

Stadt Wetzlar, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 410

„Dom-Höfe“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und der Beteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Wetzlar, den 12.11.2019

Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Marburg (09.08.2019)
Avacon (09.07.2019)
EnergieNetz Mitte GmbH (08.07.2019)
Enwag (09.08.2019)
Gemeindevorstand der Gemeinde Biebental (05.08.2019)
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöffengrund (08.07.2019)
Hessen Mobil Dillenburg (12.07.2019)
Lahn-Dill-Kreis, Gesundheit (06.08.2019)
Lahn-Dill-Kreis, Landwirtschaft und Forsten (09.07.2019)
Lahn-Dill-Kreis, Schulservice (10.07.2019)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (11.07.2019)
Magistrat der Stadt Gießen (09.07.2019)
Magistrat der Stadt Solms (06.08.2019)
Pledoc GmbH (05.07.2019)
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund (12.08.2019)
Tennet Tso GmbH (08.07.2019)
Unitymedia (23.07.2019)

Stellungnahmen mit Anregungen

IHK Lahn – Dill (19.07.2019)
Lahn-Dill-Kreis, Bauordnung, Denkmal- und Immissionsschutz (08.07.2019)
Lahn-Dill-Kreis, Wasser und Bodenschutz (22.07.2019)
Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (29.07.2019)
Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE (12.08.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.07.2019)
Regierungspräsidium Gießen (07.08.2019)

Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen ohne (neue) Anregungen

Abwasserverband Wetzlar (13.09.2019)
Amt für Bodenmanagement Marburg (18.09.2019)
Deutsche Telekom Technik GmbH (12.09.2019)
Eisenbahn-Bundesamt (13.09.2019)
EnergieNetz Mitte GmbH (09.09.2019)
Enwag (01.10.2019)
Hessen Mobil Dillenburg (10.09.2019)
Hessen-Forst (16.09.2019)
Kreishandwerkerschaft Lahn-Dill (10.09.2019)
Lahn-Dill-Kreis, Landwirtschaft und Forsten (12.09.2019)
Lahn-Dill-Kreis, Verkehr, Fischerei, öffentliche Sicherheit (16.09.2019)
Lahn-Dill-Kreis, Wasser- und Bodenschutz (24.09.2019)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (09.09.2019)
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen (10.09.2019)
Magistrat der Stadt Gießen (10.09.2019)
Magistrat der Stadt Solms (05.09.2019)
Magistrat der Stadt Wetzlar – Amt für Brandschutz (11.09.2019/13.09.2019)
Magistrat der Stadt Wetzlar – Amt für Umwelt und Naturschutz (20.09.2019)
Magistrat der Stadt Wetzlar – Stadtbetriebsamt Wetzlar (11.09.2019)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (10.09.2019)
Regierungspräsidium Gießen (19.09.2019)
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund (13.09.2019)
Tennet Tso GmbH (06.09.2019)
ZMW (13.09.2019)

Stellungnahmen mit Anregungen

sind keine eingegangen

Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorbemerkung

Im Zuge der 1. Auslegung (08.07.2019 bis 09.08.2019) des Bebauungsplanentwurfes „Dom-Höfe“ sind bei der Stadt 163 Stellungnahmen von 99 Personen eingegangen, die zum Teil mehrere Einzelpunkte umfassen.

Im Zuge der durch die Herausnahme des „Lindenplatzes“ aus dem räumlichen Geltungsbereich begründeten 2. Auslegung (16.09.2019 bis 27.09.2019) sind 67 Stellungnahmen von 55 Personen eingegangen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zudem Bilder vorgelegt, die die rege Frequentierung des „Lindenplatzes“ während der Zeit der Aufnahmen dokumentieren.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können Stellungnahmen grundsätzlich von allen Personen vorgetragen werden. Das Baugesetzbuch enthält keine Einschränkung im Hinblick auf den berechtigten Personenkreis. Es ist daher nicht beachtlich, dass nur einzelne Stellungnahmen von Personen aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Planstandortes abgegeben wurden.

Die Stellungnahmen können Anregungen und Bedenken enthalten. Beide Begriffe setzen voraus, dass sie ein substantiiertes Vorbringen zum Gegenstand haben, dass auch zum Gegenstand einer Prüfung gemacht werden kann. Die zulässigen Stellungnahmen zu einem Bebauungsplanentwurf beschränken sich nicht auf die beabsichtigten planerischen Festsetzungen als solche, sondern erstrecken sich auch auf deren Vollzug, weil dieser mit dem Bebauungsplan untrennbar verbunden ist. Stellungnahmen ohne direkten Bezug zu dem Bebauungsplan sind allerdings nicht abwägungsrelevant. Die in den eingegangenen Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Bedenken wurden daher überprüft, inwieweit sie für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind. Aufgrund von Mehrfachnennungen wurden Themenblöcke gebildet und anschließend Beschlussempfehlungen zu diesen Themenblöcken erarbeitet.

Als für das vorliegende Aufstellungsverfahren nicht abwägungsrelevant eingestuft wurden insbesondere Stellungnahmen zu dem neuen Kindergarten in der Turmstraße (die Prüfung des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung erfolgt auf der Grundlage von § 34 BauGB, das BauGB sieht hier keine Öffentlichkeitsbeteiligung vor) und

dem geplanten Parkhaus in der Goethestraße (es ist indes vorgesehen, die vorliegenden Stellungnahmen im Rahmen anstehender Bebauungsplanverfahren zum Parkhaus einfließen zu lassen und dort in die Abwägung einzustellen). Ebenfalls nicht abwägungsrelevant sind Fragen der EU-Beihilfe- und des Vergaberechts.

Alle Stellungnahmen liegen den Mitgliedern der städtischen Gremien vor. Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Stellungnahmen nummeriert, Namen und Anschriften unkenntlich gemacht. Die Liste, die die Zuordnung der Nummern zu den Absendern ermöglicht, liegt nur dem nicht-öffentlich tagenden Magistrat vor.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Auslegung



Industrie- und Handelskammer
Lahn-Dill

Ass. jur. Claudia Wagner
stellv. Abteilungsleiterin
Recht | Fair Play
Recht, Handel, Dienstleistung

IHK Lahn-Dill | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg

Planungsbüro Holger Fischer
Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Ihre Zeichen / Nachricht vom

E-Mail
wagner@lahndill.ihk.de
Telefon
+49 6441 9448-1730
Fax
+49 6441 9448-2730
Geschäftsstelle
Wetzlar

Wetzlar, 19. Juli 2019

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 410 „Dom-Höfe“

Sehr geehrter Herr Fischer,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, dass die Planung der „Dom-Höfe“ so weit fortgeschritten ist, dass uns nun der Bebauungsplan der Stadt Wetzlar zur Stellungnahme vorliegt.

Wir haben hohe Erwartungen an dieses „Mammut-Projekt“ mitten in der historischen Altstadt, im Herzen Wetzlars. Es trägt nicht nur Verantwortung für die Zukunft der Innenstadt, sondern insgesamt für die Standortqualität unserer Wirtschaftsregion. Wir hoffen, dass mit den Dom-Höfen Frequenz in die Innenstadt zurückgebracht und die Multifunktionalität der Altstadt gestärkt und erweitert wird.

Durch den zupackenden Strukturwandel im Einzelhandel wird es für den stationären Einzelhandel immer schwieriger die Aufgabe des Frequenzbringers nahezu allein zu übernehmen. Nicht mehr nur einzelne Magnetbetriebe können Frequenzen erzeugen, vielmehr sind viele unterschiedliche Akteure im Zusammenspiel gefragt, einen Erlebnisraum und attraktiven Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität für Einwohner und Besucher in der Innenstadt zu schaffen.

Wir haben den Entwicklungsprozess der Dom-Höfe bisher eng begleitet und bei allen Gelegenheiten Stellung genommen, Pressemeldungen veröffentlicht, an Treffen teilgenommen, uns mit unseren Gremien ausgetauscht und uns positioniert. Unsere positive Stellungnahme ist der Stadt Wetzlar daher bereits hinreichend bekannt.

Die sorgsame und öffentliche Planung der Dom-Höfe, die alle Bürger/innen und Interessierte in einem großen Prozess einbezogen hat, hat ein attraktives Ergebnis hervorgebracht.

IHK Lahn – Dill (19.07.2019)

Beschlussempfehlungen

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stadtplanerisch fügen sich die Dom-Höfe in den umliegenden Baubestand gewinnbringend ein. Und die Anforderungen an die Multifunktionalität werden durch die Mischfunktionen bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen sowie durch die Funktionserweiterung des Kinos erfüllt. Das Nutzungskonzept des Kinos eröffnet neue Möglichkeiten des Erlebens in der Stadt und hat das Potenzial neue Zielgruppen anzusprechen. Vor allem junge Menschen erhalten neben dem Forum und Ikea einen attraktiven Treffpunkt.

Der Erfolg der vergleichbar zentral gelegenen Kinos in Marburg und Gießen erzeugt bereits Vorfreude auf die zu erwartende Belebung der Altstadt.

Wir wünschen dem großen Projekt „Dom-Höfe“ weiterhin viel Erfolg und gutes Gelingen in der weiteren Umsetzungsphase. Dazu wünschen wir uns einen weiterhin engen Informationsaustausch auch zugunsten unserer von der Bauzeit betroffenen Mitgliedsunternehmen und begleiten die Dom-Höfe gerne weiter bis zum Fertigstellen.

Freundliche Grüße

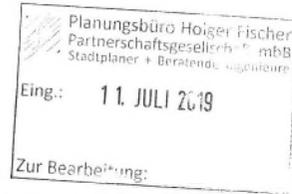


Ass. jur. Claudia Wagner



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Architektur- & Ingenieurbüro
Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Wetzlar Nr. 410 'Dom-Höfe',
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Immissionsschutz:

Die vorgelegten Pläne und Unterlagen wurden im Hinblick auf die von hier zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft.

1. Bei der Berücksichtigung von Lärm, der im Zusammenhang mit der Außengastronomie zu erwarten ist, ist anzumerken, dass die zugrunde gelegten Annahmen (Begründung und Immissionsgutachten) davon ausgehen, dass die Außengastronomie nur bis 22:00 Uhr geöffnet ist. Zur Nachtzeit ist eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete zu erwarten, was einen Konflikt nach sich ziehen könnte.
2. Außerhalb dieser Stellungnahme wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass im Bauantragsverfahren aufgrund des zu erwartenden Baulärms eine Konzeption zur Vermeidung von Baulärm vorzulegen ist.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 
Weber-Humrich

FD 23.1 Bauordnung,
Denkmal- und
Immissionsschutz
Datum:
08.07.2019
Unser Zeichen:
23/2019-BLE-23-001
Ansprechpartner(in):
Frau Weber-Humrich
Telefon Durchwahl:
17 11
Telefax Durchwahl:
10 66
Gebäude Zimmer-Nr.:
D.03.040
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
heike.weber-humrich@lahn-dill-
kreis.de
Internet:
<http://www.lahn-dill-kreis.de>
Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Kreisausschuss, Bauordnung, Denkmal- u. Immissionsschutz (08.07.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme weist auf ein Spannungsfeld hin, das im Rahmen des vorliegenden Abwägungsprozesses nicht gelöst werden kann. Während der Gesetzgeber unter anderem mit der Einführung des Urbanen Gebietes das Leitbild der Europäischen Stadt unterstreicht, die sich durch eine unmittelbare Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen definiert, geht der Immissionsschutz immer noch von einer Funktionstrennung aus, nach der unterschiedlich schutzbedürftige Nutzungen grundsätzlich räumlich voneinander getrennt zu realisieren sind.

Bei der Außengastronomie handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, anzuwenden ist hier die TA Lärm. Nach der TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am Stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Bauliche Maßnahmen wie z. B. Prallscheiben oder Vorhangfassaden im Abstand von knapp über 0,5 m vor der eigentlichen Fassade scheiden vorliegend aufgrund der Belange der Stadtbildpflege und des baulichen Denkmalschutzes aus.

Um eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit von 45 dB(A) auszuschließen, kann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren verfügt werden, dass sich die Gäste ab 22:00 Uhr nur noch in den Innenräumen aufhalten dürfen. Für eine entsprechende verhaltensbezogene Festsetzung im Bebauungsplan bietet das Baugesetzbuch keine Grundlage.

Der eigentliche Auftrag richtet sich hier aber an den Gesetzgeber, der auch bei gewerblichen Immissionen einen passiven Lärmschutz ermöglichen sollte, wie er etwa beim Verkehrslärm nach Maßgabe der Verkehrslärmschutzverordnung möglich ist. Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber das Spannungsfeld im Rahmen einer der nächsten Novellen des Städtebaurechtes und des Immissionsschutzrechtes auflöst.

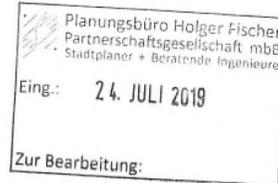
zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das angeregte Konzept wird zum Bauantragsverfahren erstellt, wobei neben dem Baulärm auch die Vermeidung von Staubemissionen und Erschütterungen dargelegt werden wird. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar

Architektur- & Ingenieurbüro
Planungsbüro Holger Fischer
Herr Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Bauvorhaben: **Bebauungsplan Wetzlar Nr. 410 'Dom-Höfe' in Wetzlar, Gemarkung Wetzlar, Flur-Flurstück 14-280/2, 14-316/1, 14-330/3, 14-330/4, 14-330/5, 14-330/7, 14-330/9, 14-330/10, 14-330/11, 14-363/1, 14-366, 14-367/3, 14-368/8, 14-374/4, 14-375/5**

Bauherr: **Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar**

Sehr geehrter Herr Fischer,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange des Fachdienstes 26.2 Wasser- und Bodenschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

Wasserschutzgebiete, Gewässer

Bearbeiterin: Frau Köhler, Tel.: 06441 407-1748

zu dem o.g. Vorhaben ist im Hinblick auf die wasserschutzrechtlichen Belange folgendes festzustellen:

1. **Gewässer**

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferandstreifen werden nicht berührt.

2. **Wasserschutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Abwasser, Niederschlagswasser, Bodenschutz

Bearbeiter: Herr Diwisch, Tel.: 06441 407-1743

3. **Grundwasser**

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser, erforderlich.

FD 26.2 Wasser- und Bodenschutz
Datum:
22.07.2019
Unser Zeichen:
26/2019-BEW-23-014
Ansprechpartner(in):
Herr Craß
Telefon Durchwahl:
06441 407-2215
Telefax Durchwahl:
06441 407-1065
Gebäude Zimmer-Nr.:
D3.133
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
karl-heinz.crass@lahn-dill-kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de

Ihr Schreiben vom:
03.07.2019
Ihr Zeichen:
Fischer / Gerhard
Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04515500350000000059
BIC: HELADEF1WET
Kto. 59
BLZ 515 500 35

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43516500450000000083
BIC: HELADEF1DIL
Kto. 83
BLZ 516 500 45

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65500100600003051601
BIC: PBNKDEFF
Kto. 3 051 601
BLZ 500 100 60

Kreisausschuss, Wasser und Bodenschutz (22.07.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser wird unverzüglich informiert, wenn bei der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden sollte.

4. **Wasserversorgung, Abwasserableitung**

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“, in der derzeit gültigen Fassung, beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt.

5. **Bodenschutz**

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zwar enthalten. Wir halten jedoch eine Ergänzung dieser Angaben unter Berücksichtigung und Beachtung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, die im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlicht wurde, für erforderlich.

Insbesondere verweisen wir auf das Gebot zur Entsiegelung von bebauten und versiegelten Flächen.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sind die zu versiegelnden Flächen auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.

6. **Altlasten/Bodenverunreinigungen**

Bearbeiter: Herr Craß, Tel.: 06441 407-2215

Im Fachinformationssystem „FIS-AG“ sind auf den betroffenen Grundstücken keine schädlichen Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) eingetragen.

Fazit: Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen bestehen gegen den Bebauungsplan-Entwurf aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Karl-Heinz Craß

Anlage

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

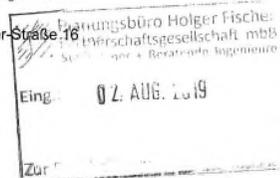
Eine Ergänzung des Abwägematerials ist nicht erforderlich, da, wie aus den Entwurfsunterlagen eindeutig hervorgeht, die Flächen im räumlichen Geltungsbereich nahezu vollständig versiegelt sind und auch nach der Neubebauung versiegelt sein werden. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang aber darauf, dass die mit vier Linden bestandene Spiel- und Freifläche zwischen Gewandgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse vor der erneuten Auslegung aus dem räumlichen Geltungsbereich entlassen worden ist. Der Bebauungsplan bereitet für diese Fläche keine Bebauung mehr vor.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 10
35440 Linden



Aktenzeichen

Bearbeiter Herr Schreiber
Durchwahl (0611) 6906-146
Fax (0611) 6906-140
E-Mail Udo.Schreiber@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 29.07.2019

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Stadt Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Bebauungsplan stehen Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege entgegen, die wir hiermit geltend machen. Betroffen ist das Objekt Gewandgasse 21 im südöstlichen Plangebiet, bei dem es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) handelt.

Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an das Kulturdenkmal an und beachtet somit nicht den denkmalschutzrechtlich gebotenen Abstand: In der Plankarte 2 des Bebauungsplans ist unmittelbar am Kulturdenkmal eine Baugrenze definiert, die Plankarte 3 sieht dort eine Baulinie mit direktem Kontakt zu dem Objekt vor, das sich bislang als freistehendes Gebäude darstellt. Auch bei der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Erdgeschossnutzung) grenzt die Bebauung direkt an das Baudenkmal an. In der Studie zur Besonnung wird insoweit sogar über den Bebauungsplan hinausgegangen; in einer isometrischen Darstellung ist an Stelle des traufständigen Kulturdenkmals ein anderer giebelständiger Baukörper zur Schuhgasse hin dargestellt.

Wir regen daher an, sowohl bei der Baugrenze in der Plankarte 2 als auch bei der Baulinie in der Plankarte 3 einen Abstand gegenüber der Giebelseite des Kulturdenkmals einzuhalten gemäß des baurechtlich erforderlichen Maßes .

Wir machen schon jetzt darauf aufmerksam, dass wir bei einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren unsere Zustimmung zu einer Grenzbebauung nicht erteilen würden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Udo Schreiber

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege (29.07.2019)

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da es sich bei der angesprochenen überbaubaren Grundstücksfläche um die Spiel- und Freifläche zwischen Gewandgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse handelt, die vor der erneuten Auslegung aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen worden ist.

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Aktenzeichen
Bearbeiter Herr Schreiber
Durchwahl (0611) 6906-146
Fax (0611) 6906-140
E-Mail Udo.Schreiber@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 29.07.2019

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Stadt Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 29.7.2019 möchte ich darauf hinweisen, dass wir die in der Anlage zum B-Plan dargestellten Fassadenabwicklungen nicht als bindend ansehen.
2. Besonders zur Ansicht zum Domplatz hätten wir Bedenken zur Planung eines Risalits bei dem Gebäude Domplatz 15. Trotzdem regen wir an, die Baulinie in diesem Bereich auf eine durchgehende Strecke zurückzunehmen,

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Udo Schreiber

Ergänzung zum Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird bestätigt, dass die in der Anlage zum Bebauungsplan dargestellte Fassadenabwicklung nicht bindend ist.

zu 2.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Baulinie am Domplatz bleibt unverändert, um einen möglichen Gebäudevorsprung (Risalit) nicht auszuschließen.

Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die Festsetzung, die es gestattet, die Baulinie durch auskragende Obergeschosse um bis zu einem Meter zu über- und abschnittsweise auch bis zu einem Meter zu unterschreiten, um auf die Belange des Landesamtes für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren detailliert eingehen zu können.

