

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0327/2025
Amt/Aktenzeichen 60/61 26 - Alt 188 1.Ä	Datum 06.03.2025	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Kenntnisnahme	18.03.2025	Ö

Betreff: Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 1619/2024 (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Ortsbeirat Mainz-Altstadt <u>hier:</u> Überarbeitung Bebauungsplan "Weihergarten (A 188)"
Mainz, 11.03.2025 gez. Marianne Grosse Beigeordnete

Der Bebauungsplan "Weihergarten (A 188)" wird bereits heute überplant durch den Bebauungsplan "Weihergarten, 1. Änderung (A 188/1.Ä)", der seit 01.06.2001 rechtskräftig ist. Das Planerfordernis ergab sich dabei aus städtebaulichen Gründen (u. a. Festsetzung eines "Besonderen Wohngebietes [WB]" anstelle eines "Allgemeinen Wohngebietes [WA]"). Für die Liegenschaften Weißliliengasse 4 - 8 setzt der Bebauungsplan "A 188/1.Ä" ein "Mischgebiet (MI)" mit geschlossener Bauweise fest. Zur Weißliliengasse sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, die zum Innenhof auf zwei und ein Vollgeschoss abgestaffelt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, über die Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine städtebaulich harmonische Höhenabwicklung der Einzelgebäude im Plangebiet zu sichern. Aufgrund der gewerblichen Nutzung im "Mischgebiet" und der damit verbundenen höheren Geschosshöhen sind drei Vollgeschosse zulässig, während in den angrenzenden "Besonderen Wohngebieten" zur Fortentwicklung der Wohnnutzung unter Annahme von Geschosshöhen für den Wohnungsbau vier Vollgeschosse festgesetzt sind.

Über eine Bauvoranfrage wurde 2024 für die o. g. Liegenschaft die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzung angefragt. Antragsgegenstand war die Frage nach der Überschreitung der im Bebauungsplan "A 188/1.Ä" festgesetzten Geschossigkeit um ein Vollgeschoss sowie die Abweichung von den planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zum Innenhof.

Im Sinne einer harmonischen Höhenentwicklung wurde die Planung seitens des Antragstellers im Verfahren so angepasst, dass die angefragte Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse städtebaulich und planungsrechtlich letztendlich befürwortet werden konnte. Die Bauvoranfrage wurde bereits von Bauamt, Abteilung Bauaufsicht positiv beschieden. Zur Umsetzung der Planung besteht daher kein Planerfordernis zur Änderung des bestehenden Planungsrechtes.

Zudem wurde aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Vorhabens das Projekt am 11.09.2024 im Rahmen des Planungs- und Gestaltungsbeirates (PGB) der Stadt Mainz vorgestellt und beraten. Dabei warb der PGB aus Gründen der Nachhaltigkeit für die Verpflichtung der Bauherren, Investoren und Architekten, sich intensiv mit dem Bestand auseinanderzusetzen und zu prüfen, ob ein Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz möglich sei.