

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1688/2018/1
Amt/Aktenzeichen 61/2 / 63 10 Lau 73 11	Datum 13.11.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 30.10.2018			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	08.11.2018	Ö
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Anhörung	16.11.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.11.2018	Ö

Betreff: Erhaltungssatzung "L 73 S" (Einleitung Verfahren, Öffentlichkeitsbeteiligung) Erhaltungssatzung Ortskern Mainz-Laubenheim (L 73 S) hier: Einleitung des Satzungsverfahrens und Öffentlichkeitsbeteiligung
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 13.11.2018 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 14.11.2018 gez. Michael Ebling Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Laubenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu der o.g. Erhaltungssatzung "L 73 S" in Kenntnis der Vorlage, die Einleitung des Satzungsverfahrens und die Öffentlichkeitsbeteiligung im Standardverfahren.

1. Sachverhalt

Der Ortsbeirat Mainz-Laubenheim hat die Verwaltung gebeten, eine Erhaltungssatzung auf der Basis des § 172 BauGB aufzustellen.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung ist nicht zuletzt durch die aktuell geplanten Bauvorhaben in der Pfarrgasse und in der Berghofstraße deutlich geworden, die die städtebauliche Charakteristik Laubenheims nachhaltig negativ beeinflusst hätten.

Der durch den Ortsbeirat vorgeschlagene Geltungsbereich ist durch das Stadtplanungsamt evaluiert worden, wodurch die Abgrenzung in manchen Bereichen erweitert aber auch verkleinert worden ist.

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 werden. Bezüglich der Öffentlichkeitsbeteiligung wird jedoch das Verfahren "freiwillig" erweitert (siehe unten). Mit § 24 GemO i.V.m. § 172 BauGB liegt eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage vor.

2. Zielsetzung der Erhaltungssatzung

Mit einer Erhaltungssatzung auf der Grundlage von § 172 BauGB kann die vorhandene städtebauliche Gestalt und damit ein gestalterisch harmonisches Umfeld im gesamten Ortskernbereich von Mainz-Laubenheim gesichert werden, was langfristig zu einem Erhalt der Wohnumfeldqualität führt.

Ziel und Zweck ist es, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild des alten Laubenheimer Ortskerns mit seiner Gebäude- und Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Beachtung der bestehenden städtebaulichen Gestalt nachhaltig weiter entwickeln zu können. Die Satzung soll darüber hinaus gewährleisten, dass künftige bauliche Veränderungen angemessen gesteuert werden können. Im Ortskernbereich von Mainz-Laubenheim bestehen aktuell lediglich eine großräumige Denkmalzone und Einzeldenkmäler.

3. Verfahrensablauf

Das nach der Gemeindeordnung einzuhaltende Verfahren setzt 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 Denkmalzone oder Einzeldenkmäler oder weiterer Bereiche im Ortskern von Laubenheim, die für den Denkmalschutz ggfs. von Interesse sind.

Eine formelle, verfahrensrechtliche Pflicht zur Analyse des durch Satzung geschützten Gebiets besteht nicht.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich konzentriert sich auf den historischen Ortskern, mit seinen Stichgassen, Ortserweiterungen, Haupterschließungsstraßen, seiner Parkanlage und seinen Mauern. Der überwiegende Bereich weist eine heterogene Siedlungsstruktur auf, was auf eine gewachsene Struktur deutet. Eine dominante Gebäude- und Gehöftform ist nicht auszumachen. Diese Strukturen wurden durch die Ortsbegehung bestätigt.

Der vom Ortsbeirat vorgelegte Vorschlag zur räumlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde aufgegriffen, evaluiert, erweitert aber auch verkleinert:

Der vom Ortsbeirat vorgeschlagene Bereich ist durch die Straßen Oberer Dorfgraben, Im Dorfgraben, Pfarrer-Goedecker-Straße, Möhnstraße, Oppenheimer Straße (zw. Möhnstraße und Parkstraße) Parkstraße und Vordere Talstraße in seinen Außengrenzen definiert.

Eine durch das Stadtplanungsamt durchgeführte Besichtigung der Verhältnisse vor Ort ergab jedoch, den räumlichen Geltungsbereich der Satzung entsprechend anzupassen, damit die Ziele der Erhaltungssatzung zukünftig für alle relevanten Bereiche des Ortskernes gelten.

