

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1115/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 31 / Mz / A / 278	Datum 05.08.2026	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 18.08.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	27.08.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	27.08.2026	Ö

Betreff:

Bauvorhaben Wohngebäude (eine Wohneinheit) innerhalb einer Denkmalzone (bauliche Gesamtanlage); "Am Klostergarten 3", Gemarkung Mainz, Flur 23, Flurstück 24:

1. Umbau und Herstellung von weiteren zwei Wohneinheiten zu insgesamt drei Wohneinheiten
2. Fassadenänderungen sowie Errichtung von zwei Dachgauben

hier: Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB

Mainz, 11.08.2026

gez.
Ludwig Holle
Beigeordneter

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltungsbesprechung und der Ortsbeirat Mainz-Oberstadt empfehlen, der Bau- und Sanierungsausschuss erteilt in Kenntnis der Beschlussvorlage

- die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

1. Inhalt des Bauantrages

Beantragt werden der Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses sowie die Herstellung von weiteren zwei Wohneinheiten zu insgesamt drei Wohneinheiten. Die Herstellung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten stellt sich in der antragsgegenständlichen Planung wie folgt dar:

- a) Umnutzung von bestehenden Kellerräumen im Untergeschoss zu einer Wohneinheit.
- b) Herstellung einer Wohneinheit im Dachgeschoss durch internen Umbau. Für die Wohneinheit im Dachgeschoss ist seitlich von außen ein separater Hauseingang zum Treppenraum geplant.

Darüber hinaus sind Fassadenänderungen sowie die Errichtung von zwei Dachgauben geplant.

2. Planungsrechtliche Prüfung

2.1 Prüfung nach § 30 BauGB

Das Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des erst seit 04.12.2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Villengebiete Oberstadt – 1. Änderung (O 43/1. Ä)". Der Bebauungsplan "O 43/1. Ä" setzt für den Bereich des Baugrundstücks ein Allgemeines Wohngebiet "WA" fest. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher gemäß §§ 30, 31 BauGB.

Das Bauvorhaben widerspricht den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 43/1.Ä":

- a) Zeichnerische und textliche Festsetzung Ziffer 6 des Bebauungsplanes "O 43/1. Ä":
"In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig."

Geplant sind insgesamt drei Wohneinheiten (WE):

- 1 WE im Kellergeschoss
- 1 WE im Erd- und Obergeschoss
- 1 WE im Dachgeschoss

- b) Zeichnerische und textliche Festsetzung Ziffer 2.2 des Bebauungsplanes "O 43/1. Ä":
"Zulässig ist eine GFZ von 0,4. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen."

Das Wohngebäude weist bereits im Bestand eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,48 auf. Im Zuge der Planung einer Wohneinheit im Kellergeschoss erhöht sich die GFZ auf 0,56. Das Dachgeschoss ist bereits im Bestand ausgebaut.

2.2 Ergebnis der Prüfung nach § 30 BauGB

Das beantragte Bauvorhaben widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes "O 43/1. Ä", da

- a) die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude um eine Wohneinheit überschritten werden soll und
- b) die zulässige GFZ von 0,4 um 0,16 überschritten bzw. auf 0,56 erhöht werden soll.

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

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
- 1. 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

Zu a): Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten von 2 Wohneinheiten um 1 Wohneinheit auf insgesamt 3 Wohneinheiten:

Die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten stellt vorliegend einen Grundzug der Planung dar, so dass eine Befreiung von den Festsetzungen nicht in Betracht kommt. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes "O 43/1. Ä" ist die Begrenzung der Wohneinheiten von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude auch deshalb geboten, weil mit jeder zusätzlichen Wohneinheit die Flächenansprüche auf dem Grundstück für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten steigen, wodurch es regelmäßig zu einem Verlust der städtebaulich prägenden Grünsubstanz kommt, die den Charakter des Villengebietes maßgeblich mitbestimmt. Demzufolge ist die Erteilung der Befreiung auch städtebaulich nicht vertretbar.

Zu b): Überschreitung der zulässigen GFZ von 0,4 um 0,16 auf 0,56:

Das Wohngebäude weist bereits im Bestand eine GFZ von 0,48 auf. Eine weitere Überschreitung der GFZ auf 0,56 ist städtebaulich nicht vertretbar, da sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar ist.

Da die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind, können die beantragten Befreiungen 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 als zulässig angesehen werden, sofern die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erteilt wird. 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

Ziel des erst seit 2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes "O 43/1. Ä" ist es, den Charakter des bestehenden Villengebietes zu erhalten und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Städtebauliche Kennzeichen des Villengebiets sind große Grundstücke, freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, eine geringe Dichte und ein großer Grünanteil mit prägendem Baumbestand. Der Bebauungsplan "O 43/1. Ä" führt dabei die bereits 1977 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "O 43" verfolgten Ziele fort.

Die im Bebauungsplan "O 43/1. Ä" getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem zu erhaltenden Charakter des Villengebietes. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird im Bebauungsplan "O 43/1. Ä" begrenzt auf zwei Wohneinheiten je Gebäude, da mit jeder zusätzlichen Wohneinheit die Flächenansprüche auf dem Grundstück für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Zuwegungen für zusätzliche Hauseingänge steigen und damit in der Regel einen Verlust der städtebaulich prägenden Grünschubstanz nach sich ziehen, die den Charakter des Villengebietes maßgeblich mitbestimmt.

