

LANDESHAUPTSTADT



Erhaltungssatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Ortsbezirk Medenbach

**Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes
auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**

Begründung der Satzung

INHALT	Seite
1 Ziel der Satzung	2
2 Lage des räumlichen Geltungsbereiches	2
3 Rechtsgrundlagen.....	3
4 Erhaltungsgründe und Erfordernis	3
5 Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit.....	4
6 Begründung der Gebietsabgrenzung	6

1 Ziel der Satzung

Der Ortskern von Medenbach ist mit seinem Ortsgrundriss, seiner Bebauungsstruktur und seinen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen durch ein besonders qualitätsvolles und geschlossenes Ortsbild, welches sich deutlich vom übrigen Siedlungsbereich der Stadt Wiesbaden unterscheidet, geprägt. Daher soll für den Ortskern von Medenbach eine Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltungssatzung) erlassen werden.

Mit der Erhaltungssatzung soll die Stadt Wiesbaden ermächtigt werden, die städtebauliche Eigenart des Ortskerns zu bewahren und vor Störungen und nachteiligen Veränderungen zu schützen. Vorrangig dient die Satzung der Zielsetzung, Vorhaben mit gebietsuntypischen Struktur- und Gestaltungsmerkmalen untersagen zu können. Durch die gesetzlich vorgeschriebene Pflicht zur Erörterung besteht die Möglichkeit, ein Vorhaben durch Bauberatung dahingehend zu beeinflussen, dass es sich positiv in das Ortsbild und die Stadtgestalt einfügt. Ferner sollen auf Grundlage der Satzung stadtgestaltprägende Freiflächen von einer Bebauung freigehalten werden können.

2 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Ortskern des Ortsbezirkes Medenbach. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

