

VERMERK

Erhaltungssatzung Ketteler-Siedlung O 72 S

Projekt

Ämterkoordinierung

Thema

Zitadelle, Bau B, Zi. 112

12.06.2019

Gesprächsort

Datum

Frau Metzsch	Amt 61.1
Herr Werner	Amt 61.1
Herr Müller	Amt 61.1
Herr Brinkmann	Amt 61.1
Herr Habel	Amt 61.2
Frau Schoeneich	Amt 61.2

Vorab per mail

Frau Bauer	Amt 67
Herr Vossler	Amt 60

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

1	<p>Ausgangslage</p> <p>Das Stadtplanungsamt betreibt zur Zeit das Satzungsverfahren zur städtebaulichen Erhaltungssatzung „Ketteler-Siedlung O 72 S“. Ziel ist die Erhaltung der Vorgartenzone, weil sie das städtebauliche Erscheinungsbild maßgeblich mitbestimmt. Derzeit lässt sich ein Trend erkennen, dass die Vorgärten in KFZ-Stellplätze umgenutzt werden. Dies stört das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig.</p> <p>Aus Zeitgründen konnte vor dem Einleitungsbeschluss keine Ämterkoordinierung stattfinden, sodass im Nachgang eine Ämterkoordinierung durchgeführt werden soll.</p> <p>Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sollen neben den regulären Koordinierungsthemen besprochen werden. Vorab wurden die wesentlichen Inhalte in Kurzform an die Teilnehmer versendet.</p>	
2	<p>Stellungnahme Bürger – Kurzform</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Satzung sei unverhältnismäßig, es gebe auch andere Wege - Die Zufahrt zum Vorgarten führe nicht zum Verlust öffentlicher Stellplätze, da die auf gegenüberliegender Straßenseite sich befin- 	

	<p>den.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es fehle Anwohnerparken. Speziell im Sommer werden alle Parkplätze im öffentlichen Raum durch Volksparkbesucher belegt. Auch deshalb parken die Leute in ihrem Vorgarten. - Fahrradwege sind nicht benutzbar, sollten besser ausgebaut werden, dann fahren auch weniger Leute mit dem Auto. Fahrradstreifen auf der Fahrbahn sind schlecht - Ausbau Carsharing-Angebot am Volkspark - E-Ladestationen im öffentlichen Bereich, dann brauchen wir diese im Vorgarten nicht - Wenn man das alles umgesetzt hat und es immer nicht funktioniert, erst dann sollte man eine Satzung machen - Wurde der Klimaschutzbeirat beteiligt? - Satzung steht im Widerspruch zur städtischen Strategie Elektromobilität und der notwendigen Ladestation auf dem Grundstück. Das kann bei einem Reihemittelhaus nur der Vorgarten sein. - Gibt es nicht bessere Mittel, den Versiegelungsgrad im Vorgarten zu regeln. Die rückwärtigen Gärten sind doch viel wichtiger für das Grünnetz. - Ein deutlicher Generationenwechsel ist erkennbar. Damit einher geht ein höherer Bedarf an Mobilität, mehr Autos, mehr Stellplätze etc - Stellplätze sind ein besonderer Faktor für Lebensqualität, speziell für Familien - Keine Stellplatzmöglichkeit im Vorgarten schränkt das Leben der Bewohner zu stark ein - Ist das nicht alles nur Aktionismus? Wo will die Stadt denn die zusätzlichen Stellplätze herstellen? Sind Parkhäuser und/oder Tiefgaragen geplant, die Abhilfe schaffen? - Eine gut gemeinte, aber vermessene Satzung! - Ein Stellplatz für ein E-Mobil auf dem Grundstück ist notwendig, um direkt an die private Ladestation zu kommen. In der Handlungsanleitung spreche sich die Stadt Mainz dafür aus, Ladestationen auf privaten Grundstücken vorzusehen, da öffentlicher Raum ein knappes Gut sei. - Forderung: Wer eine Ladestation auf seinem Grundstück hat, muss auch auf seinem Grundstück parken dürfen, Ausnahme in Satzung! - Der Satzung fehle es an der Ermächtigungsgrundlage. Das Erhaltungsziel sei nur allgemein umschrieben. - Begrünte Vorgärten stellen keine baulichen Anlagen dar, könne somit auch nicht vor einer städtebaulichen Erhaltungssatzung geschützt werden - Die Herstellung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück werde von der LBAuO vorgeschrieben. So gesehen stehe die Satzung im Widerspruch zu höherrangigem Recht er LBauO - Die Alternative sei die Ablösung von Stellplätzen. Das sei dem Bauherrn aber nicht zuzumuten - Die Satzung verstoße gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Grüne Vorgärten könnten auch mit Rasengittersteinen erreicht werden - Unverhältnismäßig auch deshalb, weil die Satzung sämtliche bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterwerfe. 	
--	--	--