Durch eine mögliche Befreiung für die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit sowie mit der weiteren Folgebefreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) können vergleichbare Bauvorhaben mit den beschriebenen städtebaulich negativen Folgewirkungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "O 43/1. Ä" entstehen. Auch wenn mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben nach der Modifikation der Planung keine zusätzliche Versiegelung des Grundstücks durch zum Beispiel einen weiteren Stellplatz im Vorgarten oder an anderer Stelle des Grundstücks vorgesehen sind, könnte bei einer Befreiung von der festgesetzten Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten ein Präzedenzfall geschaffen werden. Die Folge ist, dass mit jeder nachträglich beantragten Wohneinheit die Flächenansprüche auf den einzelnen Grundstücken des Plangebiets für Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten sowie Zuwegungen für z.B. zusätzliche Hauseingänge in zusätzliche Wohneinheiten steigen. Dies zieht in der Regel einen Verlust der städtebaulich prägenden Grünschubstanz nach sich, die den Charakter des Villengebietes maßgeblich verändern.

Die mit Implementierung einer weiteren Wohneinheit im Untergeschoss sowie im Obergeschoss einhergehende Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl "GFZ" ist ebenfalls ein wichtiger städtebaulicher Planungsparameter, mit dem die Zielsetzungen zur Sicherung der prägenden Grünschubstanz für das Plangebiet gesteuert werden sollen. Ein grundsätzliches Mehr an zulässigen Geschossflächen (hier: GFZ 0,48 auf GFZ 0,56, zulässig: GFZ 0,4) birgt ebenfalls die Gefahr, dass in Kombination mit der Abweichung zur zulässigen Anzahl an Wohneinheiten die Flächenansprüche auf den einzelnen Grundstücken stetig steigen werden.

Bei dem hier in Rede stehenden Vorhaben und der beantragten Realisierung einer zusätzlichen Wohneinheit im Untergeschoss und einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss handelt es sich jedoch um eine Maßnahme innerhalb des bereits vorhandenen Gebäudes und damit um einen atypischen Einzelfall. Mit dem geplanten Vorhaben gehen – bis auf die beantragte Treppe in das Dachgeschoss - keine nach außen hin städtebaulich wirksamen Veränderungen der Kubatur und der vorhandenen Grünschubstanz einher. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut, eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl liegt aufgrund der Bestandsnutzung bereits vor. Die durch das beantragte Vorhaben aufgrund der erforderlichen Abweichungen entstehenden städtebaulichen Verhältnisse auf dem Grundstück verändern sich gegenüber dem jetzigen Zustand insgesamt nicht.

Die im Bestand vorhandenen Grün- und Freiflächen können erhalten werden und werden durch zusätzliche Strauchpflanzungen gezielt ergänzt. Die geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glas im Wintergarten, die als hochwirksam einzustufen sind, werden begrüßt.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass das geplante Vorhaben mit den Vorstellungen einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mainz in diesem Bereich des Stadtgebietes vereinbar ist.

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

Die Planung führt nicht zu erheblichen Veränderungen der nicht überbauten Grundstücksflächen. Die im Bestand vorhandenen Grün- und Freiflächen können erhalten bleiben und werden durch zusätzliche Strauchpflanzungen gezielt ergänzt. Dies ist ebenso zu begrüßen, wie die geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glas im Wintergarten, die als hochwirksam einzustufen sind.

Die Mindestbegrünung gemäß den Vorgaben der Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz werden einhalten, der Nachweis erfolgt durch einen qualifizierten Freiflächenplan und durch die Berechnungshilfe zur Satzung. Geplant sind demnach mehr Strauchflächen und mehr Baumpflanzungen. Der Nachweis einer ökologisch gleichwertigen Alternative auf dem Baugrundstück im Sinne des Orientierungsrahmens bei Zustimmungsverfahren wird somit geführt, die Umsetzung kann gesichert 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 nach § 36a BauGB" hat die Stadt Mainz beschlossen, eine Zustimmung davon abhängig zu machen, dass für das beantragte Bauvorhaben bestimmte Rahmenbedingungen erfüllt werden.

Da das Bauvorhaben über weniger als 10 Wohneinheiten verfügt, bestünden 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 für die beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB zur Errichtung der dritten Wohneinheit sowie zur Überschreitung der Geschossflächenzahl die erforderliche Zustimmung der Stadt erteilt werden.

Eine bauaufsichtliche Prüfung der übrigen Veränderungen auf dem Grundstück, die nicht Gegenstand dieser Befreiung sind, erfolgt unabhängig davon im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

4. Rückmeldung des Vorhabenträgers

Die Verwaltung hat dem Antragsteller zunächst mitgeteilt, dass der Antrag nicht den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Mainz entspricht. Durch Beratungen des Bauherrn im Rahmen eines Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB ist es gelungen, eine genehmigungsfähige Lösung zu erarbeiten. Daraufhin wurde der Antrag abgeändert. Auf die geplante Errichtung eines Stellplatzes außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Vorgartens wurde verzichtet.

Der Vorhabenträger wurde zudem darüber informiert, dass das Vorhaben gegebenenfalls unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erlangen könnte. Voraussetzung hierfür wäre unter anderem, dass die Gemeinde ihre Zustimmung zu dem Vorhaben gemäß § 36a BauGB erteilt. Der Vorgang ist daher dem Bau- und Sanierungsausschuss zur Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde vorzulegen.

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 erteilt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

Anlage:

- *Antragspläne zum geplanten Vorhaben "Am Klostergarten 3"*