



# Beschlussvorlage für Ausschüsse

|                                         |                     |                             |
|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich                              |                     | Drucksache Nr.<br>0284/2021 |
| Amt/Aktenzeichen<br>60/63 VR-2021-186-2 | Datum<br>17.02.2021 | TOP                         |

| Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / - |               |            |        |
|---------------------------------------------------|---------------|------------|--------|
| Beratungsfolge Gremium                            | Zuständigkeit | Datum      | Status |
| Bau- und Sanierungsausschuss                      | Kenntnisnahme | 11.03.2021 | Ö      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Betreff:</b><br/>         Bauvoranfrage zur Änderung und Erweiterung einer Anlage für kulturelle Zwecke<br/>         (Gutenbergmuseum) Liebfrauenplatz 5, Mainz-Altstadt, Gemarkung Mainz, Flur 3, Flurstücke<br/>         198/11 u. a.;</p> <p>hier: Beteiligung des Bau- und Sanierungsausschusses gem. § 3 Abs. 6 der Hauptsatzung der<br/>         Stadt Mainz</p> |
| <p>Mainz, 22.02.2021</p> <p>gez.<br/>         Marianne Grosse<br/>         Beigeordnete</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Beschlussvorschlag:

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

## 1. Sachverhalt

### a) Inhalt der Bauvoranfrage

Die Antragstellerin beabsichtigt, das bestehende Museum baulich zu verändern. Der „Schellbau“ soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der „Römische Kaiser“ sowie das „Hotel Schwan“ und der Anbau aus den 1990er Jahren sollen integriert werden. Mit der Voranfrage soll zur Vorbereitung eines Architektenwettbewerbs Rechtssicherheit für den städtebaulichen Rahmen geschaffen werden. Das Baugrundstück soll zu den Straßen „Rrotekopfgasse“ und „Mairlandsgasse“ neu zugeschnitten werden.

### b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Altstadt. Ein kleiner Grundstücksteil entlang der „Rrotekopfgasse“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „A 232“. Im weit überwiegenden Teil richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung aber nach § 34 BauGB.

#### Art der baulichen Nutzung:

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstückes wird durch Wohn- und Geschäftsbauwerke, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften als auch durch das Gutenbergmuseum selbst geprägt. Sie entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art somit allein danach, ob es nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise in einem Mischgebiet zulässig wäre.

Die beantragte Nutzung als Anlage für kulturelle Zwecke ist gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Im unbeplanten Innenbereich wird das Maß der baulichen Nutzung durch das nach außen hin wahrnehmbare Bauvolumen, gebildet aus der Grundfläche (GR) sowie der Trauf- und Firsthöhe, bestimmt. Von nachgeordneter Bedeutung sind die relativen Maßzahlen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

- Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt ca. 2.500 m<sup>2</sup>. In der Umgebung sind Gebäude mit ähnlichen Grundflächen (Brandzentrum) vorhanden.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine altstadttypische Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,92. In der Umgebung wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 1,0 und Geschossflächenzahlen (GFZ) in ähnlicher Größe wie das Vorhaben ermittelt (Geschäftshaus Markt 19, Rrotekopfgasse 4).
- Das beantragte Gebäude erreicht eine Gebäudehöhe von 17,5 m, im Bereich eines Staffelgeschosses (Technik, Aussichtspavillon) eine Gebäudehöhe von 21,0 m. In der Umgebung sind Gebäude mit Traufhöhen bis zu 18,0 m (Liebfrauenplatz 31) und Firsthöhen bis zu 23,60 m (Markt 19) vorhanden. Die Bebauung „Am Brand“ hat Gebäudehöhen von 20,4 m bzw. in Staffelgeschossen bis zu 26,5 m.

### Überbaubare Grundstücksflächen:

Die vorhandenen Bauteile „Römischer Kaiser“, „Hotel Schwan“ und der Anbau aus den 1990er Jahren bleiben erhalten, der „Schellbau“ wird unter Einbeziehung des vorhandenen Innenhofs ersetzt. Das Baugrundstück wird in der Mailandsgasse wie auch in der Rotekopfgasse neu geordnet werden. In der Mailandsgasse dient die Neuordnung einer klaren, straßenbündigen Gebäudekante (Entfall der Außentreppe und der Müllboxen) sowie der Unterbringung von Fahrrad-Abstellplätzen. In der Rotekopfgasse soll eine 6 m breite Verkehrsfläche (bisher ca. 4,20 m breit) und eine raumkantenbildende, grenzständige Bebauung geschaffen werden. Die größere Straßenbreite dient auch dem Rücksichtnahmegebot und soll eine ausreichende Belichtung der in dieser Straße dem Museum gegenüberstehenden Wohngebäude gewährleisten.

