

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0294/2024
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2024-252-2	Datum 07.02.2024	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	22.02.2024	Ö

## Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Labor- und Bürogebäudes, Jakob-Heinz-Straße, Mainz-Bretzenheim, Gemarkung Bretzenheim, Flur 14, Flurstück 428;

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

Mainz, 16.02.2024

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 der Bauvoranfrage

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines L-förmigen Büro- und Laborgebäudes auf dem Flurstück 428, Flur 14, Gemarkung Bretzenheim. Das Gebäude soll eine Breite von 41,37 m und Schenkellängen von 100,81 m und 106,13 m aufweisen. Die Gebäudehöhe soll 12,60 m, 16,00 m und 16,60 m betragen.

Inhalt der Bauvoranfrage ist die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB betreffend die Festsetzung des Bebauungsplans zur Gebäudehöhe, sowie die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB betreffend die Festsetzung zu den Gebäudeabständen zur Sicherung der Durchlüftung.

### b) Baurecht

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „B 158/1. Ä.“ und „B 158/2. Ä.“ und „B 158/3. Ä.“. Die Bebauungspläne setzen für den Bereich des beantragten Vorhabens eine Höhenbegrenzung von 14 m fest.

Während Teile des Gebäudes diese Begrenzung mit einer Gebäudehöhe von 12,60 m einhalten, soll die zulässige Gebäudehöhe in Teilbereichen um 2,00 m bzw. um 2,60 m überschritten werden.

Gemäß Ziffer 1.8.3. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zuzulassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand von Modellrechnungen nachgewiesen wird, dass die Durchlüftung im Vergleich zu Gebäuden Nr. 1 nicht eingeschränkt wird.

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 im Bebauungsplan unter Ziffer 1.8.3 vorgesehene Ausnahme ist daher zuzulassen.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist § 31 Abs. 2 BauGB einschlägig. Demnach kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans u. a. dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Städtebaulich vertretbar im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB ist all das, was zulässiger Inhalt des konkreten Bebauungsplans hätte sein können. Dabei ist auf den Sinn und Zweck der vorliegenden Festsetzung abzustellen, die ggf. unter Auslegung und Hinzuziehung der Begründung des Bebauungsplans zu ermitteln sind.

Die im Bereich des geplanten Vorhabens auf 14,00 m festgesetzte Höhe baulicher Anlagen resultierte ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan aus klimaökologischen Untersuchungen zur Sicherung der Durchlüftung und aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass die geplante Bebauung einen Luftmassendurchfluss über die Grundstücksgrenzen erreicht, der bei vorherrschendem Westwind um 9,2 % und bei vorherrschendem Westsüdwestwind um 2,6 % über dem Luftmassendurchfluss des Referenzent-

wurfs liegt. Die Durchlüftung wird durch das geplante Bauvorhaben somit nicht zusätzlich oder unzulässig beeinträchtigt. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bezweckte Durchlüftung des Gebietes ist demnach gesichert.

Wie sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ergibt, ist bezüglich des Schutzes des Landschaftsbildes vorliegend die negative Vorbelastung durch die Bebauung des „Multifunktionalen Stadions“ zu berücksichtigen. Zudem ergibt sich aus der ständigen Rechtsprechung, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe im geplanten Umfang unerheblich für das Schutzziel „Landschaftsbild“ ist, soweit die Landschaft ihre Eigenart aufgrund vorhandener Bebauung – oder der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeit einer solchen – bereits verloren hat (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 19.12.1984. Az. 8 S 2036.84). Insofern führt die geplante Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Anbetracht dieser Tatsachen zu keiner beachtlichen Verschlechterung.

Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Vorliegend wird – wie oben ausgeführt – der beabsichtigte Zweck der Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe erfüllt. Insofern wird zwar die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten, jedoch wird der Zweck dieser Festsetzung vollumfänglich gewahrt. Insofern entspricht das Bauvorhaben auch bei Erteilung der Befreiung dem planerischen Grundkonzept.

Weiter ist die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere bestehen weder aus klimaökologischer, noch aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken hinsichtlich der beantragten Befreiung.

Zwar besteht auch bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB in der Regel kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Befreiung, da § 31 Abs. 2 BauGB eine Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde erfordert. Stehen einem Vorhaben aber keine zu berücksichtigenden städtebaulichen Gründe entgegen, so verbleibt für eine ablehnende Ermessensentscheidung in der Regel kein Raum (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 07.08.2003, Az. 1 A 10196/03; ebenso VGH Bayern, Urt. v. 24.03.2011, Az. 2 B 11.59).

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist demnach zu erteilen.

## **2. Lösung**

Siehe Beschlussvorschlag

## **3. Alternativen**

Keine

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

Keine

gez. Vossler

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