

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0026/2022
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR 2021-1368-2	Datum 06.01.2022	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	27.01.2022	Ö

## Betreff:

Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes (1 Laden im EG, 6 WE in den Obergeschossen) mit Doppelparkeranlage, Große Bleiche 42, Mainz-Altstadt, Gemarkung Mainz, Flur 4, Flurstück 136;

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

Mainz, 17.01.2022

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

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

## 1. Sachverhalt

### a) Inhalt des Bauantrages

Der Bauherr beabsichtigt das vorhandene, zweigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude aus der Nachkriegszeit abzureißen und ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude mit 6 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu errichten.

### b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Altstadt. Da es sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstückes wird durch Wohnnutzung, Läden und Geschäftsgebäude geprägt. Sie entspricht einem Besonderen Wohngebiet im Sinne des § 4a Baunutzungsverordnung (BaunVO). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BaunVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Die beantragte Wohn- und Geschäftsnutzung ist gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 1 und 2 BaunVO allgemein zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

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, bestimmt. Von nachgeordneter Bedeutung sind die relativen Maßzahlen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

- Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt ca. 132 m<sup>2</sup>. In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu 159 m<sup>2</sup> (Große Bleiche 38) vorhanden.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,23. In der Umgebung wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 1,0 (Große Bleiche 32) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 5,47 (Große Bleiche 32) ermittelt.
- Das beantragte Gebäude erreicht eine Traufhöhe von 17,89 m und eine oberer Traufhöhe (Staffelgeschoss) von 21,37 m. In der Umgebung sind Gebäude mit Traufhöhen bis zu 19,73 m (Große Bleiche 44) und obere Traufhöhen bis zu 22,79 m (Große Bleiche 44) vorhanden.

#### Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Mit dem Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die Lage des Vorhabens innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Der Standort des Baukörpers auf dem Grundstück entspricht denen der näheren Umgebung.

## Bauweise

Das geplante Gebäude soll in geschlossener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der vorhandenen Bauweise in der näheren Umgebung.

## Sonstige Zulassungskriterien

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

**Das geplante Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.**

## **2. Lösung**

siehe Beschlussvorschlag

## **3. Alternativen**

keine

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

keine

gez. i. V. Blanz

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