

Aktz.: 63 10 – Lau 73 11

Satzungsbeschluss "Erhaltungssatzung Laubenheim (L 73 S)"

I. Vermerk

über die verfahrensfreie, freiwillige Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Denkmalpflege

A) Allgemeines

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Entwurfs der Erhaltungssatzung "Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L 73 S)" erfolgte in der Zeit vom 18.12.2018 - 18.01.2019 einschließlich bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger war der Satzungsentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Laubenheim und im Rathausfoyer ebenfalls zur Einsichtnahme ausgelegt. Parallel dazu konnte der Satzungsentwurf im Internet eingesehen werden.

In einem gesonderten Schritt erfolgte im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung die fachliche Ergänzung des Bauamts, Abteilung Denkmalpflege, Amt 60.04, die per Email am 05.11.2019 einging. Die Anregungen sind nachfolgend aufgenommen und abgewogen.

Zum Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 18.12.2018, um 18 Uhr im Wilhelm-Spies-Haus, Wilhelm-Leuschner-Straße 14, 55130 Mainz eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Ein weiterer Bürger war zugegen, dem die Abgrenzung des Geltungsbereichs näher erläutert worden ist. Weitere Anregungen sind nicht geäußert worden.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 17.12.2018 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Absender 1,

-Schreiben vom 10.12.2018 und vom 21.12.2018-

- Der Absender beantrage, die eigenen Grundstücke Grundbuch Blatt 6322 lfd. Nr. 1 Flur 1 Flurstück 72/1, lfd. Nr. 2 Flur 1 Flurstück 72/2 und lfd. Nr. 3 Flur 1 Flurstück 72/3 aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung herauszunehmen. Zu begründen sei dies folgendermaßen:
 - Es sei nicht erkennbar, dass entlang der Oppenheimer Straße eine einheitlich prägende städtebauliche Gestaltung existieren würde. Dies ergebe sich aus dem Gesamtverlauf der Oppenheimer Straße.

- **Abwägungsergebnis**

Die Oppenheimer Straße ist nicht in ihrer Gänze in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen worden, weil nicht der Tatbestand vorliegt, dass die städtebauliche Eigenart auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt durchgängig prägend ist und damit nicht den Tatbestand auslöst, in die Erhaltungssatzung integriert zu werden. So ist lediglich der westliche Bereich im Süden der Oppenheimer Straße, von dem Grundstück 71/7 im Norden, bis zum Grundstück 72/25 im Süden, innerhalb des Geltungsbereichs. Dem Absender kann dabei nur beigespflichtet werden, dass die im Schreiben genannten Grundstücke außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs liegen und nicht in den Geltungsbereich aufgenommen werden sollten – diese sind auch nicht aufgenommen worden. Insofern liegt hier von Seiten des Absenders ein Missverständnis vor. Die Ausführungen bis auf Mitte der Seite 2 sind dabei nicht von Belang, da dieser genannte Bereich nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegt.

- Das Nachbaranwesen "Oppenheimer Straße 14" sei dadurch bereits entwertet worden, da der Vorgarten samt Gartenzaun beseitigt und fünf Parkplätze mit Verbundsteinpflaster unmittelbar an den Gehweg angrenzend eingerichtet sei.

- **Abwägungsergebnis**

Der Vorgartenbereich ist in der Tat als Stellplatzbereich in Nutzung und von daher ist die städtebauliche Eigenart hier im Vorgartenbereich teilweise unterbrochen. Das dazugehörige Gebäude prägt jedoch maßgeblich. Hier ist städtebaulich die Fortführung der Bauflucht von den Gebäuden 22, 20 und 16 aufgenommen worden, weshalb das Grundstück in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung integriert ist. Zukünftig können Vorhaben, wie die einer Errichtung eines Parkplatzes, besser gesteuert und im Sinne der Erhaltungssatzung ausgeprägt werden. Die thematisierten Parkplätze fallen jedoch unter Bestandsschutz.

- Als Fazit verbleiben daher lediglich die ansehnlichen Gebäude Oppenheimer Straße 18, Nr. 20 und 22 als.

- **Abwägungsergebnis**

Diesem Fazit kann nicht zugestimmt werden. Die Gebäude 12 bis 22 westlich der Oppenheimer Straße sind in ihrer städtebaulichen Gestalt dadurch prägend, dass sie eine gemeinsame Bauflucht aufweisen, die Bauweise sich als eine offene, teilweise einseitige Grenzbebauung darstellt, die Gebäude über einen Vorgartenbereich verfügen und partiell von einer Mauer zum Straßenraum hin begrenzt sind. Eine städtebauliche Homogenität und eine stadtplanerische Grundidee sind hier erkennbar. Aufgrund dieser städtebaulichen Eigenart ist dieser Bereich, unter der Nr. 3 im Plan zusammengefasst, Bestandteil der Erhaltungssatzung. Das Ziel dieser Satzung ist der Schutz des Städtebaus und inwieweit einzelne Gebäude bzw. mehrere Gebäude die städtebauliche Eigenart prägen. Eine städtebauliche Prägung liegt hier vor.

