

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1319/2023
Amt/Aktenzeichen 63 BR-2023-1466-2	Datum 05.09.2023	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	28.09.2023	Ö

## Betreff:

Bauntrag zur Errichtung einer Anlage für kulturelle Zwecke (Programmkino mit 3 Vorführräumen) mit Wohnungen ab dem 1. OG (17 WE) und Schankwirtschaft (UG), Hintere Bleiche 6-8 in Mainz-Altstadt, Gemarkung Mainz, Flur 5, Flurstücke 261;

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

Mainz, 11.09.2023

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen her, d. h. Mittel der Bauleitplanung sollen nicht ergriffen werden.

## 1. Sachverhalt

### a) Inhalt des Bauantrages

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Anlage für kulturelle Zwecke (Programmkino mit 3 Vorführräumen) sowie ab dem 1. Obergeschoss 17 Wohneinheiten. Die Schankwirtschaft im Untergeschoss bleibt erhalten.

Geplant ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von 722,21 m<sup>2</sup> und einer Traufhöhe von 14,50 m (Attika am Straßenrand) und einer Traufhöhe von 17,57 m (Attika Staffelgeschoss).

### b) Baurecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der sich überlagernden Bebauungspläne „A 221/II + A 239“.

Festgesetzt ist eine Traufhöhe von 12,00 m, den unteren Bezugspunkt bildet die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte. Geplant ist eine Überschreitung um 2,50 m (Attika am Straßenrand) und 5,57 m (Staffelgeschoss). Das Vorhaben bedarf hier einer Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zur Festsetzung der Traufhöhe die damals vorhandenen Höhen durch eine fotografische Bestandsaufnahme ermittelt. Die Traufhöhen wurden blockweise festgesetzt, wobei der Wechsel von unterschiedlichen Höhen möglichst an vorhandenen Grundstücksgrenzen oder Gebäudeabschnitten stattfindet. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan wurde dabei jeweils eine um 0,5 m bis 1,5 höhere Gebäudehöhe als im Bestand festgesetzt. Dabei ist jedoch festzustellen, dass auf dem an das Baugrundstück angrenzenden Grundstück seinerzeit ein höheres Gebäude vorhanden war als es nach der heutigen Festsetzung zulässig wäre.

Hinzu kommt die Tatsache, dass aufgrund der starken Varianz in den festgesetzten Gebäudehöhen eine ebenso große Abweichung städtebaulich vertretbar im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB ist.

Die geplanten Traufhöhen sind städtebaulich vertretbar. Die straßenseitig geplante Gebäudehöhe vermittelt zwischen den angrenzenden bestehenden Gebäuden. Sie entspricht zudem der entlang der Gärtnergasse (nach Osten) zulässigen Gebäudehöhe und bleibt unter der auf der gegenüberliegenden Straßenseite zulässigen Gebäudehöhe zurück.

Das Staffelgeschoss ist soweit von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt, dass es aus dem Straßenraum nicht wahrgenommen wird. Es tritt optisch nicht in Erscheinung und besitzt keine Relevanz für den mit der Höhenfestsetzung verfolgten Zweck.

Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Gebäude (Gärtnergasse 6) mit einer Höhe der Attika am Straßenrand von 16,50 m und einer Höhe der Attika des Staffelgeschosses von 18,50 m.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Befreiung kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

## 2. Lösung

Siehe Beschlussvorschlag

## 3. Alternativen

keine

#### **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

keine

gez. Vossler

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