

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1148/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 60 Fi E 01	Datum 22.08.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 05.09.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Finthen	Anhörung	26.09.2017	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.09.2017	Ö

Betreff: Erhaltungssatzung "F 92 S" (Einleitung Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung) Erhaltungssatzung Ortskern Mainz-Finthen (F 92 S) hier: Einleitung des Satzungsverfahrens und Öffentlichkeitsbeteiligung
Mainz, 23.08.2017 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Ortsbeirat Mainz-Finthen** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Satzungsentwurf "F 92 S" in Kenntnis der Vorlage, die Einleitung des Satzungsverfahrens und die Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren.

1. Sachverhalt

Bereits Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre sollte im Stadtteil Mainz-Finthen für einen Teil des Ortskernbereiches eine Erhaltungssatzung aufgestellt werden. Die dabei verfolgte Zielsetzung, nur für einen räumlichen Teilbereich eine Erhaltungssatzung aufzustellen, war der Tatsache geschuldet, dass zum damaligen Zeitpunkt für einen größeren Bereich parallel eine Denkmalzone vorgesehen war. Letztere wurde aber wie letztlich auch die Erhaltungssatzung nicht umgesetzt.

Für die zuvor erwähnte Erhaltungssatzung wurde nach ausführlichen Abstimmungen innerhalb der tangierten städtischen Ämter für den ursprünglichen Geltungsbereich ein Satzungsvorschlag erarbeitet, der den städtischen Gremien vorgelegt wurde. Dieser Entwurf für eine Erhaltungssatzung wurde aber im Ortsbeirat Finthen mehrheitlich abgelehnt, woraufhin das Verfahren nicht weiter verfolgt wurde.

Im Ortskernbereich von Mainz-Finthen bestehen aktuell lediglich mehrere kleinräumige Denkmalzonen und Einzeldenkmäler.

Aufgrund von aktuell beantragten oder anstehenden Bauvorhaben oder formlosen Anfragen zu potentiellen Bebauungsmöglichkeiten im Ortskernbereich von Mainz-Finthen wurde erneut geprüft, ob aus städtebaulicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt eine Erhaltungssatzung erlassen werden kann und soll, um die vorhandenen besonderen städtebaulichen Strukturen zu sichern. Die gleiche Thematik beschäftigt derzeit auch den Ortsbeirat Mainz – Finthen, was durch zwei aktuell gestellte Anträge zu einer Erhaltungssatzung für den Ortskernbereich von Mainz-Finthen verdeutlicht wird.

2. Zielsetzung der Erhaltungssatzung

Mit einer Erhaltungssatzung auf der Grundlage von § 172 BauGB kann ein gestalterisch harmonisches Umfeld im gesamten Ortskernbereich von Mainz-Finthen gesichert werden, was langfristig zu einer deutlichen Steigerung der Wohnumfeldqualität und damit auch zu einer Wertsteigerung der einzelnen Objekte führt.

Die Erhaltungssatzung kann als kommunale Satzung oder als Bebauungsplan erlassen werden. Im vorliegenden Fall soll wegen der geringeren Verfahrensvoraussetzungen und des reduzierten Verfahrensaufwandes eine kommunale Satzung erlassen. Bezüglich der Öffentlichkeitsbeteiligung wird jedoch das Verfahren "freiwillig" erweitert (siehe unten). Mit § 24 GemO i.V.m. § 172 BauGB liegt eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage vor.

3. Verfahrensablauf

Das nach der Gemeindeordnung einzuhaltende Verfahren setzt eigentlich nur einen Beschluss des Stadtrats voraus. Vor einem solchen Beschluss ist der Ortsbeirat gem. § 75 GemO anzuhören. Da dessen Aufgabe auch die Beratung der Gemeindeorgane ist, sollte seine Meinung in die Abwägungen mit einbezogen werden. Ebenso sind aus faktischen Gründen die Belange der Denkmalbehörde zu berücksichtigen, insbesondere wegen der innerhalb des Geltungsbereiches bereits befindlichen Denkmalzonen oder Einzeldenkmäler oder weiterer Bereiche im Ortskern von Finthen die für den Denkmalschutz ggfs. von Interesse sind.

Detaillierte Voruntersuchungen sind nicht erforderlich, es besteht insofern keine formelle, verfahrensrechtliche Pflicht zur genauen Analyse des durch Satzung geschützten Gebiets. Seit der ausführlichen Analyse zu Beginn der 90er Jahre sind soweit erkennbar keine derart umfangreichen Veränderungen im Ortsbild eingetreten, die eine neue umfangreiche Analyse erforderlich machen.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich lässt nicht darauf schließen, dass der Erhaltungsschutz aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht erforderlich ist. Vielmehr besteht im Geltungsbereich überwiegend eine homogene Bebauung. In vielen Straßenzügen sind dies die für Rheinhessen so typische, das städtebauliche Erscheinungsbild bestimmende Haus-Hof-Bauweise sowie die markanten, unmittelbar an die Gehwege angrenzenden Gebäudefluchten, meist traufständig und mit prägnanten, in der Regel symmetrisch geneigten Dachlandschaften. Ein den Ortskernbereich von Finthen prägendes städtebauliches Erscheinungsbild was zweifelsohne schützenswert ist.