Folgende Bereiche sind begründet durch das Stadtplanungsamt aus dem Geltungsbereich herausgefallen:

Die Straße "Oberer Dorfgraben" weist beidseitig einen Straßenraum und Gebäudebestand auf, der keine schützenswerte städtebauliche Gestalt aufweist, und daher nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Insbesondere die Fokussierung auf Sicherung des ursprünglichen Ortskerns von Laubenheim führt hier zum Ausschluss aus dem vorgelegten Geltungsbereich. Darunter fallen auch partiell die Bereiche, die durch die rechtskräftigen B-Pläne "L34" und den "L25" bauplanungsrechtlich und städtebaulich gesichert sind. Entlang der Straße "Im Dorfgraben" sind die Grundstücke aus dem vorgeschlagenen Geltungsbereich genommen, die keine in den übrigen Duktus fallende städtebauliche Qualität ausweisen und deren Gebäudeausrichtung nicht raumbildprägend ist. Die Bauwerke an der Straße "Im Dorfgraben" Ecke "Pfarrgasse" hingegen bilden einen schützenswerten Eingangsbereich in Richtung Ortszentrum.

Neben der Verkleinerung sind auch Erweiterungen des Geltungsbereichs vorgenommen worden:

Entlang der Hans-Zöller-Straße ist der Geltungsbereich erweitert worden, um die grenzständige Mauer zu schützen, da sie das Ortsbild prägt und aus südlicher Richtung von der Hans-Zöller-Straße aus kommend, als erstes ins Auge fällt, städtebaulich prägend ist und spätmittelalterliche Spuren zeigt. Der westliche Abschnitt der Hans-Zöller-Straße im Süden des Zentrums, weist eine typische Haus-Hof-Bauweise auf und zeichnet sich zudem durch seine stringente Flucht aus, die städtebauprägend ist. Ergänzt worden ist außerdem der Bereich um die Mittlere- und Hintere Talstraße. Beide Straßen fallen in den baulichen Entstehungszeitraum der "Vorderen Talstraße" und zeigen eine typische kleingliedrige Arbeitersiedlung. Beide Straßen werden im Süden ergänzt durch die "Ludwig-Marx-Straße", die in etwa zur selben Zeit entstand und durch "industrielle Massenfertigung" baulich äußerlich geprägt ist.

Der Park ist ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen worden und ebenfalls die schützende Mauer, die ihn umgibt. Die zahlreichen weiteren historischen Mauern innerhalb des Geltungsbereichs fallen ebenfalls unter den Schutz der Erhaltungssatzung, da sie aufgrund ihrer vielzähligen Vorkommen die städtebauliche Gestalt Laubenheims prägen.

Abschließend ist der Geltungsbereich mit dem Platzbereich inkl. des Rathauses ergänzt worden, weil dieser eine bedeutsame städtebauliche Eigenart aufweist und als Platzergänzung zum "Marktplatz" dient.

