

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1134/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 31 / Mz / K / 471	Datum 06.09.2026	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 22.09.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	29.09.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	29.09.2026	Ö

Betreff:

Wohn- und Geschäftsgebäude (12 WE); hier: Errichtung eines Wohngebäudes (2 WE) im rückwärtigen Grundstücksbereich, Kurfürstenstraße 5a, Mainz-Neustadt, Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstück 500;

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

Mainz, 10.09.2026

gez.
Ludwig Holle
Beigeordneter

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltungsbesprechung und der Ortsbeirat Mainz-Neustadt empfehlen, der Bau- und Sanierungsausschuss erteilt in Kenntnis der Verwaltungsvorlage

- die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

1. Inhalt des Bauantrages

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines im rückwärtigen Grundstücksteil gelegenen, aufgeständerten Hofgebäudes zur Schaffung von zwei neuen Wohneinheiten. Das Gebäude ist zweigeschossig, teilweise auf einer bestehenden Garagenanlage geplant und baulich durch eine "Erschließungsbrücke" mit dem Vorderhaus verbunden.

2. Planungsrechtliche Prüfung

2.1 Prüfung nach § 30 BauGB

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "N 76". Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich gemäß §§ 30, 31 BauGB.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich (Innenhof) sind im Bebauungsplan "N 76" private Verkehrsflächen (Fußwege/Zufahrten) und somit eine nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie private Grünflächen und Einzelbaumstandorte festgesetzt.

2.2 Ergebnis der Prüfung nach § 30 BauGB

Die beantragte Errichtung eines zweigeschossigen und aufgeständerten Wohngebäudes widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "N 76". Die Erteilung einer Baugenehmigung wäre demnach nur unter Erteilung von Befreiungen 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
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 diese die Grundzüge der Planung berühren würde. Wesentlicher Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes "N 76" sind die Festsetzungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Befreiung von oben genannten Festsetzungen ist zudem 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 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

Ziel des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes "N 76" ist u.a. die *"Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich."* Diese städtebaulichen Zielsetzungen werden mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren/nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen zur Entwicklung einer Blockrandbebauung umgesetzt.

Dort, wo unter Beachtung des Ziels zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich auch eine Bebauung möglich und planerisch gewünscht ist, sind im Bebauungsplan zusätzliche "überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzt. Neben dem in der Begründung explizit hervorgehobenen "Schwerpunkt Nr. 2" (viergeschossige Bebauung in der Blockmitte) sind weitere "überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzt, deren Höhenentwicklung auf ein geringes Maß (ein Vollgeschoss) eingeschränkt wird. Für den Bereich des beantragten teilweise über einer Garage aufgeständerten, zweigeschossigen Baukörpers im Blockinnenbereich sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes keine "überbaubaren Grundstücksflächen" festgesetzt.

Im städtebaulichen Kontext der bereits im Innenbereich des Bebauungsplangebiets vorgesehenen, teilweise viergeschossigen Gebäudekubaturen und der übergeordneten Zielsetzung des Bebauungsplanes "N 76", das Wohnumfeld im Blockinnenbereich zu verbessern, stellt das beantragte Vorhaben eine städtebauliche Ergänzung der bereits festgesetzten Blockinnenbereichsentwicklung dar. Durch die Planung von zwei neuen Wohneinheiten wird ein Beitrag zur allgemein angestrebten Nachverdichtung und zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums geleistet. Aufgrund des dreigeschossig anmutenden Gebäudevolumens wirkt das geplante Gebäude nicht überdimensioniert und nimmt so eine städtebaulich eher zurückhaltende, untergeordnete Stellung ein. Das geplante Vorhaben entspricht damit den Zielsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der *"Schaffung zusätzlichen Wohnraums"* sowie der *"Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung"*.

Auch führt das geplante Vorhaben bei Einhaltung der öffentlichen Belange unter anderem zu einer teilweisen Entsiegelung des derzeit vollversiegelten Grundstücks. Dies unterstützt die Umsetzung der planerischen Zielsetzung, *"eine Verbesserung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich"* zu schaffen und fördert zugleich die Wohnqualität durch eine qualitätvollere Freiraumgestaltung. Die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung können zudem dazu beitragen, die Folgen des Klimawandels abzumildern und die ökologische Qualität des Blockinnenbereichs langfristig zu stärken.

