

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

|   |                     |                             |
|---|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich                              |                     | Drucksache Nr.<br>0073/2018 |
| Amt/Aktenzeichen<br>61/2 63 10 Ob 71 11 | Datum<br>05.01.2018 | TOP                         |

| Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.01.2018 |               |            |        |
|--|---------------|------------|--------|
| Beratungsfolge Gremium   | Zuständigkeit | Datum      | Status |
| Bau- und Sanierungsausschuss   | Vorberatung   | 25.01.2018 | Ö      |
| Ortsbeirat Mainz-Oberstadt   | Anhörung      | 31.01.2018 | Ö      |
| Stadtrat   | Entscheidung  | 07.02.2018 | Ö      |

|   |
|---|
| <b>Betreff:</b><br>Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Friedrich-Ebert-Siedlung (O 71 S)“<br>hier: - Einleitung des Satzungsverfahrens<br>- Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren |
| Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen<br><br>Mainz, 09.01.2018<br>gez. Marianne Grosse<br><br>Marianne Grosse<br>Beigeordnete  |
| Mainz, 22. Januar 2018<br><br>gez. M. Ebling<br><br>Michael Ebling<br>Oberbürgermeister   |

## Beschlussvorschlag:

Die **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zur o.g. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, die Einleitung des Verfahrens sowie die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren.

## 1. Anlass und Sachverhalt

Im Juni 2017 wurde im Rahmen der Ortsbeiratssitzung Mainz-Oberstadt die Beobachtung vorgetragen, dass im Bereich der Friedrich-Ebert-Siedlung in den letzten Jahren zunehmend begrünte Vorgärten in Kfz-Stellplätze umgewandelt werden und hierdurch eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbild erfolgt.

Neben dem Erhalt der Vorgärten besitzen weitere Aspekte stadtbildprägende Bedeutungen. Hierzu zählen die Ausgestaltung von baulichen Anlagen, wie beispielsweise Dachformen und –aufbauten, die Einfriedung der privaten Grundstücke und die allgemeine Begrünung.

Um diese gestaltprägenden Merkmale langfristig zu schützen bzw. zu erhalten, ist es Ziel und Zweck dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hierzu konkrete Vorgaben zu machen. Mit den Regelungen soll dann ein gestalterisch harmonisches Umfeld im gesamten Quartier gesichert werden, welches langfristig auch zu einer Steigerung der Wohnumfeldqualität beitragen kann.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung „O 71 S“

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „O 71 S“ wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „An der Goldgrube“ (teilweise),
- im Osten durch die Straße „Ebersheimer Weg“ bis zur Einmündung „Kreuzschanze“, dann weiter durch die Straße „Kreuzschanze“ bis zur östlichen Parzellengrenze des Flurstücks 231, dann weiter durch die südlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 231 bis 241, alle Flur 21, Gemarkung Mainz, dann weiter durch die östlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 245/1, 246 bis einschließlich 256 und 259, alle Flur 21, Gemarkung Mainz,
- im Süden durch die „Martin-Luther-Straße“ (teilweise) und
- im Westen durch die „Adelungsstraße“ (teilweise).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der beiliegenden Stadtgrundkarte dargestellt.

## 3. Inhalt der Satzung

Konkret werden mit der vorliegenden Satzung Regelungen zu den Punkten Erhaltung, Nutzung und Gestaltung der Vorgartenbereiche, Dachgestaltung und Einfriedungen getroffen.

Im Geltungsbereich dieser Satzung sollen die noch vorhandenen und die Eigenart des Gebietes prägenden Vorgartenbereiche erhalten werden. Ebenso sind die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Im Bezug auf die Dachgestaltung werden Regelungen zu der Dachform (Satteldach), der Firstrichtung, der Dacheindeckung sowie zu der Ausgestaltung der Dachgauben formuliert. Die Dacheindeckung soll sich im Farbspektrum braun, rot und anthrazit bewegen, da dies die aktuell vorherrschenden Farben in der Friedrich-Ebert-Siedlung sind. Hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachgauben werden Regelungen zu Größe, Form und Lage getroffen.

Ein weiterer Punkt ist die Ausgestaltung der Einfriedungen. Hierzu werden Regelungen zur Höhe sowie zur Form / Materialität formuliert.

#### **4. Ämterkoordinierung**

Im Rahmen der Ämterkoordinierung am 26.09.2017 wurden u.a. folgende Themen diskutiert und im Nachgang u.a. mit dem Rechts- und Ordnungsamt weiter vertieft:

- Festsetzungsmöglichkeiten nach Landesbauordnung,
- Möglichkeiten der flächenmäßigen Beschränkung für einzelne Nutzungen,
- Möglichkeiten der Verortung verschiedener Nutzungen auf dem Grundstück,
- Einbeziehung einer Denkmalzone in den Geltungsbereich der Satzung „O 71 S“.

Der Vermerk zur Ämterkoordinierung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

#### **5. Verfahren**

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bedarf eigentlich keines formellen Verfahrens. Weder die Gemeindeordnung (GemO), 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 Öffentlichkeit soll per Aushang des Satzungsentwurfes im Stadtplanungsamt, im Rathaus der Stadt Mainz sowie in der Ortsverwaltung Mainz-Oberstadt die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben werden.

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

Durch den örtlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Mainz damit die Möglichkeit nach § 172 Abs. 2 BauGB Bauvorhaben nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

Im zweiten Schritt soll dann durch Beschluss des Stadtrates die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zum Abschluss gebracht werden. Hierbei sollen die städtischen Gremien über die Ergebnisse der vorherigen Beteiligung unterrichtet werden.

#### **6. Kosten**

Der Stadt Mainz entstehen durch die vorliegende Satzung keine Kosten.

#### **7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Aus den Planungsinhalten der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind bisher keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

### *Anlagen*

- *Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „O 71 S“ mit räumlichem Geltungsbereich*
- *Begründung zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „O 71 S“*
- *Vermerk zur Ämterkoordinierung am 26.09.2017*