

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1022/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 2 63 10 He 132 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-Hechtsheim	Anhörung	19.09.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.09.2019	Ö

<b>Betreff:</b> Erhaltungssatzung "He 132 S" (Satzungsbeschluss) Erhaltungssatzung Ortskern Mainz-Hechtsheim (He 132 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 **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage, unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die "Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Hechtsheim (He 132 S)" gemäß § 172 BauGB und § 88 LBauO i.V.m. § 24 GemO als Satzung.

## 1. Anlass und Sachverhalt

In einem gemeinsamen Antrag des Ortsbeirates vom 24.04.2018, Vorlage-Nr. 0785/2018, wurde die Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Hechtsheim als sinnvoll erachtet und die Verwaltung gebeten, eine Erhaltungssatzung auf der Grundlage des § 172 BauGB aufzustellen.

Die Aufstellung war notwendig geworden, wie aktuell die geplanten Bauvorhaben in der Grauelstraße und in der Mühlgasse zeigen. Diese hätten die städtebauliche Charakteristik Hechtsheims nachhaltig negativ beeinflusst.

Der durch den Ortsbeirat vorgeschlagene Geltungsbereich ist durch das Stadtplanungsamt evaluiert worden, wodurch die Abgrenzung in manchen Bereichen verändert worden ist (punktuelle Erweiterungen sowie Reduzierungen des Geltungsbereichs).

Um die durch die Begehung festgestellten besonderen städtebaulichen Strukturen langfristig zu sichern, soll eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des hier interessierenden Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt aufgestellt werden.

## 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-Hechtsheim gesichert werden, was langfristig zu einem Erhalt der Wohnumfeldqualität führt.

Ziel und Zweck ist es, das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild des alten Hechtsheimer 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-Hechtsheim bestehen aktuell lediglich drei großräumige Denkmalzonen, 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.

Alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen müssen sich in die städtebauliche Struktur der Umgebung einordnen. Das gilt besonders für:

- die Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum,
- den Umriss der Gebäude, deren Maßverhältnisse und für die Massen- und Größenverhältnisse zwischen benachbarten Gebäuden,
- die Anpassung an die teilweise Geschlossenheit des Straßenbildes,
- die den jeweiligen öffentlichen Straßenraum prägende Dachform.

Baukörper müssen sich in die städtebauliche Gestalt des jeweiligen Teilbereiches einfügen.

- Bei Umbauten sind die alten Grundstücks- und Gebäudebreiten sowie Baufluchten beizubehalten bzw. wiederherzustellen.
- Bei Neubauten anstelle von Altbauten sind die vorherrschenden Massenverhältnisse aufzunehmen. Es können größere oder geringere Maße gefordert werden, wenn die Stadtgestalt dies erfordert oder das alte Gebäude im Gesamtgefüge als Störung anzusehen war.
- Höfe, die von der Straße aus zugänglich sind, sind durch geschlossen wirkende Tore bis in ihrer Höhe so abzugrenzen, dass Fußgängern der Einblick verwehrt bleibt.

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

### 3. Verfahrensablauf

Die "Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Hechtsheim (H 132 S)" bedarf keines formellen Verfahrensablaufes. Weder die Landesbauordnung (LBauO) noch das Baugesetzbuch (BauGB) sehen eine Bürgerbeteiligung im Entstehungsprozess einer solchen Satzung vor. 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 Denkmalzonen oder Einzeldenkmäler oder weiterer Bereiche im Ortskern von Hechtsheim, die für den Denkmalschutz ggfs. von Interesse sind.