Planungsbüro Holger Fischer

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 12.08.2019

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bauplanung Nr. 410 „Dom-Höfe“; Neubau Stadthaus am Dom,**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung „Neubau Stadthaus am Dom“ greift in den Kernbereich der historisch bedeutsamen Altstadt der Stadt Wetzlar ein. Die historische Relevanz des Planungsareals und die daraus resultierenden Konsequenzen für die Belange der Bodendenkmalpflege wurden vorab der Unteren Denkmalschutzbehörde mitgeteilt.

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.

Im Planungsbereich der über die bisher bebauten Flächen des bestehenden Stadthauses hinausgreift, ist mit einer dichten Bebauung, unter Umständen seit der Vorgeschichte, zu rechnen. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist eine teils flächige, systematische Ausgrabung, d. h. eine vorbereitende Untersuchung bzw. eine baubegleitende Sicherungs- und Dokumentationsmaßnahme gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE (12.08.2019)

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme liegt der ursprüngliche Entwurf des Bebauungsplanes zu Grunde, in dem noch eine Bebauung der Spiel- und Freifläche zwischen Gewandgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse vorgesehen war. Von der Bebauung wird nunmehr Abstand genommen. Die Fläche wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. Vorlaufende Untersuchungen sind damit nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist bereits eine Baubegleitung vorgesehen, die rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE abgestimmt wird.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
Wz 492-2019
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 05.07.2019
Ihr Ansprechpartner: Maria Elisabeth Schaefer
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 65 01/ 12 51 33
E-Mail:
Kampfmittelräumdienst: kmrdr@dpa.hessen.de
Datum: 25.07.2019

Wetzlar, Brodschirm

**Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe"
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf- mittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräum- maßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondie- rung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (25.07.2019)

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde bereits frühzeitig beteiligt und hat in seiner Stellungnahme vom 28.04.2017 darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage innerhalb eines Bombenabwurfgebietes vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden müsse. Ein Verdachtspunkt liegt im südlichen Teil des Plangebietes (vgl. Seite 17). Geplant sind daher eine Bauaushubüberwachung und eine bau- begleitende Kampfmittelräumung.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurde ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

- 3 -

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

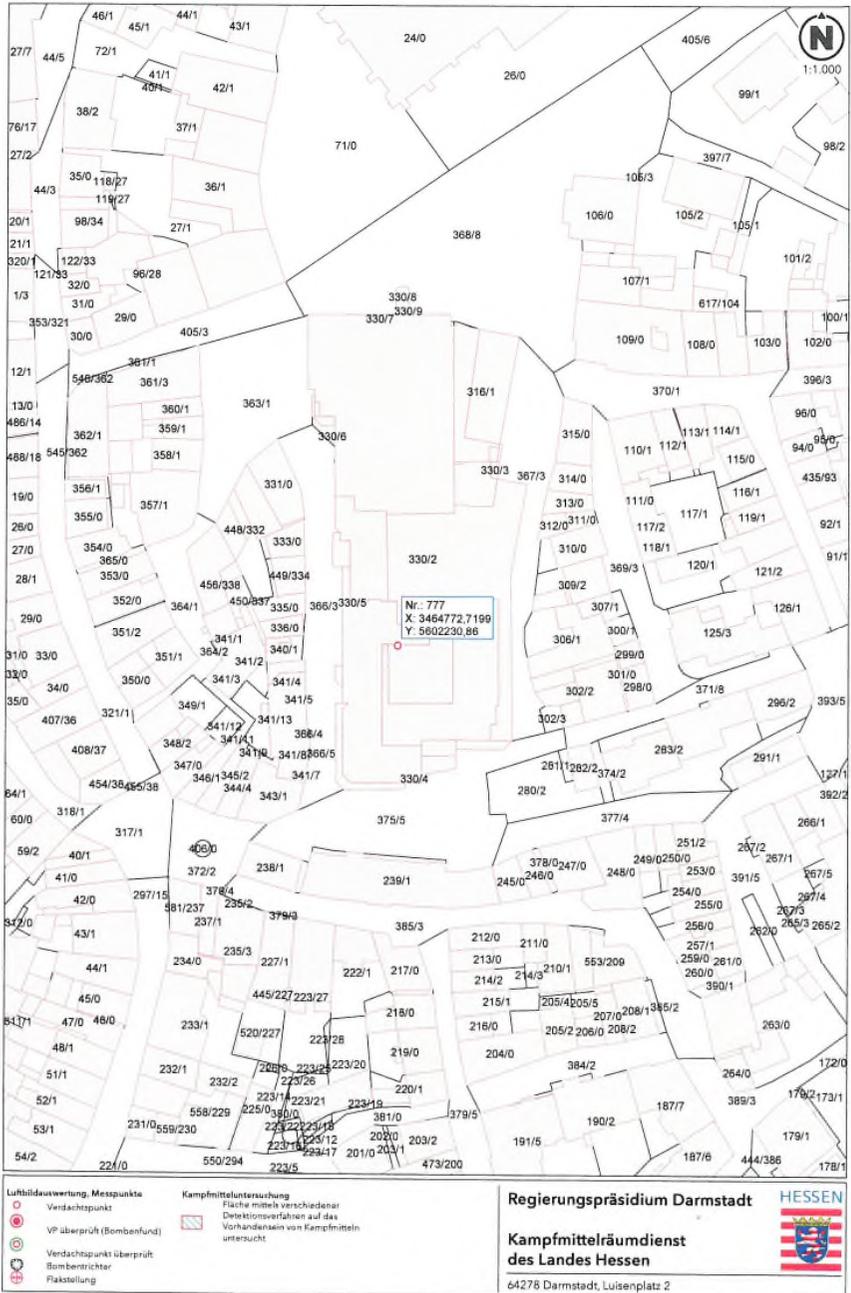
Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. René Bennert



Anlage zum Schreiben KMRD



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Stadtplaner + Beratende Ingenieure

Eing.: 12. AUG. 2019

Zur Bearbeitung:

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/43-2014/35
Dokument Nr.: 2019/411984

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Fischer/Gerhard
Ihre Nachricht vom: 03.07.2019

Datum 07. August 2019

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

hier: Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 13a in V. m. § 4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 03.07.2019, hier eingegangen am 08.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1. Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Becker, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

Maßgeblich für die raumplanerische Beurteilung des Vorhabens ist der Regionalplan Mittelhessen 2010. Dieser weist für das Plangebiet ein *Vorranggebiet Siedlung Bestand* aus. Gem. dem Ziel 5.2-5 soll der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in diesen Gebieten gedeckt werden. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

2. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen (07.08.2019)

Beschlussempfehlungen

zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Heid, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4252

3. Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasser-schadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächen-deckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Hinweis:

*Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.*

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungsanweisungen unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Vorsorgender Bodenschutz:

4. Aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes wird ggfs. eine Stellungnahme zu einem späteren Zeitpunkt abgegeben werden.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Weller, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4371

5. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) betroffen.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen den vorliegenden BP.

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schad-

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch der Stadt Wetzlar sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altflächen bekannt.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

stoffgehalte der jeweiligen Zuordnungswerte nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen wird verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Immissionsschutz II

6. **Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421**

Zur o. g. Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anmerkungen oder Hinweise vorgetragen.

Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Durchwahl: 4436

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen keine Bedenken.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork / Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4511/-4533

7. Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

8. Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

9. Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Mit der Änderung des BauGB 2017 werden an die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzliche Anforderungen gestellt. Im Regelfall bleibt es bei der Auslegungsfrist von einem Monat, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessene längere Auslegungsfrist zu wählen. Dieser Belang ist in der Begründung zu thematisieren.

- Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen län-

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auffüllmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Alle Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen werden eingehalten.

Das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ ist bekannt und wird im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, Berücksichtigung finden.

zu 6. bis 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

geren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

10. Mein Dezernat **41.2** Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, Dez. **41.3** Kommunales Abwasser, Dez. **51.1** Landwirtschaft und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

zu 9.: Der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um den Hinweis ergänzt, dass auch aufgrund der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits im Vorfeld der formalen Bauleitplanung kein Grund ersichtlich ist, der eine Verlängerung der Auslegung erforderlich gemacht hätte.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (08.07.2019-09.08.2019)

Die nach Themenblöcken zusammengefassten Anregungen mit den zugehörigen Beschlussempfehlungen sind durchnummeriert, aus Gründen der Papiereinsparung aber als Fließtext wiedergegeben.

Stellungnahme(n)

1. Spiel-/Freifläche zwischen Gewandsgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse

Gegen die Bebauung der Spiel- und Freifläche zwischen Gewandsgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse und die Rodung der hier stockenden Linden werden Bedenken vorgetragen.

Es liege eine falsche Gewichtung der Belange Nachverdichtung/Innenentwicklung in der Abwägung mit den sonstigen Belangen wie z. B. der Klimaanpassung vor.

Der Platz lebe, obwohl die Stadt ihn seit Jahren habe verkommen lassen. Die atmosphärisch-ästhetisch-psychische Bedeutung des Platzes werde totgeschwiegen.

Durch die Überbauung würde die Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort gemindert und es werde der Wegzug von jungen und alten Menschen befürchtet.

Für den Erhalt der gesunden Bäume (ein mehrseitiges Baumgutachten befindet sich in der Anlage einer der Stellungnahmen) sprächen stadttökologische und mikroklimatische Belange. Eine umfangreiche Liste mit „Baumpaten“ wird vorgelegt.

Die rund um die Dom-Höfe vorgesehenen „Kübelpflanzen“ stellten keinen adäquaten Ausgleich dar. Anpflanzungen auf dem Domplatz widersprächen den städtebaulichen Planungen der Vergangenheit, die Bäume auf dem Platz seien zu Gunsten des „freien“ Platzes gefällt worden.

Die Bebauung beeinträchtigt zudem die Besonnung und Belichtung des Anwesens Gewandsgasse 7.

Der Platz müsse der Öffentlichkeit als Aufenthaltsfläche ohne Verkehrszwang zugänglich bleiben. Der Investor der „Dom-Höfe“ solle die Herrichtung der Spiel- und Freifläche bezahlen.

Beschlussempfehlung

Den Bedenken wird wie folgt abgeholfen:

Die Spiel- und Freifläche zwischen Gewandsgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse wird aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. Die Ver-

kleinerung des räumlichen Geltungsbereiches begründete die erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Die zwischen Gewandsgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse stockenden vier Linden bleiben erhalten. Es wird eine baubegleitende Überwachung durch einen anerkannten Baumgutachter erfolgen.

Die aufgrund der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches nach der 1. Auslegung angepasste Besonnungsstudie zeigt, dass die befürchtete zusätzliche Verschattung angrenzender Anwesen durch den Verzicht auf eine Überbauung der Spiel- und Freifläche weitestgehend vermieden wird.

Die fünfte Linde steht im Bereich der Treppenanlage zwischen Blaunonnengasse und Gewandsgasse. Die Fläche wird von dem Restaurant „Hörnshheimer Eck“ zur Außen-gastronomie genutzt. Die Linde wird nicht zum Erhalt festgesetzt, um eine heute zwar nicht absehbare, aber auch nicht dauerhaft auszuschließende Durchfahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nicht unmöglich zu machen. Im Zuge der Neubebauung soll die Linde aber erhalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird eine Ersatzpflanzung erfolgen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme „Dom-Höfe“ soll durch Umgestaltungsmaßnahmen eine Aufwertung der Spiel- und Freifläche zwischen Gewandsgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse erfolgen. Die Umgestaltungsmaßnahme ist nicht mehr Teil der vorliegenden Bauleitplanung. Die Fläche wird in der Konsequenz im Eigentum der Stadt bleiben und der Öffentlichkeit weiterhin (ohne Verkehrszwang) zur Verfügung stehen.

Stellungnahme(n)

2. Bestandsnutzungen im „Stadthaus am Dom“

Das Stadthaus am Dom sei als Treffpunkt der Bürgerschaft und Begegnungsstätte für Touristen konzipiert gewesen. Als hier zuvor vorhandene vielfältige Angebote werden der Bürgersaal als Veranstaltungsort für z. B. Kleinkunst, Veranstaltungsbörsen, Vereinsveranstaltungen und Austausch über Städtepartnerschaften sowie die Stadtbücherei bis hin zu den öffentlichen Toiletten und dem öffentlichen Parkhaus genannt. Dieses Angebot würde entfallen, denn in dem Nutzungskonzept für die Dom-Höfe werde

für diese Nachfrage nichts angeboten und festgeschrieben. Zukünftig würden hier ausschließlich private Interessen befriedigt werden.

Die Stadt hätte das Bestandsgebäude im Rahmen der Daseinsvorsorge sanieren oder ersetzen müssen.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für das Stadthaus am Dom wurde bereits 2011 im Auftrag der Eigentümer (Stadt Wetzlar, Sparkasse Wetzlar, GEWOBAU Wetzlar und Einzelpersonen) von der Codema International GmbH, Offenbach, eine Untersuchung über den Erhaltungszustand durchgeführt. Die Codema Ingenieurgesellschaft für Bauwesen hat insgesamt 21 Gutachten und sonstige Unterlagen in ihre Bewertung einbezogen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bei den Arbeitsfeldern Standsicherheit, Brandschutz und Dachsanierung dringender Handlungsbedarf besteht. Der große Saal und der Hörsaal wurden zuletzt nicht mehr genutzt, da hier statische Probleme bestehen und durch den Bau der Stadthalle und die Übernahme des neuen Rathauses genügend Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Die Gesamtkosten der Sanierung, die Kosten für Mietausfall, Fremdanmietung, Bauunterbrechung usw. wurden geschätzt. In der Eigentümerversammlung bestand keine Einigkeit, ob einer Sanierung oder einem Ersatzneubau der Vorzug gegeben werden sollte. Insbesondere bestand keine Einigkeit über die Übernahme der sich aus der Sanierung für die einzelnen Miteigentümer auf der Basis der Teilungserklärung ergebenden Lasten. Angesichts dieser sehr komplexen Ausgangslage hat sich die Stadt Wetzlar in der Kommunalwahlperiode 2011-2016 intensiv darum bemüht, die Eigentumsanteile zu bündeln, um handlungsfähig zu werden. Versuche der Stadt, selbst die Miteigentumsanteile der übrigen Beteiligten zu erwerben, scheiterten trotz zweier, die Sanierungslasten der einzelnen Anteile berücksichtigender Angebote. Daraufhin wurde in Abstimmung mit den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG eingebunden, die inzwischen die Miteigentumsanteile aller bisherigen Teileigentümer erworben hat. Der Grundsatzbeschluss für einen Ersatzneubau erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2018, der Umsetzungsbeschluss wurde am 14.11.2018 gefasst.

Dem Wunsch nach Erhalt von Räumlichkeiten für kulturelle Zwecke folgend hat die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG ein Kino in das „Dom-Höfe“-Konzept integriert. Das Kino wird seine Räumlichkeiten auch für sonstige kulturelle Zwecke zur Verfügung stellen und sich als Begegnungsstätte für die Einwohnerinnen und Einwohner von Wetzlar qualifizieren.

Die Planung berücksichtigt daher, unabhängig von den berechtigten Interessen des Betreibers auf einen wirtschaftlichen Betrieb der kulturellen Stätte, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch den Wunsch nach dem Erhalt von Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen im Stadthaus bzw. den „Dom-Höfen“. Mit der Verlagerung der Stadtbibliothek in die Bahnhofstraße im Einklang mit städtebaulichen Konzepten, wie dem Rahmenplan Bahnhofstraße und dem Eckpunktetapier für das Stadthaus am Dom, entfällt zwar auch eine vormalige öffentliche Nutzung. Diese bleibt aber der Stadtgesellschaft an zentraler Stelle im Stadtgebiet erhalten.

Darüber hinaus dient das Vorhaben auch Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.

Dass die Tiefgarage der „Dom-Höfe“ ausschließlich Bewohnern und Beschäftigten vorbehalten bleiben soll, ist durch den seit dem Bau des Stadthauses am Dom deutlich gestiegenen Stellplatzbedarf sowie die Prämisse bedingt, den Domplatz und die angrenzenden Gassen möglichst von gebietsfremdem Kfz-Verkehr freizuhalten. Zusätzliche öffentliche Stellplätze sollen aber in dem von der SEG in der Goethestraße geplanten Parkhaus angeboten werden.

Die öffentliche Toilette entfällt. Die Stadt Wetzlar hat aber das Konzept der „Netten Toilette“ bereits umgesetzt. Es wird geprüft, die Toiletten der geplanten Gastronomie und ggf. auch des Kinos in das Konzept einzubeziehen. Die Stadt unterstützt hierbei die Anbieter finanziell bei der Pflege der Toiletten und die Bevölkerung erhält ein flächendeckendes Netz an frei zugänglichen Toiletten, die sauber, gepflegt und bis spät in die Nacht geöffnet sind.

Stellungnahme(n)

3. Planungsalternativen

Es wird bemängelt, dass Planungsalternativen zu dem „Dom-Höfe“-Konzept nicht erwogen worden seien.

Hierunter falle auch die Instandsetzung des bestehenden Gebäudekomplexes. Ein Gutachten über dessen derzeitigen Bauzustand sei der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht worden.

Mögliche und sinnvolle Umbaumaßnahmen auch im Bereich der Fassadengestaltung seien zu prüfen.

Beanstandet werden die Abweichungen von den Vorgaben des städtebaulichen Eckpunktepapiers aus dem Jahr 2015.

Angeregt wird, fünf Architekturbüros mit Vorentwürfen und Modellen zu beauftragen.

Für dieses Filetstück in der Altstadt werde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb/Architektenwettbewerb erwartet.

Das Amt für Stadtentwicklung leiste gerade eine hervorragende Arbeit im Projekt Bahnhofstraße. Im Rathaus werde der Rahmenplan mit acht höchst qualifizierten Visionen der Öffentlichkeit präsentiert. Warum arbeite das Amt für Stadtentwicklung das „Dom-Höfe“ Projekt nicht so wie die Bahnhofstraße ab?

Auch seien alternative Finanzierungsmodelle (exemplarisch angesprochen werden Baugenossenschaften) zu prüfen.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Annahme, dass Planungsalternativen nicht erwogen worden seien, ist nicht zutreffend. Vielmehr ist das „Dom-Höfe“-Konzept das Ergebnis eines langen Entwicklungsprozesses. Am Anfang dieses Prozesses standen mehrjährige Prüfungen darüber, ob das Stadthaus am Dom noch sanierungsfähig und sanierungswürdig ist. Es bestand und besteht aber kein Anlass, die umfangreichen Untersuchungen und das Abschlussgutachten der Codema International GmbH 2011 zu veröffentlichen, denn die Entscheidung obliegt, auch bei städtebaulich exponierten Gebäuden, den Eigentümern. Im Ergebnis wurde entschieden, einen Neubau zu errichten.

Das in den Jahren 2011 bis 2015 von der Stadt entwickelte „Städtebauliche Eckpunktepapier für die Neubebauung am Domplatz“ hat sich bereits sehr detailliert zu dem Konzept der „Dom-Höfe“ geäußert. So wird z. B. die Bebauung der *städttebaulich un-*

passenden Straßenaufweitung am Liebfrauenberg zum städtebaulichen Ziel erklärt. Bei Umsetzung einer möglichen vollständigen Bebauung des Liebfrauenbergs sei der hintere Gebäudeteil aufgrund des steil abfallenden Geländes abzutrennen, womit sich ein weiterer Durchgang/Gasse durch den Baublock ergeben würde.

Das Eckpunktepapier sieht für das Neubauvorhaben am Domplatz eine geschlossene Blockrandbebauung vor, wobei entstehende *Innenbereiche privaten Charakter bekommen und somit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich werden sollten*. Aufgrund der Flächengröße und der Topographie wird mindestens eine Trennung in zwei Baublöcke mit einer öffentlichen Durchwegung notwendig.

