

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0285/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 31 / Bre / M / 190	Datum 17.02.2026	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 24.02.2026			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	05.03.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	05.03.2026	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauvoranfrage betreffend einer Nutzungsänderung eines Betriebsgebäudes (Autohaus) in ein Mikroapartment-Haus (Wohnen), "Marienborner Straße 49", Mainz-Bretzenheim, Gemarkung Bretzenheim, Flur 9, Flurstück 193/13, 193/9</p> <p>hier: Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für Bauvorhaben</p>
<p>Mainz, 18.02.2026</p> <p>gez. Ludwig Holle Beigeordneter</p>

## Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage versagt der Bau- und Sanierungsausschuss die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

## **Sachverhalt:**

### **1. Inhalt des Bauantrages**

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende dreigeschossige Autohaus um zwei Vollgeschosse aufzustocken und in eine Anlage mit Mikroapartments umzuwandeln. Derartige Mikroapartments ermöglichen eine eigenständige und unabhängige Haushaltsführung, sodass es sich um Wohnnutzung im bauplanungsrechtlichen Sinne handelt.

Mit Datum vom 13.06.2022 erteilte das Bauamt diesbezüglich einen negativen Bauvorbescheid. Gegen diesen negativen Bauvorbescheid wurde Widerspruch erhoben, dieser liegt derzeit dem Stadtrechtsausschuss der Stadt Mainz vor.

Da von Seiten des Stadtrechtsausschusses noch kein Widerspruchsbescheid erlassen wurde, ist die Erteilung bzw. Versagung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich.

### **2. Planungsrechtliche Prüfung**

#### *2.1 Prüfung nach § 30 BauGB*

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zwischen Essenheimer Straße und Marienborner Straße (B 118)". Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher gemäß §§ 30 und 31 BauGB.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B118" hinsichtlich der Art und Maß der Baulichen Nutzung. Die im Bebauungsplan festgelegte maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf dem Baugrundstück beträgt 2 Vollgeschosse. Zudem wurde eine maximal Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Im Jahr 2001 wurde die Errichtung eines dritten Vollgeschosses mit einer Gebäudehöhe von 11,60 m genehmigt, hierfür wurde eine entsprechende Befreiung erteilt.

Die zulässige Gebäudehöhe soll nun um 5,74 m auf 17,75 m überschritten werden. Ferner legt der Bebauungsplan "B118" für das Grundstück die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest, eine Wohnnutzung ist unzulässig.

#### *2.2 Ergebnis der Prüfung nach § 30 BauGB*

Das beantragte Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung. Die Erteilung einer Baugenehmigung wäre demnach nur unter Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich.

### *2.3 Prüfung nach § 31 Abs. 2 BauGB*

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### *2.4 Ergebnis der Prüfung nach § 31 Abs. 2 BauGB*

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung stellen regelmäßig einen Grundzug der Planung dar. Zudem wäre eine Befreiung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vor Hintergrund des Gebietserhaltungsanspruchs nicht mit den nachbarlichen Interessen vereinbar.

Eine Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe wäre aufgrund des Umfangs der Abweichung vorliegend städtebaulich nicht vertretbar.

Durch das beantragte Bauvorhaben werden die Grundzüge der Planung berührt. Indem der Bebauungsplan "B 118" Gewerbegebietsflächen festsetzt, werden die jeweiligen Gewerbebetriebe als solche geschützt und deren städtebauliche Entwicklung gesteuert. Die Sicherung des Gewerbebestandes stellt vorliegend einen Grundzug der Planung dar, so dass eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ausscheidet.

Zudem ist die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und die damit einhergehende städtebauliche Homogenität innerhalb der Gewerbegebietsflächen ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Bei der geplanten Überschreitung von 2,30 m handelt es sich städtebaulich nicht mehr um eine geringfügige Überschreitung. Die geplante Aufstockung des Bestandsgebäudes widerspricht somit ebenfalls den Grundzügen der Planung.