	<p>Aber eigentlich gehe es doch um die Vorgärten. Die Satzung sei nichtig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Verbot von Stellplätzen im Vorgartenbereich trage zu einem weiter steigenden Parkplatzsuchverkehr im Quartier bei und somit zu zusätzlicher Luft- und Lärmbelastigungen. Die Begründung sage dazu nichts - Starker Eingriff in die Eigentumsrechte 	
3	<p>Anmerkungen Abt. Verkehrswesen</p> <p>Bereits in ähnlichen Fällen wurde von Seiten des Dezernates V die Auffassung vertreten, dass Biodiversität vor E-Mobilität steht. Im Bezug auf die eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Antworten gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung befindet sich derzeit keine Anwohnerparken; ein solches ist derzeit auch nicht in Planung. - Eine Erhebung kann erst durchgeführt werden, wenn ein politischer Auftrag erteilt wurde. - Das Landesstraßengesetz wird derzeit geändert (Herbst 2019). Dadurch besteht die Möglichkeit Carsharing im Straßenraum zu betreiben. Das Thema wird von Amt 61.1 aufgenommen und an den Car-Sharing-Betrieb weiter gegeben. - Vor ca. 1 Woche wurde in der Göttelmannstraße eine Ladestation errichtet. Besteht der Wunsch um Aufstellung einer Ladestation im öffentlichen Raum, so ist von Seiten der Anwohner eine Mitteilung an die Stadtwerke zu tätigen. - Eine Tiefgarage oder Parkhaus ist derzeit nicht vorgesehen 	
4	<p>Anmerkungen Amt 67</p> <p>Landesbodenschutzgesetz, § 2, Nr. 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Das notwendige Maß ergibt sich z. B. aus der Stellplatzsatzung und den Festsetzungen eines B-Planes (vgl. auch u. letztgenannten Anm.). <p>Landesbodenschutzgesetz, § 4, Abs.(2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - sofern eine (weitere) Inanspruchnahme nicht versiegelter Flächen notwendig ist, dann vorrangig Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen. <p>In Ihrer Mail vom 05.06. mit den gesammelten Bürgereinwendungen gibt es die Aussage, ein Verbot von Stellplätzen im Vorgarten führe zu erhöhtem Parksuchverkehr und zu mehr Lärm. Eine Beantwortung aus Sicht des Lärmschutzes ist schwierig, da die Überlegungen auf Spekulationen beruhen. Es könnte sein, dass der Parksuchverkehr zunimmt und mehr Lärm entsteht. Es könnte aber auch sein, dass weniger Anwohner einen PKW anschaffen und deswegen weniger Lärm entsteht. Die Vermeidung von Parksuchverkehr stellt ein verkehrlich sinnvolles und anzustrebendes Ziel dar; Parksuchverkehr führt jedoch in der Regel nicht zu Verkehrslärmimmissionen, die als unzumutbar im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzustufen sind.</p>	

