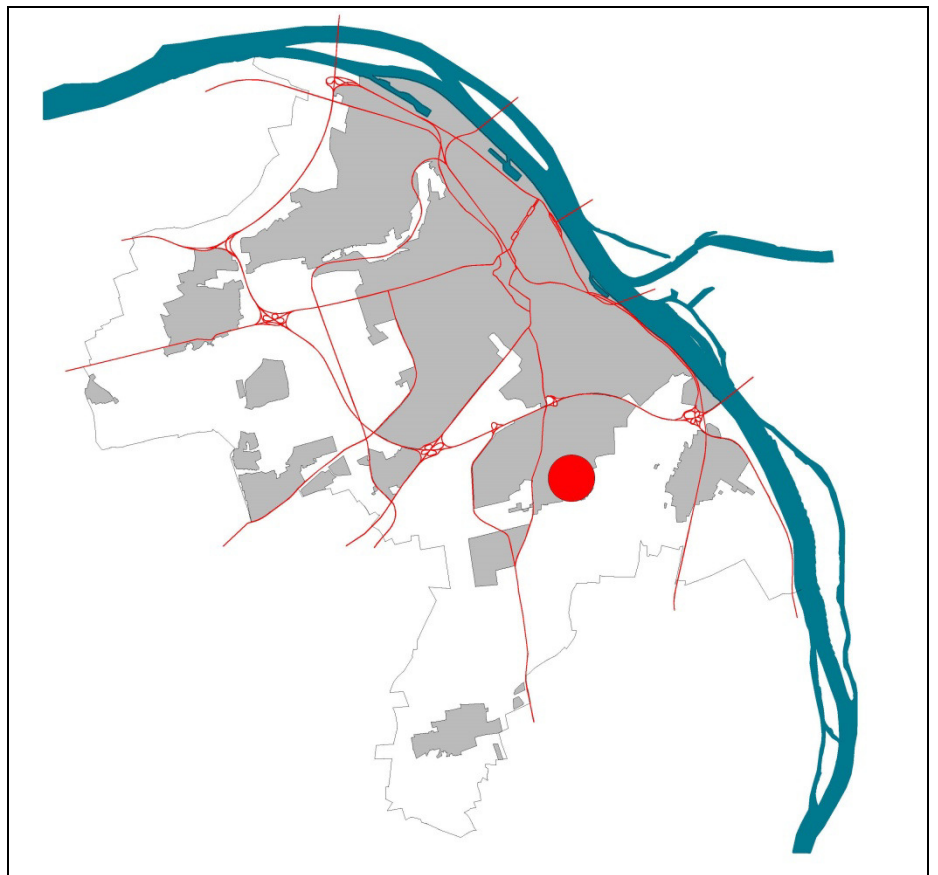


# Stadt Mainz

## Begründung

"Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Hechtsheim (He 132 S)"



Stand: Satzungsbeschluss

## Begründung zur "Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Hechtsheim (He 132 S)"

### Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Historischer Hintergrund .....	3
3.	Ziel und Zweck der Satzung.....	5
4.	Denkmalschutz .....	5
5.	Städtebauliche Eigenart .....	6
5.1	Ortskern .....	6
5.2	Handwerkersiedlung .....	7
5.3	Ortskernerweiterung.....	8

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst den alten Ortskern, der eine starke bauliche Verdichtung aufweist, sowie bauliche Erweiterungen aus dem 19. Jh. und frühen 20. Jh.

Der Geltungsbereich ist räumlich begrenzt:

Im Süden ist der Geltungsbereich durch eine gedachte Grenze zwischen den landwirtschaftlich geprägten Bebauungen in direkter Angrenzung zur freien Landschaft und der angrenzenden Bebauung des alten Ortskern begrenzt. So sind die Grenzen in überwiegendermaßen nicht straßengebunden, sondern zeichnen die ehemalige südliche Ortskerngrenze hin zur freien Landschaft nach. Lediglich der Klein-Winternheimer Weg im Westen wird teilweise als Geltungsbereichsgrenze genommen. Baubestände entlang der Ringstraße sind in die Erhaltungssatzung integriert, das gilt ebenfalls für Bebauungen entlang der Grauel- und der Morschstraße.

