



## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

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

Amt für Stadtentwicklung	12.11.2019	1516/19 - I/506
--------------------------	------------	-----------------

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Top</b>	<b>Abst. Ergebnis</b>
Magistrat	25.11.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

### **Betreff:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlar Nr. 410 „Dom-Höfe,,  
- Satzungsbeschluss -**

### **Anlage/n:**

Abwägungsvorschlag  
Stellungnahmen  
Bebauungsplan (verkleinert, Bebauungsplan hängt in M 1:1.000 in der Sitzung aus)  
Textliche Festsetzungen  
Begründung zum Bebauungsplan  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Besonnungsstudie Bestandsbebauung  
Besonnungsstudie Neubauten  
Schallimmissionsprognose  
Wetterdaten- und Windanalyse

### **Beschluss:**

#### **1. Abwägungsbeschlüsse gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB):**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

- 1.1. Über die Stellungnahmen, Anregungen, und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wie in Anlage „Abwägungsvorschlag“ dargelegt entschieden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

- 1.2. Über die Stellungnahmen, Anregungen, und Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird wie in Anlage „Abwägungsvorschlag“ dargelegt entschieden.

## **2. Änderung des Bebauungsplans nach Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

- 2.1 Die Baugrenze wird entsprechend der zur Beschlussfassung vorliegenden Plankarte zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im mittleren Hof um ca. 2 m verschoben

## **3. Satzungsbeschluss**

- 3.1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlar Nr. 410 „Dom-Höfe“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird unter Berücksichtigung der Beschlussfassungen 1.1 bis 2.1 einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 3.2. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 Hessische Bauordnung als Satzung beschlossen und in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wetzlar, den 12.11.2019

gez. Dr. Viertelhausen

## **Begründung:**

### **Ziele der Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wetzlar Nr. 410 „Dom Höfe“ nach Maßgabe des vorgelegten Dom-Höfe-Konzeptes gefasst. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Dom-Höfe-Konzepts und mithin der geplanten Neubebauung im Bereich des bestehenden Stadthauses am Dom sowie Teilen des Liebfrauenbergs durch die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine mehrfach gegliederte Bebauung aus drei Blöcken mit Innenhöfen sowie, bei Erhalt des Platzes mit den vier Linden, eine gegliederte Wohnbebauung im Bereich Liebfrauenberg/Schuhgasse vor. Neben Wohnnutzungen sind weitere innerstädtische Nutzungen, insbesondere ein Kino und Gastronomie sowie eine Tiefgarage vorgesehen.

### **Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 410 „Dom-Höfe“ umfasst die Flächen zwischen Domplatz, Blaunonnengasse, Schuhgasse und Brodschirm, mithin den Bereich, der bis auf das Eckgebäude Domplatz/Blaunonnengasse umgestaltet werden soll. Die Blaunonnengasse wird in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, da die verkehrliche Erschließung auch zukünftig über diese Straße erfolgen soll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 14 Nr. 316/1, 330/3, 330/4, 330/5, 330/7, 330/9, 330/10, 330/11, 363/1 tlw., 366 tlw., 368/8 tlw. 367/3, 374/4 tlw. und 375/5 tlw. mit zusammen rd. 0,53 ha.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde die Freifläche mit den vier Linden zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

### **Planungsstand und Umsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Das Konzept wurde nach Aufstellung der Beschlussfassung fortlaufend konkretisiert. Nach Anpassung des Geltungsbereiches erfolgte eine Präsentation des aktuellen Sachstands auf Grundlage eines fotorealistischen 3D-Modells im Kontext der Altstadtumgebung, einschließlich detaillierten Vorschlägen zur Fassadengestaltung in unterschiedlichen Gremien, wie dem Begleitgremium und dem Denkmalschutzbeirat. Darstellungen aus dem Modell wurden zudem durch die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG in der Presse der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die geänderte und konkretisierte Planung wird nunmehr im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. S. § 12 BauGB bedient sich hierzu dreier Elemente: Dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag.

