

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1021/2019
Amt/Aktenzeichen 61/2/63 10 Lau 73 11	Datum 13.08.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.09.2019			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.09.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Anhörung	20.09.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.09.2019	Ö

Betreff: Erhaltungssatzung "L 73 S" (Satzungsbeschluss) Erhaltungssatzung für den Ortskern Mainz-Laubenheim (L 73 S) hier: Satzungsbeschluss gemäß § 172 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 28.08.2019 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 03.09.2019 gez. M. Ebling Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Laubenheim** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage, unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die "Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L 73 S)" gemäß § 172 BauGB i.V.m. § 24 GemO als Satzung.

1. Anlass und Sachverhalt

Im alten Ortskern von Laubenheim besteht eine größere Anzahl von Gebäuden und Mauerstücken, die durch ihre besondere Erscheinung zu einer deutlichen Prägung gesamter Straßenzüge beitragen. Die städtebaulichen Eigenarten lassen sich in sechs Bereiche untergliedern. Die Untergliederung korrespondiert mit der epochalen Entwicklung dieser Bereiche. Hier sind insbesondere Differenzierungen hinsichtlich der baulichen Dichte, der Bauweise und der Freiraumsituation zu nennen. Eine Besonderheit Laubenheims stellt die hohe Anzahl an Mauerresten dar, die städtebaulich markant sind und den Geltungsbereich gliedern.

Durch Neubau, Umbau und Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit sind einige historische bauliche Anlagen in ihrem äußeren Erscheinungsbild maßgeblich verändert worden, wodurch der städtebauliche Gesamteindruck des Ortskerns grundlegend beeinflusst wurde.

Um die prägnanten Straßenzüge des historischen Ortskerns und die der Ortserweiterungen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zu schützen und um das Ortsbild aufzuwerten, wird mit dieser Satzung ein Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt Mainz erlassen.

Um diese besonderen städtebaulichen Strukturen langfristig zu sichern, soll eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des hier interessierenden Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

2. Zielsetzung der Erhaltungssatzung

Mit dieser Erhaltungssatzung auf der Grundlage von § 172 BauGB kann nun 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.

Sinn und Zweck ist es, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild des alten Laubheimer 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, denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlagen und Einzeldenkmäler.

In Zukunft bedürfen im Geltungsbereich der Satzung die Errichtung, der Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB). Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage und die Nutzungsart nicht verändern.

Zum Erhalt dieser besonderen Eigenart des Gebietes werden von der Satzung "L 73 S" insbesondere prägende Elemente aufgegriffen wie:

- die durch Einzelgebäude oder Gebäudegruppen gebildeten Baufluchten,
- die Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum, einschließlich der den jeweiligen öffentlichen Straßenraum prägenden Dachformen,
- den Umriss der Gebäude, deren Maßverhältnisse und die Massen- und Größenverhältnisse zwischen benachbarten Gebäuden,
- die Anpassung an die teilweise Geschlossenheit des Straßenbildes,

- die Bauweise der Gebäude bzw. Gebäudegruppen.

Baukörper und die Bebauung des einzelnen Grundstücks müssen sich in den städtebaulichen Charakter des jeweiligen Teilbereiches einfügen:

- Bei Umbauten sind die alten Grundstücks- und Gebäudebreiten sowie Baufluchten beizubehalten bzw. wiederherzustellen.
- Eine vorhandene Schiefwinkligkeit ist beizubehalten, um bei einem Neubau bisher nicht vorhandene Vor- und Rücksprünge zur Nachbarfassade zu vermeiden.
- Bei Neubauten sind die Trauf- und Firsthöhen den Nachbargebäuden anzupassen. Es können größere oder geringere Traufhöhen gefordert werden, wenn die Stadtgestalt dies erfordert oder die alte Traufhöhe im Gesamtgefüge als Störung anzusehen war.
- Private Hofflächen, die von der Straße aus zugänglich sind, sollten durch zum Straßenraum hin geschlossen wirkende Anlagen (Tore etc.) abgegrenzt werden.
- Abschnittsweise sind die ausgeprägten Straßenrandbebauungen oder die signifikanten Vorgärten beizubehalten.

Werden bei Neubauten oder Umbauten Grundstücke zusammengelegt, sind die Fassaden in der Breite der alten Grundstücke durch gestalterische Maßnahmen derart zu gliedern, dass nicht der Eindruck von einheitlichen und durchlaufenden Fassaden entsteht.

3. Verfahrensablauf

Die "Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L72 S)" bedarf keines formellen Verfahrensablaufes. Weder die Landesbauordnung (LBauO) noch das Baugesetzbuch (BauGB) sehen eine Bürgerbeteiligung im Entstehungsprozess einer solchen Satzung vor. Da jedoch seitens der Öffentlichkeit ein erhöhtes Interesse an der Aufstellung einer solchen Satzung zu erwarten war, wurde eine entsprechende Beteiligung im Zeitraum vom 18.12.2018 bis zum 18.01.2019 durchgeführt. Im Vorlauf ist am 18.12.2018 eine Abendveranstaltung durchgeführt worden, in dem die Ziele und der Regelungsbereich der Erhaltungssatzung erläutert wurde.

Der Vermerk zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

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 sowie weiterer Bereiche im Ortskern von Laubenheim, die für den Denkmalschutz ggfs. von Interesse sind. Eine formelle, verfahrensrechtliche Pflicht zur Analyse des durch Satzung geschützten Gebietes besteht nicht.

Eine förmliche Abwägung bei Erlass als kommunale Satzung ist nur hinsichtlich des „ob“ und des „wie“, also insbesondere hinsichtlich der Erhaltungsziele notwendig. Diese Abwägungs-

entscheidung zwischen öffentlichen und privaten Belangen findet auf der zweiten Ebene, im Baugenehmigungsverfahren statt. Dabei ist ein wesentlicher Aspekt 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. 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) mit Ausnahme der Nummern 4, 6, 14, 16 und 18.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Aus den Planungsinhalten der Erhaltungssatzung sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

6. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

Anlagen:

- *Satzungstext*
- *Planteil*
- *Begründung*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*