



---

## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Planungs- und Hochbauamt	05.05.2015	2458/15 - I/541
--------------------------	------------	-----------------

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	11.05.2015		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

**Betreff:**

**Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Altstadt nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) - Erhaltungssatzung Altstadt**

**Anlage/n:**

- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Altstadt nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) – Erhaltungssatzung Altstadt
- Plan des Geltungsbereiches
- Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1911
- Denkmalgeschützte Gesamtanlage Historische Altstadt

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Altstadt nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB)

Wetzlar, den 05.05.2015

gez. Semler

## **Begründung:**

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind die Baustrukturen der mittelalterlichen Altstadt noch weitestgehend erhalten. Trotz umfangreicher baulicher Veränderungen z.B. im Bereich des heutigen Steighausplatzes, am Hammelskopf, am Liebfrauenberg und südlich des Domplatzes hat die Altstadt mit ihrer der Topographie folgenden Stadtsilhouette und der kleinteiligen Dachlandschaft ihren historischen städtebaulichen Charakter größtenteils bewahrt. Deutlich gestört wurde dieses Gesamtbild jedoch in den 1970er Jahren vor allem im Bereich des Stadthauses und des Altenzentrums Pariser Gasse.

Auch die historischen Straßenverläufe und Straßenquerschnitte sind trotz der genannten Veränderungen bis heute im Stadtbild deutlich zu erkennen.

Im Verlauf der Fußgängerzone (Silhöfer Straße, Lahnstraße, Krämerstraße) dominiert eine dichte Bebauung mit einer großen Zahl an barocken Gebäuden, die vorzugsweise als Fachwerkkonstruktionen mit drei Geschossen und steilen Satteldächern errichtet wurden. Zwerchhäuser und Spitzgauben prägen hier die Dachlandschaft.

Im nordöstlichen Teil der Altstadt herrscht hingegen eine lockere Bebauung vor.

Diese besondere Struktur und Eigenart ist vor nachteiligen Veränderungen zu schützen und weiter herauszuarbeiten. Vorhandene störende Eingriffe sind nach Möglichkeit zu beseitigen und zu korrigieren oder abzumildern.

Dieses Ziel wurde auch in den Handlungsempfehlungen des ISEKs für die Altstadt formuliert:

- Erhaltung der wertvollen Bausubstanz und der Raumqualitäten
- Sensibler Umgang mit Kulturdenkmalen insbesondere die Proportionen der Gebäude und die vom Straßenraum her einsehbaren Fassaden und Dachflächen betreffend.

Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches dieser Satzung als Sanierungsgebiet festgelegt. Die bisher für diesen Bereich geltende Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes „Altstadt – Neustadt – Langgasse“ wird zum 30.06.2015 aufgehoben. Mit der Satzungsaufhebung entfällt ein wichtiges Steuerungselement für die städtebauliche Entwicklung in der Altstadt. Die Erhaltungssatzung soll die bisher bestehende Sanierungssatzung ablösen.

Der überwiegende Teil des Sanierungsgebietes ist als Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4 BauNVO einzustufen. Der nördliche Bereich, der nicht Teil des Sanierungsgebietes ist, ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Weiterhin sind im Flächennutzungsplan Grünflächen (Grüngürtel um die Stadtmauer), Verkehrsflächen (Parkplätze Lahninsel und Zwack'sche Lahninsel) und Gemeinbedarfsflächen (Dom, Kindergarten, Stadthalle) ausgewiesen.

Lediglich das Rosengärtchen liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Nr. 250 von 1975). Für den übrigen Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Großteil des Geltungsbereiches steht als Gesamtanlage *Historische Altstadt* unter Denkmalschutz. Außerdem befinden sich im Geltungsbereich zahlreiche Einzeldenkmale.

Die Möglichkeiten, zukünftig auf städtebauliche Entwicklungen im Bereich Altstadt Einfluss zu nehmen, beschränken sich auf die Anwendung des Denkmalschutzgesetzes und des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird demzufolge zunächst nur daran zu messen sein, ob sich ein geplantes Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt. Zudem muss die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Weiterhin darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung deckt sich mit dem der Baugestaltungssatzung im Bereich Altstadt. Mit der Baugestaltungssatzung kann nur Einfluss auf die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung einzelner baulicher Anlagen Einfluss genommen werden, nicht jedoch auf die städtebauliche Gestalt.

Allein mit der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes, des § 34 BauGB und der Baugestaltungssatzung kann die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Altstadt nicht gesichert werden.

Durch die Erhaltungssatzung werden sämtliche Bau- und Rückbauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches unter einen besonderen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Neben den oben beschriebenen Möglichkeiten des § 34 BauGB kann mittels der Erhaltungssatzung bei Bedarf z.B. Einfluss auf die Gebäudestellung, -höhen, -proportionen Höhenprofile, Raumkanten und Fassadengliederungen, die sich aus Geschosshöhen ergeben, genommen werden. Der Katalog der Einfüfungskriterien für bauliche Maßnahmen wird somit erweitert.

Auf Bauvorhaben, die zwar gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig wären, sich aber dennoch störend auf das städtebauliche Gesamtbild der Altstadt auswirken und charakteristische Merkmale verändern oder gar zerstören würden, kann mithilfe der Erhaltungssatzung regulierend Einfluss genommen werden.

Abrissgenehmigungen können mit Ersatzbauverpflichtungen verbunden werden.

Zudem steht der Stadt Wetzlar gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ein Allgemeines Vorkaufsrecht zu.

Ziel dieser Satzung ist nicht das Verhindern baulicher Veränderungen oder die unbedingte Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz. Die bauliche Entwicklung der Altstadt soll vielmehr im Sinne eines stimmigen städtebaulichen Gesamtbildes positiv beeinflusst werden.

Mit der Erhaltungssatzung steht der Stadt Wetzlar ein geeignetes Instrument zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Qualitäten der Altstadt zur Verfügung.