- Haus Nr. 20 verfüge über keinen Garten.

- **Abwägungsergebnis**

Haus Nr. 20 weist gemäß des Katasters einen umlaufenden Garten auf.

- Das Haus Nr. 22 sei aufgrund der grenzständigen Mauer nicht einsehbar und führe damit nicht zu einer städtebaulich aufgelockerten Situation.

- **Abwägungsergebnis**

Das Grundstück des Gebäudes mit der Nummer 22 wird von einer städtebaulich prägenden, hohen, verputzten Mauer eingegrenzt. Neben der offenen Bauweise ist die Mauer aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt charakteristisch und prägend. Die städtebauliche Situation ist aufgelockert, da eine offene Bauweise und damit ein Grenzabstand zwischen Gebäude und Nachbargrundstück vorliegen.

- Da es sich mithin um das einzige Anwesen dieser Art unter 139 Häusern der Oppenheimer Straße handle, das über die diese Eigenarten verfüge, sei nicht davon auszugehen, dass es die Oppenheimer Straße und deren Bebauung präge.

- **Abwägungsergebnis**

Der festgelegte Geltungsbereich sieht lediglich vor, die Gebäude mit der Nr. 12 – 22 (nur gerade Hausnummern) entlang der Oppenheimer Straße in die Satzung aufzunehmen. Es wird irrtümlich davon ausgegangen, dass die gesamte Oppenheimer Straße in die Erhaltungssatzung integriert sei. Eine städtebauliche Eigenart dieses Gebiets "3" liegt aufgrund der offenen Bauweise, der vorhandenen Bauflucht sowie der grenzständigen Mauer vor.

- Die Flurstücke 72/1 und 72/3 verfügen über großzügige Gärten, die gem. der Erhaltungssatzung nicht mehr zu bebauen seien.

- **Abwägungsergebnis**

Nachdem die Erhaltungssatzung Rechtskraft erlangt hat, ist es aus städtebaulicher Sicht im Sinne der Erhaltungssatzung im Rahmen der sonstigen baurechtlichen Vorgaben möglich, das Grundstück zu bebauen. Es ist jedoch so zu planen, dass die Ziele der Erhaltungssatzung nicht verletzt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

- Auf Antrag der Mandantin, seien die Grundstücke aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung herauszunehmen.

- **Abwägungsergebnis**

Dem Antrag kann nicht gefolgt werden. Die Grundstücke 72/1, 72/2 und 72/3, mit den unbebauten Grundstücken 72/1 und 72/3, prägen die städtebauliche Gestalt. Es ist darauf hinzuweisen, dass, falls es zu einem Baugenehmigungsverfahren kommt, das Vorhaben entsprechend der Erhaltungssatzung evaluiert und in einem Erörterungsgespräch bezüglich der zukünftigen Bebauung diskutiert wird. Ziel ist es, die städtebauliche Eigenart zu schützen. Dies impliziert an dieser Stelle nicht, eine Bebauung zu verhindern.

2. Absender 2,

-Schreiben vom 18.11.2018-

- Es sei eine Korrektur bzgl. der Denkmalschutzzone vorzunehmen. Der Bereich Flur 1 / Flurstück 139 Berghofstraße 8 sei auf Grund der Vorlage 1239/2018, Ortsbeirat, Sitzung September 2018 in die Denkmalschutzzone aufgenommen.

- **Abwägungsergebnis**

Dem Hinweis wird vollumfänglich Folge geleistet.

- Welche konkreten Auswirkungen habe die Aussage: Eine formelle verfahrensrechtliche Pflicht zur Analyse des durch die Satzung geschützten Gebiets bestehe nicht.

- **Abwägungsergebnis**

Auf Basis des Baugesetzbuches, besteht bei der Aufstellung einer Erhaltungssatzung nicht die Pflicht, ein formelles Verfahren einzuleiten, das heißt, dass es nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Stadt Mainz kommt jedoch gerne dem großen Interesse der Bürger an einer Erhaltungssatzung nach und beteiligt diese in einem informellen Verfahren.

- Wie sei die Vorgehensweise, wenn eine Baugenehmigung abgelaufen und neu erteilt werden solle?

- **Abwägungsergebnis**

Ist die Frist für den Beginn der Errichtung einer baulichen Anlage nach Erteilung einer Baugenehmigung verstrichen, ist erneut ein Bauantrag beim Bauamt einzureichen.

- Könne die Erhaltungssatzung, sofern beschlossen, für die erneute Baugenehmigung Anwendung finden?

- **Abwägungsergebnis**

Die Erhaltungssatzung findet nach Rechtskraft Anwendung. Es besteht während der Aufstellung von Seiten der Stadt die Möglichkeit, Rückstellungen von Baugesuchen vorzunehmen, wenn die Planung durch das Vorhaben verhindert werden könnte und wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird und nicht der Planung entspricht. Dies ist in einem Erörterungsgespräch zu erläutern. Bei Übereinkunft des Baugesuchs mit den Zielen der künftigen Erhaltungssatzung, kann vor der Rechtskraft der Erhaltungssatzung eine Baugenehmigung erteilt werden.

