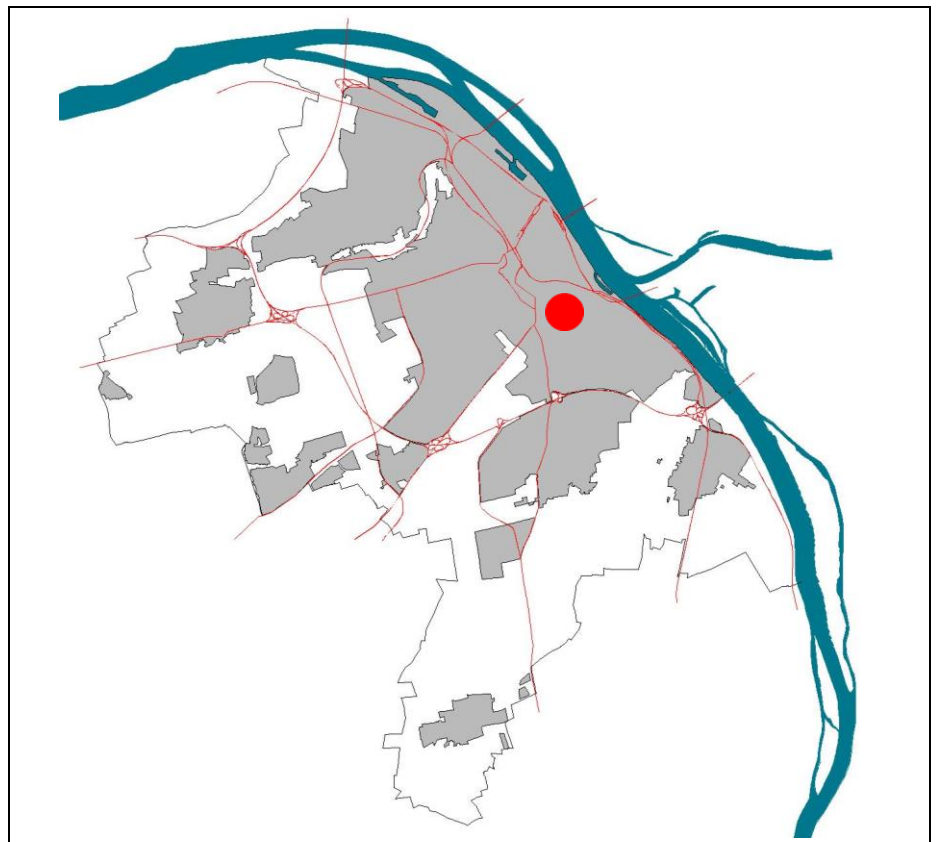


# Stadt Mainz

## Begründung

Zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung  
„Friedrich-Ebert-Siedlung - O 71 S“



## Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2. Anlass .....	3
3. Erfordernis der Planung und Planungsziel .....	3
3.1 Vorgärten .....	3
3.2 Bebauung .....	4
4. Denkmalschutz .....	5
4.1 Denkmalzone Ebersheimer Weg .....	5
5. Bestandsaufnahme und Begründung Satzungsinhalte.....	6
5.1 Vorgartenzone .....	6
5.2 Dachform .....	8
5.3 Dachaufbauten .....	9
5.4. Dachfarbe .....	10
6. Grün- und umweltrelevante Aspekte.....	10
6.1 Bodenschutz.....	10
6.2 Gewässerschutz - Niederschlagswasser .....	11
7. Ordnungswidrigkeiten.....	11

## **Begründung**

### **zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Friedrich-Ebert-Siedlung O71S“**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

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).

Der räumliche Geltungsbereich ist in einer Karte im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

#### **2. Anlass**

Am 21.06.2017 wurde im Rahmen der Ortsbeiratssitzung Mainz-Oberstadt von einem Mitglied des Ortsbeirates 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 Erscheinungsbilds erfolge. Um diesen Trend zu stoppen, wurde die Verwaltung mit der Erstellung einer Erhaltungssatzung beauftragt.

#### **3. Erfordernis der Planung und Planungsziel**

##### **3.1 Vorgärten**

Ein allgemeiner Trend in Deutschland ist die Motorisierung der Einwohner. Damit verbunden ist auch die Problematik der Stellplätze, die pro Haushalt in Wohnungsnähe benötigt werden. Unter anderem dieser Trend führt dazu, dass immer mehr befestigte Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Werden im Bereich des Geschosswohnungsbaus vermehrt Tiefgaragen gebaut, so wird in den Bestandsgebieten wie der Friedrich-Ebert-Siedlung der Versuch gestartet, die Parkplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Durch die Errichtung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück kommt es regelmäßig zum Entfall von öffentlichen Parkplätzen im Zufahrtsbereich zu den neuen privaten Stellplätzen. Zusätzliche Stellplätze im Quartier entstehen dadurch in der Regel nicht.



