

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1129/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 31 MZ H 600	Datum 04.08.2026	TOP

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

Betreff: Antrag auf Zurückstellung des Bauantrages (63 BR-2026-418-1) zum Umbau und zur Aufstockung eines Wohnhauses zur Wohnraumerweiterung auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstücke 358/2 und 358 (Hindenburgstraße 42)
Mainz, 06.08.2026 gez. Ludwig Holle Beigeordneter

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Neustadt** empfehlen, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beantragt:

die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauantrages zum Umbau und zur Aufstockung eines Wohnhauses zur Wohnraumerweiterung auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstücke 358/2 und 358, Hindenburgstraße 42, gemäß § 172 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückzustellen.

1. Sachverhalt

Der Stadtrat hat am 15.05.2026 die Aufstellungsbeschlüsse für die sozialen Erhaltungssatzungen "Mainz-Neustadt und Altstadt-Nord (N 88 S)" sowie "Mainz-Altstadt-Süd (A 276 S)" ["Milieuschutzsatzungen"] gefasst. Die Bekanntmachung beider Aufstellungsbeschlüsse erfolgte am 22.08.2025 im Amtsblatt.

Die soziale Erhaltungssatzung "Mainz-Neustadt und Altstadt-Nord (N 88 S)" gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB hat das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und diese somit vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Sie dient somit nicht unmittelbar dem individuellen Mieter:innenschutz oder bestehender Mietverhältnisse. Die soziale Erhaltungssatzung entfaltet eine gebietsbezogene Schutzwirkung für bauliche Maßnahmen, welche der sozial verträglichen und behutsamen Umsetzung von Modernisierungen im Gebiet dienen, um die nachbarschaftliche Stabilität zu sichern und damit negative städtebauliche Folgen zu vermeiden.

Der Bau- und Sanierungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.01.2026 bereits die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung im Untersuchungsgebiet "Mainz-Neustadt/Mainz-Altstadt-Nord" für eine soziale Erhaltungssatzung zur Kenntnis genommen. Darin wurden mögliche Erhaltungsziele für eine soziale Erhaltungssatzung im Bereich "Mainz-Neustadt und Altstadt-Nord" vorgestellt, u.a. die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes und der Wohnungsgrößen durch Versagung von Wohnungsteilung/-zusammenlegung oder von Grundrissänderungen und u.a. die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes im Hinblick auf Ausstattung und Größe. Eine Beschlussfassung der sozialen Erhaltungssatzung "Mainz-Neustadt und Altstadt-Nord (N 88 S)" ist jedoch noch nicht erfolgt.

Der Stadt Mainz liegt jetzt ein Bauantrag im räumlichen Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindenden sozialen Erhaltungssatzung "Mainz-Neustadt und Altstadt-Nord (N 88 S)" vor, mit dem die Entkernung und der Umbau des Gebäudes einschließlich Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen (Kriterien Nr. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.6), der Einbau einer Aufzugsanlage (Kriterium Nr. 2.4), der Einbau von bodentiefen Fenstern (Kriterium Nr. 2.7), der Umbau und die Aufstockung des bisher ungenutzten Dachgeschosses um zwei weitere Vollgeschosse mit straßenseitigen Gauben sowie mit erstmalig straßen- und hofseitig ausgerichteten Balkon(anlagen) größer als 7 m² (Kriterium Nr. 2.5) beantragt werden. Zudem sind bauliche Veränderungen im privaten Grundstücksbereich (Vorgartenzone) und im Innenhof (Doppelparkanlage) vorgesehen.

Die vorliegende Planung tangiert mehrere Genehmigungskriterien für bauliche Vorhaben gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das geplante soziale Erhaltungsgebiet "Mainz-Neustadt/Mainz-Altstadt-Nord (N 88 S)". Es ist daher zu vermuten, dass die Planung den erhaltungsrechtlichen Zielen der sich in Aufstellung befindenden Milieuschutzsatzung "N 88 S" widersprechen könnte.

Das geplante Bauvorhaben liegt zudem teilweise im unbeplanten Innenbereich, teilweise im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vorgärten im Bereich der Josefsstraße/Hindenburgstraße (N 70)". Darüber hinaus liegt das geplante Vorhaben auch im räumlichen Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung "N 81-S". Die mit der sozialen Erhaltungssatzung verfolgten Zielsetzungen sind jedoch nicht Gegenstand der im Bereich des beantragten Bauvorhabens bereits geltenden Satzungen.

2. Lösung

Zur Sicherung der Planungen der sich in Aufstellung befindenden sozialen Erhaltungssatzung "Mainz-Neustadt/Mainz-Altstadt-Nord (N 88 S)" [Milieuschutzsatzung] soll die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauantrages zum Umbau und zur Aufstockung des Dachgeschosses um zwei weitere Vollgeschosse mit straßenseitigen Gauben und straßen- sowie hofseitig ausgerichteten Balkonen, einschließlich Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen, einschließlich dem Einbau einer Aufzugsanlage sowie dem Einbau von bodentiefen Fenstern [Flurstück Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstücke 358/2 und 358 (Hindenburgstraße 42)] gemäß § 172 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt werden.

Die Zurückstellung um 12 Monate ist auf Grund des eingeleiteten Satzungsverfahrens "N 88 S" und der sich dadurch ergebenden Zeitabläufe angemessen und erforderlich.

3. Alternative

Das Bauvorhaben wird nicht zurückgestellt. Die Prüfung der Zulässigkeit des Bauantrages erfolgt ohne Bewertung der Ziele und Genehmigungskriterien der sich in Aufstellung befindenden sozialen Erhaltungssatzung "Mainz-Neustadt und Altstadt-Nord (N 88 S)".

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

5. Kosten

keine

Anlagen