Selbst wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt wären, wäre eine Befreiung im Gesamtgefüge des maßgebenden Bebauungsplanes städtebaulich nicht vertretbar. Auch Gründe des Wohls der Allgemeinheit würden eine Befreiung nicht erfordern und die Durchführung des Bebauungsplanes würde auch nicht zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Somit sind die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, so dass die erforderlichen Befreiungen

- zur festgesetzten Art der Nutzung und
- zur Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe

auf dieser Grundlage nicht erteilt werden können.

### **3. Planungsrechtliche Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB**

Da das Vorhaben dem Wohnungsbau dient, könnte es im Wege der Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugelassen werden, sofern die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erfolgt und die übrigen Voraussetzungen dieser Vorschrift erfüllt sind.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann hierbei im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Nach § 36a BauGB erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die städtebauliche Entwicklung hat nachhaltig, zukunftsfähig und sozial verträglich zu erfolgen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen u.a. durch den Klimawandel, die Mobilitätswende, steigende Miet- und Kaufpreise und die Energiewende, gilt es, auf den Flächen nachhaltige, zukunftsfähige und sozial verträgliche Planungen umzusetzen.

#### *3.1 Prüfung zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung*

Die im Juni 2022 eingereichte Bauvoranfrage zur Umnutzung und Aufstockung eines Autohauses zu einem Wohngebäude mit 82 Wohneinheiten in einem Gewerbegebiet ist aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Der geltende Bebauungsplan "B 118" gibt eine klare städtebauliche Struktur vor, indem er unterschiedliche Nutzungskategorien wie Wohn-, Misch-, Sonder- und Gewerbegebietsflächen nach dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG deutlich voneinander trennt. Diese Zonierung gewährleistet eine funktionale und harmonische städtebauliche Struktur.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist der planungsrechtliche Schutz des bereits bei Aufstellung bestehenden Gewerbegebiets sowie die Sicherstellung dessen Erweiterungsmöglichkeiten.

Das Gebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, weshalb Wohnnutzungen (mit Ausnahme von Betriebsleiterwohnungen) nicht zulässig sind. Die Etablierung von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet könnte potenzielle Konflikte mit den bestehenden Gewerbebetrieben verursachen, deren Betriebstätigkeit beeinflussen und letztlich zu deren Verdrängung führen könnte.

Zudem wurde in der Bauvoranfrage eine mögliche Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch die geplante Aufstockung des Bestandsgebäudes thematisiert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben sichern jedoch auch die räumliche Gliederung und Proportionen innerhalb des Gewerbegebietes.

Durch die Regelungen des Bebauungsplanes "B 118" soll die charakteristische Struktur des Gewerbestandorts in Mainz-Bretzenheim geschützt und seine städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens könnte aufgrund der geltenden Abwehransprüche gegenüber den Gewerbebetrieben die Gegebenheiten des Gebiets erheblich gefährden und widerspricht somit den grundlegenden Planungszielen des Bebauungsplans.

Das geplante Vorhaben ist daher mit den Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mainz in diesem Bereich des Stadtgebietes nicht vereinbar.

### *3.2 Prüfung zu den Auswirkungen auf Grün- und Freiräume sowie Umweltbelange im Städtebau*

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um die Nutzungsänderung eines bestehenden gewerblichen Gebäudes in ein Wohngebäude. Eine Änderung der Gebäudehülle und eine Aufstockung um 2 Geschosse ist geplant. Informationen zur Begrünung auf dem Gebäude (Dachbegrünung) oder an dem Gebäude (Fassadenbegrünung) liegen nicht vor. Informationen zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen auf dem Grundstück liegen nicht vor. Ein Nachweis der Einhaltung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 118" Nr. 1.7.3 (Dachbegrünung) liegt nicht vor. Ein zeichnerischer Nachweis (Freiflächenplan gem. § 3 Abs 1 der Begrünungs- und Gestaltungssatzung) und ein rechnerischer Nachweis (Berechnungshilfe) der Einhaltung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung liegt nicht vor.

