

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1320/2023
Amt/Aktenzeichen 63 VR-2023-1289-2	Datum 05.09.2023	TOP

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

<p>Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Büro- und Laborgebäudes, Adam-Opel-Straße 10 in Mainz-Hechtsheim, Gemarkung Hechtsheim, Flur 17, Flurstücke 19/2; hier: Beteiligung des Bau- und Sanierungsausschusses gemäß § 3 Abs. 6 der Hauptsatzung der Stadt Mainz</p> <p>Mainz, 11.09.2023</p> <p>gez. Marianne Grosse Beigeordnete</p>

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

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Büro- und Laborgebäudes mit einer Grundfläche von 77,95 m x 36,10 m und einer Gebäudehöhe von 17,30 m.

b) Baurecht

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der sich überlagernden Bebauungspläne "He 105", "He 105, 1. Ä", "He 105, 3. Ä" und "He 105, 5. Ä". Das Vorhaben bedarf der Befreiung von der Festsetzung zur Gebäudehöhe.

Der Bebauungsplan setzt die Gebäudehöhe im Bereich des Baugrundstücks auf maximal 15,00 m fest. Gemessen wird die zulässige Gebäudehöhe von einem für jedes Baugrundstück zu ermittelnden unteren Bezugspunkt. Dieser liegt auf Höhe der im Mittel gemessenen Höhe der Gehweghinterkante. Dabei ist diejenige Verkehrsfläche heranzuziehen, von der aus die auf dem Grundstück zu errichtenden Bauten erschlossen werden.

Dies führt zu folgender Situation: Je nach Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraße sind auf unterschiedlichen Baugrundstücken sehr unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig. Während z. B. auf dem Grundstück Robert-Koch-Straße 50 Gebäude mit tatsächlichen Gebäudehöhen von bis zu 19,20 m zulässiger Weise errichtet werden konnten, ohne die festgesetzte Gebäudehöhe zu überschreiten, würde das beantragte Vorhaben mit einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 16,90 m bis 17,90 m die festgesetzte Gebäudehöhe bereits um 2,30 m überschreiten, obwohl es tatsächlich niedriger ist als das bereits zulässig errichtete Gebäude im Bereich derselben Höhenfestsetzung.

Dies liegt daran, dass das Gebäude „Robert-Koch-Straße 50“ von der am höchsten Geländepunkt liegenden Robert-Koch-Straße erschlossen wird, während das vorliegende Baugrundstück von der Adam-Opel-Straße erschlossen wird, die hier dem geneigten Geländeverlauf folgt.

Die beantragte Befreiung (Überschreitung der Gebäudehöhe) kann erteilt werden, da die Durchführung des Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Überschreitung der Gebäudehöhe tangiert die klimaökologischen Belange nicht, die positive Stellungnahme des Grün- und Umweltamtes liegt vor. Daraus geht hervor, dass die südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verlaufende Ventilationsbahn (Kaltluftabfluss) nicht tangiert wird.

2. Lösung

Siehe Beschlussvorschlag

3. Alternativen

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

keine

gez. Vossler

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