	<p>Eine Beteiligung des Klimaschutzbeirates ist nicht erfolgt. Diese wäre frühestens nach dessen erster und damit der konstituierenden Sitzung möglich. Wann diese stattfinden wird, steht derzeit noch nicht fest.</p> <p>Rasengittersteine benötigen einen frostsicheren Unterbau und verfügen über nur wenig Bodensubstrat, was bei Fahr- und Schattenbelastungen dazu führt, dass sich Grün nicht ausreichend entwickeln kann; der Anspruch einer Grünfläche ist damit nicht erfüllt.</p> <p>Für das Grünnetz, aber auch aus Sicht des Bodenschutzes und der Klimaökologie, ist jede Freifläche von Relevanz, zumal wenn sie ökologisch wirksam mit heimischen Arten bepflanzt ist.</p> <p>Aus Sicht unseres Amtes sollte dem Trend hin zu Steinwüsten begegnet und dies wenn möglich durch Festsetzungen i. S. einer Gestaltungssatzung analog dem O 71 S gesichert werden.</p> <p>Sofern Vorgaben zur E- Mobilität es erfordern, Stellmöglichkeiten direkt an Ladestationen in den Vorgärten zuzulassen, müsste ein Kompromiss gefunden werden. Dieser könnte bspw. analog dem Stellplatzbelag der Parkplätze im Bereich des Volksparks (Kunststoffrasenwaben) hergestellt werden; hier haben wir einen ausreichenden Grad an Versickerung und so viel Substrat, dass eine dauerhafte Begrünung möglich ist. Natürlich nur, wenn nicht dauerhaft geparkt wird, sondern - im Falle des O 72 S - nur zum Zwecke des Ladevorgangs.</p> <p>Ein gezielt mit Sedum- Arten begrüntes offenporiges Wabenfugengpflaster mit extra breiten Fugen wäre ebenfalls eine Alternative, durch die sich allerdings ebenfalls der positive Anspruch von rein grünen Vorgärten nicht umsetzen lässt.</p> <p>Beide Varianten könnten sich auf die Größe nur eines Parkplatzes beschränken, so dass am Rand bepflanzbare Flächen mit offenem Bodenanschluss verbleiben würden.</p> <p>Inwieweit diese Ideen/ Vorgaben bei einer Erhaltungssatzung umsetzbar sein können, bitten wir zu prüfen.</p>	
5	<p>Anmerkungen Amt 60</p> <p><i>- Begrünte Vorgärten stellen keine baulichen Anlagen dar, können somit auch nicht vor einer städtebaulichen Erhaltungssatzung geschützt werden</i></p> <p>Begrünte Vorgärten sind natürlich keine baulichen Anlagen, da wird dem vortragenden Rechtsanwalt zugestimmt. Aber Stellplätze sind bauliche Anlagen und noch dazu bis zu einer Größenordnung, die einen Vorgarten ruinieren kann, genehmigungsfrei. Deshalb ist es sinnvoll und auch zulässig, diese in einer Erhaltungssatzung unter einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.</p> <p>Hierzu führt die Kommentierung des BauGB von Ernst, Zinkahn, Bielenberg und Krautzberger folgendes (sinngemäß) aus:</p> <p>Mit dem Mittel der Erhaltungssatzung kann eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Ortsbild, Stadtgestalt und Landschaftsbild verhindert werden. Freiflächen können Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes sein, oder aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein, um ein städtebauliches Ensemble vor störender (heranrückender) Bebauung zu schützen, vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Komm. Zu § 172 BauGB –</p>	