Die einzelnen Elemente werden entsprechend zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet eine Dachaufsicht zur Sicherung der aus dem Dom-Höfe-Konzept hervorgehenden differenzierten Dachlandschaft sowie einen Erdgeschossgrundriss, mit dem die Lage der Gastronomie und der

Kinosäle gesichert wird. Die Nutzungsaufteilung in den übrigen Geschossen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierbei wurde bewusst ein ausreichend flexibler Rahmen für die im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgende konkrete Nutzungs- und Grundrissaufteilung eingeräumt. Den Rahmen für die zulässigen Nutzungen bilden zudem die Festsetzungen zum Urbanen Gebiet im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag beinhaltet neben Regelungen zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB weitere umfangreiche Regelungen. Er wird zeitgleich in einer separaten Beschlussvorlage den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Verfahren**

Da es sich bei der Realisierung des Dom-Höfe-Konzeptes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Verfahren nach § 13a BauGB mit einstufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und einstufiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gleichwohl wurden im Bebauungsplanverfahren u. a. auch umwelt- und artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt. Mit Blick auf die gebotene Ermittlung und Wägung der öffentlichen und privaten Belange wurden dabei folgende Gutachten und Studien im Rahmen der Bebauungsplanung erstellt und in die Beteiligungsverfahren eingebracht:

- ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- zwei Besonnungsstudien, einmal für die geplanten Neubauten und einmal für die Bestandsbebauung, sowie
- eine Schallimmissionsprognose.

Die Gutachten liegen der Beschlussvorlage bei.

Eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.07.2019 bis zum 09.08.2019.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 7 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen. Es liegen Stellungnahmen von der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill, vom Kreisausschuss (Abteilungen Bauordnung / Denkmal- u. Immissionsschutz sowie Wasser und Bodenschutz), vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abteilungen Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie hessenARCHÄOLOGIE), vom Regierungspräsidium Darmstadt (Kampfmittelräumdienst) sowie vom Regierungspräsidium Gießen vor.

Die Stellungnahmen mit Beschlussempfehlungen sind der Anlage „Abwägungsvorschlag“ zu entnehmen. Die Abwägungsempfehlungen erfolgen auf Grundlage einer synoptischen Gegenüberstellung mit den Stellungnahmen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 163 Stellungnahmen von 99 Personen eingegangen, die zum Teil mehrere Einzelpunkte umfassen. Aufgrund der Vielzahl von Einwendungen wurde auf eine synoptische Gegenüberstellung von Stellungnahmen und Beschlussempfehlung verzichtet, um Redundanzen zu

vermeiden und den Umfang des Abwägungsvorschlags zu reduzieren. Die thematisch gegliederten Beschlussempfehlungen sowie weitere Hinweise zum grundsätzlichen Vorgehen und zur Form der Beschlussempfehlung sind der Anlage „Abwägungsvorschlag“ zu entnehmen. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit werden in einer separaten Anlage („Stellungnahmen“) dem Beschluss beigelegt. 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.

Mittelpunkt vieler Stellungnahmen bildet die Kritik an der Bebauung der Freifläche zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse und die Rodung der vier dort befindlichen Linden. Im Einvernehmen mit der Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG wurde die Fläche aus dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans herausgenommen. Die Fläche wird an die Stadt Wetzlar zurückgegeben. Die Änderung des Plangebietes führte zu der Notwendigkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen, wobei die Dauer der erneuten Auslegung angemessen verkürzt wurde.

Vom 16.09.2019 bis zum 27.09.2019 erfolgte in einer erneuten Offenlage die nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der erneuten Beteiligungen keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken eingegangen, die nicht schon im Rahmen der ersten Beteiligung vorgetragen worden waren.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind demgegenüber erneut 67 Stellungnahmen von 55 Personen eingegangen.

Die Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage sind der Anlage „Abwägungsvorschlag“ zu entnehmen; die Stellungnahmen wurden als separate Anlage beigelegt.

Ferner ging im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung ein Bildband ein, der die Belegung und die Lebensqualität des Platzes am Liebfrauenberg veranschaulichen soll, der im Rahmen der Sitzungen zur Einsicht bereitgestellt wird.

Im Zuge der Konkretisierung des Dom-Höfe-Konzeptes regte die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG im Anschluss an die Beteiligungsverfahren an, die östliche Baugrenze im mittleren Hof um ca. 2 m zu verschieben, um die PKW-Aufzüge entsprechend weiter in das Gebäude hineinschieben zu können. Das Hineinrücken dient einer Beschleunigung der Ein- und Ausfahrt in die Aufzüge und ist damit auch eine Maßnahme im Sinne des Immissionsschutzes. Da es sich um eine geringfügige Änderung handelt, Dritte nicht betroffen sind und durch die Verschiebung der Baugrenze die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist ein erneutes Beteiligungsverfahren entbehrlich. Es wird um eine entsprechende Beschlussfassung zur Änderung des Plans in der Form des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs gebeten.

### **Weiteres Verfahren**

Nach Beschlussfassung wird der Satzungsbeschluss in der Wetzlarer Neuen Zeitung (WNZ) veröffentlicht. Mit Veröffentlichung tritt der Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

