

**Beschlussvorlage für Ausschüsse**



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0626/2018
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2018-282-2	Datum 09.04.2018	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	26.04.2018	Ö

**Betreff:**  
 Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Anlage für gesundheitliche Zwecke und Errichtung von Wohngebäuden und zwei Tiefgaragen ehem. Hildegardis Krankenhauses in Mainz-Oberstadt, Hildegardstraße, Gemarkung Mainz, Flur 18, Flurstücke 135/11 u. a.;

hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB

Mainz,

Marianne Grosse  
 Beigeordnete

**Beschlussvorschlag:**

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB her.

## 1. Sachverhalt

### a) Inhalt der Bauvoranfrage

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Gelände des ehemaligen Hildegardis Krankenhauses die Errichtung eines Wohnquartiers. Auf dem Baugrundstück sollen in 8 Wohngebäuden (Gebäude A bis Gebäude H) ca. 450 Wohneinheiten realisiert werden.

Der größere Teil des Gebäudebestandes (Gebäude A, C, E) soll durch Umbau und Sanierung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die für eine Wohnnutzung nicht geeigneten Gebäudestrukturen werden niedergelegt und durch Neubauten (Gebäude B, D, F, G, H) ergänzt.

Im einzelnen sind folgende Baumaßnahmen geplant:

#### Hauptgebäude des Hildegardis Krankenhauses (Gebäude A)

Rückführung auf den historischen Zustand durch den Abbruch von Anbauten. Sanierung und Umbau des Gebäudes zu einem Wohngebäude unter weitgehendem Erhalt der inneren Gebäudestruktur.

#### Neubau (Gebäude B)

Im südlichen Bereich des Gebäudes A wird zur Bildung einer Hofsituation ein Neubau mit 5 Vollgeschossen errichtet.

#### Pneumologie (Gebäude C)

Erhalt der Gebäudesubstanz, Sanierung und Umbau des Gebäudes zu einem Wohngebäude. Aufstockung des vorhandenen Baukörpers um 2 Geschosse (bisher 5 Vollgeschosse, künftig 6 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss). Auf der Südseite des Gebäudes wird eine ca. 2 m tiefe Balkonstruktur zur Herstellung von besonnten Außenwohnbereichen vorgelagert.

#### Neubau zwischen Pneumologie und Bettenhaus (Gebäude D)

Im Anschluss an den Abbruch der Bestandsbebauung wird in diesem Bereich ein Wohngebäude mit 7 Vollgeschossen errichtet. Der geplante Neubau vermittelt in der Höhe zwischen Bettenhaus und Pneumologie. Das entstehende Neubaudvolumen ist geringer als das Rückbauvolumen.

#### Bettenhaus (Gebäude E)

Das 10-geschossige Bettenhaus wird in seiner Grundsubstanz erhalten und in ein Wohngebäude umgebaut. Auf der Südseite erhält es eine ca. 2 m tiefe Balkonstruktur zur Aufnahme von Außenwohnbereichen.

#### Neubau (Gebäude F)

Der 5-geschossige Anbau auf der Nordseite des Bettenhauses (ehemaliger OP-Trakt) ist zum Umbau in eine Wohnnutzung nicht geeignet und wird daher abgebrochen. In diesem Bereich wird zwischen dem Bettenhaus und dem auf dem Nachbargrundstück "Xaveriusweg 7" vorhandenen Hochhaus mit 8 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss (ehemaliges Schwesternwohnheim) ein Neubau mit 7 Vollgeschossen errichtet.

### Neubau (Gebäude G/G<sub>1</sub>)

Im nord-östlichen Bereich des Baugrundstücks soll ein winkelförmiges Gebäude errichtet werden. Der westliche Schenkel des geplanten Neubaus (Gebäude G) soll 4 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss, der östliche Schenkel (Gebäude G<sub>1</sub>), der an die Nachbargrundstücke „Kirsteinstraße 13, 15 und Xaveriusweg 5“ angrenzt, soll 2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss erhalten.

### Neubau (Gebäude H)

Das an den „Xaveriusweg“ angrenzende Technikgebäude wird abgebrochen und durch einen Neubau mit 4 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss ersetzt. Die unterirdischen Technikräume sollen erhalten und eventuell einer Sondernutzung zugeführt werden (z.B. kulturelle Nutzung, Ausstellung oder Gastronomie).

### Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze werden in 2 Tiefgaragen, die unter den Neubauten angeordnet und miteinander verbunden sind, nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren genau ermittelt.

## b) Baurecht

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

Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

### Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstückes 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 geplanten Wohngebäude sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung/Grundflächen, die überbaut werden sollen

Die geplanten Neubauten fügen sich hinsichtlich der Grundflächen sowie der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in den aus der Umgebung herleitbaren Rahmen ein.

Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,33. In der Umgebung (Xaveriusweg 3 und 7) wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,45 und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 1,44 ermittelt.

Die beantragten Neubauten mit bis zu 7 Vollgeschossen fügen sich bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse sowie der geplanten Gebäudehöhen in den Umgebungsrahmen ein. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit bis zu 10 Vollgeschossen (ehemaliges Bettenhaus - Gebäude E).

## Sonstige Zulassungskriterien

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

Das geplante Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und 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