### Bebauungsplan „A 232“:

In der Rotekopfgasse befindet sich derzeit eine im Bebauungsplan „A 232“ festgesetzte öffentliche Grünfläche, welche in Dreiecksform rund 19 m<sup>2</sup> Fläche bedeckt. Diese soll im Zuge der Neuordnung der Straße zugunsten der künftig größeren Straßenbreite und einer klaren Gebäudeform entfallen.

Das Vorhaben liegt daher mit rund 19 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gebiet zwischen Rotekopfgasse und Rheinstraße (A 232)“ und bedarf einer Befreiung von der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Über die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen wird unter Einbeziehung der betroffenen Fachbehörden entschieden.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplans „A 232“ und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, so dass die erforderliche Befreiung erteilt werden kann.

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.

|        |         |      |
|--------|---------|------|
| 60 - B | AMEL... | 0    |
| 1      | 2       | 3    |
| 4      | 5       | 6    |
| 7      | 8       | 9    |
| 10     | 11      | 12   |
| 13     | 14      | 15   |
| 16     | 17      | 18   |
| 19     | 20      | 21   |
| 22     | 23      | 24   |
| 25     | 26      | 27   |
| 28     | 29      | 30   |
| 31     | 32      | 33   |
| 34     | 35      | 36   |
| 37     | 38      | 39   |
| 40     | 41      | 42   |
| 43     | 44      | 45   |
| 46     | 47      | 48   |
| 49     | 50      | 51   |
| 52     | 53      | 54   |
| 55     | 56      | 57   |
| 58     | 59      | 60   |
| 61     | 62      | 63   |
| 64     | 65      | 66   |
| 67     | 68      | 69   |
| 70     | 71      | 72   |
| 73     | 74      | 75   |
| 76     | 77      | 78   |
| 79     | 80      | 81   |
| 82     | 83      | 84   |
| 85     | 86      | 87   |
| 88     | 89      | 90   |
| 91     | 92      | 93   |
| 94     | 95      | 96   |
| 97     | 98      | 99   |
| 100    | 101     | 102  |
| 103    | 104     | 105  |
| 106    | 107     | 108  |
| 109    | 110     | 111  |
| 112    | 113     | 114  |
| 115    | 116     | 117  |
| 118    | 119     | 120  |
| 121    | 122     | 123  |
| 124    | 125     | 126  |
| 127    | 128     | 129  |
| 130    | 131     | 132  |
| 133    | 134     | 135  |
| 136    | 137     | 138  |
| 139    | 140     | 141  |
| 142    | 143     | 144  |
| 145    | 146     | 147  |
| 148    | 149     | 150  |
| 151    | 152     | 153  |
| 154    | 155     | 156  |
| 157    | 158     | 159  |
| 160    | 161     | 162  |
| 163    | 164     | 165  |
| 166    | 167     | 168  |
| 169    | 170     | 171  |
| 172    | 173     | 174  |
| 175    | 176     | 177  |
| 178    | 179     | 180  |
| 181    | 182     | 183  |
| 184    | 185     | 186  |
| 187    | 188     | 189  |
| 190    | 191     | 192  |
| 193    | 194     | 195  |
| 196    | 197     | 198  |
| 199    | 200     | 201  |
| 202    | 203     | 204  |
| 205    | 206     | 207  |
| 208    | 209     | 210  |
| 211    | 212     | 213  |
| 214    | 215     | 216  |
| 217    | 218     | 219  |
| 220    | 221     | 222  |
| 223    | 224     | 225  |
| 226    | 227     | 228  |
| 229    | 230     | 231  |
| 232    | 233     | 234  |
| 235    | 236     | 237  |
| 238    | 239     | 240  |
| 241    | 242     | 243  |
| 244    | 245     | 246  |
| 247    | 248     | 249  |
| 250    | 251     | 252  |
| 253    | 254     | 255  |
| 256    | 257     | 258  |
| 259    | 260     | 261  |
