

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0092/2019
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2018-3240-1	Datum 15.01.2019	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	31.01.2019	Ö

## Betreff:

Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 57 WE und 3 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage in Mainz-Neustadt, Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstücke 32/5, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9, 33/1, 33/2, 34/7, 34/8, 34/10, 34/11, 35/3 + 34/6, Rheinallee 87-89/Nahestraße 4;

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

Mainz, 22.01.2019

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 Antragsteller beabsichtigt, die auf dem Baugrundstück bestehenden Gebäude (Werkstatt, Tankstelle, 4 Wohneinheiten über Werkstatt) abzurechnen und das Eckgrundstück Rheinallee/Nahestraße mit einem Neubau in der Höhe der bestehenden Nachbargebäude als Blockrandbebauung zu schließen. Geplant ist ein Wohngebäude mit 57 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Die unter dem Grundstück bestehende eingeschossige Tiefgarage wird zur Schaffung weiterer notwendiger Stellplätze erweitert. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie zu den oberirdischen Stellplätzen im Innenhof erfolgt über die Wallaustraße. Eine Zuwegung zum Innenhof erfolgt über die Rheinallee.

### 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 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 nähere Umgebung ist geprägt von überwiegender Wohnnutzung mit Gewerbeeinheiten in der Erdgeschosebene.

Das geplante Wohngebäude ist 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

Der geplante Neubau fügt sich hinsichtlich der Grundflächen sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollen, in den aus der Umgebung herleitbaren Rahmen ein. Das Vorhaben schließt in der Bebauungstiefe an die bestehenden Gebäude Rheinallee 85 und Nahestraße 2 deckungsgleich an, die jeweiligen Traufkanten werden nur geringfügig überschritten.

Der geplante Neubau mit 8 Vollgeschossen fügt sich bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse sowie der geplanten Gebäudehöhe in den Umgebungsrahmen ein.

Das geplante Gebäude soll in geschlossener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der vorhandenen Bauweise in der näheren Umgebung.

#### 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

- II. z. d. lfd. A.
- III. Akte Amtsleiter