Erhebliche Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange Grün und Umwelt können nicht ausgeschlossen werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Wohnnutzung in erheblichem Umfang in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet. Es handelt sich nicht um eine die betriebliche ergänzende, mitgeführte Nutzung, sondern um eine eigenständige Wohnnutzung. Durch eine derartige Wohnnutzung kann der Gebietscharakter des Gewerbegebietes zu einem Mischgebiet kippen, wodurch Einschränkungen der Betriebstätigkeit für ansässige Gewerbetreibende ausgelöst werden können.

Der Stadtrat hat sich mit Beschluss vom 26.11.2025 einen einheitlichen Orientierungsrahmen zur Beurteilung von Bauanträgen im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung gegeben. Danach sollen keine Abweichungen von der Art der Nutzung in Gebieten mit Bebauungsplan erfolgen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Dies wird in der zugehörigen Beschlussvorlage (Drucksache Nr. 1776/2025) Ziffer 3.1.1 näher ausgeführt. Dieser Orientierungsrahmen ist vorliegend in Bezug zu nehmen. Durch das Vorhaben kann es zu Nutzungskonflikten kommen.

### *3.3 Prüfung zur Vereinbarung von sozial gefördertem Wohnraum, Infrastrukturkosten und der Verpflichtung zu einem zügigen Baubeginn*

Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrates vom 26.11.2025 zum "Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Orientierungsrahmen bei Zustimmungsverfahren gemäß § 36a BauGB" hat die Stadt Mainz beschlossen, eine Zustimmung davon abhängig zu machen, dass für das beantragte Bauvorhaben bestimmte Rahmenbedingungen erfüllt werden.

Hierzu zählen:

- Eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung von 33% sozial geförderten Wohnraums, sofern mindestens 10 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden,
- Eine angemessene Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für Infrastrukturmaßnahmen der Stadt, die Voraussetzung oder Folge des zustimmungsbedürftigen Vorhabens sind, sofern der Stadt solche Kosten entstehen,
- eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zu einem zügigen Baubeginn.

Wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar wäre, könnte die Zustimmung unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt über die oben dargestellten Inhalte abschließt.

### *3.4 Ergebnis der Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB*

Da das beschriebene Vorhaben mit den Vorstellungen der Stadt Mainz von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Teil des Stadtgebiets nicht vereinbar ist, kann die für die beantragte Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erforderliche Zustimmung der Stadt nicht erteilt werden.

Sofern für Vorhaben keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann, sieht die gesetzlich vorgeschriebene Prüfkaskade vor, dass die Verwaltung ohne eigenes Ermessen eine erweiterte Prüfung der Zulässigkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB durchzuführen hat. Führt auch diese Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben aufgrund der fehlenden Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Mainz nicht nach § 36a BauGB zustimmungsfähig ist, hat die Prüfung der Zustimmung gemäß § 246e BauGB zu erfolgen.

## **4. Planungsrechtliche Prüfung nach § 246e BauGB**

Mit Zustimmung der Gemeinde kann von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
- der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

#### *4.1 Ergebnis der Prüfung nach § 246e BauGB*

Der Gesetzgeber sieht auch für diese Abweichungsmöglichkeit eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB vor. Eine städtebauliche Veränderung im geplanten Umfang entspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt Mainz von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil des Stadtgebietes.

Die durch das beantragte Vorhaben entstehenden städtebaulichen Verhältnisse würden auch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht in der beantragten Form herbeigeführt werden. Die Prüfung nach § 246e BauGB kommt daher zu dem gleichen Ergebnis wie die Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

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

Geschlechtsspezifische Folgen sind beim vorliegenden Antrag nicht erkennbar.

### **6. Ergebnis der Prüfung des Orientierungsrahmens zum beantragten Vorhaben**

Der Bau- und Sanierungsausschuss versagt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

*Anlage:*

- *Auszug Planzeichnungen Antrag Vorhaben*