

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1158/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 31 / Wei / A / 300	Datum 23.07.2026	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 11.08.2026			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	29.09.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	29.09.2026	Ö

Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 7 Wohneinheiten, "Am Huhllchen 2", Mainz-Weisenau, Gemarkung Weisenau, Flur 4, Flurstück 7/169 hier: Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für Bauvorhaben
Mainz, 04.08.2026 gez. Ludwig Holle Beigeordneter

Beschlussvorschlag:

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

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

Sachverhalt:

1. Inhalt des Bauantrages

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit Staffelgeschoss und 7 Wohneinheiten anstelle des aktuell dort befindlichen Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten.

Eine vorherige Planung für dieses Grundstück war bereits Gegenstand einer am 16.06.2025 eingereichten Bauvoranfrage, für welchen im Rahmen der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 22.01.2026 die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB versagt wurde.

Nach umfangreichen Umplanungen sowie Beratungsgesprächen wurde am 21.04.2026 eine Bauvoranfrage eingereicht. Diese Neuplanung ist Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage.

2. Planungsrechtliche Prüfung

2.1 Prüfung nach § 34 Abs. 1 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Großbergsiedlung - Erweiterung (W 74)". Dieser gelangt aufgrund formaler Mängel nicht zur Anwendung. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

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.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Insbesondere die Grundfläche sowie die tatsächliche Höhe der baulichen Anlage überschreiten den Rahmen dessen, was in der Eigenart der näheren Umgebung vorhanden ist.

Die nähere Umgebung wird durch die Grundstücke entlang der Stichstraße "Am Huhlchen" gebildet.

Die Stichstraße "Am Huhlchen" wird durch einen begrünten Erdwall, der eine topographische und optische Abgrenzung darstellt, von der angrenzenden "Bodenheimer Straße" räumlich getrennt, folglich sind die - vom Baugrundstück aus betrachtet - hinter diesem Erdwall liegenden Gebäude nicht Bestandteil des maßgebenden Einfügnungsrahmens.

Die Bebauung entlang der "Bodenheimer Straße" weist zudem andere Kubaturen und Gebäudehöhen im Vergleich zur Bebauung entlang der Straße "Am Huhlchen" auf. Ihnen kommt aufgrund der unmittelbaren Lage an der "Bodenheimer Straße" eine gänzlich andere Wirkung zu. Diese Bebauung kann daher nicht als Teil der näheren Umgebung des Baugrundstückes betrachtet werden.

Maßgeblich für den Umgebungsrahmen ist demnach nur die Bebauung in der Stichstraße "Am Huhlchen". Diese wird durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt. Die umliegenden Traufhöhen liegen zwischen ca. 4,5 m und 7 m, die Firsthöhen zwischen ca. 8 m und 9,5 m.

Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss. Die Attika über dem 2. Obergeschoss weist eine Höhe von 7,20 m im Mittel auf.

Im Vergleich zum Bauantrag vom 16.06.2025 tritt das Treppenhaus nicht mehr aus der Fassadenebene hervor, es wurde in das Gebäudeinnere verschoben. Infolgedessen entfällt die Anmutung eines dritten Geschosses.

Die Gebäudehöhe (Oberkante Staffelgeschoss) beträgt straßenseitig zwischen ca. 10 m und 10,40 m. Das geplante Bauvorhaben überschreitet die in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen.

Das geplante Wohngebäude verfügt über eine Grundfläche von 201 m². In der näheren Umgebung befindet sich ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von maximal 182 m² ("Am Huhlchen 19").

Im Vergleich zur vorherigen Planung wurde die Grundfläche des geplanten Gebäudes um 15 m² reduziert, überschreitet aber dennoch die in der näheren Umgebung vorhandenen Grundflächen.

2.2 Ergebnis der Prüfung nach § 34 Abs. 1 BauGB

Das beantragte Bauvorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Baugenehmigung könnte demnach nur erteilt werden, wenn vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 3a oder Abs. 3b BauGB abgewichen wird.

2.3 Prüfung nach § 34 Abs. 3a BauGB

Nach § 34 Abs. 3a BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,

2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2.4 Ergebnis der Prüfung nach § 34 Abs. 3a BauGB

Es liegt kein Anwendungsfall des § 34 Abs 3a BauGB (Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude) vor. Eine weitergehende Prüfung der Voraussetzungen des § 34 Abs. 3b BauGB hat zu erfolgen.

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

Da das Vorhaben dem Wohnungsbau dient, könnte es im Wege der Abweichung nach § 34 Abs. 3b 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 im Einzelfall / 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 Mehrfamilienhaus für sieben Parteien dar. Wie bereits unter Punkt 2.1 dargelegt, ist die Stichstraße "Am Huhlichen" geprägt durch Einfamilienhäuser mit 1 bis 2 Geschossen und einem hohen Anteil an Grünflächen.

Durch die Errichtung des beantragten Vorhabens überschreitet die Grundfläche das maßgebliche Referenzobjekt ("Am Huhlichen 19") im Einfügerahmen um ca. 19 m². Der für das Merkmal des Einfügens maßgebliche städtebauliche Rahmen enthält kein Vorbild für eine Grundfläche dieser Größe.