- Bei Neubauten sei es zulässig, größere und geringere Maße zuzulassen, wenn die Stadtgestalt es erfordere.

- **Abwägungsergebnis**

Die Maße eines Gebäudes haben Auswirkungen auf die Stadtgestalt und das Straßenbild. Falls das Straßenbild charakteristisch durch die vorhandene Bebauung geprägt ist, z.B. durch eine stetige Abfolge von schmalen Gebäuden, durch eine einheitliche- oder uneinheitliche Trauf- und Firsthöhe, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden, dass die vorhandene Prägung aufgenommen wird, wodurch Einfluss auf die Maße des beantragten Gebäudes genommen werden kann.

Diese städtebauliche Gestalt gilt es mittels der Erhaltungssatzung zu schützen, so dass sich bauliche Veränderungen an der vorhandenen Struktur und seinen Maßen zu orientieren haben.

- Der Verfasser der Stellungnahme vertrete die Auffassung, hier seien klare Grenzen für ein höheres Maß festzulegen.

- **Abwägungsergebnis**

Das beantragte Vorhaben im Innenbereich wird planungsrechtlich zur Bewertung entweder in die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. §34 BauGB, oder in die Bewertung durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan (§ 8 ff. BauGB) eingruppiert. Zusätzlich zu beiden Fallkonstellationen, kann eine rechtskräftige Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) die städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt schützen.

Eine Überprüfung dessen, welche Fallkonstellation vorliegt, erfolgt zu Beginn des Baugenehmigungsverfahrens. Anhand des Prüfungsergebnisses und der daraus resultierenden Bedingungen / Festsetzungen wird das Baugesuch mit den Maßvorgaben abgeglichen.

Der Forderung des Verfassers, dass klare Maßvorgaben festzulegen seien, kann nicht gefolgt werden. Es kann Pauschal kein Maß festgelegt werden. Die Einschätzung, wie das Maß zukünftig auszusehen hat, gründet bei einer Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB insbesondere darauf, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es hat daher die vorhandene bauliche Situation Einfluss auf die Planung bei einer Planung gem. § 34 BauGB. Je städtebaulich einheitlicher die Situation vor Ort ist, desto leichter lassen sich klare städtebauliche Muster erkennen, wie z.B. ein einheitlicher Grenzabstand, den es zu erhalten gilt. Wie bereits zuvor geschrieben, sind diese Detailfragen innerhalb eines Erörterungsgesprächs zu klären.

Des Weiteren können durch Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässige Maße definiert werden.

Aus den Zielen der Erhaltungssatzung können sich unabhängig von dem Vorhandensein eines Bebauungsplanes zusätzliche Vorgaben ergeben, die der Bauherr bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen hat.

- Es sei in der Begründung von der "Mohnstraße" die Rede. Es handele sich jedoch um die Möhnstraße.

- **Abwägungsergebnis**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Name geändert.

- Es sei sehr bedauerlich, dass im Falle von einer bereits erteilten Baugenehmigung, wo noch nicht mit dem Bau begonnen worden sei, eine nachträgliche Prüfung nicht mehr möglich sei.

- **Abwägungsergebnis**

Eine erteilte Baugenehmigung ist nicht revidierbar. Der Bauherr hat das Recht, nach Erteilung der Baugenehmigung das genehmigte Vorhaben zu errichten. Das Eigentum ist durch das Grundgesetz geschützt. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

- Geschützte Objekte könnten durch Baumaßnahmen beschädigt werden. Was geschehe, wenn Auflagen nicht eingehalten werden.
- **Abwägungsergebnis**

Falls Auflagen nicht eingehalten werden, macht sich der Baubherr regresspflichtig. Ein Risiko ist allgegenwärtig, wird aber nicht durch Satzung ausgelöst. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch den Baubherrn keine Bauschäden entstehen. Die Erhaltungssatzung führt nicht zu einer Verschärfung des Risikos.

C) Anregungen der städtischen Ämter

1. 60-04 Bauamt, Abteilung Denkmalpflege

-Email vom 05.11.2018-

- Es sei innerhalb des Planes folgendes anzupassen:
 - Die Farben innerhalb der Legende sowie des Plans seien anzupassen
 - Der Geltungsbereich sei anzupassen

- **Abwägungsergebnis**

Folgende Farben haben sich bewährt und sind leicht unterscheidbar, weshalb dem Wunsch nach genannter Farbwahl nicht nachgekommen wird. Die Farben wurden wie folgt gewählt:

Einzeldenkmäler: Dunkelrosa

Bauliche Gesamtanlage: Ockerfarbe

Denkmalzonen: Orange

- Es sei innerhalb der textlichen Festsetzungen zu § 3 (2) folgendes zu ergänzen:
 - Maßnahmen an Kulturdenkmälern, das heißt an den geschützten Einzeldenkmälern und baulichen Gesamtanlagen sowie innerhalb der geschützten Denkmalzone, bedürfen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 DSchG. Reine Instandhaltungsarbeiten sind nach § 13 Abs. 4 § 13 DSchG anzeigepflichtig. Bei geschützten Einzeldenkmälern und baulichen Gesamtanlagen betrifft die Genehmigung- und Anzeigepflicht sämtliche Maßnahmen am Äußeren und im Inneren, innerhalb der geschützten Denkmalzone sämtliche Maßnahmen am Äußeren und auf dem zugehörigen Grundstück.

