



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	05.05.2015	2460/15 - I/543
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	11.05.2015		
Bauausschuss	26.05.2015		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	27.05.2015		
Stadtverordnetenversammlung	08.06.2015		

Betreff:

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

Anlage/n:

- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Langgasse nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) – Erhaltungssatzung Langgasse
- Plan des Geltungsbereiches
- Ausschnitt aus dem Urkataster von 1825
- Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1911
- Fotos der Langgasse (entnommen aus der Denkmaltopographie)

Beschluss:

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

Wetzlar, den 05.05.2015

gez. Semler

Begründung:

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die kleinteilige Baustruktur der ehemaligen mittelalterlichen Vorstadt Langgasse noch weitestgehend erhalten und auch erlebbar. Trotz umfangreicher baulicher Veränderungen in den 1970-80er Jahren hat die Langgasse ihren städtebaulichen Charakter bewahrt.

Die verhältnismäßig schmalen und langen Parzellen erstrecken sich meist durchgehend zwischen Karl-Kellner-Ring und Langgasse bzw. zwischen Langgasse und Hintergasse. Die historische Parzellenstruktur soll weiterhin an den Baukörpern ablesbar bleiben und wieder deutlicher hervorgehoben werden wo sie nicht mehr erkennbar in Erscheinung tritt. Die Bebauung der Langgasse ist geprägt von überwiegend traufständigen, drei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Satteldächern und vereinzelt auch Mansarddächern. Neben den traditionellen Zwerchhäusern und Spitzgauben sind auf modernen Gebäuden auch Schleppgauben anzutreffen. Zum Karl-Kellner-Ring hin ausgerichtete Gebäude weisen oft auch Flachdächer auf.

Diese besondere Struktur und Eigenart ist vor nachteiligen Veränderungen zu schützen und weiter herauszuarbeiten.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich 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 Langgasse. Die Erhaltungssatzung Langgasse soll in einem reduzierten Geltungsbereich die bisher bestehende Sanierungssatzung ablösen.

Für den Bereich zwischen Langgasse und Karl-Kellner-Ring existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 209) aus dem Jahr 1963, der jedoch nicht anwendbar ist. Die Aufhebung des Bebauungsplanes soll mittelfristig erfolgen.

Der betreffende Bereich ist als Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4 BauNVO einzustufen.

Ensembleschutz nach dem Denkmalschutzgesetz besteht lediglich für den Bereich Langgasse 21 bis Langgasse 69.

Die Möglichkeiten, zukünftig auf städtebauliche Entwicklungen im Bereich Langgasse Einfluss zu nehmen, beschränken sich auf die Anwendung 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.

Außerdem liegt der in dieser Erhaltungssatzung festgelegte Geltungsbereich zum größten Teil im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung der Stadt Wetzlar. 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 § 34 BauGB und der Baugestaltungssatzung kann die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Langgasse 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 Einfügenskriterien 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 Langgasse 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 Weiterentwicklung der Langgasse 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 dieses Bereiches der Langgasse zur Verfügung.