

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1730/2018
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2018-2557-1	Datum 23.10.2018	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	08.11.2018	Ö

<p>Betreff: Bauantrag zur Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke, Seminarstraße 4, Mainz-Drais, Flur 1, Flurstück 1/13; hier: Herbeiführung des Einvernehmens mit der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB</p> <p>Mainz, 29.10.2018</p> <p>gez.</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
--

Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 i. V. m. § 34 BauGB her.

1. Sachverhalt

a) Inhalt des Bauantrages

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudes mit 16 Seniorenwohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung für 12 bis maximal 15 Personen im Erdgeschoss. Der geplante Neubau befindet sich auf dem Gelände des bestehenden Altenpflegeheimes und soll eine Erweiterung des Angebotes darstellen.

b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Drais. 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 überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Sie entspricht einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 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 Wohnnutzung mit Tagespflege (Anlage für soziale Zwecke) ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 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 500 m². Das vorhandene Altenpflegeheim hat Gebäude mit Grundflächen bis zu 1100 m² und eine gesamte Grundfläche von ca. 4000 m². In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu 540 m² (Seminarstraße 2) vorhanden.
- Das beantragte Gebäude erreicht eine Traufhöhe von 6,83 m und eine Firsthöhe des Satteldaches von 11,40 m. Das beantragte Gebäude bleibt damit unter den umliegenden Gebäuden, Bestand Altenpflegeheim und Nachbarbebauung Seminarstraße 2, (rückwärtige Bebauung Traufhöhe 8,50 m und Firsthöhe 13,50 m).
- Das beantragte Gebäude ist mit 2 Vollgeschossen geplant. Die bestehende Altenpflegeeinrichtung besitzt 3 Vollgeschosse.

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 der geplanten Baukörper auf dem Grundstück entspricht denen der näheren Umgebung sowie dem Standort der vorhandenen Pflegeeinrichtung.

Bauweise

Das geplante Gebäude soll in offener 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. Brod

II. z. d. A.

III. Akte Amtsleiter