Im Westen befindet sich die Grenze im Einmündungsbereich des Klein-Winternheimer Wegs und der Südstraße. Die Grenze verläuft in Richtung Norden beidseits der Ring- und Peter-Weyer-Straße bis zur Straßenkreuzung mit der Straße "An den Mühlwegen" weiter.

Die nördliche Grenze wird beschrieben durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke entlang der Straße "An den Mühlwegen" und setzt sich weiter beidseits der "Lassallestraße" fort. Die Grenze setzt sich entlang der "Talstraße" bis einschließlich des Feuerwehrgebäudes fort. Die Straße "Am Schinnergraben" bis zur nördlich querenden Straße "Zur Elektrisch" bilden einen Abschnitt der nördlichen Grenze. Die Bebauung entlang der Straße "Alte Mainzer Straße" bildet den nördlichsten Abschluss der Erhaltungssatzungsgrenze. Weiter führt die Grenze beidseits entlang der "Michelgasse" bis hin zur "Klauerstraße".

Als Abschluss des Geltungsbereichs folgt die östliche Grenze, die durch die "Alte Mainzer Straße" im Norden gebildet wird. Ausgeweitet wird sie durch die beidseitige Bebauung der Michelgasse und der sich davon südlich befindenden "Synagogenstraße". Die Grenze verläuft an dem Weg östlich der katholischen Kirche "Sankt Pankratius" und führt bis zur "Bergstraße". Beidseits der "Bergstraße" verläuft die Begrenzung weiter bis zur Einmündung in die "Morschstraße". Diese bildet den süd-östlichen Abschluss des Geltungsbereichs.

## 2. Historischer Hintergrund

Der heutige Hechtsheimer Raum ist früh von Menschen besiedelt worden. Erste Siedlungsspuren sind auf die Zeit aus der Jungsteinzeit zurückzudatieren. Im Anschluss folgten die Römer und später die Franken. Aus dieser Zeit datieren auch die ersten urkundlichen Erwähnungen (808 n. Chr.). Der Ortsname "Hehhidesheim" fiel in einer Fuldaer Urkunde.

Früheste städtebauliche Spuren, die nach wie vor die Stadtstruktur prägen, sind an der topographisch höchstgelegenen Stelle, der Kirche St. Pankratius, im Kern-

bereich zu finden, die vermutlich auf eine karolingische Gründung im 8. Jh. zurückgehen.

Es ist nicht eindeutig erwiesen, jedoch anzunehmen, dass Hechtsheim sich aus zwei Urzellen zu einem Haufendorf mit annähernd ovalem Grundriss, beidseits des heutigen kanalisierten Baches (Wildbach) entwickelte. Der fränkische Herrenhof, und damit die Keimzelle Hechtsheims, ist vielleicht mit dem Bereich des ehemaligen Kartäuserhofes (Am Kartäuserhof 9) zu identifizieren.

Der Grundriss des Ortskerns war bereits im Spätmittelalter ausgeformt und überdauert damit bereits Jahrhunderte. Es besteht eine sehr detaillierte Kartierung, die aus einem Plan im Zuge der französischen Besatzung (Plan der französischen Vermessung, 1810) hervorgeht. Die um den alten Dorfkern bestehenden Gräben, grenzten die Siedlungsaktivität ein. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Siedlungsentwicklung jenseits der nachgezeichneten Grenzen erst ab dem Jahr 1810 einsetzte.

