

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0875/2021
Amt/Aktenzeichen 60.00/63 VR-2021-396-2	Datum 31.05.2021	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	17.06.2021	Ö

## Betreff:

Zwei Bauvoranfragen a) zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes (4 Läden, 1 Gaststätte, 43 WE) und b) zum Umbau eines Wohngebäudes (16 WE), Klären von Fragen zum Bauplanungsrecht auf dem Anwesen Große Langgasse 12 und Welschnonnengasse 7-9, Flur 4, Flurstücke u. a. 200, 202/4, 213/3, 212/8;

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

Mainz, 09.06.2021

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

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

## 1. Sachverhalt

### a) Inhalt der Bauvoranfragen

Die Antragstellerin beabsichtigt,

- a) die bestehenden Gebäude Große Langgasse 10 und 12 und Steingasse 14 und 16 abzubauen und durch ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude zu ersetzen und
- b) das bestehende Wohngebäude Welschnonnengasse 7-9 gartenseitig zu erweitern und aufzustocken. Mit den beiden Bauvoranfragen soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beiden Vorhaben geklärt werden.

### b) Baurecht

Das Gebäude Große Langgasse 12 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Große Langgasse – Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – A 267“, welcher ein Kerngebiet (MK) im Sinne § 7 BauNVO sowie Wohnnutzungen als allgemein zulässig festsetzt und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässt. Der sonstige Grundstücksbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mainz-Altstadt. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstücks wird durch Wohn- und Geschäftsgebäude sowie durch Wohngebäude geprägt; sie entspricht außerhalb des MK-Gebiets (Große Langgasse 12) einem Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO.

Die beantragten Nutzungen (Wohnen, Läden, Schank- und Speisewirtschaft) sind gemäß B-Plan A 267 bzw. gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des A 267 als auch im unbeplanten Innenbereich wird das Maß der baulichen Nutzung durch das nach außen hin wahrnehmbare Bauvolumen, gebildet aus der Grundfläche (GR) sowie der Trauf- und Firsthöhe bzw. der Gebäudehöhe bestimmt. Von nachrangiger Bedeutung sind die relativen Maßzahlen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

- Die Grundfläche der geplanten Gebäude beträgt zu a) ca. 853 m<sup>2</sup> (anstelle bisher 666 m<sup>2</sup>) und zu b) 370 m<sup>2</sup> anstelle bisher 268 m<sup>2</sup>. In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu 853 m<sup>2</sup> (Große-Langgasse 5-7) vorhanden.
- Die beantragten Gebäude in der Großen Langgasse / Steingasse erreichen eine Gebäudehöhe von 18,62 m bzw. 14,90 und eine Traufhöhe von 16,46 m. In der Umgebung sind Gebäude mit Firsthöhen bis zu 24,91 m und Traufhöhen bis zu 18,28 m (Große Langgasse 5-7) vorhanden.
- Die beiden Gebäude in der Welschnonnengasse sollen um 3 m aufgestockt werden und erreichen dann eine Traufhöhe von 15,48 m und eine Firsthöhe von 18,78 m. Die in der Welschnonnengasse angrenzenden Nachbargebäude haben nahezu identische Gebäudehöhen.

#### Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Mit dem Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die Lage des Vorhabens innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Die Standorte der Baukörper auf dem Grundstück entsprechen denen des Bestands.

## Bauweise

Die geplanten Gebäude sollen in geschlossener Bauweise errichtet werden.  
Dies entspricht der in der näheren Umgebung vorhandenen Bauweise.

## Sonstige Zulassungskriterien

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

**Die geplanten Vorhaben sind bauplanungsrechtlich zulässig.**

## **2. Lösung**

siehe Beschlussvorschlag

## **3. Alternativen**

keine

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

keine

gez. Vossler