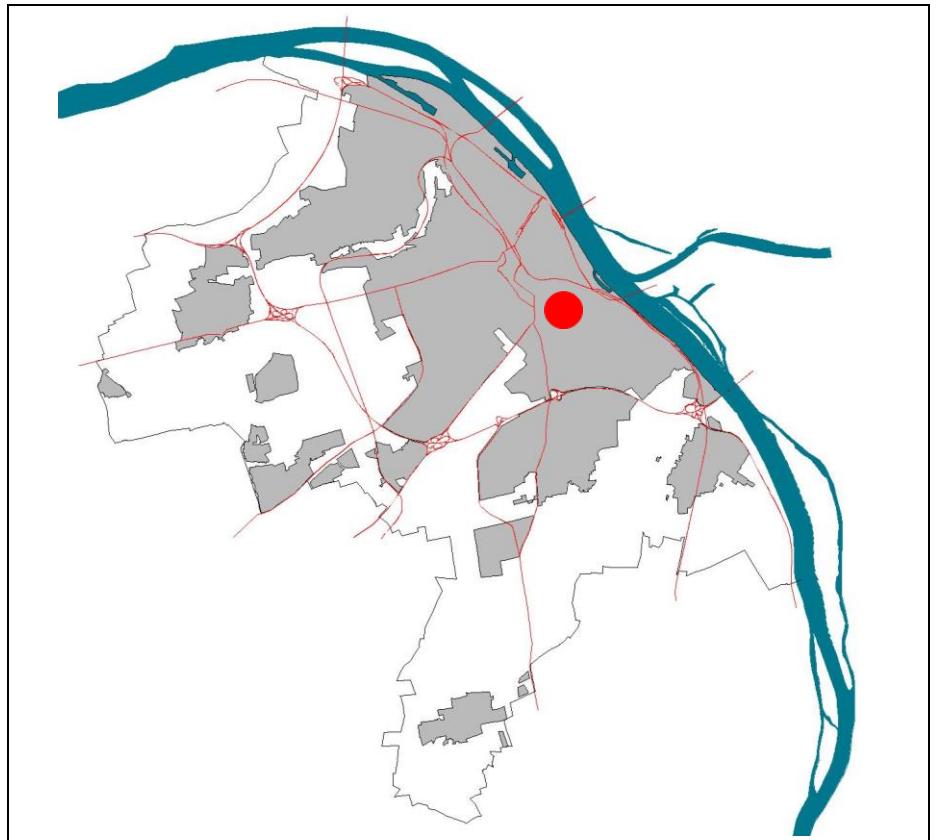


Stadt Mainz

Begründung

Zur Erhaltungssatzung
„Kettlersiedlung - O 72 S“



Inhalt

| | |
|--|---|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2. Anlass | 3 |
| 3. Erfordernis der Planung und Planungsziel | 3 |
| 4. Bestehendes Planungsrecht..... | 4 |
| 5. Bestandsaufnahme und Begründung Festsetzungen | 5 |
| 6. Abweichungen von Festsetzungen..... | 6 |
| 7. Ordnungswidrigkeiten..... | 6 |

Begründung

zur Erhaltungssatzung „Kettlersiedlung O 72 S“

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wird begrenzt:

- im Nordosten
durch die Göttelmannstraße (teilweise),
- im Südosten
durch die Grundstücke Lorenz-Diehl-Straße 2 -14 (nur gerade Hausnummern), Lorenz-Diehl-Straße 22, 32, Görresstraße 1 und Adam-Stegerwald-Straße 2-6 (nur gerade Hausnummern),
- im Südwesten
durch den Oberer Laubenheimer Weg (teilweise),
- im Nordwesten
durch die Grundstücke Windthorststraße 1-11a (nur ungerade Hausnummern), Heinrich-von-Gagern-Straße 2-8 (nur gerade Hausnummern), Heinrich-von-Gagern-Straße 29, Am Alten Schulgarten 41-43b (nur ungerade Hausnummern).

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

2. Anlass

Im Dezember 2018 wurde dem Bauamt ein Antrag für die Errichtung eines Stellplatzes im Vorgartenbereich in der Görresstraße eingereicht. Bis heute ist die Ketteler-Siedlung noch von begrünten Vorgärten geprägt. Durch die Errichtung von Parkflächen in Vorgärten entsteht somit eine Gefährdung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Eine planungsrechtliche Regelung für die Erhaltung der prägende Vorgärten existiert derzeit nicht.

3. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Ein allgemeiner Trend in Deutschland ist die Motorisierung der Einwohner. Waren es laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2000 noch 532 Pkw pro 1.000 Einwohner nahm die Zahl bis 2015 auf 548 Pkw / 1.000 Einwohner zu. Damit verbunden ist auch die Problematik der Stellplätze, die pro Haushalt benötigt werden. Unter anderem dieser Trend führt dazu, dass immer mehr befestigte Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Werden im Bereich des Geschosswohnungsbau vermehrt Tiefgaragen gebaut, so wird in den Gebieten der Einfamilienhausbebauung der Versuch gestartet, die Parkplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Die Kettlersiedlung im Stadtteil Mainz-Oberstadt weist unterschiedliche Wohnformen auf. So lassen sich Ein- oder Reihenhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern finden. Sowohl die Ein- und Reihenhausbauung als auch die Mehrfamilienhäuser verfügen meist über private Grünbereiche wie Gärten und Vorgärten.

Den noch vorhandenen Vorgartenzonen innerhalb des Straßenraumes kommt 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 direkt angrenzenden 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. Damit würde dem oben aufgezeigten Trend in gewissem Maße entgegen gewirkt werden. Zudem entfallen keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum, die auf Grund von Ein-/ Ausfahrten oder dem teilweise sehr engen Straßenraum weichen müssen.