- **Abwägungsergebnis**

Die Textergänzung wird vollumfänglich übernommen.

- Redaktionelle und inhaltliche Änderungen seien vorzunehmen.

- **Abwägungsergebnis**

Die redaktionellen und inhaltlichen Änderungen sind vollumfänglich übernommen worden.

- Es sei auf das gerade in Arbeit befindliche Parkpflegewerk zu verweisen. In dieser seien nähere Informationen über die historische Entwicklung dargelegt.
- **Abwägungsergebnis**

Dem Verweis ist Folge geleistet und nähere Informationen bezüglich der historischen Entwicklung aus dem Parkpflegewerk eingearbeitet worden.

Mainz, 23.08.2019



Faller

- II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme
- III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.
- IV. Den tangierten Fachämtern z. K. (Amt 60.04)

Mainz, 23.08.2019
61-Stadtplanungsamt



Strobach
Baudirektor

BLANK & LEHMLER

RECHTSANWÄLTE

DR. BLANK · DR. LEHMLER · 55005 MAINZ · POSTFACH 15 80

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Postfach 3820
55028 Mainz

Dr. jur. Bodwin Blank
Dr. jur. Lutz Lehmler

RECHTSANWÄLTE

DIETHER-VON-ISENBURG-STR. 9-11
55116 MAINZ
TEL. 0 61 31 / 2 50 43-0
FAX 0 61 31 / 2 50 43-70
GERICHTSFACH 104
E-MAIL : info@blank-lehmler.de

Per E-Mail vorab

WWW.BLANK-LEHMLER.DE
UST-Nr. 27 26/226/0098/6

21. Dezember 2018

Register-Nr.: 18/00463 bl-el

Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim „(L 73 S)“

Sehr geehrter Herr Faller,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich komme zurück auf mein Anschreiben vom 10.12.2018, mit dem ich Ihnen die anwaltliche Vertretung der [REDACTED] und der [REDACTED] als Eigentümer des Anwesens Oppenheimer Straße 18 in 55130 Mainz-Laubenheim angezeigt habe. Namens und in Vollmacht meiner Mandantinnen beantrage ich,

das Anwesen Oppenheimer Straße 18 Gemarkung Laubenheim, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mainz von Laubenheim, Blatt 6322 lfd. Nr. 1 Flur 1 Flurstück 72/1, lfd. Nr. 2 Flur 1 Flurstück 72/2 und lfd. Nr. 3 Flur 1 Flurstück 72/3 aus dem Geltungsbereich der o.g. Erhaltungssatzung herauszunehmen.

Ich begründe dies wie folgt:

In der Begründung zur Erhaltungssatzung führen Sie aus, dass der Gebäudebestand entlang der „Oppenheimer Straße“ zwischen „Möhnstraße“ und der abknickenden „Oppenheimer Straße“ dadurch charakterisiert sei, dass hier drei Villen mit großen Gärten die Straße säumen, wobei die offene Bauweise hier städtebaulich prägend sei. Wir vermögen nicht zu erkennen, dass es entlang der Oppenheimer Straße eine einheitlich prägende städtebauliche Gestaltung geben würde, die gemäß § 172 BauGB erhaltenswert wäre. Dies ergibt sich aus dem Gesamtverlauf der Oppenheimer Straße. Wird die Oppenheimer Straße von Mainz aus kommend befahren resp. begangen, so findet sich auf der linken Seite das vereinzelt stehende Wohnhaus Nr. 139, das

MAINZER VOLKSBANK EG
IBAN: DE98 5519 0000 0406 5910 16
BIC: MVBMD55

SPARKASSE MAINZ
IBAN: DE98 5505 0120 0012 0040 40
BIC: MALADE51MNZ

von zwei Autobahnbrücken eingegrenzt ist und von dem ca. 12 Stockwerke hohen Fertigmörtelwerk der Firma Weber Saint-Gobain Am Neuweg überragt wird. Es findet sich sodann das Anwesen Nr. 127 mit der Autoreparaturwerkstatt Schulz. Die Bebauung ist uneinheitlich und in keiner Weise prägend.

