

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1216/2021
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2021-1364-1	Datum 26.08.2021	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	16.09.2021	Ö

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Hochhauses auf den Baufeldern MI 3 + MI 4 des Bebauungsplanes „N 84“, Rotterdamer Platz, Mainz-Neustadt, Gemarkung Mainz, Flur 27, Flurstücke 20/5 und 48/9;

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

Mainz, 02.09.2021

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

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

1. Sachverhalt

a) Inhalt der Bauvoranfrage

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Hochhauses. Es handelt sich dabei um einen winkelförmig angelegten Baukörper mit 17 m Gebäudehöhe und 5 Geschossen im niedrigeren, nach Norden ausgerichteten Gebäudeteil und einem mit 41,10 m Gebäudehöhe und 12 Geschossen höheren, nach Süden ausgerichteten Gebäudeteil, welcher auf den beiden Baufeldern MI 3 und MI 4 steht und zusammen mit dem bereits fertiggestellten Riegelgebäude auf dem Baufeld GE 8 ein Gebäudeensemble bildet. Das Hochhaus wird über barrierefreie Eingänge an der südwestlichen und süd-östlichen Seite vom Rotterdamer Platz aus erschlossen.

Die beantragten Befreiungen beziehen sich auf folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Überschreitung von Baulinien
2. Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe
3. Überschreitung der Geschossfläche

b) Baurecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen" (N 84), rechtskräftig seit 12.06.2015 und beurteilt sich bauplanungsrechtlich gemäß § 30 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB. Es bedarf der Befreiung von folgenden Festsetzungen:

- Zu 1: Die geplante Anordnung des Baukörpers weicht teilweise von den im Bebauungsplan „N 84“ festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ab. Das Hochhaus überschreitet die festgesetzte innere Baulinie zwischen den Baufeldern MI 3 und MI 4 mit dem höheren Baukörper um 8,70 m. Mit dem niedrigeren Gebäudeteil wird die festgesetzte innere Baulinie im MI 3 um 2,35 m überschritten. Insgesamt wird nicht mehr an überbaubarer Grundstücksfläche in Anspruch genommen. Es handelt sich nur um eine Verschiebung der Flächen, die als überbaubar festgesetzt sind. Diese ist durch die innere Struktur des Gebäudes bedingt.
- Zu 2: Der Bebauungsplan setzt im Baufeld MI 3 zwei Querriegel mit einer zwingenden Gebäudehöhe von 106,7 m fest, ausgehend von 86,70 ü. NN. Durch die geplante Verschiebung wird diese Höhe auf einer Länge von 8,70 m um 21,90 m überschritten.
- Zu 3: Der Bebauungsplan setzt für das Baufeld MI 3 eine Geschossfläche (GF) von 3.100 m² und im MI 4 eine GF von 5.000 m² fest. Die Geschossfläche für die Baufelder zusammen beträgt 8.100 m². Geplant sind im MI 3: 400 m² und im MI 4: 9.500 m² Geschossfläche. Insgesamt ist das Hochhaus mit einer Geschossfläche von 9.900 m² geplant.

Der Bebauungsplan lässt gleichzeitig bei einer gewerblichen Nutzung eine Überschreitung des 14 m breiten Baufensters im MI 4 um 3 m zu. Bei Einhaltung der zwingenden Mindesthöhen resultiert daraus eine Geschossfläche von rund 9.600 m². Diese wird dann insgesamt um rund 300 m² überschritten. Im Verhältnis zur Gesamtfläche ist die Überschreitung der Geschossfläche von rund 3 % geringfügig und städtebaulich vertretbar.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar,
- und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundzug der Planung ist es, am nördlichen Abschluss des Hafenbeckens einen städtebaulichen Hochpunkt zu setzen, der neben einer klaren Gebäudeflucht zur ehemaligen Gaßnerallee auch eine nordöstliche und südwestliche Erschließungsachse erhält und südwestlich dieses Hochpunktes einen öffentlich zugänglichen Platz bildet. Des Weiteren sollen Festsetzungen zwingender Art wie Baulinien und absolute Gebäudehöhen nicht nur die Gestalt der Baukörper definieren, als vielmehr dem Lärmschutzkonzept des Bebauungsplanes Rechnung tragen.

Die der Bauvoranfrage zugrundeliegende Entwurfskonzeption ist mit den Grundzügen des Bebauungsplanes soweit in Einklang, als die Grundziele bei der vorliegenden Modifizierung des freistehenden Hochhauses Beachtung finden und des Weiteren aufgrund des vorgelegten gutachterlichen Schalltechnischen Beratungspapier das Lärmschutzkonzept grundsätzlich unverändert bleibt. Die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Ausnahmen und notwendig werdenden Veränderungen beim Lärmschutz sind öffentlich-rechtlich durch eine Baulast gesichert.

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nicht gegeben.

Eine Befreiung kann somit erteilt werden.

2. Lösung

s. Beschlussvorschlag

3. Alternativen

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

keine

gez. Vossler

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