Auch wenn das Eckpunktepapier als Grundlage für eine Bebauung nach § 34 BauGB erarbeitet worden ist und mit dem Satzungsbeschluss durch den Bebauungsplan „Dom-Höfe“ abgelöst wird, so beachtet das „Dom-Höfe“-Konzept dessen Vorgaben dem Grunde nach doch.

Nur bei der Bebauung zwischen Gewandsgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse („Lindenplatz“) und der Höhenentwicklung gibt es Abweichungen:

Auf die Bebauung des „Lindenplatzes“ wird verzichtet.

Die Trauf- und Firsthöhen in den Bereichen Blaunonnengasse, Brodschirm und Liebfrauenberg müssten sich nach dem Eckpunktepapier an den jeweiligen Traufhöhen der in diesem Bereich befindlichen gegenüberstehenden Gebäude orientieren bzw. dürften diese um max. einen Meter überschreiten.

Insbesondere im südlichen Abschnitt der Straße Brodschirm wird die im Eckpunktepapier für zulässig erachtete Höhe überschritten, wobei die Traufhöhen gegenüber dem Bestand nunmehr erkennbar höher liegen werden. Begründet wird die Überschreitung insbesondere durch das in die Bebauung hineingeschobene Kino und die notwendige Überwindung des gegebenen Höhenversatzes zwischen Brodschirm und Blaunonnengasse sowie die bauliche Einfügung des mittleren Baublocks in das Gesamtensemble.

Bei dem Eckpunktepapier wird schon darauf hingewiesen, dass mit dem Neubauvorhaben zwar vornehmlich innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden soll. Gerade in den Bereichen Domplatz und Fischmarkt dürften laut Eckpunktepapier im Erdgeschoss aber keine Wohnnutzungen zugelassen werden. Diese Bereiche müssten mit Geschäfts- und/oder Gastronomienutzungen belegt werden. Um diesen Bereich zu beleben, hänge es maßgeblich davon ab, dass *der Investor eine Nutzung (Magnetbetrieb) findet, welche die Bürger animiert auf den Domplatz zu kommen*, um diese und weitere Angebote in Anspruch zu nehmen. Die zunächst als Frequenzbringer geprüf-

ten Nutzungen Hotel und Nahversorgung konnten nicht verwirklicht werden. Nach umfangreichen Gesprächen ist es aber gelungen, den ortsansässigen Kinobetreiber für einen Umzug zu gewinnen.

Die zunächst geplante Unterbringung des Kinos im mittleren Block hätte zwangsläufig den Bau von Scheinfassaden nach sich gezogen und wurde daher zugunsten der jetzt favorisierten Lösung aufgegeben. Die jetzige Lösung bedingte aber eine in der Höhe über die Empfehlungen des Eckpunktepapiers hinaus aufsteigende Bebauung.

Das „Dom-Höfe“-Konzept ist mithin Ergebnis eines mehrjährigen integrativen Planungsprozesses, einschließlich eines 2016 durchgeführten Architektenworkshops, auf Grundlage der Empfehlungen des Eckpunktepapiers.

Der Unterschied zwischen dem „Dom-Höfe“-Konzept und dem Projekt Bahnhofstraße liegt vor allem darin, dass von der Umgestaltung der Bahnhofstraße eine wesentlich größere Zahl von Grundstückseigentümern und Nutzern, Kunden und Passanten betroffen sein wird. Zudem handelt es sich bei dem Umbau der Bahnhofstraße um eine öffentliche, bei den „Dom-Höfen“ hingegen um eine private Baumaßnahme, mit der Folge, dass auch die Frage alternativer Finanzierungsmodelle keiner Erörterung bedurfte.

Stellungnahme(n)

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Anmerkungen zum Konzept und den Rahmenbedingungen

Anstelle einer Bebauung mit drei Baublöcken und zwei Gassen wird eine Bebauung mit zwei Baublöcken und einer breiteren Gasse angeregt. Hierdurch entstünden größere Blockinnenbereiche mit einer höheren Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Auch wird die Öffnung des mittleren Blocks nach Osten angeregt.

Die zu bebauende Fläche solle auf keinen Fall größer sein als das jetzige Stadthaus, d. h. der Liebfrauenberg und der Bereich Richtung Eisenmarkt dürften nicht bebaut werden. Die Stadt der Optik werde hier des reizvollen, farbenprächtigen Blickes vom Eisenmarkt Richtung Schuhgasse/Liebfrauenberg beraubt.

Durch den Neubau des Eckhauses Fischmarkt/Domplatz (Herzogliches Haus) würde der Durchgang zum Domplatz verengt.

Alternativen, wie z. B. eine nachhaltige ökologische Bebauung oder hohe Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise, seien nicht geprüft worden. Eine solche Bebauung trage den gesundheitlichen Bedürfnissen in besonderer Weise Rechnung.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das „Dom-Höfe“ Konzept sieht drei Baublöcke mit zwei Gassen vor. Durch dieses zusätzliche Element wird neben der geplanten Fassadengliederung dem Eindruck einer liegenden und sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügenden Großform entgegengewirkt. Auch soll hierdurch der Kleinteiligkeit, durch die sich die historische Bebauung der Altstadt auszeichnet, in besonderer Weise Rechnung getragen werden. Zu den Innenhöfen sei angemerkt, dass diese größer werden, als es die Festsetzungen des Bebauungsplanes vermuten lassen. Die Baugrenzen in den Blockinnenbereichen sind formaler Natur, da eine durch Baulinien umrahmte Flächen grundsätzlich vollständig zu überbauen ist: Die Baugrenzen ermöglichen überhaupt erst die Anlage der Innenhöfe.

Die Bebauung zwischen Gewandgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse ist bereits in dem Konzept des zugrundeliegenden Eckpunktepapiers enthalten und greift dabei nur eine in den Vorkriegsjahren bereits vorhandene Bebauung auf. Der Blick vom Eisenmarkt wird auch zukünftig nicht an Reiz verlieren, da ein schlanker stehender Baukörper den Blick fängt.

Der Durchgang Bereich Fischmarkt/Domplatz wird nicht eingeeengt, da der Neubau im Süden hinter der derzeitigen Kante zurückbleibt.

Bei der geplanten Bebauung werden baubiologische Aspekte und Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es hierzu allerdings nicht. Für die oberen Geschosse wird auch eine Holzbauweise geprüft.

4.2 Innenhöfe

Der Innenhof des Stadthauses falle als Aufenthaltsfläche weg.

Die geplanten Innenhöfe seien zu klein, die unteren Wohnungen bekämen kaum Sonnenlicht und es könne kein Luftaustausch stattfinden. Hier fehle ein klar definiertes Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept.

Angeregt wird, die Höfe der Allgemeinheit zugänglich zu machen, wie dies beispielsweise bei den Hackeschen Höfen in Berlin der Fall ist.

Außerdem wird angeregt, die Höfe zur Blaunonnengasse hin zu öffnen.

Angeregt wird, die Baublöcke an ihren östlichen und westlichen Seiten durch etwa zehn Meter breite Öffnungen durchgängig zu machen.

Angeregt wird, von der Domseite her einen begehbaren großen Innenhof anzulegen. Dieser könne, auch mit einem Glasdach versehen, für Handel und Gastronomie genutzt werden.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund seiner fehlenden Aufenthaltsqualität ist der Wegfall des Innenhofes in dem Ensemble des Stadthauses tolerierbar. Als öffentlicher Raum ist er sowohl stadträumlich als auch touristisch ohne Bedeutung.

Die drei geplanten Innenhöfe dürfen nicht mit der Größe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes verwechselt werden. Die Ausweisung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche in jedem der drei Baublöcke der „Dom-Höfe“ ist aus formalen Gründen erforderlich, da ansonsten eine vollständige Überbauung notwendig wäre. Durch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die Innenhöfe erst ermöglicht. Die vergleichsweise geringe Größe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die noch erforderliche Flexibilität bei der Detailgestaltung begründet. Die Innenhöfe werden deutlich größer ausfallen, als dies der Blick auf den Bebauungsplan vermuten lässt. Da alle Wohnungen die nach HBO erforderliche natürliche Belichtung erhalten, sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die Innenhöfe sollen vorwiegend den zukünftigen Bewohnern dienen. Dennoch soll der Einblick ermöglicht werden. So prüft der Vorhabenträger nach eigener Aussage, bei dem südlichen Baublock einen offenen Durchgang einzurichten.

Eine einseitige Öffnung, z. B. zur Blaunonnengasse hin, widerspricht dem in den vergangenen Jahren entwickelten Bebauungskonzept ebenso wie die angeregte breite Durchgängigkeit. Hierdurch würden die Innenhöfe ihren privaten bzw. halböffentlichen Charakter verlieren.

Die Nutzung des nördlichen Innenhofes für Handel und Gastronomie ist geprüft worden. Sie wurde aber verworfen, da es in der Altstadt noch ein umfangreiches Angebot an Flächen für kleinteiligen Einzelhandel und für weitere gastronomische Angebote gibt, wie die vielen Leerstände zeigen. Ziel einer verantwortlichen Stadtentwicklung ist es, vorrangig diese leerstehenden Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen.

4.3 Verdichtung

Es wird eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch eine zu starke Verdichtung (Kubaturen und Gebäudehöhen) befürchtet.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu besorgen, da die Großbauform des jetzigen Stadthauses durch einen sich im Erscheinungsbild mehr an der früheren Bebauung orientierenden Neubau ersetzt wird.

Die Bedenken hinsichtlich einer zu starken Verdichtung können zurückgewiesen werden. Die Kubaturen und Gebäudehöhen der Neubebauung sind Ergebnis mehrjähriger Entwurfsplanungen und umfangreicher Abstimmungen einschl. Öffentlichkeitsbeteiligungen. Während ein reines Massenmodell den Eindruck vermitteln könnte, dass sich auch die „Dom-Höfe“ nicht in die überwiegend aus historischen Gebäuden bestehende Bebauung einfügen, dokumentieren die von der Stadt Wetzlar eingeforderten umfangreichen Visualisierungen eine andere Sicht: Die differenzierte Dachlandschaft und eine Fassadengestaltung, die durch Vor- und Rücksprünge die Aneinanderreihung kleingliedriger Gebäude andeutet und diese Gliederung bei den Fensterformaten und der Farbgebung nochmals aufgreift, wird die Baumasse im Erscheinungsbild auflösen. Das Ensemble wird sich damit in den Augen des durchschnittlichen Betrachters weitaus

besser in die Umgebungsbebauung einfügen, als es das auf einen bewussten Kontrast setzende Stadthaus tut bzw. tat.

Stellungnahme(n)

5. Städtebauliche Eckpunkte in der Begründung

Es wird auf Widersprüche zu der Begründung hingewiesen. Es würden große, ungegliederte Flächen entstehen und die Gebäude würden nicht dem Geländeverlauf folgen.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird auf die grundsätzlichen Eigenarten der Altstadt hingewiesen, die bei der Neubebauung berücksichtigt werden sollen:

- Die Gebäudestruktur muss vertikal und nicht horizontal ausgerichtet sein.
- Die Gebäudehöhen müssen dem Höhenverlauf des Geländes folgen.
- Große ungegliederte Flächen dürfen nicht entstehen.
- Die kleinteiligen Proportionen der Altstadt müssen übernommen werden.
- Die vertikalen Gebäudekörper müssen unterschiedliche Breiten und Höhen aufweisen.
- Flach-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Tonnendächer sind nicht zulässig.
- Die Dacheindeckung erfolgt grundsätzlich in Naturschiefer.
- Dachflächenfenster sind zu den Straßenseiten hin nicht zulässig.
- Dachaufbauten sind zu den Straßenseiten hin nur in Form von Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig.
- Balkone sollen, mit Ausnahme der Bebauung im Bereich des ehem. Herzoglichen Hauses, das einen Balkon hatte, von den Straßenseiten aus möglichst nicht einsehbar sein.
- Die Farbgebung aller Bauteile muss altstadtgerecht ausgeführt werden und sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Der Bebauungsplan soll sich auf die Schaffung des Bauplanungsrechts beschränken und beinhaltet daher keine Vorschriften zur Fassadengestaltung. Es mag daher der Eindruck entstehen, dass hier große und ungegliederte Fassaden entstehen sollen. Solche wären dem exponierten Standort in der Tat abträglich. Die zwischenzeitlich in Vorbereitung des Bauantrages entwickelten Fassaden zeigen aber, dass sich das Ensemble der „Dom-Höfe“ sowohl in seiner horizontalen als auch seiner vertikalen Gliederung vielfältig und, bezogen auf die Maßstabsebene des Städtebaus, kleingliedrig darstellen wird. Die Fixierung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Bebauung folgt auch dem Geländeverlauf. Plankarte 1 zeigt den Verlauf:

- Die Firsthöhen entlang der Straße Brodschirm fallen vom Domplatz zur Schuhgasse von 188,90 m ü NN auf 175,70 m ü NN (- 13,2 m).
- Entlang der Schuhgasse vom „Lindenplatz“ in Richtung Eisenmarkt fallen die Firsthöhen von 178,40 m ü NN auf 175,70 m ü NN (- 2,7 m).
- Die Gradienten der Blaunonnengasse weist nur geringe Höhenunterschiede auf, hier steigen die Firsthöhen vom Domplatz mit 189,20 m ü NN (Bestandsgebäude Domplatz 17) zu dem Gebäudeteil am oberen Absatz der Treppe zur Gewandgasse mit 189,98 m ü NN (+ 0,8 m) an. Am unteren Treppenabsatz werden 187,25 m ü NN erreicht (- 1,95 m). Die max. Firsthöhe befindet sich im mittleren Block mit 190,80 m ü NN.
- Am Domplatz fallen die Firsthöhen von 189,20 m (Bestandsgebäude Domplatz 17) auf 188,80 m (- 0,4 m).

Die Firstlinie am Domplatz weicht von dem Geländeverlauf ab. Dieser weist zwar einen Höhenunterschied von 171,2 m ü NN (Bestandsgebäude Domplatz 17) – 166,2 m ü NN (Domplatz Ecke Fischmarkt) = 5,0 m auf, bezogen auf die Gebäudehöhe des Stadthauses in diesem Eckbereich beträgt der Höhenunterschied hingegen nur 3,5 m. Diese Differenz wird sich aber nicht in abwägungsbeachtlicher Weise auf die Erlebbarkeit der umliegenden Bestandsbebauung auswirken, ihr wird zugestimmt.

Stellungnahme(n)

6. Art der baulichen Nutzung

Es wird die Frage gestellt, welche alternativen Nutzungen es für den mittleren Bau-block anstelle des Kinos gebe.

Es seien keine Sozialwohnungen geplant.

Ferienwohnungen und Kurzzeitwohnen seien auszuschließen.

Es sollten keine sonstigen Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Gefordert wird die Integration einer Sparkasse mit einem Geldautomaten.

Sollte eine Bar mit Dachterrasse an der Ecke zum Eisenmarkt entstehen, wäre dies eine Zumutung.

Die funktionalen Komponenten eines Stadthauses seien nicht berücksichtigt worden.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Kino wird nicht mehr den ganzen 2. Block darstellen, sondern nur noch in dessen unteren Ebenen eingerichtet. Es wird, mit Eingang vom Fischmarkt bzw. Brodschirm aus, nur die unteren Ebenen einnehmen, hierüber entstehen Gewerberäume, mit Zugang von der Blaunonnengasse aus, und Wohnungen.

Ein Bebauungsplan kann keine Aussagen darüber treffen, ob die durch ihn vorbereiteten Wohnungen auf dem Markt frei angeboten oder mit einer Mietbindung belegt werden.

Ferienwohnungen und Wohnungen, die auch für kurze Zeiträume angemietet werden können, werden im Bereich des Urbanen Gebietes nicht ausgeschlossen. Die Stadt Wetzlar steht dem Städtetourismus positiv gegenüber und bei den vorgenannten Wohnformen handelt es sich auch um Bestandteile der touristischen Infrastruktur. Tendenzen der massenhaften Zweckentfremdung von Wohnraum, die zu einer Verteuerung von Mietwohnungsraum führen, sind im Übrigen in Wetzlar bisher nicht bekannt.

Es werden keine Vergnügungsstätten zugelassen. Sie werden ausdrücklich ausgeschlossen. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang darauf, dass es sich bei dem Kino um keine Vergnügungsstätte, sondern um eine kulturelle Einrichtung handelt.

Die Entscheidung über die Einrichtung einer Filiale oder eines Terminals mit Geldautomat und Kontoauszugsdrucker obliegt dem jeweiligen Geldinstitut. Der Bebauungsplan lässt beides zu.

Eine Bar mit Dachterrasse an der Ecke zum Eisenmarkt ist nicht geplant.

Das „Dom-Höfe“ Konzept weicht von dem Nutzungskonzept des Stadthauses am Dom ab. Zwar wird es auch zukünftig eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geben, die auch solche Angebote wie z. B. das Viseum einschließen. Allerdings wird auf Komponenten wie zum Beispiel den Bürgersaal verzichtet, zu denen es in der Wetzlarer Innenstadt, insbesondere mit den Räumlichkeiten in der Stadthalle, bereits ausreichend Alternativangebote gibt.

Stellungnahme(n)

7. Maß der baulichen Nutzung

Um die Gesamtmasse wahrnehmbar aufzulösen, solle die Zahl der Geschosse von fünf auf vier reduziert werden. So würde die Neubebauung den Domplatz nicht dominieren, die Belichtungsqualität würde verbessert und die Verschattung sowohl im Bereich der „Dom-Höfe“ als auch der Nachbarbebauung reduziert.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Das Gelände fällt entlang des Domplatzes von Ost nach West ab. Dies spiegelt sich in der historischen Bebauung wider. So hat das Bestandsgebäude Domplatz 17 vier Vollgeschosse (plus ausgebautes Dach). Das ehemalige Herzogliche Haus am anderen Ende der Bauzeile hatte drei Vollgeschosse (plus ausgebautes Dach).

Die Abstufung als solche wird auch bei der Neubebauung berücksichtigt. Die Stufung zeigt sich insbesondere bei den für die Erlebbarkeit wichtigen Traufhöhen. Das bestehende Stadthaus weist an der Ecke Domplatz/Fischmarkt fünf Geschosse auf. Auch die Neubebauung wird hier fünf Geschosse haben. Auch für den übrigen Teil der „Dom-Höfe“ ist auf den Höhenunterschied zwischen der oben gelegenen Blaunonnen-

gasse und dem unten gelegenen Brodschirm hinzuweisen. Entlang der Straße Brodschirm ist die geplante Bebauung zwar niedriger als entlang der Blaunonnengasse, allerdings nicht in demselben Maß wie das Gelände fällt. Dass die Bebauung entlang der Straße Brodschirm auch gegenüber den Empfehlungen des Eckpunktepapiers angehoben werden muss, resultiert daraus, dass hier das Kino quasi unter die vom Domplatz aus gesehen ersten beiden Baublöcke geschoben werden soll. Durch die geplante Gliederung der Fassaden wird diese Höhenentwicklung aber in ihrer Wirkung gemindert.

Eine Dominanz, wie sie von dem derzeit vorhandenen Gebäude an der Ecke Domplatz/Fischmarkt mit seiner weiten Auskragung und den dann schrittweise zurücktretenden Glasfassaden zum Domplatz hin ausgeht, wird es bei der Neubebauung nicht geben. Vielmehr werden die wesentlichen Elemente der historischen Bebauung wieder aufgegriffen. Dies betrifft die Gestaltung des Daches, die vertikalen Fensterachsen und die Balkonelemente des Herzoglichen Hauses.