Hinter der zweiten Autobahnbrücke befindet sich das Apotheken- und Ärztehaus Nr. 100 mit einer dreigeschossigen Bebauung, Tiefgarage und frontständigen Parkplätzen, das jüngst eröffnet wurde und ebenso wenig als ortsbildprägend angesehen werden kann, wie die wahllos platzierten Anwesen Nr. 98 und 111. Auch die Anwesen 103 und 107 stellen eher Bausünden dar und prägen die Oppenheimer Straße im negativen Sinne. Ich vermag auch nicht zu erkennen, dass die Reihenhauskomplexe 82 – 86 und der zurückversetzte Eigentumswohnungskomplex Nr. 80 mit frontständigen Tiefgaragen im positiven Sinne prägend wäre. Auf der linken Seite findet sich sodann das [REDACTED] Oppenheimer Straße 91. Aus heutiger Sicht dürfte es sich ebenfalls um eine Bausünde handeln. Auch die Eigentumswohnungskomplexe 70 – 66 und der Eigentumswohnungskomplex 58 – 60 können nicht in irgendeiner Weise als ortsbild- oder straßenbildprägend im positiven Sinne angesehen werden. Dies gilt ebenso für das Gebäude des REWE-Marktes gegenüber dem Eigentumswohnungskomplex 58 – 60, der nur als Bausünde bezeichnet werden kann. Auch die Anwesen 54, 56, 50 und 48 sowie das Anwesen 65 A geben kein einheitliches Bild ab. Dies gilt erst recht für das Tankstellenanwesen Oppenheimer Straße 59, das im städtebaulichen Sinn ebenfalls nur als Bausünde bezeichnet werden kann. Auch das Gewerbe- und Ärztehaus Oppenheimer Straße 42 sowie das ehemalige Bankgebäude der Mainzer Volksbank Oppenheimer Straße Nr. 38 vermögen keine straßenbild- oder ortsbildprägende Wirkung auszulösen. Dies gilt auch die Gewerbeanwesen 28, 26, 24 und das aus den Fugen geratene Restaurant Ecke Möhnstraße. Die gegenüber dem Anwesen meiner Mandantinnen gelegenen Anwesen 29, 27, 25, 23 und 21 stellen ebenfalls keine bauliche Prägung dar, die einen erhaltenswerten Charakter belegen würde. Dies gilt insbesondere für das 3 ½-geschossige Sparkassengebäude Nr. 27. Eine städtebauliche Sünde ersten Ranges ist schließlich – wenngleich unter übergeordneten Aspekten notwendig – die Bahnunterführung gegenüber des Anwesens meiner Mandantschaft, die den ehemals schön strukturierten Bahnhofsvorplatz durchschneidet und den ehemaligen, mit Graffiti reichlich verschandelten Bahnhof als Solitär zwischen Unterführung und Bahngleisen hinterlässt. Das Nachbaranwesen Oppenheimer Straße 14 neben dem Anwesen unserer Mandantinnen wurde schließlich dadurch entwertet, dass der Vorgarten samt Gartenzaun beseitigt und hier fünf Parkplätze mit Verbundsteinpflaster unmittelbar angrenzend an den Gehweg eingerichtet wurden.

Als Fazit ist festzuhalten, dass als ansehnliche Gebäude der Oppenheimer Straße aus der Gründerzeit lediglich das Anwesen meiner Mandantinnen Oppenheimer Straße Nr. 18 sowie die Anwesen Oppenheimer Straße Nr. 20 und 22 verbleiben. Entgegen der Begründung der Erhaltungssatzung handelt es sich hier aber nicht um „drei Villen mit großen Gärten, die die Straße säumen, wodurch eine städtebaulich aufgelockerte Situation entstand“. Das Anwesen Nr. 20 verfügt außer einem ca. 1,5m tiefen und ca. 10m breiten Vorgarten über gar keinen Garten. Das Anwesen Nr. 22 verfügt über einen ebensolchen Vorgarten und sodann einen Garten, der vom öffentlichen Verkehrsraum her aufgrund der 2m hohen Gartenmauer nicht einsehbar ist und

damit nicht zu einer „städtebaulich aufgelockerten Situation“ führen kann. Somit verbleibt als einziges Anwesen „mit großen Gärten“ das Anwesen unserer Mandantinnen, das mit den seitlich gelagerten Gärten Flurstück 72/1 und Flurstück 72/3 nicht nur über „große Gärten“, sondern über selbständig bebaubare Grundstückspartellen verfügt. Da es sich mithin um das einzige Anwesen dieser Art unter 139 Häusern der Oppenheimer Straße handelt, das über diese Eigenarten verfügt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass es die Oppenheimer Straße und deren Bebauung „prägt“. Die Oppenheimer Straße wird vielmehr durch eine völlig unkontrollierte Bebauung und eine Vielzahl von Bausünden geprägt. Es ist nicht festzustellen, dass ein einheitlicher, erhaltens- oder schützenswerter Charakter in der Oppenheimer Straße gegeben ist.