Abb.: Beispielfotos „Wegfall von öffentlichen Stellplätzen“; Stadt Mainz

Ebenfalls verstärkt festzustellen sind die Realisierungen von Folien und Steinschüttungen, die im Erscheinungsbild einer flächigen Versiegelung nahekommen.

Die Friedrich-Ebert-Siedlung im Stadtteil Mainz-Oberstadt ist unter anderem geprägt durch Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhausbauung. Diese verfügen meist über private Grünbereiche wie Gärten und Vorgärten. Den noch vorhandenen Vorgartenzonen innerhalb des Straßenraumes kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da sie im Zusammenwirken mit der Bebauung die stadtgestalterische Eigenart in besonderem Maße prägen.

Weiterhin bilden die vorhandenen Vorgärten mit dem nahegelegenen Stadt- und Volkspark ein zusammenhängendes "Grünnetz", das in seiner Gesamtheit als unverzichtbarer Bestandteil des typischen Ortsbildes und Wohnumfeldes zu werten ist.

Aufgrund der gestalterischen und stadtbildpflegerischen Bedeutung ist es Ziel dieser Satzung, die noch vorhandenen Vorgartenbereiche zu erhalten und sie vor der Errichtung von baulichen Anlagen - zu denen nach § 2 (1) Nr. 4 LBauO auch Stellplätze zählen - zu schützen.

Neben der stadtbildprägenden Bedeutung kommt den Vorgärten weiterhin eine umweltschutzrelevante Funktion zu, da sie ein gewisses Gegengewicht zu den bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen bieten. Insofern kann neben dem Erhaltungsziel auf der Grundlage des § 172 (1) Nr. 1 BauGB noch ein weiterer positiver Effekt erzielt werden.

### 3.2 Bebauung

Neben dem Erhalt von Vorgärten besitzen weitere bauliche Merkmale stadtbildprägende Bedeutungen. Um diese langfristig zu schützen bzw. zu erhalten, ist es Ziel und Zweck dieser Satzung diese Aspekte zu regeln.

Die Landeshauptstadt Mainz verzeichnet seit längerer Zeit ein stetiges Bevölkerungswachstum sowie eine Erhöhung der Anzahl an Wohngebäuden.

Jahr	Bevölkerung	Anzahl Wohngebäude	
		Gebäude	Wohnungen
2000	182.870	28.238	95.548
2005	194.372	29.054	98.393
2010	199.237	29.929	100.674
2015	209.776	31.224	109.786

Abb.: Tabelle Bevölkerung- und Anzahl Wohngebäudeentwicklung; Daten von Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/>

Dieser Trend führt zwangsläufig zur Schaffung von Neubauansiedlungen und Nachverdichtungen im Bestand. Nachverdichtungen zeigen sich unter anderem in Form von Baulückenschließungen sowie von Aufstockungen bei bestehenden Gebäuden.

Die insgesamt zunehmende Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken und die damit notwendige Belichtung der Zimmer führen dazu, dass im Bereich der Dachaufbauten und Fenster unterschiedliche Größe und Ausgestaltung aufzufinden sind. Diese wirken sich auf den Gesamteindruck eines Straßenzuges aus. Sind Dachluken und Dachflächenfenster noch eher unauffällig, fallen Dachgauben bei der Betrachtung des Straßenbildes stark ins Gewicht. Dachaufbauten können Dachflächen beleben, bei übermäßiger Dimensionierung jedoch auch das Gesamtbild negativ beeinflussen. Um dies zu vermeiden, ist eine Beschränkung der Breite einzelner Dachaufbauten notwendig.

#### 4. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Friedrich-Ebert-Siedlung - O 71 S“ befindet sich die Denkmalzone „Ebersheimer Weg – Z 86/1.3“. Die Überschneidung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit der Denkmalzone umfasst die Gebäude und deren Grundstücke:

- Martin-Luther-Straße 40, 42, 44, 46, 48, 50
- Ebersheimer Weg 7 – 26 sowie 28 und 30
- Kreuzschanze 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28

Die denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalte gelten neben den Anforderungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung uneingeschränkt weiter. Sie bleiben von dieser Satzung unberührt. Sollte es zu Konflikten zwischen den Gestaltungsanforderungen aufgrund dieser Satzung und den Vorgaben des Denkmalschutzes kommen, so genießen die denkmalpflegerischen Belange Vorrang gegenüber der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