Eine niedrigere Bebauung würde die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse verbessern. In der Abwägung mit dem Gebot der Nachverdichtung sowie der derzeitigen Bebauung und der Unterbringung eines Kinos soll aber an der angestrebten Höhenentwicklung festgehalten werden, zumal selbst in dem unmittelbar angrenzenden Altstadtbereich hohe Gebäude vorhanden sind, die das Stadtbild prägen

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin verzichtet, da die Baublöcke sich jeweils aus mehreren Einzelgebäuden zusammensetzen, die auch im Inneren keine einheitlichen Höhen aufweisen. Der zusätzliche Informationsgehalt wäre gering. Eine Festsetzung ist zudem nicht erforderlich, da es die Baunutzungsverordnung dem Plangeber ausdrücklich freistellt, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Die gewählte Festsetzung ermöglicht eine eindeutige Bezugnahme durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in Meter über NN sowie den Vergleich zur umliegenden Bebauung, deren Firsthöhen ebenfalls im Bebauungsplan vermerkt sind. Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wäre hier zudem unverbindlicher, denn die Baunutzungsverordnung verweist zur Definition auf die Landesbauordnungen. Die Hessische Bauordnung beinhaltet jedoch lediglich Vorgaben zur Mindesthöhe eines Vollgeschosses.

Stellungnahme(n)

8. Fassadengestaltung Domplatz

Die Fassadengestaltung werde im Bebauungsplan völlig nachrangig behandelt. Der Öffentlichkeit werde ein maßgebliches Element der künftigen Bebauung vorenthalten. Es seien weitere Fassadenentwürfe anzufertigen, um der Öffentlichkeit eine Alternativendiskussion zu ermöglichen. Es besteht die Sorge, dass eine Bausünde wiederholt werde.

Angeregt wird, die bisherige Glasfront beizubehalten, denn sie stelle eine Brücke zwischen der Altbauung und einem modernen Baustil dar.

Angeregt wird aber auch, eine optische Bindung zur historischen Bebauung herzustellen. Übergroße horizontale Wohnzimmerfenster aus den 1980er Jahren seien ein "völliges Unding". Die historische Bebauung kenne nur senkrechte Formate.

Bei der Fassadengestaltung sollten auch die für den Tourismus wichtigen Bezüge zum Domplatz aufgegriffen werden. Es wird Kritik an dem Platzhalter im Anschluss an das Eckhaus Domplatz 17 geäußert. Die zum Dom hin ausgerichteten Häuser sollten sich an den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen orientieren.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufgabe und der Auftrag des Bebauungsplanes ist es, das Bauplanungsrecht für die „Dom-Höfe“ zu schaffen. Grundsätzlich kann in einem Bebauungsplan zwar auch eine auf der Hessischen Bauordnung basierende Gestaltungssatzung aufgenommen werden. Dies ist vorliegend aber nicht erforderlich, da die Eckpunkte für die Fassadenabwicklung bereits Gegenstand des Durchführungsvertrages sind.

Gegen eine öffentliche Diskussion von Gestaltungsalternativen spricht, dass die für die Fassadengliederung und die Anordnung von Fenstern maßgebliche Gestaltung der Grundrisse hinter den Fassaden dem Bauherrn vorbehalten ist. Zudem zeigen schon die wenigen im Rahmen der verschiedenen Stellungnahmen vorgetragene Alternativen, wie weit die Ansichten zu diesem Thema auseinandergehen. Hinzu kommt, dass

es hier der intensiven Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden bedarf. Selbst wenn im Rahmen einer in der Öffentlichkeit geführten Alternativendiskussion ein Kompromiss gefunden werden könnte, wäre dieser noch lange nicht genehmigungsfähig. Die Öffentlichkeit wird allerdings frühzeitig über die Gestaltung der Fassaden nicht nur zum Domplatz, sondern auch zu den übrigen angrenzenden öffentlichen Flächen hin, informiert.

Eine Fassade ist eine Ansichtsfläche, aber sie ist auch die Außenwand eines Gebäudes. Die Fassadengestaltung kann daher nicht losgelöst von der hinter der Fassade liegenden Bebauung diskutiert werden. Dies gilt auch für den Bereich des Platzhalters.

Die Möglichkeit, die Gebäude am Domplatz an den heutigen Grundstücksverhältnissen auszurichten, ist untersucht worden. Sie würden im Ergebnis aber eine zwingende Abweichung von der historischen Fassadenabwicklung bedeuten. Die Gebäude würden entweder schmaler oder (in reduzierter Zahl) breiter, als die Bebauung früher war. Dies ist nicht gewollt. Daher bleibt es zunächst bei dem Platzhalter. Eine Rekonstruktion des „Hotel am Dom“, das hier früher einmal stand, ist städtebaulich wünschenswert und war daher ursprünglich Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Da die Eigentumsverhältnisse eine solche Vervollständigung der Kulisse nicht zulassen, sieht das Konzept dort temporäre städtebauliche Lösungen vor, um die Möglichkeit einer perspektivischen Verwirklichung des Vorhabens offen zu halten.

Diese Option wäre bei einer Bebauung, die sich an den heutigen Grundstücksgrenzen orientiert, dauerhaft vertan. Aus diesem Grund wird der Bebauung in historischer Anlehnung an den Gasthof Zum Dom/Hotel Deutsches Haus und damit dem durch den Platzhalter bedingten Bruch in der Fassadenabwicklung der Vorrang eingeräumt.

Stellungnahme(n)

9. Bestehende Tiefgarage

Das Parkhaus im bestehenden Stadthaus diene auch der Öffentlichkeit. In Folge der Schließung würden die angrenzenden Altstadtstraßen vermehrt zugeparkt.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Im Stadthaus sind 166 öffentliche Stellplätze vorhanden, von denen 29 seit mind. 2009 wegen baulicher Mängel nicht mehr nutzbar sind. Auch entspricht die Innenaufteilung nicht mehr heutigen Anforderungen an komfortables Parken. Das Parkhaus findet keine Akzeptanz mehr. Bereits das von der Stadt Wetzlar beauftragte „Konzept für den ruhenden Verkehr in der Altstadt“ von Lademacher planen und beraten, Bochum, aus dem Jahr 2015 stellt fest, dass das Parkhaus nur noch in geringem Maße frequentiert wird. Vielmehr weichen Besucher der Altstadt auf andere, gut zugängliche und einsichtige Parkplätze aus. Schon heute dient das Parkhaus daher nur bedingt zur Entlastung des Stellplatzdruckes im öffentlichen Raum. Der mit dem Rückbau des Stadthauses einhergehende Verlust der öffentlichen Stellplätze ist damit hinnehmbar.

Mit dem geplanten Parkhaus in der Goethestraße besteht demgegenüber die Chance, im Zufahrtsbereich zur Altstadt ergänzende Stellplätze für Bewohner sowie gut anfahrbare öffentliche Stellplätze zu schaffen. Die Tiefgarage der „Dom-Höfe“ soll den Bewohnern und Beschäftigten vorbehalten bleiben, auch um nicht unnötig gebietsfremden Verkehr über den Domplatz führen zu müssen.

Stellungnahme(n)

10. Geplante Tiefgarage

Bereits normale Tiefgaragen seien bei vielen Menschen unbeliebt. Tiefgaragen mit Pkw-Aufzügen dürften verstärkt Ängste auslösen und würden nicht angenommen.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen ist als abwägungsbeachtlicher Belang die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Das Parkhaus in den Dom-Höfen soll

ausschließlich den Bewohnern und den Mitarbeitern dienen, die im neu geplanten Gebäudekomplex wohnen und arbeiten. Die Zugänglichkeit des Parkhauses für die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass das Sicherheitsgefühl und die Akzeptanz deutlich höher sein dürfte, als bei öffentlichen Parkhäusern. Zudem werden die Aufzüge so programmiert, dass im Ruhezustand auf jeder Ebene ein Aufzug steht, in den unmittelbar eingefahren werden kann. Die Stellplätze werden den verschiedenen (Miet-)Einheiten zugeordnet. Jeder hat somit „seinen“ Stellplatz. Auch dies erhöht die Akzeptanz, da parkhausinterne Suchverkehre vermieden werden. Um die Akzeptanz der geplanten Tiefgarage weiter zu erhöhen, ist ein differenziertes Beleuchtungskonzept in Vorbereitung.

Stellungnahme(n)

11. Vollziehbarkeit

Der Bebauungsplan sei derzeit vollzugsunfähig, da noch kein Baurecht für das Parkhaus in der Goethestraße bestehe.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für das Bauvorhaben, für das der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar. Hiernach sind die Stellplätze grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Sofern der zur Herstellung Verpflichtete aus rechtlichen oder aus tatsächlichen Gründen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon die notwendigen Stellplätze nicht schaffen kann oder dies nur mit unverhältnismäßigem finanziellen und technischen Aufwand möglich ist, können diese der Stadt Wetzlar gegenüber abgelöst werden. Der Ablösebeitrag ist zweckgebunden für die Schaffung neuen Parkraums und/oder die Unterhaltung bereits bestehenden Parkraumes einzusetzen. In welcher Form in zumutbarer Entfernung die notwendigen Stellplätze geschaffen werden können oder ggf. zweckgebunden Mittel für die Schaffung von neuem Parkraum eingesetzt werden können, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Der Stellplatznachweis und dessen Prüfung er-

folgt auf Ebene der Baugenehmigung. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Der in dem Hinweis formulierte Kausalzusammenhang besteht somit nicht.

Mit dem am 14.11.2018 gefassten Umsetzungsbeschluss wurde die städtische Absicht bekundet, mit der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG) eine Vereinbarung zu treffen, auf dem Gelände der Kindertagesstätte Marienheim, „Goethestraße 7“, ein Parkhaus zu errichten. Ziel dabei ist es für Besucher sowie zur Stärkung des Einzelhandels und der Wohnungswirtschaft im oberen Altstadtbereich weitere Parkplatzflächen zu schaffen, und zwar unabhängig von einer möglichen Nutzung der „Dom-Höfe“. Dabei sollen zur Belebung der Altstadt und zur besseren Aufenthaltsqualität der Domplatz und der Fischmarkt autofrei gestaltet werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt auf Grundlage eines Verkehrskonzeptes unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung.

Stellungnahme(n)

12. Spielplatz

Es wird auf § 8 HBO hingewiesen, nachdem auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder anzulegen ist, wenn mehr als drei Wohnungen errichtet werden.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die entsprechenden Regelungen in der HBO ist korrekt. Die Regelungen betreffen die Ebene der Baugenehmigung. Auf Ebene der Bauleitplanung sind diesbezüglich konkretisierende Festsetzungen nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 8 HBO der Herstellung des Spielplatzes nicht bedarf, wenn ein für Kleinkinder geeigneter, auch für das Baugrundstück bestimmter öffentlich-rechtlich gesicherter Spielplatz oder ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe geschaffen wird oder vorhanden ist. Mit der Herausnahme der Spiel- und Freifläche zwischen Gewandgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse aus dem Geltungsbereich

des Bebauungsplanes besteht somit grundsätzlich die Möglichkeit des Erhalts des dort vorhandenen Spielpunkts und dessen Berücksichtigung im Rahmen der Regelungen der HBO. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist hier seitens der Stadt Wetzlar eine Neugestaltung geplant.

Stellungnahme(n)

13. Denkmalschutz

Es wird gefordert, die denkmalgeschützte Mauer Ecke Blaunonnengasse/Liebfrauenberg zu erhalten.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der gesamte Bereich wird im Zuge der geplanten Bebauung neu gestaltet. Die Gestaltung wird mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden eng abgestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bruchsteinmauer zwar versetzt werden kann, aber wieder als Bruchsteinmauer aufgebaut werden muss.

Für den vorliegenden Abwägungsprozess entsteht hieraus kein weiterführender Handlungsbedarf, da die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Um dies zu dokumentieren, werden alle Denkmäler im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um eine nachrichtliche Übernahme, die kein erneutes Beteiligungsverfahren erfordert.

Stellungnahme(n)

14. Kino

14.1 Zur Sinnhaftigkeit eines Kinos

Angesichts des Kinosterbens und rückläufiger Besucherzahlen sowie der zunehmenden Nutzung von Streaming-Diensten wie z. B. Netflix, Amazon Video, Sky Ticket, Maxdome wird die Sinnhaftigkeit eines Kinos grundsätzlich bestritten. Der Bau eines Kinos in Wetzlar sei ähnlich sinnvoll wie der Bau einer Fabrik für Röhrenfernseher.

Das Kino passe nicht zum touristischen Klientel von Wetzlar. Der Tourismus der Stadt Wetzlar und insbesondere die Altstadt lebe von älteren Menschen und Senioren, die sich an Wetzlars reicher Geschichte erfreuen möchten. Für diese Zielgruppe, die in der Regel Tagestouren nach Wetzlar unternähmen und Stadtführungen und Museen besuchten, sei ein Kino nicht attraktiv.

Das Kino wird mit Musicaltheatern verglichen und als „riskante“ Planung bezeichnet, da die Räume keine Flexibilität zulassen würden. Unklar sei ebenso, was mit dem Kino nach einer möglichen Insolvenz des Betreibers passiere. Ein leerstehendes Kino lasse sich nämlich keineswegs einfach in eine andere Nutzung überführen.

Das Kino in den Dom-Höfen wird als „Sündenfall“ mit Folgeproblemen bezeichnet. Ohne Kino werde auch kein Parkhausneubau nötig. Vorgeschlagen wird, statt des Kinos Wohnraum zu schaffen.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Urbanen Gebiet werden die Altstadt belebende kulturelle und andere urbane Nutzungen grundsätzlich ermöglicht. Die Tragfähigkeit des konkreten Kinokonzeptes in der vorliegenden Form liegt im Wesentlichen im Ermessen des Betreibers und ist nicht direkter Bestandteil der bauleitplanerischen Abwägung.

Städtebauliches Ziel der Ansiedlung des Kinos ist es, einen Begegnungsort zu schaffen und diesen der mit der Nutzung von Streaming-Diensten einhergehenden Individualisierung gegenüberzustellen.

Das Kino stellt aufgrund seiner Programmgestaltung, seiner Konzeption und seiner Einbettung in das gesamte Nutzungskonzept eine „Einrichtung für kulturelle Zwecke“ dar. Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, zu denen Theater, Kleinkunstabühnen und Konzertsäle zählen, fallen nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten. Auch Kinos fallen im Allgemeinen unter Anlagen für kulturelle Zwecke, jedenfalls soweit überwiegend „übliche“ Filme gezeigt werden. Städtebaulich relevant ist damit die Programmgestaltung. Hinzu kommt, dass die Räumlichkeiten auch vermietet werden sollen. Zielgruppen sind z. B. Hochschulen und andere Bildungseinrichtungen, die Hörsäle und Seminarräume benötigen, Geschäfte und Betriebe für Fortbildungsmaßnahmen sowie berufsständige Vertretungen für Mitgliederversammlungen. Außerdem sollen die Räumlichkeiten für Konzerte, Lesungen, Vorträge, Theateraufführungen und Kabarett sowie Kindergeburtstage zur Verfügung gestellt werden. Im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass auch finanziell weniger erfolgreiche Filme in das Programm aufgenommen werden und dass die beabsichtigte Vermietung der Räumlichkeiten auch kulturellen Zwecken dient. Die Formulierung einer detaillierten Betriebsbeschreibung obliegt dem Bauantrag.

Das Kino wird hiernach ein umfangreiches Angebot für alle Altersgruppen vorhalten, schwerpunktmäßig aber den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Wetzlar dienen. Selbstverständlich sind auch Touristen gerne gesehen. Im Städtetourismus häufig anzutreffen sind Besuche mit zwei bis drei Übernachtungen. Für diese Zielgruppe möchte sich das Kino als Unterhaltungsangebot empfehlen.

Es wird nicht verkannt, dass es sich bei einem Kino um eine angebotsorientierte Einrichtung handelt. Die Besucherfrequenz wird zumindest in Teilen erst durch das zusätzliche Angebot erzeugt.

Die Stadt Wetzlar befürwortet das Kino zudem aufgrund einer Begleiterscheinung: Kinobesucher sind auch potentielle Kunden des Einzelhandels, der Dienstleistungsanbieter und der Gastronomie in der Altstadt. Sie werden diese Angebote vielleicht nicht bei jedem Besuch in Anspruch nehmen, aber sie können die Angebote (auch außerhalb der Öffnungszeiten) wahrnehmen und werden gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt zum Einkauf oder zum Essen wieder in der Stadt kommen.

Das geplante Kino ist nicht mit einem großen Multiplex-Kino oder einem Musical-Theater vergleichbar, deren Standorte allein schon aufgrund des vorhabeninduzierten hohen Ziel- und Quellverkehrsaufkommens der Einzelfallprüfung bedürfen.

Wie bereits ausgeführt, wird das Kino verschiedene Angebote für unterschiedliche Zielgruppen vorhalten. Dadurch ist die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz mit der Folge eines auch städtebaulich relevanten Leerstandes gering. Sollte der Fall dennoch eintreten, so können die Säle durch das Einziehen von Wänden und Decken kurzfristig für z. B. eine Büronutzung umgebaut werden. Die baulichen Voraussetzungen hierfür sind in dem konstruktiven Gefüge des Neubaus bereits eingeplant.

Der These, dass ohne das Kino auch kein Parkhausneubau notwendig werde, muss widersprochen werden. Vielmehr ist beabsichtigt, das Parkhaus in der Goethestraße als öffentliches Parkhaus zu konzipieren, das selbstverständlich auch von Besuchern des Kinos mitgenutzt werden kann. Das geplante Parkhaus ist allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses.

14.2 Bedarfsanalysen

Zu dem Kino würden keine Alternativen benannt. Weder das Viseum oder ein anderes zeitgemäßes interaktives Museum, ein Hotel oder eine Jugendherberge seien erwogen worden.

Es gebe keine Bedarfsanalyse für das Kino. Wetzlar sei keine Studentenstadt. Es wäre vernünftiger, wenn das bestehende Kino sein Angebot um anspruchsvolle Filme erweitern würde.

Es gebe keine Bedarfsanalyse für Schulungs- und Lehrräume. Teilweise sogar kostenfrei nutzbare Räume unterschiedlicher Größenordnung seien bereits vorhanden. Genannt werden exemplarisch: Stadtbibliothek, Stadtmuseum, Aula Arnsburger Gasse, Kindertheater, Gartensaal der Stadthalle, Aula Goetheschule, Saal der Phantastischen Bibliothek, Kulturstation, Rittal-Arena und Hotels.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Bedarfsprüfung für das Kino ist nicht erforderlich, da es sich nur um die innerstädtische Verlagerung eines bereits vorhandenen Angebotes handelt. Das Entwicklungsrisiko liegt im Ermessen des Betreibers. Es ist folglich nicht Aufgabe der städtischen Bauleitplanung, Wirtschaftlichkeitsberechnungen für private Bauvorhaben durchzuführen.

Alternative Nutzungen wie zum Beispiel ein Hotel wurden investorenseitig geprüft, hierfür fand sich allerdings kein Betreiber. Die von der Stadt Wetzlar beauftragten Hotelstudien hatten andere Standorte vorgeschlagen. Diese wurden mit den Hotels am Leitz-Park und an der Rittal-Arena realisiert. Damit ist der Bedarf gedeckt. Ein weiterer Bedarf ist nicht vorhanden.

Die Stadt Wetzlar verfügt über eine gut eingeführte Jugendherberge in stadtnaher Lage zwischen Frankfurter Straße und Stoppelberger Hohl. Die Umsiedlung scheidet allein schon deshalb aus, weil im Bereich der Dom-Höfe keine Freiflächen für Sport, Spiel und sonstige Aktivitäten vorhanden sind.