Deshalb ist das Anwesen meiner Mandantinnen vom Geltungsbereich der Erhaltungssatzung auszunehmen. Bei der Erhaltungssatzung würde es sich – was die Gärten des Anwesens meiner Mandantinnen angeht – um eine unzulässige Einzelfall- oder Verhinderungsplanung handeln. Wollte man die städtebauliche Prägung des Anwesens meiner Mandantinnen durch die „großen Gärten“ links und rechts des Anwesens meiner Mandantinnen annehmen, so würde die Erhaltungssatzung ihrem Sinn und Zweck nach eine Bebauung dieser Gärten untersagen, was unverhältnismäßig wäre. Es würde sich um eine unzulässige Einzelfall- oder Verhinderungsplanung handeln, weil die „Gärten“ des Anwesens meiner Mandantin die einzigen noch offenen Baugrundstücke im Bereich der Oppenheimer Straße darstellen. Dessen ungeachtet ist die Oppenheimer Straße insgesamt durch „Bausünden“ so inhomogen geworden, dass sie keine schützenswerte Eigenart mehr aufweist und deshalb nicht in das Erhaltungsgebiet einzubeziehen ist. Dies gilt insbesondere für die Bebauung gegenüber des Grundstücks meiner Mandantinnen und die Bahnofsunterführung, die den althergebrachten Bahnofsplatz zerschnitten hat und ungeachtet ihrer verkehrstechnischen Notwendigkeit als städtebauliche Sünde das Erscheinungsbild der Oppenheimer Straße in diesem Bereich zerstört hat.

Deshalb beantrage ich das Anwesen meiner Mandantinnen aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung herauszunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Blank & Dr. Lehmler

d u r c h :

(Dr. Blank)
Rechtsanwalt

BLANK & LEHMLER

RECHTSANWÄLTE

DR. BLANK · DR. LEHMLER · 55005 MAINZ · POSTFACH 15 80

Stadtverwaltung Mainz
Bauaufsichtsbehörde
Postfach 3820
55028 Mainz

Dr. jur. Bodwin Blank
Dr. jur. Lutz Lehmler

RECHTSANWÄLTE

DIETHER-VON-ISENBURG-STR. 9-11
55116 MAINZ
TEL. 0 61 31 / 2 50 43-0
FAX 0 61 31 / 2 50 43-70
GERICHTSFACH 104
E-MAIL : info@blank-lehmler.de

WWW.BLANK-LEHMLER.DE
USt-Nr. 27 26/226/0098/6

Ortsverwaltung Mainz-Laubenheim
Longchampplatz 1
55130 Mainz

10. Dezember 2018
Register-Nr.: 18/00463 bl-ti

Erhaltungssatzung Mainz-Laubenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der betreffenden Angelegenheit darf ich höflich die anwaltliche Vertretung der [REDACTED] Hauptstraße 67, 65462 Ginsheim und der [REDACTED] Weinbergstraße 7, 65462 Ginsheim anzeigen. Sollten Sie dies wünschen, legitimieren wir uns gerne durch Vorlage einer auf uns lautenden Vollmacht. Meine Mandantinnen sind Eigentümer des von der o. g. Erhaltungssatzung betroffenen Anwesens Oppenheimer Straße 18 in 55130 Mainz-Laubenheim. Da sich den diesbezüglichen Verlautbarungen in der örtlichen Presse keine genauen Angaben entnehmen lassen, bitte ich höflich um kurze – gerne auch telefonische – Mitteilung, wann der Entwurf der o. g. Erhaltungssatzung öffentlich ausgelegt wird und innerhalb welcher Fristen sich Bedenken resp. Einwendungen vorbringen lassen.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Blank & Dr. Lehmler
d u r c h :

(Dr. Blank)
Rechtsanwalt

MAINZER VOLKSBANK EG
IBAN: DE98 5519 0000 0406 5910 16
BIC: MVBMD55

SPARKASSE MAINZ
IBAN: DE98 5505 0120 0012 0040 40
BIC: MALADE51MNZ

2/63/10 Lau 73 11

Aktenzeichen:



Betreff: Beschlussvorlage 1688/2018 Erhaltungssatzung Mz-Laubenheim

An: oberbuergermeister

Kopie: Gerhard.Strotkoetter

Von:

An:

oberbuergermeister@stadt.mainz.de

Kopie:

Gerhard.Strotkoetter@stadt.mainz.de

Landeshauptstadt Mainz
Oberbürgermeister

18.11.2018 12:05

19. Nov. 2018 / 3729

weiter an: *VI*

Z. w. Verant.	R.	AP/ MO/ E	Bericht	z.d.f.d.A.
---------------	----	-----------	---------	------------

Termin: *20.12.18*

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Michael Ebling, lt. Seite 5 Absatz 3 der Beschlussfassungsvorlage (Entscheidung soll am 21.11.2018 erfolgen), ist es in diesem Fall vorgesehen die Öffentlichkeit einzubinden.

Daher auf diesem Weg meine Anmerkungen zum Az 61/2/63 10 Lau 7311.

In der Anlage zur Beschlussfassung im L73 S-Plan möchte ich um eine Korrektur bitten.

Der Bereich Flur 1/Flurstück 139 Berghofstr. 8 wurde auf Grund der Vorlage 1239/2018 Ortsbeirat Sitzung Sept. 2018 in die Denkmalschutzzone übernommen.

Diese Aktualisierung wurde in dem beigefügten Plan noch nicht eingebracht.