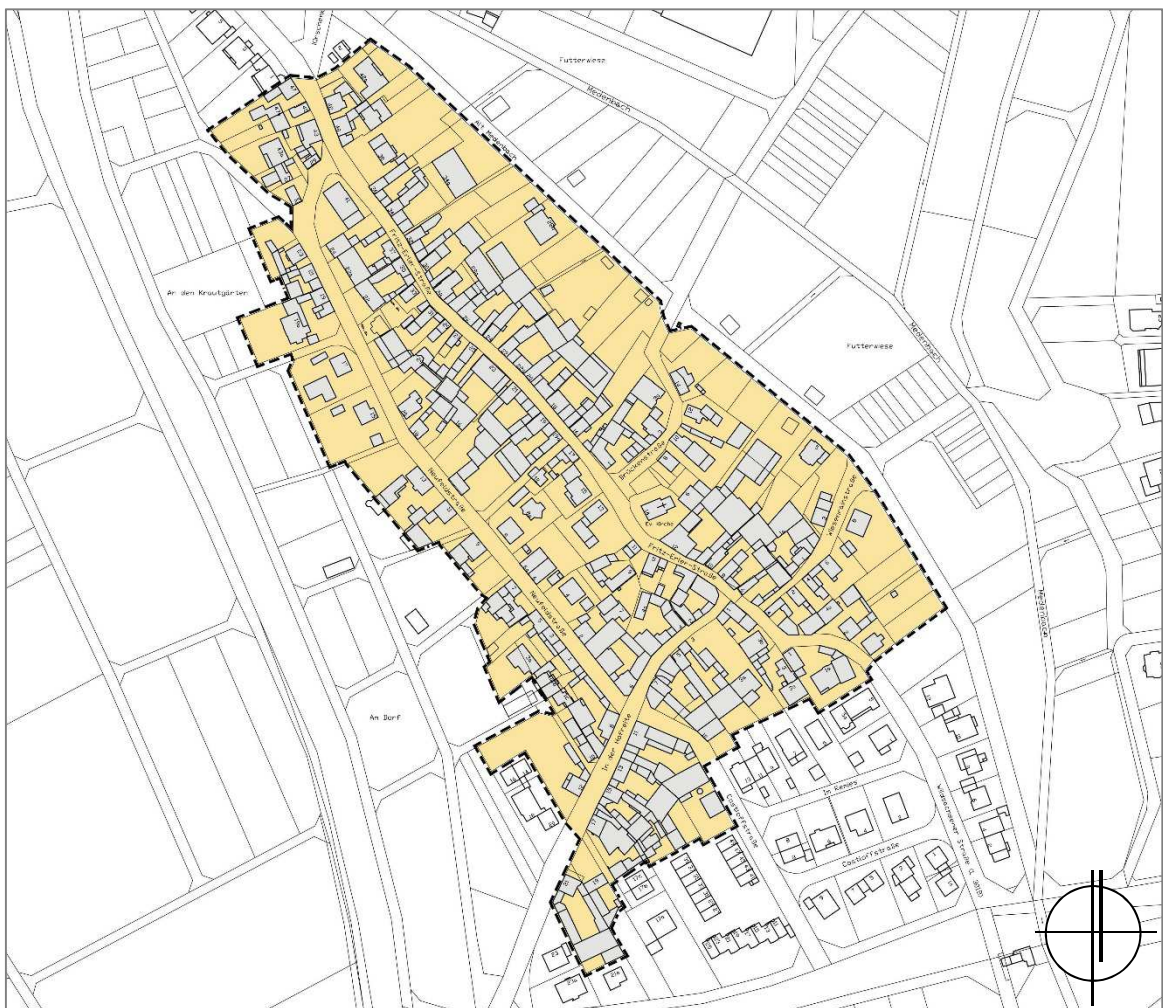


Abbildung 1: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Ortsbezirk Medenbach

3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)** GVBl. II 361-116 vom 17. April 2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2014 (GVBl. I S. 321)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167).

4 Erhaltungsgründe und Erfordernis

Der Ortskern von Medenbach hebt sich durch seinen Ortsgrundriss und seine Bebauungsstruktur deutlich von den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Wiesbaden ab. Eine große Anzahl von Gebäuden und baulichen Anlagen im Ortskern prägen zudem durch ihre Gestalt allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt des Ortskerns. Der Ortskern von Medenbach weist daher eine städtebauliche Eigenart auf, die die Erhaltung der ortsbildprägenden baulichen Anlagen zum Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt rechtfertigt.

Die Stadt Wiesbaden beabsichtigt, in den Bereichen im Stadtgebiet, die sich durch ein besonders hochwertiges Ortsbild und eine einprägsame Stadtgestalt auszeichnen, die städtebaulichen Qualitäten zu erhalten und zu schützen.

Ohne den Erlass der Erhaltungssatzung besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Eigenart des Ortskerns, sein Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild nachhaltig gestört werden und dadurch die Identität von Medenbach verloren geht. Das Baugeschehen der letzten Jahre bietet genügend Anhaltspunkte für diese Befürchtung.

Ein Teil des Ortskerns (Fritz-Erler-Straße 25 bis 37) ist als Gesamtanlage nach Hess. Denkmalsrecht unter Schutz gestellt. Des Weiteren sind mehrere Gebäude als Kulturdenkmale erfasst. Bei den durch das Denkmalrecht geschützten Gebäuden und Anlagen ist die Möglichkeiten gegeben, auf dieser Rechtsgrundlage den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude zu sichern. Auch kann auf dieser Rechtsgrundlage im Rahmen einer denkmalrechtlich Genehmigung die Gestaltung von Neubauten und Umbauten gesteuert werden.

Für einen untergeordneten Teil des Ortskerns am nördlichen Rand des historischen dörflichen Kerns (nördlich des ehemaligen Dorfgemeinschaftshauses) wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans „Am Kirscheberg“ aus dem Jahr 1963 beurteilt. Darin werden großzügige Baugrenzen (ca. 30 m tief) und eine geschlossene Bebauung mit maximal 2 Geschossen festgesetzt. Als Baugebietskategorie ist Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird die charakteristische dörfliche Baustruktur nicht ausreichend gesichert, da die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen diese Bebauungsstruktur nicht stringent genug fassen.