Dieser alte Ortskern ist in seiner Gänze Bestandteil dieser Erhaltungssatzung. Dem heute kanalisierten Wildbach folgt als Nord-Süd-Achse die Dorfhauptstraße – die heutige Alte Mainzer Straße – Lindenplatz und Grauelstraße. Der Bereich westlich des Baches wurde durch winklige Stichwege (Eckgasse, Froschmarkt, Mühlstraße [Mühlgasse], Winkelgasse) erschlossen, östlich durch die Strickergasse und Bergstraße, die sich in nahezu halbkreisförmigem Verlauf an der Kontur der Ortsgrenze orientiert. Es ist anzunehmen, dass im Spätmittelalter Hechtsheim eine Wal-Graben-Befestigung mit vier Toren, vielleicht auch eine Ortsmauer an der Ostflanke am Hang der Laubenheimer Höhe erhielt. Die vier Tore bestanden als "Mainzer Pforte" beim Anwesen "Alte Mainzer Straße 21", im Süden die "Grauelpforte" (Gaupforte) nördlich der "Ringstraße", im Westen die "Heuerpforte" (heute Heustraße 32) und im Südosten an der "Morschstraße" die "Mörspforte" nördlich der Kanalstraße.

Seit der zweiten Hälfte des 19. Jh. – einer Periode intensiver Bautätigkeit – wurde die Ringstraße besiedelt und damit wie bei dem Handwerkerviertel die alten Siedlungsgrenzen verlassen. Mit dem Handwerkerviertel wurde um 1860 die erste systematische Dorferweiterung, eine Siedlung für in Mainz beschäftigte Industriearbeiter am Nordwestrand des Ortskerns, angelegt. Diese Siedlung ist durch schmale Grundstücke und sehr auffallenden Parallelgassen charakterisiert (Holdergasse, Zimmermannsgasse, Maurergasse, Ackergasse, Martin-Josef-Straße). Die Martin-Josef-Straße bildet in westlicher Richtung den Abschluss der Siedlung und wurde im Gegensatz zu den anderen Straßen im Handwerkerviertel erst in den Jahren von 1890 bis 1905 eröffnet - ergänzt aber aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die restlichen genannten Gassen.

Im Anschluss weitete sich die Bebauung nach Norden hin aus und es entstanden die "Bürgermeister-Schmitt-Straße", "Neue Mainzer Straße", "Lasallestraße" und die "Mittelstraße" zzgl. seiner straßenbegleiteten Bebauung.

Der ehemalige Dorfgraben wird nun durch die Kanal-, Ring- und Synagogenstraße nachgezeichnet, dieser ist mutmaßlich bereits im 19. Jh. verfüllt worden.

Die für Rheinhessen typischen, geschlossenen Gehöfte dominieren das Ortsgefüge Hechtsheim. Diese sind untergliedert in Hakenhöfe, Dreiseithöfe und seltener in Vierseithöfe.

Städtebaulichen Einfluss nahm im Jahr 1904 die Gemeindeverwaltung und legte den Abstand zwischen Häusern und Häusergruppen von Hauswand zu Hauswand auf vier Meter fest. Zudem durften Hintergebäude, in einer Entfernung von zehn Meter von der Baufluchtlinie unmittelbar auf der Grenze errichtet werden. Diese Direktive ist heute noch in der Michelsgasse erkennbar.

### **3. Ziel und Zweck der Satzung**

Ziel und Zweck der Satzung ist es, gemäß § 172 BauGB die städtebauliche Eigenart des historischen Ortskerns von Hechtsheim aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt mit seinen prägenden Einzelgebäuden, Gebäudezeilen und Mauern zu erhalten.

Durch Neubau, Umbau und Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit einige historische Gebäude in ihrem äußeren Erscheinungsbild maßgeblich verändert, wodurch der Gesamteindruck des Ortskerns beeinträchtigt wurde. Um das prägnante städtebauliche Erscheinungsbild in den einzelnen Straßenzügen nachhaltig zu schützen und um das Ortsbild aufzuwerten, wird mit dieser Satzung ein Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt Mainz erlassen. Dies bedeutet, dass Errichtung, Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, stets einer Genehmigung bedürfen.

Eine bauliche Weiterentwicklung wird innerhalb eines Erhaltungsgebietes gewährleistet. Langfristig sollten darüber hinaus auch die in ihrem historischen Bestand und im Aussehen gestörten Gebäude oder deren Teile bei Umbauten und Renovierungsarbeiten soweit wie möglich wieder hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gestalt in ihrem Ursprung versetzt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist.