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

Das geplante Hinterhaus stellt eine Änderung der Flächennutzung im Innenhof dar. Ausgehend von der Realisierung des Hochbaus können hier auch bestehende Funktionen und Nutzungen hinterfragt, neu geordnet und verändert werden, auch eine substanzielle Verbesserung der Begrünung des Innenhofes ist möglich. Aktuell beachtet die Planung die Festsetzungen des Bebauungsplanes "N 76" zur Begrünung nicht. Der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Anteil an privater Grünfläche und die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzbindung für zwei neue Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück wird in der Planung nicht eingehalten. Die geplante Hofbebauung überplant diese Grünflächen und Baumstandorte und macht deren Realisierung an den im Plan festgesetzten Standorten in der Zukunft unmöglich. Der eingereichte Plan zur Dachbegrünung zeigt eine teilweise Dachbegrünung auf dem Hofhaus im Umfang von 20 m², Angaben zur Substratstärke werden nicht gemacht. Die Mindestbegrünung gemäß den Vorgaben der Satzung über die Begrünung und Gestaltung von bebauten Grundstücken innerhalb der Stadt Mainz wird von der aktuellen Planung nicht erfüllt, muss jedoch im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Gemäß Grünflächenplan und vorgelegter Berechnungshilfe zur Begrünungs- und Gestaltungssatzung sind keine Baumpflanzungen geplant und keine Strauchpflanzungen geplant. Die vorgelegte Planung ist mit dem öffentlichen Belang der Begrünung von bebauten Grundstücken nicht vereinbar.

Der Nachweis einer ökologisch gleichwertigen Alternative auf dem Baugrundstück im Sinne des Orientierungsrahmens bei Zustimmungsverfahren wird aktuell nicht geführt, dieser ist aus Sicht der Verwaltung jedoch nicht unmöglich. Wir regen an, die Freiflächenplanung für den Innenhof fortzuschreiben mit dem Ziel, eine gleichwertige ökologische Alternative auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Freiflächenplanung sollte neben der bereits vorgesehenen extensiven Dachbegrünung auch intensive Grünflächen mit der Pflanzung von zwei Bäumen und ggf. Strauchflächen vorsehen und könnte so den Nachweis einer ökologisch gleichwertigen Alternative auf dem Baugrundstück im Sinne des Orientierungsrahmens bei Zustimmungsverfahren führen, deren Umsetzung auch gesichert werden kann. Sofern dieses Ziel erreicht wird, wäre das Vorhaben mit dem öffentlichen Belang der Begrünung vereinbar. Sofern dieses Ziel nicht erreicht werden kann, wäre die vorgelegte Planung mit dem öffentlichen Belang Begrünung von bebauten Grundstücken weiterhin nicht vereinbar.

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 mit weniger als 10 neuen Wohneinheiten geplant ist (zwei neue Wohneinheiten), 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 die für die beantragte Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erforderliche Zustimmung der Stadt erteilt werden.

4. Rückmeldung des Vorhabenträgers

Die Verwaltung hat dem Antragsteller mitgeteilt, dass der Antrag nicht mit dem öffentlichen Belang der Begrünung von bebauten Grundstücken vereinbar ist und nicht den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Mainz entspricht. Der Vorhabenträger wurde 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

Eine negative Prüfung zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Grün- und Freiräume sowie Umweltbelange im Städtebau durch das 67-Grün und Umweltamtes im Zuge des Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB führt nicht automatisch zu einer negativen Bescheidung des Bauantrages im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Der Antragsteller muss im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren die seitens des 67-Grün und Umweltamtes vorgebrachten Bedenken berücksichtigen. Die aufgezeigten Vorgaben sind erfüllbar.

Der Bau- und Sanierungsausschuss erteilt in Kenntnis der Verwaltungsvorlage die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

7. Kosten/ Finanzierung

Für die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB ist eine Finanzierung entbehrlich.

Anlage:

- *Antragspläne zum geplanten Vorhaben "Kurfürstenstraße 5a"*