In den übrigen Bereichen des Ortskerns wird die Zulässigkeit allein auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt.

Die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29ff. BauGB sind jedoch weder dazu bestimmt noch dazu geeignet, die Erhaltungsziele nach dieser Satzung, d. h. das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild des Ortskerns, zu sichern.

Der Erhalt eines Gebäudes, welches für das Ortsbild wichtig ist, kann durch beide Rechtsinstrumente nicht gesichert werden.

Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Erhaltung der besonderen städtebaulichen Qualitäten dieses Ortsbereiches ist der Erlass einer Erhaltungssatzung gerechtfertigt.

5 Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit

Der Ortskern von Medenbach weist aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt eine besondere städtebauliche Eigenart auf und ist damit erhaltungswürdig. Grundlage dieser Bewertung ist eine im Jahr 2016 durchgeführte Ortsbildanalyse für den Ortskern des Ortsbezirks Medenbach.

Im September 2016 wurde zum Thema Ortsbild eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Bei dem Erhaltungsgebiet handelt es sich um den historischen dörflichen Ortskern, dessen Siedlungsgrundriss seinen Ursprung im Mittelalter hat und der in dieser Form Ende des 16. Jahrhunderts schon bestanden haben dürfte. Das Dorf wurde im Dreißigjährigen Krieg größtenteils zerstört, so dass keine Gebäude mit Ausnahme der Kirche aus der Zeit vor dem Dreißigjährigen Krieg erhalten geblieben sind.

Die Bebauung im dörflichen Kern ist überwiegend im 18. und 19. Jahrhundert entstanden. Die hier errichteten Gebäude sind jeweils Bestandteil von meist noch vollständigen Hofanlagen, der prägenden Bebauungsstruktur des Ortskerns. Die Gehöfte aus dem 18. Jahrhundert sind entlang der Fritz-Erler-Straße (früher Ober- und Untergasse) und in der Hofreite (früher Vordergasse) konzentriert. Die vorgründerzeitliche Bebauung hat sich im frühen 19. Jahrhundert entlang der heutigen Fritz-Erler-Straße und den davon abgehenden Seitengassen entwickelt. Eine Reihe von gründerzeitlichen Gebäuden entstanden Ende des 19. Jahrhunderts / Anfang des 20. Jahrhunderts ebenfalls entlang der vorhandenen Dorfstraßen - in vielen Fällen als Ersatz- oder Ergänzungsbauten von bestehenden Hofreiten. Entlang der Neufeldstraße (früher Neugasse), die schon am Ende des 18. Jahrhunderts als Weg vorhanden war, wurden wenige Gebäude in der Gründerzeit errichtet. Ein überwiegend durch gründerzeitliche Bebauung geprägter Straßenzug existiert in Medenbach nicht.

Ortsbild

Das Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes von innen und von außen, umfasst also das Straßenbild und die Ortssilhouette.

Das Straßenbild Medenbachs wird in der Regel durch die gestaffelte Reihung von Hofreiten, bestehend aus Wohngebäuden mit Torhäusern und Nebengebäuden, geprägt. Durch die Abfolge von giebel- oder traufständigen Wohnhäusern mit den Torhäusern oder Toren und den Nebengebäuden ergibt sich im Straßenbild eine rhythmisierte Abfolge von wiederkehrenden Elementen. Dadurch entsteht ein differenziert gestalteter geschlossener Straßenraum, welcher sich deutlich vom Straßenbild des übrigen Siedlungsbereiches, vor allem vom Straßenbild neuerer Baugebiete unterscheidet.

Die gestalterischen Qualitäten der Gebäude im Ortskern sind sehr unterschiedlich zu bewerten. Der hochwertigste Ortsbereich ist die Gebäudegruppen entlang der Straße in der Hofreite mit dem angrenzenden Bereich in der Fritz-Erler-Straße. Ein weiterer qualitätsvoller Ensemblebereich ist die Gebäudegruppe Fritz-Erler Straße 25 bis 33. Die übrigen Teile entlang der Fritz-Erler-Straße bilden ein dörflich strukturiertes Ensemble, geprägt durch die Abfolge von giebel- oder traufständigen Wohnhäusern mit den Torhäusern oder Toren und den Nebengebäuden.