Mit dem Trägerverein des Viseum laufen bereits intensive Gespräche. Das Viseum kann in den mittleren Baublock mit Zugang von der Blaunonnengasse aus untergebracht werden.

Dass für Schulungs- und Lehrräume grundsätzlich Alternativen bestehen, ist unbestritten. Durch das Kino soll ein zusätzliches Angebot unterbreitet werden. Sämtliche Säle sollen mit Breitband- und Satellitentechnik ausgestattet werden, Lademöglichkeiten für die Endgeräte der Gäste erhalten sowie Vorrichtungen für klappbare Tische. Entsprechende Erfahrungen werden derzeit bereits in Gießen gesammelt. Dort wurden drei der neun Kinosäle mit entsprechenden Vorrichtungen versehen, diese sind in den Vormittagsstunden langfristig an die THM vermietet. Es geht also nicht nur darum, Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Vielmehr sollen die Räumlichkeiten mit einer zielgruppenorientierten Ausstattung angeboten werden.

14.3 Art des Kinos / der kulturellen Stätte

In mehreren Stellungnahmen werden konkrete Anregungen formuliert, die sich in der Übersicht wie folgt darstellen:

- Einrichtung eines Kulturzentrums mit Kleinkunstabühne für 90-100 Besucher
- Einrichtung eines größeren Raumes für Konzerte, Theater, Lesungen und Vorträge als Alternative zu Großveranstaltungen in der Rittal-Arena

- Einrichtung eines kleinen intimen Kinos mit Clubsessel und kleinen Tischchen mit Innenbar.

Es müssten zumindest konkrete Auflagen zur Sicherung des Kinos als kulturelle Einrichtung erlassen werden.

Ein kleineres Programmokino mit der Hälfte der Säle würde auch das wirtschaftliche Risiko verringern und Platz für wichtigere Nutzungen an diesem zentralen innerstädtischen Standort schaffen.

Das geplante Kino widerspreche dem Stadtverordnetenbeschluss vom November 2018, der ein Multiplex-Kino als Ankermieter vorsehe.

Eine Erhöhung des Angebots an Kinosälen von 3 auf 6 und an Sitzplätzen von 366 auf 500 führe nicht zwangsläufig zu einer Steigerung der Besucherfrequenz.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Kino wird neben einem umfangreichen und zielgruppenorientierten Filmangebot Sonderveranstaltungen wie zum Beispiel Vorpremierer, themenbezogene Filmfestivals, Konferenzen, Lesungen sowie Sonderveranstaltungen von Unternehmen und Vereinen anbieten, die das Kino für Präsentationen, Pressekonferenzen, Diskussionsforen usw. mieten können. Angestrebt wird zudem eine Etablierung als Lernort zum Beispiel durch eine Teilnahme an Schulkinowochen, Jugendfilmfestivals und dem Angebot von Filmen in Originalversionen sowie eine Zusammenarbeit mit örtlichen Schulen, Vereinen, der THM, dem Stadtmarketing, der IHK, dem Viseum und weiteren Bildungseinrichtungen. Hinzu kommt die Möglichkeit der Liveübertragung von Opern, Ballettaufführungen und Sportveranstaltungen. Damit sind viele der vorgetragenen Anregungen bereits Bestandteil des Betriebskonzeptes.

Erklärtes Ziel ist es nach Angaben des Betreibers, integrierter Bestandteil des Wetzlarer Kulturangebotes zu werden. Die Sicherung dieses Zieles erfolgt im Durchführungsvertrag.

Es ist die beschriebene Kombination aus unterschiedlichen Angeboten, die der geplanten Einrichtung ein Alleinstellungsmerkmal geben, das die Zahl der Besucher erhöhen und damit auch die Wirtschaftlichkeit gewährleisten kann.

Die Wirtschaftlichkeit – das Kino muss sich selbst finanzieren – wäre bei einem kleineren Kino oder bei einer Kleinkunsthöhne als Einzeleinrichtung nicht gegeben und eine Einrichtung, die der dauernden Besuchung aus öffentlichen Mitteln bedarf, ist ausdrücklich nicht gewollt.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Bebauungsplan ersetzt im Übrigen den Beschluss vom November 2018.

Die Erhöhung des Angebotes an Kinosälen und Sitzplätzen gegenüber dem bestehenden Kino im Karl-Kellner-Ring führt zwar nicht zwangsläufig zu mehr Besuchern, allerdings bilden die Verbreiterung und die Diversifizierung des räumlichen Angebotes auch die Grundlage für eine Attraktivitätssteigerung und damit auch zunehmende Besucherzahlen.

14.4. Standort des Kinos

Kritisch hinterfragt werden der Standort mitten in der Altstadt und die Funktion des Kinos als Frequenzbringer für den Einzelhandel und die Gastronomie. Es fehle eine Standortanalyse. Ein Kino gehöre an den Stadtrand. Kritisch hinterfragt wird auch der Standortvorteil eines Kinos in der Altstadt gegenüber dem jetzigen Standort am Karl-Kellner-Ring. Die Frage nach der Zukunft des Altstandortes nach dem Umzug des Kinos in die „Dom-Höfe“ wird ebenfalls gestellt.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Mit der Einführung des Urbanen Gebietes als typisierendes Baugebiet in die Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 hat der Bundesgesetzgeber erneut an das Leitbild der europäischen Stadt erinnert, die zusammengefasst als eine Stadt mit vielfältigen Nutzungen auf relativ kleinem Raum umschrieben werden kann. Auch die Stadt Wetzlar strebt hier eine Mischung von Wohnen und Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen an. Hierzu zählt auch das Kino. Das Kino wird zu einer Belebung der Altstadt und hier insbesondere des Domplatzes beitragen. Es handelt sich hierbei um ein erklärtes städtebauliches Ziel.

Die Besucher des Kinos werden auch die umliegenden Angebote zum Beispiel des Facheinzelhandels und der Gastronomie wahrnehmen und, wenn sie eine Vorstellung außerhalb der Öffnungszeiten besuchen, vielleicht auch die Möglichkeit nutzen, an einem der folgenden Tage zum Einkauf oder zum Essen zurückzukehren. Hierdurch können derzeitige Nutzungen und Betriebe gestärkt werden. Ggf. kann die durch das Kino erzeugte Besucherfrequenz sogar dazu beitragen, dass perspektivisch das eine oder andere Ladengeschäft doch wieder einen Mieter findet und so der Leerstand verringert wird.

Eine Standortanalyse ist nicht erforderlich, da es nicht Ziel ist, ein neues Multiplex-Kino in Konkurrenz zu bestehenden Angeboten, wie z. B. in Gießen, im Stadtgebiet zu platzieren, sondern an dieser zentralen innerstädtischen Fläche ein dem Ort angemessenes kulturelles Angebot zu schaffen, das unterschiedliche Bedürfnisse befriedigt und einen Beitrag zur Vitalisierung der Altstadt leistet.

Der Altstandort des Kinos im Karl-Kellner-Ring kann, ggfs. nach Umbaumaßnahmen, anderweitigen Nutzungen zugeführt werden. Für den vorliegenden Abwägungsprozess ist die Art der Folgenutzung nicht relevant.

Stellungnahme(n)

15. Werbeanlagen

Es fehlten Aussagen zur Zulässigkeit von Kinowerbung.

Auf dem Domplatz dürften keine LED-Billboards installiert werden.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Wetzlar beabsichtigt nicht, Flächen im öffentlichen Raum für den Bau von digitalen Plakatwänden zu verpachten. Da auch die den „Dom-Höfen“ zuzuordnenden Randbereiche im Einvernehmen mit der Stadt gestaltet werden, wird es auch hier keine solchen baulichen Anlagen geben. Die Werbeanlagen sollen sich auf den unmittelbaren

telbaren Eingangsbereich des Kinos vom Fischmarkt bzw. Brodschirm beschränken. Die Werbeanlagen sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Stellungnahme(n)

16. Domplatz

Die öffentlichen Bereiche direkt vor dem Stadthaus in Richtung Dom und in Richtung Fischmarkt sollen auch nach dem Neubau der „Dom-Höfe“ als Fläche zum Verweilen ohne Verzehrzwang erhalten bleiben.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Sicherung der Zugänglichkeit der an den Vorhabenträger veräußerten Teile des öffentlichen Raumes am Domplatz und am Fischmarkt wird durch Baulasten gesichert. Allerdings ist eine Umgestaltung der Fläche und eine gastronomische Nutzung geplant. Die Möglichkeit des Verweilens ohne Verzehrzwang bleibt aber mindestens auf dem Domplatz erhalten.

Stellungnahme(n)

17. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse seien zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität wird befürchtet.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Teilweise kommt es zu Überschneidungen bei den Abstandsflächen sowohl gegenüber der Bestandsbebauung als auch gegenüber der geplanten Bebauung im Bereich der Durchwegungen. Diese Überschneidungen sind dann gerechtfertigt, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotzdem gewahrt werden. Städtebaulich relevante Einschränkungen können sich, anlehnend an den Katalog des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung von städtebaulichen Missständen, auf folgende Themen beziehen:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten: Hierzu wurden mehrere Gutachten erstellt, deren Ergebnisse belegen, dass keine Veränderungen bei Belichtung, Besonnung und Durchlüftung in einem Umfang auftreten, die dem Satzungsbeschluss entgegengehalten werden müssten.

- Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten: Die Dom-Höfe werden hinsichtlich ihrer baulichen Beschaffenheit aktuellen Standards entsprechen.

- Zugänglichkeit der Grundstücke: Die Zugänglichkeit aller Grundstücke bleibt gewährleistet. Infolge der neuen Durchwegungen wird die Erreichbarkeit der an die Dom-Höfe angrenzenden Bebauung zusätzlich erleichtert.

- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten: Es wird auch zukünftig eine Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten gegeben sein. Hinzu kommen kulturelle Einrichtungen, wodurch das Angebot für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung in der Altstadt von Wetzlar eine zusätzliche Bereicherung erfährt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die sich im Sinne einer Kausalbeziehung auf die angrenzend vorhandenen Nutzungen einschränkend auswirken. Insbesondere sind keine Nutzungen vorgesehen, die einen möglichen Trading-Down-Effekt, d. h. eine Verarmung in der Nutzungsmischung mit der Folge von Leerständen begründen könnten. Ganz im Gegenteil werden die derzeit im Bereich des Stadthauses vorhandenen Leerstände beseitigt.

- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand: Im Mittelpunkt des Konzeptes der „Dom-Höfe“ steht eine Revitalisierung durch eine Neubebauung bereits bebauter Flächen d. h. eine Beseitigung von Missständen. Neu bzw. wieder bebaut wird eine Teilfläche zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse. Der auch als Spielplatz genutzte „Lindenplatz“ bleibt erhalten.

- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen: Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden dem Schutzstatus eines Urbanen Gebietes entsprechend gewahrt. Verunreinigungen und Erschütterungen, die insbesondere infolge der Ansiedlung gewerblich-industrieller Nutzung zu erwarten wären, sind nicht zu besorgen.

- Vorhandene Erschließung: Die Erschließung (Wasser und Kanal sowie sonstige Medien) ist Bestand. Sie wird keine Einschränkung erfahren. Die verkehrliche Erschließung erfährt keine wesentliche Umstrukturierung und bleibt in dem jetzigen Umfang weitestgehend vorhanden, da trotz neu entstehender Nutzungen die geplante Tiefgarage nur Bewohnern und Beschäftigten der Dom-Höfe zur Verfügung gestellt werden wird.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht vereinbar wären.

17.1. Beeinträchtigungen

17.1.1 Allgemein

Die Auswirkungen auf den Menschen seien nicht untersucht worden. Es seien etwa Gutachten zu folgenden Themen erforderlich: Verkehr, Lärm, Klimaanlage, Heiztechnik, Elektronik und Verbräuche.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Unabhängig der Tatsache, dass der Mensch auch bei dem Konzept der „Dom-Höfe“ im Mittelpunkt steht, muss doch darauf hingewiesen werden, dass es in der Planungshierarchie unterschiedliche Ebenen gibt. Dabei hat der Gesetzgeber jeder dieser Ebenen eine bestimmte Aufgabe zugewiesen. Der Bebauungsplan muss die durch ihn hervorgerufenen städtebaulichen Konflikte lösen. Dies sind vorliegend die Themen Verkehr und die durch die geplanten Nutzungen hervorgerufenen Lärmimmissionen, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen.

Verkehr: Der Bebauungsplan sieht eine Aufteilung des motorisierten Individualverkehrs dergestalt vor, dass nur Bewohner und Beschäftigte der „Dom-Höfe“ Zugang zu der geplanten Tiefgarage erhalten. Hierdurch kann die überwiegend historische Bebauung entlang der Blaunonnengasse, die als solche nur begrenzt passiven Schallschutzmaßnahmen zugänglich ist, auch gegenüber der derzeit zulässigen Nutzungsintensität entlastet werden. Die umliegenden Straßen und Gassen werden ebenfalls nicht zusätzlich beansprucht, da die Erschließung der Tiefgarage auch zukünftig über die Blaunonnengasse erfolgt. Die alternative Zufahrt ebenerdig vom Brodschirm aus wäre zwar ohne Aufzug möglich, würde aber den Verkehr auf den Domplatz verlagern und diesen in seiner Aufenthaltsfunktion beeinträchtigen. Zudem würde die Bebauung im Bereich Fischmarkt und Brodschirm zusätzlich belastet.

Lärm: Die durch den Bebauungsplan verursachten Lärmimmissionen wurden geprüft und gutachtlich bewertet. Die für Urbane Gebiete / Mischgebiete geltenden Werte der TA Lärm können mit den geplanten Nutzungen an allen Immissionsorten eingehalten werden. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird die Einhaltung der Werte erneut geprüft werden. Sofern erforderlich werden Auflagen erteilt.

Die Themen Klimaanlage Heiztechnik usw. sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, so dass hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden muss.

17.1.2 Lärmimmissionen

Die Schallimmissionsprognose für den Betrieb des geplanten Kinos sei unvollständig, weil die Mehrfachnutzung der Kinosäle (die Säle sollen täglich mehrfach belegt werden), der Lärm des BHKW und der Lüftungstechnischen Anlagen, die Wirkung von Reflexionen und Sondereffekte wie Weihnachtsmarkt, Wochenmarkt, Sommerkonzerte usw. nicht berücksichtigt worden sein. Die meteorologische Korrektur wird bestritten. Angeregt wird eine Begrenzung der Betriebszeiten beim Kino auf 22:00 Uhr an Wochentagen und 23:00 Uhr an Samstagen.

Auf den fehlenden passiven Schallschutz bei Altbauten wird hingewiesen.

Der durch PKW mit Sport- bzw. Klappenauspuffanlagen bei nächtlichen Rundfahrten hervorgerufene Lärm werde nicht berücksichtigt.

Schon jetzt würden Schlafstörungen bei offenem Fenster durch Gaststättenbesucher zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt auftreten.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt die „Dom-Höfe“ und ihre Umgebung. Erfasst wurden die Geländetopographie, die baulichen Gegebenheiten, die Schallquellen sowie die Immissionsorte. Betrachtet wurden die Außengastronomie am Domplatz, die zu erwartenden Geräusche während des Abganges der Kinobesucher in der Nachtzeit nach 22:00 Uhr und die Geräusche der An- und Abfahrten von und zur Tiefgarage in der Blaunonnengasse. Berücksichtigt wurden alle die Schallausbreitung beeinflussenden Parameter, wie u.a. anderem Luftabsorption, Bodeneffekte, Abschirmung durch Hindernisse, Reflexionen und verschiedene weitere Effekte. Der Gutachter kommt abschließend zu folgender Bewertung: Beim Abgang der Kinobesucher wird der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete und Mischgebiete von $L = 45 \text{ dB(A)}$ nachts selbst bei Vollauslastung aller Kinosäle an den maßgeblichen Immissionsorten noch eingehalten. Bei der Außenbewirtschaftung wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von $L = 60 \text{ dB(A)}$ tags unterschritten (der Vergleichswert für das Urbane Gebiet liegt bei 63 dB(A)). Nach 22:00 Uhr findet keine Außenbewirtschaftung mehr statt. Die bei der Tiefgaragenzufahrt vom Gutachter in Ansatz gebrachten Immissionsgrenzwerte von $L = 64 \text{ dB(A)}$ tags und $= 54 \text{ dB(A)}$ nachts werden ebenfalls eingehalten. Die Untersuchung ist vollumfänglich. Es sind keine Ergänzungen erforderlich.

Die bei Altbauten vielfach anzutreffende Problematik bezüglich der fehlenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes ist bekannt. Sie wurde vorliegend insoweit berücksichtigt, als die Tiefgaragenzufahrt nicht verlegt wird und die Kinoausgänge sowie die Gastronomie zum Domplatz hin orientiert werden.

Nächtliche Rundfahrten besonders lärmintensiver Fahrzeuge oder auch das Verhalten von Gaststättenbesuchern im Bereich zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt sind nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses. Die Stadt Wetzlar sagt allerdings zu, auch zukünftig auf solche Störungen zu achten und erforderlichenfalls einzuschreiten. Eine Wohnruhe, welche das Schlafen auch bei offenem Fenster ungestört ermöglicht, kann in vielfältig genutzten urbanen Innen- und Altstadtbereichen nicht eingefordert werden.

17.1.3 Schadstoffemissionen

Die Entlüftung der sechs Kinosäle und des Foyers, die Entlüftung der Tiefgarage und die standzeitbedingten Emissionen vor dem PKW-Aufzug seien nicht untersucht worden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Abwägung kann sich auf die Feststellung beschränken, dass der Luftaustausch rund um die „Dom-Höfe“ gewahrt bleibt (s. Punkt 17.2 Luftaustausch). Dies gilt auch für vor den Aufzügen wartende Fahrzeuge. Sofern diese über keine Start-Stopp-Automatik verfügen und mit laufendem Motor warten, verdünnen und verflüchtigen sich die Abgase mit dem Luftaustausch in der Baunonnengasse. Es sei hier nochmal darauf hingewiesen, dass die Aufzüge so programmiert werden sollen, dass jeweils ein Aufzug in der Blaunonnengasse bereitsteht, um die Wartezeiten und dadurch bedingte Emissionen zu minimieren. Weiterführend sei auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verwiesen. In diesem Rahmen ist vom Vorhabenträger nachzuweisen, dass die geplanten Einrichtungen das Wohnen nicht wesentlich stören. Ggf. sind entsprechende Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen, wie z. B. der Einbau von Filteranlagen. Diesbezügliche Festsetzungen wären auf Ebene der Bebauungsplanung unsachgemäß.

17.2 Luftaustausch I

Die Frischluftschneise Lahn/Mühlgraben – Lahnstraße – Eisenmarkt – Kornmarkt – Pariser Gasse – Konrad-Adenauer-Promenade werde unterbrochen.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Frischluftschneise wird nicht beeinträchtigt, da beide Luftaustauschbahnen (Eisenmarkt - Liebfrauenberg - Gewandgasse - Kornmarkt und Eisenmarkt - Schuhgasse - Kornmarkt) erhalten bleiben.

17.3 Luftaustausch II

Die beiden zusätzlichen Durchwegungen zwischen Blaunonnengasse und Brodschirm werden zwar positiv beurteilt, wesentlicher sei aber der Luftaustausch in der Linie Domplatz – Blaunonnengasse/Brodschirm – Liebfrauenberg/Schuhgasse und Eisenmarkt.

Es seien Frischluftschneisen anzulegen, um ein möglichst tiefes Eindringen von Frischluft aus dem Umland ins Stadtinnere zu gewährleisten.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis war Anlass für die Beauftragung einer ergänzenden Untersuchung. Die „Wetterdatenanalyse und qualitative Bewertung des Windkomforts in den Außenräumen“ (Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart, September 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass die Unterschiede in der Durchlüftung zwischen dem gegenwärtigen Bestand und der geplanten Neubebauung im Quartier am Domplatz sehr gering sind. Auf eine detaillierte Umströmungsberechnung kann daher verzichtet werden. Der Luftaustausch bleibt gewahrt.