Weiter würde der Versiegelungsanteil aufgrund der zusätzlichen baulichen Nebenanlagen oberirdisch auf dem Grundstück ansteigen. Durch die geplanten Kfz- und Fahrrad-Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen sowie die Planung einer Garage und eines Lichthofes zur Belichtung der Kellergeschosse wird zusätzlich eine Fläche von ca. 215 m² versiegelt. Für den Lichthof ist allerdings ist eine Begrünung mit Sträuchern und für das Staffelgeschoss und die Garage eine extensive Begrünung vorgesehen. In Summe sollen somit durch die Hauptanlage (ca. 201 m²) sowie die Nebenanlagen (ca. 215 m²) ca. 69 % des 604 m² großen Grundstückes bebaut werden.

Dieser Grad an Versiegelung wurde im Vergleich zur vorangegangenen Planung (Sitzung des BSA am 22.01.2026) um ca. 40 m² und somit 6 % reduziert. Damit geht eine im Vergleich zur bisherigen Planung „angemessene“ freiraum- und grünplanerische Nutzung einher. Bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet weiter die in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen (siehe Punkt 2.1). Die Überschreitung der Firsthöhe beläuft sich auf ca. 0,8 m, orientiert sich aber grundsätzlich an der Gebäudehöhe des bestehenden Wohngebäudes. Die Überschreitung der Traufhöhe (Umgebung zwischen ca. 4,5 m und 7 m) beziffert sich auf ca. 0,4 m. Die Überschreitungen sind vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes in Mainz zur Ausbildung eines Staffelgeschosses städtebaulich vertretbar. Wie bereits unter Punkt 2.1 beschrieben, entfällt die Anmutung eines dritten Geschosses im Vergleich zum Bauantrag vom 16.06.2025 infolge der Verschiebung des Treppenhauses in das Gebäudeinnere.

Die Anzahl und Anordnung der Stellplätze und Zuwegungen entlang der Straße wurde im Vergleich zum vorherigen Planstand deutlich zurückgenommen. Nunmehr werden vier Zufahrten und eine Zuwegung mit einer Gesamtbreite von ca. 13 m vorgesehen. Vormalig wurde nahezu die gesamte Grundstücksbreite (ca. 21 m) in Anspruch genommen. Die nähere Umgebung ist aufgrund der bestehenden Einfamilienhausstruktur geprägt durch einzeln oder paarweise aufeinanderfolgende Stellplätze. Diese wechseln sich in regelmäßigen Abständen mit Baum- und Heckenpflanzungen ab. Die Planung entspricht demzufolge der städtebaulichen Prägung der näheren Umgebung.

Die geplante Errichtung des Wohngebäudes und die hiermit einhergehende Erhöhung der Grundfläche und Gebäudehöhen ist städtebaulich vertretbar. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist überdies die Schaffung von ca. 7 neuen Wohnungen verbunden. Vergleichbare Vorhaben können im nahen städtebaulichen Umfeld des Vorhabens aufgrund des durch das Vorhaben dauerhaft veränderten Einfügerahmens entstehen. Dieses Maß der Veränderungen des Einfügerahmens entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Mainz.

Aufgrund dieser Beurteilung wird der Rahmen zur Bemessung weiterer Bauanträge im hiesigen Einfügerahmen 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

Der überarbeitete Freiflächenplan zeigt geplante Dachbegrünungen auf dem Wohnhaus und auf der Garage, sowie geplante Grünflächen, Strauchflächen und 2 Baumpflanzungen. Die Fahrspuren zur Garage sind aufgelöst und liegen in einer Grünfläche, der Mülltonnenstellplatz ist eingegrünt. Nicht dargestellt ist der aktuelle Vegetationsbestand auf dem Grundstück, auch nicht in Bezug auf die nach der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestands geschützten Bäume. Der rechnerische Nachweis der Einhaltung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung liegt nicht vor. Durch die vorgenommene Umplanung wurde jedoch die Versiegelung reduziert und der Grünflächenanteil erhöht. Es ist davon auszugehen, dass der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren geführt werden kann bzw. die Einhaltung der Begrünungs- und Gestaltungssatzung durch Nebenbestimmungen im Bauschein sichergestellt werden kann.

Hinweis:

Die Errichtung des Doppelparkers für die Stellplätze 1 und 2 erfolgt unmittelbar angrenzend an die öffentliche Grünfläche. Eine Inanspruchnahme des städtischen Grundstücks kann, auch für die Bauphase, nicht in Aussicht gestellt werden. Der Plan "Straßenansicht Nord" deutet einen Eingriff in den begrünten Wall an. Schäden an der Vegetation und insbesondere am Baumbestand sind zu vermeiden bzw. auszugleichen.

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, 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 § 34 Abs. 3b BauGB

Da das Vorhaben die Errichtung eines Wohngebäudes vorsieht und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann die für das beantragte Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 3b 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