Die gestalterischen Qualitäten der einzelnen Gebäude im Ortskern sind teilweise hoch.

Wenige Fachwerkgebäude mit ausgeprägtem Schmuckfachwerk wechseln mit wohlproportionierten verputzten Fachwerkgebäuden. Dazwischen befinden sich teilweise hochwertige gründerzeitliche Wohngebäude mit differenziert gestalteten Backsteinfassaden.

Schützenswert sind daher in der Regel die Gebäudetypen der meist zweigeschossigen Fachwerk-Wohnhäuser oder der gründerzeitlichen Wohnhäuser mit Backsteinfassaden sowie der Torhäuser oder Nebengebäuden entlang der Straßen. Teilweise ist der Gebäudetyp der Scheune im rückwärtigen Grundstücksteil für das Ortsbild von Bedeutung und daher schützenswert.

Stadtgestalt

Die Stadtgestalt umfasst den Ortsgrundriss, die Bebauungsstruktur und die ortsbildprägenden Freiräume.

Der dörfliche Kern von Medenbach weist eine Stadtgestalt auf, die von besonderer Eigenart ist und sich deutlich von anderen Siedlungsbereichen in der Stadt Wiesbaden unterscheidet.

Prägend für den Ortsgrundriss des dörflichen Kerns ist zunächst der geschwungene Verlauf der Fritz-Erler-Straße und der davon abzweigenden Seitengassen. Durch die bewegte Topographie und die sich daraus ergebenden Steigungen bzw. Gefälle in den Straßenverläufen entstehen so prägnante Straßenräume. Entlang dieser Straße sind die Hofanlagen angeordnet. Die Kirche steht abseits der Straße und ist als Solitär umgeben von einer Grünfläche. Die Neufeldstraße unterscheidet sich hiervon; sie wurde erst am Ende des 19. Jahrhunderts als geradlinige Straße angelegt, war aber als Weg schon um 1800 vorhanden.

Wesentlicher Bestandteil der Stadtgestalt ist ferner die Bebauungsstruktur der dörflichen Hofreiten, welche entlang der Fritz-Erler-Straße und der davon abzweigenden Seitengassen angeordnet sind. Die Wohnhäuser der Hofanlagen stehen in der Regel in einseitiger Grenzbebauung direkt an der Straße. Der Hof wird zur Straße hin häufig durch ein Torhaus oder ein Nebengebäude, seltener durch ein hohes Tor abgeschlossen. Im rückwärtigen Grundstücksteil bildet eine querstehende Scheune den räumlichen Abschluss des Hofes. Auch die vorgründerzeitliche und gründerzeitliche Bebauungsstruktur des 19. Jahrhunderts nimmt dieses räumliche Prinzip auf.

Dabei ist für Medenbach typisch, dass die Wohnhäuser aus den Bauepochen des 18. Jahrhunderts und des frühen 19. Jahrhunderts vorwiegend giebelständig errichtet wurden. Im späten 19. Jahrhundert wurden die Wohnhäuser häufig auch traufständig errichtet. In einigen Abschnitten der Fritz-Erler-Straße überwiegt heute die Traufständigkeit, die durch die Überformung ursprünglich giebelständiger Gebäude entstanden ist. Durch diese Gebäudestellungen entstehen entlang den Straßen und Gassen geschlossene Straßenräume, die wesentlicher Bestandteil der Stadtgestalt von Medenbach sind. Im gesamten Ortskern ist so der Straßenraum durch die Abfolge von giebel- oder traufständigen Wohnhäusern, Torhäusern oder hohe Toren räumlich markant gefasst.