Mit den getroffenen Anforderungen kann ein stadtgestalterisch harmonisches Umfeld im gesamten Quartier gesichert werden, was langfristig zu einer Sicherung der Wohnumfeldqualität führt.

### **4. Denkmalschutz**

Die bestehenden Gebäude im Ortskernbereich von Mainz-Hechtsheim unterliegen mit einzelnen Ausnahmen nicht dem Denkmalschutz. Es bestehen drei Denkmalzonen gemäß § 5 Abs. 3 und 4 DSchG im Hechtsheimer Ortskern, zum einen der historische Kern von Hechtsheim, die Denkmalzone "Am Kartäuserhof 13" und zuletzt der Bereich um die katholische Pfarrkirche St. Pankratius. Geschützte Einzeldenkmäler gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG und bauliche Gesamtanlagen gemäß § 5 Abs. 2 DSchG sind innerhalb und außerhalb dieser Denkmalzone ausgewiesen. Insgesamt sind 15 Einzeldenkmäler und fünf bauliche Gesamtanlagen

innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung unter Denkmalschutz gestellt.

Die denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalte gelten neben den Anforderungen der Erhaltungssatzung 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 Erhaltungssatzung.

In dem der Erhaltungssatzung beigefügten Lageplan sind die beschriebenen Denkmalbereiche als "nachrichtliche Übernahmen" - da diese sich aus einer anderen Rechtsgrundlage ergeben - gekennzeichnet.

## 5. Städtebauliche Eigenart

Die städtebauliche Eigenart des Gesamtgebiets lässt sich historisch und thematisch in Ausbaustufen untergliedern. Als Ergebnis ist der Geltungsbereich in drei unterschiedliche Gebiete mit unterschiedlicher städtebaulicher Prägung unterteilt:

### 5.1 Ortskern

Bei Betrachtung der ersten Kartierung durch die französische Vermessung des Mainzer-Ortskernes fällt auf, dass in überwiegender Weise eine Haus-Hof-Bauweise mit rückständigen Scheunen vorlag. Das Ortsbild ist damit landwirtschaftlich geprägt. Die Baukörper sind entweder giebel- oder traufständig zur Straße hin ausgerichtet. Giebelständige Häuser sind in der Regel schmaler als traufständige und schaffen bei Aneinanderreihung von Gebäuden derselben Ausrichtung, durch die stetige Abfolge der schmalen Häuser sowie der einseitigen Grenzbebauung und Hofbildung einen spannenden Straßenraum.

In der Regel sind ein- bis zwei geschossige Gebäude anzutreffen, wodurch die Gebäude relativ niedrig sind. Aufgrund der schmalen Gassen und des geringen Abstands zur Nachbarbebauung ist die Limitierung in der Höhe jedoch notwendig.

Es dominiert die Dachform des Satteldaches. Seltener sind Walmdächer und Krüppelwalmdächer zu finden. Bei schmalen Gebäuden sind insbesondere Satteldächer prägend, bei breiteren Gebäuden sind Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Die rückständigen Scheunen sind teilweise mit einem Pultdach versehen. Die Dächer sind teilweise mit Dachaufbauten bestückt. Typisiert sind diese meist als Schlepp- oder Satteldachgaube.

Auffallend ist die grenzständige Bebauung. Die Gebäude sind ungeplant errichtet worden, so dass Baufluchten Ausnahmen darstellen. Diese stellen insbesondere dort eine Ausnahme dar, wo sie ehemals durch einen Wall in ihrer Ausbreitung eingeschränkt waren.

Insgesamt führt das Haufendorf zu einer stark verdichteten Bebauung und ungeplanter Straßenführung. Der Straßenraum schließt durch die Grenzständigkeit der

Gebäude direkt an den Privatraum an. Bürgersteige sind in der Regel als sehr schmal wahrzunehmen.

