in geschlossener, als auch in offener Bauweise.

Bezüglich der Bauweise fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Sonstige Zulassungskriterien

Die Erschließung ist gesichert. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann erst im Rahmen eines vollumfänglichen Baugenehmigungsverfahrens überprüft werden.

Die Bauvoranfrage ist daher aus bauplanungsrechtlicher Sicht positiv zu bescheiden.

2. Lösung

siehe Beschlussvorschlag

3. Alternativen

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

keine

gez. Vossler

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