

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1210/2018
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2018-1556-2	Datum 23.07.2018	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	30.08.2018	Ö

## Betreff:

Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks der ehemaligen „Kommissbrotbäckerei“ - Rückbau, Nutzungsänderung und Erweiterung von Bestandsgebäuden und Errichtung von Neubauten sowie einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen in Mainz-Neustadt, Rheinallee 111, Gemarkung Mainz, Flur 11, Flurstück 59;

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

Mainz, 21.08.2018

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

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

## 1. Sachverhalt

### a) Inhalt der Bauvoranfrage

Die Antragstellerin beabsichtigt, die auf dem Gelände der ehemaligen Kommissbrotbäckerei bestehenden Gebäude umzunutzen, teilweise abzurechen und durch Neubauten zu ergänzen. Der größere Teil des Gebäudebestandes (Gebäude A, B und C) soll durch Umbau und Sanierung einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden. Der für eine Wohnnutzung nicht geeignete eingeschossige Gebäudebestand an der Rheinallee wird niedergelegt und durch einen Neubau (Gebäude D) ergänzt.

Im Einzelnen sind folgende Baumaßnahmen geplant:

#### Gebäude A

Rückführung auf den historischen Zustand durch den Abbruch von Anbauten. Sanierung und Umbau des ehemaligen Lagergebäudes zu einem Gebäude mit gewerblichen Nutzungen unter weitgehendem Erhalt der inneren Gebäudestruktur. Das Eckgebäude (Lahnstraße/Wallaustraße) soll in der historischen Kubatur erhalten bleiben und durch eine Aufstockung ergänzt werden.

#### Gebäude B

Erhalt der Gebäudesubstanz und der inneren Gebäudestruktur. Sanierung und Umbau des ehemaligen Lagergebäudes zu einem Wohn- und Bürogebäude.

Der bestehende Verbindungsbau zwischen Gebäude B und C wird niedergelegt um hier eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage sowie einen Zugang zu auf dem Hof platzierten Parkplätzen zu ermöglichen.

#### Gebäude C

Das Gebäude C bleibt in seinem Erscheinungsbild und der statischen Struktur erhalten und wird von einem Verwaltungsgebäude in ein Wohngebäude umgenutzt werden.

#### Gebäude D (Neubau)

Das eingeschossige Lager- und Werkstattgebäude direkt an der Rheinallee wird niedergelegt. In diesem Bereich wird ein Neubau (Wohngebäude) mit 6 Vollgeschossen errichtet, der sich um einen Innenhof orientiert, in dem Außenwohnbereiche geschaffen werden. Der geplante Neubau greift die in der Umgebung vorherrschende Gebäudehöhe auf und führt die bestehende Blockrandbebauung fort.

#### Tiefgarage

Die notwendigen Stellplätze werden in einer überwiegend unter Bauteil D angelegten Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Die Tiefgarage wird eingeschossig unter dem Neubau und dem Innenhof angeordnet. Die Anzahl der Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren genau ermittelt.

### 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. Im Flächennutzungsplan ist der entsprechende Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

### Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem in der Baunutzungsverordnung definierten Gebietscharakter eines Mischgebietes im Sinne des § 6 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 § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Die geplanten gewerblichen Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1.-5. BauNVO allgemein zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, Bauweise

Da die Kubatur des denkmalgeschützten Gebäudebestands (bis auf die Aufstockung) nicht verändert wird, fügt sich das Vorhaben nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die geplanten Neubauten und die Aufstockung fügen sich hinsichtlich der Grundflächen sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollen, in den aus der Umgebung herleitbaren Rahmen ein.

Das beantragte Vorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,22. In der Umgebung, nordwestlich angrenzender Straßenblock Moselstraße/Wallaustraße, wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,61 und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 1,71 ermittelt. Im südöstlich angrenzenden Straßenblock Lahnstraße/Wallaustraße wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,56 und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 2,30 ermittelt.

Der geplante Neubau mit 6 Vollgeschossen fügt sich bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse sowie der geplanten Gebäudehöhe in den Umgebungsrahmen ein. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit bis zu 8 Vollgeschossen.

### Sonstige Zulassungskriterien

Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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. Brod