Vorgartenbereiche sind in der Regel nicht vorhanden, da es sich um eine grenzständige Bauweise handelt. Durch die i.d.R. fehlende Vorgartenzone fehlt ein sanfter Übergang zwischen privatem- und öffentlichem Raum. Jedoch sind Ausnahmen zu finden, in der "Peter-Weyer-Straße" und in der "Neuen Mainzer Straße". Bei beiden Straßen sind die Vorgartenbereiche straßenbildprägend und daher erhaltenswürdig.

Straßenbegleitgrün fehlt annähernd in allen Straßen. Lediglich in der "Alte Mainzer Straße" und "Grauelstraße" sind Baumpflanzungen vorhanden. Die gepflanzten Bäume sind als Stilmittel eingesetzt und wirken an zentralen Orten platzbetonend.

Auffallend im Hechtsheimer Ortskern ist sein Straßengerüst. Die von Nord- nach Süd verlaufende "Alter Mainzer Straße" inklusive der Fortführung als "Grauelstraße" bilden die Hauptachse der Nord-Süd-Erschließung. Dieser Straßenzug ist mäandrierend und bildet somit dem Betrachter stets neue Raumeindrücke. Diese prägen den Straßenraum und sind erhaltenswürdig. Dies bedeutet, dass bei der Planung angrenzender, den Straßenraum formender Gebäude, dies zu berücksichtigen ist und entsprechend zur Sicherung des Raumeindrucks auf die Stellung der Gebäude Einfluss zu nehmen ist. Von West nach Ost bis zur Einmündung in die "Neue Mainzer Straße" verläuft die "Heuerstraße" als Ausfahrtsstraße. Diese zweigt sich auf und führt einerseits als "Heuerstraße" weiter, andererseits als "Am Kartäuser Hof". Die von den genannten Straßen in westlicher Richtung abgehenden Straßen enden als Stichstraße und erschließen damit die übrigen Ortsbereiche. Die "Peter-Weyer-Straße", in Fortführung über die "Ringstraße" bis hin zur "Südstraße" bildet den ehemaligen westlichen Ortsabschluss und dient als randliche Nord-Süd-Erschließung. Zukünftig ist darauf zu achten, dass das Straßensystem wie es sich gegenwärtig darstellt, erhalten wird.

Östlich der "Neuen Mainzer Straße" sowie der "Grauelstraße" findet sich eine von seiner städtebauliche Struktur her abweichende Situation im Vergleich zur westlichen Seite der genannten Hauptachse wieder. Stichstraßen wechseln sich mit von West nach Ost laufenden Straßen ab, diese münden im östlichen Bereich in die "Strickergasse" oder "Bergstraße". Dieses Straßennetz wird durch die dichte straßenbegleitende, grenzständige Bebauung ausgeformt. Es ist daher erforderlich, diese grenzständige Bebauung zu erhalten.

## 5.2 Handwerkersiedlung

Die Handwerkersiedlung als Siedlungserweiterungsfläche weist folgende städtebauliche Spezifika auf, die die städtebauliche Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt prägt:

Die Ausrichtung der Gebäude ist insbesondere in der "Acker-", "Maurer-", "Zimmermanns-" und "Holdergasse" im Gegensatz zum "Alten Ortskern" einheitlich zum Straßenraum hin giebelständig. Die im rückwärtigen Bereich querliegenden Gebäude sind traufständig. Zum Straßenraum hin wirkt jedoch die einheitliche

Haus-Hof-Bauweise mit giebelständigem Abschluss. Aus dem System fallend, sind die Gebäude in der "Martin-Josef-Straße". Hier sind nahezu lediglich traufständige Ausrichtungen der Gebäude zu finden.

Innerhalb des ehemaligen Handwerkerviertels ist die Bauweise annähernd einheitlich in Form einer Haus-Hof-Bauweise ausgeprägt. Die Geschossigkeit variiert. Sie ist in der Regel I-geschossig, II-geschossige Gebäudes sind jedoch ebenfalls vertreten. Kein Gebäude weist mehr als III-Vollgeschosse auf.

