

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1468/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 31 MZ R 755	Datum 03.09.2026	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:

Antrag auf Zurückstellung des Bauantrages (63 BR-2026-1052-1) zur Nutzungsänderung von zwei Wohneinheiten im 3. Obergeschoss zu Büros auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstücke 230 (Rheinallee 17)

Mainz, 08.09.2026

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 Nutzungsänderung von zwei Wohneinheiten im 3. Obergeschoss zu Büros auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstücke 230 (Rheinallee 17) 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 dem Schutz bestehender Mietverhältnisse. Die soziale Erhaltungssatzung entfaltet eine gebietsbezogene Schutzwirkung gegenüber baulichen Maßnahmen, 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" mit einem entsprechenden Kriterienkatalog vorgestellt. Dieser Katalog umfasst Genehmigungskriterien, die 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 ein Bauantrag im räumlichen Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindenden sozialen Erhaltungssatzung "Mainz-Neustadt und Altstadt-Nord (N 88 S)" vor, mit dem die Nutzungsänderung im 3. Obergeschoss von zwei Wohneinheiten in zwei Büroeinheiten für sozialtherapeutische Beratungs- und Verwaltungstätigkeiten beantragt wird (Kriterium Nr. 2.10: *"Die Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe ist regelmäßig nicht genehmigungsfähig."*). Die vorliegende Planung tangiert damit ein Genehmigungskriterium 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.

Im Anwesen Rheinallee 17 befinden sich bereits im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss sowie teilweise im 2. Obergeschoss Einrichtungen der sozialtherapeutischen Beratungs- und Verwaltungsstelle. Durch die beantragte Baumaßnahme sollen zwei Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes in gewerblich genutzte Büroeinheiten der sozialtherapeutischen Beratungs- und Verwaltungsstelle umgenutzt werden.

Die Prüfung in Bezug auf die "Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Mainz (Zweckentfremdungsverbotssatzung)" ergab, dass das geplante Vorhaben nicht unter die Regelungen Satzung fällt.

Das Vorhaben liegt zudem 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 zur Nutzungsänderung von zwei Wohneinheiten in zwei Gewerbeeinheiten [Flurstück Gemarkung Mainz, Flur 10, Flurstück 230 (Rheinallee 17)] 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. Finanzierung/Kosten

keine

Anlage:

- *Antragspläne zum geplanten Bauvorhaben "Rheinallee 17"*