TOP 4.1

Beschlussvorlage für Ausschüsse

Landeshauptstadt Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0283/2021
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2021-199-2	Datum 17.02.2021	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	11.03.2021	Ö

Betreff:
Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit zwei Anlagen für kulturelle Zwecke, Bischofsplatz 12, Mainz-Altstadt, Gemarkung Mainz, Flur 6, Flurstücke 14/3 u. a.;

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

Mainz, 22.02.2021

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

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

1. Sachverhalt

a) Inhalt des Bauantrags

Die Antragstellerin beabsichtigt, die bestehenden Gebäude (u. a. ehemaliges „Karstadt Sport"-Gebäude) abzubrechen und durch ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit zwei Anlagen für kulturelle Zwecke zu ersetzen. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind rund 1.700 m² Ladenflächen geplant.
Zur Fuststraße hin sollen im Untergeschoss (284 Besucherplätze) als auch im 2. und 3. Obergeschoss (472 Besucherplätze) Flächen für kulturelle Nutzungen entstehen. In dem der Fuststraße und dem Bischofsplatz zugewandten Gebäudeteil sind in den Obergeschossen 10 Wohneinheiten geplant.

b) Baurecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Baublöcke, südlich der Ludwigsstraße (A 233)" und „Baublöcke, südlich der Ludwigsstraße – Ergänzung (A 233/1. Ä)".
Zu diesem Vorhaben wurde bereits ein Bauvorbescheid erteilt. Der entsprechende Antrag lag dem Bau- und Sanierungsausschuss in seiner Sitzung vom 30.01.2021 vor.

Hierbei wurden mehrere Befreiungen erteilt, hinsichtlich

- der Art der baulichen Nutzung,
- dem Maß der baulichen Nutzung und
- der überbaubaren Grundstücksflächen.

<u>Art der baulichen Nutzung</u>:

Gegenüber dem Vorbescheidverfahren im Januar 2020 unverändert.
In dem der Fuststraße und dem Bischofsplatz zugewandten Grundstücksteil ist ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt; oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Geplant ist jedoch im 1. OG eine Ladennutzung.
Die Befreiung bzgl. der Art der baulichen Nutzung berührt aufgrund der geplanten 10 Wohneinheiten oberhalb des 1. OG nicht die Grundzüge des Bebauungsplans, ist städtebaulich vertretbar, würdigt die nachbarlichen Interessen und ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Sie wurde mit dem o. g. Bauvorbescheid erteilt.

<u>Maß der baulichen Nutzung:</u>

Die Änderungen ggü. dem Vorbescheid betreffen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung. Zum Gutenbergplatz hin soll die zulässige Gebäudehöhe nun um 2,0 m (anstelle bisher 0,2 m) überschritten werden. Zusätzlich sind eine Aufzugsüberfahrt und eine Technikeinhausung geplant (deutlich gegenüber den Straßenkanten zurückgesetzt und 4,43 m über der zulässigen Höhe).

Die derzeitige Lücke zum „Leuchter-Pavillon" (Gutenbergplatz 2) soll mit IV anstelle der festgesetzten II Vollgeschossen geschlossen werden.

(Hinweis: zur Fuststraße hin sind IV Geschosse geplant, wobei das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ist, so dass die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse eingehalten wird). Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung berühren die Abweichungen nicht die Grundzüge des Bebauungsplans, sie sind städtebaulich vertretbar, würdigen die nachbarlichen Interessen und sind mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
Anmerkung: Die geplante Gebäudehöhe entspricht der zulässigen Gebäudehöhe, wie sie in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet festgesetzt werden soll.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die im Bebauungsplan zwischen den Baukörpern befindliche nicht überbaubare Grundstücksfläche soll überbaut werden. Ebenso soll ein geringerer Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Fuststraße, rund 54 m²) überbaut werden. Sofern die zuständigen Behörden der Inanspruchnahme und Einziehung („Entwidmung") zustimmen, sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, so dass die erforderlichen Befreiungen erteilt werden können.