Ich bitte den Bereich Flur 1/Flurstück 139 mit ebenfalls mit gelb in der Karte zur Beschlussfassung zu kennzeichnen.

Welche korrekten Auswirkungen hat die Aussage auf Seite 2 zum Sachverhalt unter Pkt. 3 der 2. Absatz? "Eine formelle verfahrensrechtliche Pflicht zur Analyse des durch die Satzung geschützten Gebietes besteht nicht."

Dann bitte ich um eine Klarstellung zu bereits erfolgten Baugenehmigungen. Was ist die Vorgehensweise, wenn eine Baugenehmigung abgelaufen und neu erteilt werden soll? Kann die Erhaltungssatzung, sofern beschlossen, für die erneute Baugenehmigung Anwendung finden?

Ich denke das sollte auf Grund bestehender Baugenehmigungen im Beschluss klar gestellt werden.

In der Erhaltungssatz Seite 3, § 5 Abs. 2 Bei Neubauten anstelle von Altbauten ist es zulässig auch **größere** und geringere Maße zuzulassen, wenn die Stadtgestalt dies erfordert und das alte Gebäude als Störung anzusehen ist.

Ich vertrete in diesem Punkt die Auffassung, dass man hier klare Grenzen für ein höheres Maß festlegen sollte. Z.B. Dass eine Erhöhung des

Stadtverwaltung Mainz
Dezernat VI

Eingang: 21. Nov. 2018

durch: *[Signature]*

Z. w. Verant.	Antw.-Befw.	Z. d. f. d. A.	Vvl.	R
<i>61</i>			<i>18.12.</i>	

für OB bei Fr. Langenbach

22. NOV. 2018

zu 3

Gebäudes nicht mehr als ein halber Meter über die bisherige Traufhöhe oder so ähnlich zulässig ist. Ansonsten kann diese Festlegung wieder alles aushebeln und die Erhaltung eines historischen Bereichs wird damit sehr schnell hinfällig. Die Tatsache, dass Jahrzehnte lang nicht ausreichend Wohnraum geschaffen wurde, führt nun zu einer massiven Nachverdichtung und auch immer höheren Bebaugestaltung. Es ist daher zu erwarten, dass von den künftigen Bauherren und Bauherrinnen versucht wird, alles was denkbar ist auszuloten.

Auf der Seite 5 von 11 der Begründung unter Pkt. 5.1 letztes Drittel des Absatzes wird hier von einer Mohnstr. gesprochen. Ich gehe davon aus, dass hier die Möhnstr. gemeint sein soll.

Was sehr zu bedauern ist, dass im Falle von bereits erteilten Baugenehmigungen, bei denen noch nicht mit dem Bau begonnen wurde, eine nachträgliche Prüfung auf der Grundlage dieser Erhaltungssatzung derzeit nicht vorgesehen ist.

Dadurch könnte eine bereits erteilte Baugenehmigung so abgewandelt werden, dass bei einer geplanten massiven Veränderung der betroffenen Baugrundstücke, doch noch eine nachträgliche Verbesserung zum Erhalt der Ortsgestaltung nach einer später gültigen Erhaltungssatzung möglich ist. Insbesondere dann, wenn es sich um eine Bebauung im Bereich einer Denkmalschutzzone bzw. im direkt angrenzenden Umfeld handelt.

Die dabei zu schützenden Objekte/Gebäude könnten durch eine geplante Baumaßnahme ggf. massiv beschädigt werden. Durch Untergrundgegebenheiten (z.B. vorhandene noch nicht analysierte Gewölbekeller) könnte der Verdacht nahe liegen, dass solche Beschädigungen bei und während der Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden können. Um denkbare Beschädigungen im Falle von angrenzenden historischen Gebäuden präventiv einzugrenzen, sollten beim Erteilen einer Baugenehmigung entsprechende Auflagen, so weit als möglich, vorgesehen werden. Eine Klarstellung dazu wäre auch wichtig, was geschieht, wenn eine solche Auflage nicht eingehalten wird.

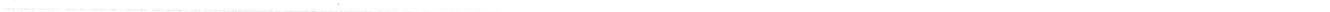
Ich würde mich freuen, wenn meine Anregungen und Fragen dazu führen würden, dass die Erhaltungssatzung noch ergänzt würde. Warum sollte die Öffentlichkeit eingebunden werden, wenn Anregungen und Fragen keinen Einfluss auf den Inhalt mehr haben können.

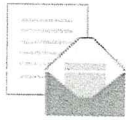
Mit freundlichen Grüßen



P.S. Siehe in diesem Zusammenhang auch mein Schreiben vom 31.10.2018 an Sie. Leider habe ich noch keine schriftliche Antwort dazu

ehalten.





Erhaltungssatzung Ortskern Laubenheim - Korrekturen

Florian Baumgarten An: Christian Faller

Kopie: Ralf Groh

05.11.2018 11:32

Von: Florian Baumgarten/Amt60/Mainz
An: Christian Faller/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz

Sehr geehrter Herr Faller,
sehr geehrter Herr Groh,

nachstehend unsere Korrekturen bezüglich der Erhaltungssatzung Ortskern Laubenheim und ihrer Begründung:

Legende Plan

- geschütztes Einzeldenkmal nach § 3 und § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bauliche Gesamtanlage nach § 3 und § 5 Abs. 2 DSchG oder Grundstück eines Einzeldenkmals
- geschützte Denkmalzone nach § 3 und § 5 Abs. 3 und 4 DSchG

Wir empfehlen, die üblichen Farben der Kartierung der Denkmaltopographien zu wählen, damit es nicht zu Missverständnissen kommt: Einzeldenkmal: Rot; bauliche Gesamtanlage: Dunkelrosa; Denkmalzone Hellrosa.

Darüber hinaus sollte der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung mit der Denkmalzone zur Deckung gebracht werden. Dies betrifft drei Flurstücke im Norden des historischen Ortskerns. 62/1 und 62/2 gehören zu dem Objekt Pfarrer-Goedecker-Straße 11, 62/3 zu dem Objekt Pfarrer-Goedecker-Straße 13. Die rückwärtigen Grünflächen sind fester Bestand der Anwesen, die nach dem Prinzip Wohnhaus an der Straße, Hof, landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen) und Garten aufgebaut sind.

Erhaltungssatzung

§ 3, Abs. 2

Maßnahmen an Kulturdenkmälern, das heißt an den geschützten Einzeldenkmälern und baulichen Gesamtanlagen sowie innerhalb der geschützten Denkmalzone, bedürfen ergänzend ... der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 DSchG. Reine Instandsetzungsarbeiten sind nach § 13 Abs. 4 anzeigepflichtig. Bei geschützten Einzeldenkmälern und baulichen Gesamtanlagen betrifft die Genehmigungs- und Anzeigepflicht sämtliche Maßnahmen am Äußeren und im Inneren, innerhalb der geschützten Denkmalzone sämtliche Maßnahmen am Äußeren und auf dem zugehörigen Grundstück.

Begründung

In Bezug auf die Passagen zur historischen Entwicklung, etc. sind uns Ungereimtheiten aufgefallen, siehe unten. Wir empfehlen daher, über unsere Anmerkungen hinaus, Kontakt mit [REDACTED] aufzunehmen. Er kennt sich mit der Laubenheimer Geschichte hervorragend aus und ist gerne bereit, hier behilflich zu sein. Wir haben bereits kurz mit ihm gesprochen. Nachstehend erhalten Sie seine Kontaktdaten, alternativ können auch wir ihm die Unterlagen übermitteln:

[REDACTED]

Punkt 2

2. Absatz, letzter Satz

Die denkmalgeschützte Bausubstanz geht in Einzelfällen bis in das 16. Jh. zurück.

Punkt 4. Denkmalschutz

Der Punkt ist im ersten Abschnitt folgendermaßen zu überarbeiten, da er in der bestehenden Form missverständlich ist.

Der historische Ortskern von Laubenheim ist eine geschützte Denkmalzone gemäß § 5 Abs. 3 und 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG). 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 gibt es im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung 12 Einzeldenkmäler und bauliche Gesamtanlagen.

Punkt 5.1 Alter Ortskern

Es ist nicht richtig, dass es sich bei den Straßen Pfarrer-Goedecker-Straße und Oppenheimer Straße (Teil L 431 - Marktplatz) um ursprünglich römische Straßen handelt. Auch wenn es auf Laubenheimer Gebiet römische Siedlungsspuren gibt, kann man den Ort nicht als Dorf römischen Ursprungs bezeichnen, da es sich um verstreute römische Landhäuser und keine geschlossene Siedlung handelte. Der Ort geht vielmehr auf eine fränkische Gründung zurück. Vergl. hierzu Denkmaltopographie Stadt Mainz 2.3, S. 113-114 und Stadtteilplan für den Ortskern Laubenheim S. 4.

S. 6 letzter Absatz, letzter Satz

Widerspruch: traufständige Häuser: Hauseingang Hausseite/traufständige Gebäude: Fronteingang?

Punkt 5.4 Parkbereich und Neubaugebiet

Bezüglich des Laubenheimer Parks, für den aktuell eine Prüfung der Denkmaleigenschaft läuft, verweisen wir auf das gegenwärtig in Arbeit befindliche Parkpflegewerk. Diesbezüglich wenden Sie sich am besten direkt an Herrn Schneider vom Grün- und Umweltamt. Im Zuge der Erstellung des Parkpflegewerkes wurde auch die historische Entwicklung beleuchtet. Dieser Teil ist bereits abgeschlossen. Der Park wurde demnach zwischen 1870 und 1880 angelegt, war seither aber vielfältigen Veränderungen unterworfen. Ihre Angaben zur Historie des Parks sollten auf dieser Grundlage aktualisiert werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Florian Baumgarten
Dipl.-Ing.



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Bauamt
Florian Baumgarten
Abt. Denkmalpflege
Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle, Bau E
Tel 0 61 31 - 12 34 18
Fax 0 61 31 - 12 20 44
<http://www.mainz.de>