Diese besonderen städtebaulichen Strukturen wurden bei der aktuell erfolgten Ortsbegehung bestätigt. Diese nochmalige Besichtigung Verhältnisse vor Ort ergab darüber hinaus, den räumlichen Geltungsbereich der Satzung entsprechend anzupassen, damit die Ziele der Erhaltungssatzung zukünftig für alle relevanten Bereiche des Ortskernes gelten werden.

Eine förmliche Abwägung bei Erlass als kommunale Satzung ist nur hinsichtlich des „ob“ und des „wie“, also insbesondere hinsichtlich der Erhaltungsziele notwendig. Nicht erforderlich ist eine Abwägung zwischen den städtebaulichen Erhaltungszielen und dem auf bauliche Veränderungen gerichteten Eigentümerinteressen. Diese Abwägungsentscheidung zwischen öffentlichen und privaten Belangen findet auf der zweiten Ebene, im Baugenehmigungsverfahren, statt. Dabei ist ein wesentlicher "Meilenstein", das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwischen dem Bauwerber, der Baugenehmigungsbehörde (städtisches Bauamt) und dem Stadtplanungsamt in der Regel zu führende Erörterungsgespräch. Zweck dieses Gespräches ist, das Bauvorhaben mit den jeweiligen Zielsetzungen der Erhaltungssatzung abzustimmen (soweit das Vorhaben diesen nicht schon von vorneherein entspricht ...).

Sämtliche Anlagen im Geltungsbereich der Satzung "F 92 S", die vor Rechtskraft der Satzung rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

4. Erweitertes Verfahren / Öffentlichkeitsbeteiligung

Die "Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Finthen (F 92 S)" bedarf eigentlich keines formellen Verfahrens. Weder die Landesbauordnung (LBauO) noch das Baugesetzbuch (BauGB) sehen eine Bürger- oder Öffentlichkeitsbeteiligung im Entstehungsprozess einer solchen Satzung vor. Da jedoch seitens der Öffentlichkeit und insbesondere seitens der Betroffenen ein erhöhtes Interesse an der Aufstellung einer solchen Satzung zu erwarten ist, soll allen Interessierten und Betroffenen die Möglichkeit gegeben werden, Stellungnahmen zu den Inhalten des Entwurfes dieser Satzung vorzubringen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form eines 4-wöchigen Aushangs des Satzungsentwurfes im Stadtplanungsamt, im Rathaus der Stadt Mainz und in der Ortsverwaltung Mainz-Finthen durchgeführt werden.

Zuvor soll durch entsprechende Beschlüsse der städtischen Gremien und unter Beteiligung des Ortsbeirates Mainz-Finthen das Satzungsverfahren eingeleitet werden.

In einem nächsten Schritt soll dann durch Beschluss des Stadtrates die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zum Abschluss gebracht werden. Hierbei sollen die städtischen Gremien über die Ergebnisse der o.g. vorherigen Beteiligungen unterrichtet werden.

5. Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

im Norden

durch die Grundstücke Kirchgasse 22 – 64 (nur gerade Hausnummern), Kirchgasse 1 – 7 (nur ungerade Hausnummern), Poststraße 53, Poststraße 52 – 66 (nur gerade Hausnummern), Poststraße 63, Borngasse 2-22 (nur gerade Hausnummern), Poststraße 69 – 93 (nur ungerade Hausnummern), Waldhausenstraße 1 – 25 (nur ungerade Hausnummern), Waldhausenstraße 4 – 24 (nur gerade Hausnummern), Mühlthalstraße 2, Poststraße 101 – 113 (nur ungerade Hausnummern) und Poststraße 152 – 186 (nur gerade Hausnummern);

im Osten

durch die Grundstücke Prunkstraße 11 – 27 (nur ungerade Hausnummern), Poststraße 78 – 108 (nur gerade Hausnummern), Jungenfeldstraße 2 – 8 (nur gerade Hausnummern), Am Obstmarkt 35 – 39 (nur ungerade Hausnummern), Am Obstmarkt 4 – 30 (nur gerade Hausnummern), Am Obstmarkt 1 - 11 (nur ungerade Hausnummern) und Flugplatzstraße 1;

im Süden

durch die Grundstücke Kurmainzstraße 2 - 10 (nur gerade Hausnummern), Flugplatzstraße 2 – 10 (nur gerade Hausnummern) und Flugplatzstraße 1 – 25 (nur ungerade Hausnummern);

im Westen

durch die Grundstücke Lambertstraße 42, Lampertstraße 32 – 42 (nur gerade Hausnummern), Kronenstraße 3 + 6, Am Reitplatz 12, Am Reitplatz 1 – 9 (nur ungerade Hausnummern), Gensfleischstraße 12, Layenhofstraße 33 + 35, Layenhofstraße 10 – 18 (gerade Hausnummern), Uhlerbornstraße 12 + 13, Steubenstraße 29 – 37 (nur ungerade Hausnummern) und Agnes-Miegel-Straße 2 – 6 (nur gerade Hausnummern).

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in einer Karte im Maßstab 1:1.000 dargestellt und der Satzung beigelegt.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Aus den Planungsinhalten der Erhaltungssatzung sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.