| 262    | 263     | 264  |
| 265    | 266     | 267  |
| 268    | 269     | 270  |
| 271    | 272     | 273  |
| 274    | 275     | 276  |
| 277    | 278     | 279  |
| 280    | 281     | 282  |
| 283    | 284     | 285  |
| 286    | 287     | 288  |
| 289    | 290     | 291  |
| 292    | 293     | 294  |
| 295    | 296     | 297  |
| 298    | 299     | 300  |
| 301    | 302     | 303  |
| 304    | 305     | 306  |
| 307    | 308     | 309  |
| 310    | 311     | 312  |
| 313    | 314     | 315  |
| 316    | 317     | 318  |
| 319    | 320     | 321  |
| 322    | 323     | 324  |
| 325    | 326     | 327  |
| 328    | 329     | 330  |
| 331    | 332     | 333  |
| 334    | 335     | 336  |
| 337    | 338     | 339  |
| 340    | 341     | 342  |
| 343    | 344     | 345  |
| 346    | 347     | 348  |
| 349    | 350     | 351  |
| 352    | 353     | 354  |
| 355    | 356     | 357  |
| 358    | 359     | 360  |
| 361    | 362     | 363  |
| 364    | 365     | 366  |
| 367    | 368     | 369  |
| 370    | 371     | 372  |
| 373    | 374     | 375  |
| 376    | 377     | 378  |
| 379    | 380     | 381  |
| 382    | 383     | 384  |
| 385    | 386     | 387  |
| 388    | 389     | 390  |
| 391    | 392     | 393  |
| 394    | 395     | 396  |
| 397    | 398     | 399  |
| 400    | 401     | 402  |
| 403    | 404     | 405  |
| 406    | 407     | 408  |
| 409    | 410     | 411  |
| 412    | 413     | 414  |
| 415    | 416     | 417  |
| 418    | 419     | 420  |
| 421    | 422     | 423  |
| 424    | 425     | 426  |
| 427    | 428     | 429  |
| 430    | 431     | 432  |
| 433    | 434     | 435  |
| 436    | 437     | 438  |
| 439    | 440     | 441  |
| 442    | 443     | 444  |
| 445    | 446     | 447  |
| 448    | 449     | 450  |
| 451    | 452     | 453  |
| 454    | 455     | 456  |
| 457    | 458     | 459  |
| 460    | 461     | 462  |
| 463    | 464     | 465  |
| 466    | 467     | 468  |
| 469    | 470     | 471  |
| 472    | 473     | 474  |
| 475    | 476     | 477  |
| 478    | 479     | 480  |
| 481    | 482     | 483  |
| 484    | 485     | 486  |
| 487    | 488     | 489  |
| 490    | 491     | 492  |
| 493    | 494     | 495  |
| 496    | 497     | 498  |
| 499    | 500     | 501  |
| 502    | 503     | 504  |
| 505    | 506     | 507  |
| 508    | 509     | 510  |
| 511    | 512     | 513  |
| 514    | 515     | 516  |
| 517    | 518     | 519  |
| 520    | 521     | 522  |
| 523    | 524     | 525  |
| 526    | 527     | 528  |
| 529    | 530     | 531  |
| 532    | 533     | 534  |
| 535    | 536     | 537  |
| 538    | 539     | 540  |
| 541    | 542     | 543  |
| 544    | 545     | 546  |
| 547    | 548     | 549  |
| 550    | 551     | 552  |
| 553    | 554     | 555  |
| 556    | 557     | 558  |
| 559    | 560     | 561  |
| 562    | 563     | 564  |
| 565    | 566     | 567  |
| 568    | 569     | 570  |
| 571    | 572     | 573  |
| 574    | 575     | 576  |
| 577    | 578     | 579  |
| 580    | 581     | 582  |
| 583    | 584     | 585  |
| 586    | 587     | 588  |
| 589    | 590     | 591  |
| 592    | 593     | 594  |
| 595    | 596     | 597  |
| 598    | 599     | 600  |
| 601    | 602     | 603  |
| 604    | 605     | 606  |
| 607    | 608     | 609  |
| 610    | 611     | 612  |
| 613    | 614     | 615  |
| 616    | 617     | 618  |
| 619    | 620     | 621  |
| 622    | 623     | 624  |
| 625    | 626     | 627  |
| 628    | 629     | 630  |
| 631    | 632     | 633  |
