

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0558/2026
Amt/Aktenzeichen 61/31 / Go / I / 33	Datum 25.03.2026	TOP

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

Betreff:

Bauvoranfrage betreffend die Aufstockung eines bestehenden 4-geschossigen Gebäudes (Studierendenwohnheim, 75 Zimmer und 1 Heimleiterwohnung) um 2 weitere Vollgeschosse (insgesamt VI Vollgeschosse), "In der Meielache 42", Mainz-Hartenberg/Münchfeld, Gemarkung Gonsenheim, Flur 10, Flurstück 136/6, 118/3, 114/4

hier: Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für Bauvorhaben

Mainz, 31.03.2026

gez.
Ludwig Holle
Beigeordneter

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltungsbesprechung und der Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld empfehlen, der Bau- und Sanierungsausschuss beschließt in Kenntnis der Verwaltungsvorlage:

- das Versagen der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

Sachverhalt:

1. Inhalt des Bauantrages

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende 4-geschossige Wohngebäude (Studierendenwohnheim, 75 Zimmer und 1 Heimleiterwohnung) um 2 weitere Vollgeschosse (ca. 25 zusätzlichen Wohneinheiten) aufzustocken.

Mit Datum vom 27.08.2024 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

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Münchfeld - Teil III (H 28/III)". Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher gemäß §§ 30, 31 BauGB.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht der Festsetzung "Anzahl der Vollgeschosse".

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Eintrag in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans festgesetzt. Zusätzlich ist in den Baufenstern die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Einzelnen konkretisiert: In einem der 4 Baufenster sind 6 Vollgeschosse, in den anderen 3 Baufenstern 4 Vollgeschosse festgesetzt.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf dem Baugrundstück ist im Bebauungsplan mit 4 festgesetzt.

2.2 Ergebnis der Prüfung nach § 30 BauGB

Das beantragte Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zahl der Vollgeschosse". 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

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 Zahl der Vollgeschosse stellt vorliegend einen Grundzug der Planung dar. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans war im vorliegendem Fall Wille des Plangebers, ein 6-geschossiges Wohngebäude und drei 4-geschossige Wohngebäude festzusetzen.

Zudem wäre die Erteilung der Befreiung städtebaulich nicht vertretbar, da sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar ist.

Unter Würdigung nachbarlicher Interessen wäre eine Aufstockung in Hinblick an die angrenzende zweigeschossige Reihenhausbauung ebenfalls 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 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

Der Bebauungsplan "H 28/III" sieht gemäß Planeintrag für den gegenständlichen Baukörper die Festsetzung von 4 Vollgeschossen als Höchstmaß vor. Durch die festgesetzten Höhen strebt der Bebauungsplan eine Staffelung von Westen nach Osten an. Westlich an das bestehende Studierendenwohnheim (ca. 128,88 m üNN) grenzen zwei weitere 4-geschossige Mehrfamilienhäuser (ca. 128,50 m üNN) sowie eine 6-geschossige Bebauung (ca. 136,40 m üNN) entlang der "Richard-Schirrmann-Straße" an. Südwestlich des Wohnheims außerhalb des Geltungsbereiches des "H 28/III" befindet sich eine 2-geschossige Reihenhausbebauung (ca. 123,00 m üNN).

Aktuell besteht ein geordneter städtebaulicher Übergang zwischen der 2-geschossigen Reihenhausbebauung im Süden, die planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist und den bestehenden 4-geschossigen Bestandsgebäuden.

Der Übergang ist mit einer Höhendifferenz von ca. 5-6 m bei einer räumlichen Distanz von 27 m als verträglich einzustufen und angemessen angesichts der unterschiedlichen Gebäudetypologien. Die Beibehaltung dieses städtebaulich harmonischen Übergangs von Geschosswohnungsbauten zu den Einfamilienhausstrukturen ist von großer Bedeutung für die städtebauliche Gesamtwirkung des Gebietes.

Mit der geplanten Aufstockung ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe um ca. 6,62 m von 128,88 m üNN auf 135,50 m üNN verbunden. Dies würde zu einem Höhenunterschied von ca. 12-13 m zwischen den beiden städtebaulichen Strukturen führen und das Siedlungsgefüge nachhaltig verändern. Die parallele Ausrichtung des Wohnheims und der Reihenhausstrukturen zueinander verstärkt diesen Eindruck. Das Entstehen einer städtebaulichen Zäsur an dieser Stelle im Stadtgebilde wäre in Folge der Umsetzung zu erwarten.

Aufgrund dessen ist eine Aufstockung nicht vertretbar, da sich eine sechsgeschossige Bebauung deutlich von der angrenzenden 2-geschossigen Reihenhausbebauung abheben würde. Weiterhin würde durch die Aufstockung eine negative Vorbildwirkung für die weiteren 4-geschossigen Gebäude in der näheren Umgebung geschaffen. Inwieweit sich das geplante Vorhaben auf die zusätzliche Herstellung von Stellplätzen und das zukünftige Verkehrsaufkommen auswirkt, ist in den Antragsunterlagen nicht dargestellt und damit nicht abschließend prüfbar.

Um die bestehende, städtebaulich angemessene Höhengestaltung im vorliegenden Siedlungsbereich zu erhalten, ist es notwendig, keine über den Bestand hinausgehende Aufstockung zuzulassen. Dementsprechend sind die bestandssichernden Festsetzungen des Bebauungsplans "H 28/III" beizubehalten.

Eine Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens auf Basis der Informationen der Bauvoranfrage mit den Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mainz in diesem Bereich des Stadtgebietes ist nicht gegeben.

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

Das Vorhaben löst einen nicht bilanzierten Eingriff in Natur- und Landschaft aus. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild, insbesondere in Bezug auf das nördlich des Vorhabens liegende Landschaftsschutzgebiet "Gonsbachtal" können nicht ausgeschlossen werden.

Östlich des Vorhabens liegt der Geschützte Landschaftsbestandteil "Gehölzbestand am Heiligenhaus". Eine Beeinträchtigung der dort befindlichen 13 grenznahen städtischen Bäume mit der Nr. 19-31 sowie des Gehölzbestandes kann nicht ausgeschlossen werden.

In nördlicher Richtung grenzt das Baugrundstück an die städtische Grünfläche "Drittamt-Fläche Münchfeldschule". Eine Beeinträchtigung dieser Fläche sowie der dort befindlichen 4 städtischen Bäume mit der Nr. 26, 27, 28, 29 sowie des Gehölzbestandes kann nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß den einreichten Unterlagen kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der GRZ von 0,15 auf 0,16. Weitere Angaben zur zusätzlichen, durch die Planung bedingten Versiegelung, z. B. durch Nebenanlagen, wurden nicht gemacht. Maßgebliche Versiegelungen im Zuge der geplanten Baumaßnahmen über den aktuellen Bestand hinaus werden kritisch gesehen.

Der Nachweis der Einhaltung der zu begrünenden Grundstücksteile gemäß Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Nachweis der Einhaltung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung liegt 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 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.

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 wäre, kann die für die beantragte Befreiung nach § 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

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfkaskade sieht vor, dass, sofern für Vorhaben keine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden kann, da das Vorhaben nicht mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Mainz vereinbar ist, die Verwaltung ohne eigenes Ermessen eine erweiterte Prüfung der Zulässigkeit nach § 246e BauGB durchzuführen hat.

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*