Dachaufbauten sind in der Handwerkersiedlung nur vereinzelt vorhanden. Vorhandene Dachaufbauten in Form von Satteldach und Schleppdachgauben lockern die Dachflächen auf. Als Dachform ist hier ausschließlich das Satteldach vorhanden.

Bezüglich der vorhandenen Bauflucht ist eine eindeutige, strenge und einheitlich vorhandene Planung erkennbar. Die Straßen stehen parallel zueinander, wobei die "Martin-Josef-Straße" die verlängerte Bauflucht der "Alte Mainzer Straße" aufnimmt und fortführt. Alle Straßen inklusive der Gebäude wirken städtebaulich von den angrenzenden Straßen und Gebäuden isoliert und bilden keine Verbindung.

Es handelt sich um sehr schmale Straßen. Die Breite variiert stark, ist aber insgesamt als sehr gering zu sehen. Die breiteste Straße innerhalb der Handwerkersiedlung ist die "Martin-Josef-Straße" mit einem Straßenquerschnitt von vier Meter, die übrigen Straßen weisen eine Breite von ca. dreieinhalb Meter auf und sind damit zu schmal, um für den nötigen Rangierraum für Kraftfahrzeuge zu bieten, so dass Stellplätze in diesen Straßen und den Grundstücken nicht vorhanden sind.

Gartenbereiche sind nicht vorhanden, dies gilt für Vorgärten ebenfalls. Straßengleitgrün ist nicht vorhanden. Es handelt sich um ein stark verdichtetes Gebiet mit wenig Freifläche.

### 5.3 Ortskernerweiterung

Wie innerorts anzutreffen, ist hier ebenfalls die grenzständige Bauweise sehr stringent eingehalten, wodurch wiederum eine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum erreicht wird. Als Unterschied zum Ortskernbereich ist die geplante Straßenführung, i.d.R. geradlinig, auffallend. Bezüglich der Bauweise ist wie im restlichen Ortskern ebenfalls eine straßenseitige Grenzbebauung die Regel. In seltenen Fällen ist diese allerdings durch jüngere Gebäude aufgebrochen worden, wodurch der ursprüngliche Städtebau und das Straßenbild gestört worden ist.

In diesen Ortsbereich ist die Geschossigkeit auf I bis II-Geschosse begrenzt.

Üblicherweise ist die häufigste Dachform das Satteldach. Es treten vereinzelt jedoch auch Walmdächer auf. In den rückständigen Grundstücksbereichen sind Pultdächer zu finden. Innerhalb des übrigen Siedlungsbereichs sind verschiedene, vereinzelt Dachaufbauten festzustellen. In der Regel sind Schlepp- und Satteldachgauben anzutreffen.



Straßenbegleitgrün ist in der Regel nicht vorhanden. Eine Ausnahme stellt hier die "Bürgermeister-Schmitt-Straße" dar, in der Baumpflanzungen entlang der Nordseite die Straße säumen.

Vorgartenbereiche sind im überwiegenden Maße nicht vorhanden, die Gebäude sind, wie erwähnt, grenzständig errichtet.

Als besonders städtebaulich prägende Straßenzüge ist der Platzbereich in der Mittelstraße im Einmündungsbereich zur Talstraße hin zu nennen. Dieser entstand durch das Abrücken der Bebauung im Einmündungsbereich zur Talstraße hin und bildet eine schöne, erhaltenswürdige Platzfassung. Ein weiterer städtebaulich besonders prägender Straßenzug ist der Vorgartenbereich an der "Peter-Weyer-Straße" im markierten Bereich. Dieser beträgt im westlichen Bereich drei Meter im nord-östlichen Bereich fünf Meter. Städtebaulich auffallend ist zudem der Vorgartenbereich in der "Neuen Mainzer Straße". Beidseits der Gebäudefluchten schließen Vorgartenbereiche mit einer einheitlichen Breite von vier Meter an. Dadurch gewinnt die "Neue Mainzer Straße" in diesem Bereich eine Anmutung, die eines Platzes und ist daher ebenfalls als erhaltenswürdig anzusehen.

Mainz, den

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*