| 634    | 635     | 636  |
| 637    | 638     | 639  |
| 640    | 641     | 642  |
| 643    | 644     | 645  |
| 646    | 647     | 648  |
| 649    | 650     | 651  |
| 652    | 653     | 654  |
| 655    | 656     | 657  |
| 658    | 659     | 660  |
| 661    | 662     | 663  |
| 664    | 665     | 666  |
| 667    | 668     | 669  |
| 670    | 671     | 672  |
| 673    | 674     | 675  |
| 676    | 677     | 678  |
| 679    | 680     | 681  |
| 682    | 683     | 684  |
| 685    | 686     | 687  |
| 688    | 689     | 690  |
| 691    | 692     | 693  |
| 694    | 695     | 696  |
| 697    | 698     | 699  |
| 700    | 701     | 702  |
| 703    | 704     | 705  |
| 706    | 707     | 708  |
| 709    | 710     | 711  |
| 712    | 713     | 714  |
| 715    | 716     | 717  |
| 718    | 719     | 720  |
| 721    | 722     | 723  |
| 724    | 725     | 726  |
| 727    | 728     | 729  |
| 730    | 731     | 732  |
| 733    | 734     | 735  |
| 736    | 737     | 738  |
| 739    | 740     | 741  |
| 742    | 743     | 744  |
| 745    | 746     | 747  |
| 748    | 749     | 750  |
| 751    | 752     | 753  |
| 754    | 755     | 756  |
| 757    | 758     | 759  |
| 760    | 761     | 762  |
| 763    | 764     | 765  |
| 766    | 767     | 768  |
| 769    | 770     | 771  |
| 772    | 773     | 774  |
| 775    | 776     | 777  |
| 778    | 779     | 780  |
| 781    | 782     | 783  |
| 784    | 785     | 786  |
| 787    | 788     | 789  |
| 790    | 791     | 792  |
| 793    | 794     | 795  |
| 796    | 797     | 798  |
| 799    | 800     | 801  |
| 802    | 803     | 804  |
| 805    | 806     | 807  |
| 808    | 809     | 810  |
| 811    | 812     | 813  |
| 814    | 815     | 816  |
| 817    | 818     | 819  |
| 820    | 821     | 822  |
| 823    | 824     | 825  |
| 826    | 827     | 828  |
| 829    | 830     | 831  |
| 832    | 833     | 834  |
| 835    | 836     | 837  |
| 838    | 839     | 840  |
| 841    | 842     | 843  |
| 844    | 845     | 846  |
| 847    | 848     | 849  |
| 850    | 851     | 852  |
| 853    | 854     | 855  |
| 856    | 857     | 858  |
| 859    | 860     | 861  |
| 862    | 863     | 864  |
| 865    | 866     | 867  |
| 868    | 869     | 870  |
| 871    | 872     | 873  |
| 874    | 875     | 876  |
| 877    | 878     | 879  |
| 880    | 881     | 882  |
| 883    | 884     | 885  |
| 886    | 887     | 888  |
| 889    | 890     | 891  |
| 892    | 893     | 894  |
| 895    | 896     | 897  |
| 898    | 899     | 900  |
| 901    | 902     | 903  |
| 904    | 905     | 906  |
| 907    | 908     | 909  |
| 910    | 911     | 912  |
| 913    | 914     | 915  |
| 916    | 917     | 918  |
| 919    | 920     | 921  |
| 922    | 923     | 924  |
| 925    | 926     | 927  |
| 928    | 929     | 930  |
| 931    | 932     | 933  |
| 934    | 935     | 936  |
| 937    | 938     | 939  |
| 940    | 941     | 942  |
| 943    | 944     | 945  |
| 946    | 947     | 948  |
| 949    | 950     | 951  |
| 952    | 953     | 954  |
| 955    | 956     | 957  |
| 958    | 959     | 960  |
| 961    | 962     | 963  |
| 964    | 965     | 966  |
| 967    | 968     | 969  |
| 970    | 971     | 972  |
| 973    | 974     | 975  |
| 976    | 977     | 978  |
| 979    | 980     | 981  |
| 982    | 983     | 984  |
| 985    | 986     | 987  |
| 988    | 989     | 990  |
| 991    | 992     | 993  |
| 994    | 995     | 996  |
| 997    | 998     | 999  |
| 1000   | 1001    | 1002 |

# Lageplan Bestand