##### 4.1 Denkmalzone Ebersheimer Weg

Entlang des Straßenverlauf des Ebersheimer Weges entwickelte sich 1928/1929, veranlasst durch die *Siedlungsgemeinschaft für das Verkehrspersonal GmbH*, eine Reihenhaussiedlung. Gekennzeichnet ist die Siedlung von zweigeschossigen, traufseitigen Trakten in verputzter Ziegelbauweise und mit ziegelgedeckten hohen Satteldächern. Damit galt die Siedlung für die damalige Entwicklung als fortschrittlich im Bereich der Kleinstwohnungen bzw. im Zeilenhausschema geordneter Kleinhäuser.

Unter anderem wegen der Kostenentwicklung wurde auf einen aufwendigen Gliederungsschmuck verzichtet.

Bereits damals sowie auch heute werden die Gebäude beispielsweise geprägt durch:

- Zwei Reihenhauszeilen, die zu Doppelhaushälften mit zur Mitte gezogenen Zugängen zusammengefasst sind;
- Geschossweise versetzte, quadratische Fensterreihen bei den dreigeschossigen Kopfbauten der Reihenhauszeilen;
- Einfriedigungen der Vorgärten durch lebende Zäune.

## 5. Bestandsaufnahme und Begründung Satzungsinhalte

Das Stadtplanungsamt hat im August 2017 eine erste Bestandsaufnahme in der Friedrich-Ebert-Siedlung durchgeführt.

Prägende Elemente für das Ortsbild sind unter anderem die Vorgartenzone, die äußere Gestalt baulicher Anlagen, wie beispielsweise Dachformen und –aufbauten und die Begrünung.

### 5.1 Vorgartenzone

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die Vorgärten in der Friedrich-Ebert-Siedlung begutachtet, um die Annahme der fortschreitenden Versiegelung zu dokumentieren und um das prägende Ortsbild zu erfassen.