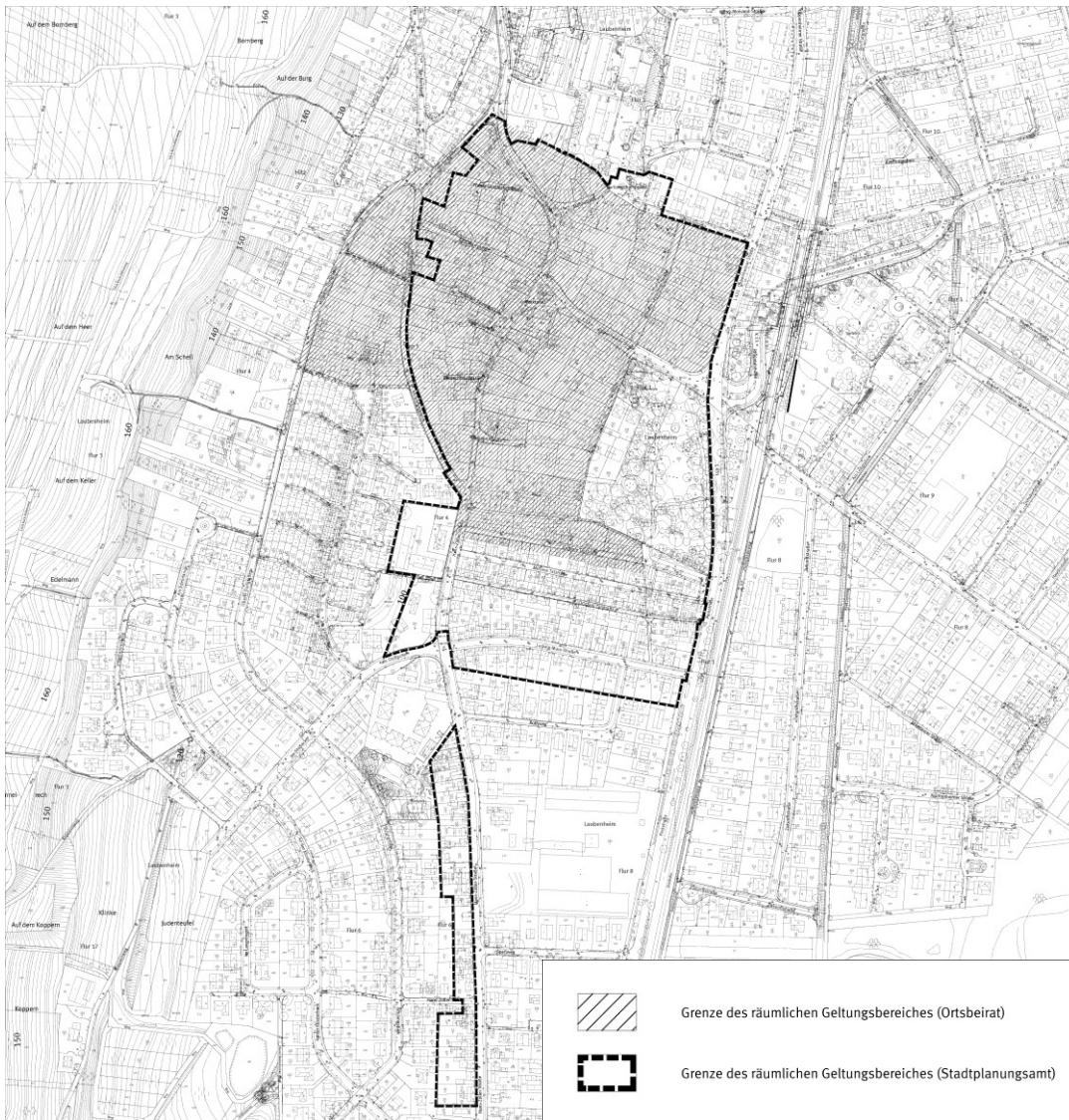


Abbildung 1: Anpassung Geltungsbereich

Eine förmliche Abwägung bei Erlass als kommunale Satzung ist nur hinsichtlich des „ob“ und des „wie“, also insbesondere hinsichtlich der Erhaltungsziele notwendig. 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 "L 73 S", die vor Rechtskraft der Satzung rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

4. Erweitertes Verfahren / Öffentlichkeitsbeteiligung

Die "Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L 73 S)" bedarf keines förmlichen 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 durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Standardverfahren die Möglichkeit gegeben werden, Stellungnahmen zu den Inhalten des Entwurfes dieser Satzung vorzubringen.

Als Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung soll die Erhaltungssatzung im Rahmen einer Abendveranstaltung im Stadtteil Mainz-Laubenheim den interessierten Bürgerinnen und Bürgern erläutert und die Planinhalte entsprechend erörtert werden. Im Anschluss erfolgt ein 30-tägiger Aushang des Satzungsentwurfes im Stadtplanungsamt, im Rathaus der Stadt Mainz und in der Ortsverwaltung Mainz-Laubenheim.

5. Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- (1) im Norden
durch die Grundstücke Im Dorfgraben 2, Pfarrer-Goedecker-Straße 9 – 15 (nur ungerade Hausnummern), Longchampplatz und Longchampplatz Nr. 1, Möhnstraße 19-25 (nur ungerade Hausnummern);
- (2) im Osten
durch die Grundstücke Oppenheimer Straße 14 – 22 (nur gerade Hausnummern), entlang der Parkstraße (Mauer des Parkes), und angrenzend an die von Ost nach West verlaufenden Straßen Vordere Talstraße 23, Mittlere Talstraße 37, Hintere Talstraße 25, Ludwig-Marx-Straße (Grundstücke 374 und 260/1);
- (3) im Süden
durch die Grundstücke Ludwig-Marx-Straße 1 – 35 (nur ungerade Hausnummern);
- (4) im Westen
durch die Grundstücke Hans-Zöller-Straße (nur ungerade Hausnummern 19 – 103), Im Dorfgraben 2 - 36 (nur gerade Hausnummern) ausgenommen hiervon sind die Nummern 18, 16, 14, 6 und 4.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Aus den Planungsinhalten der Erhaltungssatzung sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

Anlagen:

- Satzungstext
- Planteil
- Begründung