

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0289/2026
Amt/Aktenzeichen 61/31 / He / K / 114	Datum 17.02.2026	TOP

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

<p>Betreff: Bauantrag betreffend die nachträgliche Genehmigung der dritten Wohneinheit im Dachgeschoss "Kernerweg 36", Hechtsheim, Gemarkung Mainz, Flur 5, Flurstück 774</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 erteilt der Bau- und Sanierungsausschuss die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

Sachverhalt:

1. Inhalt des Bauantrages

Das Wohngebäude verfügt im Bestand über 3 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wurden bei Errichtung des Wohngebäudes genehmigt. Die Wohneinheit im Dachgeschoss wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Die Wohneinheit ist nachweislich seit 01.06.1990 vermietet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 47 m².

Inhalt des Bauantrags ist ausschließlich die Legalisierung der bereits vorhandenen Wohneinheit. Es wurden keine baulichen Veränderungen und auch keine Versiegelung von Freiflächen beantragt.

2. Planungsrechtliche Prüfung

2.1 Prüfung nach § 30 BauGB

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Großberghöhe (He 33)". Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher gemäß §§ 30, 31 BauGB.

Der Bebauungsplan "He 33" setzt für den Bereich des Baugrundstücks ein reines Wohngebiet (WR) fest, in welchem gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen.

2.2 Ergebnis der Prüfung nach § 30 BauGB

Das beantragte Bauvorhaben widerspricht somit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 des Bebauungsplans "He 33". Die Erteilung einer Baugenehmigung wäre daher unter Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 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

Die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist vorliegend nicht möglich, da sie die Grundzüge der Planung berühren würde. Wesentlicher Inhalt der textlichen Festsetzung 1.1 des Bebauungsplans "He 33" ist die Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten.

Da die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind, kann die beantragte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden.

Da das Vorhaben dem Wohnungsbau dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, könnte das geplante Vorhaben jedoch gemäß § 31 Abs. 3 BauGB als zulässig angesehen werden, sofern die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erteilt wird.

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

Das Vorhaben beinhaltet ausschließlich die Legalisierung einer bestehenden dritten Wohneinheit im Dachgeschoss. Da keine zusätzlichen Freiflächen versiegelt werden und keine baulichen Veränderungen am Baukörper erfolgen, handelt es sich um eine besonders flächenschonende Maßnahme der Innenentwicklung. Öffentliche Belange stehen der beantragten Befreiung nicht entgegen.

Auch nachbarliche Interessen bleiben gewahrt. Da das Gebäude in seiner Höhe, Ausdehnung und äußeren Gestalt unverändert bleibt, ergeben sich für die angrenzenden Grundstücke keine neuen Beeinträchtigungen durch Verschattung, Einsichtmöglichkeiten oder eine Veränderung der optischen Massenwirkung.

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

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

Eine Änderung oder Erweiterung der Gebäudehülle erfolgt nicht. Eine Änderung der Grün- und Freianlagen auf dem Grundstück erfolgt nicht. Vorgaben zur Begrünung des Grundstücks werden durch das Vorhaben nicht berührt. Ein Nachweis der Einhaltung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung ist nicht erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange Grün und Umwelt können ausgeschlossen werden.

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 gefördertem 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.

Da das Bauvorhaben über weniger als 10 Wohneinheiten verfügt, bestehen keine Verpflichtungen zur Herstellung von gefördertem Wohnraum. Das Vorhaben löst keine Infrastrukturmaßnahmen der Stadt aus. Ebenso ist eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zu einem zügigen Baubeginn obsolet, da der Bauantrag die Nachgenehmigung bereits erfolgter Baumaßnahmen zum Gegenstand hat.

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 vereinbar ist, kann die für die beantragte Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erforderliche Zustimmung der Stadt erteilt werden.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Geschlechtsspezifische Folgen sind beim vorliegenden Antrag nicht erkennbar.

5. Ergebnis der Prüfung des Orientierungsrahmens zum beantragten Vorhaben

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

Anlage:

- *Auszug Planzeichnungen Antrag Vorhaben*