Neben der stadtbildprägenden Bedeutung kommt den Vorgärten weiterhin eine umweltschutzrelevante Funktion zu, da sie einen gewissen Ausgleich 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.

4. Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Kettlersiedlung (O 72 S)“ befinden sich zwei Bebauungspläne:

- Ketteler Siedlung – Änderung und Ergänzung (O 36)
- Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)

Die Genehmigungsvorbehalte gelten neben den Anforderungen der Erhaltungssatzung uneingeschränkt weiter. Sie bleiben von dieser Satzung unberührt.

5. Bestandsaufnahme und Begründung Festsetzungen

Prägende Elemente für das Ortsbild sind unter anderem die Vorgartenzonen. Die Bestandsaufnahme soll das prägende Ortsbild erfassen und die Annahme der fortschreitenden Versiegelung dokumentieren.

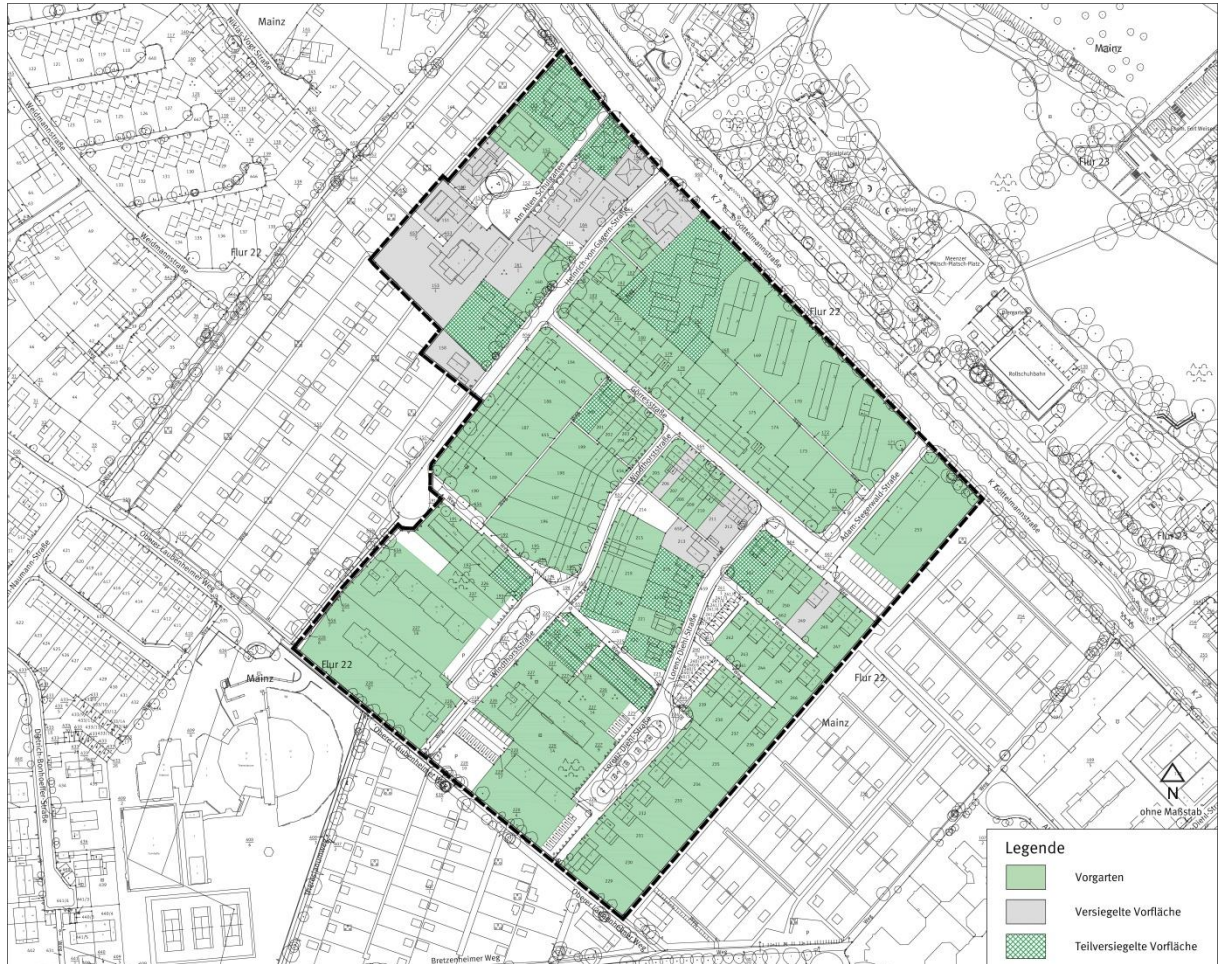


Abb.: Bestandskarte Vorgartenzone Ketteler-Siedlung; Stadt Mainz

Grob lassen sich die Vorgartenbereiche in drei Kategorien untergliedern:

- Bereits (voll) versiegelte Flächen



- Teilversiegelte Flächen



- Begrünte Flächen, Vorgarten ist noch vorhanden



Abb.: Beispielfotos „Vorgartenzone Ketteler-Siedlung“; Street Smart by cyclomedia

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass bereits erste Bereiche entstanden sind, in denen die Versiegelung fortgeschritten ist. Jedoch überwiegen der Anteil der begrünten Vorgärten über den Anteil der bereits versiegelten Vorgärten. Damit prägen unter anderem die begrünten Vorgärten noch die städtebauliche Eigenart dieser Siedlung, die erhaltenswert sind.

6. Abweichungen von Festsetzungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 69 LBauO.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne erforderliche Genehmigung Veränderungen vornimmt.

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

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete