



Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz – Laubenheim (L 73 S)

Aktenzeichen	63 10 Lau 73 11
Stadtratsbeschluss	25.09.2019
Rechtsgrundlagen	§ 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. 2018, S. 448)
Öffentliche Bekanntmachung	25.10.2019
Ausfertigung	Mainz, 23. Oktober 2019 – Stadtverwaltung, gez. Ebling, Oberbürgermeister

Wichtiger Hinweis zum aktuellen Rechtsstand

Mit rechtskräftigem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 04.11.2020 (Az. 8 C 11686/19.OVG), öffentlich bekannt gemacht am 23.04.2021 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Mainz Nr. 22, S. 7), wurde der Teilbereich 3 „Oppenheimer Straße (L 431)“ dieser Erhaltungssatzung hinsichtlich § 5 (Allgemeine Erhaltungsanforderungen) für unwirksam erklärt. Der nachfolgende Satzungstext gibt die ursprüngliche Beschlussfassung vom 25.09.2019 wieder; diese gerichtliche Einschränkung ist bei der Anwendung zu berücksichtigen.

Hinweis zur Barrierefreiheit

Die Original-Satzung besteht aus einer großformatigen Planzeichnung (Lageplan mit Legende) sowie mehreren Textdokumenten (Satzungstext, Begründung, amtliche Bekanntmachung). Für dieses barrierefreie Word-Dokument wurde der gesamte Text vollständig übertragen; der zeichnerische Lageplan mit Legende wurde zusätzlich als Bild übernommen.

Kontakt: amt61.vorzimmer@stadt.mainz.de

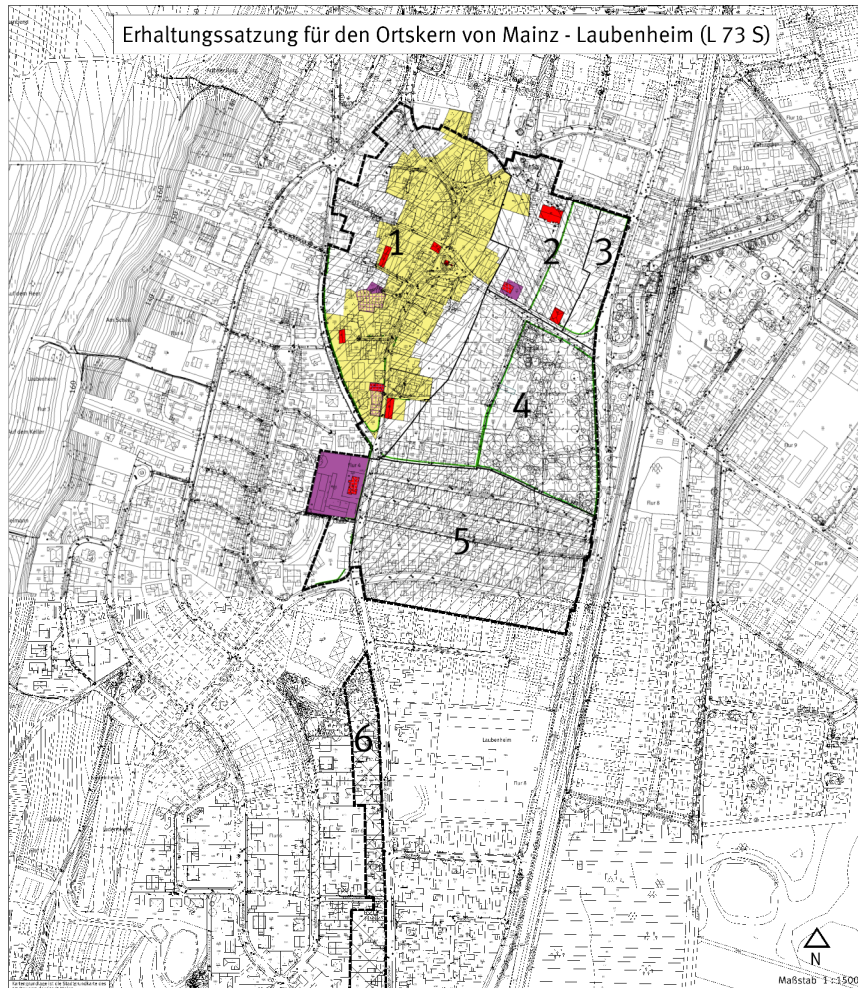


Abbildung 1: Lageplan zur Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L 73 S). Ausschnitt der Originalplanzeichnung (Maßstab 1:1500) ohne Schriftfelder; in dieser Darstellung verkleinert, daher nicht maßstäblich. Die Legende folgt unter „Legende des Lageplans“.

Beschreibung des Lageplans (ergänzend zur Planzeichnung)

Der der Satzung beigefügte Lageplan im Maßstab 1:1500 zeigt den Ortskern von Mainz-Laubenheim als Katasterplan (schwarz-weiße Flurstücksdarstellung mit Straßennamen), auf dem der Geltungsbereich sowie sechs Teilbereiche unterschiedlicher städtebaulicher Eigenart gekennzeichnet sind. Der Plan ist wie folgt aufgebaut:

- Titelzeile oben links: „Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz - Laubenheim (L 73 S)“.
- Geltungsbereichsgrenze: Eine dick schwarz-weiß gestrichelte Linie umschließt den gesamten Satzungsbereich in einer unregelmäßigen, insgesamt länglichen Form, die sich von Nordwesten (historischer Ortskern) nach Süden (Arbeitersiedlung an der Ludwig-

Marx-Straße) erstreckt.

- Teilbereich 1 – „Alter Ortskern“: Der historische, ovale Siedlungskern im nordwestlichen Teil des Plans; er ist zugleich größtenteils gelb hinterlegt, da er als Denkmalzone (§ 10 Denkmalschutzgesetz) nachrichtlich übernommen ist.
- Teilbereich 2 – „Wilhelm-Leuschner-Straße und Neubaugebiet (1904)“: Ein kleineres Gebiet unmittelbar östlich/nordöstlich des Alten Ortskerns.
- Teilbereich 3 – „Oppenheimer Straße (L 431)“: Schließt östlich an Teilbereich 2 an, entlang der aus dem Ortskern herausführenden Oppenheimer Straße (Hinweis: § 5 der Satzung wurde für diesen Teilbereich 2021 gerichtlich für unwirksam erklärt, siehe Hinweis oben).
- Teilbereich 4 – „Parkbereich und Neubaugebiet“: Ein größeres, durch eine grün gepunktete Linie zusätzlich abgegrenztes Gebiet südöstlich des Ortskerns, das die historische Parkanlage und angrenzende Neubauflächen umfasst.
- Teilbereich 5 – „Arbeitersiedlung 19. und frühes 20. Jh.“: Der große südliche Bereich des Plans entlang der Vorderen/Mittleren/Hinteren Talstraße und der Ludwig-Marx-Straße.
- Teilbereich 6 – „Hans-Zöller-Straße“: Ein schmaler, langgestreckter Bereich im äußersten Süden des Geltungsbereichs.
- Rote Flächen, befinden sich vor allem im Bereich des Alten Ortskerns: Einzeldenkmäler (§ 10 Denkmalschutzgesetz), insgesamt 11 im Geltungsbereich laut Begründung.
- Violette, diagonal schraffierte Flächen: Bauliche Gesamtanlagen (§ 10 Denkmalschutzgesetz); die größte liegt als kompakter Baublock südwestlich des Alten Ortskerns, kleinere befinden sich im Ortskern selbst (insgesamt 4 laut Begründung).
- Grüne gestrichelte Linie: kennzeichnet zusätzlich die städtebaulich prägenden Mauern, u. a. um den Parkbereich und entlang der Hans-Zöller-Straße/Im Dorfgraben.
- Rechts oben im Plan befindet sich die vollständige Legende (siehe eigener Abschnitt unten), rechts in der Mitte ein Schriftfeld mit Verfahrensangaben (Aufstellungsbeschluss, Öffentlichkeitsbeteiligung, Satzungsbeschluss, Ausfertigung, Inkrafttreten) sowie Unterschriftsfeldern, rechts unten das Schriftfeld mit Angaben zu Landeshauptstadt Mainz, Stadtplanungsamt und Bezeichnung „L 73 S“ sowie eine kleine Übersichtskarte, die die Lage von Laubenheim im Mainzer Stadtgebiet zeigt (rot markiert).

Legende des Lageplans

Legende:

Städtebauliche Eigenart

- | | |
|---|--|
|  | "Alter Ortskern" |
|  | "Wilhelm-Leuschner-Straße und Neubaugebiet (1904)" |
|  | "Oppenheimer Straße (L431)" |
|  | "Parkbereich und Neubaugebiet" |
|  | "Arbeitersiedlung 19. und frühes 20. Jh." |
|  | "Hans-Zöller-Straße" |
|  | "Städtebaulich prägende Mauern" |

Nachrichtliche Übernahme

- | | |
|---|--|
|  | Einzeldenkmäler (§ 10 Denkmalschutzgesetz) |
|  | Bauliche Gesamtanlage (§ 10 Denkmalschutzgesetz) |
|  | Denkmalzone (§ 10 Denkmalschutzgesetz) |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |

Abbildung 2: Legende des Lageplans (Originaldarstellung). Die Einträge sind im Folgenden zusätzlich als Text aufgeführt.

Städtebauliche Eigenart:

- Bereich 1 – „Alter Ortskern“
- Bereich 2 – „Wilhelm-Leuschner-Straße und Neubaugebiet (1904)“
- Bereich 3 – „Oppenheimer Straße (L431)“
- Bereich 4 – „Parkbereich und Neubaugebiet“
- Bereich 5 – „Arbeitersiedlung 19. und frühes 20. Jh.“
- Bereich 6 – „Hans-Zöller-Straße“
- Grüne gestrichelte Linie – „Städtebaulich prägende Mauern“

Nachrichtliche Übernahme:

- Rote Fläche – Einzeldenkmäler (§ 10 Denkmalschutzgesetz)
- Violett, diagonal schraffiert Fläche – Bauliche Gesamtanlage (§ 10 Denkmalschutzgesetz)
- Gelbe Fläche – Denkmalzone (§ 10 Denkmalschutzgesetz)
- Schwarz-weiß gestrichelte Linie – Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Teil I – Satzungstext

Präambel

Aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634) und des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. 2018, S. 448), hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.09.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Ziel und Zweck der Satzung / Erhaltungsziele

(1) Ziel und Zweck der Satzung ist es, das städtebauliche Erscheinungsbild des Ortskernbereiches von Mainz-Laubenheim mit seiner prägenden Gebäude- und Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Beachtung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen nachhaltig zu entwickeln und zukünftige Veränderungen besser steuern zu können.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die jeweilige städtebauliche Eigenart der Siedlungen aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

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 11–25“ (nur ungerade Hausnummern) und 2 – 20 (nur gerade Hausnummern);
- (2) im Osten durch die Grundstücke „Oppenheimer Straße 14 – 22“ (nur gerade Hausnummern), entlang der „Parkstraße“ (Mauer des Parks), 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 33 – 103 und 19 – 25), „Im Dorfgraben 2 – 36“ (nur gerade Hausnummern) mit Ausnahme der „4, 6, 14, 16 und 18“.
- (5) Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in einer Karte im Maßstab 1:1500 dargestellt und der Satzung beigelegt. Die Karte liegt im 60-Bauamt der Stadt Mainz zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden aus.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Abbruch, Umbauten, Erweiterungen, Instandsetzungen, Modernisierungen, Nutzungsänderungen, Wiederaufbauten und Neubauten.

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 DSchG 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.

(2) Denkmalschutzrechtliche Belange genießen Vorrang vor den Regelungen dieser Satzung.

(3) Maßnahmen und bauliche Anlagen, die vor Rechtskraft dieser Satzung rechtmäßig errichtet wurden, genießen Bestandsschutz.

§ 4 Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen 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.

(2) Die Genehmigung des Abbruchs, der Änderung und der Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt 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 oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 5 Allgemeine Erhaltungsanforderungen

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

§ 6 Verhalten zu anderen Rechtsvorschriften

Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (gemäß § 89 Abs. 1 LBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne erforderliche Genehmigung

Veränderungen an einem Gebäude, Vorgärten und Einfriedungen vornimmt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Genehmigungsverfahren

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist bei der Stadtverwaltung Mainz zu stellen. Die Genehmigung wird durch die Stadtverwaltung Mainz erteilt.

Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über ein Genehmigungsantrag hat die Stadtverwaltung Mainz mit dem Eigentümer oder sonstigen, zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

Übernahmeanspruch

Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Mainz unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Enteignung

Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann nur enteignet werden, um im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage aus den unter § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB aufgeführten Versagungsgründen zu erhalten.



Teil II – Begründung zur “Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L 73 S)”

Stand: 20.08.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Historischer Hintergrund	3
3. Ziel und Zweck der Satzung	4
4. Denkmalschutz	4
5. Städtebauliche Eigenart	5
6. Abweichungen von der städtebaulichen Eigenart	11
7. Ordnungswidrigkeiten	11

1. Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich ist räumlich begrenzt, zweigeteilt und einerseits durch den westlichen Gebäudebestand der „Hans-Zöller-Straße“ sowie den südlichen Gebäudebestand der „Ludwig-Marx-Straße“ nach Süden hin abgegrenzt. Im Westen bildet ebenfalls der westliche Gebäudebestand der „Hans-Zöller-Straße“ und der Einmündungsbereich der Straßen „Im Stoßacker“ und „Hans-Zöller-Straße“ entlang von Mauerresten sowie der östliche Gebäudebestand entlang der Straße „Im Dorfgraben“, mit ein paar Ausnahmen, die Grenze. Die nördlichste Geltungsbereichsgrenze ist durch die „Pfarrer-Goedecker-Straße“ und durch den sich südlich der „Möhnstraße“ befindenden Gebäudebestand, dem „Longchampplatz“ sowie den südlich der „Möhnstraße“ bestehenden Grundstücken bestimmt. Der Abschluss im Osten ist durch die Straßen „Oppenheimer Straße“ und „Parkstraße“ abschnittsweise entlang der Parkmauer klar definiert.

2. Historischer Hintergrund

Das Untersuchungsgebiet ist schon lange vom Menschen besiedelt worden, die ersten Spuren reichen bis in das Neolithikum zurück. Später ließen sich die Römer hier nieder. Es

wird angenommen, dass entlang der alten Römerstraßenachse, dem heutigen „Riedweg“ und der „Oppenheimer Straße“ erste bauhistorische Zeugnisse entstanden.

Der alte Ortskern wurde im Mittelalter durch eine Mauer mit vorgelagertem Graben umschlossen. Teile davon, ca. 100 m Länge, sind heute noch im südlichen Bereich entlang der Straße „Im Dorfgraben“ erhalten. Das innenliegende gewachsene Straßen- und Wegenetz mit den sich am zentralen Marktplatz vereinigenden Hauptachsen „Pfarrer-Goedecker-Straße“, „Hans-Zöller-Straße“ und „Oppenheimer Straße“ sowie den von der „Pfarrer-Goedecker-“ und „Hans-Zöller-Straße“ abgehenden Stichgassen („Pfarrgasse“, „Am Alten Spritzenhaus“, „Berghofstraße“, „Deutschhausgasse“, „Möhnstraße“, „Marienhofstraße“), bilden das historische Grundgerüst Laubenheims, das heute in dieser Form noch erhalten ist. Die geschützt liegende Bausubstanz geht in Einzelfällen bis in das 16. Jh. zurück.

Die vorhandenen Haus- und Hofformen übermitteln dem Besucher nach wie vor den Eindruck, wie der traditionelle Zusammenhang zwischen Wohnen und Wirtschaften in einem stark vom Feld- und Weinbau geprägten, typisch rheinhessischen Haufenwegdorf bestand. Die rheinhessentypische Bauernhofanlage bestand aus einem Wohnhaus, das direkt an der Straße stand, einem seitlich anschließenden Tor, einer Grundstücksmauer, und den dahinter liegenden Stallungen und Scheunen. Die geschlossene Bauweise dominiert. Neben den Bauernhäusern sind barocke Gehöfte zu finden: Marienhof („Marienhofstraße 1“), Erthaler Hof („Hans-Zöller-Straße 13“), Deutschhaus („Deutschhausgasse 7“) und der Mainzer Hof („Oppenheimer Straße 8“), die den Wohlstand des Bauern- und Winzerdorfes im 18. Jh. widerspiegeln.

Der Ortskern ist dörflich geprägt, mehr Ein- als Mehrfamilienhäuser sind vorzufinden. Als Nutzung ist fast ausschließlich die Wohnnutzung vorzufinden. Gewerbliche Nutzungen sind primär auf den „Marktplatz“ und die Straßen „Hans-Zöller-Straße“, „Pfarrer-Goedecker-Straße“ und die „Oppenheimer Straße“ in Marktplatznähe beschränkt, wobei hier insbesondere Gastronomie vorzufinden ist.

3. Ziel und Zweck der Satzung

Ziel und Zweck der Satzung ist es, gemäß § 172 BauGB die städtebauliche Eigenart des historischen Ortskerns von Laubenheim 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

Der historische Ortskern von Laubenheim ist eine geschützte Denkmalzone gemäß § 5 Abs. 3 und 4 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 11

Einzeldenkmäler und 4 bauliche Gesamtanlagen.

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 in 6 Bereiche unterteilen.

5.1 Alter Ortskern

Der durch das Mittelalter geprägte Grundriss ist prägnant durch die mäandrierende „Pfarrer-Goedecker-Straße“ mit dem Übergang zur „Hans-Zöller-Straße“ in zwei Bereiche unterteilt. Der westliche, breitere Bereich ist durch ein hängiges Gelände geprägt, der östliche Bereich zur Rheinebene hin eher flach. Das Straßengrundgerüst zeigt sehr anschaulich, dass es sich um ein ungeplantes Straßendorf handelt.

Die frühe Entstehung ist nicht eindeutig auf einen römischen Ursprung zurückzuführen.

Jedoch sind in der Umgebung zwei römische Bodenfunde aktenkundig geworden

(Gebäudereste R1 und R2), diese überliefern sogenannte „villae rusticae“

(Landhaus/Landgut). Die Gemarkung von Laubenheim wurde jedoch nachweislich von einer ehemaligen römischen Straße durchzogen, die vom Legionslager in Mainz über das kleinere

Lager bei Weisenau durch die Laubenheim-Nackenheimer Niederung nach Nierstein/Oppenheim führte.

Aufbauend auf diesen römischen Anlagen entwickelten sich in der fränkischen Zeit, um das Jahr 600 n. Chr., mehrere Gehöfte, die miteinander über ein annähernd festgelegtes Wegenetz, mit der Hauptachse „Pfarrer-Goedecker-Straße“ und „Oppenheimer Straße“ verbunden waren. Laubenheim steht für ein regionaltypisches Straßendorf, wie heute noch im Grundgerüst erkennbar ist. Dabei erschließen die „Pfarrer-Goedecker-Straße“ und in Verlängerung die „Hans-Zöller-Straße“ sowie die „Oppenheimer Straße“ als Durchgangsstraßen das Gebiet, wobei von den drei genannten Straßen Stichstraßen den übrigen alten Kernbereich westwärts erschließen. Die heute noch augenscheinlich zu Tage tretende Kompaktheit des Ortskernes ist eng verbunden mit der im Mittelalter vorhandenen Befestigungsmauer und eines Grabens, die einerseits Schutz boten, andererseits aber dazu führten, dass der Raum begrenzt war und dichtes Bauen zur Folge hatte. Der heutige Grundriss des Ortszentrums zeigt sehr anschaulich, dass die damalige, umschließende Schutzmauer einem Oval entsprach. Drei Pforten, die Bodenheimer oder Hinterpforte in Richtung Worms („Hans-Zöller-Straße 24“), die Mörschpforte in Richtung Rhein („Oppenheimer Straße 1“) und an der Ausfahrt nach Hechtsheim, die Kirchpforte („Pfarrer-Goedecker-Straße 21“), markierten die damaligen Durchlässe innerhalb der Wehranlage. Diese Eckpunkte sind heute teilweise noch im Stadtgrundriss erkennbar – der nördliche Eingang „Kirchpforte“ sowie der südliche Eingang „Hinterpforte“. Die bereits erwähnten Stichgassen sind im 16. Jh. angelegt worden und dienten der Erschließung des Hinterlandes und mündeten innerhalb betreffender Grundstücke. Die Stichgassen sind mit Ausnahme der „Möhnstraße“ und „Pfarrgasse“ in ihrem ursprünglichen Verlauf noch vorhanden. Als die älteste Stichgasse gilt die „Berghofstraße“. Städtebaulich auffallend ist die Mündung der Stichstraßen hin zu einem größeren Anwesen. Die Straßen dorthin sind grenzständig bebaut und führen so zu einer klaren Raumkante. Trauf- und giebelständige Gebäude wechseln sich ab, wobei die giebelständigen Bauwerke zur Auflockerung des Straßenbildes führen.

Auffallend ist die stringente Traufständigkeit der Gebäude westlich der „Pfarrer-Goedecker-“ und der „Hans-Zöller-Straße“. Jegliche Gebäude stehen beidseits der Straße direkt auf der Grundstücksgrenze, bilden daher eine klare Grenze zum Straßenraum hin und sind ohne Grenzabstand errichtet, wodurch ein geschlossener, prägnanter Straßenraum entsteht. Die Grundstücksgrenzen sind abschnittsweise durch eine Mauer oder durch undurchsichtige Tore bestanden, so dass insgesamt baulich ein geschlossener Straßenraum entstanden ist. Östlich der „Hans-Zöller-Straße“ säumen partiell giebelständige Gebäude den Straßenraum, deren Zwischenräume ebenfalls durch Mauern und Tore geschlossen sind, so dass beidseits der Straße der Straßenraum klar vom Privatraum getrennt ist. Die „Pfarrer-Goedecker-Straße“ ist nördlich des Marktplatzes weiterhin geschlossen, wobei auch hier, bei traufständigen Gebäuden, undurchsichtige Tore zu einem geschlossenen Gesamteindruck führen. Innerhalb der alten, durch Mauern versehenen Grenzen, ist dieser geschlossene Straßenzug prägnant.

Der „Marktplatz“, zentraler Ort innerhalb Laubenheims, befindet sich direkt im

Einmündungsbereich der drei Straßen „Oppenheimer Straße“, „Pfarrer-Goedecker-Straße“ und „Hans-Zöller-Straße“. Der Platz ist bestanden von einem 1-geschossigen kleinen Häuschen, „Ehemaliges Waagehaus“, ehemals als „Gendarmeriestation“ genutzt, steht unter Denkmalschutz und ist trotz seiner geringen Größe wichtiges Gestaltungselement des Platzes. Der Marktbrunnen rundet das Ensemble inmitten der Straßen ab. Der Laubenheimer Marktplatz ist nicht komplett durch Bebauung eingefasst. Im nördlichen Bereich fehlt eine klare bauliche Grenze entlang der „Pfarrer-Goedecker-Straße“ durch eine fehlende Bebauung, diese ist bereits 1810 und 1847 in Plänen belegt.

Die durch Hauskanten gezogenen, großzügigen Einmündungsbereiche der Straßen „Pfarrer-Goedecker-“, „Marienhof-“ und der „Möhnstraße“ führen zu einer Aufweitung des Straßenraumes und damit zu kleinen Platzsituationen, wodurch der Straßenraum an Aufwertung gewinnt.

Hinsichtlich der Vollgeschosse sind in der Regel II-Vollgeschosse vorzufinden, in selteneren Fällen I-Vollgeschoss. Städtebaulich prägnant ist die Hausreihe, die durchgängig eine gleiche Anzahl an Geschossen aufweisen und zu einer Einheitlichkeit führt.

Bezüglich der Dachformen dominiert das Satteldach, in selteneren Fällen sind jedoch auch Krüppelwalmdächer anzutreffen. Innerhalb der Dachlandschaft sind Dachaufbauten vorzufinden, diese sind primär im Umfeld des Marktplatzes entlang der „Pfarrer-Goedecker-Straße“ existent und führen hier zu einer Abwechslung der Dachlandschaft, die auf den Städtebau positiv ausstrahlt. Als Dachaufbauten sind insbesondere Satteldachgauben zu finden, Schleppdachgauben und Zwerchhäuser sind rar.

Innerhalb des alten Ortskerns sind die Hausbreiten entsprechend ihres älteren Alters schmal, typisch für die Bauweise im 18. und 19. Jh. Giebelständige Häuser sind genauso vorhanden wie traufständige. Bei den giebelständigen Häusern befinden sich mit wenigen Ausnahmen die Hauseingänge an den Hausseiten, während traufständige Gebäude einen Fronteingang aufweisen.

Der Straßenraum ist städtebaulich bestimmt durch die engen Straßenschluchten, der wenig Raum für die Gestaltung bietet. Der Marktplatz und die breite Einfahrt von der „Pfarrer-Goedecker-Straße“ in die „Möhnstraße“ bieten noch Platz für einen spärlichen Baumbestand, ansonsten sind Bäume im Straßenbild nicht verortet. Die Bürgersteige sind entsprechend des geringen Platzangebots oftmals unter einem Meter schmal. In den engen Stichstraßen fehlen sie gänzlich.

5.2 Wilhelm-Leuschner-Straße und Neubaugebiet (1904)

Der Straßenraum entlang der „Wilhelm-Leuschner-Straße“ ist stark durch die vorhandenen auf den östlichen Grundstücken grenzständigen, stehenden verputzten Mauern geprägt. Hier herrscht die offene Bauweise vor, die Grundstücke sind großzügig zugeschnitten, weshalb die bauliche Dichte gering ist. Entlang der westlichen Straßenseite sind überwiegend die Bauwerke in Haus-Hof-Bauweise errichtet worden. Die Gebäude stehen zum Straßenraum hin grenzständig, eine Grundstücksseite ist gelegentlich vom Gebäude bestanden. Die Zwischenräume der Gebäude sind uneinheitlich ausgeführt, teils offen ohne Tor, teils mit undurchsichtigem Tor und teilweise mit durchsichtigem Tor. Eine geschlossene

Abgrenzung zum Straßenraum hin ist insbesondere über undurchsichtige Tore zu schaffen. Das „Wilhelm-Spies-Haus“, historisches Schulgebäude, ist als Solitär westlich der Straße städtebaulich dominant. Der Freiraum, als Parkplatz teils in Nutzung um das Rathaus herum, sowie der angrenzende „Longchampplatz“ mit dem vorgelagerten Rathaus führen zu einer geringen baulichen Dichte.

Die Gebäude weisen maximal II-Vollgeschosse auf, wobei die westlich der Straße stehenden Bauwerke auch I-geschossig sind. Ein Baumbestand ist entlang der Straße nicht vorhanden, die Plätze sind jedoch großkronig baumbestanden.

Bei den Dachformen dominiert das Satteldach, die Ausrichtung der Häuser ist traufständig. Schleppdachgauben treten häufiger auf, Satteldachgauben seltener und ein Zwerchhaus stellt die Ausnahme dar.

5.3 Oppenheimer Straße (L431)

Punktuelle Ausbauten führten im Laufe der Geschichte zur Dorferweiterung entlang der „Oppenheimer Straße“. Diese sind Mitte des 19. Jh. östlich der Dorfmauern festzustellen, blieben jedoch zum genannten Zeitraum die Ausnahme. Eine erstes Ausgreifen der Bebauung östlich der Dorfmauern gegenüber den alten Grenzen ist ca. auf das Jahr 1840 datiert.

Der Gebäudebestand entlang der „Oppenheimer Straße“ zwischen „Möhnstraße“ und der abknickenden „Oppenheimer Straße“, ist dadurch charakterisiert, dass hier drei Villen mit großen Gärten die Straße säumen, wodurch eine städtebaulich aufgelockerte Situation entstand und einen Kontrast zur dicht bebauten, gewachsenen Struktur bildet. Die Gebäude sind nicht grenzständig zum Straßenraum hin errichtet, orientieren sich jedoch an einer Bauflucht.

Die offene Bauweise ist hier städtebaulich prägend. Straßenbegleitgrün fehlt hier wie üblicherweise entlang der Straßen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Dachflächen sind mit Gauben und Zwerchhäusern herrschaftlich ausgestattet, die Dächer als Krüppelwalm- und in Satteldachform ausgeprägt. Die Gebäude sind trauf- und giebelständig zum Straßenraum hin orientiert. Prägend ist eine II-vollgeschossige Wirkung.

Die existierende, verputzte Mauer im Kurvenbereich Richtung „Marktplatz“ friedet den „Mainzer Hof“ ein und bildet einen Abschluss der „Oppenheimer Straße“.

Hinweis:

Für diesen Teilbereich (Teilbereich 3) wurde § 5 der Satzung durch das OVG Koblenz 2020/2021 für unwirksam erklärt (siehe Hinweis am Beginn des Dokuments).

5.4 Parkbereich und Neubaugebiet

Bestand hat die Parkanlage bereits seit geraumer Zeit, und geht auf den Landschaftsarchitekten Heinrich Siesmayer aus Bockenheim, Frankfurt am Main, zurück. Die Errichtung der Anlage lässt sich zeitlich auf die Jahre zwischen 1870 bis 1880 eingrenzen. Die ursprüngliche Konzeption sah einen Obstgarten im landschaftlichen Stil vor.

Die Parkanlage ist in ihrer Gänze mit einer Natursteinmauer eingefriedet und dient dem Schutz der Anlage. Die Einfriedung des Parks setzt sich entlang der Nordseite der

Wegeverbindung zwischen „Hans-Zöller-Straße“ und der Straße „Im Brühl“ fort.

Das Neubaugebiet ist durch die offene Bauweise geprägt. Es sticht hervor, dass dieses Gebiet sehr heterogen ist, jedoch eine hohe Baudichte aufweist. Erschlossen ist das Gebiet durch Stichstraßen. Straßenrandständige Gebäude stellen die Ausnahme dar.

Die Dächer sind teilweise mit Dachaufbauten versehen. Es wechseln sich Sattel- und Schleppdachgauben ab, Zwerchhäuser kommen vereinzelt vor. Giebel- und traufständige Gebäude wechseln sich ab.

Die Art der Nutzung wird dominiert von II-geschossigen Wohnhäusern, was sich in der Körnigkeit der baulichen Struktur wiederfindet. Reihenhäuser dominieren, daher ist die Körnigkeit grob, Einzelhäuser stellen die Ausnahme dar.

In den Vorgärten finden sich Bepflanzungen jeglicher Art, teils sind die Vorgärten jedoch durch Mauern vom öffentlichen Raum visuell getrennt. Dominierend ist jedoch der offene Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum.

5.5 Arbeitersiedlung 19. und frühes 20. Jh.

Im Zuge der Ortserweiterungen, die um 1843 begannen und die bis ins mittelalterliche zurückgehende Dorfgrenze überschritten, kam eine eng gestaffelte Arbeitersiedlung („Vordere-“, „Mittlere-“ und „Hintere Talstraße“) hinzu. Diese geht auf die im Zuge des Eisenbahnlinienbaus zwischen Mainz und Worms benötigten Arbeitskräfte zurück, die vor Ort untergebracht wurden. Die „Ludwig-Marx-Straße“ im Süden des Geltungsbereichs ist um 1904 errichtet worden. Sie ergänzt funktionell die bereits vorhandene Arbeitersiedlung innerhalb der drei Talstraßen.

Diese vier Straßenzüge zeigen eine kleinparzellierte Eigentumsstruktur, die darauf zurückzuführen ist, dass die Arbeiterschaft lediglich entsprechend ihres vorhandenen Budgets bauen konnte. Die Häuserreihen sind in Eigenregie erbaut und daher sehr heterogen. Im Gegensatz dazu der Städtebau: Der geradlinige Grundriss der vier Straßen und die geordnete Bauweise und Grenzständigkeit der Baukörper verdeutlichen die städtebaulichen Zielvorstellungen während der Industrialisierung. Klare Straßen- und Fluchtlinien sind gezogen worden, eine Planung eines Stadtgebiets von öffentlicher Instanz steht eindeutig im Kontrast zum übrigen Gebiet. Die Zwischenräume, die durch die Haus-Hof-Bauweise entstehen, sind durch Nebengebäude und Mauern geschlossen, so dass eine klare bauliche Abgrenzung zum Straßenraum hin entstand. Es sind keine vom Straßenraum aus sichtbaren Vorgärten vorhanden.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist überwiegend II-vollgeschossig zzgl. Dachgeschoss. In der „Vorderen Talstraße“ sind überwiegend giebelständige Häuser zu finden. Ausreißer sind jedoch vorhanden. Die Gebäude stehen ausschließlich grenzständig zum öffentlichen Straßenraum sowie überwiegend einseitig zum Nachbargrundstück hin, wodurch meist eine Haus-Hof-Bebauung entstand. Es wechseln sich unregelmäßig trauf- und giebelständige Gebäude ab. Das Satteldach ist ursprünglich und heute noch in weiten Teilen vorhanden. Im westlichen Bereich entlang der „Ludwig-Marx-Straße“ ist die Einheitlichkeit der Häuser auffallend, die auf den Investor, Ziegeleiunternehmer Ludwig Marx, zurückzuführen ist, und für Arbeiter und Eisenbahnpersonal Platz bot. Die Gebäude sind durch die industrielle

Massenfertigung äußerlich einheitlich, II-geschossig und als Doppelhaustyp errichtet. Zwischen den Doppelhäusern ist jeweils ein Bauwich, so dass eine gute Durchlüftung gewährleistet wurde. Die übrigen Gebäude sind meist einseitig grenzständig angelegt, wodurch eine Haus-Hof-Bauweise entstand.

Im Straßenraum der drei „Talstraßen“ sind keine Gehwege vorhanden, Dachaufbauten sind sporadisch als Satteldachgauben ausgeführt. Dies trifft ebenfalls für die „Ludwig-Marx-Straße“ zu, hier sind Satteldachgauben gerade im westlichen Bereich der gleichen Gebäudetypen serienmäßig Bestandteil. Vereinzelt sind Schleppdachgauben auf den übrigen Gebäuden vorhanden. Straßenbegleitgrün fehlt in allen vier Straßen.

Der Straßenraum der „Ludwig-Marx-Straße“ ist im Gegensatz zu den drei „Talstraßen“ breiter, die Gebäude stehen nicht so eng beieinander, wodurch der gesamte Straßenraum lichtdurchfluteter als bei den drei „Talstraßen“ ist. Beidseitig der Straße ist ein Gehweg vorhanden. Die Baufluchten in allen Straßen sind üblicherweise klar, Versprünge sind selten. Eine klare Trennung ist dadurch zwischen öffentlichem und Privatraum erreicht.

5.6 Hans-Zöller-Straße

Die Erweiterungen entlang der westlichen Straßenseite der „Hans-Zöller-Straße“ sind in der Zwischenkriegszeit entstanden. Prägnant ist die Haus-Hof-Bauweise, die unregelmäßig von trauf- und giebelständigen Gebäuden direkt auf der Grundstücksgrenze bestanden ist und daher eine klare Raumkante und Bauflucht bildet. In der Regel wirken die Gebäude äußerlich als II-geschossig. Die Hauseingänge befinden sich an der hinteren Hauswand, d. h. von der Straße abgewandten Hausseite. Die Grundstückseinfahrten trennen durch undurchsichtige Tore den öffentlichen vom privaten Raum ab, wodurch die stringente Bauflucht zusätzlich hervorgehoben wird.

Der Gehwegbereich ist vom Privatbereich ein abgegrenzter Raum, der hier lediglich durch Toreinfahrten einen Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum schafft. Baumbestanden ist der Gehwegbereich nicht.

5.7 Städtebaulich prägende Mauern

Innerhalb des gesamten Ortskernes von Laubenheim sind auffallend viele Mauern anzutreffen, die die städtebauliche Gestalt prägen. Zum Teil dienten diese zu Wehrzwecken und zum Schutz vor abfließendem Hangwasser, zum anderen auch zur Einfriedung der Privatflächen. Diese untergliedern den Ortsraum und grenzen den Privatraum vom öffentlichen Raum ab. Anstelle von Hausgemäuern sind Grundstücksgrenzen abschnittsweise durch eine Mauer und durch undurchsichtige Tore bis über der Blickhöhe von Passanten hinaus geschlossen, so dass insgesamt ein baulich geschlossener Straßenraum entstanden ist und Passanten der Einblick in die Grundstücke verwehrt bleibt.

Entlang der „Hans-Zöller-Straße“ im Kreuzungsbereich zur Straße „Im Stoßacker“ ist ein städtebaulich prägendes Gemäuer als Einfriedung vorhanden. Weitere bedeutende Mauerreste sind entlang der Straße „Im Dorfgraben“ bis in den Einmündungsbereich in die „Hans-Zöller-Straße“ vorhanden. Abschnittsweise besteht die Mauer aus Vollbeton, die ursprüngliche Materialität, Feldstein, ist überwiegend erhalten und ist ein Überrest der



historischen Ortsgrenze. Im Kreuzungsbereich der „Oppenheimer Straße“ und „Möhnstraße“ ist eine Einfriedung in Form einer verputzten Mauer noch erhalten, die visuell eine klare Raumkante formt. Die sehr prägnante, verputzte Mauer entlang der „Wilhelm-Leuschner-Straße“ ist hinreichend erwähnt worden. In der „Hinteren Talstraße“ ist im Einmündungsbereich in die „Parkstraße“ eine hohe Ziegelsteinmauer erhalten, die die Einsehbarkeit des umgrenzenden Grundstücks verhindert und städtebaulich eine prägnante Wirkung entfaltet. Des Weiteren ist der begehbbare, teilweise mit Efeu bewachsene Verbindungsweg zwischen der „Hans-Zöller-Straße“ und der Parkfläche sehr raumprägend. In ihrer Materialität wechseln sich verputzte Mauern, Hausrücken und Natursteinmauern ab – so dass letztlich ein sehr geschlossenes Wegebild entsteht.

6. Abweichungen von der städtebaulichen Eigenart

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 69 LBauO. Denkmalschutzrechtliche Genehmigungsvorbehalte bleiben von dieser Satzung unberührt.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 24 Abs. 5 GemO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne erforderliche Genehmigung bauliche Anlagen errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

§ 89 LBauO und § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bleiben von dieser Regelung unberührt.

Mainz, den 28.08.2019, gez. Marianne Grosse, Beigeordnete

Teil III – Öffentliche Bekanntmachung des Urteils (Amtsblatt Nr. 22, 23. April 2021)

Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 47 Absatz 5 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)

Mit dem rechtskräftigen Urteil vom 04.11.2020 des Oberverwaltungsgerichts Koblenz (Aktz.: 8 C 11686/19.OVG) in der Normenkontrollsache zur „Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L 73 S)“ hat das Oberverwaltungsgericht allgemein verbindlich entschieden:

„Teilbereich 3 ‚Oppenheimer Straße (L 431)‘ der Erhaltungssatzung der Antragsgegnerin für den Ortskern von Mainz-Laubenheim (L 73 S) wird hinsichtlich des § 5 der Satzung für unwirksam erklärt.“

Mainz, 23.04.2021 — Stadtverwaltung, gez. Ebling, Oberbürgermeister