Da sich der vorliegende Abwägungsprozess auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die „Dom-Höfe“ beschränkt, können hier räumlich übergreifende Themen wie der Erhalt und die Erweiterung öffentlicher Grünflächen und sonstiger der Kaltluftentstehung und den Luftaustausch dienender Gebiete nicht thematisiert werden. Der Bebauungsplan für die „Dom-Höfe“ bereitet jedenfalls, zumal in der um die Spiel- und Freifläche zwischen Gewandgasse/Liebfrauenberg und Schulgasse reduzierten Fassung, keine Eingriffe vor.

17.4 Besonnung

Nach den Ergebnissen der Besonnungsstudie komme es zu einer deutlichen Einschränkung bei den Anwesen Blaunonnengasse 11 und Gewandgasse 6.

In den Besonnungsstudien fehle die Bestandsbebauung Schuhgasse.

Die Einschränkungen in der Besonnung würden die Nachbarn dazu nötigen, umzubauen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einen Richtwert für die Besonnung von Wohnungen bietet die DIN EN 17037. Diese ist baurechtlich nicht eingeführt, legt aber Kriterien fest, aus der sich die Qualität der Planung ableiten lässt. Die DIN beschreibt die Besonnungsdauer als wichtiges Qualitätskriterium für einen Innenraum, die zum Wohlbefinden der Bewohner beiträgt. Es wird empfohlen, dass mind. 1 Wohnraum je Wohnung an einem Tag im Zeitraum zwischen dem 01.02. und 21.03. für mind. 1,5 Stunden besonnt wird. Die Studie zeigt, dass es bei den Anwesen Blaunonnengasse 11 und Gewandgasse 6 (Restaurant „Hörnheimer Eck“) zu Einschränkungen kommen wird. Diese waren im Wesentlichen durch die vormals geplante Bebauung der Spiel- und Freifläche zwischen Liebfrauenberg/Gewandgasse und Schuhgasse begründet, welche nicht weiter verfolgt wird. Die verbleibenden Einschränkungen bei den Süd- und Westfassaden von 1-2 Stunden werden bei der Lage in der Altstadt mit ihrer dichten Bebauung als tolerierbar erachtet, zumal die „Dom-Höfe“ die Grenzabstände nach der HBO hier einhalten werden.

Eine Betrachtung der Bestandsbebauung Schuhgasse ist nicht erforderlich, da sich die „Dom-Höfe“ nördlich dieser Bauzeile befinden und somit keine abwägungsbeachtliche Verschattung auslösen können.

Die Innenaufteilung der an die „Dom-Höfe“ angrenzenden Bestandsbebauung ist nicht bekannt. Eine Optimierung der Belichtungs- und Besonnungssituation dieser Gebäude kann auch nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses sein, da hierfür die Eigentümer ihre Häuser öffnen und bereit sein müssten, an einer individuellen Energieberatung teilzunehmen. Für den vorliegenden Abwägungsprozess wichtig ist nur, dass in jeder Wohnung zumindest die Möglichkeit gegeben ist, einen ausreichend

belichteten und besonnten Aufenthaltsraum einzurichten. Hiervon wird auf Grundlage der Besonnungsstudie ausgegangen.

17.5 Klimaerwärmung

Prognosen zur Klimaerwärmung seien nicht bzw. nicht hinreichend in die Planung einbezogen worden. Exemplarisch angesprochen werden mehr Grünanlagen, begrünte Dächer, autofreie Zonen und weiße Oberflächen.

Es wird eine CO²-Bilanz angeregt, bei der auch die CO²-Emissionen berücksichtigt werden, die bei dem derzeitigen Strommix durch den Einsatz von fossilen Brennstoffen in Kraftwerken freigesetzt werden.

Es werden Angaben zur Feuerungswärmeleistung des Blockheizkraftwerkes (BHKW) erbeten.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da die „Dom-Höfe“ nur ein bereits bestehendes Objekt ersetzen. Es ist auch die Lage in der historischen Altstadt und ihre Struktur, aufgrund derer keine optimal an den Belangen des Klimaschutzes orientierte Ausrichtung der Bebauung, Fassaden und Dachgestaltung vorgenommen werden kann. Allerdings kann auch auf die speziellen fachgesetzlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EE-WärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden eingehalten wird. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben

in den Bebauungsplan aufgenommen, vielmehr wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Schon allein aufgrund der Vorgaben der aktuellen fachgesetzlichen Vorgaben werden die „Dom-Höfe“ eine deutlich bessere Energiebilanz aufweisen als das bisherige Stadthaus.

Ein Bebauungsplan setzt nur den Rahmen, innerhalb dessen sich die jeweilige Bauherrschaft bewegen kann. Es wird zwar nicht verkannt, dass ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan diesen Rahmen enger zieht, als dies bei einem Angebotsbebauungsplan der Fall ist. Dennoch geht auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht so weit, dass die Erstellung einer CO²-Bilanz als Ergänzung des Abwägematerials eingefordert werden könnte.

Das BHKW wird auf den Wärmebedarf der geplanten Bebauung ausgelegt. Eine Erörterung im Rahmen des vorliegenden Abwägungsprozesses ist nicht erforderlich.

17.6 Extremwetterereignisse

Extremwetterereignisse wie Starkregen seien nicht berücksichtigt worden.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die These entbehrt einer Begründung. Selbstverständlich wird das Entwässerungskonzept auf Ebene der Genehmigungsplanung mit der Stadt Wetzlar abgestimmt. Diese achtet im Rahmen ihrer Tätigkeit darauf, dass zum Beispiel bei der Dimensionierung von Rückhalteanlagen auch Starkregenereignisse in die Berechnungen einfließen. Entsprechend wird auch für das Projekt „Dom-Höfe“ im Rahmen der Genehmigungsplanung sichergestellt, dass auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser in ausreichender Dimensionierung zurückgehalten wird.

17.7 Verunreinigungen

Es werden Verunreinigungen durch das Wegwerfen von Popcornütten und Cola-Bechern befürchtet.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Hier handelt es sich um ein grundsätzliches ordnungsrechtliches Thema, das nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung ist. Allerdings wird der Betreiber des Kinos darauf achten, dass am Ausgang ausreichend Abfallbehälter stehen und auch für das Aufsammeln von nicht ordnungsgemäß entsorgtem Müll im näheren Umfeld des Kinos Sorge tragen.

Stellungnahme(n)

18. Brandschutz

Der Brandschutz sei nicht sichergestellt. Die Feuerwehr könne die Gebäude im Einsatzfall nicht erreichen. Bedenken werden insbesondere bezüglich des Brandschutzes in der Tiefgarage geäußert. Dies betrifft zum Beispiel Betriebsstörungen bei den Aufzügen oder den Fall, dass Elektrofahrzeuge, die nicht mit Wasser gelöscht werden können, in Brand gerieten.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Alle Belange des Brandschutzes, von den Feuerwehrezufahrten bis hin zur Konzeption der Sprinkleranlage wurden bzw. werden auch im weiteren Verlauf der Planung eng mit der Feuerwehr abgestimmt. Das Brandschutzkonzept ist aber nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Sicherzustellen ist auf Ebene der Bebauungsplanung nur, dass das städtebauliche Konzept eine grundsätzliche Erreichbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge ermöglicht. Dem ist entsprochen.

Das Amt für Brandschutz der Stadt Wetzlar ist bereits in die Planung eingebunden.

Stellungnahme(n)

19. Entwässerung

Im Hinblick auf eine zukünftige Entwässerung der Altstadt im Trennsystem wird angeregt, bereits jetzt Abwasser und unverschmutztes Regenwasser getrennt zum nächsten Hauptsammler zu führen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Die Umsetzung erfolgt auf Ebene der Fachplanung. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Stellungnahme(n)

20. Errichtung des Ersatzneubaus

20.1 Baustellenplanung

Während der Bauphase könne es zu gesundheitsgefährdenden Lärm- und Staubemissionen kommen. Auch die Annahme einer zweieinhalbjährigen Bauphase sei zu optimistisch. In den Bebauungsplan seien Auflagen zum Baustellenbetrieb und zur Baustellenlogistik aufnehmen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Auflagen zu Baustellenbetrieb und zur Baustellenlogistik zu formulieren, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern des Baugenehmigungsverfahrens. Dies ist dadurch begründet, dass im Rahmen der Bauausführung unterschiedliche Regelwerke wie zum Beispiel die bundesweit geltende „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräusche“ und das Merkblatt „Was aus Sicht des Immissionsschutzes bei Bauvorhaben in Hessen zu beachten ist“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2015 zu berücksichtigen sind. Konkret werden Emissionen durch die Wahl des Aufstellungsortes von Maschinen oder Anlagenteilen, organisatorische Maßnahmen im Betriebsablauf wie zum Beispiel den Verzicht auf laute Arbeiten in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, die Absaugung oder Beregnung bei potenziell stauberzeugenden Arbeiten gemindert. An dieser Stelle ist es ausreichend, darauf hinzuweisen, dass sämtliche Baumaßnahmen mit der Stadt Wetzlar abgestimmt und die von den einzelnen Arbeitsschritten potenziell betroffenen Nachbarn hierüber informiert werden.

20.2 Statik des Verbindungsbaus Domplatz 16

Der Verbindungsbau Domplatz 16 bekomme mit dem Abriss des Stadthauses statische Probleme.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da hier die Ebene der Baugenehmigung angesprochen ist. Hier werden die Maßnahmen darzulegen und mit der Bauaufsicht abzustimmen sein, die ergriffen werden müssen, um eine Beschädigung des Verbindungsbaus zu vermeiden.

Stellungnahme(n)

21. Planunterlagen

21.1 Grundflächenzahl

Für die Festsetzung einer Grundflächenzahl von $GRZ = 1,0$ und damit der Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fehle die Begründung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Da die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen vollständig bebaut werden (auch die Innenhöfe werden unterbaut sein), muss als Grundflächenzahl $GRZ = 1,0$ festgesetzt werden. Die städtebauliche Begründung für die Überschreitung der Regelgrenze liegt im Umfang der bereits vorhandenen Bebauung und dem angestrebten hohen Erfüllungsgrad des Gebotes der Nachverdichtung. Gemindert wird die Überschreitung durch die Herausnahme der Spiel- und Freifläche zwischen Gewandsgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse aus dem räumlichen Geltungsbereich.

21.2 Geschossflächenzahl

Es fehle die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu

bestimmen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich. Sie ist vorliegend auch deshalb nicht erforderlich, weil für eine städtebauliche Beurteilung nicht die Geschossfläche, sondern die zulässige Grundfläche und die Höhe baulicher Anlagen ausschlaggebend sind.

21.3 Nutzungsmischung

Das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe sei zu konkretisieren.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan weist ein Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO aus, innerhalb dessen grundsätzlich Wohnungen, gewerbliche Nutzungen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein. Für den Bebauungsplan besteht hier kein Erfordernis, ein detailliertes Verhältnis festzusetzen.

21.4 Einbettung der geplanten Bebauung

In Plankarte 1 werde die umgebende Bebauung nicht dargestellt, die Festsetzungen zur Gebäudehöhe seien nicht eindeutig bestimmt, Bezugshöhen fehlten. Die Höhe der zulässigen Bebauung sei nicht durchgehend bestimmt.

Die Ansichten seien unvollständig, die Tiefe und Neigung der Dächer sei nicht erkennbar.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Plankarte 1 beinhaltet die Trauf- und Firsthöhen auf den Baulinien zu den angrenzenden Straßen und Gassen. Aus Gründen der Lesbarkeit wird hier auf die Darstellung

der angrenzenden Bestandsbebauung verzichtet. Die Einbettung nachvollziehbar macht indes Plankarte 2, in die auch die Firsthöhen der Bauzeilen Blaunonnengasse, Schuhgasse, Brodschirm und des Eckgebäudes Schwarzadlergasse/Domplatz eingetragen sind.

Sowohl die Bezugshöhen als auch die Höhe der zulässigen Bebauung kann Plankarte 1 entnommen werden. In der geplanten kleinteiligen Dachlandschaft ist zwar nicht jede Firsthöhe eingetragen, jedoch ermöglichen die eingetragenen Höhen der im Maßstab 1:500 gehaltenen Karte eine abschließende Beurteilung. Dies gilt auch bezüglich der Dachneigungen, da es hier weniger auf die Gradzahl als vielmehr auf das Bild der jeweils stadtbildwirksam werdenden Flucht ankommt. Die Tiefe der Dächer ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, dies ist allerdings auch nicht erforderlich, da der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seiner Dachaufsicht die Darstellung übernimmt. Eine Ergänzung des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.

21.5 Domplatz/Fischmarkt

An der Ecke Domplatz/Fischmarkt sei der auskragende Sockel nicht dargestellt, daher könnten die städtebaulichen Auswirkungen vor allem von der Schwarzadlergasse her kommend nicht geprüft werden. Es ist lediglich nachvollziehbar, dass anstelle des jetzigen aufgehenden Treppenverlaufs eine zwei Meter hohe Wand in die heute öffentliche Fläche des Domplatzes hineinragen wird.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Festsetzung in Plankarte 2 wird nur die maximale Höhe geregelt. Eine Unterschreitung ist möglich.

Das Erdgeschoss des Eckgebäudes Domplatz/Fischmarkt (ehem. Herzogliches Haus) soll lt. der aktuellen Gebäudeplanung auf der Höhe des Geländeverlaufes, d. h. bei rd. 166,60 m ü NN aufbauen. Die vor dem Gebäude befindliche Terrasse ist diesem Niveau angeglichen. Das bedeutet, dass diese neu entstehende Ebene an der Ecke Domplatz/Fischmarkt rd. 0,60 m über dem Gelände liegen wird, um dann auf der Seite des Fischmarktes wieder auf „0“ zu nivellieren.

Das maximale Ausmaß des Gebäudes an sich ist auf dem vohabenbezogenen Bebauungsplan als „Baulinie“ dargestellt. Der Sockel bzw. das Erdgeschoss des Gebäudes springt von dieser Linie aus 0,80 m zurück.

21.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird bemängelt. Es fehle eine aussagekräftige Visualisierung der geplanten Bebauung.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Auch der Konkretisierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes orientiert sich an den Aufgaben und Zielen der Bauleitplanung. Das Baugesetzbuch beinhaltet keine Vorgaben über die Form und den Inhalt der im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Festlegungen. Vorliegend von besonderer Bedeutung sind in städtebaulicher Hinsicht die Ansicht zur Darstellung der differenzierten Dachlandschaft und aus nutzungsspezifischer Perspektive der Erdgeschossgrundriss. Aus diesem geht die Lage der Gastronomie und der Kinosäle hervor. Die Nutzungsaufteilung in den übrigen Geschossen wird, wie in der Begründung dargelegt, im Durchführungsvertrag geregelt. Hierbei wurde bewusst ein ausreichend flexibler Rahmen für die im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgende konkrete Nutzungs- und Grundrisseaufteilung eingeräumt.

Da keine konkreten Anregungen vorgetragen werden, bleibt es bei den angesprochenen Kartendarstellungen.

Eine Visualisierung ist ebenfalls nicht erforderlich, da die Ansichten in Verbindung mit den im Bebauungsplan enthaltenen Darstellungen zur Baumasse für eine städtebaurechtliche Beurteilung ausreichend sind.

21.7 Liebfrauenberg

Das Wegerecht in den Plankarten 2 und 3 am Liebfrauenberg sichere keine Durchwegung des Neubaukomplexes, da der Höhenversatz von sechs Meter zum Eisenmarkt nicht überwunden werden könne.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Keine der beiden Plankarten schließt den Ersatz der bestehenden Treppenanlage zwischen Gewandgasse und Eisenmarkt durch eine neue Treppenanlage zur Überwindung des in der Stellungnahme angesprochenen Höhenversatzes aus.

Stellungnahme(n)

22. Verkehr

22.1 Verkehrskonzept

Die sich aus dem Neubau des Kinos ergebende Verkehrsproblematik erfordere ein umfassendes Verkehrskonzept. Ziel sei es u.a., die Altstadt vollständig autofrei zu halten. Für die Kinobesucher stünden u.a. an folgenden Orten Parkplätze zur Verfügung: Amtsgericht (abends und am Wochenende), Avignonanlage, Hausertor, Lahninsel, Rathaus, Stadthalle, Steighausplatz. Bei mehreren dieser Parkplätze können, wie zum Beispiel am Rathaus, auch ein Parkhaus oder eine Parkpalette mit mehreren Ebenen eingerichtet werden.

Es wird beanstandet, dass nicht alle Stellplätze in den „Dom-Höfen“ untergebracht werden. Nach § 4 der Stellplatzsatzung seien die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen, herzustellen, zu kennzeichnen und zu unterhalten. Sie dürfen auch in zumutbarer Entfernung (bis zu 300 m Fußweg) vom Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert ist, hergestellt werden. Angeregt wird, diesen Abstand auf 500 Meter zu erweitern.

Das projektierte Parkhausstandort Goethestraße solle in die Planung einbezogen werden.

Die Auslegungsunterlagen seien wegen des fehlenden Verkehrskonzeptes jedenfalls unvollständig.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen und Hinweisen wird nicht gefolgt.

Für die gesamte Altstadt einschließlich der „Dom-Höfe“ ist bereits ein Verkehrskonzept in Auftrag gegeben. Im Zusammenhang mit diesem Verkehrskonzept wird auch der Standort Goethestraße betrachtet. Die Betrachtung erfolgt losgelöst von der vorliegenden Bauleitplanung, zumal der Bebauungsplan gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung kein deutliches Mehr an Verkehr auslöst.

Unabhängig der Ergebnisse dieser Untersuchungen kann die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dom-Höfe“ fortgeführt und der Bebauungsplan zur Satzung erhoben werden. Die notwendigen Stellplätze für die Bewohner und die Beschäftigten können in der geplanten Tiefgarage der „Dom-Höfe“ vorgehalten werden. Für das Vorhaben gilt ansonsten, wie auch an anderen Orten im Stadtgebiet, die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar. Diese findet auf Ebene der Baugenehmigung Anwendung. (s. hierzu auch Punkt 11.)

22.2 ÖPNV

Die ÖPNV Anbindung sei unzureichend. Der City-Bus sei nicht in das Verbundsystem des Rhein-Main-Verkehrsverbundes eingebunden und sein Fahrplan lediglich auf die Geschäftsöffnungszeiten ausgelegt. Angeregt wird, zumindest den Fahrplan des City-Busses auf die Vorführzeiten des Kinos abzustimmen und einen Shuttlebetrieb zu den Parkplätzen Lahninsel und Bachweide einzurichten.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden berücksichtigt.

Sie sind Gegenstand der bereits in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Lokalen Verkehrsplanes.

22.3 Radverkehr

Angeregt wird, Stellplätze für Fahrräder, E-Bikes und E-Roller auszuweisen. Fahrradständer hätten auch einen Aufforderungscharakter für Unentschlossene.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar fordert bereits den Nachweis von Fahrradstellplätzen. Fahrradstellplätze, auch mit Lademöglichkeit für Räder mit elektrischem Antrieb, werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

22.4 Fußgängerverkehr

Angeregt wird die Erstellung eines Fuß- und Radwegekonzeptes.

Bei der Planung sollen enge Gassen, die Angsträume darstellen können, vermieden werden.

Gefragt wird, ob der barrierefreie Übergang vom Eisenmarkt über die Schuhgasse zum Kornmarkt entfällt.

