

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0291/2026
Amt/Aktenzeichen 61/31 / Wei / D / 54	Datum 23.02.2026	TOP

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

<p><b>Betreff:</b> Bauantrag betreffend die Errichtung einer Doppelhaushälfte (3 Wohneinheiten) "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße 16", Gemarkung Weisenau, Flur 6 Flurstück 89/13</p> <p>hier: Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für Bauvorhaben</p>
<p>Mainz, 24.02.2026</p> <p>gez. Ludwig Holle Beigeordneter</p>

## Beschlussvorschlag:

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

## 1. Inhalt des Bauantrages

Beantragt wird die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten. Das bestehende Wohngebäude mit einer Wohneinheit soll zuvor zurückgebaut werden.

## 2. Planungsrechtliche Prüfung

### 2.1 Prüfung nach § 30 BauGB

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Moritzstraße (W 106)".

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche für das oben genannte Grundstück sind durch Planeintrag festgesetzt:

- GRZ: 0,25
- Grundfläche: 180 m<sup>2</sup>

Gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2.1 ist jeweils das kleinere von beiden maßgeblich.

Das Grundstück hat eine Fläche von 767 m<sup>2</sup>, bei einer GRZ von 0,25 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 191,75 m<sup>2</sup>.

Da der kleinere Wert maßgeblich ist, beträgt die zulässige Grundfläche für das Grundstück 180 m<sup>2</sup>.

Gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2.3 ist beim Bau von Doppelhäusern die maximal zulässige Grundfläche je Doppelhaushälfte auf 2/3 der in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundfläche reduziert.

Hieraus ergibt sich eine Reduktion der maximal zulässigen Grundfläche (180 m<sup>2</sup>) auf 120 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche für die beantragte Doppelhaushälfte.

Beantragt wird ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 272 m<sup>2</sup>.

Insgesamt ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 152 m<sup>2</sup>.

Gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 1.5.1 ist beim Bau von Doppelhäusern die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt. Geplant wird eine Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird um eine Wohneinheit überschritten.

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

Das beantragte Bauvorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplans "W 106". 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*

Aufgrund des Umfangs der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche wäre die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar.

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

## **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

Der Bebauungsplan "W 106" wurde mit Bekanntmachung am 31.05.2024 rechtskräftig. Ziel der Aufstellung war es, die städtebauliche Nachverdichtung im Plangebiet steuern. Damit sollen städtebauliche Spannungen sowie Fehlentwicklungen infolge einer ungeordneten, übermäßigen baulichen Verdichtung vermieden werden. Zur Steuerung der baulichen Dichte sieht der Bebauungsplan ein bewusst abgestuftes Regelungssystem aus Grundflächenzahl, absoluter Grundfläche sowie einer zusätzlichen Reduzierung der zulässigen Grundfläche bei Doppelhäusern auf 2/3 der festgesetzten Grundfläche je Haushälfte. Die Kopplung der Grundflächenzahl mit der absoluten Grundfläche dient dazu, die Bebauung der im Gebiet vorhandenen Grundstücke mit sehr großen Grundstücksgrößen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Ohne diese Festsetzung würden im Bereich dieser Grundstücke Baukörper mit Gebäudeabmessungen bzw. hieraus resultierende Gebäudekubaturen entstehen, die den diesbezüglich im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Rahmen deutlich überschreiten würden. Gemäß der Planbegründung sollen damit unerwünschte städtebauliche Effekte ausgeschlossen und die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur gesichert werden.

Die beantragte Grundfläche von 272 m<sup>2</sup> überschreitet die zulässige Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte um mehr als das Doppelte (+125 %). Eine derart weitgehende Überschreitung widerspricht den Zielen des Bebauungsplanes und ist somit städtebaulich nicht vertretbar. Insbesondere würde sie zu einer deutlich erhöhten Versiegelung und zu einer baulichen Massenveränderung führen, die dem bestehenden Gebietscharakter widerspricht.

Zudem entspricht das Vorhaben nicht den gemäß Bebauungsplan festgesetzten zulässigen zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, städtebauliche Spannungen zu vermeiden, die durch eine zu große Anzahl an Wohneinheiten ausgelöst werden können. Die Überschreitung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten führt zu einer weiteren Verschärfung der Flächeninanspruchnahme, da insbesondere zusätzliche Bedarfe für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie Nebenanlagen entstehen.

Vergleichbare Vorhaben mit deutlicher Überschreitung der Grundflächenzahl bzw. der festgesetzten Grundfläche sowie der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen. Die beschriebenen negativen Folgeerscheinungen könnten hierdurch übertragen und wiederholt werden.

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*

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)". Die zulässige Grundfläche für das beantragte Vorhaben beträgt 120 m<sup>2</sup>, beantragt ist eine Grundfläche von 272 m<sup>2</sup>. Der Nachweis der Einhaltung der zu begrünenden Grundstücksteile gemäß Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Nachweis der Einhaltung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung liegen nicht vor. Vorschläge für gleichwertige ökologische Alternativen auf dem Baugrundstück liegen nicht vor.

Bei dem Vorhaben ist aus den Unterlagen heraus nicht erkennbar, dass bzw. wie die gesunden Wohnverhältnisse in Bezug auf den einwirkenden Verkehrslärm hergestellt werden. Diese gehören zu dem öffentlichen Belang Umwelt. Daher ist das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar. Die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse erscheint möglich, ist in den vorliegenden Antragsunterlagen allerdings nicht enthalten.

### *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.

### *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 möglicherweise 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*