

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0557/2026
Amt/Aktenzeichen 61/31 / Lau / O / 243	Datum 25.03.2026	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am ---			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Anhörung	14.04.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.04.2026	Ö

<p>Betreff: Bauvoranfrage betreffend die Nutzungsänderung eines bestehenden Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in ein Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten, "Oberer Dorfgraben 6", Mainz-Laubenheim, Gemarkung Laubenheim, Flur 4, Flurstück 147/8</p> <p>hier: Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für Bauvorhaben</p>
<p>Mainz, 31.03.2026</p> <p>gez. Ludwig Holle Beigeordneter</p>

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsbesprechung und der Ortsbeirat Mainz-Laubenheim empfehlen, der Bau- und Sanierungsausschuss beschließt in Kenntnis der Beschlussvorlage:

- die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

Sachverhalt:

1. Inhalt der Bauvoranfrage

Beantragt wird die Nutzungsänderung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück "Oberer Dorfgraben 6" in Laubenheim, aus 2 Wohneinheiten sollen 7 Wohneinheiten entstehen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Laubenheim West Erweiterung (L 34)". Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans "L 34" sind in allen ein- und zweigeschossigen Häusern nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Mit Datum vom 25.09.2024 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 nach § 30 BauGB und § 31 Abs 2 BauGB

2.1 Prüfung nach § 30 BauGB

Der Bebauungsplan setzt für das gegenständliche Grundstück als Maß der baulichen Nutzung 2 Vollgeschosse fest. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes L 34 sind in allen ein- und zweigeschossigen Häusern nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2.2 Ergebnis der Prüfung nach § 30 BauGB

Das beantragte Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans "L 34", da es die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude um 5 Wohneinheiten überschreitet.

2.3 Prüfung nach § 31 Abs. 2 BauGB

Nach § 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 Nr. 2 des Bebauungsplans "L 34" ist die Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten.

3. Planungsrechtliche Prüfung nach § 31 Abs. 3 BauGB

Da das Vorhaben dem Wohnungsbau dient, könnte es im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zugelassen werden, sofern die Zustimmung der Gemeinde nach § 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

Für das Bauvorhaben liegt eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2023 vor. Das hier beantragte Gebäude stellt sich als Wohngebäude für sieben Wohneinheiten dar. Geplant ist eine Befreiung der textlichen Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes "L 34" und demnach die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von derzeit 2 auf zukünftig 7 Wohneinheiten.

Laut textlicher Festsetzung Nr. 2 zum Bebauungsplan "L 34" sind "in allen ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig". Die Festsetzung der Zweiwohnungsklausel ist im Hinblick auf die Gewährleistung einer einheitlichen Struktur im Plangebiet, bestehend aus Einfamilien- und Reihenhäusern, begründet. Hierdurch sollte die Struktur aus den umliegenden, bereits bestehenden Baugebieten homogen weiterentwickelt werden. Die an den "L 34" angrenzenden Bebauungspläne treffen ebenfalls Regelungen zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.

In Anlehnung an die genannten Bebauungspläne ist das städtebauliche Umfeld des gegenständlichen Wohngebäudes westlich der Straße "Im Dorfgraben" überwiegend durch Einfamilien- und Reihenhausstrukturen geprägt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 2 um 5 weitere Wohneinheiten vor dem Ziel der Wohnraumschaffung städtebaulich vertretbar, da sich die bauliche Hülle im Vergleich zum Bestandsgebäude nicht verändert und eine Errichtung von genehmigungsfreien Nebenanlagen im Bestand bereits erfolgt ist.

Aufgrund dieser Beurteilung wird der Rahmen zur Bemessung weiterer Bauanträge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesetzt und ist auch für andere Vorhaben anzuwenden.

Das geplante Vorhaben ist 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

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Laubenheim-West-Erweiterung (L 34)". Dieser setzt überbaubare Grundstücksteile und nicht überbaubare Grundstücksteile fest. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Die Ausnutzung des Grundstückes durch bauliche Anlagen überschreitet bereits aktuell einen heute anzulegenden Rechtsrahmen. Es ist davon auszugehen, dass eine Erhöhung der Wohneinheiten auch den Wunsch bzw. das Erfordernis nach bzw. von weiteren Nebenanlagen auslöst (Abstellflächen, Sitzplätze, Mülltonnenstandplätze, etc.).

Der Nachweis der Einhaltung der zu begründenden Grundstücksteile gemäß Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Nachweis der Einhaltung des Begrünungs- und Gestaltungssatzung liegen nicht vor. Vorschläge für gleichwertige ökologische Alternativen auf dem Baugrundstück liegen nicht vor.

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 nach § 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, kann die Zustimmung unter der Bedingung erteilt werden, dass der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt über die oben dargestellten Inhalte abschließt.

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 vereinbar ist, kann die für die beantragte Befreiung nach § 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*