

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

0292/2026

Amt/Aktenzeichen  
61/31 / Go / C / 71

Datum  
17.02.2026

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 24.02.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	05.03.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	05.03.2026	Ö

## Betreff:

Bauvoranfrage betreffend die Planung von einem Wohngebäude (1 WE)  
"Carlo-Mierendorff-Straße 1", Gemarkung Mainz-Gonsenheim, Flur 18, Flurstücke 49/3

hier: Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB

Mainz, 18.02.2026

gez.  
Ludwig Holle  
Beigeordneter

## Beschlussvorschlag:

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

## **Sachverhalt:**

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

Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 49/3 wird zum Teil (im südlichen Bereich) abgerissen.

Auf dem 1.469 m<sup>2</sup> großen Grundstück soll ein weiteres Wohngebäude (1 WE) errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher gemäß § 34 BauGB.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **2. Planungsrechtliche Prüfung**

#### *2.1 Prüfung nach § 34 Abs. 1 BauGB*

Das Bauvorhaben fügt sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung; hier: Grundfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Den Einfügerahmen bilden die Grundstücke, Carlo-Mierendorff-Straße 1, Carlo-Mierendorff-Straße 1A und 1B, Herderplatz 9.

In diesem Einfügerahmen befinden sich Gebäude mit einer Grundfläche von 137 m<sup>2</sup> bis 204 m<sup>2</sup>.

Die Grundfläche übersteigt bei einer Fläche von 220 m<sup>2</sup> um 16 m<sup>2</sup> das Bestandsgebäude.

#### *2.2 Ergebnis der Prüfung nach § 34 Abs. 1 BauGB*

Das geplante Vorhaben fügt sich daher gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Weiter wäre das Vorhaben auch nicht gemäß § 34 Abs. 3a BauGB zulässig.

#### *2.3 Prüfung sowie Ergebnis der Prüfung nach § 34 Abs. 3a BauGB*

Vorliegend liegt ein Anwendungsfall des § 34 Abs. 3a vor. Demnach könnte vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, sofern die übrigen Voraussetzungen des § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB erfüllt sind und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

Diese Grenze ist regelmäßig dann überschritten, wenn durch die Erteilung der Befreiung ein Interessenkonflikt entstehen würde, welcher nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans vermieden werden könnte.

Es darf also nicht um städtebauliche Situationen gehen, die in dem Gebiet nahezu beliebig häufig auftreten können. Dies wäre vorliegend jedoch der Fall. Insofern kann das Vorhaben nicht gemäß § 34 Abs. 3a BauGB zugelassen werden.

Da das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, könnte das geplante Vorhaben jedoch gemäß § 34 Abs. 3b BauGB als zulässig angesehen werden, sofern die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erteilt wird.

### **3. Planungsrechtliche Prüfung nach § 34 Abs. 3b BauGB**

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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 hier beantragte Gebäude stellt sich als Einfamilienhaus mit Doppelgarage dar. Das im Bestand vorhandene Gebäude soll rückgebaut werden, das Grundstück soll geteilt und die neu entstehenden Grundstücke mit jeweils einem Gebäude neu bebaut werden. Die "Carlo-Mierendorff-Straße" ist geprägt durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur.

Durch die Errichtung des beantragten Vorhabens würde sich die Grundfläche im Vergleich zu dem bestehenden Gebäude deutlich erhöhen. Die beantragte Gebäudegrundfläche von 220 m<sup>2</sup> findet sich in der Eigenart der näheren Umgebung nicht wieder.

Weiter würde der Versiegelungsanteil aufgrund des Hauptgebäudekörpers sowie der zusätzlichen baulichen Nebenanlagen oberirdisch auf dem Grundstück ansteigen. Der hohe Grad an Versiegelung lässt im Vergleich zum Bestand nur eine untergeordnete freiraum- bzw. grünplanerische Nutzung zu. Durch das beantragte Vorhaben werden bodenrechtliche Spannungen ausgelöst.

Das Vorhaben weicht durch die Erhöhung der Grundfläche erheblich von den bestehenden Strukturen im maßgeblichen Einfügerahmen ab. Es entfaltet eine negative Vorbildwirkung für die Grundstücke in der näheren Umgebung aufgrund des durch das Vorhaben dauerhaft veränderten Einfügerahmens. Entsprechend ist zu erwarten, dass sich die städtebauliche Struktur des Bereiches aufgrund der geplanten Umsetzung nachhaltig verändert. Damit geht auch der Verlust der vorhandenen Grün- und Freiflächenanteile einher.

Die geplante Errichtung des Wohngebäudes und die hiermit einhergehende deutliche Erhöhung der Grundfläche ist städtebaulich nicht vertretbar. Ebenso wird das Straßenbild in einem städtebaulich nicht verträglichen Maß verändert. Vergleichbare Vorhaben können im nahen städtebaulichen Umfeld des Vorhabens entstehen. Die beschriebenen negativen Folgerscheinungen könnten hierdurch übertragen und wiederholt werden. Überdies wird der Einfügerahmen erheblich in einem Maß verändert, das nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht.

Das geplante Vorhaben ist 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 Vorhaben handelt es sich um eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die gestellten Fragen beziehen sich auf die Grundfläche, die Trauf- und Firsthöhe und die überbauten Nebenflächen. Grün- und Umweltbelange finden sich in einer Frage zur Fällung von 5 Bäumen. Gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Mainz (§ 5, Abs. 1b), ist für geschützte Bäume eine Fällgenehmigung zu erteilen, sofern eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht verwirklicht werden kann. Im Rahmen der Fällgenehmigung werden Ersatzpflanzungen festgesetzt. Der ökologische Ausgleich für die Fällung von geschützten Bäumen kann sichergestellt werden. Der Nachweis der Einhaltung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung ist nicht Bestandteil der Bauvoranfrage und liegt demnach aktuell nicht vor. Ebenso wurden keine Vorschläge für gleichwertige ökologische Alternativen auf dem Baugrundstück vorgelegt.

### *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 unter der Voraussetzung zu erteilen, 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.

Da das Bauvorhaben über weniger als 10 Wohneinheiten verfügt, bestehen keine Verpflichtungen zur Herstellung von gefördertem Wohnraum.

### *3.4 Ergebnis der Prüfung nach § 34 Abs. 3b 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 das beantragte Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung gemäß § 34 Abs. 3b BauGB erforderliche Zustimmung der Stadt nicht erteilt werden.

Sofern für Vorhaben keine Befreiung nach § 34 Abs. 3a erteilt werden kann, sieht die gesetzlich vorgeschriebene Prüfkaskade vor, dass die Verwaltung ohne eigenes Ermessen eine erweiterte Prüfung der Zulässigkeit nach § 34 Abs. 3b 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 die Planung möglicherweise entstehenden städtebaulichen Verhältnisse würden auch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht in der beantragten Form festgesetzt werden.

Die Prüfung nach § 246e BauGB kommt daher zu dem gleichen Ergebnis wie die Prüfung nach § 34 Abs. 3b 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*