Durch die Umgestaltung des Domplatzes werde die Wegeverbindung entlang des Stadthauses entfallen.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erstellung eines Fuß- und Radwegkonzeptes für den Planbereich ist nicht erforderlich, da der Planstandort über das angrenzende Straßen- und Wegenetz bereits erschlossen ist. Ansonsten wird auf das durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar unlängst beschlossene Fuß- und Radwegekonzept verwiesen. Dieses stellt u.a. fest:

„Die Altstadt mit dem Dom und den Geschäftsstraßen ist grundsätzlich ein zentraler Zielort im Radwegenetz. Der Bereich ist zu großen Teilen als Fußgängerzone ausgewiesen. Es besteht eine bewegte Topografie mit touristischem sowie einkaufendem und flanierendem Fußverkehr, weshalb die gemeinsame Führung mit Radverkehr dort in den meisten Bereichen ausgeschlossen ist. Aus diesen Gründen wurden die Haupt-routen um diesen zentralen Bereich geführt und der „Stadtring“ (Karl-Kellner-Ring, Philosophenweg, Bergstraße) als Zielort für das Radwegenetz angenommen.“

Zukünftige Entlastungen der Altstadt vom Autoverkehr sind im größeren Betrachtungsbereich der Altstadt zu untersuchen. Eine Grundlage hierfür bietet die seitens der Stadt in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung zur beabsichtigten Planung des Parkhauses in der Goethestraße im Zusammenhang mit der geplanten verkehrlich-funktionalen Umgestaltung des Domplatzes und des Fischmarktes.

Für den Bereich der „Dom-Höfe“ wird ein Lichtkonzept erarbeitet, bei dem auch die Vermeidung von Angsträumen besondere Berücksichtigung findet.

Der (bedingt) barrierefreie Übergang vom Eisenmarkt über die Schuhgasse zum Kornmarkt bleibt erhalten.

Der Domplatz wird nur randlich eine Veränderung erfahren. Es handelt sich hierbei um die Anlage von Terrassen vor den „Dom-Höfen“. Die Wegeverbindung bleibt erhalten. Sie kann aber, bezogen auf den Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, eine Verschiebung von 5-8 m erfahren.

Stellungnahme(n)

23. Verfahren

23.1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird beanstandet. Bei dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche müssten auch das Parkhaus Goethestraße und die Kita Turmstraße berücksichtigt werden.

Das beschleunigte Verfahren dürfe nur zur Wohnraumschaffung angewendet werden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Das 2007 eingeführte Verfahren für Bebauungspläne, die der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann vorliegend Anwendung finden. Dass die Voraussetzungen gegeben sind, wurde bereits in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes dargelegt. Maßgeblich für die Anwendung ist, dass die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl 20.000 m² nicht überschreitet. Bei einer Größe des räumlichen Geltungsbereiches von rund 5.300 m² bleibt dieser Schwellenwert deutlich unterschritten.

Zwar sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Ein Bebauungsplan für das Parkhaus in der Goethestraße stünde aber weder in einem sachlichen noch in einem räumlichen Zusammenhang, denn die Kumulationsregel setzt direkt aneinandergrenzende Geltungsbereiche voraus.

Für den Kindergarten in der Turmstraße bedarf es keines Bebauungsplanes. Die Prüfung des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung erfolgt nach § 34 BauGB. Zudem würde hier ebenfalls der sachliche und räumliche Zusammenhang fehlen.

Zu dem Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren nur zur Wohnraumschaffung angewendet werden darf, ist anzumerken, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB der Innenentwicklung dient, es kann vorliegend angewendet werden. Anders verhält es sich bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, mit dem die

Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden kann, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dieses findet vorliegend keine Anwendung.

23.2 Frühzeitige Beteiligung

Es fehle die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Dies sei ein Verfahrensfehler.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist gem. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt. Der Hinweis auf die Möglichkeit der Unterrichtung erfolgte zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung am 28.06.2019 in der WNZ. Hiernach konnte die Öffentlichkeit während der Auslegung nicht nur die Planunterlagen einsehen, sondern sich auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen.

Der Vollständigkeit halber wird noch darauf hingewiesen, dass das Unterbleiben des Hinweises lt. § 214 Abs. 2a Nr. 2 für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich ist.

23.3. Bekanntmachung der Auslegung

In der Bekanntmachung der Auslegung sei nicht auf § 12 BauGB hingewiesen worden. Dies sei ein Verfahrensfehler.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Für die mit der Bekanntmachung angestrebte Anstoßwirkung ist es ausreichend, darauf hinzuweisen, dass ein „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan aufgestellt wird. Dies ist geschehen. Die Bezugnahme auf die gesetzliche Fundstelle führt zu keinen zusätzlichen Informationsgewinn und war daher entbehrlich.

23.4. Dauer der Auslegung

Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens hätte die Auslegung verlängert werden müssen.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.07.2019 bis 09.08.2019. Eine Verlängerung der Frist war nicht erforderlich, auch da bereits im Vorfeld der Bauleitplanung umfangreiche Angebote der Beteiligung bestanden haben; auf die Auflistung unter Pkt. 24.1. wird verwiesen.

23.5. Umweltgutachten

Es wird die Forderung nach einem Umweltgutachten bzw. einer Umweltprüfung erhoben.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aber zu berücksichtigen, um eine gerechte Abwägung i.S. 1 Abs. 7 BauGB zu ermöglichen. So wurden auch vorliegend die Themen Schallschutz und Belichtung/Besonnung und Belüftung gutachtlich bearbeitet. Es fanden im Mai 2019 umfangreiche Bestandsaufnahmen zu Vegetation und Fauna statt, deren Ergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen sind. Weitergehende Gutachten und Prüfungen sind nicht erforderlich, zumal während der Abbrucharbeiten eine ökologische Baubegleitung stattfinden wird.

Stellungnahme(n)

24. Bürgerbeteiligung

24.1. Begleitgremium/Gestaltungsbeirat

Es werden eine frühzeitige informelle Bürgerbeteiligung, ein strukturierter und öffentlicher Prozess mit Leitbilddiskussion, Bürgerwerkstatt und Bürgerbefragungen, in dem um die beste Lösung gerungen wird, vermisst. Angeregt wird ein ergebnisoffener Diskurs. Die Stadt verwechsle Bürgerinformation mit Bürgerbeteiligung.

Das nicht öffentlich tagende Begleitgremium solle aufgelöst werden. Stattdessen solle ein öffentlich tagender Gestaltungsbeirat ins Leben gerufen und dauerhaft in die Stadtpolitik eingebunden werden.

Der Gestaltungsbeirat solle nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs die weiteren Planungsphasen begleiten. Die Gestaltung sei bisher weitgehend dem Investor überlassen worden. In den bisherigen Beteiligungen vorgetragene Vorschläge seien nicht übernommen worden.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Es fanden folgende Veranstaltungen statt, bei denen sich die Öffentlichkeit nicht nur informieren, sondern auch aktiv einbringen konnte:

- 24.09.2014 Infoveranstaltung zum Stadthaus am Dom und dem Vorhaben
- 07.11.2015 Abstimmungsgespräch mit IHK und Altstadthändlern
- 16.02.2016 Öffentlicher Auftakttermin zur Planung Vor-Ort
- 22.04.2016 Eröffnung der Ausstellung im Stadthausbüro.
- 29. und 30.06.2016 Ideenworkshop zur Neugestaltung des Stadthausgrundstücks unter Beteiligung mehrerer Architekturbüros
- 30.06.2016 öffentliche Präsentation der Ergebnisse des Ideenworkshops. Die Ergebnisse wurden im Schaufenster des Stadtbüros am Brodschirm ausgestellt.
- 13.07.2016 Präsentation der Workshopergebnisse im Stadthausbüro
- 24.11.2016 Präsentation des städtebaulichen Konzeptes im Stadthausbüro
- 13.03.2017 Infoveranstaltung Präsentation Fassadenentwürfe im Stadtverordneten-sitzungssaal
- 23.01.2018 Anwohnerinformation der Anwohner Turmstraße und Goethestraße im Stadtverordnetensitzungssaal
- 15.02.2018 Infoveranstaltung zu den Themen Turmstraße, Goethestraße, Abriss Stadthaus, Neubau Dom-Höfe in der Stadthalle
- 20.03.2018 Vorstellung des Konzeptes in der 10. Sitzung des Kulturforums im Hofgut Magdalenenhausen
- 21.06.2018 Bürgerversammlung u. a. mit dem Thema Dom-Höfe in der Siedlerklause Büblingshausen
- 29.10.2018 Infoveranstaltung zu den Dom-Höfe im Stadtverordnetensitzungssaal

Bei den wesentlichen Veranstaltungen war auch die Presse vertreten und hat anschließend berichtet.

Es wurde ein Begleitgremium eingerichtet, um den Entwicklungsprozess auch bei Fragestellungen, für die im Baugesetzbuch keine Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgesehen sind, konstruktiv zu begleiten.

Den in den vergangenen Jahren vorangetriebenen Prozess durch die Auslobung eines Architektenwettbewerbs faktisch wieder auf null zu setzen, erscheint nicht zielführend. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Vielzahl beteiligter Personen alle

Belange, die in die Abwägung eingestellt werden mussten, auch in die Abwägung eingestellt worden sind.

Die Frage nach der Gründung eines dauerhaft in die Stadtpolitik zu integrierenden, in der Hessischen Gemeindeordnung nicht vorgesehenen, Gestaltungsbeirates ist nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozess.

24.2 Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es werden Bedenken gegen die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Ferienzeit vorgetragen.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das Baugesetzbuch beinhaltet keine zeitliche Beschränkung, da eine Pausierung konsequenterweise nicht nur die Sommerferien, sondern auch die sonstigen Schulferien ausschließen müsste, wodurch sich die Aufstellung von Bauleitplänen unverhältnismäßig in die Länge ziehen würde. Die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Ferienzeit ist insoweit nicht zu beanstanden. Dass eine breite Öffentlichkeit erreicht wurde, belegen die in der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB eingegangenen 163 Stellungnahmen. Die Unterlagen wurden zudem im Internet zur Verfügung gestellt. Die Möglichkeiten zur Abgabe elektronischer Stellungnahmen wurden zahlreich genutzt. Hieraus kann abgeleitet werden, dass nicht zuletzt durch die digitale Zurverfügungstellung von Unterlagen trotz Ferienzeit eine breite Erreichbarkeit der Bevölkerung gegeben war. Aus Sicht der Stadt Wetzlar erscheint mit Blick auf eine effiziente Verwaltungsführung eine 6-wöchige „Pausierung“ von Verwaltungsvorgängen vor diesem Hintergrund nicht sachgemäß.

24.3 Durchführungsvertrag

Es wird beanstandet, dass der Durchführungsvertrag nicht offengelegt worden sei. Dies widerspreche einer gerechten Öffentlichkeitsbeteiligung.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Durchführungsvertrag ist zwar ein konstitutiver Bestandteil des in §12 BauGB normierten Instrumentariums. Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher auch nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung.

24.4 Datenschutz

Es wird gebeten, personenbezogene Daten zu anonymisieren.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Stellungnahme(n)

25. Investorenplanung

Es handele sich um eine Einzelfallplanung zugunsten eines Investors. Dieser werde in der Begründung zum Bebauungsplan kein einziges Mal genannt.

Es wird der Befürchtung Ausdruck gegeben, dass die Kosten für die Erschließung, ein Parkhaus und eine KiTa zulasten der Allgemeinheit sozialisiert würden.

Es wird gefragt, ob bei der Veräußerung ein Verstoß gegen EU-Beihilfe- oder Vergaberecht vorliegen könnte.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Angesprochen wird die Sozialisierung von Kosten. Erwähnt werden muss in diesem Zusammenhang, dass den der Stadt entstehenden Kosten die Belastungen entgegengestellt werden müssen, die auf die Stadt zukämen, wenn das heutige Stadthaus am Dom saniert würde.

Fragen zur Kostentragung, des europäischen Beihilferechts und des Vergaberechts sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (16.09.2019 bis 27.09.2019)

Bei der Bekanntmachung der erneuten Auslegung war darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen (Herausnahme des „Lindenplatzes“) abgegeben werden dürfen.

Stellungnahme(n)

1. Freiflächen zwischen Gewandgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse

1.1 Freiflächen- und Begrünungskonzept

Es wird ein klar definiertes Freiflächen- und Begrünungskonzept für den gesamten Bereich der Dom-Höfe und des Liebfrauenbergs unter Berücksichtigung von zukunftsorientierten und aktuellen stadtplanerischen Erkenntnissen und mit Bürgerbeteiligung gefordert.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das bestehende Stadthaus grenzt im Norden unmittelbar an den Domplatz, im Osten an die Blaunonnengasse und im Westen an die Straße Brodschirm an. Nur im Süden sind entlang der Treppenanlage Liebfrauenberg Grünflächen vorhanden. Soweit diese im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verblieben sind und keiner Bebauung zugeführt werden sollen, wird hierfür ein Freiflächen- und Begrünungskonzept erstellt, das dem erfassten Bereich Gewandgasse/Liebfrauenberg/Blaunonnengasse unter besonderer Berücksichtigung der denkmalgeschützten Mauer an der Treppe von der Gewandgasse zur Blaunonnengasse und der Außengastronomie des Restaurants Hörnsheimer Eck erstmals eine zum Aufenthalt einladende Platzgestalt verleihen wird. Der Entwurf des Konzeptes soll in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt werden.

Auch für die Innenhöfe sollen von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten Konzepte erarbeitet werden. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist hier allerdings nicht vorgesehen, da es sich um private Flächen handelt.

1.2 Ausweisung des „Lindenplatzes“ als Grünfläche

Das Ziel, die Freifläche und die Linden zwischen Gewandgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse zu erhalten, wird positiv aufgenommen. Es bestehe allerdings die Möglichkeit, das Ziel komplett zu unterlaufen, denn eine planungsrechtliche Sicherung

erfolge nicht. Die Fläche könne zukünftig als Baulücke betrachtet und nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan und Öffentlichkeitsbeteiligung bebaut werden. Damit wäre nicht nur die Öffentlichkeit getäuscht, sondern auch die Glaubwürdigkeit der Akteure erschüttert.

Es müsse eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen werden sowie eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Die Stadt könne die Unbebaubarkeit auch in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG sicherstellen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 auf GRZ = 1,0 wird beanstandet. Es fehle die städtebauliche Begründung. Die noch nicht bebauten Flächen am Liebfrauenberg sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Damit könne die GFZ auf unter 0,94 reduziert werden

Beschlussempfehlung

Der Anregung auf Ausweisung einer Grünfläche wird nicht entsprochen.

Die angeregte planungsrechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, da der „Lindenplatz“ an die Stadt Wetzlar rückübertragen wird bzw. im Eigentum der Stadt verbleibt.

Damit kann auch die Abwägung ob der Notwendigkeit eines städtebaulichen Vertrages entfallen.

Die städtebauliche Begründung für die festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 liegt in dem bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad, der Notwendigkeit einer Anrechnung der unterbauten Innenhöfe sowie bei der Fläche zwischen der Treppenanlage Liebfrauenberg und Schuhgasse dem in der Abwägung vorgreiflichen Gebot der Nachverdichtung begründet. Um den „Lindenplatz“ anrechnen zu können, dürfte dieser nicht als öffentliche oder private Grünfläche ausgewiesen, sondern müsste, z. B. als nicht überbaubare Grundstücksfläche, in das Urbane Gebiet einbezogen werden. Dies wäre aber nicht zielführend, da die Fläche dann grundsätzlich bereits Baulandqualität erhalten würde und einen nicht-öffentlichen Charakter zugesprochen bekäme.

1.3 Naturdenkmal

Angeregt wird, die Bäume als Naturdenkmal auszuweisen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Naturdenkmäler können nicht auf der Ebene der Bauleitplanung festgesetzt werden.

1.4 Baugrenzen und Baulinien

Die Sichtachsen zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt erforderten eine Bebauungsgrenze in Höhe der jetzigen Bebauung. Baulinien und Baugrenzen sollten an der jetzigen Straßenkante der Gewandsgasse angeordnet werden, damit eine Verengung des Straßenraumes vermieden wird.

Die Baugrenzen sollten soweit zurückgenommen werden, wie dies die Ausdehnung der Baumkronen der Linden erforderlich mache. Die Neubebauung sollte soweit reduziert werden, dass auch die fünfte Linde seitlich der Treppe Liebfrauenberg/Blaunonnengasse erhalten werden kann.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Sichtachse vom Eisenmarkt über den Liebfrauenberg und die Gewandsgasse in Richtung Kornmarkt wird auch zukünftig erhalten bleiben. Sie wird durch den südlichen Flügel der „Dom-Höfe“ im Norden und die Stadthäuser zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse im Süden nur eine neue seitliche Führung erhalten. Bezüglich der fünften Linde sei auf die Ausführungen zu Ziffer 1.6 verwiesen.

1.5 Sicherung des Zieles „Erhalt der Linden“

Die Bäume seien in der Plankarte deutlich zu klein dargestellt, die Baumkronen gingen deutlich über die Darstellung hinaus.

Die Bebauung reiche bis auf rd. 1,5 m an die Bäume 325 und 326 heran. Der Baukörper reiche weit in den Kronenbereich der Bäume hinein, erhebliche Kronenverluste (geschätzt 30 bis 50 % der assimilierenden Fläche) würden den Erhalt der Bäume gefährden und erforderten häufige Schnittmaßnahmen zum Freihalten der Fassaden. Der Habitus der Bäume wäre dauerhaft zerstört. Der Kronenbereich sei von Baumaschinen und Arbeitsgeräten freizuhalten, bei Baumaßnahmen seien Beschädigungen der Kronen auszuschließen.

Es sei zu erwarten, dass es beim Aushub der Baugrube zu erheblichen Wurzelbeschädigungen komme. Die ältere Bruchsteinstützmauer sei sicherlich nicht tief gegründet und in vielen Bereichen gut durchgängig für die Lindenwurzeln. Somit sei auch der Wurzelbereich der Bäume stark betroffen. Die DIN 18.920 definiere den Wurzelbereich mit der Kronentraufe des Baumes zzgl. 1,5 m. Im Wurzelbereich dürften keine Baugruben hergestellt werden. In Ausnahmefällen, in denen dies nicht zu vermeiden ist, werde Handarbeit oder Absaug-/Spültechnik notwendig.

Der für den Aushub geforderte Mindestabstand betrage dann das Vierfache des Stammumfangs in 1 m Stammhöhe bis zum Wurzelanlauf, hier für Baum 325 also 6,5 m bis zum Beginn der Abgrabung. Mindestens eine Vegetationsperiode vor Baubeginn sei zudem ein Wurzelvorhang zu erstellen, der bis zum Baubeginn und während der Bauzeit ständig feucht gehalten wird. Der Wurzelbereich der Bäume sei außerdem durch einen ortsfesten Zaun zu sichern.

Problematisch könne auch die durch die Baugrube zu erwartende Grundwasserabsenkung sein, dann seien die Bäume im gesamten Wurzelbereich bedarfsgerecht zu wässern.

Aufgrund der Gesamtsituation sei eine ökologische Baubegleitung durch einen Baumfachmann sinnvoll.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Im Bebauungsplan sind keine Bäume eingetragen. In der Begründung sind die vier Bäume des „Lindenplatzes“ mit Angabe des Stammumfangs aufgelistet. Die ökologische Baubegleitung durch einen Baumfachmann wird erfolgen. Im Rahmen der Baubegleitung wird auch dem Wurzelraum besondere Beachtung zukommen.