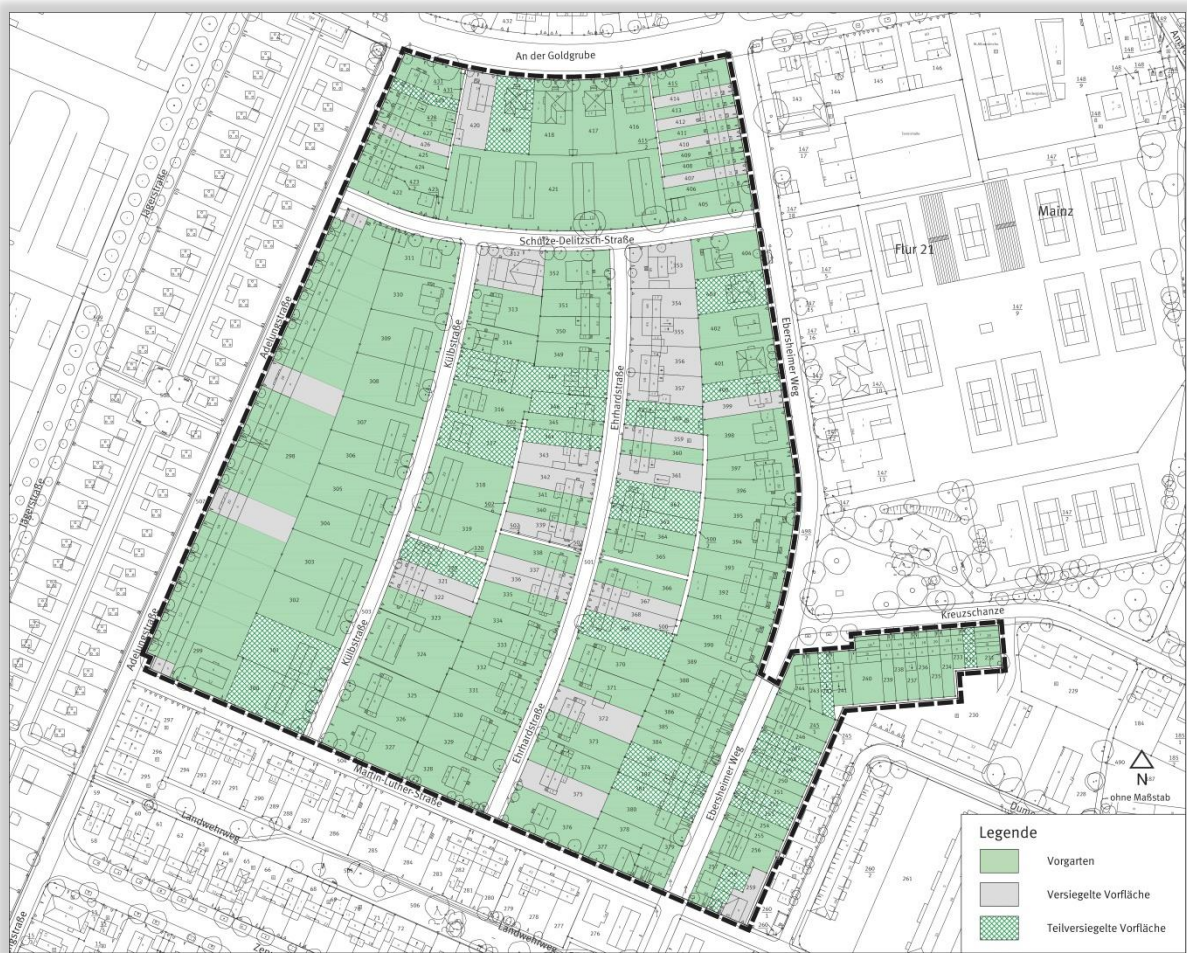


Abb.: Bestandskarte Vorgartenzone Friedrich-Ebert-Siedlung; Stadt Mainz

Grob lassen sich die Vorgartenbereiche in drei Kategorien untergliedern:

- Bereits (voll) versiegelte Flächen (in der Bestandskarte grau markiert)



- Teilversiegelte Flächen (in der Bestandskarte grün schraffiert)



- Begrünte Flächen, Vorgarten ist noch vorhanden (in der Bestandskarte grün markiert)



Abb.: Beispielfotos „Vorgartenzone Friedrich-Ebert-Siedlung“; Stadt Mainz

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass bereits untergeordnet erste Bereiche entstanden sind, in denen eine Versiegelung erfolgt ist. Jedoch ist der überwiegende Teil der Vorgärten noch begrünt. Diese begrünter Vorgärten prägen in besonderer Weise die städtebauliche Eigenart dieser Siedlung.

Auch die Einfriedungen spielen hierbei eine Rolle. So reicht die Auswahl von Lebendhecken bis hin zu Stabgitterzäunen. Insgesamt lässt sich aber erkennen, dass die Auswahl der jeweiligen Einfriedungen in einem harmonischen Einklang zueinander stehen.

Im Ergebnis zeigte sich daher, dass in der Friedrich-Ebert-Siedlung noch erhaltungswürdige Vorgartenbereiche existieren, die es zu erhalten gilt.

Ebenso sollte die heute harmonisch zueinander stehenden Einfriedungen weiterhin gestärkt und somit gestalterisch geregelt werden.

## 5.2 Dachform

Ein weiterer Aspekt bei der Prägung des Stadtbildes ist die Dachform in Verbindung mit der Errichtung von Dachaufbauten. Um das harmonische Ortsbild auch dahingehend zu schützen, wurden in diesem Zusammenhang auch die bestehenden Dachformen, Dachaufbauten und Dachfarben dokumentiert.



Abb.: Bestandskarte Dachform Friedrich-Ebert-Siedlung; Stadt Mainz

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass in der Friedrich-Ebert-Siedlung das Satteldach die prägendste Dachform ist. Ausnahmen bilden zwei Walmdächer und drei Zeltdächer. Daraus lässt sich schließen, dass zur Wahrung des Ortsbildes das Satteldach vorgegeben werden muss.

Neben der Dachform ist auch die Dachausrichtung entscheidend für das Ortsbild. Auffällig in der Friedrich-Ebert-Siedlung ist die überwiegende Traufständigkeit der Gebäude. Giebelständige Gebäude befinden sich insbesondere in der Schulze-Delitzsch-Straße und in der Külbstraße. Somit wird in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung die Beibehaltung der vorherrschenden Firstrichtung geregelt.



### 5.3 Dachaufbauten

Die Bestandsaufnahme in der Friedrich-Ebert-Siedlung zeigt, dass bereits vielfältige Dachgauben vorhanden sind.

