

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1642/2023
Amt/Aktenzeichen 62.02/63 BR-2023-1889-2	Datum 25.10.2023	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	16.11.2023	Ö

Betreff:

Bauantrag zur Errichtung eines Büro- und Laborgebäudes, Dr.-Maria-Hopf-Straße, Bretzenheim, Gemarkung Bretzenheim, Flur 14, Flurstück 424/A;

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

Mainz, 02.11.2023

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

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

1. Sachverhalt

a) Inhalt des Bauantrages

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines dreigeschossigen Büro- und Laborgebäudes auf dem Anwesen „Dr.-Maria-Hopf-Straße“ in Mainz-Bretzenheim. Das Vorhaben soll auf dem Flurstück 424/A, Flur 14 in der Gemarkung Bretzenheim errichtet werden.

b) Baurecht

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „B 158/1. Ä.“ und „B 158/2. Ä.“ sowie der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung „B 158/3. Ä.“. Zur Sicherung der künftigen Planung wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Sondergebiet „Hochschule und hochschulnahes Gewerbe“ fest.

Da die künftigen Nutzer des Gebäudes noch nicht feststehen, wird die Art der baulichen Nutzung anhand der eingereichten Betriebsbeschreibung geprüft. Danach entspricht die geplante Nutzung durch hochschulnahe Unternehmen den Festsetzungen des „B 158/1. Ä.“ sowie der in Aufstellung befindlichen „B 158/3. Ä.“. Die Nutzung durch Unternehmen der Biotechnologiebranche entspricht den Festsetzungen der 3. Änderung des „B 158/3. Ä.“. Die im Bebauungsplan geforderte Kooperation mit Hochschulen im Sinne des § 1 Hochschulrahmengesetz ist vor Aufnahme der Nutzung nachzuweisen, ebenso der Bezug zur Biotechnologiebranche. Die Baugenehmigung wird hierzu entsprechende Nebenbestimmungen enthalten.

Maß der baulichen Nutzung

Im südlichen Bereich des Baugrundstücks ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Baugrundstücks ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m festgesetzt. Im südlichen Bereich soll die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m um 1,18 m überschritten werden. Im Bereich der technischen Aufbauten bzw. Treppenhäuser beträgt die Überschreitung im südlichen Bereich 3,93 m bzw. 3,00 m und im nördlichen Bereich 1,93 m bzw. 1,00 m.

Die im Bereich des geplanten Vorhabens auf 12,00 m bzw. 14,00 m festgesetzte Höhe baulicher Anlagen resultierte aus klimaökologischen Untersuchungen zur Sicherung der Durchlüftung. Gleiches gilt für die Festsetzungen unter Ziff. 1.8.3 des Bebauungsplans (Gebäudeabstände zur Sicherung der Durchlüftung).

Im Baugenehmigungsverfahren wurden gutachterliche Nachweise erbracht und durch die untere Naturschutzbehörde beurteilt. Danach wird die Durchlüftung durch das geplante Bauvorhaben – im Vergleich zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudekubatur und -stellung – nicht zusätzlich oder unzulässig beeinträchtigt.

Die Abweichung ist somit städtebaulich vertretbar und kann im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Da das Vorhaben dem Sicherungszweck der rechtskräftigen Veränderungssperre nicht zuwiderläuft, kann es gemäß § 14 Abs. 2 BauGB im Wege der Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

Sonstige Zulassungskriterien

Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

2. Lösung

siehe Beschlussvorschlag

3. Alternativen

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

keine

gez. i. V. Brucker

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