Das Gesamterscheinungsbild des unteren Baumes am Liebfrauenberg wird sich im Vollzug des Bebauungsplanes ändern. Er wird mit seiner Krone die zukünftige Wegeverbindung Liebfrauenberg/Gewandsgasse übertraufen, ein grünes Tor bilden. Es obliegt der subjektiven Bewertung des Betrachters, ob dies gegenüber dem derzeitigen Erscheinungsbild eine Verbesserung oder eine Verschlechterung darstellt. Der Habitus der drei übrigen Linden wird von der geplanten Bebauung nicht berührt. Wesentlich ist, dass die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG und die Stadt Wetzlar gemeinsam alle für den Erhalt aller vier Linden, die auf der aus dem räumlichen Geltungsbereich entlassenen Freifläche stehen, erforderlichen Maßnahmen veranlassen bzw. kontrollieren werden.

1.6 Sicherung der 5. Linde

Der Stadtbaum Liebfrauenberg/Blaunonnengasse werde bei der Bebauung unnötigerweise geopfert. Man habe den Eindruck, als wäre der Stadt eine Linde, unter denen Menschen den ganzen Sommer über ihr Essen zu sich nähmen, egal. Das sei urbanes Leben höchster Qualität, das nicht zerstört werden dürfe.

Der Bebauungsplan müsse so verändert werden, dass nicht nur die Linden auf dem „Lindenplatz“ sondern auch die Außenbewirtschaftung mitsamt Linde am Restaurant Hörnsheimer Eck nicht gefährdet werde. Die Stadt solle dem Besitzer des Gebäudes, in dem sich das Restaurant befindet, den Platz mit der Linde verkaufen.

Für die Gastwirtschaft sei der Biergarten mit der darauf befindlichen alten Linde von zentraler Bedeutung. Der Besitzer hat lt. eigener Stellungnahme kürzlich einen Kaufantrag für die bisher nur gepachtete Fläche des Biergartens gestellt.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Linde nicht innerhalb der überbaubaren Fläche stockt, sondern in der die Blaunonnengasse und die Gewandsgasse verbindenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Diese umfasst neben der Treppe auch die rund um den Stamm der Linde eingerichtete Außenbewirtschaftung. Über die gastronomische Nutzung gibt es einen Nutzungsvertrag zwischen der Stadt Wetzlar und dem Eigentümer des Restaurants „Hörnsheimer Eck“.

Unter der Linde ist zum Schutz der sich unter dem Baum aufhaltenden Personen z. B. vor den klebrigen Ausscheidungen der bevorzugt Linden besiedelnden Blattläuse ein feinmaschiges Netz gespannt.

Der Anregung zu folgen würde bedeuten, die Fläche der Außenbewirtschaftung in das Baugebiet (und gegebenenfalls in die überbaubare Grundstücksfläche) einzubeziehen und die Linde zum Erhalt festzusetzen. Die Einbeziehung dieser inselartig in den öffentlichen Raum hineinragenden Fläche in das Baugebiet ist städtebaulich aber nicht begründbar. Es bleibt bei der Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Auch wenn der Bebauungsplan „Dom-Höfe“ die 5. Linde nicht zum Erhalt festsetzt, so wird diese auch in die unter Ziffer 1.5 zugesagte ökologische Baubegleitung durch einen Baumfachmann einbezogen. Sollte die Linde im Zuge der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, wird in dem Bereich Blaunonnengasse/Gewandsgasse/Liebfrauenberg ein standortgeeigneter Baum als Ersatz gepflanzt.

1.7 Freifläche Liebfrauenberg/Schuhgasse

Die Freifläche unterhalb des „Lindenplatzes“ zwischen der Treppe Liebfrauenberg und der Schuhgasse sei dadurch gekennzeichnet, dass sie

- dem abschüssigen Gelände folgend wesentlich Beiträge zur einzigen Sicherstellung von abendlicher Besonnung für die Nordseite der Häuser an der Schuhgasse,
- die Belichtung des Freiraumes und der Gebäude zwischen Schuhgasse und Liebfrauenberg,
- die notwendige Öffnung dieses Stadtraumes für den freien Blick und für stadträumliche Sichtbezüge,

- die Sicherstellung der erforderlichen Frischluftzufuhr vom Lahntal kommend aufwärts,
- die Gewährleistung von ausreichend Entfaltungsmöglichkeiten für den dauerhaften Gesunderhalt der Bäume, die Vermeidung einer Hinterhofatmosphäre und den damit verbundenen Attraktivitätsverlust,
- die Bereitstellung von Freiflächen mit Begrünung für die Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität und Erfüllung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse auch der neuen Dom-Höfe-Bewohner und die Erfüllung eines ausgewogenen Verhältnisses von stadtklimatisch notwendigem erweitertem Baumbesatz im Sinne der Daseinsvorsorge (unter anderem zur bestmöglichen Vermeidung einer Wärmeinsel)

leiste.

Auf flanierende Touristen wirke der Liebfrauenberg gerade deshalb so charmant, weil er begrünt sei.

Die gesamte Freifläche sei faktisch und über Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern. Auf die hier auch weiterhin geplanten Stadthäuser solle verzichtet werden. Das bei einer Bebauung verbleibende „Lindenplätzchen“ werde von der Bevölkerung nicht angenommen. Es bilde einen Schacht, in dem auch die Bäume keinen Bestand haben könnten.

In Wetzlar werde derzeit bereits an vielen Stellen nachverdichtet. Doch inmitten der Altstadt wiege die Erhaltung des gesamten Liebfrauenberges als öffentliche Grünanlage mehr. Die Grünflächen und Plätze am Liebfrauenberg müssten zu jeder Zeit und für immer der Bevölkerung zugänglich und für sie nutzbar bleiben, ohne Verzehrzwang, Biergarten oder vergleichbares gastronomisches Angebot und Außenbewirtschaftung.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

An dem Bau der drei schmalen Stadthäuser wird festgehalten. Es handelt sich um eine Fläche, die auf Seiten der Schuhgasse beparkt wird. Nur die Böschung zur Treppenanlage Liebfrauenberg ist begrünt, wobei diese Begrünung nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dom-Höfe“ ohne besondere stadtoökologische Bedeutung ist.

Aufgrund ihrer Lage nördlich der Bebauung zwischen Schuhgasse und Sandgasse kommt der Baufläche auch für die Belichtung der genannten Wohnhäuser keine besondere Bedeutung zu.

Schließlich bleibt zu vermerken, dass die beiden Sichtachsen und Luftaustauschbahnen Liebfrauenberg/Gewandsgasse und Schuhgasse erhalten bleiben. Die Neubebauung wird der Attraktivität des betroffenen Ausschnitts der Altstadt nicht abträglich sein.

Die Befürchtungen hinsichtlich des „Lindenplatzes“ können ebenfalls zurückgewiesen werden, da die Bäume, nicht nur in der belaubten Zeit, im Straßenbild weiterhin sichtbar sein werden.

Stellungnahme(n)

2. Klima

Zu dem Thema der Durchlüftung fehlten Aussagen.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Durchlüftung der „Dom-Höfe“ und der angrenzenden Quartiere wird durch die geplante Bebauung nicht gefährdet. Dies ist gutachterlich nachgewiesen.

Stellungnahme(n)

3. Besonnung Blaunonnengasse/Gewandsgasse

Die Änderung des Bebauungsplanes führe zwar zu einer Verbesserung der Sonnenstunden gegenüber dem ersten Entwurf. Dennoch stelle der Bau der Dom-Höfe auch weiterhin eine Verschlechterung der Wohnsituation in Bezug auf die Besonnung dar.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Herausnahme des Lindenplatzes aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde für die laubfreie Zeit die Beeinflussung in dem genannten Bereich minimiert. Hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass die geplante Bebauung hier die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung wahrt. Beide Aspekte zusammengenommen bestätigen die These, dass keine abwägungsbeachtliche Beeinträchtigung der Belichtungssituation auftreten wird.

Stellungnahme(n)

4. Lärm

Die Wände der historischen Bebauung, mit der die Stadt erfolgreich Touristen und Gäste bewirbt, hätten keine Steinmauern mit 36 cm Dicke und keine dreifach verglasten Scheiben. Die Stadt Wetzlar solle sich fragen, ob sie einen „Kudamm“ wie in Berlin wolle, womit sie die Anwohner aus der Altstadt herausdränge oder ob sie auch das Wohnen ermöglichen wolle.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Interesse der Stadt Wetzlar ist es, die verschiedenen Raumnutzungsansprüche miteinander in Einklang zu bringen, wobei nicht verkannt wird, dass gerade das räumliche Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen in einem Altstadtbereich nur begrenzt konfliktfrei gestaltet werden kann.

Der Bebauungsplan „Dom-Höfe“ trägt dem Gebot der Rücksichtnahme dadurch Rechnung, dass die Nutzungen mit Kunden- und Besucherverkehr zum Domplatz hin angeordnet werden, während südlich die Wohnnutzung dominiert.

Hinzu kommt, dass in der Tiefgarage der „Dom-Höfe“ nur Stellplätze für Bewohner und Beschäftigte vorgehalten werden, die bisher vorhandenen öffentlichen Stellplätze entfallen. Es handelt sich hierbei um eine der Maßnahmen, den Kfz-Verkehr und damit die durch den Kfz-Verkehr bedingten Immissionen aus der Altstadt herauszuführen.

Die Stadt Wetzlar geht davon aus, dass durch das Zusammenwirken verschiedener Maßnahmen, zu denen auch der Bebauungsplan „Dom-Höfe“ in der vorliegenden Form zählt, sowohl Urbanität gewahrt als auch den berechtigten Interessen der Bewohner Rechnung getragen werden kann.

Stellungnahme(n)

5. Domplatz

5.1 Gastronomie

Die neu vorgesehenen großzügigen Terrassen für den Außenbereich eines offenbar geplanten großen Restaurants stellen eine Vergewaltigung der Raumseele des Domplatzes dar. Die Ansiedlung eines Trendrestaurants, das als „Party-Hotspot“ vermarktet werde, zerstöre die sakrale Atmosphäre von Dom und Domplatz sowie den von den Touristen gesuchten und geschätzten einzigartigen Charakter des Kernbereiches der Altstadt.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Domplatz war schon immer auch Marktplatz und Begegnungsstätte. Er ist auch heute noch eine Begegnungsstätte für Jung und Alt, für Wetzlarer Einwohner und Besucher der Stadt. Es ist die Aufgabe der Stadt Wetzlar, die Interessen aller Einwohner zu wahren und ihnen unterschiedliche Angebote zu unterbreiten. Dazu gehört auch eine Gastronomie, um das Angebot rund um den Domplatz („Wirt am Dom“ und „Hauptwache“) - auch für Dombesucher - zu ergänzen und abzurunden. Der Dom befindet sich, von den Dom-Höfen aus gesehen, auf der anderen Seite des Platzes, sodass die befürchteten Störungen nicht zu erwarten sind. Im Übrigen ist darauf hin-

zuweisen, dass Vergnügungsstätten, zu denen auch Diskotheken gehören, als potenziell störende Nutzungen schon im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

5.2 Bepflanzung

Es wird angeregt, neue großkronige Bäume am Domplatz zu pflanzen. Bei der Baumauswahl sei darauf zu achten, dass keine Bäume gewählt werden, gegen die eine Vielzahl der Bevölkerung mittlerweile allergisch reagiert, wie z. B. Birke und Erle.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Für die Terrassen vor den Dom-Höfen wird zwar ein kleiner Teil des Domplatzes herangezogen; die drei vor dem Stadthaus stehenden Bäume bleiben aber erhalten. Unabhängig davon werden bei zukünftigen Anpflanzungen nur allergikerfreundliche Baumarten ausgewählt.

Stellungnahme(n)

6. Verkehrserschließung

6.1 Gewandsgasse

Die Gewandsgasse werde zur Sackgasse. Die Gewandsgasse müsse in ihrem heutigen Verlauf erhalten und frei durchgängig bleiben.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Gewandsgasse handelt es sich bereits um eine Stichstraße, die mit den angrenzenden Straßen nur über Treppen verbunden ist. Die Gewandsgasse wird in ihrer

heutigen Form aber durchgängig bleiben, auch wenn die Treppenanlagen im Zuge des Baus der „Dom-Höfe“ teilweise ersetzt werden.

6.2 Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge

Es wird befürchtet, dass im Falle von Be- und Entladevorgängen in den Gassen Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nicht durchkommen.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken werden nicht geteilt, da, unabhängig der Frage, wie oft die Gleichzeitigkeit eintritt, Fahrzeuge auch während der Be- und Entladetätigkeit kurzfristig umgeparkt werden können. Auch sei der Hinweis gestattet, dass das Amt für Brandschutz bereits an der Planung beteiligt ist und auch im weiteren Verlauf an der Planung beteiligt sein wird.

6.3 Parkplätze Schuhgasse

Am Liebfrauenberg würden 9 Parkplätze für die Bewohner der Schuhgasse entfallen. Der Bebauungsplan sei ohne detaillierte Aufstellung der Auswirkungen auf direkt betroffene Parkflächen mangelhaft.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei den Parkplätzen handelt es sich um öffentliche Parkplätze, die aber Bewohnern mit Parkausweis vorbehalten sind. Durch den Verzicht auf die Bebauung des „Lindenplatzes“ bleiben mind. 3 der Parkplätze erhalten. Weitere öffentliche Parkplätze stehen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

6.4 Fußweg Liebfrauenberg

Der Fußweg sei nicht gesichert, da im Bebauungsplan auch weiterhin ein durchgehender Sockel bis 168 m über NN festgesetzt werde und das Wegerecht erst darüber beginne. Die Differenz seien 6 m bis zum Fußpunkt der Bebauung Brodschirm/Liebfrauenberg. Die konkrete Darstellung des Sockels fehle im VEP.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ergibt sich schon aus dem Sachzusammenhang, dass die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche einen höhengleichen Anschluss am Fußpunkt der Bebauung erhalten muss (und wird), sonst würde die Festsetzung keinen Sinn ergeben. Die Zulässigkeit ergibt sich formal auch daraus, dass der Bebauungsplan für den Teilbereich ≤ 168 m über NN Baugrenzen verwendet, bis an die gebaut werden kann. Der „Einschnitt“ für die Treppenanlage ist daher zulässig.

Stellungnahme(n)

7. Dom-Höfe

7.1 Bebauungskonzept

Durch den Wegfall von fünf der sechs Kinos werde Baumasse für Wohnungen frei, somit könnten die „grausig inhumanen engen Innenhöfe“ zu einem offenen und durchgrüntem Freiraum erweitert werden. Die Geschosshöhe solle im Süden auf maximal drei reduziert werden. Das als Anlage zur Stellungnahme vorgelegte Konzept sieht eine Blockrandbebauung um eine großzügig gestaltete, innenliegende Freifläche vor, wobei die Durchwegungen erhalten bleiben.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Thema ist bereits im Rahmen der 1. Auslegung angesprochen worden. Wiederholt sei, dass an dem vorliegenden Konzept festgehalten wird, da die Innenhöfe deutlich größer ausfallen werden, als dies die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan vermuten lassen. Deren Ausweisung ist ausschließlich formal begründet, da die durch Baulinien umgrenzten Ensemble ansonsten vollflächig gebaut werden müssen.

7.2 Fassaden am Domplatz

Die Fassaden müssten sich in die bundesweit einmalige historische Bebauung des Domplatzes einordnen, in Maßstab, Gliederung und Fensteraufteilung und deren senkrechter maßstäblicher Anordnung, also ohne eine völlig andere Fassade, ohne alle sich schnell überlebenden Modernismen. Es gelte, das historische Bild wiederherzustellen und für weitere Jahrhunderte zu sichern. Der Dom sollte weiterhin als einzige Dominante den Domplatz bestimmen. Ein Vorschlag für die Fassadengestaltung liegt der Stellungnahme bei.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Fassadengestaltung wird auf die historischen Vorgaben Bezug nehmen. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass sich die „Dom-Höfe“ in ihrer Außendarstellung gegenüber dem bestehenden Stadthaus zurücknehmen, wodurch der Dom auch wieder stärker betont wird.

7.3 Ausgänge Kino

Die jetzt geplante Erweiterung des Kinokomplexes in Form einer Öffnung/eines breiten Ausgangs mit Eckhaus direkt an den Spielplatz und Gewandsgasse 9 sei nicht nur hässlich, sondern zerstöre den Gesamteindruck des Liebfrauenberg nachhaltig.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Das Kino befindet sich ausschließlich im nördlichen Teil der „Dom-Höfe“. Ein Ausgang an der genannten Stelle ist weder geplant noch möglich.

7.4 Theater und Kleinkunst

Es fehle in Wetzlar ein Raum für Theater und Kleinkunst. Es gebe eine lebendige Kinder- und Jugendtheaterszene. Es fehle ein Raum für knapp 100 Zuschauer, mit Umkleide und Lager, der den Gruppen ungehindert für ihre Theaterarbeit zur Verfügung gestellt werden könne.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Urbanen Gebietes sind zwar auch Räume für Theater und Kleinkunst allgemein zulässig. Allerdings kann im Rahmen des vorliegenden Abwägungsprozesses hier keine Vermittlung usw. vorgenommen werden. Das zuständige Fachamt der Stadt Wetzlar wird aber über die Bedarfsanmeldung informiert.

7.5 Bauausführung

Bei der Auswahl des Dämmstoffes WDV (Wärmeverbundsystem) solle darauf geachtet werden, dass nur schwer entflammbares Material zur Verwendung kommt, da bei

einem leicht entflammbaren und schwer löschbaren Dämmstoff eine massive Gefahr für die angrenzenden Häuser ausgeht.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden bei der Bauausführung Berücksichtigung finden.

Stellungnahme(n)

8. Verfahren

8.1 Erneute Offenlage

Es sei unangemessen und rechtswidrig, die Beteiligungsfrist auf nur ein Wochenende und die Werktage von zwei Wochen zu beschränken. Dies sei eine unpassende und unangemessene Verkürzung.

Auch die fehlende Kennzeichnung der Änderungen sei ein erheblicher Verfahrensfehler.

Wäre die Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Planauslegung erfolgt, wäre eine Korrektur nicht notwendig gewesen. Die Nachbesserungsversuche offenbarten die Fehlerhaftigkeit des bisherigen Vorgehens.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die erneute Auslegungsfrist angemessen verkürzt werden. Angemessen kann sogar eine kürzere Frist als zwei Wochen sein. Abs. 3 Satz 3 zielt auf die Fälle, in denen der wesentliche Teil der Stellungnahmen bereits bei der ersten Auslegung bekannt geworden ist, sodass bei der zweiten Auslegung nur

noch zusätzliche, durch die Planänderung ausgelöste Stellungnahmen zu erwarten sind (Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, 14. Auflage, § 4a Rn. 4a). Die Beteiligungsfrist ist damit nicht zu beanstanden.

Auf die Herausnahme des „Lindenplatzes“ aus dem räumlichen Geltungsbereich wurde in der Bekanntmachung hingewiesen, die Änderung ist damit offensichtlich.

Bei der ersten Planauslegung handelt es sich um die Öffentlichkeitsbeteiligung. Dass nach der Auslegung Änderungen vorgenommen werden, ist nicht ungewöhnlich und dokumentiert den prozessualen Charakter der Aufstellung eines Bebauungsplans.

8.2 Behandlung der Stellungnahmen

Es sei aus der erneuten Bekanntmachung nicht ersichtlich, inwieweit die im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Anregungen sachgerecht abgewogen worden seien. Es wird um Behandlung der Stellungnahmen in öffentlicher Beratung gebeten.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung muss vor dem Satzungsbeschluss erfolgen, von daher ist die gewählte Vorgehensweise einer unmittelbaren erneuten Auslegung nicht zu beanstanden. Die Behandlung der Stellungnahmen aus beiden Auslegungen erfolgt in öffentlicher Sitzung, wobei die in den Stellungnahmen vorgetragene Anregungen und Bedenken zu Themenblöcken zusammengefasst werden.