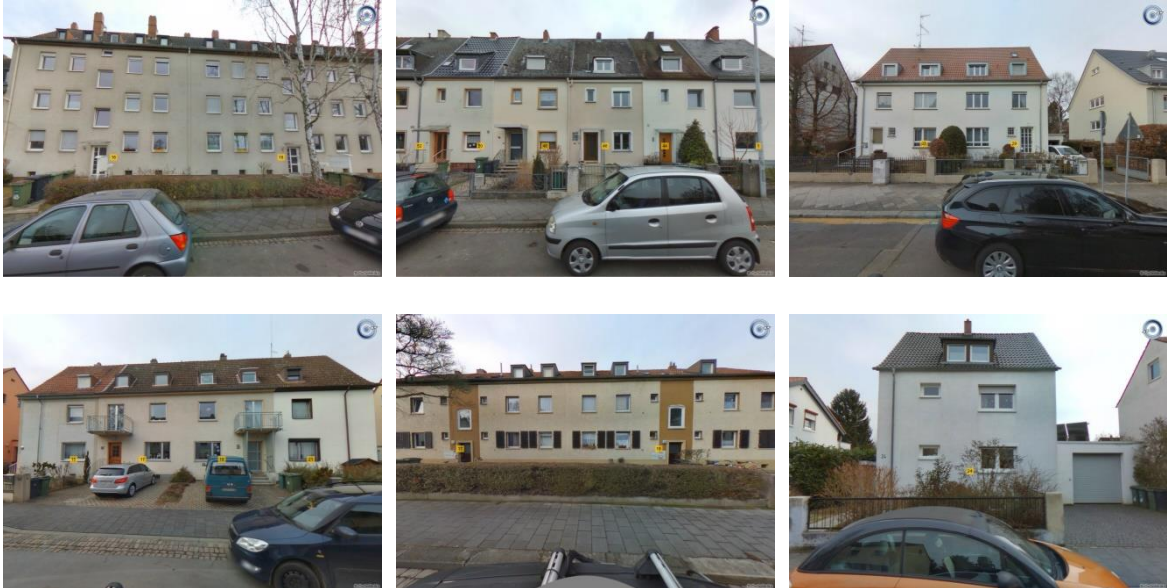


Abb.: Beispielfotos „Dachaufbauten Friedrich-Ebert-Siedlung“; ©cyclomedia

Jedoch beschränkt sich die Mehrheit der Dachgauben hinsichtlich ihrer Volumina in einem städtebaulich verträglichen Maße, d.h. die Gauben sind in ihrer Breite nicht größer als 50% der Gesamtlänge des Gebäudes. Ausnahmen sind bereits heute in der Friedrich-Ebert-Siedlung zu finden.

Das harmonische Erscheinungsbild in der Dachlandschaft wird somit durch die Vorgaben zum Umfang der Dachaufbauten gesichert. So wird beispielsweise geregelt, dass die Gesamtbreite aller Gauben und Dachflächenfenster nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge ausmachen darf. Ebenso ist die mehrreihige Anordnung von Dachgauben und Dachflächenfenstern und deren Kombination übereinander nicht zulässig.

## 5.4. Dachfarbe

Der dritte Aspekt bei der Betrachtung der Dächer in der Friedrich-Ebert-Siedlung ist die Dachfarbe.



Abb.: Bestandskarte Dachfarbe Friedrich-Ebert-Siedlung; Stadt Mainz

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass die Dachfarben sich im Farbspektrum der „klassischen Farben“ bewegen. D.h. die Farben braun, rot und anthrazit sind dominierend. Ausreißer wie beispielsweise blaue Dacheindeckungen sind bis dato in der Friedrich-Ebert-Siedlung nicht vorhanden. Die Farben braun, rot und anthrazit harmonieren zusammen, sodass das Farbspektrum der Dacheindeckungen dahingehend geregelt wird.

## 6. Grün- und umweltrelevante Aspekte

### 6.1 Bodenschutz

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung kann indirekt wesentlich dazu beitragen, die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten und sparsam mit dem Boden umzugehen – vgl. § 2 Nr. 3 LBodSchG und § 1 BBodSchG, indem sie aus stadtgestalterischen Gründen auf den Erhalt und die Neuanlage gärtnerisch gestalteter und somit versickerungsfähiger

Vorgärten unter Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion besteht. Die Regelung natur- und umweltrelevanter Belange ist jedoch nicht Aufgabe dieser Satzung.

## 6.2 Gewässerschutz - Niederschlagswasser

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung kann indirekt dazu beitragen, die Ziele einer nachhaltigen und naturnahen Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) z.B. hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung zu erreichen, indem sie aus stadtgestalterischen Gründen auf den Erhalt und die Neuanlage gärtnerisch gestalteter und somit versickerungsfähiger Vorgärten besteht. Die Regelung natur- und umweltrelevanter Belange ist jedoch nicht Aufgabe dieser Satzung.

## 7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne erforderliche Genehmigung Veränderungen an einem Gebäude, in den Vorgartenbereichen oder bei Einfriedungen vornimmt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. § 89 LBauO bleibt im Übrigen unberührt.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*