	<p>Rn. 169.</p> <p>Der Regelungszweck des §172 Abs. 3 Satz 2 BauGB (Versagung der Genehmigung für die Errichtung) beschränkt sich nicht auf größere Bauwerke. Mit der Erhaltungssatzung können auch störende Nebenanlagen auf Grundstücken mit gestaltprägenden Bauten verhindert werden, z.B. die Einfriedung von Vorgärten, die Errichtung von Garagen oder Unterstellplätzen sowie Anlagen der Außenwerbung.</p> <p>Bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung einer baulichen Anlage, wirkt sich Satz 2 im Wesentlichen auf Lage und Stellung des Baukörpers sowie die Form (äußere Gestaltung) des Bauwerks aus. Mit dieser Maßgabe gestattet Satz 2 die Freihaltung von Flächen von jeglicher Bebauung (ebenso Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. 2009, § 172 Rn. 43; Köhler in Schrödter, BauGB, § 172 Rn. 88). Die Versagung der Genehmigung hat dann die Wirkung eines Bauverbots.</p> <p>Insofern dürfte die mit der Satzung beabsichtigte Freihaltung möglich sein. Fraglich ist jedoch, ob eine absolute Freihaltung bewirkt werden kann, oder ob einzelne, untergeordnete Anlagen, z.B. einzelne Stellplätze, nicht dennoch zugelassen werden müssten.</p> <p><i>- Die Herstellung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück werde von der LBauO vorgeschrieben. So gesehen stehe die Satzung im Widerspruch zu höherrangigem Recht der LBauO.</i></p> <p>Aktuell müssen für die Reihenmittelhäuser im Satzungsgebiet keine Stellplätze nachgewiesen werden. Insofern wird kein Widerspruch zum Grundsatz „Stellplätze müssen auf das eigene Grundstück“ gesehen. Darüber hinaus hält die LBauO mit dem § 88 Abs. 3 Nr.3 sogar eine Ermächtigung bereit, mit der die Gemeinde die Herstellung von Stellplätzen komplett untersagen kann. Insofern wird kein Widerspruch zu höherrangigem Recht gesehen. Städtebauliche Sachverhalte durch Satzungsrecht regeln zu dürfen, gehört zur Planungshoheit der Gemeinde. Dieser Meinung wird zugestimmt. Darüber hinaus sieht § 47 Abs. 2-4 LBauO genau für diesen Fall entsprechende Alternativen bis hin zur Ablösung vor. Im Falle notwendiger Stellplätze in Folge einer Wohnraumschaffung in bestehenden baulichen Anlagen durch Wohnungsteilung, Nutzungsänderung, Aufstockung etc. entfällt die Pflicht zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze nach § 47 Abs. 2 LBauO, wenn die Herstellung auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Dies dürfte im vorliegenden Fall bei Änderung im Bestand regelmäßig zutreffen.</p>	
6	<p>Ergebnis</p> <p>Nach den vorgebrachten Argumentationspunkten wird eine Erhaltungssatzung weiterhin als sinnvoll erachtet. Im Gespräch wird die Idee vorgebracht, die Erhaltungssatzung durch eine Gestaltungssatzung zu ergänzen (vgl. O 71 S). Die Thematik wird von Amt 61.2 aufgenommen und mit der Amtsleitung besprochen.</p> <p><i>Im Nachgang wurde die Thematik mit der Abteilungsleitung Amt 61.2 besprochen. Ergebnis des Gesprächs ist, dass die Erhaltungssatzung präzisiert wird, jedoch nicht durch eine Gestaltungssatzung erweitert. Die Erhaltungssatzung soll dahingehend präzisiert werden, dass Bereiche mit gleichen prägenden Elementen</i></p>	

<i>innerhalb des Geltungsbereiches gebildet werden. Die Bereiche sollen detailliert beschrieben werden, sodass daraus die städtebauliche Eigenart des Gebietes ablesbar wird.</i>	
---	--

Mainz, 04.12.2019



Schoeneich / Habel

II. Den Teilnehmern per mail z. K.

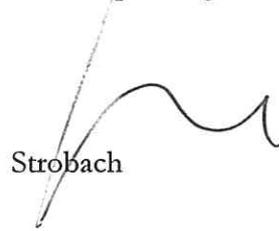
III. Z. d. lfd. Akten

IV. Z. d. Handakten



Mainz, 04.12.2019

61-Stadtplanungsamt



Strobach