Das geplante Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

2. Lösung

siehe Beschlussvorschlag

3. Alternativen

Keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Keine

gez. Vossler

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

Landeshauptstadt
Mainz

Bauamt
Vermessung und Geoinformation

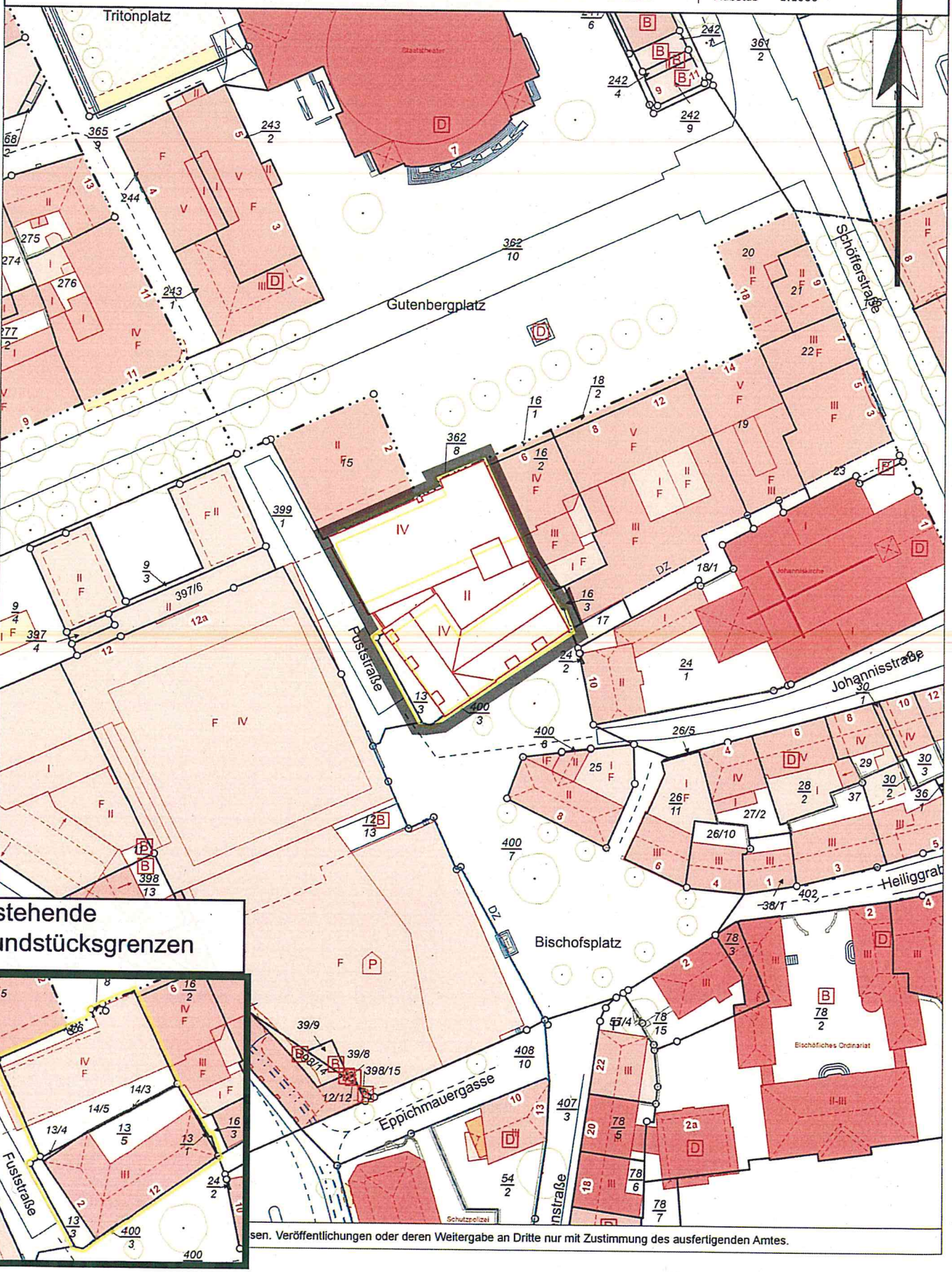
Amtlicher Auszug aus der Stadtgrundkarte

Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung

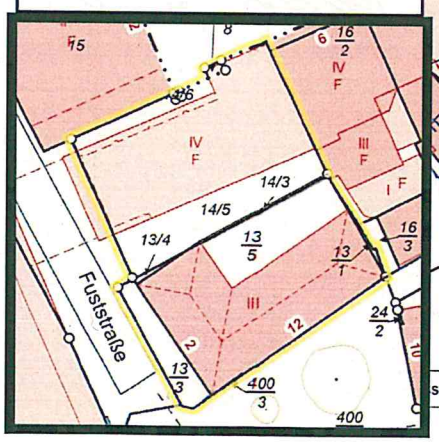
Hinweis:
Eine aktuelle örtliche Überprüfung der Topographie sowie des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Mainz, den 08.12.2020
Dieser Auszug wurde elektronisch erstellt und daher nicht unterschrieben.

Antrag-Nr.	L 611/2020
Gemeinde	Mainz
Gemarkung	Mainz
Flur	6
Flurstück(e)	13/1, 13/3, 13/4, 13/5, 14/3, 14/5, 14/6
Maßstab	1:1000



Bestehende Grundstücksgrenzen



sen. Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des ausfertigenden Amtes.