

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1202/2016
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2016-1670-1	Datum 12.09.2016	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	22.09.2016	Ö

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes und eines Parkhauses; Rheinallee, Mainz-Neustadt, Gemarkung Mainz, Flur 27, Flurstücke 55/11, 55/15, 55/16, 55/20, 55/21, 64/32, 64/33;
hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Mainz, 13.09.2016

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 BauGB her.

1. Sachverhalt

a) Inhalt der Bauvoranfrage

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit ca. 250 Zimmern und einem Parkhaus für das Quartier am Zoll- und Binnenhafen mit ca. 450 Stellplätzen. Das Vorhaben liegt in den Baufeldern GE 6 und MI 9.

Die Bauvoranfrage bezieht sich auf folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Abweichung von Baulinien
2. Überschreitung der GRZ und Geschossfläche
3. Abweichung von Gebäudeoberkanten

Der Beherbergungsbetrieb umfasst eine Grundfläche von rund 1400 m², das Parkhaus eine Grundfläche von rund 2500 m².

b) Baurecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84)“. Es bedarf der Befreiung von folgenden Festsetzungen:

- zu 1. Die geplante Anordnung der Baukörper weicht teilweise von den im Bebauungsplan „N 84“ festgesetzten Baulinien ab. Mit dem Parkhaus werden die hofseitigen Baulinien überschritten und der Innenbereich komplett überbaut. Für die Funktionalität des Parkhauses ist die Überbauung des Innenbereichs erforderlich. Mit dem Beherbergungsbetrieb werden entlang der Northwest- und Nordostseite erdgeschossig die Baulinien geringfügig unterschritten und hofseitig geringfügig überschritten.
- zu 2. Der Bebauungsplan „N 84“ setzt im Baufeld GE 6 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschossfläche (GF) von 3200 m² und im Baufeld MI 9 eine GRZ von 0,7 sowie eine GF von 11800 m² fest. Die Geschossfläche für die Baufelder zusammen beträgt 15000 m². Geplant sind ein Beherbergungsbetrieb mit einer Geschossfläche von rund 8600 m² und ein Parkhaus mit einer Geschossfläche von rund 16400 m², insgesamt 25000 m² Geschossfläche. Die GRZ beträgt im GE 6 1,0 und im MI 9 0,9. Durch die Überbauung des Innenbereichs mit dem Parkhaus wird die GRZ im MI 9 und zusätzlich durch die Anzahl der Geschosse (bis zu 7) aufgrund geringerer Geschosshöhen die festgesetzte Geschossfläche überschritten.
- zu 3. Der Bebauungsplan setzt entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze für Teilbereiche eine zwingende Gebäudehöhe von 103,7 m ü. NN und für den Querriegel 106,7 m ü. NN fest. Durch die vorgesehene Planung hat das Parkhaus zur Rheinallee eine Gebäudehöhe von 106,7 m ü. NN und zum Hafenbecken eine Gebäudehöhe von 103,7 m ü. NN. Im Bereich des Querriegels wird die Gebäudehöhe in Teilbereichen um 3 m unterschritten und auf der Südostseite des Parkhauses die Gebäudehöhe in einem Teilbereich um 3 m überschritten.

Die Befreiungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sind städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Lösung

siehe Beschlussvorschlag

3. Alternativen

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

keine

gez. Brod

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