Zur Stadtgestalt gehören auch die markanten Grün- und Freiflächen sowie das Freifächensystem im Ortskern. Hierbei ist eine die Stadtgestalt des Ortskerns von Medenbach besonders prägende Besonderheit, dass die Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhunderts nur nördlich und südlich des Dorfkerns entwickelt wurden. Die offene Landschaft reicht größtenteils unbebaut an den Ostrand des Ortskerns heran. Der vorgründerzeitliche westliche Ortsrand ist durch nachfolgende gründerzeitliche Bebauung entlang der Neufeldstraße teilweise umschlossen worden. Die Scheunenzonen sind aber noch gut ablesbar, auch weil hier noch die nachgelagerten Gärten erhalten sind. Der gut erhaltene Ortsgrundriss der vorindustriellen Dorfstruktur stellt eine besondere und schützenswerte Qualität von Medenbach dar.

Die schützenswerten Bausteine der Stadtgestalt von Medenbach sind daher: die Gesamtstruktur der geschwungenen Straßen und Gassen mit der Bebauungsstruktur der Hofreiten und die sich daraus ergebenden geschlossenen Straßenräume. Ferner sind die Abfolge Hofanlage mit nachgelagerten Gartenbereichen und die Freiflächen um die Kirche erhaltenswert.

6 Begründung der Gebietsabgrenzung

Mit der Gebietsabgrenzung wird der Bereich des dörflichen Kerns erfasst. Die Gebietsabgrenzung orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Die Bebauung im Geltungsbereich wird durch die Hofreitenstruktur gebildet. Die ältesten Gebäude stammen aus dem 18. Jahrhundert, die Mehrzahl aus dem 18. bis späten 19. Jahrhundert. Insgesamt überwiegen im Geltungsbereich Gebäude, die entweder allein das Ortsbild prägen oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden städtebauliche Ensembles bilden.

Mit der Gebietsabgrenzung werden im Osten die Freiflächen am Rande des Ortskerns umfasst, um hier Einfluss auf die Gestaltung der der Scheunenzonenachgelagerten Gartenbereiche nehmen zu können.

Im Süden orientiert sich die Gebietsabgrenzung an den vorhandenen Grundstücken der dörflichen Bebauung.

Im Westen ist die gesamte Neufeldstraße in die Gebietsabgrenzung einbezogen, obwohl hier vereinzelte Neubauten aus der Zeit nach 1945 zu finden sind. Die durch historische Bauformen geprägte Bebauung reicht von der Straße In der Hofreite nach Norden bis Gebäude Nr. 13. Von Norden her reicht die an historischen Bautypen orientierte Bebauung bis zum Gebäude Nr. 19. Die beiden dazwischen gelegenen Nachkriegsbauten Nr. 15 und 17 sind in die Gebietsabgrenzung einbezogen. Sie sind gegenüber der noch gut erhaltenen Scheunenzonen der Fritz-Erler-Straße, die bis an die Neufeldstraße heranreicht und so in diesem Bereich den Straßenraum prägt, gelegen. Eine Veränderung auf den Grundstücken 15 und 17 könnte sich daher negativ auf die schützenswerte Gestalt der Scheunenzonen auswirken.

Im Norden orientiert sich die Gebietsabgrenzung am Ende der historischen Bebauung.

Grundlage der Gebietsabgrenzung ist auch die 2016 durchgeführte Ortsbildanalyse für den Ortsbezirk Medenbach. Die Gebietsabgrenzung entspricht weitgehend dem Geltungsbereich der Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten, Zone C (Vorortkernbereiche) für Medenbach. Das Gebäude Hockenbergsstraße 1 ist im Geltungsbereich der Ortssatzung Zone C enthalten. In der Abgrenzung der Erhaltungssatzung ist dieses Gebäude nicht enthalten, da es ein Nachkriegsbau ist, keine ortsbildtypischen Merkmale aufweist und zweifelsfrei der nördlich anschließenden Bebauung der Hockenbergsstraße zuzurechnen ist.

Wiesbaden, den

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden

Gerich, Oberbürgermeister