

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0924/2018
Amt/Aktenzeichen 60/63 VV-2018-897-2	Datum 17.05.2018	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 05.06.2018 - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	05.06.2018	Ö

Betreff:

Bauvoranfrage zur Änderung der Bestandsgebäude (Anlage für kulturelle Zwecke), Nutzungsänderung von Anlage für kulturelle Zwecke in Zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Wohnnutzung, Errichtung einer Tiefgarage, Mittlere Bleiche 40, Mainz-Altstadt, Gemarkung Mainz, Flur 5, Flurstücke 88 und 99/1;

hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. 31/2 und 34 BauGB

Mainz, 24.05.2018

gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 und § 34 BauGB her.

1. Sachverhalt

Der im 18. Jahrhundert als Adelspalais errichtete „Eltzer Hof“ wurde im 2. Weltkrieg weitgehend zerstört und in den 1960er Jahren wiederaufgebaut. Hierbei wurde der Innenhof mit einer Veranstaltungshalle überbaut. Das Gebäudeensemble steht seit Jahren leer. Lediglich in Teilen des Untergeschosses befindet sich eine Diskothek.

Das Gebäude soll nun umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die tragenden Wände und Decken als auch die beiden Straßenfassaden sollen bestehen bleiben. Die Veranstaltungshalle im ehemaligen Innenhof soll abgerissen werden. Ein neues Dachtragwerk, eine Tiefgarage, ein neuer, rückwärtig gelegener, zwei- bis dreigeschossiger Seitentrakt und neue Hoffassaden sind geplant.

Die Zulässigkeit der neuen Nutzungsarten soll mit der Voranfrage geklärt werden.

a) Inhalt der Voranfrage

Der Antragsteller beabsichtigt nachweislich der Grundrisspläne folgende Nutzungen:

- Kellergeschoss: Tiefgarage mit 26 Stellplätzen, Kellerräume sowie Nebenräume
- Erdgeschoss: Schank- und Speisewirtschaft (Cafe), Seminarräume, Besprechungs- Vortragsräume, Lobby, Foyer und Fachausstellung
- 1. Obergeschoss: Büronutzung,
- 2. Obergeschoss: Büronutzung,
- Dachgeschoss: 6 Wohneinheiten (4 davon Maisonettewohnungen).
- Spitzboden: Räume der 4 Maisonetten

b) Baurecht

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Bleichenviertel Teil IV, zwischen Kaiser-Friedrich-Straße, Große Bleiche, Schießgartenstraße, Mittlere Bleiche, Bauhofstraße, Hintere Bleiche und Stiftsstraße (A 221/IV)“, der keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen enthält und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Altstadt liegt.

Daher beurteilt sich das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben bedarf der Befreiung von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Denn der B-Plan A 221/IV setzt ein Sondergebiet für kulturelle Einrichtungen fest, lässt Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Gaststätten nur im Zusammenhang mit einer Kultureinrichtung zu.

Die geplanten Wohn- und Büronutzungen in den Obergeschossen sind unter Berücksichtigung

- a) deren Lage oberhalb des Erdgeschosses,
- b) der benachbarten Bebauungspläne im Bleichenviertel, deren Ziel eine Stärkung der Wohnfunktion ist, und
- c) der im Bebauungsplangebiet verbleibenden, landeseigenen, museal genutzten Flächen städtebaulich vertretbar ohne die Grundzüge der Bebauungsplanung zu tangieren.

Ebenso sind die im Erdgeschoss vorgesehenen Nutzungen unter Berücksichtigung der vorgeannten Buchstaben a) und c) planungsrechtlich im Rahmen einer Befreiung zulässig.

Sonstige planungsrechtliche Parameter:

Die sonstigen planungsrechtlichen Parameter wie Maß der baulichen Nutzung, Fläche, die bebaut werden darf und Bauweise sind nicht Gegenstand der Bauvoranfrage.

Hinweis: Aufgrund des Abrisses der Veranstaltungshalle im ehemaligen Innenhof reduzieren sich die GRZ- und GFZ-Werte gegenüber dem Bestand. Beim neuen Dach wird die bisherige Dachform (Mansarddach) unter weitgehender Beibehaltung der Trauf- und Firsthöhen zur Ausführung kommen. Die neuen, zwei- und dreigeschossigen Seitentrakte mit Flachdach nehmen die Gebäudehöhe und die Bauweise der bestehenden Nachbarbebauung auf.

Das geplante Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

2. Lösung

siehe Beschlussvorschlag

3. Alternativen

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

keine

gez. Brod

II. z. d. A.

III. Akte Amtsleiter