Da jedoch seitens der Öffentlichkeit ein erhöhtes Interesse an der Aufstellung einer solchen Satzung zu erwarten war, wurde jedoch das Verfahren "freiwillig" erweitert. Mit § 24 GemO i.V.m. § 172 BauGB liegt eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage vor. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum vom 13.05.2019 bis zum 14.06.2019 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Beide Stellungnahmen führten nicht zu einer Anpassung des Geltungsbereichs. Der Vermerk zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich konzentriert sich auf den historischen Ortskern, mit seinen Stichgassen, Ortserweiterungen und HAUPTerschließungsstraßen. 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 und sieht nun folgendermaßen die Abgrenzung vor:

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "He 132 S" wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gebäudestrukturen entlang den Straßen "Peter-Weyer-Straße 46 und 29", "Falkensteinerstraße Nr. 28 und dem Grundstück 493/8", "Neue Mainzer Straße 17", "Lassallestraße 2 – 16", "Talstraße 4 – 14 und Nr. 1", "Am Schinnergraben

1 – 9", "Bachstraße 2 – 4", "Alte Mainzer Straße 2 – 66" und die ungeraden Hausnummern "1 – 75", "Michelsgasse 1 – 12";

- Im Osten durch die "Alte Mainzer Straße 25 – 75", "Klauerstraße nur die geraden Hausnummern 2 – 22", "Synagogenstraße 1 – 6", "St. Pankratius" sowie den Gebäudebestand entlang der "Bergstraße 1 – 39" und der "Morschstraße 12 – 48";
- Im Süden durch die "Morschstraße Hausnummer 48 und 35" und das Grundstück 644/2, durch die "Grauelstraße und Grundstück Nr. 628/6 sowie "Grauelstraße 25", "Ringstraße 79 – 99" und durch die "Südstraße 1 – 14";
- Im Westen durch die Gebäudestrukturen entlang der "Südstraße 1 – 14" und der "Ringstraße 43 – 77", "Peter-Weyer-Straße 1 – 46".

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

Die städtebauliche Struktur entlang der Straße "An den Mühlwegen" prägt nicht die städtebauliche Gestalt. Es fehlt eine erkennbare planerische Stringenz, die Baufluchten sind aufgebrochen und die Bauweise different.

Der Bereich entlang der Straße "Am Schinnergraben" ist zu einem Großteil städtebaulich nicht klar strukturiert und damit nicht schützenswert. Der gesamte Bereich steht städtebaulich unter dem negativen Einfluss der Wendeschleife der Tram. Die ebenfalls herausgenommene Straße "Rödelstück" lässt ebenfalls eine klare städtebauliche Struktur vermissen – die Gebäudestruktur und Stellung entlang der Straße sind sehr heterogen.

Im Osten ist der Bereich entlang der Straße "Zur Laubenheimer Höhe" als nicht städtebaulich schützenswert bewertet worden. Beide Gebäudereihen entlang der Straße korrespondieren nicht miteinander und die Gebäudegrundflächen variieren stark, so dass letztlich keine klare Struktur erkennbar ist. Die Gebäudekörper entlang der Südseite der "Klauerstraße" sowie die Bebauung entlang der Straße "Am Muckenberg" prägen nicht die städtebauliche Gestalt in einem Ausmaß, dass als erhaltenswürdig betrachtet wird. Der Bereich des Friedhofs liegt oberhalb des Ortskerns, hat auf diesen Bereich keine städtebaulichen Auswirkungen und ist daher außerhalb des Geltungsbereichs. Die Bebauung entlang der Straße "Im Zuckergarten" ist sehr heterogen und eignet sich nicht dafür, in die Erhaltungssatzung integriert zu werden. Die Reihenhäuser am südlichen Ortskernbereich brechen die vorhandene Struktur auf und bilden keinen städtebaulichen Übergang, der es erfordert in die Erhaltungssatzung integriert zu werden. Die Großkubaturen der Scheunen und Stallungen fügen sich nicht in den schützenswerten Ortskernbereich ein.

Der nach der Evaluation vorgesehene räumliche Geltungsbereich konzentriert sich nun auf den Ortskern von Mainz-Hechtsheim mit seinen historisch gewachsenen Strukturen, Stichgassen, baulichen Erweiterungen und den Haupteerschließungsstraßen.

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

Aus den Planungsinhalten der Erhaltungssatzung sind aktuell keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

## 5. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

*Anlagen:*

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